



**FOCUS NORDIC CITIES**  
OFFENER IMMOBILIENFONDS

HALBJAHRESBERICHT ZUM 28. FEBRUAR 2009

Foto: Bernd Peribach



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT



# KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

Stand 28.2.2009

## FONDSVERMÖGEN

Fondsvermögen netto	369.419	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	493.796	TEUR
Netto-Mittelabfluss <sup>1</sup>	15.684	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	28,8	%

## IMMOBILIENVERMÖGEN

Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	432.169	TEUR
davon direkt gehalten	63.160	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	369.009	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	22	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	17	
davon im Bau/Umbau	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>		
Ankäufe von Objekten	2	
Verkäufe von Objekten	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	99,6	%

## LIQUIDITÄT

Brutto-Liquidität	43.765	TEUR
Gebundene Mittel <sup>4</sup>	18.997	TEUR
Netto-Liquidität <sup>5</sup>	24.768	TEUR
Liquiditätsquote <sup>6</sup>	6,7	%

## WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE)<sup>7</sup>

für ein Jahr (1.3.2008 bis 28.2.2009)	4,8	%
seit Auflage <sup>8</sup>	7,9	%

## ANTEILE

Umlaufende Anteile	35.374.886	Stück
Anteilwert	10,44	EUR
Rücknahmepreis <sup>9</sup>	10,13	EUR
Ausgabepreis <sup>10</sup>	10,96	EUR

## AUSSCHÜTTUNG

Tag der Ausschüttung	1.12.2008	
Ausschüttung je Anteil	0,36	EUR

Auflage des Fonds: 3.9.2007  
 ISIN: DE000A0MY559  
 WKN: A0MY55  
 Internet: www.catella-realestate.de

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum (1.9.2008 bis 28.2.2009)

<sup>2</sup> Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag

<sup>4</sup> Gebundene Mittel: für die nächste Ausschüttung vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen und kurzfristige Rückstellungen

<sup>5</sup> Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel

<sup>6</sup> Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto

<sup>7</sup> Nach Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

<sup>8</sup> Angabe zum 28.2.2009 für den Zeitraum vom 3.9.2007 bis 28.2.2009

<sup>9</sup> Der Rücknahmepreis ist vom 7.1.2009 bis zum 30.6.2009 der Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages von 3%.

<sup>10</sup> Ein Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.



# INHALTSVERZEICHNIS

05	Kennzahlen "Auf einen Blick"
08	Bericht der Fondsverwaltung
16	Übersicht Vermietung
18	Vermögensaufstellung
22	Immobilienverzeichnis
30	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
34	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
36	Bestand der Liquidität
38	Ertrags- und Aufwandsrechnung
40	Gremien

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## IMMOBILIENMÄRKTE

*"The general economic outlooks for the four Nordic countries are fairly stable relative to other countries in Europe"* (NEWSEC Spring 2009, S. 8). „Beste Politikergebnisse in Nordeuropa“ (Sueddeutsche.de, 24.2.2009).

Nach den jüngsten Prognosen des internationalen Währungsfonds (IWF) wird die Weltwirtschaft 2009 voraussichtlich zum ersten Mal seit 60 Jahren schrumpfen. Derzeitige Prognosen liegen bei einem Minus von 0,7%. Durch die belebenden, teilweise massiven Leitzinssenkungen der Notenbanken, etwa der EZB, die die Leitzinsen von aktuell nur 1,5% auf möglicherweise 0,5% senken wird, und die umfangreichen Konjunkturprogramme der Regierungen wird eine Stabilisierung der Konjunktur in der zweiten Hälfte des Jahres prognostiziert. Im Jahr 2010 wird sich die Weltwirtschaft voraussichtlich wieder erholen (SEB Nordic Outlook February 2009, S. 4).

Die Wirtschaftsleistung in der Eurozone wird 2009 vermutlich um 2,5% zurückgehen. Im Jahresbericht per 31.8.2008 gingen wir noch von einem Wachstum zwischen 1,8 und 2,0% in 2009 aus. Die Rezession setzt sich aller Voraussicht nach bis 2010 fort, das BIP-Wachstum wird dann bei etwa Null liegen. Folglich wird auch die Arbeitslosigkeit Ende 2010 bis auf 11,0% zunehmen. In den Ländern der Eurozone wird die Inflation von derzeit 1,8% auf 0,8% im Jahr 2010 zurückgehen. Die gesamteuropäischen Entwicklungen treten allerdings mit wesentlichen regionalen Disparitäten auf (SEB Nordic Outlook February 2009, S. 20).

Besonders die wirtschaftlichen Aussichten Skandinaviens sind im Vergleich zu den anderen europäischen Ländern relativ solide. Grund hierfür sind unter anderem eine niedrige Verschuldung der öffentlichen Haushalte, ein Leistungsbilanzüberschuss und im europäischen Vergleich höhere Beschäftigungsquoten (SEB Nordic Outlook February 2009, S. 39ff). Diese bieten die beständige Basis für eine langfristig gute Entwicklung. Zwar kommt es aktuell trotz stabilerer Fundamentaldaten wie im restlichen Europa auch in den skandinavischen Staaten zu einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftskraft, allerdings findet der Abschwung auf einem allgemein hohen Niveau statt. Aktuelle Prognosen lassen auch für Nordeuropa eine langsame Erholung der Wirtschaft ab 2010 erkennen.

Insbesondere **Norwegen** schneidet im internationalen Vergleich positiv ab. 2009 wird auch hier das BIP um 0,5% bis 1,7% abnehmen, allerdings sehen die Aussichten für 2010 mit einem Wachstum von 1,0% bis 1,7% wesentlich erfreulicher aus (Prognosen von Newsec, SEB, DnB NOR, Stat. Zentralamt Norwegen). Das Land ist insbesondere aufgrund seiner Ressourcenausstattung für die Krise wesentlich besser gewappnet als nahezu alle anderen europäischen Länder. Dank des rund

300 Mrd. Dollar schweren Staatsfonds, der sich vor allem aus den Öleinnahmen speist, kann die norwegische Regierung die Wirtschaft ohne Schuldenaufnahme ankurbeln, weshalb das Land einen deutlichen Haushaltsüberschuss von rund 11,0% des BIP aufweist. Um den Abschwung und steigende Arbeitslosenzahlen abzumildern, wird die Wirtschaft insbesondere durch Investitionen im öffentlichen Sektor (rund 20 Mrd. NOK, 1,1% des BIP) stimuliert (Akershus - The Norwegian commercial property market February 2009, S. 5).

In **Schweden** wird für 2009 ein Rückgang des BIP um fast 2,5% erwartet – der stärkste Rückgang seit dem Zweiten Weltkrieg. Doch dank der hohen geld- und finanzpolitischen Anreize schwächt sich der Konjunkturabschwung auch in Schweden in naher Zukunft ab. 2010 wird das Wachstum voraussichtlich bei Null liegen. Ebenso wie in den anderen europäischen Ländern steigt die Arbeitslosigkeit von 6,2% auf 8,6% im Jahr 2009. Neben der neuerlichen Senkung der Leitzinsen im Februar um 1,0% auf nunmehr 1,0% wurden zusätzlich Steuererleichterungen eingeführt. Hierdurch wird im nächsten Jahr das Defizit der öffentlichen Hand bei 6,0% des BIP liegen (SEB Nordic Outlook February 2009, S. 40).

Auch **Finnlands** Wirtschaft kann sich den negativen internationalen Trends nicht entziehen. Dennoch ist die gesamtwirtschaftliche Performance trotz Rezession mit einem Minus von 1,8% (Catella Property Market Trends Spring 2009, S. 4) insgesamt besser als bei den meisten Industrieländern. Der Konjunkturabschwung ist aufgrund des relativ stabilen Privatkonsums, der von einer stark nachlassenden Preissteigerung profitiert, weniger ausgeprägt. Die Grundlage für eine auch langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaft bilden das herausragende Bildungssystem und die guten wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen. Somit wird schon 2010 das BIP in Finnland wieder wachsen. Aktuelle Prognosen liegen zwischen 0,3% und 2,0%. Dennoch wird, ebenso wie in den anderen skandinavischen Ländern, die Arbeitslosenquote von ihrem Tiefstand mit 6,2% im März 2008 (6,4% im Jahresdurchschnitt 2008) in den nächsten beiden Jahren auf durchschnittlich 7,8% und 9,1% steigen (SEB Nordic Outlook February 2009, S. 40).

In **Deutschland** fällt der Wirtschaftsrückgang mit einem Minus von 3,0% aufgrund der hohen Exportabhängigkeit etwas stärker aus als im europäischen Durchschnitt. In der zweiten Jahreshälfte 2009 und in 2010 wird sich die Konjunktur voraussichtlich wieder stabilisieren (SEB Nordic Outlook February 2009, S. 41). Bis dahin ist jedoch mit einem Anstieg der zuvor seit drei Jahren rückläufigen Arbeitslosigkeit (März 2009: 8,6%) zu rechnen, auch wenn viele Unternehmen zuerst zum Instrument der Kurzarbeit greifen, um qualifizierte Mitarbeiter stärker an das Unternehmen zu binden (Monatsbericht März 2009, Bundesagentur für Arbeit, S. 16).

