

FOCUS NORDIC CITIES OFFENER IMMOBILIENFONDS

HALBJAHRESBERICHT ZUM 28. FEBRUAR 2010

Foto: Bernd Perlbach



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

	Stand 28. 2. 2010	Stand 31. 8. 2009	
FONDSVERMÖGEN			
Fondsvermögen netto	449.047	420.950	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	627.296	560.540	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹	31.448	26.399	TEUR
Finanzierungsquote ²	32,23	29,5	%
IMMOBILIENVERMÖGEN			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	553.024	473.043	TEUR
davon direkt gehalten	70.185	63.040	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	482.839	410.003	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	26	23	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	20	18	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	3	3	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	99,2	99,6	%
LIQUIDITÄT			
Brutto-Liquidität	73.924	79.475	TEUR
Gebundene Mittel ⁴	17.476	15.011	TEUR
Netto-Liquidität ⁵	56.448	64.464	TEUR
Liquiditätsquote ⁶	12,571	15,314	%
WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE)^{7,8}			
Geschäftsjahr ⁹	1,9	4,6	%
seit Auflage ⁹	12,8	10,7	%
ANTEILE			
Umlaufende Anteile	40.304.890	39.350.463	Stück
Anteilwert	10,61	10,70	EUR
AUSSCHÜTTUNG			
Tag der Ausschüttung	1.12.2009	1.12.2009	
Ausschüttung je Anteil	0,29	0,29	EUR

Auflage des Fonds: 3. 9. 2007
 ISIN: DE000A0MY559
 WKN: A0MY55
 Internet: www.catella-realestate.de

¹ Im Berichtszeitraum 1.9.2009 bis 28.2.2010, im Vorjahr 1.9.2008 bis 31.8.2009;

² Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte;

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich;

⁴ 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;

⁵ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel;

⁶ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto;

⁷ Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. (BVI);

Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (=kostenfreie Wiederanlage);

⁸ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

⁹ Angabe zum 28.2.2010 für den Zeitraum vom 3.9.2007 bis 28.2.2010, Angabe zum 31.8.2009 für den Zeitraum 3.9.2007 bis 31.8.2009.

INHALTSVERZEICHNIS

05	Kennzahlen "Auf einen Blick"
08	Bericht der Fondsverwaltung
22	Übersicht, Vermietung
24	Vermögensaufstellung
28	Immobilienverzeichnis
36	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
40	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
42	Bestand der Liquidität
45	Ertrags- und Aufwandsrechnung
48	Gremien

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

VOLKSWIRTSCHAFT UND IMMOBILIENMÄRKTE

„Deutscher Immobilienmarkt bleibt attraktiv“ (Ernst & Young Real Estate GmbH 2010), „Starke Fundamentaldaten der nordischen Länder zahlen sich aus...“ (SEB Februar 2010, S. 6) und die „Wirtschaft in den baltischen Staaten stabilisiert sich“ (gtai 15.3.2010) sind die jüngsten Pressemeldungen aus den Investitionsmärkten des Focus Nordic Cities.

Ergebnisse des World Economic Outlooks des internationalen Währungsfonds (IWF) belegen, dass das globale BIP im Jahr 2009 zum ersten Mal seit 60 Jahren einen Rückgang (-0,8%) verbuchen musste. Jedoch erholt sich die Weltwirtschaft schneller als erwartet. Vorherige Schätzungen des IWF waren noch von einem Plus von 3,1% ausgegangen, allerdings rechnet dieser zu Beginn des Jahres mit einer Zunahme der globalen Wirtschaftsleistung um 3,9% in 2010 und um 4,3% in 2011 (vgl. IWF Januar 2010, S. 1 f).

Die EU-Wirtschaft betrachtend, erholt sich diese allmählich, hat aber immer noch mit Hindernissen zu kämpfen. Im Gesamtjahr 2009 schrumpfte die Wirtschaft in der Eurozone um 4,0%. Grund für die Rezession ist vornehmlich der Einbruch der Wirtschaftsaktivitäten Ende 2008 und Anfang 2009 (vgl. SEB Februar 2010, S. 19). Im dritten Quartal 2009 wuchs das reale BIP erstmals wieder und setzte damit der Rezession ein Ende (vgl. Europäische Kommission Februar 2010, S. 1). Frühindikatoren wie der ifo-Geschäftsklimaindex und das von der EU erhobene Industrievertrauen deuten darauf hin, dass sich die europäische Wirtschaft in 2010 weiter erholen wird (vgl. SEB Februar 2010, S. 19). Zwar schwächte sich das Wachstum im vierten Quartal wieder etwas ab, da die Wirkung einiger temporärer Faktoren allmählich nachließ, jedoch soll 2010 das BIP in der EU um immerhin 0,7% wachsen. Die starke Konjunkturflaute wird die Inflation vorerst gering halten und Anstiege bei den Energie- und Rohstoffpreisen ausgleichen. Die Inflationsprognose für die EU liegt bei 1,4% (vgl. Europäische Kommission Februar 2010, S. 1).

Voraussichtlich wird die Arbeitslosigkeit in den Ländern der Eurozone ihren vorläufigen Höchststand bald erreicht haben. Bis zur Jahresmitte wird ein weiterer Anstieg auf 10,4% prognostiziert. In der zweiten Jahreshälfte werden die Beschäftigtenzahlen voraussichtlich wieder steigen (vgl. SEB Februar 2010, S. 20).

Die für den Focus Nordic Cities relevanten skandinavischen Länder profitieren im internationalen Vergleich weiterhin stark von ihren guten Fundamentaldaten in Form umfangreicher Leistungsbilanzüberschüsse und solider Staatsfinanzen. Diese bieten die beständige Basis für eine langfristig gute Entwicklung. Zwar wird auch die Wirtschaftsleistung der nordeuropäischen Staaten von der globalen Konjunkturflaute getroffen, allerdings fand der Abschwung auf einem vergleichsweise hohen Niveau statt (vgl. SEB Februar 2010, S. 6).

Die Finanz- und Konjunkturkrise macht um Norwegen zwar keinen Bogen, aber das skandinavische Königreich wird deutlich weniger von den Auswirkungen des weltweiten Konjunkturreinbruchs getroffen als andere Industrieländer. Trotzdem wurden die hohen Zuwachsraten des Bruttoinlandsproduktes (BIP) der letzten Jahre in 2009 nicht mehr erreicht und das Land verzeichnete einen leichten Rückgang von rund -1,1% (vgl. gtai 2010, S. 6 und SEB 2010, S. 37).

Früher als in anderen europäischen Märkten hat sich in Norwegen die Lage nach der weltweiten Wirtschaftskrise soweit erholt, dass zahlreiche Unternehmen für 2010 wieder Investitionen planen. Der Wendepunkt des Abschwungs scheint in Norwegen in der zweiten Jahreshälfte 2009 erreicht worden zu sein. Ab 2010 wird für das Königreich ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum vorausgesagt. Zudem wurde, dank der regen Aktivitäten der Öl- und Gasindustrie und der stabilen Nachfrage nach Energie und Rohstoffen, das wohlhabende Land von der weltweiten Konjunkturalflaute insgesamt weniger stark erfasst als andere Industrieländer. Der konjunkturelle Aufschwung fand auf der Grundlage finanzpolitischer Anreize und des durch die gesenkten Zinsen angeheizten Privatkonsums statt. Die SEB prognostiziert ein Wachstum des Festland-BIPs (ohne Öl, Gas und Transport) in 2010 von 2,9% und von 3,0% im Jahr 2011. Das Gesamt-BIP wird um 2,3% (2010) bzw. 2,4% (2011) wachsen (vgl. gtai 2010, S. 2 ff und SEB 2010, S. 33 f).

Die Zahl der Arbeitslosen ist in Norwegen seit Jahren gering. Zum Jahresende 2009 lag die saisonbereinigte Quote bei 3,3% (vgl. EUROSTAT März 2010). Damit liegt die aktuelle Quote lediglich knapp 1% über dem niedrigsten Stand seit 20 Jahren, der mit 2,3% im ersten Quartal 2008 verzeichnet wurde. Die geringe Arbeitslosenquote und die niedrigen Zinsen machten den Privatkonsum zur treibenden Kraft für das Erstarren der Wirtschaft (vgl. SEB 2010, S. 34). Die globale Wirtschaftskrise hat Schwedens exportabhängige Volkswirtschaft hart getroffen. Das BIP verzeichnete 2009 einen Rückgang um 4,4%. Allerdings konnten Ende des Jahres wieder positive Entwicklungen vermeldet werden. Im Gegensatz zum Abfallen in der ersten Jahreshälfte wurden insbesondere die Prognosen des BIP in der 2. Jahreshälfte 2009 stetig verbessert. Der zu Beginn des Jahres 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Exporten sowie eine solide öffentliche Haushaltsführung führten dazu, dass Schweden sich schneller und stärker erholt als der Durchschnitt der OECD-Mitglieder. Zudem erhielt die zuletzt abgefragte Geschäftsklima- und Verbraucherstimmung weltweit mit die besten Abfragewerte (vgl. gtai 2010, S. 4). Das gegebene finanzpolitische Reaktionsvermögen und das Aufleben der verarbeitenden Industrie führen dazu, dass die schwedische Wirtschaft ein hohes Potenzial hat, in den nächsten zwei Jahren schneller zu wachsen als der EU-Durchschnitt. Prognosen gehen von einem BIP-Wachstum um 3,1% im Jahr 2010 und 2,7% im Jahr 2011 aus (vgl. SEB 2010, S. 29).

Mit der Erholung der schwedischen Wirtschaft hat sich auch die Situation auf dem Arbeitsmarkt gebessert. Ende 2009 stabilisierte sich die Arbeitslosenquote und liegt im Januar 2010 mit 9,1% knapp unter dem Durchschnitt der Länder der Europäischen Union (9,5%) (vgl. EUROSTAT März 2010).

Dank der expansiven Finanzpolitik wächst die Kaufkraft der Verbraucher. Die aktuelle Stabilisierung am Arbeitsmarkt erhöht die Chancen auf einen dauerhaften Konsumaufschwung. Laut Prognosen wird der Konsum in den nächsten zwei Jahren um 2,5-3% jährlich zulegen (vgl. SEB 2010, S. 29).

Finnland ist stärker von der globalen Wirtschaftskrise betroffen als die meisten anderen europäischen Industrieländer. Dies erklärt sich aus der hohen Exportabhängigkeit der finnischen Wirtschaft. Der Außenhandel verzeichnete aufgrund der weltweiten Wirtschaftskrise im ersten Halbjahr 2009 einen Rückgang um mehr als ein Drittel. Die Exporte sanken gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum um 36% auf 22,0 Mrd. EUR (vgl. gtai 2010, S. 6). Laut EUROSTAT, dem statistischen Amt der Europäischen Union, ist das finnische BIP in 2009 um 7,8% eingebrochen. Für 2010 und 2011 liegen die BIP-Wachstumsschätzungen bei plus 0,9 bzw. 1,9%. Dies liegt über der allgemeinen Erwartung und über dem für die Eurozone prognostizierten Durchschnitt (vgl. EUROSTAT 2010). Die Beschäftigung wird voraussichtlich noch einige Zeit weiter zurückgehen. Die Auswirkung auf die Arbeitslosenquote bleibt jedoch wegen der Abnahme des Arbeitskräfteangebots begrenzt, unter anderem weil viele ältere Arbeitnehmer in Rente gehen. Die Arbeitslosigkeit steigt voraussichtlich noch bis Mitte 2010 auf etwa 9,5% (vgl. SEB 2010, S. 36).

Ebenso wie Finnland und Schweden bekam auch Deutschland als stark exportorientiertes Land die internationale Konjunkturkrise 2009 stark zu spüren. Die Warenausfuhren sind mit einem Minus von 14,7% deutlich zurückgegangen (vgl. gtai 2010, S. 2). Jedoch stieg die Exportnachfrage in den letzten Monaten wieder deutlich an. Diese Entwicklung erhöht zudem die Chancen, dass das Wiederaufleben der Weltkonjunktur in den nächsten Monaten der deutschen Wirtschaft zugute kommen wird (vgl. SEB März 2010, S. 14). Deutschlands Ausfuhren werden vor allem profitieren, wenn der Welthandel 2010 um etwa 4,3% ansteigt, wie es die Weltbank prognostiziert. Die OECD erwartet, dass die deutschen Exporte gegenüber 2009 um 7,2% steigen werden (vgl. gtai 2010, S. 1). In der Ende Januar 2010 von der Bundesregierung veröffentlichten Prognose für das BIP-Wachstum, soll nach einem Rückgang von rund 5% im Jahr 2009, das BIP in 2010 um mindestens 1,4 Prozentpunkte ansteigen. Bereits Mitte letzten Jahres erzielte die Wirtschaft wieder Quartalszuwächse. Entscheidender Faktor war der Privatkonsum, der durch Reallohnsteigerungen, niedrige Zinsen und eine nur leicht gestiegene Arbeitslosigkeit gestärkt wurde. Der private Verbrauch wie auch das verfügbare Einkommen stieg 2009 im Vergleich zum

Vorjahr um jeweils 0,4% (vgl. gtai 2010, S. 1 f). Hinzu kam die Förderung des Arbeitsmarkts durch die erweiterte Kurzarbeiterregelung, womit ein deutlicher Beschäftigungsabbau vermieden werden konnte. Die Arbeitslosenquote belief sich im Februar auf 8,7%. Im Vergleich zum Vorjahr stieg sie um lediglich 0,2 Prozentpunkte (vgl. Bundesagentur für Arbeit 2010, S. 16). Für 2010 wird ein Anstieg auf 8,8-9,4% prognostiziert (vgl. gtai 2010, S. 2).

