

# FOCUS NORDIC CITIES OFFENER IMMOBILIENFONDS

JAHRESBERICHT ZUM 31. AUGUST 2008



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT



# KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

Stand 31. August 2008

## FONDSVERMÖGEN

Fondsvermögen netto	390.118	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	521.570	TEUR
Netto-Mittelzufluss <sup>1</sup>	377.093	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	31,1	%

## IMMOBILIENVERMÖGEN

Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	422.093	TEUR
davon direkt gehalten	57.500	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	364.593	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	20	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	16	
davon im Bau/Umbau	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>		
Ankäufe von Objekten	20	
Verkäufe von Objekten	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	99,7	%

## LIQUIDITÄT

Brutto-Liquidität	100.575	TEUR
Gebundene Mittel <sup>4</sup>	62.912	TEUR
Netto-Liquidität <sup>5</sup>	37.663	TEUR
Liquiditätsquote <sup>6</sup>	9,654	%

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

Geschäftsjahr (3.9.2007 bis 31.8.2008)	5,9	%
seit Auflage <sup>8</sup>	5,9	%

## ANTEILE

Umlaufende Anteile	36.843.468	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	10,59	EUR
Ausgabepreis <sup>9</sup>	11,12	EUR

## AUSSCHÜTTUNG

Tag der Ausschüttung	1.12.2008	
Ausschüttung je Anteil	0,36	EUR

## TOTAL EXPENSE RATIO (TER)

	0,62	%
--	------	---

Auflage des Fonds: 3. September 2007

ISIN: DE000A0MY559

WKN: A0MY55

Internet: [www.catella-realestate.de](http://www.catella-realestate.de)

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum (3. September 2007 bis 31. August 2008): Geschäftsjahr 2007/2008

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

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

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

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

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

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

<sup>8</sup> Angabe zum 31. August 2008 für den Zeitraum vom 3. September 2007 bis 31. August 2008

<sup>9</sup> Ein Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben



# INHALTSVERZEICHNIS

05	Kennzahlen "Auf einen Blick"
08	Bericht der Fondsverwaltung
20	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
24	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
24	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
26	Entwicklung des Fondsvermögens
28	Vermögensaufstellung
32	Immobilienverzeichnis
38	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
42	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
44	Bestand der Liquidität
46	Ertrags- und Aufwandsrechnung
48	Berechnung der Ausschüttung
49	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
52	Steuerliche Hinweise
60	Gremien

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## IMMOBILIENMÄRKTE

„Nordic Region“ – *anhaltend stärker als das restliche Europa*“, „Die nordischen Staaten haben sich im europäischen Vergleich wirtschaftlich erstaunlich gut entwickelt“, „Die Prognosen für die nord-europäischen Immobilienmärkte sind trotz der Kreditkrise gut“ - dies ist lediglich eine Auswahl der Schlagzeilen, die uns in den letzten Monaten bestärkt haben, dem Stellenwert dieser Märkte durch weitere Investitionen in nordische Immobilien Rechnung zu tragen.

Das Wirtschaftswachstum der EU 27 lag 2007 bei durchschnittlich 2,8%. Die Prognosen für 2008 und 2009 liegen jedoch nur noch zwischen 1,8 und 2,0%. Die europäischen Volkswirtschaften werden derzeit durch die Finanzmarktkrise, den Anstieg von Rohstoff- und Lebensmittelpreisen sowie den zeitweise sehr hohen Kurs des Euro im Verhältnis zum Dollar und anderen wichtigen Währungen geschwächt. Auch die Inflationsrate ist in den letzten Monaten auf ca. 4,2% angestiegen und hat laut Prognosen des Instituts für Weltwirtschaft ihren Höhepunkt noch nicht erreicht. Erst im Jahr 2009 wird diese voraussichtlich auf 2,2% zurückgehen. Diese Entwicklungen treten jedoch mit bedeutenden regionalen Unterschieden auf.