Die vergleichsweise stabilen Aussichten der skandinavischen Staaten und Deutschland sind für das **Baltikum** nicht vorhanden. Die positive konjunkturelle Prognose unseres Jahresberichts zum 31.8.2008 für die Jahre 2009/2010 mussten wir nach unten revidieren. Die Expertenmeinungen gehen, was die baltischen Staaten betrifft, stark auseinander; weshalb die Bandbreiten der Prognosen teilweise groß ausfallen. Aktuelle Studien gehen davon aus, dass in Estland das BIP im laufenden Jahr um 5,0% bis 10,0% sinken wird. Die Wirtschaftsleistung Lettlands geht um 7,0% bis 9,0% zurück und in Litauen schrumpft sie um 4,0% bis 5,0%. Die Erwartungen für die Jahre 2010 sind allerdings wieder deutlich positiver. Laut dem aktuellen Bericht der UniCredit Group wird Estland sogar wieder ein Wachstum um 0,2% und Litauen lediglich einen Rückgang von 0,3% verzeichnen. Ebenso hat Lettland 2010 mit einem prognostizierten Rückgang um 1,9% die Talsohle durchschritten (UniCredit Group, CEE Quarterly 01-2009, S. 14, 20, 23). Grund für die aktuell starken Einbußen der Wirtschaft ist der Rückgang der bis dahin überhitzten Inlandsnachfrage. Die Kaufkraft leidet unter der steigenden Arbeitslosigkeit und erheblichen Reallohnkürzungen. Positiv zu beurteilen ist, dass sich Ungleichgewichte wie große Leistungsbilanzdefizite und hohe Inflationsraten verringern werden. 2009 beträgt die Teuerungsrate in Estland nur noch 0,7%, in Lettland und Litauen rund 5,0%, nachdem im Vorjahr noch zweistellige Werte erreicht wurden (SEB Nordic Outlook February 2009, S. 42).

Vor dem Hintergrund des weltweiten wirtschaftlichen Abschwungs meldete die Mehrheit der europäischen Märkte aufgrund stark eingeschränkter Kreditvergaben einen deutlichen Rückgang der Investitionsvolumina. Direktinvestitionen in Gewerbeimmobilien im Jahr 2008 brachen vor allem aufgrund des schlechten vierten Quartals um rund 55% ein. Zudem werden aufgrund der sinkenden Flächennachfrage (2008: bis 12%) und der sinkenden Mieten in fast allen europäischen Märkten die Spitzenrenditen 2009 weiter steigen. Oslo und Stockholm beispielsweise haben die Gipfel des Mietpreiswachstums überschritten und werden in 2009 mit fallenden Spitzenmieten zu rechnen haben. Hamburg und Helsinki verzeichneten 2008 noch stabile Mieten, werden aber voraussichtlich in 2009 auch mit einem Rückgang rechnen müssen. Die Objektpipeline und die sinkende Nachfrage erhöhen in den meisten Märkten die Gefahr eines Angebotsüberhangs (JLL Nordic City Report Spring 2009, S. 3).

Aufgrund der Heterogenität der Volkswirtschaften des Ostseeraums ist jedoch eine differenzierte Darstellung unserer Investitionsstandorte erforderlich.

Oslo kann bezüglich des Immobilienmarktes ebenfalls durch seine vergleichsweise stabile Lage punkten. Nach drei Jahren mit starkem Beschäftigungszuwachs (+38.000) in Oslo wird für 2009 erstmals wieder ein Rückgang der Bürobeschäftigten erwartet, für 2010 gehen Experten bereits wieder von einem

leichten Zuwachs aus. Trotz der Abnahme der Bürobeschäftigten wird aufgrund der gemäßigten Bautätigkeit die Leerstandsquote von 5,0% auf moderate 6,5% (in guten zentralen Lagen unter 5,0%) ansteigen (Union Property Group 2009, S. 11). Der kurzfristige Nachfragerückgang wirkt sich auch auf die Mietpreise aus, insbesondere in Spitzenlagen, während die Durchschnittspreise weniger beeinflusst werden. Oslos Central Business District (CBD) verzeichnete über Jahre hinweg die höchsten Mietpreissteigerungen in der nordischen Region, weshalb jetzt ein Rückgang von 25% bis 2010 wahrscheinlich erscheint. Die derzeitige Marktmiete im CBD liegt bei EUR 24 - 32/m<sup>2</sup> im Monat (Stand: März 2009). Wie in den meisten anderen Industrienationen steigen auch in Norwegen die Renditen (in zentralen Lagen von 5,5% auf 6,5% in 2008) (NEWSEC Spring 2009, S. 33f).

In Stockholm wirkte sich das hohe Wirtschaftswachstum der letzten Jahre positiv auf die Leerstandsraten im Bürosektor aus. Aufgrund der nun sinkenden Vermietungsaktivitäten und des neu auf den Markt kommenden Angebots werden in den kommenden Jahren die Leerstandsraten steigen. Ende 2008 verzeichnete der CBD eine Leerstandsrate von 5,0% (NEWSEC Spring 2009, S. 28). Aufgrund des wachsenden Angebots und der sinkenden Nachfrage (2008: bis 36%) wird bis Ende 2009 ein Leerstand von 9,0% im CBD erwartet (JLL Nordic City Report Spring 2009, S. 3).

Bezüglich des Mietwachstums zeichnete sich 2008 durch eine starke erste Hälfte und ein schwächeres zweites Halbjahr aus. Insgesamt stiegen die Büromieten in den zentralen Lagen in 2008. Im vierten Quartal gingen die Mieten jedoch erstmalig um 6,8% zurück (JLL Nordic City Report Spring 2009, S. 3). Als Folge der schwächeren wirtschaftlichen Entwicklung werden im ersten Halbjahr 2009 weiter sinkende Mieten auf allen Teilmärkten vorhergesagt. Spitzenmieten im CBD werden dann bei etwa EUR 30/m<sup>2</sup> im Monat liegen (NEWSEC Spring 2009, S. 16f). Aufgrund der Finanzierungsprobleme und des globalen Wirtschaftsabschwungs stiegen die Spitzenrenditen im CBD Stockholm bereits 2008 um 75 Basispunkte. Anfang 2009 betragen die Renditen 5,75%. Ein Anstieg auf 6,25% innerhalb dieses Jahres wird prognostiziert (NEWSEC Spring 2009, S. 16f; JLL Nordic City Report Spring 2009, S. 5).

Die Wirtschaft der Region Helsinki beeinflusst den Landesdurchschnitt weiterhin positiv. Trotzdem führt auch hier das wachsende Angebot zu steigendem Leerstand und sinkenden Mieten. Ende 2008 lag die Leerstandsrate im CBD aber dennoch bei niedrigen 4,2% und wird auch in nächster Zeit nicht wesentlich steigen. Grund hierfür ist, dass die neu auf den Markt strömenden Flächen sich hauptsächlich auf die anderen Teilmärkte konzentrieren. 2008 zeichnete sich weiterhin durch hohe Vermietungsaktivitäten aus, allerdings mit ersten negativen Anzeichen. Die Spitzenmieten im CBD stiegen im Gesamtjahr 2008 um 3,4%, stagnierten aber im vierten Quartal und liegen derzeit bei ca. EUR 24/m<sup>2</sup> im

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

Monat. Im laufenden Jahr wird ein Rückgang der Spitzenmieten erwartet. Dieser wird aufgrund des begrenzten Angebots relativ gering ausfallen. Im zweiten Halbjahr 2008 verzeichneten die Renditen einen Anstieg um 90 Basispunkte und liegen derzeit bei 6,0% (JLL Nordic City Report Spring 2009, S. 14f).

Im Vergleich zu den anderen europäischen Staaten war in den Teilmärkten Deutschlands der Einbruch der Nachfrage nach Büroflächen geringer; allerdings findet auch hier ein Rückgang der Vermietungsleistung statt. Gleichwohl zeigt der Hamburger Büromarkt Auswirkungen der Finanzmarktkrise. Der geringere Warenumsatz ist einer der Gründe für die gesunkene Nachfrage. Allerdings war der Büroflächenumsatz im ersten Quartal 2009 mit ca. 68.000 m<sup>2</sup> besser als prognostiziert. Insbesondere die I-A-Lagen zeigten sich stabil (DEAL MAGAZIN, 26.3.2009). Die Leerstandsquote reduzierte sich im vierten Quartal 2008 erneut auf 7,4%. Im zurückgehenden Neuanfragevolumen zeichnen sich die Auswirkungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf den Büovermietungsmarkt aber bereits ab. Trotz der guten Vermietungsleistung sank das Transaktionsvolumen gegenüber 2007 um 66% auf EUR 1,72 Mrd. (CBRE Office Market View, S. 2). Die Spitzenmiete ist im Vergleich zu 2007 auf EUR 24,00 /m<sup>2</sup> pro Monat gestiegen. Der stärkste Anstieg auf Teilmarktebene wurde im Vorjahresvergleich mit rund 8% Zuwachs in der „City-Süd“ verzeichnet. Die Nettoanfangsrendite für Büroinvestments stieg 2008 lediglich um 10 Basispunkte auf 5,1%. In Anbetracht der wirtschaftlichen Rezession und der rückläufigen Nachfrage nach Büroflächen wird das Umsatzvolumen im Jahr 2009 das Vorjahresergebnis nicht erreichen. Die Verknüpfung von hohem Fertigstellungsvolumen und geringer Nachfrage werden den Leerstand ansteigen und die Mieten sinken lassen (CBRE Office Market View, S. 4f).

