

# FOCUS NORDIC CITIES OFFENER IMMOBILIENFONDS

HALBJAHRESBERICHT ZUM 28. FEBRUAR 2011

Foto: Bernd Perlbach



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT



# KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

<b>FONDSVERMÖGEN</b>	Stand 28.2.2011	Stand 31.8.2010	
Fondsvermögen netto	443.053	451.508	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	639.276	644.545	TEUR
Netto-Mittelzufluss <sup>1</sup> (inkl. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich)	2.472	26.237	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	33,7	33,8	%
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte / Kaufpreise im Erstjahr)	583.102	570.564	TEUR
davon direkt gehalten	70.170	69.755	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	512.932	500.809	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	27	27	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	21	21	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Ankäufe von Objekten	0	4	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	97,9	98,8	%
<b>LIQUIDITÄT</b>			
Brutto-Liquidität	52.160	71.233	TEUR
Gebundene Mittel <sup>4</sup>	13.259	26.920	TEUR
Netto-Liquidität <sup>5</sup>	38.901	44.313	TEUR
Liquiditätsquote <sup>6</sup>	8,780	9,814	%
<b>WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE)<sup>7,8</sup></b>			
Geschäftsjahr <sup>9</sup>	1,8	3,8	%
seit Auflage <sup>9</sup>	17,0	15,0	%
<b>ANTEILE</b>			
Umlaufende Anteile	41.536.967	41.770.177	Stück
Rücknahmepreis	10,35	10,49	EUR
Anteilwert <sup>10</sup>	10,67	10,81	EUR
<b>AUSSCHÜTTUNG</b>			
Tag der Ausschüttung	1.12.2010	1.12.2010	
Ausschüttung je Anteil	0,33	0,33	EUR

Auflage des Fonds: 3.9.2007

ISIN: DE000A0MY559

WKN: A0MY55

Internet: www.catella-realestate.de

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum 1.9.2010 bis 28.2.2011, im Vorjahr 1.9.2009 bis 31.8.2010;

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

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag im Geschäftsjahr; durchschnittlich;

<sup>4</sup> Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen 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> Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. (BVI):

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

<sup>8</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

<sup>9</sup> Angabe zum 28.2.2011 für den Zeitraum vom 3.9.2007 bis 28.2.2011, Angabe zum 31.8.2010 für den Zeitraum 3.9.2007 bis 31.8.2010;

<sup>10</sup> Auf den Ausweis des Ausgabepreises wird verzichtet, da ein Ausgabeaufschlag nicht erhoben wird und somit der Ausgabepreis dem Anteilpreis entspricht.



# INHALTSVERZEICHNIS

05	Kennzahlen „Auf einen Blick“
08	Bericht der Fondsverwaltung
16	Übersicht Vermietung
18	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2011
22	Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2011 – Teil I
30	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
34	Übersicht Anschaffungskosten
38	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
40	Bestand der Liquidität
43	Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2011 – Teil II
44	Ertrags- und Aufwandsrechnung
48	Gremien

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## VOLKSWIRTSCHAFT UND IMMOBILIENMÄRKTE<sup>1</sup>

Die wirtschaftlichen Eckdaten für die Länder des Investitionsuniversums waren im letzten halben Jahr durchweg positiv bzw. haben sich zum Positiven hin entwickelt. Insbesondere in den nordeuropäischen Ländern setzt sich das kräftige Wachstum fort. Durch die weltweit steigende Nachfrage nach Investitions- und Zwischengütern profitieren sie vom Export. Darüber hinaus zeichnen sich die Länder durch sehr gute Fundamentaldaten sowie Leistungsbilanzen aus.

Schwedens Wirtschaft ist in 2010 mit einem Zuwachs um 4,8% europaweit am stärksten gewachsen. Der Anstieg in den anderen nordischen Ländern ist etwas geringer ausgefallen. Finnlands Wirtschaftswachstum wird ebenfalls vom Export getrieben und betrug in 2010 rund 2,9%. In Norwegen hat sich die Wirtschaftsleistung um nur 0,5% verbessert, was sich jedoch auch aus dem geringeren Rückgang der letzten Jahre sowie der spürbaren Kapazitätsauslastung erklärt. Die Prognosen für die Jahre 2011 und 2012 sind mit rund 2-3% in allen drei skandinavischen Ländern positiv.

Norwegen zeichnet sich seit jeher durch seine äußerst geringe Arbeitslosenquote aus. Diese ist zwar seit 2006 leicht angestiegen, liegt aber 2010 immer noch auf einem extrem niedrigen Niveau von 3,6%. In Schweden und Finnland sind die Arbeitslosenquoten mit über 8% deutlich höher. 2011 und 2012 kann jedoch aufgrund des Wirtschaftswachstums wieder mit einem Rückgang der Erwerbslosen gerechnet werden.

Deutschland erholt sich rasch, der ifo-Geschäftsklimaindex liegt auf höchstem Niveau. Die Arbeitslosigkeit ist mit 7,3% auf einem im Vergleich der letzten Jahre sehr niedrigen Stand. Die Prognose für 2011 liegt bei nur mehr 6,7% und für 2012 bei 6,3%. Grund für die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt ist das mit 3,7% starke Wirtschaftswachstum in 2010. Auch die Prognosen für 2011 und 2012 sind mit knapp über 2,0% durchweg positiv.

In den drei baltischen Ländern erholte sich die Wirtschaft nur zögerlich von dem Einbruch in 2008 und 2009. Lettland (-0,4%) und Litauen (+0,4%) verzeichneten 2010 eine kaum veränderte Wirtschaftsleistung. Estland profitiert wegen des hohen Exportanteils von der starken internationalen Nachfrage, insbesondere aus Schweden und Finnland, und erzielte ein Wirtschaftswachstum von 2,4% in 2010. Für 2011 und 2012 wird ein BIP-Zuwachs von 3,5-4,4% erwartet. Die Prognosen für Litauen und Lettland liegen mit 2,8-4% leicht darunter.

Estland konnte zudem zum 1.1.2011 den Euro einführen. Das baltische Land mit seinen rund 1,3 Millionen Einwohnern erhofft sich durch den Beitritt zur Eurozone, für ausländische Investoren weiter an Attraktivität zu gewinnen sowie den Handel zu stär-

ken. Konsequenzen hat der Beitritt auch für den Focus Nordic Cities. Denn neben der erhofften Zunahme an wirtschaftlicher Attraktivität besteht für den Focus Nordic Cities in Estland nun keine Fremdwährungsposition mehr.

Weniger gut entwickelt haben sich jedoch die Arbeitslosenquoten der baltischen Staaten. Diese sind bereits in 2009 stark gestiegen und haben sich auch im letzten Jahr weiter erhöht. 2010 lag die Arbeitslosenquote in Estland bei 17,5%, in Lettland 19,3% und 17,8% in Litauen. Die meisten Prognosen gehen aufgrund des Wirtschaftswachstums in den nächsten Jahren von einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen aus.

Der Ausblick für die Büromärkte in Nordeuropa für 2011 ist durchweg positiv, und die Vermietungsleistungen haben teilweise bereits in 2010 deutlich zugenommen. In den Hauptstädten Oslo, Stockholm und Helsinki sind die Spitzenmieten in 2010 wieder deutlich gestiegen. Auch in 2011 ist von einem weiteren Anstieg auszugehen. Diese Entwicklung zieht sich durch alle drei Sektoren des Investitionsuniversums des Focus Nordic Cities. Aufgrund erhöhter Nachfrage und gestiegenem Transaktionsvolumen sind die Spitzenrenditen im Jahresvergleich wieder deutlich nach unten gegangen. Auch in 2011 ist von einem leichten Abwärtstrend auszugehen.

Zwar sind die Spitzenmieten in Hamburg nicht wie in den skandinavischen Hauptstädten gestiegen, entwickelten sich aber in den drei Gewerbesektoren im letzten Quartal 2010 auf ein stabiles Niveau. Auch in 2011 ist von einer Entwicklung der Spitzenmieten im Bürosektor auf Vorjahresniveau auszugehen. Am Hamburger Investmentmarkt führte eine besonders im vierten Quartal hohe Nachfrage zu einem Anstieg des Transaktionsvolumens.

Die gestiegene Marktaktivität bei gleichbleibend knappem Angebot im Core-Bereich ließ die Spitzenrendite im Vergleich zum Vorjahr sinken.