Insbesondere die Wirtschaften der skandinavischen Länder haben sich im Vergleich zum europäischen Durchschnitt besser entwickelt. Obwohl die Prognosen für das Wachstum (durchschnittlich 2,0% ohne Dänemark) in Skandinavien nach unten korrigiert wurden, gehören die Städte der Region zu den dynamischsten Standorten in Europa, da der Rückgang auf sehr hohem Niveau stattfindet. Die schwedische Wirtschaft ist im Allgemeinen robust. Zwar hat die internationale ökonomische Instabilität zu einem langsamer wachsenden BIP von 2,2-2,4% in 2008 geführt, dieser Wert liegt aber über dem europäischen Durchschnitt. Genauso ist das BIP-Wachstum Finnlands (2008: 2,8%) und Norwegens (2008: 2,5%) höher als im europäischen Vergleich und auch in Zukunft werden sich diese Länder besser präsentieren als die übrigen europäischen Staaten. Die FAZ berichtet im September, dass in Norwegen „die Investitionsplannungen und die Staatseinnahmen steigen [und] (...) die Inflation moderat [bleibt] – eine beneidenswerte Situation.“ Ein weiterer positiver Faktor ist die seit Jahren gute Entwicklung des Arbeitsmarktes, der beispielsweise in Schweden am stärksten seit Beginn der Dekade ist. Trotz des geringen Wirtschaftswachstums in Dänemark (2008: 1,3%) befindet sich derzeit die Arbeitslosenquote des Landes auf einem historischen Tiefpunkt von 2,5%. Ebenfalls kann Norwegen mit einer geringen Zahl an Erwerbslosen (2008: 2,5%) punkten und auch Finnland verzeichnet die niedrigste Arbeitslosenzahl (2008: 6,1%) seit Beginn der neunziger Jahre.

In Deutschland haben sich die Wachstumsprognosen für 2008

in der ersten Hälfte des Jahres trotz der jüngsten Zuspitzung der Krise an den Finanzmärkten und Inflations- oder Stagnationsängsten kontinuierlich verbessert. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) rechnet in seinem Herbstgutachten mit einem Wachstum der deutschen Wirtschaft dieses Jahr um ca. 1,9%. Die Exporte leiden zwar unter der schwächeren Nachfrage der europäischen Nachbarn, doch sie profitieren von neuen Märkten. Der Eurokurs fällt weiter und entlastet damit die Exporteure. Allerdings liegen die Wachstumserwartungen für 2009 bei nur ca. 1%. Trotz konjunktureller Abschwächung gibt es noch keine Anzeichen für eine Abkühlung des Arbeitsmarktes. Im Durchschnitt lag die Arbeitslosigkeit im Juni mit 7,5% auf dem niedrigsten Stand seit 16 Jahren (dpa vom 10.9.2008).

Neben den guten Entwicklungen in Deutschland und Skandinavien ist jedoch ein deutlich verlangsamtes Wirtschaftswachstum in den baltischen Staaten nicht von der Hand zu weisen. Die SEB Bank prognostiziert für 2008 in Litauen ein Wirtschaftswachstum von 5,5%, in Lettland von 0,3% und in Estland einen Rückgang um 2,0%. Die jährliche Inflationsrate erreichte im September 2008 in Estland ein Niveau von 10,8%, 11,3% in Litauen und 14,7% in Lettland. Treiber sind insbesondere die steigenden Energie- und Lebensmittelpreise, welche die Kaufkraft auf breiter Basis schwinden lassen. Die Korrektur an den Märkten wird mindestens noch weitere sechs Monate andauern, bevor sich eine Stabilisierung abzeichnen wird. Ein Blick auf die Prognosen der Jahre 2009/2010 ist dadurch weitaus positiver. Das Wirtschaftswachstum verzeichnet wieder positive Werte und die Inflationsrate schwächt sich insbesondere in Estland ab (SEB Nordic Outlook Q3 2008).