Nach dem Rekordjahr 2007 sind Immobilientransaktionen in den baltischen Ländern fast zum Stillstand gekommen. Das Investitionsvolumen wird über das gesamte Jahr 2009 gering bleiben. Als junge EU-Hauptstadt ist Tallinn weiterhin ein attraktiver Standort für Firmenhauptsitze und regionale Büros internationaler Unternehmen. Das begrenzte Angebot im CBD wird die Leerstandsrate trotz schwacher Wirtschaft und steigender Arbeitslosigkeit kaum steigen lassen. Diese lag Ende 2008 bei niedrigen 2,5%. Die Nachfrage nach Büroflächen schwächte sich aber bereits im zweiten Halbjahr 2008 ab. Spitzenmieten im CBD von Tallinn lagen im ersten Quartal 2009 bei EUR 12,00 - 15,50/m<sup>2</sup> im Monat (NEWSEC Spring 2009, S. 41). Die hohen Kreditkosten, geringes Eigenkapital der Investoren und das hohe Risiko haben die Renditen im Jahr 2008 stark steigen lassen. Diese liegen im CBD derzeit bei fast 8,5%, dies bedeutet einen Anstieg von mehr als 100 Basispunkten (NEWSEC Spring 2009, S. 42).

Eine ähnliche Entwicklung zeigt der Büroimmobilienmarkt in Riga. Auch hier sank das Investitionsvolumen im Jahr 2008. Aufgrund der geringeren Nachfrage wird in Riga die Leerstandsrate

in zentralen Lagen im laufenden Jahr auf 10,0% ansteigen. Durch die wegen der aktuellen Rezession gesunkene Nachfrage ist ein Mietpreisrückgang nicht zu verhindern. Die Mieten werden 2009 in zentralen Lagen um rund 5,0% nachlassen. Ende des ersten Quartals 2009 liegen die Mieten im CBD bei EUR 14,00 - 18,00/m<sup>2</sup> im Monat. Spitzenmieten können bis EUR 20,00/m<sup>2</sup> im Monat betragen (NEWSEC Spring 2009, S. 44). Renditen im CBD werden voraussichtlich 2009 ihren Höhepunkt mit über 9,0% erreichen und sich dann aufgrund der geringeren Zinssätze stabilisieren (NEWSEC Spring 2009, S. 45).

Für beide Märkte gilt, dass im laufenden Jahr ein weiterer Anstieg der Spitzenrenditen vorhergesagt wird, deren Berechnung allerdings aufgrund der verschwindend geringen Transaktionszahlen stark verzerrt und demnach kaum möglich sein dürfte.

## PERFORMANCE

Im Geschäftshalbjahr (sechs Monate) lag die Performance bei 2,0% (BVI-Methode). Im Dezember 2008 blieb der Anteilspreis mit 10,34 EUR pro Anteil stabil. Es wurden Vermögenszuwächse durch Mieteinnahmen erzielt, die jedoch durch die anhaltende Volatilität in den Bewertungen der Devisentermingeschäfte neutralisiert wurden. Diese ist im Wesentlichen auf unterschiedlich hohe Leitzinssenkungen der jeweiligen Notenbanken zurückzuführen. Allerdings werden Schwankungen in den Bewertungen der Devisentermingeschäfte bis zur Fälligkeit des jeweiligen Devisentermingeschäftes wieder ausgeglichen. Da eine Auflösung unter der Laufzeit nicht beabsichtigt ist, neutralisieren sich diese Schwankungen für das Sondervermögen.

## LIQUIDITÄT

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen des Focus Nordic Cities betrug zum Stichtag 43,8 Millionen Euro (11,8% des Fondsvolumens).

## AUSSETZEN DER RÜCKNAHME VON FONDSANTEILEN UND WIEDERAUFNAHME DER RÜCKNAHME VON FONDSANTEILEN

Nach der vorübergehenden Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen verschiedener deutscher offener Immobilienfonds Ende Oktober verzeichnete auch unser Fonds am 29.10.2008 eine ungewöhnlich hohe Anzahl von Rückgabeverlangen, die aus der verfügbaren Liquidität nicht mehr zu befriedigen waren. Somit setzten wir zum Schutze der Anleger für einen Zeitraum von zunächst drei Monaten ab dem 28.10.2008, 11 Uhr, die Rücknahme von Anteilen aus. Zuvor hatte der Fonds per

21.10.2008 noch einen NAV von 397 Millionen EUR. Neben Abflüssen konnten wir auch deutliche Zuflüsse verzeichnen. Am 24.10.2008 erreichte der Fonds sogar nochmals die 400-Millionen-Grenze. Erst am 27.10.2008 flossen rund 5,7 Millionen EUR ab, am 28.10.2008 rund 15,2 Millionen EUR. An diesem Tag betrug die verfügbare Liquidität (inkl. Mindestliquidität von 5%) noch rund 31,6 Millionen EUR (8%).

Die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile des Focus Nordic Cities konnte mit Wirkung zum 28.1.2009, 11:01 Uhr MEZ erfolgen. Dies wurde deshalb möglich, weil fast alle Rückgabeanträge von Ende Oktober 2008 storniert wurden und nahezu alle Anleger ihre Bereitschaft erklärt haben, die Anteile am Focus Nordic Cities weiterhin zu halten.

Zum Stichtag beträgt das Nettofondsvolumen 369,4 Millionen EUR. Wir haben in sechs Ländern und 13 Städten in 22 Immobilien investiert. Die Summe der Verkehrswerte beläuft sich zum 28.2.2009 auf rund 432,2 Millionen EUR.

## RÜCKNAHMEABSCHLAG

Mit Wirkung zum 07.1.2009 haben wir gemäß § 12 BVB die Einführung eines bis zum 30.6.2009 befristeten Rücknahmeabschlages in Höhe von 3,0% des Anteilwertes beschlossen. Der Rücknahmeabschlag kommt ausschließlich dem Sondervermögen zu Gute.

Dementsprechend erscheint in der täglichen Anteilpreisermittlung innerhalb dieses Zeitraumes bei dem Rücknahmepreis ein Abschlag in Höhe von 3,0%. Um weiterhin das Nettofondsvermögen pro Anteilschein auszuweisen, wurde die tägliche Anteilpreisermittlung um die entsprechende Information ergänzt. Dies bedeutet, dass die tägliche Meldung den Rücknahmepreis abzüglich 3,0% sowie den Anteilpreis ohne Rücknahmeabschlag enthält.

## NEUAKQUISITIONEN

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2008/2009 haben wir je ein Objekt in Schweden und Deutschland erworben.

Wie bereits im Jahresbericht per 31.8.2008 erwähnt, hat der Focus Nordic Cities einen Kaufvertrag über die Beteiligung für das Bürogebäude „Asken“ abgeschlossen. Das sechsstöckige, 2003 und 2008 modernisierte Bürogebäude befindet sich in A-Lage im Zentrum Stockholms an einer der hochwertigsten Straßen der Stadt, der Birger Jarlsgatan. Die Liegenschaft, die bis 2015 an einen namhaften Medienkonzern vermietet ist, ist infrastrukturell ausgezeichnet angeschlossen, zwei U-Bahn-Stationen sind in unmittelbarer Nähe und die Autobahnen E4, E18 und E20 in kurzer Zeit erreichbar. Bezüglich des Investments

sind vor allem der zentrale Standort in Innenstadtlage, der hohe Qualitätsstandard sowie ein mögliches zukünftiges Wertsteigerungspotential hervorzuheben.

Zudem konnten wir im Berichtszeitraum eine Immobilie in Hamburg erwerben. Das siebengeschossige Bürogebäude an der Kaiser-Wilhelm-Straße befindet sich in direkter Alsternähe in der Hamburger Neustadt und ist bis 2019 an die Stadt Hamburg vermietet. Der Bürostandort Hamburg City bietet die exklusivsten Büroadressen der Stadt, im ersten Halbjahr 2008 entfiel ein Viertel des gesamten Flächenumsatzes der Stadt auf diesen Teilmarkt. Die Liegenschaft ist infrastrukturell ausgezeichnet angeschlossen und befindet sich nahe der U-Bahn Station Gänsemarkt und der S-Bahn-Station Stadthausbrücke. Zudem ist die Umgebung durch eine Vielzahl an Restaurants und Cafés sehr attraktiv. Das Investment zeichnet sich vor allem durch den sehr guten Standort in der Hamburger Innenstadt, die langfristige Vermietung an einen bonitätsstarken Mieter sowie durch ein zukünftiges Mietsteigerungspotential aus.

## LEERSTANDSSITUATION

Durch eine gezielte Auswahl von vollvermieteten Liegenschaften ist es uns gelungen, die Leerstandsquote im Berichtszeitraum bei durchschnittlich 0,4% zu halten. Stichtagsbezogen beträgt die Leerstandsquote ebenfalls 0,4%. Ein erster relevanter Auslauf von Mietverträgen (insgesamt 5,8%) wird erst im Jahr 2010 stattfinden.