Aktuell befinden sich die baltischen Staaten in der schwierigsten wirtschaftlichen Lage seit Wiedererlangung ihrer Unabhängigkeit Anfang der 1990er Jahre (vgl. gtai März 2010). Vorläufigen Berechnungen der SEB zufolge ist die Wirtschaftsleistung in Estland 2009 um 14%, in Litauen um 15% und in Lettland um rund 18% zurückgegangen (vgl. SEB 2010, S. 40). Seit Jahresende 2009 verdichteten sich jedoch die Anzeichen einer Stabilisierung.

Die schwache Wirtschaftssituation hat die Arbeitslosenzahlen der baltischen Staaten im letzten Jahr drastisch steigen lassen. Seit 2008 sind die Arbeitslosenquoten in den baltischen Staaten um 8-10 Prozentpunkte gestiegen. Ende 2009 waren in Estland 15,5% der Erwerbsfähigen ohne Arbeit, in Lettland waren es im Januar 2010 sogar 22,9%. Die geringste Arbeitslosenquote verzeichnete Litauen mit 14,6% im September 2009 (vgl. EUROSTAT Januar 2010). Die hohen Arbeitslosenzahlen haben zur Folge, dass der Binnenkonsum auch in 2010 weiter schrumpfen wird. Jedoch werden Impulse von ausländischen Märkten erwartet, was zu steigenden Exportzahlen und zu einem erneuten Aufleben der Wirtschaft führen wird. Im Jahr 2010 wird das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Estland und Litauen bereits wieder leicht zulegen (vgl. gtai März 2010). Für Lettland wird ein Minus von rund 3% prognostiziert. Ein deutlicher Aufschwung ist allerdings nicht vor 2011 zu erwarten (Prognose 2011: + 4,0%) (vgl. SEB 2010, S. 40). Trotz des Einbruchs der Wirtschaftsleistung hat es Estland geschafft, das Haushaltsminus 2009 unter 3% des BIP zu halten. Angestrebt wird die Einführung des Euros zum 1. Januar 2011. Auch Lettland und Litauen möchten Mitglied des Euroraums werden. Angedachtes Ziel ist ein Beitritt im Jahr 2014 (vgl. gtai März 2010). Die estnische Wirtschaftsleistung wächst in 2010 voraussichtlich um 2% und 2011 um 5%. Begründet wird die positive Prognose durch die größere Nachfrage aus Schweden und Finnland (vgl. SEB 2010, S. 40).

Positiv zu vermelden ist, dass die exportorientierten baltischen Unternehmen ihre Ausfuhren in den vergangenen Monaten wieder steigern konnten. Es werden zunehmend neue Absatzmöglichkeiten im Ausland erschlossen. Dabei profitieren sie vom Aufleben der globalen Konjunktur, den Konjunkturprogrammen anderer Länder und einer erhöhten Wettbewerbsfähigkeit, die sich aus den in 2009 gesunkenen Löhnen erklärt. Darüber hinaus stehen den baltischen Staaten im Zeitraum 2007 bis 2013 umfangreiche EU-Fördermittel vor allem für den Ausbau der Infrastruktur zur Verfügung (vgl. gtai März 2010).

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

Die Trendwende der globalen Wirtschaft hin zu erneutem Wachstum wirkt sich unmittelbar auf die europäischen Immobilienmärkte aus. Nachdem es zu Beginn des Jahres 2009 zu einer fast völligen Investitionsflaute gekommen ist, erleben die Hauptinvestitionsstandorte Europas nun ein Aufleben des Transaktionsgeschehens. Die Mehrheit der Märkte verzeichnete im vierten Quartal 2009 den höchsten Umsatz innerhalb des vergangenen Jahres. Mit 70 Mrd. EUR lagen die Transaktionen auf dem europäischen Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt im Jahr 2009 zwar deutlich unter dem Vorjahreswert von 121 Mrd. EUR, allerdings wurde in der zweiten Jahreshälfte 71% mehr Volumen umgesetzt als im ersten Halbjahr. In den nordeuropäischen Staaten stieg der Umsatz in der zweiten Jahreshälfte um 66%, in Deutschland sogar um 116%. Für das Jahr 2010 wird von einer Fortsetzung der zum Jahresende 2009 eingesetzten Belegung ausgegangen (vgl. CBRE Q4 2009, S. 1).

Während sich die konjunkturellen Aussichten verbessern, ist der Arbeitsmarkt weiterhin schwach. Viele Unternehmen sind noch immer angeschlagen und werden künftig Stellen abbauen müssen. Demnach wird die Nachfrage nach Büroflächen auch in 2010 sehr niedrig bleiben. In Verbindung mit steigendem Flächenangebot wird diese Entwicklung zu weiter steigenden Leerstandsquoten führen. Mit 10,2% liegt die europäische Leerstandsquote erstmalig seit Mitte der 90er Jahre wieder im zweistelligen Bereich (vgl. JLL Büroimmobilienuhr Q4 2009, S. 1 f). Einige Unternehmen nutzen jedoch die Gelegenheit niedriger Mieten und unterschreiben neue Mietverträge für erstklassige Büroflächen oder verhandeln bereits bestehende Mietverträge. Insofern ist die Nachfrage nach Büroflächen vom dritten auf das vierte Quartal 2009 um 28% auf 2,8 Mio. m² gestiegen (vgl. JLL Büroimmobilienuhr Q4 2009, S. 2).

Die europäischen Spitzenmieten sind in 2009 um über 13% gesunken. Allerdings verlangsamte sich der Rückgang zum Jahresende mit einem Minus von 0,8% im Quartalsvergleich (vgl. JLL Büroimmobilienuhr Q4 2009, S. 3).

Obwohl fast alle europäischen Immobilienmärkte den Auswirkungen der Weltwirtschaft unterworfen sind, ist eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Investitionsstandorte notwendig. Ihre Entwicklung ist neben den globalen Trends abhängig von individuellen nationalen sowie lokalen Begebenheiten.

Oslo hat neben der Funktion als Hauptstadt auch den größten Immobilienmarkt Norwegens. Die stabile wirtschaftliche Lage des Landes wirkt sich positiv auf die Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts aus. Zwar musste Oslo mit einem Rückgang von über 30% einen im europäischen Vergleich überdurchschnittlichen starken Einbruch der Spitzenmieten hinnehmen, allerdings ist Oslo neben Warschau und London der erste Markt, der nicht mehr mit weiteren Mietpreisrückgängen rechnen muss. Bereits im vierten

Quartal 2009 lagen die Spitzenmieten stabil bei 3.000 NOK/m² pro Jahr (vgl. CBRE Q4 2009 S. 1 und JLL Q4 2009, S. 1).

Zudem ist die Leerstandsrate bei Büroimmobilien in der norwegischen Hauptstadt mit 7% (Ende 2009) eine der geringsten in Europa. Bis Ende 2010 wird die Quote um rund einen Prozentpunkt ansteigen. Die Spitzenrenditen liegen im Frühjahr 2010 bei 6,0–6,25%, was einen erheblichen Rückgang von der Mitte 2009 erzielten Spitzenrendite von 6,5% darstellt (vgl. NEWSEC Spring 2010 S. 40).

Wohlhabende Länder wie Norwegen weisen besonders hohe Einzelhandelsattraktivitäten auf. Die Einzelhandelsumsätze in Norwegen stiegen demnach in den letzten Jahren kontinuierlich an. 2004 bis 2007 wurde ein durchschnittliches Wachstum von 5,0% verzeichnet. Haupttreiber dieser Entwicklung ist neben der hohen Kaufkraft, die zu den höchsten der Welt zählt, die geringe Arbeitslosenquote (2009: 3,2%) (vgl. Colliers 2009, S. 15 f). Zwar ist auch in Norwegen der private Konsum aufgrund der weltweit schwachen Konjunktur nur leicht gestiegen (2009: 0,1%), allerdings sind die Prognosen für die nächsten beiden Jahre mit 3,5–4,5% deutlich besser (vgl. SEB 2010, S. 37). Die Spitzenmieten haben sich nach einem Rückgang im Jahr 2008 wieder stabilisiert und konnten gegen Jahresende 2009 wieder ein Wachstum verzeichnen. Im vierten Quartal des vergangenen Jahres lagen die Spitzenmieten bei 6.000–15.500 NOK/m² pro Jahr (vgl. NEWSEC 2010, S. 43). Spitzenrenditen sind in 2009 relativ stabil auf einem Niveau von 6,00% geblieben. Im letzten Quartal des Jahres konnte sogar ein leichter Rückgang verzeichnet werden (vgl. Cushman & Wakefield 2009, S. 1).

Auch der Stockholmer Immobilienmarkt bekam die Auswirkungen der globalen Wirtschaftskrise zu spüren. Jedoch wirkte sich auch hier die Trendwende der Wirtschaftsentwicklung positiv auf die Transaktionsumsätze aus. Zwar gingen die Investitionsumsätze im Jahresvergleich 2009 zu 2008 um 72% zurück, allerdings verzeichnete das schwedische Transaktionsvolumen im letzten Quartal 2009 rund 16,6 Mrd. SEK und lag somit 137% über dem Vorquartal. Die steigende Nachfrage war unter anderem ein Grund für die sinkenden Renditen des Stockholmer Büroimmobilienmarkts (vgl. CBRE Nordic Property Marketview H2 2009, S. 9). Diese sind seit ihrem niedrigsten Wert um 125 Basispunkte gestiegen. Im Frühjahr 2010 werden im CBD Renditen von 5,25–5,50% erzielt (vgl. NEWSEC 2010, S. 17). Neben dem deutlichen Anstieg der Transaktionsumsätze stabilisierten sich auch die Mieten in den Spitzenlagen Stockholms. Diese liegen im Frühjahr 2010 im CBD bei rund 4.000 SEK/m² pro Jahr. Aufgrund der hohen Baufertigstellungen und der geringen Nachfrage in 2009 (+110.000 m²) und 2010 (+125.000 m²) stieg die Leerstandsrate im CBD von 9,4% auf 11,1%. Nur rund 37% der Baufertigstellungen in 2010 sind spekulativ. In den Jahren 2011 und 2012 werden kaum neue Flächen auf den Markt

kommen (vgl. CBRE H2 2009, S. 9). Nach zwölf Jahren des Wachstums fielen die Einzelhandelsumsätze in Schweden seit Mitte 2008. In der zweiten Jahreshälfte 2009 sind die Verkaufszahlen im Einzelhandel dennoch wieder stark angestiegen. Charakteristisch für den schwedischen Einzelhandelsimmobilienmarkt ist die niedrige Leerstandsquote mit 1–2% in den drei Großstädten. In den letzten Jahren haben sich die Leerstandsquoten auf rund 2% erhöht und werden voraussichtlich im Jahr 2010 weiter ansteigen. In den Haupteinkaufsstraßen gibt es noch immer so gut wie keine freien Flächen. Ebenso verzeichnen Shopping-Center in guten Lagen nur einen geringen Leerstand. Lediglich Center in Nebenlagen haben mit hohen Leerstandsquoten zu kämpfen (vgl. CBRE H2 2009, S. 10). Die Einzelhandelsmieten sind in den letzten Jahren signifikant gestiegen. Aktuell ist dieses Wachstum, aufgrund von Nachverhandlungen an einigen Standorten, abgeflaut. Demnach wird es schwierig sein, das zuvor hohe Mietniveau in den Jahren 2010–2011 an Standorten außerhalb der attraktivsten Zentren aufrechtzuerhalten. Die Spitzenmieten erreichen in Stockholm zwischen 6.000 SEK/m² und 12.500 SEK/m² pro Jahr (vgl. CBRE H2 2009, S. 10).

Im Einzelhandelsmarkt Malmö sind die Spitzenmieten nach Ihrem Höhepunkt in 2007 gesunken und liegen aktuell bei 5.750 SEK/m² pro Jahr. Die Spitzenrenditen sind im ersten Quartal im Vergleich zum Vorjahresquartal auf einem Niveau von 6,0% stabil geblieben. Die Leerstandsrate liegt bei geringen 2,0% (vgl. NEWSEC 2010, S. 27 f.)