Ein ähnliches Bild wie in Skandinavien zeigt sich in den baltischen Hauptstädten, wobei hier das Mietwachstum aufgrund des niedrigen Niveaus der Spitzenmieten prozentual deutlich höher ausfällt. Über die Entwicklung der Renditen lässt sich im Baltikum, aufgrund noch extrem niedrigen Transaktionsvolumens, keine nachhaltige Aussage treffen.

Die positive Entwicklung in den Immobilienmärkten Skandinaviens zeigt sich auch in unseren Objekten. Insbesondere durch Mietvertragsverlängerungen, aber auch durch Neuvermietungen konnten wir die Leerstandsquote zum Halbjahresende des Fonds auf ein niedriges Niveau von 2,0% reduzieren.

## PERFORMANCE

Im Berichtszeitraum vom 1.9.2010 bis 28.2.2011 lag die Performance bei 1,8% (BVI-Methode). Dieses Ergebnis liegt unterhalb der angestrebten Zielrendite von rund 2,5% und erklärt sich aus der aktuell schwierigen Marktsituation.

## LIQUIDITÄT

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen des Focus Nordic Cities betrug zum Stichtag 52,2 Mio. EUR (11,8% des Fondsvolumens).

## DEISENTERMINGESCHÄFTE

Zur Absicherung von Währungsrisiken sind zum Stichtag fünf norwegische und sechs schwedische Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 203 Mio. EUR (937 Mio. NOK, 732 Mio. SEK) abgeschlossen. Vier Devisentermingeschäften mit einem Gegenwert von insgesamt 79 Mio. EUR sind im Geschäftsjahr ausgelaufen. Hieraus wurde ein Verlust von 5 Mio. EUR realisiert, dem unrealisierte Währungsgewinne in gleicher Höhe gegenüberstehen. Weitere Informationen hierzu finden sich im Kapitel „Bestand der Liquidität“.

## NEUAKQUISITIONEN

Am 23.12.2010 wurde für das Sondervermögen Focus Nordic Cities der Kaufvertrag für ein norwegisches Objekt, die Büroimmobilie „Wergelandsveien“ in Oslo, unterzeichnet. Einstellung in den Fonds erfolgte per 18.3.2011.

Das Gebäude in der Innenstadt von Oslo mit Baujahr 1847 besteht aus einem Haupt- und Nebengebäude und umfasst eine Gesamtmietfläche von ca. 2.165m<sup>2</sup> mit 36 Stellplätzen auf einer Grundstücksgröße von ca. 2.000m<sup>2</sup>. Die Mietflächen verbinden den historischen Charme des Gebäudes mit modernster technischer Ausstattung. Das Hauptgebäude wird für Büros und Besprechungsräume genutzt, das Nebengebäude als Kantine und für weitere Büroräume. Der Mieter der Immobilie ist ein namhaftes nordeuropäisches Softwareunternehmen.

Die Immobilie befindet sich direkt am Schlosspark in der Wergelandsveien, die das Zentrum mit den Haupteinkaufsstraßen Bogstadveien und Hegdehaugsveien verbindet. In unmittelbarer Nähe liegen Cafes und Restaurants sowie das Haus der Kunst. Weitere wichtige städtische Einrichtungen, wie die Universität, das Nationaltheater und das Parlament sind fußläufig schnell zu erreichen.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch die zentrale Lage im Herzen Oslos direkt am Schlosspark, die langfristig positive Wertentwicklungsperspektive aufgrund des nicht duplizierbaren repräsentativen Büroflächenangebotes sowie durch das großzügige Grundstück mit vielen Parkmöglichkeiten.

## LEERSTANDSSITUATION

Durch die Kombination aus aktivem Asset Management und dem Bestand an attraktiven Immobilien konnten wir die durchschnittliche Leerstandsquote der letzten sechs Monate bei 2,1% halten. Stichtagsbezogen beträgt die Leerstandsquote 2,0%. Die niedrige Leerstandsquote ist einer der Hauptgründe, warum der Focus Nordic Cities stabile Mieteinnahmen erzielt.

Neben attraktiver Immobilien und langfristigen Vermietungen hat das Asset- und Portfoliomanagement, insbesondere durch die Vor-Ort-Präsenz und den stetigen Kontakt zu Mietern, die gute Vermietungsquote unterstützen können. Im Fokus des Portfoliomanagements der Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft steht die nachhaltige Ertrags- bzw. Risikoverbesserung, die beispielsweise über Modernisierungsmaßnahmen, Flächenerweiterungen oder Neuverhandlungen von Mietverträgen umgesetzt wird.

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES FOCUS NORDIC CITIES

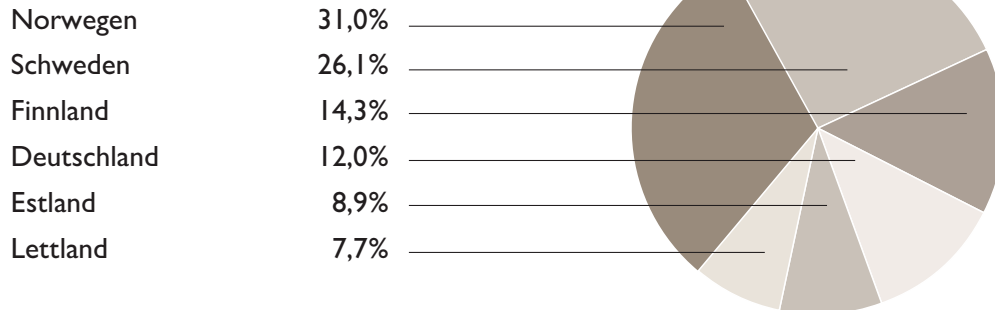
Im zweiten Geschäftshalbjahr planen wir weiterhin, den Schwerpunkt aller Aktivitäten auf die stabilen und perspektivreichen Länder Norwegen, Schweden, Finnland und Deutschland zu setzen. Zudem streben wir eine weitere sektorale Diversifikation des Portfolios an.

Auch künftig wird es unser Anliegen sein, die Vermietungsquote durch aktives Asset Management auf höchstem Niveau zu halten, um weiterhin stabile Mieterträge zu generieren.

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

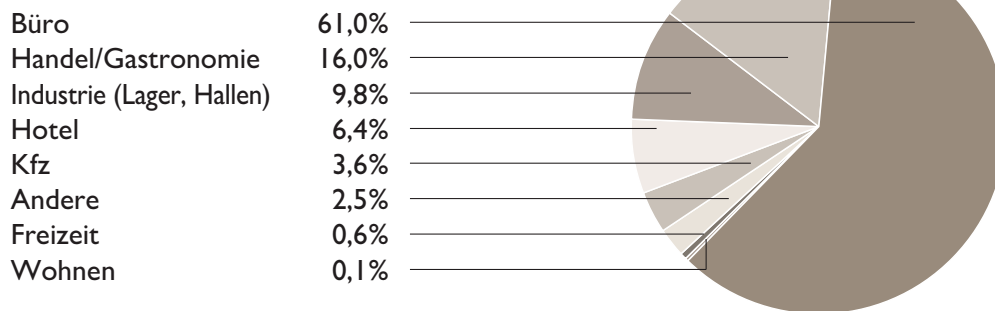
## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis Verkehrswert) <sup>1</sup>



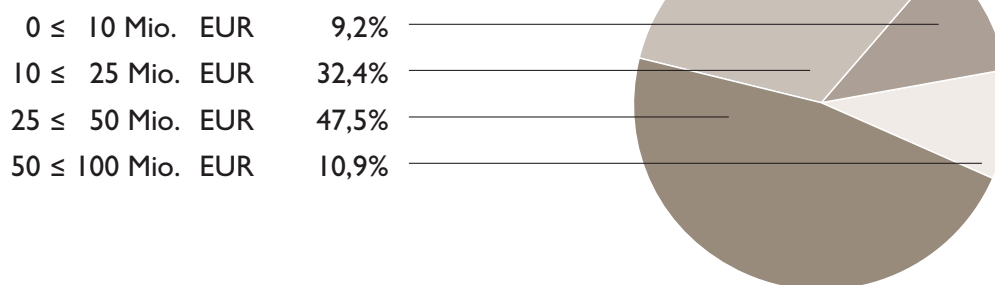
## NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



## GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

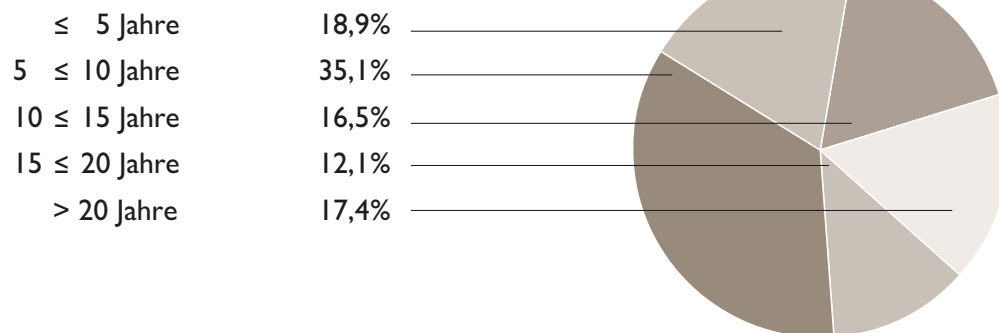
(Basis Verkehrswert) <sup>1</sup>





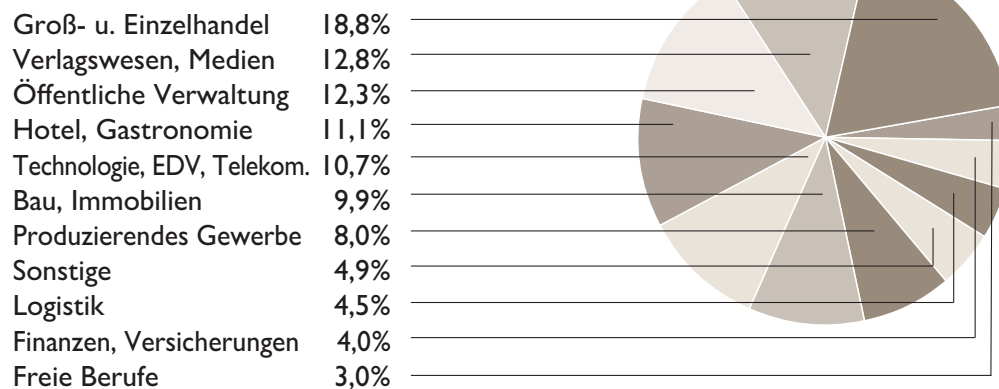
## WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



## BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettosollmieten)



<sup>1</sup> Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss entsprechend der Anteilpreisermittlung.

# 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>	20.789	3,5	52.143	8,9
<b>NOK</b>	0	0,0	55.339	9,5
<b>SEK</b>	16.718	2,9	51.234	8,8
<b>GESAMT</b>	<b>37.507</b>	<b>6,4</b>	<b>158.716</b>	<b>27,2</b>

## ÜBERSICHT WÄHRUNGSRIKIKEN

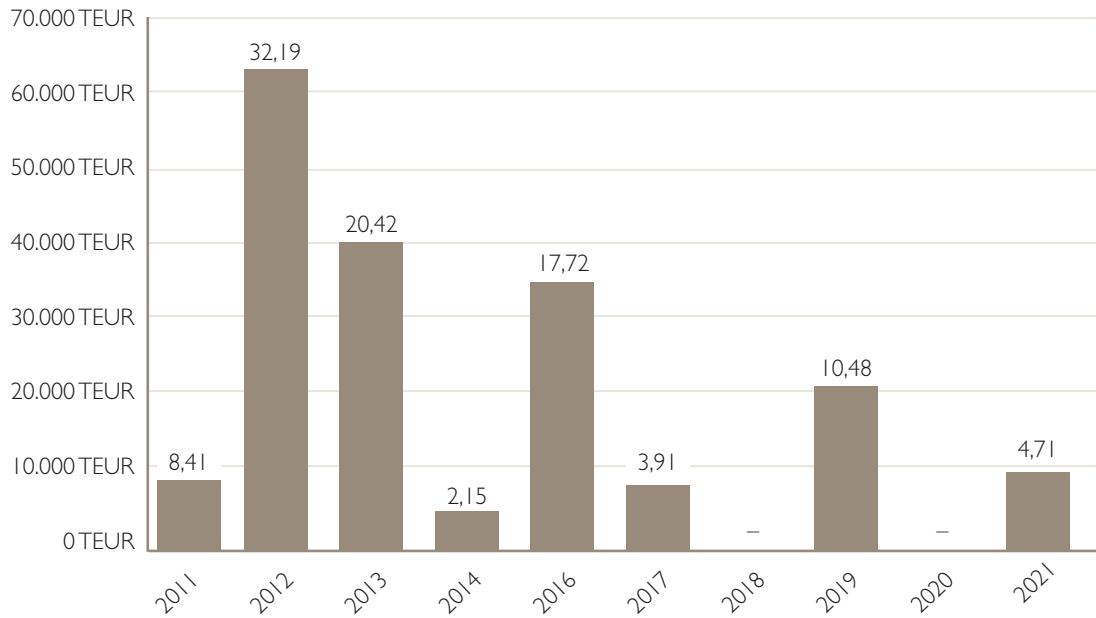
	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag  in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
<b>NOK</b>	13.212	3,0
<b>SEK</b>	7.432	1,7
<b>GESAMT</b>	<b>20.644</b>	<b>4,7</b>

## ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRIKIKO

	in TEUR	in %
<b>unter 1 Jahr</b>	94.884	48,4
<b>1-2 Jahre</b>	50.235	25,6
<b>2-5 Jahre</b>	51.104	26,0
<b>5-10 Jahre</b>	0	0,0
<b>über 10 Jahre</b>	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>196.223</b>	<b>100,0</b>

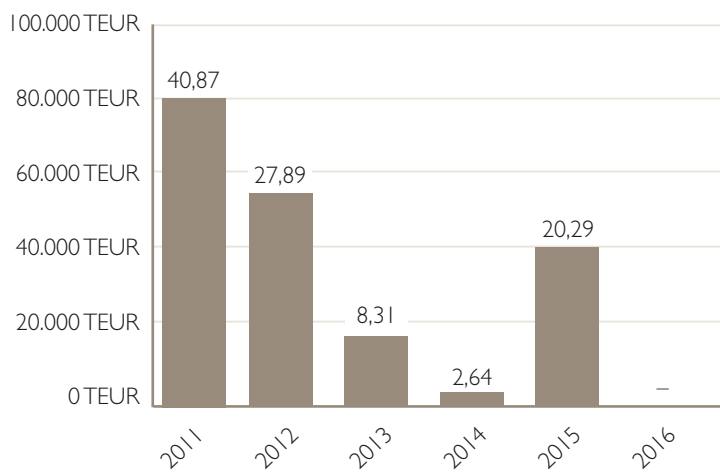
## ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE

In % des Kreditvolumens<sup>1</sup> (Basis Kalenderjahr)



## ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG

In % des Kreditvolumens<sup>1</sup> (Basis Kalenderjahr)



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 196.223 TEUR

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## DIE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

### Personal und Organisation

Im Berichtszeitraum gab es keine Änderungen.