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES FOCUS NORDIC CITIES

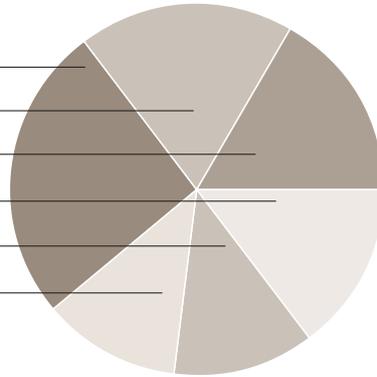
Auch 2009 ist es unser Ziel, die strategische Diversifizierung des Fonds weiter voranzutreiben und insbesondere den Ausbau unseres Portfolios in allen nordeuropäischen Hauptstädten aber auch in Mittelstädten mit regionalökonomischer Bedeutung zu forcieren. Natürlich hat die Wirtschaftskrise auch auf diese Immobilienmärkte Einfluss. Aufgrund sinkender Nachfrage und dem „wait-and-see“-Ansatz vieler Unternehmen sind die Standorte mit sinkenden Mieten und steigenden Leerständen konfrontiert. Diese Probleme betreffen jedoch hauptsächlich Objekte in B-Lagen, während der Rückgang in Spitzenlagen weniger stark ausfällt (JLL Nordic City Report Spring 2009, S. 3). Deshalb planen wir bereits in naher Zukunft, voll vermietete Objekte in sehr guten Lagen, langfristigen Mietverträgen mit bonitätsstarken Mietern und guter Objektqualität zu angemessenen Preisen zu erwerben. Dabei gehen wir davon aus, individuelle Opportunitäten aufgrund geänderter Marktgegebenheiten im Allgemeinen und durch steigenden Verkaufsdruck hoch fremdfinanzierter Eigentümer im Speziellen, identifizieren zu können.

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis Verkehrswerte)

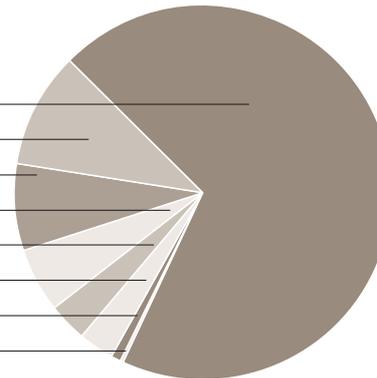
Norwegen	25,9%
Schweden	18,7%
Finnland	16,7%
Deutschland	14,6%
Estland	12,4%
Lettland	11,7%



## NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)

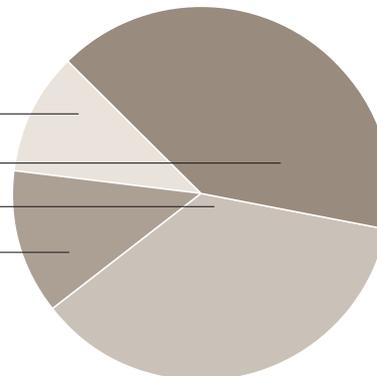
Büro	69,9%
Industrie (Lager, Hallen)	9,8%
Hotel	7,5%
Handel/Gastronomie	5,6%
Kfz	3,3%
Andere	2,9%
Freizeit	0,9%
Wohnen	0,1%



## GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

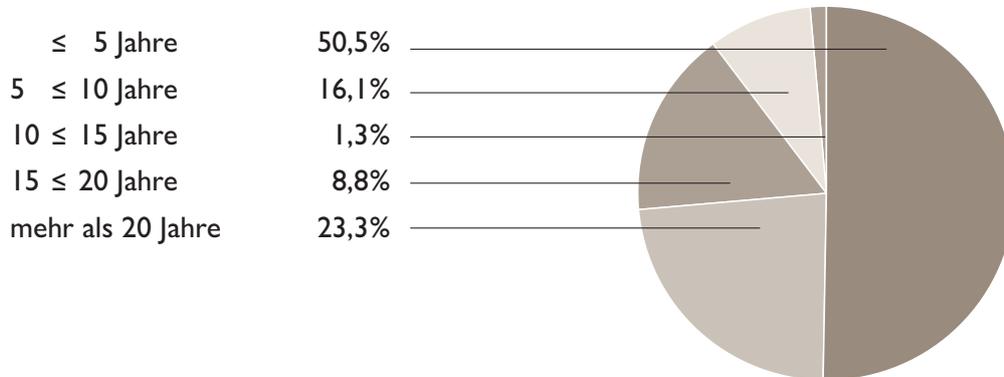
(Basis Verkehrswerte)

bis zu 10 Mio. EUR	10,5%
10 ≤ 25 Mio. EUR	40,8%
25 ≤ 50 Mio. EUR	36,3%
50 ≤ 100 Mio. EUR	12,4%



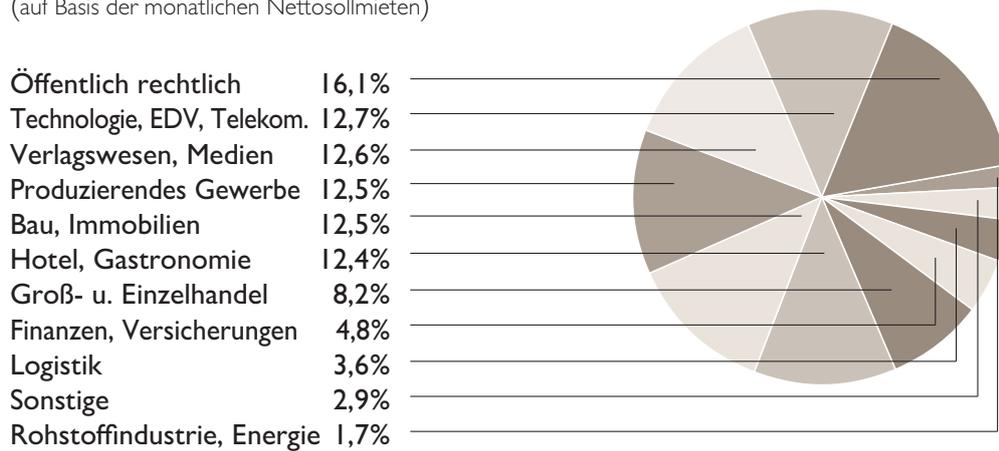
## WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



## BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettosollmieten)



# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## ÜBERSICHT KREDITE

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesell- schaften) in TEUR	In % des Verkehrs- wertes aller Fonds- immobilien
<b>Euro-Kredite</b>	15.000	3,5 %	35.562	8,2 %
<b>NOK</b>	0	0,0 %	32.805	7,6 %
<b>SEK</b>	5.963	1,4 %	22.264	5,2 %
<b>EEK<sup>1</sup></b>	0	0,0 %	12.783	3,0 %
<b>GESAMT</b>	<b>20.963</b>	<b>4,8 %</b>	<b>103.414</b>	<b>24,0 %</b>

## ÜBERSICHT WÄHRUNGSRIKIKEN

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
<b>EEK<sup>1</sup></b>	19.867	5,3 %
<b>NOK</b>	3.747	1,0 %
<b>SEK</b>	1.963	0,5 %
<b>GESAMT</b>	<b>25.577</b>	<b>6,8 %</b>

## ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRIKIKO

	in TEUR	in %
<b>unter 1 Jahr</b>	40.190	32,3 %
<b>1-2 Jahre</b>	52.864	42,5 %
<b>2-5 Jahre</b>	0	0 %
<b>5-10 Jahre</b>	31.323	25,2 %
<b>über 10 Jahre</b>	0	0,0 %
<b>GESAMT</b>	<b>124.377</b>	<b>100,0 %</b>

<sup>1</sup> Aufgrund der Koppelung der EEK an den EUR besteht in Estland derzeit faktisch kein Währungsrisiko.

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## DIE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

### Personal und Organisation

Bei der Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft handelt es sich um ein noch junges, kontinuierlich wachsendes Unternehmen. Die Mitarbeiterzahl stieg von 16 Mitarbeitern zum 31.8.2008 auf 21 Mitarbeiter zum 28.2.2009, wovon zum Stichtag 13 Mitarbeiter dem Portfolio bzw. Asset Management zugeordnet und acht Mitarbeiter im Bereich der Verwaltung tätig waren.

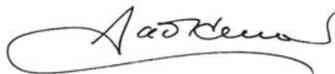
### Neue Produkte

Neben dem Ende Dezember 2007 aufgelegten Offenen Publikums-Immobilienondervermögen „Bouwfonds European Residential“, das in einer strategischen Partnerschaft mit Bouwfonds Asset Management Services Deutschland GmbH in europäische Wohnimmobilien investiert, legte die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft zum 29.8.2008 den Waldfonds „Focus Global Forests“ auf. Für das neue Produkt wurde die Rechtsform eines Immobilien-Spezialfonds nach deutschem Investmentrecht gewählt. In Zusammenarbeit mit der Neue Vermögen Asset Management AG und der Pöyry Forest Industry Consulting, Helsinki, sollen durch das Investment in Waldflächen langfristig stabile Renditen durch Wertentwicklungen aus Zuwachs sowie ein stabiler Cash-flow durch Holznutzung, eventuelle Weiterveräußerung der Flächen und gegebenenfalls Entwicklungen und Umnutzungen erzielt werden. Die Assets werden nachhaltig bewirtschaftet, ein Raubbau an der Natur zum Zwecke der Gewinnmaximierung wird ausgeschlossen.