Die Rezession in Finnland im vergangenen Jahr hat sich wie in anderen europäischen Ländern auf den Immobilienmarkt ausgewirkt. Das Transaktionsvolumen in 2009 blieb mit rund EUR 1,68 Mrd. deutlich unter dem hohen Umsatz von EUR 4 Mrd. in 2008 (-60%). Allerdings wurden gegen Ende des letzten Jahres wieder vermehrt Transaktionen getätigt. Wie in ganz Europa, lag auch in Finnland der Investorenfokus auf qualitativ hochwertigen Immobilien mit hoher Vermietungsquote in Spitzenlagen. Da das Angebot in diesem Segment äußerst begrenzt ist, haben sich die Spitzenmieten stabilisiert (vgl. CBRE H2 2009, S. 10). Mit einem Büroflächenbestand von rund 8,0 Mio. m² ist die Helsinki Metropolitan Area das Wirtschaftszentrum Finnlands. Auch hier ist die Nachfrage spürbar zurückgegangen. In Kombination mit neu auf den Markt geströmten Flächen steigen die Leerstände an. Im Frühjahr 2010 liegt die Leerstandsquote bei knapp über 10% und wird voraussichtlich in 2010 und 2012 auf rund 13% ansteigen (vgl. CBRE H2 2009, S. 11 und NEWSEC 2010, S. 33). Es ist davon auszugehen, dass die steigenden Leerstände sich unmittelbar auf die Mieten auswirken. Jedoch sind die Mieten bis Mitte 2009 im CBD auf einem stabilen Niveau geblieben und erst im zweiten Halbjahr leicht gesunken. Grund für die Stabilität ist die ungebrochen hohe Nachfrage nach innerstädtischen Flächen. In anderen Teilmärkten ist das Mietniveau stärker zurückgegangen. Im Frühjahr 2010 werden im CBD von Helsinki

Spitzenmieten zwischen 252–300 EUR/m² pro Jahr erzielt. Die höchste gezahlte Miete liegt bei 342 EUR/m² pro Jahr (vgl. NEWSEC 2010, S. 33). Nach einem Anstieg in den Jahren 2007 und 2008 stabilisierten sich die Renditen im CBD von Helsinki 2009 auf einem Niveau von 6,00% (vgl. NEWSEC 2010, S. 32 f.). Nach einem Rückgang des finnischen Konsums in 2008, erholte sich dieser im Jahr 2009 aufgrund der Besserung der wirtschaftlichen Lage. Die Renditen für innerstädtische Objekte sind von 5,5% Ende 2008 auf 6,0% Ende 2009 gestiegen. Prognosen gehen davon aus, dass sich durch den wirtschaftlichen Aufschwung die Renditen in 2010 stabilisieren und 2011 wieder sinken werden (vgl. NEWSEC 2010, S. 35). Der Bestand an Einzelhandelsflächen in der Helsinki Metropolitan Area zählt rund 3,3 Mio. m². Im Frühjahr 2010 wurde im Bereich der Innenstadt eine Spitzenmiete von rund EUR 1.470/m² pro Jahr erzielt. Aufgrund des geringen Flächenangebots im CBD liegt hier die Leerstandsquote bei geringen 3,0% (vgl. NEWSEC 2010, S. 35).

Als ein Gewinner der Globalisierung ist die Hafen- und Handelsstadt Hamburg von den Folgen der Weltwirtschaftskrise stärker als andere europäische Standorte betroffen. Jedoch ist zu erwarten, dass bei einem mittel- bis langfristigen Aufleben des Welthandels eine unmittelbare Besserung der Hamburger Wirtschaft eintreten wird (vgl. CBRE Q4 2009, S. 1 ff.). Im Vorjahresvergleich verringerte sich der Büroflächenumsatz bei Vermietungen in der Hansestadt aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung um 25% auf insgesamt 408.000 m² (vgl. Angermann 2010, S. 1). Der Hamburger Immobilienzyklus hat gerade die Phase, in der das Angebot zeitverzögert auf den Nachfragerückgang reagiert, erreicht. Insbesondere die spekulativen Fertigstellungen (v.a. „HafenCity“ und „Hamburg-West“) ließen die Leerstandsrate im vierten Quartal 2009 um 0,7% auf 8,2% ansteigen. Zwar nimmt der Leerstand aufgrund von möglichen Flächenaufgaben und -verkleinerungen von einigen Unternehmen voraussichtlich auch in 2010 weiter zu, der Anstieg wird allerdings wesentlich moderater ausfallen als in 2009. Grund hierfür sind die sich stabilisierenden Umsätze und das geringe spekulative Fertigstellungsvolumen. Insofern werden sich auch die Spitzenmieten, die im Jahresverlauf von 24,00 EUR/m² auf 23,00 EUR/m² im Monat gefallen sind, wieder auf stabilem Niveau einpendeln. Trotz der gesunkenen Spitzenmieten ist aufgrund der Sparmaßnahmen vieler Unternehmen eine Verlagerung der Flächenumsätze aus dem hochpreisigen Teilmarkt „City“ insbesondere zum Vorteil der „City-Süd“ zu erwarten (vgl. CBRE Q4 2009, S. 1 ff.). Im Gesamtjahr 2009 betrug das Umsatzvolumen bei Gewerbeimmobilientransaktionen in Hamburg 1,35 Mrd. EUR (Deutschland gesamt: 10,45 Mrd. EUR). Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte konnte eine Erholung des Investmentmarktes beobachtet werden. Der Fokus der Investoren zielte vor allem auf Core-Produkte. Diese Nachfragesteigerung führte dazu, dass die Spitzenrendite im vierten Quartal 2009 um 10 Basispunkte auf 5,0% zurück ging (vgl. CBRE Q4 2009, S. 4).

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

Der deutsche Einzelhandel verbuchte 2009 Umsatzeinbußen von 2,5 bis 2,7%. Im Gegensatz zum bundesweiten Trend konnte der Hamburger Einzelhandel mit einem Plus von 1,0% im Vergleich zum Vorjahr punkten. Nach einer deutlichen Zurückhaltung der Mieter im ersten Halbjahr, die einen Einbruch der Umsätze befürchteten, konnte ab der zweiten Jahreshälfte eine deutliche Nachfragesteigerung festgestellt werden. Grund dafür ist der anhaltend stabile Konsum. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den Spitzenlagen und in begehrten Stadtteilen übersteigt aktuell sogar das Flächenangebot, was zu einer Stabilisierung der Mietpreise führt, die in der ersten Jahreshälfte leicht zurückgegangen sind (vgl. Colliers Q1-4 2009, S. 8). In den 1a-Lagen gibt es keinen nachhaltigen Leerstand. Die Hamburger Spitzenmiete für Ladenflächen liegt stabil bei 230 EUR/m²/Monat (vgl. JLL 2010, S. 1). Prognosen für 2010 gehen von weiter steigenden Mieten in Top-Lagen der Innenstadt und etablierten Nebenlagen aus (vgl. Colliers Q1-4 2009, S. 8).

Der baltische Immobilienmarkt wurde im vergangenen Jahr bestimmt durch fehlende Transaktionen, sinkende Mieten und steigende Leerstände. Trotz einer leichten Stabilisierung der Märkte wird die Investitionstätigkeit auch im Jahr 2010, aufgrund geringer Finanzierungsneigung der Banken und der allgemeinen Instabilität der Märkte, gering bleiben.

2009 hat die Rezession in Estland viele Firmen getroffen. Expansionspläne wurden gestoppt und Arbeitsplätze abgebaut. Dies führte zu einem starken Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen und einem Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Somit stieg die Leerstandsrate moderner Flächen von unter 5% auf ein zweistelliges Niveau von rund 15% (vgl. Ober-Haus Q4 2009, S. 1).

Viele Unternehmen nutzten den schwachen Markt, um effizientere Flächen anzumieten oder eine Mietminderung zu verhandeln. Rabatte von mehr als 10-20% bei der Erneuerung von Mietverträgen waren üblich. Ende 2009 hat sich die Miete wieder stabilisiert, da die meisten Mieter bereits umgezogen bzw. ein niedrigeres Mietniveau verhandelt haben. Die marktübliche Miete für moderne Büroflächen im CBD von Tallinn liegt zwischen 120–175 EUR/m² pro Jahr. Die Spitzenmiete beträgt 190 EUR/m² pro Jahr (vgl. NEWSEC 2010, S. 53). Dennoch ist Tallinn als junge EU-Hauptstadt ein attraktiver Standort für Firmenzentralen und Niederlassungen von internationalen Unternehmen. Dieses Fundament wird dem Standort in den nächsten Jahren wieder zu einem verstärkten Wachstum verhelfen.

Ebenso wie Estland hat Lettland mit den Auswirkungen der Wirtschaftskrise zu kämpfen. Die durchschnittliche Leerstandsquote bei Büroimmobilien in Riga erreichte im Jahr 2009 18% und wird voraussichtlich auf 20–22% im Jahr 2010 weiter steigen. Die Leerstände im CBD erhöhten sich auf 15% im Jahr

2009 und werden voraussichtlich geringfügig auf rund 18–20% im Jahr 2010 anwachsen (vgl. NEWSEC 2010, S. 55). Der Mietrückgang begann in der zweiten Hälfte des Jahres 2008 und erreichte Mitte 2009 seinen Höhepunkt. Während dieser Phase fielen B-Klasse Büromieten um rund 25% und die Mieten für die A-Klasse Büros um rund 15%. Manche Vermieter, vor allem lokale Entwickler, stehen vor finanziellen Herausforderungen und waren gezwungen, Mietverträge zu niedrigeren Mieten zu erneuern, um nicht noch höhere Leerstände zu erhalten. Die Mieten waren im Jahr 2009 weiterhin rückläufig und werden voraussichtlich, aufgrund des wachsenden Stellenabbaus, auch im Jahr 2010 noch leicht sinken. Durchschnittliche Mieten für moderne Büroflächen befanden sich Ende 2009 auf einem Niveau von 120–204 EUR/m² pro Jahr. B-Klasse Flächen können derzeit für 60–120 EUR/m² pro Jahr gemietet werden (vgl. NEWSEC 2010, S. 56). Obwohl Lettlands Konjunkturabschwung und die globalen finanziellen Turbulenzen derzeit Investitionen nicht unterstützen, bleibt Riga ein attraktives Investitionsziel. Grund dafür ist die hervorragende geographische Lage, die relativ geringe Auslastung der langfristigen Entwicklungen sowie die im baltischen Vergleich beachtliche Größe der Stadt (vgl. NEWSEC 2010, S. 57).

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

Der Einzelhandelsumsatz im Ostseeraum sank im Jahr 2009 deutlich, was die großen Einzelhandelsketten dazu veranlasst hat, keine Expansionen mehr zu tätigen und die am wenigsten effizienten Filialen zu schließen. Große internationale Marken werden voraussichtlich die stärksten Nachfrager für die Entwicklung von Einzelhandelsflächen sein. Grund hierfür ist vor allem ihre größere Erfahrung mit Konjunkturzyklen. Lokale Einzelhandelsketten erwarten, dass sich der Einzelhandelsmarkt in größeren Städten zu Beginn des nächsten Jahres und in kleineren Städten Mitte 2011 erholen wird. Erfolgreiche Shopping-Center in guten Lagen haben Leerstandsquoten von lediglich 5%. Zentren mit minderer Qualität, die bereits vor der Rezession Probleme hatten verzeichnen Leerstände von 30–40%. Neuverhandlungen der Mietverträge haben zu temporären Preisnachlässen von 30–35% und zu einer Veränderung der Mietstruktur hin zu Umsatzmieten geführt. Moderne Flächen in Spitzenlagen werden Anfang 2010 in den baltischen Ländern für 200–250 EUR/m² pro Jahr vermietet. Weitere Mietminderungen werden in den erfolgreichen Einkaufszentren nicht erwartet, aber die weniger attraktiven Flächen können einen weiteren Vermietungsrückgang von bis zu 10–15% im Jahr 2010 erleben. Positiv wirkt sich jedoch aus, dass die Projektpipeline neuer Shopping-Center und Fachmarktzentren sehr gering ist.

PERFORMANCE

Im Geschäftshalbjahr (09/2009–02/2010) lag die Performance bei 2,0% (BVI-Methode). Dieses Ergebnis liegt unterhalb der angestrebten Halbjahreszielrendite von 2,5–3% und erklärt sich aus der aktuell schwierigen Marktsituation.

LIQUIDITÄT

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen des Focus Nordic Cities betrug zum Stichtag 73,9 Mio. EUR (16,5% des Fondsvolumens).

NEUAKQUISITIONEN

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2009/2010 haben wir je ein Objekt in den Ländern Schweden, Norwegen und Deutschland erworben.