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand



H. Fillibeck  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

München, im April 2011



Bogstadveien, I, Oslo. Foto: Bernd Perlbach

# ÜBERSICHT VERMIETUNG

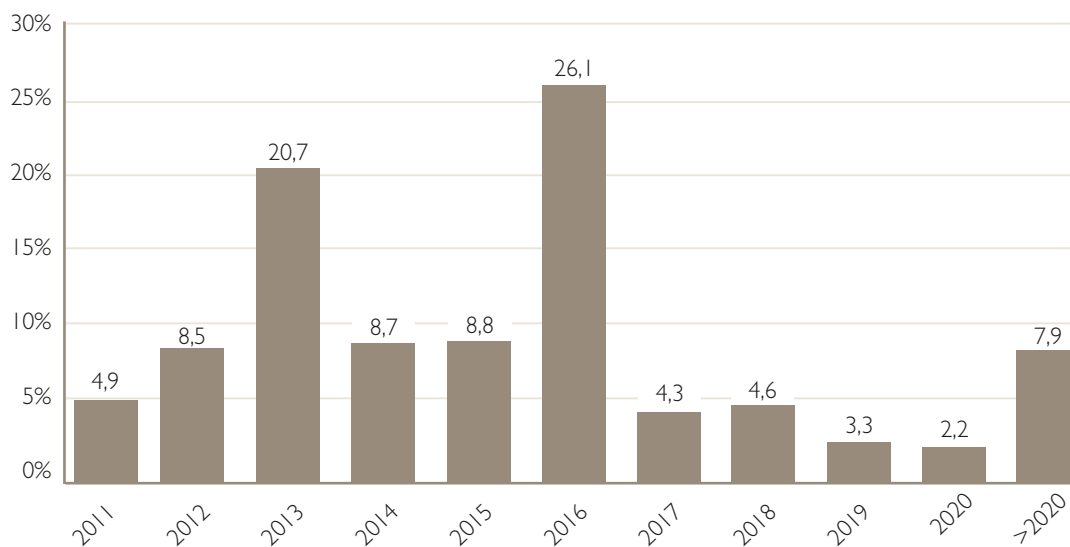
## VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Vermietungs- informationen in % <sup>1</sup>	DE	Direktin- vestments gesamt	EE	FI	LV	NO	SE	Beteili- gungen gesamt	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	88,9	88,9	62,7	70,9	63,5	31,8	74,6	57,5	61,0
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	2,1	16,9	35,3	14,2	18,1	16,0
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,4	0,0	7,1	6,4
Jahresmietertrag Industrie (Lager; Hallen)	3,1	3,1	36,1	17,6	16,7	2,6	5,4	10,6	9,8
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	4,5	0,0	0,0	0,0	0,7	0,6
Jahresmietertrag Kfz	6,1	6,1	0,0	1,8	2,9	7,0	1,2	3,3	3,6
Jahresmietertrag Andere	1,0	1,0	1,2	3,1	0,0	1,9	4,6	2,7	2,5
Leerstand Büro	5,9	5,9	0,0	0,0	15,9	0,0	0,0	1,4	2,0
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	0,4	0,4	0,0	0,0	0,5	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
<b>Vermietungsquote</b>	<b>93,7</b>	<b>93,7</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>83,6</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>98,6</b>	<b>97,9</b>

## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Direktinvestments gesamt	EE	FI	LV	NO	SE	Beteiligungen gesamt	Gesamt
<b>unbefristet</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>2011</b>	11,0	11,0	0,0	2,4	13,0	0,9	3,8	4,2	4,9
<b>2012</b>	14,2	14,2	0,0	1,6	17,5	3,8	15,5	7,8	8,5
<b>2013</b>	2,3	2,3	16,3	53,7	1,0	29,3	12,4	23,0	20,7
<b>2014</b>	19,5	19,5	0,0	0,0	19,0	14,0	3,5	7,3	8,7
<b>2015</b>	4,8	4,8	0,0	1,3	1,2	9,8	17,8	9,3	8,8
<b>2016</b>	2,2	2,2	0,0	23,6	46,7	35,0	30,7	29,0	26,1
<b>2017</b>	38,5	38,5	0,0	0,0	1,6	0,0	0,0	0,1	4,3
<b>2018</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,3	5,2	4,6
<b>2019</b>	7,5	7,5	0,0	17,4	0,0	0,0	0,0	2,8	3,3
<b>2020</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,2	0,0	2,5	2,2
<b>2020+</b>	0,0	0,0	83,7	0,0	0,0	0,0	0,0	8,8	7,9

## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN % (Basis: Nettosollmieten)



# ZUSAMMENGEFASSTE VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 28. FEBRUAR 2011

	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)	70.170.000,00	15,84
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>70.170.000,00</b>	<b>15,84</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(163.176.715,17)	247.588.931,79	55,88
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(163.176.715,17)	<b>247.588.931,79</b>	<b>55,88</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(3.613.762,27)	52.159.627,52	
2. Geldmarktinstrumente (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
4. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(3.613.762,27)	<b>52.159.627,52</b>	<b>11,77</b>

Devisenkurse per 25.2.2011:  
 Norwegische Krone | EUR = 7,7568 | NOK  
 Schwedische Krone | EUR = 8,82258 | SEK



	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	879.281,90	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(70.418.889,00)	123.330.007,60	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(279.261,43)	530.821,95	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	543.195,23 1.543.486,73	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(312.582,06)	901.890,97	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(71.010.732,49)	<b>127.728.684,38</b>	<b>28,83</b>
<b>Summe I. – IV.</b> (davon in Fremdwährung)	(237.801.209,93)	<b>497.647.243,69</b>	<b>112,32</b>
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(16.718.465,57)	37.507.372,93	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(21.667,80)	1.038.020,79	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.130.963,07	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(13.559.956,99)	14.327.363,34	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(30.300.090,36)	<b>54.003.720,13</b>	<b>12,19</b>
<b>VI. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>590.485,40</b>	<b>0,13</b>
<b>Summe V. – VI.</b> (davon in Fremdwährung)	(30.300.090,36)	<b>54.594.205,53</b>	<b>12,32</b>
<b>VII. Fondsvermögen</b>		<b>443.053.038,16</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>10,67</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>41.536.967</b>	

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen;  
Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Reuters AG um 13.30 Uhr  
ermittelten Devisenmittelnkursen vom 25.2.2011 in Euro umgerechnet;  
Estnische Kronen erscheinen nicht mehr, da Estland am 1.1.2011 den Euro als Landeswährung eingeführt hat.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

## FONDSVERMÖGEN

Zum Ende des Geschäftshalbjahres beträgt das Fondsvermögen 443.053 TEUR. Dies entspricht bei 41.536.967 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 10,67 EUR.

Seit Geschäftsjahresbeginn wurden 1.125.867 Anteile ausgegeben und 1.359.077 zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss (inkl. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich) von 2.472 TEUR.<sup>1</sup>

Sechs direkt gehaltene Objekte und 21 indirekt über 19 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 28.2.2011 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 70.170 TEUR. Es setzt sich aus sechs Objekten in Deutschland zusammen.

## BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Im Februar 2011 erwarb der Fonds die Mehrheitsbeteiligung an der FNC Wergelandsveien Holding AS, die beabsichtigt, im März 2011 über eine Tochtergesellschaft eine Immobilie in Oslo zu erwerben. Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligung auf 16 TEUR.

## LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 52.160 TEUR (Stand 31.8.2010: 71.069 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 22.153 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten sind 8.951 TEUR sowie 4.308 TEUR für bereits beurkundete, noch nicht bezahlte Immobilien reserviert.

## SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 127.729 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 879 TEUR setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 862 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 17 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (123.330 TEUR) ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die Zinsansprüche betragen 531 TEUR und bestehen zu 434 TEUR aus Gesellschafterdarlehen und zu 97 TEUR aus Bankzinsen.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen Bogstadveien, Baltzar City und Tikkurilantie betragen insgesamt 1.543 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltene Immobilie Hopfenburg beträgt 543 TEUR.

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen (902 TEUR) sind im Wesentlichen Dividendenansprüche gegenüber den Beteiligungen in Lettland, „SIA Plienciema Centrs“ (362 TEUR) und „SIA Brvivibas Centrs“ (172 TEUR) ausgewiesen, neutralisierte Aufwendungen für geplante Käufe und Verkäufe von Immobilien (216 TEUR) sowie Forderungen aus Steuern gegenüber dem schwedischen Finanzamt (152 TEUR).

## VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 54.004 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten (37.507 TEUR) resultieren aus der Refinanzierung des Gesellschafterdarlehens „Neksa“ (7.651 TEUR, Stand 31.8.2010: 7.189 TEUR) sowie einem Kredit für die Objekte Fabrikstraße, Theodor-Heuss-Ring und Kaiser-Wilhelm-Straße (14.688 TEUR, Stand 31.8.2010: 14.769 TEUR), einem für Baltzar City (9.068 TEUR, Stand 31.8.2010: 8.521 TEUR) einem für das Objekt „Hopfenburg“ (3.800 TEUR, Stand 31.8.2010: 3.800 TEUR) und einem für den Fördertower (2.300 TEUR, Stand 31.8.2010: 2.300 TEUR).

<sup>1</sup> Im Vorjahreszeitraum vom 1.9.2009 bis 31.8.2010 wurden 10.067.070 Anteile ausgegeben und 7.647.356 zurückgenommen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 1.038 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.131 TEUR enthält von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (14.327 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (13.446 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (422 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (181 TEUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (173 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (105 TEUR).

## RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag werden 590 TEUR Rückstellungen ausgewiesen.

Hierin sind Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von 421 TEUR enthalten.

Des Weiteren wurden insgesamt sonstige Rückstellungen i. H. v. 92 TEUR für Prüfungskosten, steuerliche Beratung sowie Veröffentlichungskosten gebildet.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen für ausländische Ertragsteuern i. H. v. 78 TEUR gebildet. Diese betreffen die finnische Körperschaftsteuer für die Immobilien-Gesellschaften „Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20“ und „Kiinteistö Oy Tikkurilantie 141“.






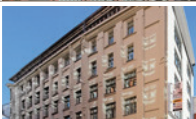


Police HQ, Tallinn, Foto: Bernd Perlbach

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 28. FEBRUAR 2011

## TEIL I: 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 % B 3 % I 2 % W 9 % 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

E Erbbaurecht  
G Geschäftsgrundstück  
G/W Gemischtgenutztes Grundstück  
T Teileigentum  
W Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</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	63	2003	3.274	10.833	296	G, PA
01/2008	58	1998 2009 (Renovierung)	972	3.556	–	F, G, PA
03/2008	46	1986	5.730	9.179	–	F, G, PA
03/2008	37	1956 1992 (Modernisierung) 2007 (Modernisierung)	5.000	4.050	147	A, F, PA
11/2008	65	1995 2006-2007 (Umbau)	343	2.063	–	F, G, LA, PA
01/2010	59	1906 1955-1956 (Aufstockung) 1991-1992 (Umbau) 2009 (Kernsanierung)	390	2.384	–	F, PA

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes 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> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren.

# IMMOBILIENVERZEICHNIS <sup>1</sup>

## III. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG <sup>1, 2, 3</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
7	 Bradlink <sup>7</sup> <b>EE</b> – 80042 Pärnu Kodara 7	OÜ Bradlink, Tallinn Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 619 TEUR	G	7 % B 86 % I 7 % A
8	 Kasarmikatu <b>FI</b> – 00130 Helsinki Kasarmikatu 25	Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 8.493 TEUR	G	94 % B 6 % G/H
9	 Mäkelänkatu <b>FI</b> – 00610 Helsinki Mäkelänkatu 91	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 11.000 TEUR	G, E <sup>8</sup>	56 % B 2 % G/H 15 % I 14 % F 4 % K 9 % A
10	 Police HQ <sup>7,9</sup> <b>EE</b> – 15060 Tallinn Pärnu mantee 139	OÜ Pärnu Road 139, Tallinn Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 15.578 TEUR	G	99% B 1 % I
11	 Vuorikatu <b>FI</b> – 00610 Helsinki Vuorikatu 20	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20 <sup>10</sup> , Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 11.491 TEUR	G	98 % B 2 % K
12	 Magnum <sup>7</sup> <b>EE</b> – 76401 Laagri Vae 16	OÜ Vae 16, Tallinn Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 4.000 TEUR	G	24 % B 76 % I
13	 Tikkurilantie <b>FI</b> – 01530 Vantaa Tikkurilantie 141	Kiinteistö Oy Tikkurilantie 141, Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	26 % B 74 % I

### Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischtgenutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</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
11/2007	45	2005	34.982	7.180	–	A, K
01/2008	57	ca. 1890 1945 1998-2003 (Modernisierung)	1.295	4.723	–	F, LA, PA
04/2008	47	1987	6.399	11.884 <sup>11</sup>	–	F, G, PA
06/2008	54	1957 (Gebäude A) 2003 (Sanierung Gebäude A) 2005 (Gebäude B)	10.915	19.300	–	A, PA
06/2008	63	1938-1946 2006 (Sanierung)	1.679	6.592	–	F, G, LA, PA <sup>12</sup>
08/2008	48	2008	26.563	11.745	–	A, K, LA, PA
03/2010	45	2005	18.761	9.636	–	F, K

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet;

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

<sup>3</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie;

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags;

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten;

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigen Gutachten in Jahren;

<sup>7</sup> Da Estland zum 1.1.2011 den Euro eingeführt hat, werden die estnischen Beteiligungen seit diesem Zeitpunkt als EURO Beteiligungen geführt;

<sup>8</sup> Erbbaurecht nach finnischem Recht;

<sup>9</sup> Das Objekt ist als Denkmal ausgewiesen und unterliegt somit den Restriktionen des Cultural Heritage Act;

<sup>10</sup> Mutual Real Estate Company (MREC) finnischen Rechts;

<sup>11</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>12</sup> Zwei Aufzüge mit Kabinen und Zugangstüren aus der Bauzeit sind denkmalgeschützt.

# IMMOBILIENVERZEICHNIS <sup>1</sup>

## IV. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG <sup>1,2,3</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
14	 Treklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad Rosenborgsgatan 50	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB <sup>7</sup> , Linköping Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	96 % B 4 % K
15	 Fyrklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad Knuts Dahls Väg 1	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB <sup>7</sup> , Linköping Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	96 % B 4 % K
16	 Plienciema Centrs <sup>8</sup> <b>LV</b> – 2167 Marupe Plienciema 35	SIA Plienciema Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 686 TEUR	G	26 % B 74 % I
17	 Brivibas Centrs <sup>8</sup> <b>LV</b> – 1011 Liepaja 164 Brivibas iela	SIA Brivibas Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 545 TEUR	G, E <sup>9</sup>	100 % G/H
18	 Hotel Norge <b>NO</b> – 4666 Kristiansand Dronningensgate 5/ Tollbodgaten 6	VictoriaNorge AS <sup>10</sup> , Stavanger Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	8 % B 35 % G/H 3 % I 49 % Ho 5 % A
19	 Hotel Victoria <b>NO</b> – 4006 Stavanger Skansegaten 1	VictoriaNorge AS <sup>10</sup> , Stavanger Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	1 % B 17 % G/H 80 % Ho 2 % A
20	 Cholm I <b>SE</b> – 20505 Malmö Krusegatan 19/ Murmansgatan 119	Cholm AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 70.000 TSEK	G	65 % B 19 % I 16 % A

### Art des Grundstücks

E Erbbaurecht  
G Geschäftsgrundstück  
G/W Gemischtgenutztes Grundstück  
T Teileigentum  
W Mietwohngrundstück

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

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



Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</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	40	1989 <sup>11</sup> 1990-1991 (Erweiterung)	31.522	10.282	–	A, PA
09/2007	22	1982 1985 (Erweiterung) 1988 (Erweiterung)	48.000	8.511	–	A, K, PA
11/2007	46	2006	51.200	9.117	–	A, K
11/2007	46	2006	23.232	7.354 <sup>12</sup>	–	A
12/2007	48	1998	2.215	9.950	–	G, K, LA, PA
12/2007	40	1907 2000 (Umbau)	1.654	6.090	–	LA, PA
02/2008	50	1964 1997 (Teilumbau) 2008–2009 (Modernisierung)	16.565	21.077	–	A, G, K, PA

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet;

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

<sup>3</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie;

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietenetrags;

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten;

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

<sup>7</sup> Die Gesellschaft Jakobsbergsskogen Fastigheter AB hält zwei Immobilien: Trekloværn und Fyrklöværn;

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

<sup>9</sup> Erbbaurecht nach lettischem Recht;

<sup>10</sup> Die Gesellschaft Victoria Norge AS hält zwei Immobilien: Hotel Norge und Hotel Victoria;

<sup>11</sup> Bau und Umbaujahre werden im aktuellen Gutachten erstmals differenziert dargestellt;

<sup>12</sup> Die einzelhandelsrelevante, vermietbare Fläche einschließlich einer überdachten Freiverkaufsfläche in Höhe von 1.954 m<sup>2</sup> beträgt 7.354 m<sup>2</sup>.