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand



J. Werner  
Portfoliomanager

München, im April 2009

# ÜBERSICHT VERMIETUNG

## VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Vermietungs- informationen in % <sup>1</sup>	DE	Direkt- investments gesamt	EE	FI	LV	NO	SE	Beteili- gungen gesamt	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	88,0	88,0	62,8	80,0	66,9	45,8	85,1	66,9	69,9
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	2,5	14,6	13,6	0,0	6,5	5,6
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30,4	0,0	8,8	7,5
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	3,1	3,1	36,0	5,9	14,7	2,0	7,8	10,9	9,8
Jahresmietertrag Wohnen	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	0,0	0,0	1,0	0,9
Jahresmietertrag Kfz	6,8	6,8	0,0	2,2	3,8	5,4	0,8	2,7	3,3
Jahresmietertrag Andere	1,1	1,1	1,2	3,8	0,0	2,8	6,3	3,2	2,9
Leerstand Büro	1,6	1,6	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,1	0,4
Leerstand Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>98,3</b>	<b>98,3</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>99,6</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>99,9</b>	<b>99,6</b>



Helsfyr Panorama, Oslo

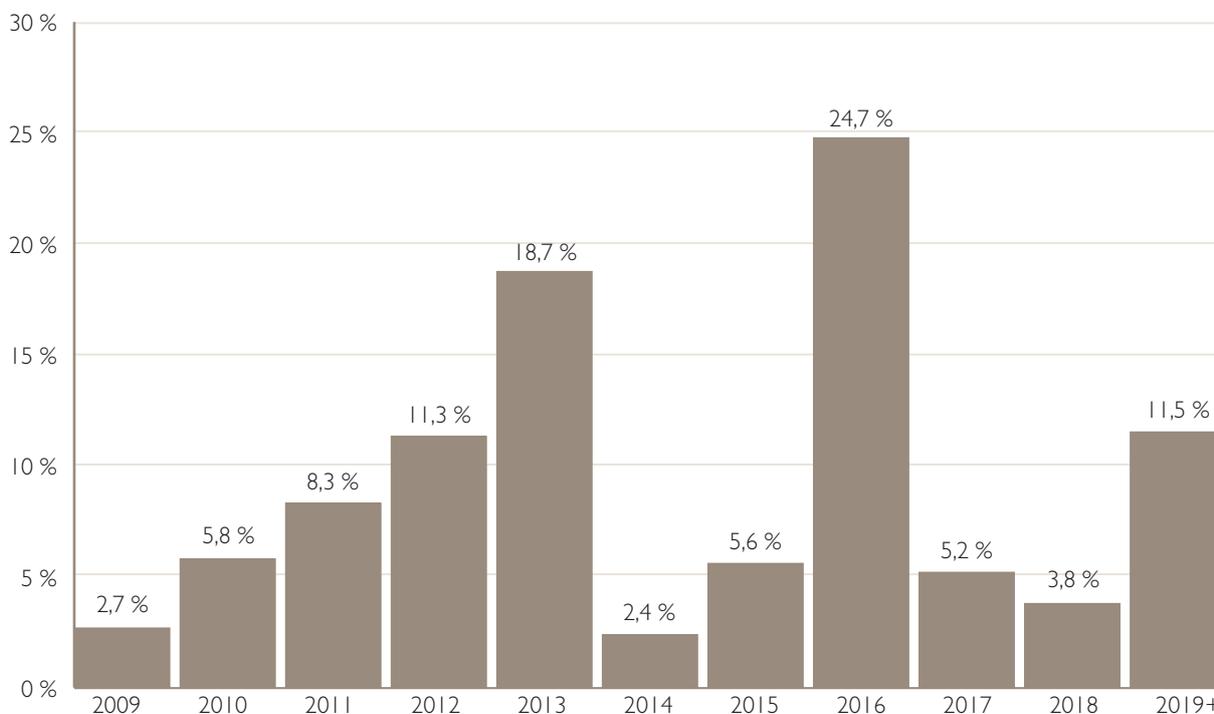
<sup>1</sup> Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten

# ÜBERSICHT VERMIETUNG

## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Direktinvestments gesamt	EE	FI	LV	NO	SE	Beteiligungen gesamt	Gesamt
<b>unbefristet</b>	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>2009</b>	5,5	5,5	0,0	2,1	10,5	1,0	0,2	2,3	2,7
<b>2010</b>	13,7	13,7	0,0	1,8	7,4	6,4	5,4	4,6	5,8
<b>2011</b>	5,5	5,5	0,0	0,0	24,7	18,0	0,0	8,8	8,3
<b>2012</b>	19,2	19,2	0,0	1,9	40,6	0,0	16,1	10,1	11,3
<b>2013</b>	0,9	0,9	16,1	64,1	2,1	25,2	0,0	21,5	18,7
<b>2014</b>	12,2	12,2	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3	0,8	2,4
<b>2015</b>	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	26,7	6,5	5,6
<b>2016</b>	0,0	0,0	0,0	29,4	13,5	49,3	30,0	28,6	24,7
<b>2017</b>	36,1	36,1	0,0	0,0	1,2	0,1	0,0	0,2	5,2
<b>2018</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	18,3	4,4	3,8
<b>2019+</b>	6,8	6,8	83,9	0,0	0,0	0,0	0,0	12,2	11,5

## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)



# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 28. FEBRUAR 2009

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien</b>			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	63.160.000,00	17,10
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>63.160.000,00</b>	<b>17,10</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(99.136.041,60)	177.051.455,15	47,93
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(99.136.041,60)	<b>177.051.455,15</b>	<b>47,93</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(833.004,37)	43.764.645,86	11,85
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(833.004,37)	<b>43.764.645,86</b>	<b>11,85</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	720.491,43	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(54.837.852,79)	93.074.507,06	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(943.651,75)	1.319.706,10	
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(1.494.559,60)	15.263.722,72	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(57.276.064,14)	<b>110.378.427,31</b>	<b>29,88</b>
<b>Summe I. – IV.</b> (davon in Fremdwährung)	(157.245.110,11)	<b>394.354.528,32</b>	<b>106,75</b>

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		20.963.166,19	
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	15.000.000,00		
(insgesamt in Fremdwährung)	(5.963.166,19)		
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben		1.633.067,74	
(davon in Fremdwährung)	(530.678,29)		
3. Grundstückerbewirtschaftung		954.900,86	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		822.842,67	
(davon in Fremdwährung)	(5.565,62)		
Summe der Verbindlichkeiten		<b>24.373.977,46</b>	<b>6,60</b>
(davon in Fremdwährung)	(6.499.410,10)		
<b>VI. Rückstellungen</b>		<b>561.894,82</b>	<b>0,15</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe V. – VI.</b>		<b>24.935.872,28</b>	<b>6,75</b>
(davon in Fremdwährung)	(6.499.410,10)		
<b>Fondsvermögen</b>		<b>369.418.656,04</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>10,44</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>35.374.886</b>	

Devisenkurse per 26.2.2009:

Estnische Krone 1 EUR = 15,64665 EEK  
 Norwegische Krone 1 EUR = 8,77150 NOK  
 Schwedische Krone 1 EUR = 11,31949 SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.  
 Auf Fremdwährung lautende Positionen wurden zu den von Reuters AG um 13.30 Uhr  
 ermittelten Devisenmittelkursen vom 26.2.2009 in Euro umgerechnet.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

## FONDSVERMÖGEN

Zum Ende des Geschäftshalbjahres beträgt das Fondsvermögen 369.419 TEUR. Dies entspricht bei 35.374.886 Anteilen zum Halbjahresabschluss einem Anteilpreis von 10,44 EUR.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden 4.616.894 Anteile ausgegeben und 6.085.476 zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss von 15.684 TEUR.

Fünf direkt gehaltene Objekte und 17 indirekt über 15 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 28.2.2009 zum Portfolio des Focus Nordic Cities. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind auf den Seiten 22 bis 33 dargestellt.

## IMMOBILIEN

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 63.160 TEUR.

Im November 2008 wurde das Objekt „Kaiser-Wilhelm-Straße“ in Hamburg erworben und ging mit einem Verkehrswert von 5.660 TEUR dem Sondervermögen zu.

Weitere vier Objekte in Deutschland zählten bereits zum Ende des letzten Geschäftsjahres zum Bestand.

## BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Zum Ende des Geschäftsjahres 2007/2008 hielt der Focus Nordic Cities 14 Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Estland, Finnland, Lettland, Norwegen und Schweden im Bestand.

Im laufenden Geschäftsjahr wurde ein weiteres schwedisches Objekt „Asken I I“ in Stockholm über die Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „Neksa II AB“ erworben. Der Wert dieser Beteiligung beträgt zum Stichtag 15.169 TEUR.

## LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 43.765 TEUR. Diese setzen sich aus den laufenden Bankkonten (43.767 TEUR) abzüglich Verbindlichkeiten aus Anteilscheinumsätzen (2 TEUR) zusammen.

Von der Gesamtliquidität von 43.765 TEUR sind 18.471 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 955 TEUR reserviert.

## SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 110.378 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 720 TEUR setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 30 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 690 TEUR. Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (93.075 TEUR). Die Zinsansprüche in Höhe von 1.320 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften. Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Dividendenansprüche gegenüber den Beteiligungen in Schweden, „Jakobsbergsskogen Fastigheter AB“ (1.312 TEUR) und in Lettland, „SIA Plienciema Centrs“ (162 TEUR) und „SIA Brivibas Centrs“ (91 TEUR) ausgewiesen. Weitere Positionen sind Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (13.234 TEUR), neutralisierte Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten aus dem Kauf von Liegenschaften (425 TEUR) sowie eine Forderung aufgrund weiterbelasteter Kosten für Mieterausbauten (40 TEUR).

## VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 24.374 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus Darlehen in Höhe von 20.963 TEUR. Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 1.633 TEUR. Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 955 TEUR enthält im Wesentlichen von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten. Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen enthalten Darlehenszinsen (53 TEUR), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (56 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (232 TEUR), Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (330 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (152 TEUR).

## RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag werden 562 TEUR Rückstellungen ausgewiesen. Hierin sind im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von 233 TEUR enthalten.

Für die Immobilien-Gesellschaft „Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20“ wird eine Rückstellung für latente Steuern in Höhe von 183 TEUR eingestellt. Diese Rückstellung wird zu 100 Prozent gebildet. Sie errechnet sich aus dem Unterschied zwischen dem aktuellen Verkehrswert und dem steuerlichen Buchwert, multipliziert mit dem jeweils zurzeit gültigen Steuersatz des Landes.

Des Weiteren wurden Rückstellungen gebildet für Prüfungskosten, steuerliche Beratung sowie Veröffentlichungskosten i. H. v. insgesamt 70 TEUR.

Darüber hinaus wurde eine Rückstellung für Eventualverbindlichkeiten i. H. v. 58 TEUR und für ausländische Steuern i. H. v. 18 TEUR gebildet. Diese betreffen die Körperschaftsteuer für die Immobilien-Gesellschaft „Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20“ sowie Quellensteuern für Dividenden der Beteiligungen „SIA Brivibas Centrs“ und „SIA Plienciema Centrs“.



*Mäkelänkatu, Helsinki*

# IMMOBILIENVERZEICHNIS <sup>1</sup>

## I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG <sup>2</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup>	
			in %	
1	 Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg Amsinckstraße 32 Woltmanstraße 19 Högerdamm 39, 41	G	86 % 2 % 2 % 10 %	B I W K
2	 Førdetower DE – 24114 Kiel Gablenzstraße 9	G	93 % 1 % 5 % 1 %	B I K A
3	 Fabrikstraße DE – 24103 Kiel Fabrikstraße 7	G	93 % 7 %	B K
4	 Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel Theodor-Heuss-Ring 49	G	86 % 12 % 2 %	B I W
5	 Kaiser-Wilhelm-Straße DE – 20355 Hamburg Kaiser-Wilhelm-Straße 50 Bäckerbreitengang 60	G	74 % 12 % 4 % 10 %	B I K A

Fotos Lfd. Nr. 1-5: Bernd Perlbach

## II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG

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

## III. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG <sup>2, 5</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup>	
				in %	
6	 Kasarmikatu FI – 00130 Helsinki Kasarmikatu 25	Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 8.493 TEUR	G	94 % 6 %	B G/H
7	 Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki Mäkelänkatu 91	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 12.054 TEUR	G, E <sup>6</sup>	56 % 2 % 15 % 14 % 4 % 9 %	B G/H I F K A
8	 Vuorikatu FI – 00610 Helsinki Vuorikatu 20	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 11.491 TEUR	G	98 % 2 %	B K

### Art des Grundstücks

G Geschäftsgrundstück  
G/W Gemischtgenutztes Grundstück  
E Erbbaurecht  
W Mietwohngrundstück  
So Sonstiges

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

A Außenstellplätze  
F Fernwärme, -kälte  
G Garage  
K Klimaanlage  
LA Lastenaufzug  
PA Personenaufzug

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
10/2007	2003	3.274	10.906	297	G, PA
01/2008	1998	972	3.556	–	F, G, PA
03/2008	1986	5.730	9.179	–	F, G, PA
03/2008	1956 1992 (Modernisierung) 2007 (Modernisierung)	5.000	4.050	147	A, F, PA
11/2008	1995 2006-2007 (Umbau)	343	2.063	–	F, G, LA, PA

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
01/2008	ca. 1890/ 1955 1998-2003 (Modernisierung)	1.295	4.723	–	F, LA, PA
04/2008	1987	6.399	11.884 <sup>8</sup>	–	F, G, PA
06/2008	1938-1946 2006 (Sanierung)	1.679	6.592	–	F, G, LA, PA <sup>9</sup>

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung zum Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach Datum des Erwerbs angeordnet.

<sup>2</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten

<sup>5</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach finnischem Recht

<sup>7</sup> Mutual Real Estate Company (MREC) finnischen Rechts

<sup>8</sup> Eine bestehende Wohnfläche in Höhe von 208 m<sup>2</sup> wird vom gewerblichen Mieter nicht zu Wohnzwecken genutzt, somit Ausweis der gesamten Fläche als "Nutzfläche Gewerbe".

<sup>9</sup> Zwei Aufzüge mit Kabinen und Zugangstüren aus der Bauzeit sind denkmalgeschützt.

# IMMOBILIENVERZEICHNIS

## IV. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG <sup>1,2</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
9	 Treklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad Rosenborgsgatan 50	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB <sup>5</sup> , Linköping Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G	96 % B 4 % K
10	 Fyrklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad Knuts Dahls Väg 1	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB <sup>5</sup> , Linköping Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G	96 % B 4 % K
11	 Bradlink <sup>6</sup> <b>EE</b> – 80042 Pärnu Kodara 7	OÜ Bradlink, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 619 TEUR	G	7 % B 86 % I 7 % A
12	 Plienciema Centrs <sup>6</sup> <b>LV</b> – 2167 Marupe Plienciema 35	SIA Plienciema Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 886 TEUR	G	26 % B 74 % I
13	 Brivbas Centrs <sup>6</sup> <b>LV</b> – 1011 Liepāja 164 Brivbas iela	SIA Brivbas Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 695 TEUR	G, E <sup>7</sup>	100 % G/H
14	 Hotel Norge <b>NO</b> – 4666 Kristiansand Dronningensgate 5/ Tollbodgaten 6	VictoriaNorge AS <sup>8</sup> , Stavanger Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G	8 % B 35 % G/H 3 % I 49 % Ho 5 % A
15	 Hotel Victoria <b>NO</b> – 4006 Stavanger Skansegaten 1	VictoriaNorge AS <sup>8</sup> , Stavanger Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G	1 % B 17 % G/H 80 % Ho 2 % A
16	 Cholm I <b>SE</b> – 20505 Malmö Krusegatan 19/ Murmansgatan 119	Cholm AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 70.000 TSEK	G	65 % B 19 % I 16 % A

### Art des Grundstücks

G Geschäftsgrundstück  
G/W Gemischtgenutztes Grundstück  
E Erbbaurecht  
W Mietwohngrundstück  
So Sonstiges

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

A Außenstellplätze  
F Fernwärme, -kälte  
G Garage  
K Klimaanlage  
LA Lastenaufzug  
PA Personenaufzug

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
09/2007	1990	31.522	10.282	–	A, PA
09/2007	1982 1985 (Erweiterung) 1988 (Erweiterung)	48.000	8.511	–	A, K, PA
11/2007	2005	34.982	7.180	–	A, K
11/2007	2006	51.200	9.117	–	A, K
11/2007	2006	23.232	7.354	–	A
12/2007	1998	2.215	9.950	–	G, K, LA, PA
12/2007	1907 2000 (Umbau)	1.654	6.090	–	LA, PA
02/2008	1964 1997 (Teilumbau) 2008 (Modernisierung)	16.565	21.077	–	A, G, K, PA

<sup>1</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen sofern nicht anders angegeben

<sup>2</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten

<sup>5</sup> Die Gesellschaft Jakobsbergsskogen Fastigheter AB hält zwei Immobilien: Treklövern und Fyrklövern.

<sup>6</sup> Die Beteiligungen werden in EUR geführt, da die dortigen Mieten vertraglich in EUR fixiert sind.

<sup>7</sup> Erbbaurecht nach lettischem Recht

<sup>8</sup> Die Gesellschaft VictoriaNorge AS hält zwei Immobilien: Hotel Norge und HotelVictoria.