Anfang Oktober 2009 konnten wir den Kaufvertrag für das Büro- und Geschäftshaus „Baltzar City“ in Malmö beurkunden. Das Gebäude wurde 2002 vom schwedischen Projektentwickler Skanska aufwendig modernisiert und durch einen neuen Gebäudeteil ergänzt. Das Objekt ist ein „Landmark Building“ und verfügt über 11.340 m² vermietbare Büro- und Ladenflächen, wovon rund 3.500 m² Einzelhandelsflächen (42,5% der Mieteinnahmen) und rd. 7.800 m² Büroflächen (55,1% der Mieteinnahmen) sind. Das Objekt entspricht durch seine architektonisch beeindruckende und zugleich funktionale Bauweise den Ansprüchen modernen Gebäudestandards und vereint klassische Elemente mit zeitgenössischen Gebäudeteilen. Die Büroeinheiten sind durch eine Anwaltskanzlei und mehrere Beratungsunternehmen belegt. Die Geschäfte werden überwiegend durch Mieter exklusiver Marken dominiert. Hauptmieter sind eine renommierte Rechtsanwaltskanzlei (ca. 25% der Gesamtmieterinnahmen) und einer der bekanntesten Sport-Filialisten Schwedens (ca. 16% der Gesamtmieterinnahmen). Das Investment zeichnet sich somit durch die sehr gute Innenstadtlage, den ausgewogenen Mietermix und die attraktive Rendite aus.

Auch das Objekt Bogstadveien I in Norwegens Hauptstadt Oslo konnten wir Anfang Oktober 2009 erwerben. Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine Teileigentumseinheit im Objekt Bogstadveien I. Das Gebäude wurde 1990/91 erbaut. Investitionsgegenstand sind Einzelhandelsflächen, die sich im Untergeschoss, Erdgeschoss sowie im Hochparterre eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes befinden. Die erworbene Einzelhandelseinheit umfasst eine Bruttofläche von ca. 2.050 m². Hiervon werden derzeit 160 m² als Gastronomie genutzt. Der Teileigentumsanteil am Gesamtobjekt beträgt ca. 27%. Die Immobilie

befindet sich in der Bogstadveien, eine der zwei Haupteinkaufsstraßen von Oslo, nordwestlich des Nationaltheaters. In unmittelbarer Nähe des Objekts befinden sich Geschäfte renommierter internationaler Filialisten. Die Einzelhandels- sowie die Lagerflächen der Immobilie sind an bekannte Sportgeschäfte vermietet. Das Investment zeichnet sich vor allem durch seine sehr gute Lage in einer der Haupteinkaufsstraßen von Oslo aus. Zudem ist die Einzelhandelseinheit optimal positioniert und überzeugt durch das sehr attraktive Mietniveau mit deutlichem Steigerungspotential.

Zudem konnten wir im Berichtszeitraum Ende Dezember eine Immobilie in Hamburg erwerben. Dabei handelt es sich um das 1900 erbaute, nahezu freistehende Bestandsgebäude „Hopfenburg“, welches nach fast vollständiger Entkernung neu ausgebaut und Ende 2009 fertig gestellt wurde. Das Objekt verfügt über 2.309 m² vermietbare Büroflächen und rund 75 m² Lagerflächen. Hinter der historischen und denkmalgeschützten Fassade wurden Innenraumerlebnisse gestaltet, die in den loftartigen Flächen modernes Arbeiten mit einem Blick teilweise bis in die Hafencity ermöglichen. Die hochwertige Bauweise und der design-geprägte Innenausbau der „Hopfenburg“ finden sich im Mieter-Mix des Objektes wieder. Die Büroeinheiten sind u. a. durch Architekten und Werbeagenturen belegt. Die „Hopfenburg“ befindet sich im Kontorhausviertel im Herzen Hamburgs direkt neben der U-Bahn Station Meißberg. Die bekannte Einkaufsstraße Mönckebergstraße ist lediglich 400 m vom Objekt entfernt und ebenso wie der Hauptbahnhof fußläufig zu erreichen. Das Objekt zeichnet sich vor allem durch eine nachhaltig zu erwartende Wertentwicklung aufgrund der zentralen Innenstadtlage, die gute Objektqualität sowie durch seine exzellente ÖPNV Anbindung aus.

LEERSTANDSSITUATION

Mittels gezielter Ankäufe von voll vermieteten Liegenschaften mit langen Mietvertragslaufzeiten konnten wir die durchschnittliche Leerstandsquote der letzten zwölf Monate bei 0,8% halten. Stichtagsbezogen beträgt die Leerstandsquote 1,5%.

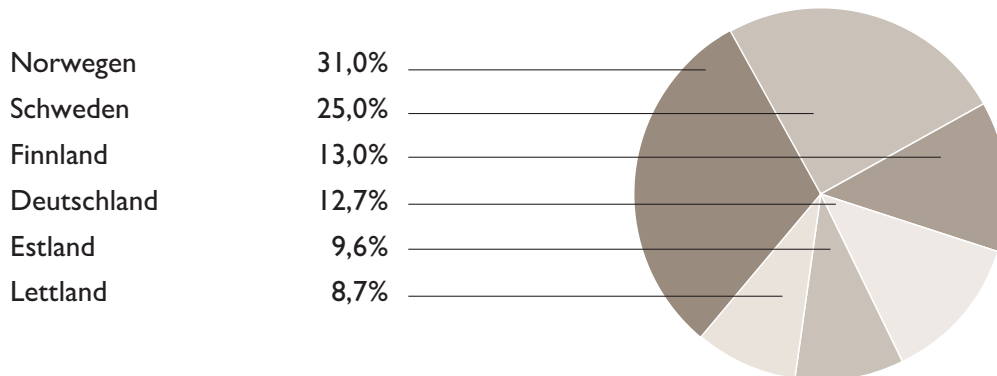
STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES FOCUS NORDIC CITIES

Im zweiten Geschäftshalbjahr möchten wir die Diversifikation des Portfolios weiter ausbauen und die regional untergewichteten Zielländer stärker in den Investitionsfokus nehmen. Dabei steht insbesondere der Stadtstaat Hamburg im Vordergrund.

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

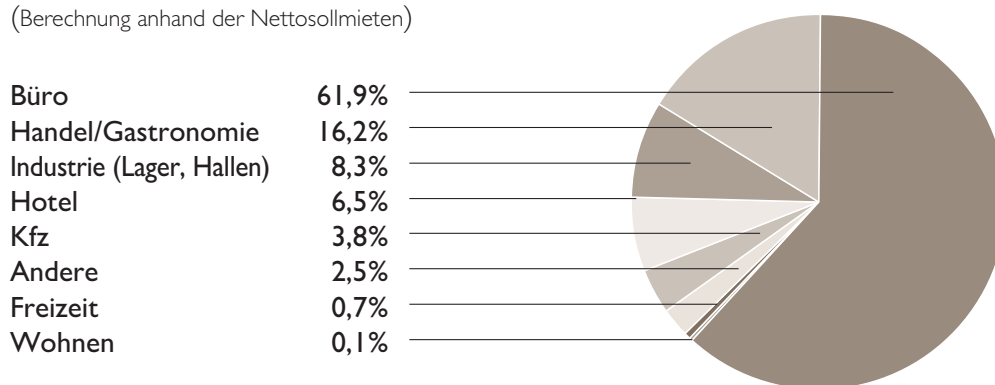
GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis: Verkehrswerte)



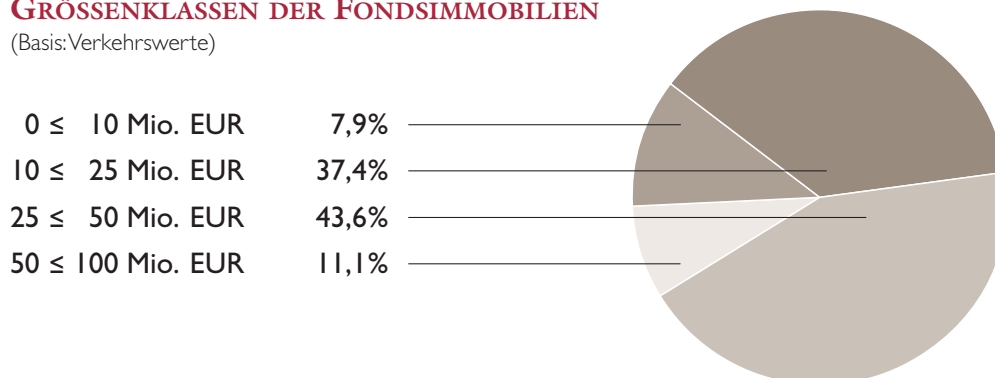
NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



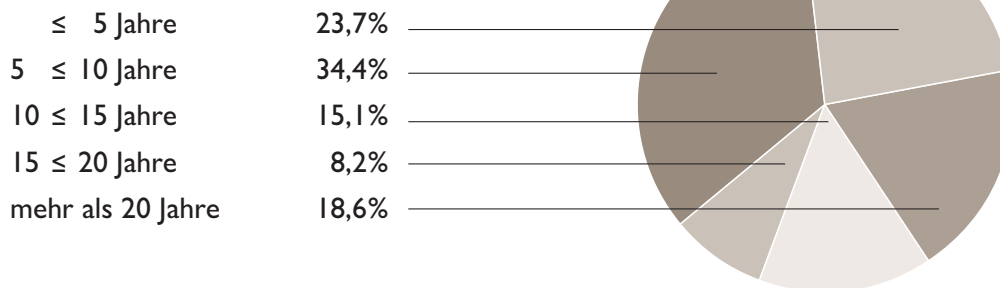
GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis: Verkehrswerte)



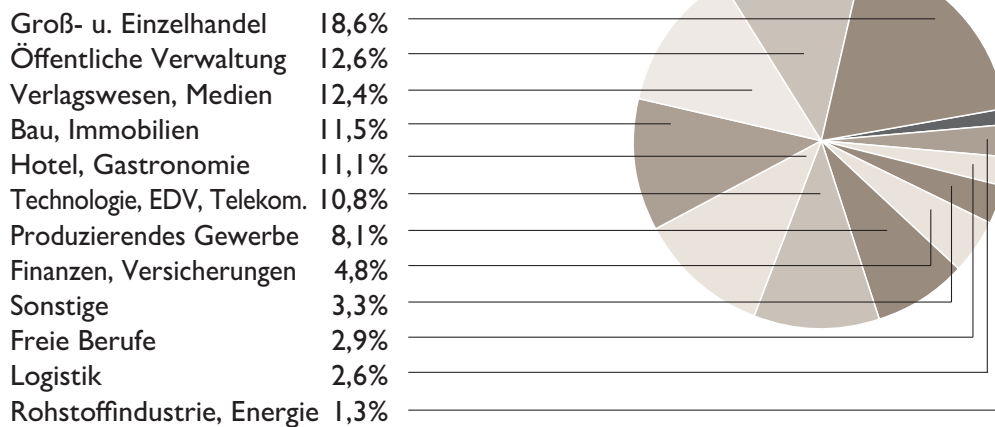
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettomiete)



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
Euro-Kredite	14.847	2,7 %	34.251	6,2 %
NOK	0	0,0 %	54.914	9,9 %
SEK	15.123	2,7 %	46.347	8,4 %
EEK¹	0	0,0 %	12.766	2,3 %
GESAMT	29.970	5,4 %	148.278	26,8 %

ÜBERSICHT WÄHRUNGSRIKIKEN

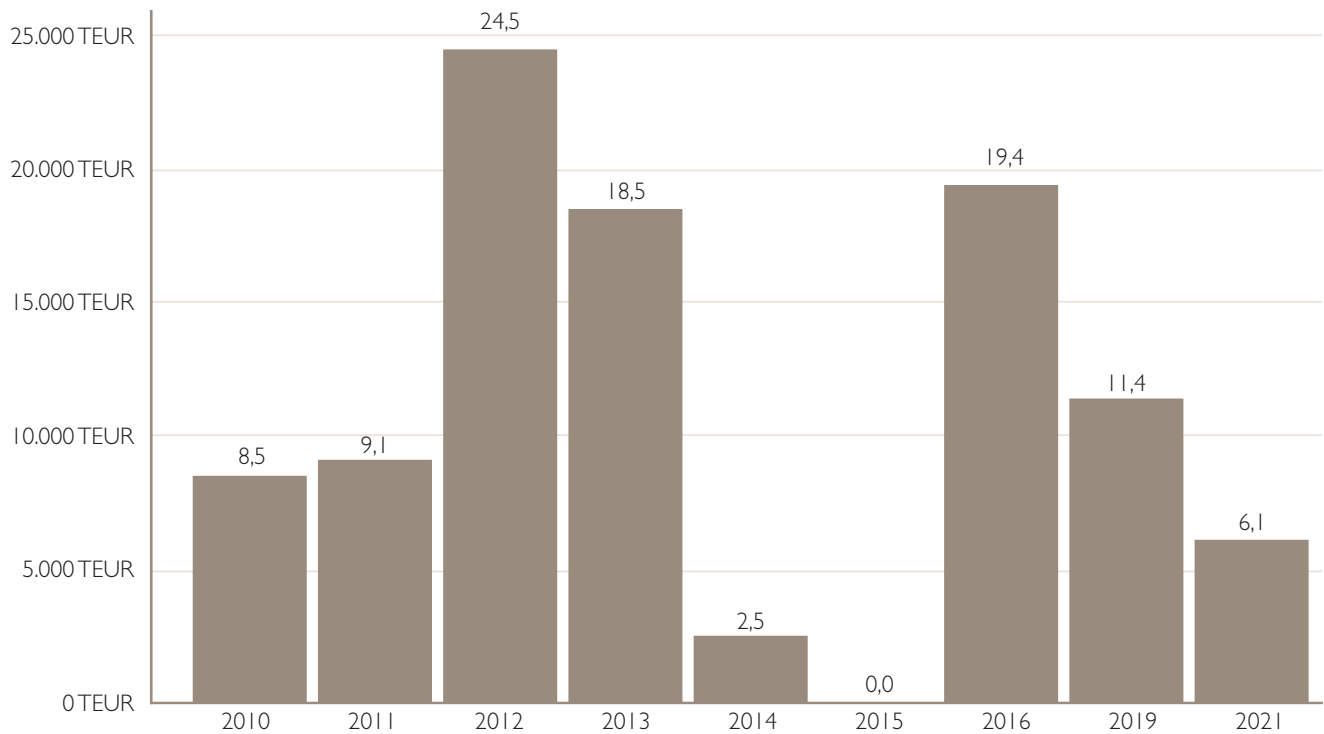
	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
EEK¹	19.450	4,3 %
NOK	10.260	2,3 %
SEK	4.720	1,1 %
GESAMT	34.430	7,7 %

ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRIKIKO

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	123.195	69,1 %
1-2 Jahre	22.486	12,6 %
2-5 Jahre	32.568	18,3 %
5-10 Jahre	0	0,0 %
über 10 Jahre	0	0,0 %
GESAMT	178.249	100,0 %

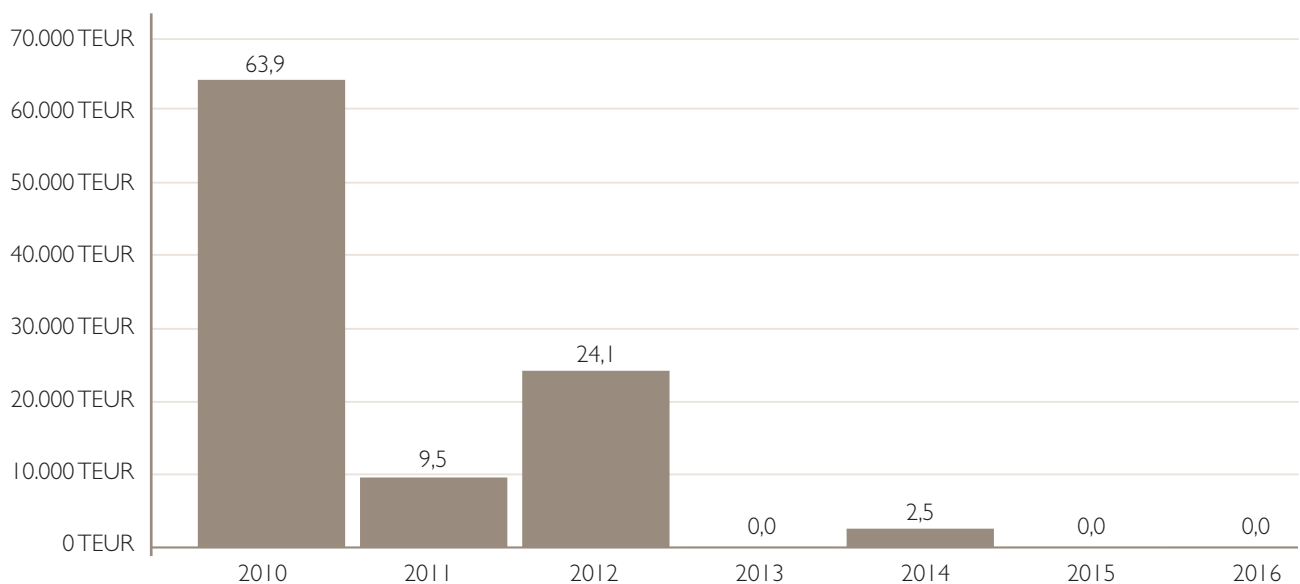
ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE

In % des Kreditvolumens ¹ (Basis: Kalenderjahr)



ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG

In % des Kreditvolumens ¹ (Basis: Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 178.249 TEUR.

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

DIE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Personal und Organisation

Nach der Gründung Anfang 2007 ist die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft zwischenzeitlich auf 26 Mitarbeiter (Geschäftsjahresende 2008: 16) angewachsen. Davon sind 14 Mitarbeiter im Portfolio- bzw. Asset-Management sowie im Vertrieb tätig.

Neue Produkte

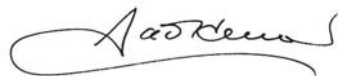
Die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft hat zum 24.2.2010 den Münchner Immobilienfonds Catella MAX, einen weiteren Immobilien-Publikumsfonds nach deutschem Investmentrecht, aufgelegt. Die Fondskonzeption hat zum Ziel, durch die regionale Ausrichtung und die breite sektorale Diversifikation verbunden mit einer Wohnimmobilienquote von mindestens 50% ein hohes Maß an Sicherheit und Wachstum zu bieten.

Der Catella MAX ist der erste offene Immobilienfonds, dessen regionaler Fokus auf eine Stadtregion und ihr Umland ausgerichtet ist. Ziel ist eine hohe Diversifikation in Gebäudetyp und Mieterstruktur, die jedenfalls im gewerblichen Bereich ihr Pendant in der Wirtschaftsstruktur der Landeshauptstadt findet. Entsprechend der sektoralen Diversifizierung investiert der Fonds in bestehende Wohnanlagen sowie in Neubauvorhaben im Wohnsektor in attraktiven Stadtteilentwicklungen. Zudem liegen Büroimmobilien in guten Lagen im Fokus des Fonds. Innerstädtische Einzelhandelsflächen, ggf. auch mit Restrukturierungs- und Nachvermietungsbedarf sowie andere Nutzungen vollenden die sektorale Diversifizierung.

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher



B. Fachtner
Vorstand

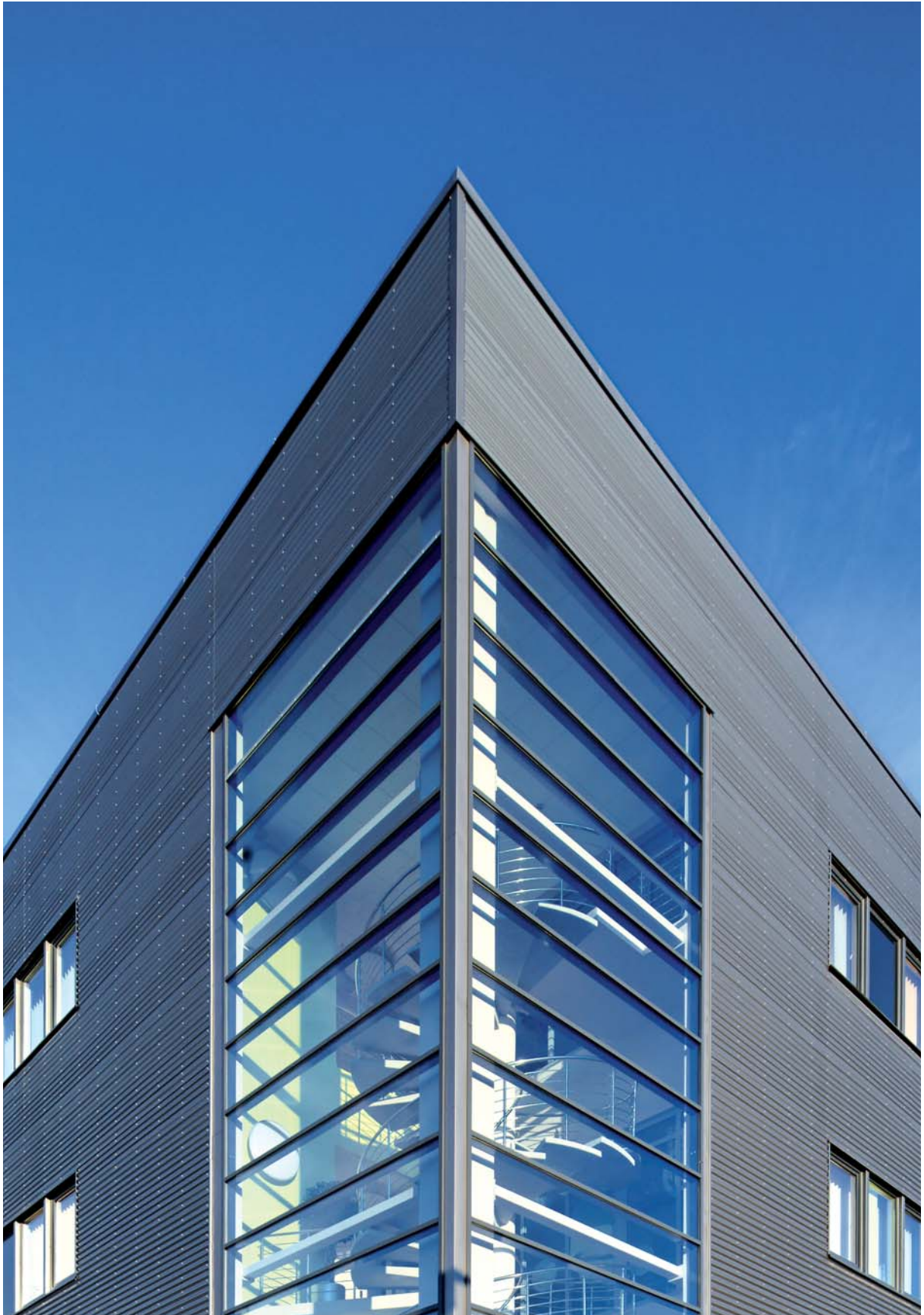


H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand

München, im April 2010



Magnum Tallinn, Foto: Bernd Perlbach

ÜBERSICHT VERMIETUNG

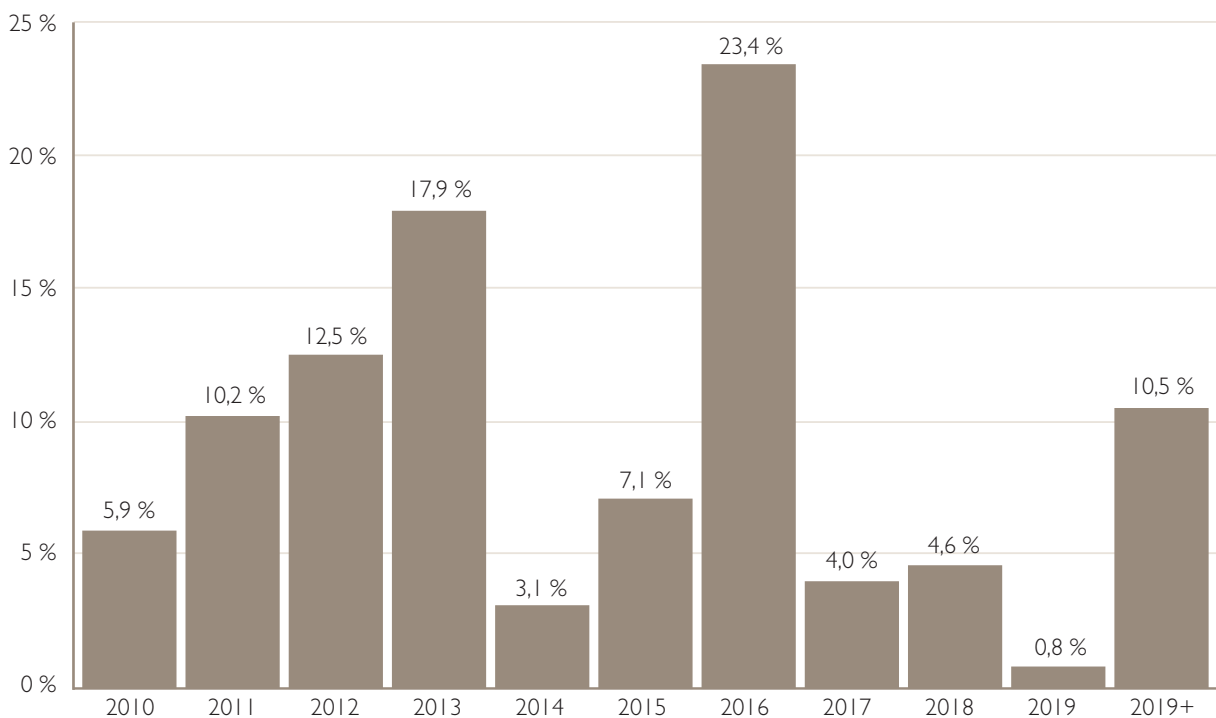
VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Vermietungs- informationen in % ¹	DE	Direkt- investments gesamt	EE	FI	LV	NO	SE	Beteili- gungen gesamt	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	88,9	88,9	62,5	79,9	65,4	31,1	74,8	58,2	61,9
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	2,6	15,5	35,6	14,0	18,4	16,2
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	36,3	0,0	0,0	21,5	0,0	7,3	6,5
Jahresmietertrag Industrie (Lager; Hallen)	3,0	3,0	0,0	5,9	15,7	2,6	5,4	9,0	8,3
Jahresmietertrag Wohnen	0,9	0,9	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	0,8	0,7
Jahresmietertrag Kfz	6,2	6,2	1,2	2,2	3,4	7,2	1,2	3,5	3,8
Jahresmietertrag Andere	1,0	1,0	0,0	3,8	0,0	2,0	4,6	2,8	2,5
Leerstand Büro	0,8	0,8	0,0	0,0	5,9	0,0	0,0	0,7	0,7
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	0,1	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	0,3	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	98,9	98,9	100,0	100,0	93,7	100,0	100,0	99,3	99,2