# IMMOBILIENVERZEICHNIS

## IV. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG <sup>1,2,3</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
21	 Bravida <b>SE</b> – 12681 Stockholm Likriktaren 3/ Mikrofonvägen 28	Gnilde AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G, E 7	98 % B 2 % A
22	 Helsfyr Panorama <b>NO</b> – 0663 Oslo Innsurten 9	Helsfyr Panorama AS, Oslo Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 235.000 TNOK	G	83 % B 5 % I 10 % K 2 % A
23	 ELL Duntess <sup>8</sup> <b>LV</b> – 1013 Riga Duntess ielā 6	SIA Zeltini M, Riga Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 500 TEUR	G	93 % B 2 % G/H 5 % K
24	 Asken <b>SE</b> – 11429 Stockholm Birger Jarlsgatan 50, 52 Runebergsgatan 2	Neksa II AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 67.500 TSEK	G	99 % B 1 % I
25	 Kiellands Hus <b>NO</b> – 0175 Oslo Waldemar Thranes Gate 72	FNC Kiellands Hus, AS, Oslo Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 75.000 NOK	G, T	83 % G/H 17 % K
26	 Bogstadveien <sup>9</sup> <b>NO</b> – 0355 Oslo Bogstadveien 1	Bogstadveien I Holding AS, Oslo Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 45.000 TNOK	G, T	100 % G/H
27	 Baltzar City <b>SE</b> – 21134 Malmö Baltzarsgatan 30-34 Sankt Jörgen 21	Baltzar City STJ 21 Kommanditbolag, Göteborg Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 80.000 TSEK	G	55 % B 43 % G/H 2 % K

Fotos Nr. 21, 27: Bernd Perlbach

### Art des Grundstücks

E Erbbaurecht  
G Geschäftsgrundstück  
G/W Gemischtgenutztes Grundstück  
T Teileigentum  
W Mietwohngrundstück

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</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
08/2008	53	2003	5.615	5.298	–	A, F, G, K, PA
08/2008	63	2003	6.406	18.271	–	A, F, G, K, LA, PA
08/2008	67	2007	15.896	18.003	–	A, F, G, K, PA
09/2008	58	1923 Mitte 1950 (Renovierung) Mitte 1980 (Totalsanierung) 2003, 2008 (Modernisierung)	1.078	5.690	–	F, K, PA
05/2009	66	2006	1.376	6.013	–	F, G, K, PA, R
10/2009	50	1991 2006-2008 (Erweiterung)	2.314	2.082	–	K, PA
10/2009	62	2002	3.235	11.340	–	A, F, G, K, PA, R

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet;

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

<sup>3</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie;

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietenetrags;

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten;

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

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

<sup>8</sup> Die Beteiligung wird in EUR geführt, da die dortigen Mieten vertraglich in EUR fixiert sind;

<sup>9</sup> Die Immobilie Bogstadveien wurde von der Gesellschaft Bogstadveien I AS gehalten, die sich zu 100% im Eigentum der Bogstadveien Holding AS befand. Der Fonds war wiederum zu 100% an der Bogstadveien I AS beteiligt. Per 31.12.2010 wurde die Bogstadveien I AS auf die Bogstadveien Holding AS verschmolzen, so dass die Bogstadveien Holding AS nun Eigentümerin der Immobilie ist.

# ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren	Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR
1	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg	14,6	EDV	2,6	1.633,4
2	Førdetower DE – 24114 Kiel	16,8	Krankenkasse/ Körperschaft des öffentlichen Rechts	2,5	360,5
3	Fabrikstraße DE – 24103 Kiel	0,0	Bau, Immobilien	5,2	1.388,0
4	Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel	0,0	Finanzen, Versicherung	6,5	451,1
5	Kaiser-Wilhelm-Straße DE – 20355 Hamburg	0,3	Öffentliche Verwaltung	8,1	291,9
6	Hopfenburg DE – 20457 Hamburg	0,2	Dienstleistung/ Vermittlungsagentur	3,6	442,3

## 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	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren	Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR
7	Bradlink EE – 80042 Pärnu	0,0	Technologie	2,7	601,3
8	Kasarmikatu 25 FI – 00130 Helsinki	0,0	Öffentliche Verwaltung	2,9	1.258,8
9	Mäkelänkatu 91 FI – 00610 Helsinki	0,0	Produzierendes Gewerbe (Sportartikel)	2,2	1.813,0
10	Police HQ EE – 15060 Tallinn	0,0	Öffentliche Verwaltung	13,4	2.020,3
11	Vuorikatu 20 FI – 00610 Helsinki	0,0	Öffentliche Verwaltung	4,8	1.539,4
12	Magnum EE – 76401 Laagri	0,0	Pharmazeutischer Groß- und Einzelhandel	12,3	1.064,8
13	Tikkurilantie FI – 01530 Vantaa	0,0	Logistik	8,1	970,0

Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
7,0	1.458,1	24.120,0	0,0
5,4	403,0	7.000,0	0,0
7,6	1.304,7	19.600,0	47,2
8,9	440,0	5.730,0	47,2
5,8	380,0	5.820,0	47,2
5,8	443,0	7.900,0	48,1

Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>8</sup> in %
9,1	480,7	6.620,0	38,0
5,4	1.317,6	23.410,0	0,0
7,8	1.768,3	23.110,0	0,0
6,5	2.514,5	31.156,9	41,0
6,5	1.506,6	23.560,0	0,0
7,7	914,1	13.900,0	50,4
7,4	956,7	13.090,0 <sup>6</sup>	58,7

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr;  
Basis Jahres-Bruttosollmiete;

<sup>2</sup> Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeiten der Mietverträge in  
Jahren, Basis Nettosollmieten;

<sup>3</sup> Werte per 28.2.2011, annualisiert;

<sup>4</sup> (annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten;

<sup>5</sup> Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis im ersten Jahr nach Erwerb;

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag;

<sup>8</sup> (annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

# ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren	Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR
14	Treklövern SE – 65230 Karlstad	0,0	Holzverarbeitende Industrie	7,8	777,1
15	Fyrklövern SE – 65230 Karlstad	0,0	Holzverarbeitende Industrie	7,8	388,8
16	Pļienčiema Centrs LV – 2167 Marupe	0,0	Logistik	5,2	717,9
17	Brīvības Centrs LV – 1011 Liepāja	0,0	Einzelhandel, Baumarkt	5,5	496,8
18	Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand	0,0	Hotel, Gastronomie	5,2	2.439,1
19	Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger	0,0	Hotel, Gastronomie	5,2	1.669,6
20	Cholm I SE – 20505 Malmö	0,0	Verlagswesen	4,9	3.005,1
21	Bravida SE – 12681 Stockholm	0,0	Technologie	1,8	1.243,8
22	Helsfyr Panorama NO – 0663 Oslo	0,0	Bau, Immobilien	2,7	4.294,9
23	ELL Dantes LV – 1013 Riga	26,0	Rohstoffindustrie	2,4	1.988,5
24	Asken SE – 11429 Stockholm	0,0	Medienkonzern	4,3	1.980,2
25	Kiellands Hus NO – 0175 Oslo	0,0	Lebensmittel-einzelhandel	5,7	2.245,7
26	Bogstadveien NO – 0355 Oslo	0,0	Einzelhandel, Sportfachgeschäft	1,9	1.200,7
27	Baltzar City SE – 21134 Malmö	0,0	Freie Berufe	4,0	3.706,0

Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
6,6	910,9	11.767,5	33,5
8,2	441,4	4.746,9	46,9
7,7	688,1	9.270,0	42,4
7,7	496,8	6.440,0	37,3
6,1	2.391,3	39.944,3	43,5
6,6	1.636,9	25.117,3	69,3
7,8	2.651,0	38.310,8	26,6
7,8	1.184,0	15.891,0	48,1
6,8	4.350,3	63.475,8	0,0
6,8	2.212,3	29.060,0	45,6
5,6	1.889,1	35.250,5	42,0
7,1	2.233,2	31.785,0	43,4
5,8	1.559,3	20.614,1	32,8
8,0	3.337,0	43.411,6	68,4

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr;  
Basis Jahres-Bruttosollmiete;

<sup>2</sup> Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeiten der Mietverträge in  
Jahren, Basis Nettosollmieten;

<sup>3</sup> Werte per 28.2.2011 annualisiert;

<sup>4</sup> (annualisiert) bezogen auf Verkehrswerte;

<sup>5</sup> Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis im ersten Jahr nach Erwerb;