Die Volkswirtschaft Polens hingegen wird von vielen Experten als die stabilste in ganz Mittel- und Osteuropa gesehen, da sie nur geringfügig exportabhängig ist. Zwar lässt die Zuversicht der polnischen Haushalte seit kurzem nach, aber die Einzelhandelsumsätze sind im Jahresvergleich um kräftige 15% gestiegen. Das BIP-Wachstum in Polen nimmt allmählich von mehr als 5% im Jahr 2008 auf 4,5-5% 2009 ab. Die Inflation wird im Jahr 2009 von 4,3% im Vorjahr auf 3,5% sinken (SEB Nordic Outlook Q3 2008). Auch der Arbeitsmarkt in Polen verzeichnet eine positive Entwicklung. Erstmals wurde mit 7,3% im Juni 2008 die gleiche Arbeitslosenquote wie in der EU 15 erreicht.

Im Immobilienmarkt sind die gestiegene Risikoaversion der Anleger und die höheren Risikoprämien der Banken die brisantesten Auswirkungen der „Subprime-Krise“ der letzten Monate. Erhöhte Risikoprämien führen zu schlechteren Finanzierungsbedingungen. Deshalb werden die in den letzten Jahren sehr dominanten, mit hohem Fremdkapitalanteil agierenden „Finanzinvestoren“ sukzessive von Eigenkapitalinvestoren verdrängt, sodass sich der starke Wettbewerb um Immobilien abschwächt. In dem aktuell von CB Richard Ellis (CBRE) veröffentlichten

EMEA Offices Market View Report zeigen die Vermietungsmärkte erste Reaktionen auf das sich verändernde wirtschaftliche Umfeld. Mit einem erzielten Flächenumsatz von rund zwei Millionen m<sup>2</sup> pro Quartal in diesem Jahr wurden durchschnittlich fast 20% weniger Flächen vermietet als im Vorjahr. Aufgrund der zurückhaltenden Nachfrage und der neu in den Markt drängenden Flächen steigt die durchschnittliche Leerstandsrate der EU 27 in 2008 erstmals seit vier Jahren und beläuft sich derzeit auf rund 7%. Die verhaltenen Investitionstätigkeiten drücken die Preise für Immobilien und führen somit europaweit zu steigenden Renditen. Die durchschnittlichen Spitzenrenditen in Europa liegen derzeit bei 5,1%, was einen Anstieg von 25 Basispunkten in Q2 2008 und 75 Basispunkten im Vergleich zu 2007 bedeutet. Allerdings weisen diese Entwicklungen bedeutende regionale Unterschiede auf. Ein Beispiel hierfür sind die Mieten, die besonders in Großbritannien, Spanien und Frankreich in den nächsten Jahren sinken werden, wohingegen Städte wie Oslo, Helsinki und Hamburg weiterhin Mietsteigerungen verzeichnen werden (CBRE, EMEA Offices Market View Q2 2008).

Gerade in Skandinavien entwickeln sich die Immobilienmärkte nicht synchron zum europäischen Durchschnitt. Faktoren wie die Größe des Immobilienmarktes, seine hohe Liquidität und Transparenz, die geringen Transaktionskosten sowie die stabile politische und wirtschaftliche Situation der nordischen Region wirken sich positiv auf deren Immobilienmarkt aus. Zudem werden Mietsteigerungen in Stockholm, Kopenhagen, Oslo und Helsinki erwartet, die sich erst ab 2009 verlangsamen werden. Voraussichtlich wird die Leerstandsquote leicht zunehmen, der absolute Leerstand wird aber insgesamt moderat bleiben.

Der schwedische Immobilienmarkt ist der siebtgrößte in Europa und mit Abstand der größte in Skandinavien. Die Metropolregion Stockholm verfügt allein über 11,6 Millionen m<sup>2</sup> Bürofläche. Das Transaktionsvolumen lag 2007 bei 15,5 Mrd. Euro. Im ersten Halbjahr 2008 waren es nur noch 5 Mrd. Euro, da aufgrund der Finanzmarktkrise die internationalen Investitionsaktivitäten nachgelassen haben. Jahrelang sind die Renditen in Stockholm aufgrund der hohen Nachfrage gesunken und lagen Ende 2007 bei 4,6% im Central Business District (CBD). Doch durch die derzeit stagnierenden Mieten und die Finanzmarktkrise steigen sie auch hier: Prognosen für 2009 verkünden einen Anstieg von derzeit 4,8% auf über 5%. Neben Stockholm gehört die Region Malmö/Lund zu den wachstumsstarken Büromärkten in Europa. Dies ist aufgrund der Zunahme der Beschäftigtenzahlen durch anhaltend starke Nachfrage, sinkende Leerstände und steigende Mieten bedingt (Jones Lang LaSalle, Nordic City Report Autumn 2008).