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Direktinvestments gesamt	EE	FI	LV	NO	SE	Beteiligungen gesamt	Gesamt
unbefristet	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2010	10,8	10,8	0,0	3,9	17,7	4,6	4,7	5,3	5,9
2011	10,5	10,5	0,0	0,0	5,8	16,6	12,5	10,2	10,2
2012	17,1	17,1	0,0	2,0	33,3	10,9	15,3	11,8	12,5
2013	1,7	1,7	16,4	64,5	0,4	19,0	8,7	20,1	17,9
2014	19,1	19,1	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,9	3,1
2015	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	6,4	18,3	8,0	7,1
2016	1,4	1,4	0,0	28,9	41,3	35,1	20,6	26,3	23,4
2017	32,4	32,4	0,0	0,0	1,5	0,1	0,0	0,2	4,0
2018	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,0	5,3	4,6
2019	6,9	6,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
2019+	0,0	0,0	83,6	0,0	0,0	7,3	0,0	11,9	10,5

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)



VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 28. FEBRUAR 2010

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien			
(siehe Immobilienverzeichnis ab S. 28)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	70.185.000,00	15,63
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	70.185.000,00	15,63
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Immobilienverzeichnis ab S. 28)			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(148.006.155,46)	224.756.659,69	50,05
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(148.006.155,46)	224.756.659,69	50,05
III. Liquiditätsanlagen			
(siehe Bestand der Liquidität S. 42)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(2.301.154,95)	73.924.098,04	16,46
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(2.301.154,95)	73.924.098,04	16,46
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.036.320,06	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(82.314.867,91)	119.751.522,18	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(353.646,50)	624.334,89	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	604.689,02 1.308.435,93	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(198.653,52)	1.775.925,03	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(82.867.167,93)	125.101.227,11	27,86
Summe I. – IV. (davon in Fremdwährung)	(233.174.478,34)	493.966.984,84	110,00

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		29.970.870,50	
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)		23.049.951,48	
(insgesamt in Fremdwährung)	(15.123.489,71)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		580.080,07	
(davon in Fremdwährung)	(44.138,26)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.073.702,70	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		12.318.327,34	
(davon in Fremdwährung)	(73.466,32)		
Summe der Verbindlichkeiten		43.942.980,61	9,79
(davon in Fremdwährung)	(15.241.094,29)		
VI. Rückstellungen		976.948,44	0,22
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe V. – VI.		44.919.929,05	10,00
(davon in Fremdwährung)	(15.241.094,29)		
Fondsvermögen		449.047.055,79	100,00
Anteilwert (EUR)		10,61	
Umlaufende Anteile (Stück)		42.304.890	

Devisenkurse per 25.2.2010:

Estnische Krone 1 EUR = 15,64484 EEK
 Norwegische Krone 1 EUR = 8,04436 NOK
 Schwedische Krone 1 EUR = 9,75304 SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen, die börsentäglich bewertet werden;
 Auf Fremdwährung lautende Positionen wurden zu den von Reuters AG um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen
 vom 25.2.2010 in Euro umgerechnet.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

FONDSVERMÖGEN

Zum Ende des Geschäftshalbjahres beträgt das Fondsvermögen 449.047 TEUR. Dies entspricht bei 42.304.890 Anteilen zum Halbjahresabschluss einem Anteilpreis von 10,61 EUR.

Seit Geschäftsjahresbeginn wurden 6.918.229 Anteile ausgegeben und 3.963.802 zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 31.448 TEUR.¹

Sechs direkt gehaltene Objekte und 20 indirekt über 18 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 28.2.2010 zum Portfolio des Focus Nordic Cities. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

IMMOBILIEN

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 70.185 TEUR. Es setzt sich aus sechs Objekten in Deutschland zusammen.

Im Januar 2010 wurde das Objekt „Hopfenburg“ in Hamburg erworben und ging mit Gesamtanschaffungskosten von 8.240 TEUR dem Sondervermögen zu.

BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Im Geschäftsjahr 2009/2010 erwarb der Focus Nordic Cities jeweils eine Mehrheitsbeteiligung an Immobilien-Gesellschaften in Schweden und Norwegen.

Im Oktober 2009 erwarb der Fonds das Objekt „Baltzar City“ in Malmö über eine 100% Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „Baltzar City STJ 21 KB“. Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligung auf 13.238 TEUR.

Das norwegische Portfolio wurde im Oktober 2009 mit dem Objekt „Bogstadveien“ in Oslo erweitert. Das Objekt befindet sich im Eigentum der Bogstadveien I AS, an der der Fonds mittelbar über die Bogstadveien I (Holding) zu 100% beteiligt ist.

Der Wert dieser Beteiligung beträgt zum Stichtag 5.272 TEUR.

LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 73.924 TEUR. Diese setzen sich aus den laufenden Bankkonten (74.449 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Anteilscheinumsätzen (525 TEUR) zusammen. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität von 73.924 TEUR sind 22.452 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung und Grundstückskäufen sind 1.654 TEUR reserviert sowie 5.211 TEUR für die Ertragsausschüttung. Für angekündigte Anteilscheinrücknahmen werden 9.818 TEUR reserviert.

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 125.101 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 1.036 TEUR setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 827 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 209 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (119.752 TEUR).

Die Zinsansprüche in Höhe von 624 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften (530 TEUR) sowie aus abgegrenzten Zinsen für Bankguthaben in Höhe von 94 TEUR.

Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien haben zum Berichtsstichtag einen Restbuchwert von 605 TEUR, die Anschaffungsnebenkosten bei Beteiligungen 1.308 TEUR.

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Dividendenansprüche gegenüber den Beteiligungen in Lettland, „SIA Zeltini M“ (623 TEUR), „SIA Plienciema Centrs“ (362 TEUR) und „SIA Brvivibas Centrs“ (171 TEUR) ausgewiesen.

Weitere Positionen sind Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (383 TEUR), Körperschaftsteuerforderungen gegenüber dem schwedischen Finanzamt (199 TEUR) sowie neutralisierte Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten aus dem Kauf von Liegenschaften (38 TEUR).

¹ Im (Vorjahres-) Zeitraum vom 1.9.2008 bis 31.8.2009 wurden 9.467.845 Anteile ausgegeben und 6.960.850 Anteile zurückgenommen.

VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 43.943 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der Refinanzierung der Gesellschafterdarlehen „Neksa“ (6.921 TEUR) sowie „Baltzar City“ (8.203 TEUR) sowie einem Kredit für die Objekte Fabrikstraße, Theodor-Heuss-Ring und Kaiser-Wilhelm-Straße (14.847 TEUR).¹

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 580 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.074 TEUR enthält von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten sowie Kautionen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (12.318 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (11.674 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (295 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (190 TEUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (120 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (39 TEUR).

RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag werden 977 TEUR Rückstellungen ausgewiesen.

Hierin sind Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von 369 TEUR enthalten.

Für die Immobilien-Gesellschaft „Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20“ wurde eine Rückstellung für latente Steuern in Höhe von 491 TEUR gebildet. Diese Rückstellung wird zu 100% gebildet. Sie errechnet sich aus dem Unterschied zwischen dem aktuellen Verkehrswert und dem steuerlichen Buchwert der Gesellschaft, multipliziert mit dem jeweils aktuellen Steuersatz des Landes Finnland.

Des Weiteren wurden insgesamt sonstige Rückstellungen i. H. v. 82 TEUR für Prüfungskosten, steuerliche Beratung sowie Veröffentlichungskosten gebildet.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen für ausländische Ertragsteuern i. H. v. 35 TEUR gebildet. Diese betreffen die finnische Körperschaftsteuer für die Immobilien-Gesellschaft „Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20“.









Chalm, Malmö, Foto: Bernd Perlbach

¹ Zum 28.2.2010 betragen die Verbindlichkeiten aus Krediten 29.971 TEUR.

IMMOBILIENVERZEICHNIS ¹

I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG ²

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1	 Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg Amsinckstraße 32 Woltmanstraße 19 Högerdamm 39, 41	G	86 % B 2 % I 2 % W 10 % K
2	 Fördetower DE – 24114 Kiel Gablenzstraße 9	G	93 % B 1 % I 5 % K 1 % A
3	 Fabrikstraße DE – 24103 Kiel Fabrikstraße 7	G	93 % B 7 % K
4	 Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel Theodor-Heuss-Ring 49	G	86 % B 12 % I 2 % W
5	 Kaiser-Wilhelm-Straße DE – 20355 Hamburg Kaiser-Wilhelm-Straße 50 Bäckerbreitengang 60	G	74 % B 12 % I 4 % K 10 % A
6	 Hopfenburg DE – 20457 Hamburg Hopfensack 19	G	97 % B 2 % I 1 % A

Fotos Lfd. Nr. 1-6: Bernd Perlbach

II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG

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

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
R Rolltreppe

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2007	64	2003	3.274	10.875 ⁶	297	G, PA
01/2008	59	1998 2009 (Renovierung)	972	3.556	–	F, G, PA
03/2008	47	1986	5.730	9.179	–	F, G, PA
03/2008	38	1956 1992 (Modernisierung) 2007 (Modernisierung)	5.000	4.050	147	A, F, PA
11/2008	66	1995 2006-2007 (Umbau)	343	2.063	–	F, G, LA, PA
01/2010	61	1905 1991 (Aufstockung) 2009 (Kernsanierung)	390	2.384	–	F, PA

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien nach Datum des Erwerbs angeordnet;

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags;

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

⁶ Die zu den Wohneinheiten gehörende Kellerfläche in Höhe von 30 m² wurde im Gutachten nicht zum Ansatz gebracht.

IMMOBILIENVERZEICHNIS ¹

III. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG ^{2, 6}

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
7	 Kasarmikatu FI – 00130 Helsinki Kasarmikatu 25	Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 8.493 TEUR	G	94 % B 6 % G/H
8	 Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki Mäkelänkatu 91	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 11.604 TEUR	G, E ⁷	56 % B 2 % G/H 15 % I 14 % F 4 % K 9 % A
9	 Vuorikatu FI – 00610 Helsinki Vuorikatu 20	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20 ⁸ , Helsinki Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 11.491 TEUR	G	98 % B 2 % K

Art des Grundstücks

G Geschäftgrundstück
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
R Rolltreppe

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
01/2008	58	ca. 1890 1945 1998-2003 (Modernisierung)	1.295	4.723	–	F, LA, PA
04/2008	48	1987	6.399	11.884 ⁹	–	F, G, PA
06/2008	64	1938-1946 2006 (Sanierung)	1.679	6.592	–	F, G, LA, PA ¹⁰

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien nach Datum des Erwerbs angeordnet;

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags;

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

⁶ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie;

⁷ Erbbaurecht nach finnischem Recht;

⁸ Mutual Real Estate Company (MREC) finnischen Rechts;

⁹ Eine bestehende Wohnfläche in Höhe von 208 m² wird vom gewerblichen Mieter nicht zu Wohnzwecken genutzt; somit Ausweis der gesamten Fläche als „Nutzfläche Gewerbe“;

¹⁰ 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 ^{1,2}

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
10	 Treklövern SE – 65230 Karlstad Rosenborgsgatan 50	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB ⁶ , Linköping Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	96 % B 4 % K
11	 Fyrklövern SE – 65230 Karlstad Knuts Dahls Väg 1	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB ⁶ , Linköping Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	96 % B 4 % K
12	 Bradlink ⁷ EE – 80042 Pärnu Kodara 7	OÜ Bradlink, Tallinn Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 619 TEUR	G	7 % B 86 % I 7 % A
13	 Plienciema Centrs ⁷ LV – 2167 Marupe Plienciema 35	SIA Plienciema Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 686 TEUR	G	26 % B 74 % I
14	 Brivibas Centrs ⁷ LV – 1011 Liepaja 164 Brivibas iela	SIA Brivibas Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 545 TEUR	G, E ⁸	100 % G/H
15	 Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand Dronningensgate 5/ Tollbodgaten 6	VictoriaNorge AS ⁹ , Stavanger Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	8 % B 35 % G/H 3 % I 49 % Ho 5 % A
16	 Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger Skansegaten 1	VictoriaNorge AS ⁹ , Stavanger Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	1 % B 17 % G/H 80 % Ho 2 % A
17	 Cholm I SE – 20505 Malmö Krusegatan 19/ Murmansgatan 119	Cholm AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 70.000 TSEK	G	65 % B 19 % I 16 % A
18	 Police HQ ¹⁰ EE – 15060 Tallinn Pämu mantee 139	OÜ Pämu Road 139, Tallinn Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 248.500 TEEK	G	99% B 1 % I

Art des Grundstücks

G Geschäftgrundstück
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
R Rolltreppe

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
09/2007	41	1990	31.522	10.282	–	A, PA
09/2007	23	1982 1985 (Erweiterung) 1988 (Erweiterung)	48.000	8.511	–	A, K, PA
11/2007	46	2005	34.982	7.180	–	A, K
11/2007	47	2006	51.200	9.117	–	A, K
11/2007	47	2006	23.232	7.354	–	A
12/2007	49	1998	2.215	9.950	–	G, K, LA, PA
12/2007	41	1907 2000 (Umbau)	1.654	6.090	–	LA, PA
02/2008	51	1964 1997 (Teilumbau) 2008–2009 (Modernisierung)	16.565	21.077	–	A, G, K, PA
06/2008	55	1957 (Gebäude A) 2003 (Sanierung Gebäude A) 2005 (Gebäude B)	10.915	19.300	–	A, PA

¹ Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen sofern nicht anders angegeben;

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie;

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags;

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

⁶ Die Gesellschaft Jakobsbergsskogen Fastigheter AB hält zwei Immobilien: Treklövern und Fyrklövern;

⁷ Die Beteiligungen werden in EUR geführt, da die dortigen Mieten vertraglich in EUR fixiert sind;

⁸ Erbbaurecht nach lettischem Recht;

⁹ Die Gesellschaft Victoria Norge AS hält zwei Immobilien: Hotel Norge und Hotel Victoria;

¹⁰ Das Objekt ist als Denkmal ausgewiesen und unterliegt somit den Restriktionen des Cultural Heritage Act.