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

# ÜBERSICHT ANSCHAFFUNGSKOSTEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie					ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR				
1	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg	23.391,1	1.537,8	746,6	791,2	6,6	-	-	
2	Fördetower DE – 24114 Kiel	6.735,0	886,3	237,5	648,8	13,2	-	-	
3	Fabrikstraße DE – 24103 Kiel	18.325,0	1.218,7	641,4	577,3	6,7	-	-	
4	Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel	5.058,4	363,4	178,5	184,9	7,2	-	-	
5	Kaiser-Wilhelm-Straße DE – 20355 Hamburg	5.000,0	442,5	175,0	267,5	8,9	-	-	
6	Hopfenburg DE – 20457 Hamburg	7.625,0	614,9	343,1	271,8	8,1	30,7	543,2	

## 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	Angaben zur Immobilie					ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR				
7	Bradlink EE – 80042 Pärnu	7.200,0	-	-	-	0,0	-	-	
8	Kasarmikatu 25 FI – 00130 Helsinki	22.000,0	-	-	-	0,0	-	-	
9	Mäkelänkatu 91 FI – 00610 Helsinki	23.000,0	978,4	920,0	58,4	4,3	-	-	
10	Police HQ EE – 15060 Tallinn	30.695,1	-	-	-	0,0	-	-	
11	Vuorikatu 20 FI – 00610 Helsinki	22.136,5	-	-	-	0,0	-	-	
12	Magnum EE – 76401 Laagri	13.300,0	861,2	-	861,2	6,5	-	-	
13	Tikkurilantie FI – 01530 Vantaa	13.090,0	-	-	-	0,0	-	-	



Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten

-  
-  
-  
-  
-  
106



Kiellands Hus, Oslo

Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung				ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR				
-	OÜ Bradlink, Tallinn	3.601,6	296,9	-	-	8,2	-	-	-
-	Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki	13.625,6	1.122,3	-	-	8,2	-	-	-
-	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki	12.598,5	475,9	-	-	3,8	-	-	-
-	OÜ Pärnu Road 139, Tallinn	2.345,6	753,0	-	-	32,1	-	-	-
-	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20, Helsinki	10.938,4	604,0	-	-	5,5	-	-	-
-	OÜ Vae 16, Tallinn	2.999,6	183,8	-	-	6,1	-	-	-
-	Kiinteistö Oy Tikkurilantie 141, Helsinki	5.369,6	406,4	-	-	7,6	20,1	369,6	109

# ÜBERSICHT ANSCHAFFUNGSKOSTEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie					ANK in % des Kaufpreises <sup>1</sup> in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR				
14	Treklövern SE – 65230 Karlstad	16.028,1	-	-	-	0,0	-	-	
15	Fyrklövern SE – 65230 Karlstad	<sup>2</sup>	-	-	-	0,0	-	-	
16	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe	10.450,0	-	-	-	0,0	-	-	
17	Brivibas Centrs LV – 1011 Liepaja	5.795,0	-	-	-	0,0	-	-	
18	Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand	64.459,5	-	-	-	0,0	-	-	
19	Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger	<sup>3</sup>	-	-	-	0,0	-	-	
20	Cholm I SE – 20505 Malmö	35.443,1	-	-	-	0,0	-	-	
21	Bravida SE – 12681 Stockholm	14.168,2	-	-	-	0,0	-	-	
22	Helsfyr Panorama NO – 0663 Oslo	57.755,7	814,7	699,3	115,5	1,4	-	-	
23	ELL Dutes LV – 1013 Riga	33.000,0	-	-	-	0,0	-	-	
24	Asken SE – 11429 Stockholm	31.850,1	1.284,9	969,5	315,4	4,0	-	-	
25	Kiellands Hus NO – 0175 Oslo	28.684,5	1.388,1	717,1	671,0	4,8	-	-	
26	Bogstadveien NO – 0355 Oslo	17.344,1	448,6	435,1	13,5	2,6	129,7	823,2	
27	Baltzar City SE – 21134 Malmö	45.904,9	-	-	-	0,0	-	-	

Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung					ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR					
-	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB <sup>4</sup> , Linköping	9.848,0	708,7	-	-	7,2	-	-	-	
-	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB <sup>4</sup> , Linköping	-	-	-	-	0,0	-	-	-	
-	SIA Plienciema Centrs, Riga	5.816,5	404,7	-	-	7,0	-	-	-	
-	SIA Brivibas Centrs, Riga	2.896,3	231,2	-	-	8,0	-	-	-	
-	VictoriaNorge AS <sup>5</sup> , Stavanger	25.681,2	1.165,3	-	-	4,5	-	-	-	
-	VictoriaNorge AS <sup>5</sup> , Stavanger	-	-	-	-	0,0	-	-	-	
-	Cholm AB, Göteborg	16.619,9	815,8	-	-	5,0	-	-	-	
-	Gnilde AB, Stockholm	5.844,2	591,9	-	-	10,1	-	-	-	
-	Helsfyr Panorama AS, Oslo	27.651,0	784,5	-	-	2,8	-	-	-	
-	SIA Zeltini M, Riga	17.599,3	552,0	-	-	3,1	-	-	-	
-	Neksa II AB, Göteborg	17.017,4	450,2	-	-	2,7	-	-	-	
-	Kiellands Hus, AS, Oslo	5.616,6	594,8	-	-	10,6	-	-	-	
103	Bogstadveien I Holding AS, Oslo	5.059,5	256,0	-	-	5,1	12,8	220,0	103	
-	Baltzar City STJ 21 Kommanditbolag, Göteborg	12.597,9	1.109,0	-	-	8,8	55,6	953,8	103	

<sup>1</sup> Bei Share Deals werden keine Anschaffungsnebenkosten ausgewiesen, da eine bestehende Beteiligung erworben wird und somit beim Erwerb durch den Fonds keine Anschaffungsnebenkosten anfallen;

<sup>2</sup> Die Immobilien Treklövern und Fyrklövern wurden in einer Transaktion erworben. Der Kaufpreis betrifft daher beide Objekte;

<sup>3</sup> Die Immobilien Hotel Victoria und Hotel Norge wurden in einer Transaktion erworben. Der Kaufpreis betrifft daher beide Objekte;

<sup>4</sup> Die Gesellschaft Jakobsbergsskogen Fastigheter AB hält zwei Immobilien: Treklövern und Fyrklövern;

<sup>5</sup> Die Gesellschaft VictoriaNorge AS hält zwei Immobilien: Hotel Norge und Hotel Victoria.

# VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

## KÄUFE

Käufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

## VERKÄUFE

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.



Baltzer City, Schweden, Foto: Bernd Perlbach

## BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 52.160 TEUR (11,8% des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Aus Anteilabsatz bestehen zum Stichtag weder Forderungen noch Verbindlichkeiten.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank werden zum Stichtag 438 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.2.2011 0,478%. Ebenfalls bei der Depotbank werden Währungskonten von 3.614 TEUR (Gegenwert von 23.111 TNOK und 5.596 TSEK) mit einer Verzinsung von 1,26% (NOK Konto) bzw. 0,878% (SEK Konto) per 25.2.2011 geführt. Des Weiteren befinden sich 3.010 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg mit einer Verzinsung von 1,0% zum 28.2.2011, 1 TEUR auf einem Konto der Landesbank Berlin mit einer Verzinsung von 0,75%

per 28.2.2011, 21.171 TEUR auf einem Konto der Bank Sarasin mit einer Verzinsung von 1,0% per 28.2.2011 und 23.244 TEUR bei der ING-Niederlande mit einer Verzinsung von 1,38% per 28.2.2011. Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 682 TEUR aus. Hiervon werden 643 TEUR bei der Hypovereinsbank gehalten und per 25.2.2011 mit 0,37% verzinst, die übrigen 39 TEUR liegen bei der Landesbank Berlin.

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 202.904 TEUR.