# IMMOBILIENVERZEICHNIS

## IV. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG <sup>1,2</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
17	 Police HQ <sup>5</sup> <b>EE</b> – 15060 Tallinn Pärnu mantee 139	OÜ Pärnu Road 139, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 248.772 TEEK	G	99% B 1% I
18	 Bravida <b>SE</b> – 12681 Stockholm Likriktaren 3/ Mikrofonvägen 28	Gnilde AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G, E <sup>7</sup>	98% B 2% A
19	 Helsfyr Panorama <b>NO</b> – 0663 Oslo Innspurten 9	Helsfyr Panorama AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 235.000 TNOK	G	86% B 2% I 10% K 2% A
20	 Magnum <sup>8</sup> <b>EE</b> – 76401 Laagri Vae 16	OÜ Vae 16, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 4.000 TEUR	G	24% B 76% I
21	 ELL Duntas <sup>8</sup> <b>LV</b> – 1013 Riga Duntas ielā 6	SIA Zeltini M, Riga Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G	92% B 2% G/H 1% I 5% K
22	 Asken <b>SE</b> – 11429 Stockholm Birger Jarlgatan 50, 52 Runebergsgatan 2	Neksa II AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 67.500 TSEK	G	99% B 1% I

### Art des Grundstücks

G Geschäftsgrundstück  
G/W Gemischtgenutztes Grundstück  
E Erbbaurecht  
W Mietwohngrundstück  
So Sonstiges

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

A Außenstellplätze  
F Fernwärme, -kälte  
G Garage  
K Klimaanlage  
LA Lastenaufzug  
PA Personenaufzug

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
06/2008	1957 (Gebäude A) 2003 (Sanierung Gebäude A) 2005 (Gebäude B)	10.915 <sup>6</sup>	19.300 <sup>6</sup>	–	A, PA
08/2008	2003	5.615	5.326	–	A, F, G, PA
08/2008	2003	6.406	18.242	–	A, F, G, K, LA, PA
08/2008	2008	26.563	11.745	–	A, K, LA, PA
08/2008	2007	15.896 <sup>9</sup>	18.003	–	A, F, G, K, PA
09/2008	1923 Mitte 1950 (Renovierung) Mitte 1980 (Totalsanierung) 2003 (Modernisierung) 2008 (Modernisierung)	1.078	5.538	–	F, K, PA

<sup>1</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen sofern nicht anders angegeben

<sup>2</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten

<sup>5</sup> Das Objekt ist als Denkmal ausgewiesen und unterliegt somit den Restriktionen des Cultural Heritage Act.

<sup>6</sup> Gemäß dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.2.2009 wurde das gesamte, ursprünglich in Mieteigentumsanteile aufgeteilte Areal, neu parzelliert.

<sup>7</sup> Erbbaurecht nach schwedischem Recht

<sup>8</sup> Die Beteiligungen werden in EUR geführt, da die dortigen Mieten vertraglich in EUR fixiert sind.

<sup>9</sup> Ein noch bis Juli 2010 geltendes Erbbaurecht an 5.221 m<sup>2</sup> steht zusätzlich zur Verfügung und wurde bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.





Amsinckstraße Hamburg, Foto: Bernd Perlbach

# ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

## I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Brutto-Mietertrag) per 28.2.2009 in %	Branche des Hauptmieters	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag <sup>1</sup> ) 1.1.2009-31.12.2009 in %	Nettosollmiete <sup>2</sup> annualisiert in TEUR
1	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg	99,8 %	EDV	5,1 %	1.573,1
2	Fördetower DE – 24114 Kiel	83,3 %	EDV	37,7 %	392,3
3	Fabrikstraße DE – 24103 Kiel	100 %	Bau/Immobilien	0,6 %	1.375,0
4	Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel	100 %	Finanzen/ Versicherung	0,0 %	446,2
5	Kaiser-Wilhelm-Straße DE – 20355 Hamburg	99,4 %	Öffentliche Verwaltung	3,2 %	279,5

## II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG

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

## III. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Brutto-Mietertrag) per 28.2.2009 in %	Branche des Hauptmieters	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag <sup>1</sup> ) 1.1.2009-31.12.2009 in %	Nettosollmiete <sup>2</sup> annualisiert in TEUR
6	Kasarmikatu 25 FI – 00130 Helsinki	99,8 %	Öffentliche Verwaltung	3,6 %	1.139,1
7	Mäkelänkatu 91 FI – 00610 Helsinki	100 %	Sportartikel- hersteller	0,0 %	1.787,3
8	Vuorikatu 20 FI – 00610 Helsinki	100 %	Öffentliche Verwaltung	3,4 %	1.526,8

<sup>1</sup> Nettosollmiete

<sup>2</sup> Werte per 28.2.2009

Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Erwerbsnebenkosten in TEUR	Nettosollmiete (annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten in %	Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR
23.118,7	1.605,1	6,0 %	1.457,4	24.600,0
6.770,0	895,0	4,6 %	430,8	7.500,0
18.325,0	1.262,1	6,6 %	1.295,9	19.800,0
5.100,0	404,5	7,6 %	431,8	5.600,0
5.000,0	403,3	5,2 %	380,1	5.660,0

Anschaffungskosten der Beteiligung in TEUR	Nettosollmiete (annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte in %	Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR
14.855,2	4,7 %	1.317,6	24.030,0
12.624,4	7,3 %	1.768,3	24.600,0
12.067,3	6,5 %	1.463,5	23.450,0

# ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

## IV. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Brutto-Mietertrag) per 28.2.2009 in %	Branche des Hauptmieters	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag <sup>1</sup> ) 1.1.2009-31.12.2009 in %	Nettosollmiete <sup>2</sup> annualisiert in TEUR
9	Treklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad	100 %	Produzierendes Gewerbe	0,0 %	717,5
10	Fyrklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad	100 %	Produzierendes Gewerbe	0,0 %	359,0
11	Bradlink <b>EE</b> – 80042 Pärnu	100 %	Technologie	0,0 %	576,8
12	Plienciema Centrs <b>LV</b> – 2167 Marupe	100 %	Logistik	0,0 %	704,2
13	Brivibas Centrs <b>LV</b> – 1011 Liepaja	100 %	Groß-, Einzelhandel	0,0 %	483,6
14	Hotel Norge <b>NO</b> – 4666 Kristiansand	100 %	Hotel, Gastronomie	0,0 %	2.073,2
15	Hotel Victoria <b>NO</b> – 4006 Stavanger	100 %	Hotel, Gastronomie	0,0 %	1.424,6
16	Cholm I <b>SE</b> – 20505 Malmö	100 %	Verlagswesen	0,4 %	2.287,4
17	Police HQ <b>EE</b> – 15060 Tallinn	100 %	Öffentliche Verwaltung	0,0 %	1.961,4
18	Bravida <b>SE</b> – 12681 Stockholm	100 %	Technologie	0,1 %	956,9
19	Helsfyr Panorama <b>NO</b> – 0663 Oslo	100 %	Bau, Immobilien	2,1 %	3.586,7
20	Magnum <b>EE</b> – 76401 Laagri	100 %	Groß-, Einzelhandel	0,0 %	1.039,8
21	ELL Duntas <b>LV</b> – 1013 Riga	99,3 %	Rohstoffindustrie, Energie	15,8 %	2.426,5
22	Asken <b>SE</b> – 11429 Stockholm	100 %	Medienkonzern	0,0 %	1.570,4

Anschaffungskosten der Beteiligung in TEUR	Nettosollmiete (annualisiert) bezogen auf Verkehrswerte in %	Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten <sup>3</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>3</sup> in TEUR
8.766,0 <sup>4</sup>	7,6 %	765,5	9.479,2
4	9,2 %	255,0	3.922,4
3.898,5	8,0 %	499,1	7.190,0
5.937,0	6,7 %	704,2	10.460,0
2.918,8	7,8 %	483,6	6.240,0
27.025,4 <sup>5</sup>	5,9 %	2.032,6	35.269,9
5	6,2 %	1.391,4	22.934,5
17.458,6	8,0 %	2.039,5	28.711,5
2.936,2	6,1 %	2.441,3	31.955,7
6.585,0	8,0 %	924,6	11.926,3
28.683,8	6,7 %	3.859,8	53.582,6
3.374,4	7,3 %	1.034,6	14.300,0
17.469,5	7,1 %	2.454,9	34.100,0
17.485,0	5,9 %	1.443,0	26.856,3

<sup>1</sup> Nettosollmieten

<sup>2</sup> Werte per 28.2.2009

<sup>3</sup> Angaben in Fremdwahrung wurden mit dem Devisenkurs vom 28. 2.2009 umgerechnet mit Ausnahme der Anschaffungskosten (Stichtagskurs bei Erwerb).

<sup>4</sup> Die beiden Objekte Treklovern und Fyklovern wurden in einer Transaktion gemeinsam erworben. Der Kaufpreis betrifft daher beide Objekte.

<sup>5</sup> Die beiden Hotel-Objekte Norge und Victoria wurden in einer Transaktion gemeinsam erworben. Der Kaufpreis betrifft daher beide Objekte.

# VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

## KÄUFE

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	20355 Hamburg, Kaiser-Wilhelm-Straße 50 / Bäckerbreitergang 60	Geschäftsgrundstück	11/2008

### 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 indirekt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Beteiligungs- quote	Übergang von Nutzen und Lasten
Schweden	Neksa II AB	Stockholm	100,00 %	9/2008

## VERKÄUFE

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.



Asken Stockholm

# BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 43.767 TEUR (11,8 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Norwegen und Schweden bestehen zum 28.2.2009 Devisentermingeschäfte über 128.550 TEUR.

Zur Absicherung von Darlehen mit variablem Zins gegen Zinsschwankungen bestehen per 28.2.2009 Zinsswaps in den folgenden Beteiligungen:

- VictoriaNorge AS (zwei Zins-Swaps)
- SIA Plienciema Centrs
- SIA Brivibas Centrs
- OÜ Bradlink
- OÜ Pärnu Road 139
- OÜ Vae 16

Weitere Angaben siehe nachfolgende Seite unter V. Sicherungsgeschäfte.