IMMOBILIENVERZEICHNIS

IV. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG ^{1,2}








Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
19	 Bravida SE – 12681 Stockholm Likriktaren 3/ Mikrofonvägen 28	Gnilde AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G, E ⁹	98 % B 2 % A
20	 Helsfyr Panorama NO – 0663 Oslo Innspurten 9	Helsfyr Panorama AS, Oslo Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 235.000 TNOK	G	82 % B 5 % I 11 % K 2 % A
21	 Magnum ⁶ EE – 76401 Laagri Vae 16	OÜ Vae 16, Tallinn Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 4.000 TEUR	G	24 % B 76 % I
22	 ELL Duntas ⁶ LV – 1013 Riga Duntas ielā 6	SIA Zeltini M, Riga Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	92 % B 2 % G/H 1 % I 5 % K
23	 Asken SE – 11429 Stockholm Birger Jarlsgatan 50, 52 Runebergsgatan 2	Neksa II AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 67.500 TSEK	G	99 % B 1 % I
24	 Kiellands Hus NO – 0175 Oslo Waldemar Thranes Gate 72	FNC Kiellands Hus, AS, Oslo Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 75.000 NOK	G, T	83 % G/H 17 % K
25	 Bogstadveien ⁸ NO – 0355 Oslo Bogstadveien 1	Bogstadveien I Holding AS, Oslo Beteiligungsquote: 100% Bogstadveien I AS, Oslo Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 45.000 TNOK	G, T	100 % G/H
26	 Baltzar City SE – 21134 Malmö Baltzarsgatan 30-34 Sankt Jörgen 21	Baltzar City STJ 21 Kommoditbloag, Göteborg Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 80.000 TSEK	G, T	55 % B 43 % G/H 2 % K

Foto Nr. 21: Bernd Perlbach

Art des Grundstücks

G Geschäftgrundstück
G/W Gemischtgenutztes Grundstück
E Erbbaurecht
W Mietwohngrundstück
T Teileigentum
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
R Rolltreppe

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
08/2008	54	2003	5.615	5.326	–	A, F, G, K, PA
08/2008	64	2003	6.406	18.242	–	A, F, G, K, LA, PA
08/2008	49	2008	26.563	11.745	–	A, K, LA, PA
08/2008	68	2007	15.896 ⁷	18.003	–	A, F, G, K, PA
09/2008	59	1923 Mitte 1950 (Renovierung) Mitte 1980 (Totalsanierung) 2003, 2008 (Modernisierung)	1.078	5.690	–	F, K, PA
05/2009	67	2006	1.376	6.013	–	F, G, K, PA, R
10/2009	61	1991 2008 (Erweiterung)	2.314	1.895	–	K, PA
10/2009	63	2002	3.235	11.340	–	A, G, K, LA, PA, R

¹ Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie;

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags;

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

⁶ Die Beteiligungen werden in EUR geführt, da die dortigen Mieten vertraglich in EUR fixiert sind;

⁷ Ein noch bis Juli 2010 geltendes Erbbaurecht an 5.221 m² steht zusätzlich zur Verfügung und wurde bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt;

⁸ Die Immobilie Bogstadveien wird von der Gesellschaft Bogstadveien I AS gehalten, die sich zu 100% im Eigentum der Bogstadveien Holding AS befindet. Der Fonds ist wiederum zu 100% an der Bogstadveien I AS beteiligt;

⁹ Erbbaurecht nach schwedischem Recht.

ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Brutto-Mietertrag) 1.3.2009–28.2.2010 in %	Branche des Hauptmieters	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag ¹) 1.1.2010–31.12.2010 in %	Nettosollmiete ² annualisiert in TEUR
1	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg	99,5 %	EDV	27,4 %	1.580,7
2	Fördetower DE – 24114 Kiel	89,3 %	Krankenkasse/ Körperschaft des öffentlichen Rechts	11,5 %	358,8
3	Fabrikstraße DE – 24103 Kiel	100 %	Bau, Immobilien	0,7 %	1.375,4
4	Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel	100 %	Versicherung	0,0 %	447,2
5	Kaiser-Wilhelm-Straße DE – 20355 Hamburg	99,8 %	Öffentliche Verwaltung	3,2 %	279,5
6	Hopfenburg DE – 20457 Hamburg	99,5 %	Bau, Immobilien	0,0 %	443,0

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) 1.3.2009–28.2.2010 in %	Branche des Hauptmieters	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag ¹) 1.1.2010–31.12.2010 in %	Nettosollmiete ² annualisiert in TEUR
7	Kasarmikatu 25 FI – 00130 Helsinki	100 %	Öffentliche Verwaltung	3,6 %	1.151,7
8	Mäkelänkatu 91 FI – 00610 Helsinki	100 %	Sportartikel- hersteller	0,0 %	1.787,3
9	Vuorikatu 20 FI – 00610 Helsinki	100 %	Öffentliche Verwaltung	8,9 %	1.506,7

Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie ³ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten der Immobilie ³ in TEUR	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁶ in %
23.143,0	1.592,7			6,5 %	1.461,0	24.380,0	–
6.735,0	886,3			5,1 %	403,0	7.000,0	–
18.325,0	1.218,7			6,9 %	1.306,8	19.800,0	47,8 %
5.100,0	363,4			7,8 %	437,7	5.700,0	47,0 %
5.000,0	432,6			4,9 %	380,0	5.680,0	47,6 %
7.625,0	614,9			5,8 % ⁴	442,9	7.625,0 ⁷	–

Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie ³ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten der Immobilie ³ in TEUR	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in TEUR	Nettosollmiete ⁸ in %	Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁶ in %
22.000,0		13.625,6	1.122,3	4,8 %	1.317,6	23.830,0	–
23.000,0	978,4	12.598,5	475,9	7,5 %	1.768,3	23.730,0	–
22.136,5		10.938,4	604,0	6,2 %	1.526,8	24.120,0	–

¹ Nettosollmiete;

² Werte per 28.2.2010;

³ Angaben in Fremdwährung wurden mit dem Devisenkurs vom 25. 2. 2010 umgerechnet;

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten;

⁵ Pa. lt. Gutachten;

⁶ (Stichtagsbezogen) bezogen auf die Verkehrswerte;

⁷ Bezug Kaufpreis statt Verkehrswert, da dieser im ersten Jahr nach Anschaffung (bzw. bis zur ersten Nachbewertung) gemäß neuem InvG anstelle des Verkehrswertes anzusetzen ist;

⁸ (Annualisiert) bezogen auf Verkehrswerte.

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) 1.3.2009–28.2.2010 in %	Branche des Hauptmieters	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag ¹) 1.1.2010–31.12.2010 in %	Nettosollmiete ² annualisiert in TEUR
10	Treklövern SE – 65230 Karlstad	100 %	Holzverarbeitende Industrie	0,0 %	748,9
11	Fyrklövern SE – 65230 Karlstad	100 %	Holzverarbeitende Industrie	0,0 %	374,7
12	Bradlink EE – 80042 Pärnu	100 %	Technologie	0,0 %	588,9
13	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe	100 %	Logistik	0,0 %	728,1
14	Brivibas Centrs LV – 1011 Liepaja	100 %	Einzelhandel, Baumarkt	0,0 %	496,8
15	Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand	100 %	Hotel, Gastronomie	0,0 %	2.305,8
16	Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger	100 %	Hotel, Gastronomie	0,0 %	1.584,4
17	Cholm I SE – 20505 Malmö	99,6 %	Verlagswesen	13,7 %	2.656,0
18	Police HQ EE – 15060 Tallinn	100 %	Öffentliche Verwaltung	0,0 %	1.961,7
19	Bravida SE – 12681 Stockholm	100 %	Technologie	0,2 %	1.095,5
20	Helsfyr Panorama NO – 0663 Oslo	100 %	Bau, Immobilien	12,8 %	3.978,8
21	Magnum EE – 76401 Laagri	100 %	Pharmazeutischer Groß- und Einzelhandel	0,0 %	1.045,0
22	ELL Dantes LV – 1013 Riga	90,5 %	Rohstoffindustrie	30,2 %	2.265,1
23	Asken SE – 11429 Stockholm	100 %	Medienkonzern	0,0 %	1.822,6
24	Kiellands Hus NO – 0175 Oslo	100 %	Lebensmittel-einzelhandel	0,0 %	2.142,5
25	Bogstadveien NO – 0355 Oslo	100 %	Einzelhandel, Sportfachgeschäft	0,0 %	1.136,6
26	Baltzar City SE – 21134 Malmö	100 %	Freie Berufe	3,6 %	3.267,8

Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie ³ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten der Immobilie ³ in TEUR	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁶ in %
14.499,0 ⁷		9.848,0	708,7	6,9 %	778,9	10.920,7	40,9 % ⁶
7				8,3 %	389,7	4.531,9	40,9 % ⁶
7.200,0		3.601,6	296,9	8,6 %	499,1	6.870,0	39,0 %
10.450,0		5.816,5	404,7	7,3 %	708,2	10.040,0	41,1 %
5.795,0		2.896,3	231,2	8,0 %	496,8	6.230,0	41,0 %
62.155,4 ⁸		25.861,2	1.165,3	6,0 %	2.260,6	38.463,0	54,7 % ⁷
8				6,4 %	1.547,4	24.936,7	54,7 % ⁷
32.061,8		16.619,9	815,8	7,7 %	2.382,9	34.604,6 ⁸	26,7 %
30.698,5		2.345,6	753,0	6,2 %	2.514,8	31.767,7	40,2 %
12.816,5		5.844,2	591,9	7,7 %	1.073,1	14.303,2	48,4 %
55.691,2	785,5	27.651,0	784,5	6,5 %	4.247,6	61.446,8	0,0 %
13.300,0	861,2	2.999,6	183,7	7,4 %	1.039,8	14.200,0	49,3 %
33.000,0		17.019,6	552,0	7,0 %	2.380,6	32.200,0	46,0 %
28.811,5	1.162,4	17.017,4	450,2	5,6 %	1.709,2	32.502,7	41,2 %
27.659,1	1.338,5	5.616,6	594,8	7,2 %	2.089,3	29.834,6	45,4 %
16.724,1	435,7	5.059,5	256,0	6,8 %	1.221,9	16.781,9 ⁹	40,0 % ⁹
41.525,5		12.876,3	1.109,0	7,9 %	3.085,6	41.525,5 ⁹	69,1 % ⁹

¹ Nettosollmieten;

² Werte per 28.2.2010;

³ Angaben in Fremdwährung wurden mit dem Devisenkurs vom 25. 2. 2010 umgerechnet;

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte;

⁵ P.a. lt. Gutachten; Angaben in Fremdwährung wurden mit dem Devisenkurs vom 25. 2. 2010 umgerechnet mit Ausnahme der Anschaffungskosten (Stichtagskurs bei Erwerb);

⁶ (Stichtagsbezogen) bezogen auf die Verkehrswerte;

⁷ Die beiden Objekte Treklovern und Fykvlovern wurden in einer Transaktion gemeinsam erworben. Der Kaufpreis betrifft daher beide Objekte;

⁸ Die beiden Hotel-Objekte Norge und Victoria wurden in einer Transaktion gemeinsam erworben. Der Kaufpreis betrifft daher beide Objekte;

⁹ Bezug Kaufpreis statt Verkehrswert, da dieser im ersten Jahr nach Anschaffung (bzw. bis zur ersten Nachbewertung) gemäß neuem InvG anstelle des Verkehrswertes anzusetzen ist.