### I. GELDMARKTINSTRUMENTE

Stichtag 28.2.2011

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

---

### II. INVESTMENTANTEILE

Stichtag 28.2.2011

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

---

### III. WERTPAPIERE

Stichtag 28.2.2011

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.<sup>1</sup>

---

### IV. WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE UND WERTPAPIER-DARLEHENSGESCHÄFTE

Stichtag 28.2.2011

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

---

## V. SICHERUNGSGESCHÄFTE

### I. Devisentermingeschäfte

Stichtag 28.2.2011

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	229.000 TNOK	26.693	28.758	-2.065
EUR – NOK	235.000 TNOK	26.150	28.767	-2.617
<b>EUR – NOK</b>	<b>464.000 TNOK</b>	<b>52.843</b>	<b>57.525</b>	<b>-4.682</b>
EUR – SEK	185.000 TSEK	18.087	20.054	-1.967
EUR – SEK	74.580 TSEK	8.033	8.174	-141
<b>EUR – SEK</b>	<b>259.580 TSEK</b>	<b>26.120</b>	<b>28.228</b>	<b>-2.108</b>
				<b>-4.790</b>

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	235.000 TNOK	28.533	30.161	-1.628
EUR – NOK	137.000 TNOK	16.542	17.637	-1.095
EUR – NOK	75.240 TNOK	8.810	9.683	-872
EUR – NOK	232.670 TNOK	28.887	29.777	-890
EUR – NOK	257.000 TNOK	31.937	32.985	-1.048
<b>EUR – NOK</b>	<b>936.910 TNOK</b>	<b>114.709</b>	<b>120.243</b>	<b>-5.533</b>
EUR – SEK	69.580 TSEK	7.577	7.853	-277
EUR – SEK	245.000 TSEK	24.172	27.607	-3.435
EUR – SEK	180.500 TSEK	19.453	20.383	-931
EUR – SEK	120.000 TSEK	11.612	13.573	-1.961
EUR – SEK	72.700 TSEK	7.668	8.210	-542
EUR – SEK	44.600 TSEK	4.267	5.034	-767
<b>EUR – SEK</b>	<b>732.380 TSEK</b>	<b>74.749</b>	<b>82.659</b>	<b>-7.913</b>
				<b>-13.446</b>

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

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

Liegen zum Stichtag nicht vor

### b) Offene Positionen

Nominalwert	Auslaufdatum	Zinssatz in %	Nicht realisiertes Ergebnis <sup>2</sup>
122.775 TNOK	April 2015	4,3	-2.246 TNOK
133.975 TNOK	April 2015	4,3	-2.463 TNOK
			<b>-4.709 TNOK</b>



Vuorikatu, Helsinki

<sup>1</sup> Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen;

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



# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 28. FEBRUAR 2011

## TEIL II:

### SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN, ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in%
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		879.281,90	0,20
davon Betriebskostenvorlagen		862.395,05		
davon Mietforderungen		16.886,85		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(70.418.889,00)		123.330.007,60	27,84
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(279.261,43)		530.821,95	0,12
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		543.195,23	2.086.681,96	0,47
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.543.486,73		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(312.582,06)		901.890,97	0,20
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(16.718.465,57)		37.507.372,93	8,47
davon kurzfristige Kredite (§53 InvG)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(21.667,80)		1.038.020,79	0,23
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.130.963,07	0,26
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(13.559.956,99)		14.327.363,34	3,23
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		13.446.396,81		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
189.457.704,73	202.904.101,54	13.446.396,81		
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>590.485,40</b>	<b>0,13</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			443.053.038,16	
Anteilwert (EUR)			10,67	
umlaufende Anteile (Stück)			41.536.967	

#### Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

1. Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei einer Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.
2. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
3. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13.30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet. Die Devisenterminbewertung erfolgt unter Berücksichtigung aktueller Marktzinssätze des 13.30 Uhr Devisenfixings von Reuters vom Vortag.

# ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. SEPTEMBER 2010 BIS ZUM 28. FEBRUAR 2011

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(21.173,50)		193.069,56	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,02)		158.558,43	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(2.913.173,52)		4.287.770,70	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.272.496,88	
<b>Summe der Erträge</b> (davon in Fremdwährung)	<b>(2.934.347,04)</b>			<b>7.911.895,57</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			1.595.272,04	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(1.122,15)	1.122.133,07		
a) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	356.369,50		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(31,96)	-2.674,30		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(1.095,97)	119.443,77		
2. Ausländische Steuern			42.911,60	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(338.601,41)		694.173,44	
4. Verwaltungsvergütung			1.723.855,32	
5. Depotbankvergütung			55.990,95	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			74.995,44	
7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten		20.924,54	79.447,49	
<b>Summe der Aufwendungen</b> (davon in Fremdwährung)	<b>(340.851,49)</b>			<b>4.266.646,28</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>3.645.249,29</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)			0,00
2. Realisierte Verluste				
a) aus Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)			6.789.686,29
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>-6.789.686,29</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-19.921,86
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>-3.164.358,86</b>



Fabrikstraße, Kiel, Foto: Bernd Perlbach

# ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS UND AUFWANDSRECHNUNG

## ERTRÄGE

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 7.912 TEUR.

Im Geschäftshalbjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 193 TEUR und im Ausland in Höhe von 159 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Festgelder, Tagesgelder und Bankguthaben. Die Anlage der Festgelder erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditeerzielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Investmentgesetzes.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 4.288 TEUR resultiert im Wesentlichen (4.265 TEUR) aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen. Davon wiederum entfallen 1.746 TEUR auf Norwegen, 964 TEUR auf Finnland, 797 TEUR auf Schweden, 711 TEUR auf Estland und 47 TEUR auf Lettland.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 3.272 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

## AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 4.267 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten der direkt gehaltenen Immobilien, Zinsaufwendungen, ausländische Steuern sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1.595 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung zusammen. Die Betriebskosten in Höhe von 1.122 TEUR betreffen im Wesentlichen die nach Finnland zu bezahlende Maintenance Fee (1.108 TEUR) für die beiden MRECS, sowie auf die Mieter der direkt gehaltenen Immobilien nicht umlegbare Nebenkosten (14 TEUR). Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 356 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Die sonstigen Kosten i. H. v. 119 TEUR beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Erst- und Neuvermietung der Objekte Amsinckstraße, Fördetower und Fabrikstraße (insgesamt 100 TEUR) sowie Aufwendungen für die Korrektur des Vorsteuerabzuges nach §15a UStG (19 TEUR).

Es fielen **ausländische Steuern** in Höhe von 43 TEUR an.

Der Posten **Zinsaufwendungen** über 694 TEUR betrifft den

Kredit für die Refinanzierung des Gesellschafterdarlehens für die Objekte „Baltzar City“ (195 TEUR) und „Neksa“ (125 TEUR) sowie die Darlehen für die deutschen Objekte (374 TEUR).

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 1.724 TEUR an. 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.

Die **Depotbankvergütung** im abgelaufenen Geschäftshalbjahr betrug 56 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 75 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 13 (5) BVB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 59 TEUR. Die **Sachverständigenkosten** des abgelaufenen Geschäftshalbjahres belaufen sich auf 21 TEUR.

## ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTEN

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beträgt insgesamt -6.790 TEUR und beinhaltet Verluste aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften abzüglich der Nettoveränderung des Vorjahres zusammen. Diesen Positionen stehen jeweils unrealisierte Wertentwicklungen der zugrunde liegenden Immobilien entgegen.

## ERTRAGSAUSGLEICH

Der Ertragsausgleich des abgelaufenen Geschäftsjahres beträgt -20 TEUR

## ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -3.164 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.

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen mit eng verbundenen Unternehmen und Personen im Sinne von § 2 Abs. 19 InvG i.V.m. § 1 Abs. 10 KWG bzw. anderen verbundenen Unternehmen im Sinne von § 1 Abs. 6 und 7 KWG für das Sondervermögen abgewickelt.



Magnum, Laagri, 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 28.2.2011  
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 28.2.2011  
2.435 TEUR

## 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

Lennart Schuss  
Catella Financial Advisory AB, Schweden  
Deputy Chief Executive

Paul Vismans  
Selbständiger Berater

## VORSTAND

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

## GESELLSCHAFTER

Catella Property Fund Management AB (94,5%)  
Fastighetsaktiebolaget Bremia (5,5%)

## DEPOTBANK

CACEIS Bank Deutschland GmbH  
Lilienthalallee 34-36  
80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2010  
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2010  
161.226 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. (FH), Architekt  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

## ANLAGEAUSSCHUSS

**Frank Adelstein**

**Christian Gruben**

**Günther Knappert**

**Michael Krzanowski**

**Nele Meyer-Fechter**

**Britta Nielsen**

**Kai Otto**

**Carsten Riester**

**Christoph Schwarz**

**Dr. Jürgen Seja**

**Alexander Sommer**

**Hartmut Thiel**

**Markus Zschaber**

**Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft**

Sitz in München

Vorstand:

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher),

Bernhard Fachtner

Henrik Fillibeck

Jürgen Werner

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](mailto:office@catella.de)