## I. GELDMARKTINSTRUMENTE

Stichtag 28.2.2009

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## II. INVESTMENTANTEILE

Stichtag 28.2.2009

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## III. WERTPAPIERE

Stichtag 28.2.2009

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## IV. WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE UND WERTPAPIER-DARLEHENSGESCHÄFTE

Stichtag 28.2.2009

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

---

## V. SICHERUNGSGESCHÄFTE

### I. Devisentermingeschäfte

Stichtag 28.2.2009

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

Derartige Käufe und Verkäufe wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt

Offene Positionen	Nominalbetrag	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	235.000 TNOK	28.799	26.675	2.124
EUR – NOK	235.000 TNOK	26.150	26.481	-330
EUR – NOK	205.000 TNOK	25.080	23.242	1.837
<b>EUR – NOK</b>	<b>675.000 TNOK</b>	<b>80.029</b>	<b>76.398</b>	<b>3.631</b>
EUR – SEK	232.000 TSEK	24.488	20.617	3.871
EUR – SEK	173.500 TSEK	18.075	15.379	2.696
EUR – SEK	74.580 TSEK	8.033	6.642	1.392
EUR – SEK	67.500 TSEK	7.176	5.980	1.195
EUR – SEK	40.000 TSEK	3.652	3.534	119
<b>EUR – SEK</b>	<b>587.580 TSEK</b>	<b>61.424</b>	<b>52.152</b>	<b>9.272</b>
			<b>128.550</b>	<b>12.903</b>

### 2. Zins-Swaps <sup>1</sup>

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

Derartige Käufe und Verkäufe wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt

Offene Positionen	Nominalbetrag	Fälligkeit	Zinssatz in %	Vorläufiges Ergebnis <sup>2</sup> in TEUR
	140.775 TNOK	April 2015	4,330 %	-525
	133.975 TNOK	April 2015	4,330 %	-516
	12.783 TEUR	November 2011	3,350 %	-354
	4.157 TEUR	Januar 2011	4,210 %	-190
	7.000 TEUR	Januar 2012	3,350 %	-187
	2.571 TEUR	Januar 2011	4,210 %	-117
	2.832 TEUR	November 2011	3,340 %	-86
				<b>-1.975</b>

<sup>1</sup> Zins-Swaps sind in den Vermögensaufstellungen der Beteiligungen erfasst.

<sup>2</sup> Seit Anschaffung des jeweiligen Swaps; die beiden norwegischen Swaps wurden bereits durch den Voreigentümer erworben.

# ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1.9.2008 bis zum 28.2.2008

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.595.638,66
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(1.129.943,50)		1.129.943,50
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(9.266,74)		1.190.143,20
3.1 Erträge aus Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(9.266,74)	1.190.143,20	
3.2 Erträge aus Geldmarktinstrumenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3.3 Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3.4 Erträge aus Wertpapieren (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
5. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(2.040.423,69)		3.280.009,21
<b>Summe der Erträge</b> (davon in Fremdwährung)	<b>(3.179.633,93)</b>		<b>8.195.734,57</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
I. Bewirtschaftungskosten (davon in Fremdwährung)	(30.540,39)		895.569,45
I.1 Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	603.328,73	
I.2 Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	95.173,25	
I.3 Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(30.540,39)	108.648,93	
I.4 Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	88.418,54	
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. Zinsaufwendungen (davon in Fremdwährung)	(595.703,82)		754.105,96
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-7.674,52
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.432.760,51
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung		1.307.045,12	
5.2 Depotbankvergütung		44.366,08	
5.3 Sachverständigenkosten		1.652,32	
5.4 Sonstige Aufwendungen gem. § 13 Abs. 5 BVB		79.696,99	
<b>Summe der Aufwendungen</b> (davon in Fremdwährung)	<b>(626.244,21)</b>		<b>3.074.761,40</b>
<b>III. Ertragsausgleich</b>			<b>-167.960,53</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>4.953.012,64</b>

# ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS UND AUFWANDSRECHNUNG

## ERTRÄGE

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 8.196 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 2.596 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** betragen 1.130 TEUR. Hierbei handelt es sich um eine Vorabausschüttung der Beteiligung „VictoriaNorge AS“.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 1.190 TEUR erzielt. Diese resultieren im Wesentlichen aus Zinsen für Festgelder in Höhe von 918 TEUR sowie Zinsen auf Bankkonten und sonstigen Zinserträgen über 272 TEUR. Die Anlage der Festgelder erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditeerzielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Investmentgesetzes.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 3.280 TEUR resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Höhe von 3.264 TEUR. Davon entfallen 722 TEUR auf Estland, 995 TEUR auf Finnland, 66 TEUR auf Lettland, 1.034 TEUR auf Norwegen und 447 TEUR auf Schweden.

## AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 3.075 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 896 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung zusammen.

Die Betriebskosten in Höhe von 603 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 95 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 109 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

Der Posten **Zinsaufwendungen** über 754 TEUR betrifft im Wesentlichen die Darlehen für die Refinanzierung der Gesellschafterdarlehen für die Immobilien-Gesellschaften „Helsfyr Panorama AS“ und „Neksa II AB“.

Im Betrachtungszeitraum ergaben sich 8 TEUR Erträge für **ausländische Steuern**.

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** über 1.433 TEUR umfassen im Wesentlichen die Vergütung an die Fondsverwaltung (1.307 TEUR). Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 80 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 13 (5) BVB belastbaren Kosten. Weiter beinhaltet die Position die Depotbankgebühren über 44 TEUR sowie die Sachverständigenkosten in Höhe von 2 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 80 TEUR ihrerseits enthalten die Kosten für die Prüfung des Sondervermögens, Beratungskosten und Kosten für die Veröffentlichung.

Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

## ERTRAGSAUSGLEICH

Der Ertragsausgleich in Höhe von 168 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

## ORDENTLICHER NETTOERTRAG

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein ordentlicher Nettoertrag in Höhe von 4.953 TEUR.

## VERMITTLUNGSPROVISIONEN

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu. Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend Vermittlungsentgelte als so genannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

# GREMIEN

## KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Catella Real Estate AG  
Kapitalanlagegesellschaft

Alter Hof 5  
D-80331 München  
Telefon +49-89-189 16 65-0  
Telefax +49-89-189 16 65-66

Handelsregister: Amtsgericht München  
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung  
18.1.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.12.2008  
2,5 Millionen EUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2008  
3,2 Millionen EUR

## AUFSICHTSRAT

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

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

Anders Ek  
Selbständiger Berater

Heimo Leopold  
Vermögensverwalter

Paul Vismans  
Selbständiger Berater

## VORSTAND

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher)  
Bernhard Fachtner

## GESELLSCHAFTER

Catella Property Fund Management AB, Schweden (94,5%)  
Catella Tellaca Holding AB, Schweden (5,5%)

## DEPOTBANK

Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG  
Kardinal-Faulhaber-Straße 1  
D-80333 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2008  
2.407.151 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2008  
26.929.015 TEUR

## ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Elsenheimerstraße 33  
80687 München

## SACHVERSTÄNDIGENAUSSCHUSS

### **Stefan Bröner**

Dipl.-Kfm. / MRICS / Chartered Surveyor  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Gutachter für die Fonds Focus Nordic Cities und Bouwfonds European Residential.

### **Dr.-Ing. Klaus-Peter Keunecke**

Dipl.-Ing.  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Vorsitzender des Sachverständigenausschusses für den Fonds Bouwfonds European Residential.

### **Florian Lehn**

Dipl.-Ing. (FH)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Gutachter für die Fonds Focus Nordic Cities und Bouwfonds European Residential.

### **Stefan Wicht**

Dipl.-Ing., Architekt  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Gutachter für den Fonds Bouwfonds European Residential.

### **Alfred H. Lehner**

Diplom-Betriebswirt  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Vorsitzender des Sachverständigenausschusses für den Fonds Focus Nordic Cities.

### **Michael Schlarb**

Dipl.-Ing. / Immobilienökonom / MRICS  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Gutachter für den Fonds Focus Nordic Cities.

## ANLAGEAUSSCHUSS

Thomas Böckmann  
Christian Gruben  
Günther Knappert  
Jens-Dirk Meyer  
Carsten Riester  
Elena Rueda  
Dr. Jürgen Seja  
Alexander Sommer  
Dr. Andreas Peppel  
Tom Wede  
Markus Zschaber

**Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft**

Sitz in München

Vorstand:

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher),

Bernhard Fachtner

Aufsichtsrat:

Johan Ericsson (Vorsitzender)

Ando Wikström (stellvertretender Vorsitzender)

Anders Ek

Heimo Leopold

Paul Vismans

Amtsgericht München HRB 16905 I

Grundkapital: 2.500.000,00 Euro

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Alter Hof 5

80331 München

Tel: +49 (0)89 189 16 65-0

Fax: +49 (0)89 189 16 65-66

Email: [margot.ries@catella.de](mailto:margot.ries@catella.de)

Eigentümer der Catella Gruppe sind die  
Catella-Stiftung (91 %) sowie Inter Ikea (9 %).