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	20457 Hamburg Hopfensack 19	Geschäftsgrundstück	1/2010

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 direkt 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	Baltzar City STJ 21 KB	Malmö	100 %	10/2009
Norwegen	Bogstadveien I Holding AS	Oslo	100 %	10/2009

VERKÄUFE

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.



Eli Dantes, Riga

BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 73.924 TEUR (16,5% des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben in Höhe von 74.449 TEUR (16,6%) und Verbindlichkeiten aus Anteilschenumsätzen i.H.v. 525 TEUR (0,1%).

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank werden zum Stichtag 4.799 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 24.2.2010 0,191%. Des Weiteren befinden sich 54.170 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg mit einer Verzinsung von 0,90% zum 24.2.2010, 14.469 TEUR auf einem Konto der Landesbank Berlin mit einer Verzinsung von 0,50% per 24.2.2010 und 5 TEUR bei der SEB mit einer Verzinsung von 0,191% (per 24.2.2010). Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 1.006 TEUR aus.

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Norwegen und Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 186.591 TEUR.

Zur Absicherung von Darlehen mit variablem Zins gegen Zinschwankungen bestehen per 28.2.2010 in der norwegischen Beteiligung Victoria Norge AS zwei Zins-Swaps.

Weitere Angaben siehe nachfolgende Seite unter V. Sicherungsgeschäfte.

I. GELDMARKTINSTRUMENTE

Stichtag 28.2.2010

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

II. INVESTMENTANTEILE

Stichtag 28.2.2010

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

III. WERTPAPIERE

Stichtag 28.2.2010

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE UND WERTPAPIER-DARLEHENSGESCHÄFTE

Stichtag 28.2.2010

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

V. SICHERUNGSGESCHÄFTE

I. Devisentermingeschäfte

Stichtag 28.2.2010

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 – NOK	205.000 TNOK	25.080	24.280	799
EUR – NOK	205.000 TNOK	25.080	24.280	799
EUR – SEK	40.000 TSEK	3.630	3.818	-188
EUR – SEK	173.500 TSEK	18.075	16.935	1.140
EUR – SEK	232.000 TSEK	24.488	22.895	1.593
EUR – SEK	445.500 TSEK	46.193	43.648	2.545
				3.344

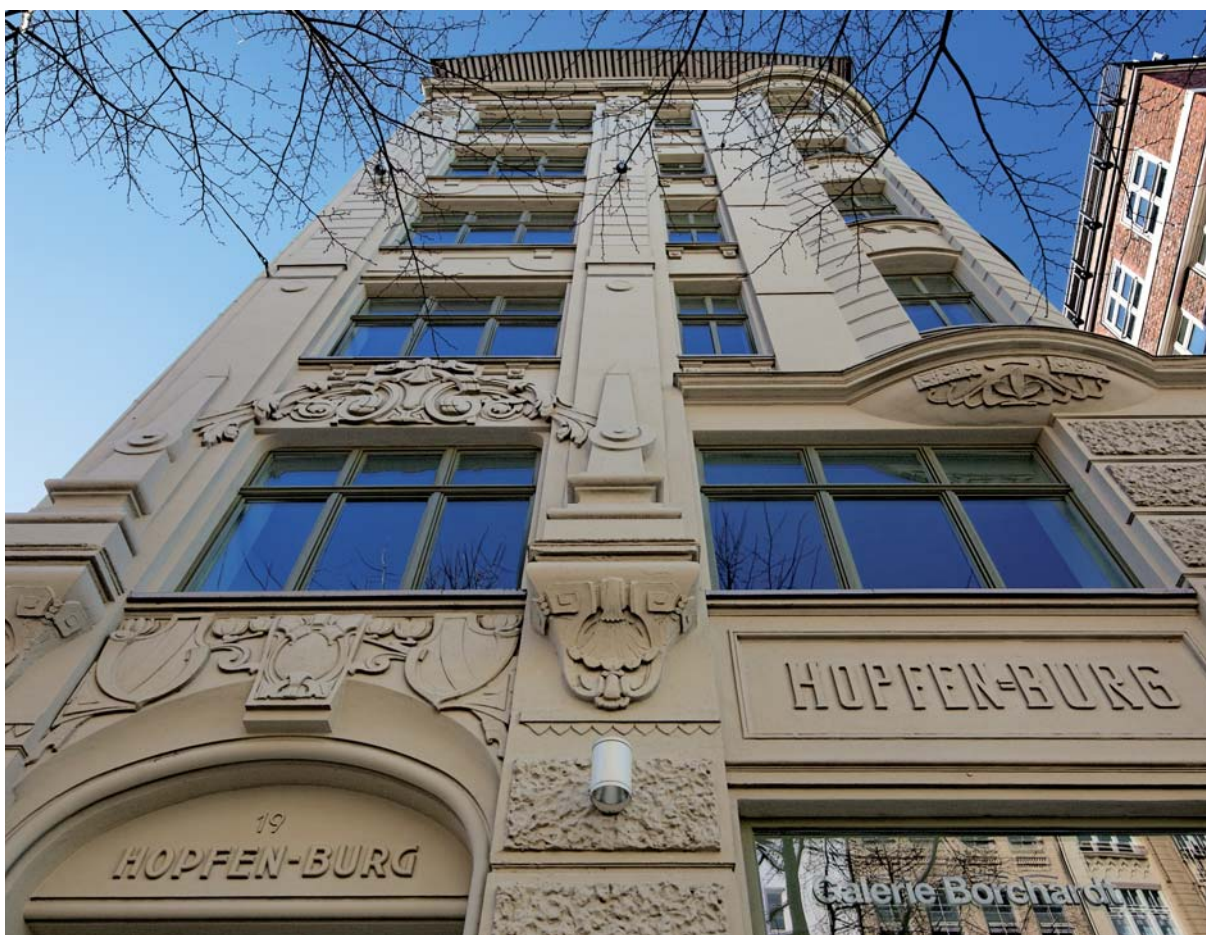
b) Offene Positionen				
	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	235.000 TNOK	26.150	28.849	-2.699
EUR – NOK	235.000 TNOK	26.353	28.980	-2.627
EUR – NOK	229.000 TNOK	26.693	28.079	-1.386
EUR – NOK	130.000 TNOK	14.422	16.096	-1.674
EUR – NOK	75.240 TNOK	8.810	9.174	-364
EUR – NOK	904.240 TNOK	102.428	111.178	-8.750
EUR – SEK	245.000 TSEK	24.172	25.019	-846
EUR – SEK	185.000 TSEK	18.087	18.978	-891
EUR – SEK	120.000 TSEK	11.612	12.282	-670
EUR – SEK	74.580 TSEK	8.033	7.650	383
EUR – SEK	67.500 TSEK	6.699	6.925	-226
EUR – SEK	44.600 TSEK	4.267	4.559	-292
EUR – SEK	736.680 TSEK	72.870	75.413	-2.542
				-11.292

2. Zins-Swaps ¹

a) Käufe und Verkäufe von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen: liegen zum Stichtag nicht vor

b) Offene Positionen

Nominalwert	Auslaufdatum	Zinssatz in%	Nicht realisiertes Ergebnis ²
131.775 TNOK	April 2015	4,3 %	-3.883 TNOK
133.975 TNOK	April 2015	4,3 %	-4.150 TNOK
			-8.033 TNOK



Hopfenburg Hamburg, Foto: Bernd Perlbach

¹ Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen;

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

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. September 2009 bis zum 28. Februar 2010

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.735.167,05
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(421.407,69)		677.666,90
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen			337.006,00
3.1 Erträge aus Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(843,46)	337.006,00	
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	
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
5. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(2.991.696,28)		4.179.351,91
Summe der Erträge (davon in Fremdwährung)	(3.413.947,43)		7.929.191,86
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			1.099.207,68
1.1 Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	767.298,19	
1.2 Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	181.797,34	
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(132,75)	99.006,86	
1.4 Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	51.105,29	
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. Zinsaufwendungen (davon in Fremdwährung)	(182.505,81)		462.986,14
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.756,74
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens			1.727.089,47
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung		1.579.155,422	
5.2 Depotbankvergütung		54.982,76	
5.3 Sachverständigenkosten		5.986,26	
5.4 Sonstige Aufwendungen gem. § 12 Abs. 5 BVB (davon in Fremdwährung)	(0,00)	86.965,03	
Summe der Aufwendungen (davon in Fremdwährung)	(182.638,56)		3.292.040,03
III. Ordentliches Nettoergebnis			4.637.151,83
IV. Realisierte Gewinne			
abzüglich nicht realisierter Wertveränderungen Vorjahre und im Ausland gezahlter Gewinnsteuern			
1. bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. bei Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der realisierten Gewinne (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
V. Realisierte Verluste			
abzüglich nicht realisierter Wertveränderungen Vorjahre			
1. bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. bei Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der realisierten Verluste (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
VI. Veräußerungsergebnis (davon in Fremdwährung)			0,00

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS UND AUFWANDSRECHNUNG

ERTRÄGE

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 7.929 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 2.735 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** betragen 678 TEUR. Davon entfallen 422 TEUR auf die norwegische Gesellschaft „Helsfyr Panorama AS“ und 256 TEUR auf die lettische Gesellschaft „SIA Zeltini M“.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 337 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Festgelder und Bankguthaben. 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 4.179 TEUR resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen (3.983 TEUR). Davon wiederum entfallen 1.609 TEUR auf Norwegen, 982 TEUR auf Finnland, 722 TEUR auf Estland, 636 TEUR auf Schweden und 34 TEUR auf Lettland. Darüber hinaus sind in den sonstigen Erträgen unter anderem Steuerrückerstattungen in Höhe von 187 TEUR enthalten.

AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 3.292 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten der direkt gehaltenen Immobilien, Zinsaufwendungen, ausländische Steuern sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1.099 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen. Die Betriebskosten in Höhe von 767 TEUR betreffen überwiegend die Vergütung für die finnische MREC. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 182 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 99 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung (96 TEUR).

Der Posten **Zinsaufwendungen** über 463 TEUR betrifft den Kredit für die Refinanzierung des Gesellschafterdarlehens für das Objekt „Baltzar City“ (97 TEUR), die Refinanzierung des Gesellschafterdarlehens für das Objekt „Neksa“ (86 TEUR) sowie den deutschen Kredit (280 TEUR). Bei den sonstigen Kosten handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Erst- und Neuvermietung (16 TEUR) sowie übrige Aufwendungen für Objektkäufe (28 TEUR).

Im Betrachtungszeitraum fielen 3 TEUR für **ausländische Steuern** an.

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** über 1.727 TEUR umfassen im Wesentlichen die Vergütung an die Fondsverwaltung (1.579 TEUR). Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 87 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 12 Nr. 5 BVB belastbaren Kosten; sie enthalten die Kosten für die Prüfung des Sondervermögens (55 TEUR), Kosten für Veröffentlichungen (17 TEUR) und Beratungskosten. Die Depotbankgebühren im ersten Halbjahr betragen 55 TEUR. Die Ankaufgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

ORDENTLICHES NETTOERGEBNIS

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Halbjahr ein ordentliches Nettoergebnis in Höhe von 4.637 TEUR.

VERMITTLUNGSPROVISIONEN

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend Vermittlungsentgelte als so genannte Vermittlungserfolgsprovisionen.



Kaiser-Wilhelm-Strasse Hamburg, Foto: Bernd Perlbach

GREMIEN

KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Catella Real Estate AG
Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister: Amtsgericht München
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung
18.1.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 28.2.2010
2,5 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital am 28.2.2010
2,5 Mio. 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
Senior Advisor

Heimo Leopold
Vermögensverwalter

Lennart Schuss
Catella Corporate Finance AB, Schweden
Chief Executive Officer

Paul Vismans
Selbständiger Berater

VORSTAND

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher)
Bernhard Fachtner
Henrik Fillibeck (seit 1.1.2010)
Jürgen Werner (seit 1.1.2010)

GESELLSCHAFTER

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

DEPOTBANK

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34-36
80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2009
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2009
182.018 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.

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Michael Schlarb

Dipl.-Ing. / Immobilienökonom / MRICS
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Ersatzmitglied: Stefan Wicht

Dipl.-Ing., Architekt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

ANLAGEAUSSCHUSS

Frank Adelstein
Axel Rolf Dresler
Christian Gruben
Günther Knappert
Michael Krzanowski
Jens-Dirk Meyer
Albrecht Möhle
Dr. Andreas Peppel
Carsten Riester
Dr. Jürgen Seja
Alexander Sommer
Tom Wede
Markus Zschaber

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Sitz in München

Vorstand:

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher),

Bernhard Fachtner

Henrik Fillibeck (seit 1.1.2010)

Jürgen Werner (seit 1.1.2010)

Aufsichtsrat:

Johan Ericsson (Vorsitzender)

Ando Wikström (stellvertretender Vorsitzender)

Anders Ek

Heimo Leopold

Lennart Schuss

Paul Vismans

Amtsgericht München HRB 169051

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: office@catella.de