In Finnland wird das Investmentvolumen in 2008 immer noch steigen, aber etwas langsamer als in 2007. Die Helsinki Metropolitan Area (HMA) verfügt über einen Büroflächenbestand von rund 7,7 Millionen m<sup>2</sup>. Aufgrund der etwas schwächeren Nach-

frage sind die Renditen gestiegen und liegen derzeit zwischen 5 und 6%. Den geringsten Anstieg der Renditen im ersten Halbjahr 2008 verzeichneten die Büroflächen im CBD der HMA (rund 0,3%), da hier eine anhaltend hohe Nachfrage herrscht. Die Leerstandsrate wird Ende 2008 auf einem Niveau von ca. 9% liegen und auch im folgenden Jahr leicht ansteigen. Die Spitzenmieten der HMA wachsen aufgrund der steigenden Nachfrage seit 2006 stetig an und betragen aktuell bis zu 288 EUR/m<sup>2</sup>/p.a. (Jones Lang LaSalle, Nordic City Report Autumn 2008).

Die weltweite Finanzmarktkrise hat auch den norwegischen Immobilienmarkt beeinflusst. Dieser zeichnet sich derzeit durch weniger und langsamere Transaktionen aus. Die geringere Nachfrage belastet die Preise für Immobilien und lässt die Renditen (Oslo CBD 2008: 6%) steigen. Oslo zieht weiterhin Unternehmen an, die Einwohnerzahl wächst. Die Stadt verzeichnet einen Rückgang der Leerstandsrate auf 3,4%, im CBD sogar auf 1-2%, und liegt somit weit unter dem europäischen Durchschnitt. Auch die Spitzenmieten entwickeln sich mit einem Anstieg von 21% im Vergleich zum Vorjahr überdurchschnittlich gut (Newsec, Nordic Report Autumn 2008).

Während der letzten Jahre verzeichnete der dänische Immobilienmarkt anhaltend hohe Transaktionsaktivitäten. Doch auch hier führten die von der Finanzmarktkrise hervorgerufene, gedämpfte Zahlungsfähigkeit und die gestiegenen Bankmargen zu geringeren und langsameren Transaktionen. Dennoch weist der Immobilienmarkt im Jahr 2008 immer noch eine gesunde Nachfrage auf. Die weiterhin hohe Beschäftigungsquote erhält einen starken Vermietungsmarkt mit hoher Nachfrage und niedrigem Leerstand (CBD Kopenhagen 2008: 3,6%). Dies führte dazu, dass die Renditen nur leicht anstiegen und sich weiterhin auf niedrigem Niveau von 4,8% im CBD von Kopenhagen befinden (Newsec, Nordic Report Autumn 2008).

Der deutsche Büromarkt verzeichnet im gesamteuropäischen Vergleich ein stabiles Nachfrageniveau und demzufolge einen stetigen Rückgang der Leerstände (CBRE EMEA Office Market View 2008 Q2). Büroimmobilien in Deutschland weisen gegenüber den meisten anderen Büromärkten Westeuropas vergleichsweise geringe Risiken für die Wert- und Mietentwicklung auf. Die Risiken für die Mietentwicklung bei deutschen Büros sind im Laufe des letzten halben Jahres wegen der guten Beschäftigungsentwicklung zurückgegangen, die Preise am Investmentmarkt stabil geblieben. Allerdings hat die Finanzmarktkrise auch den Investmentmarkt in Deutschland getroffen, denn mit nur 11,9 Mrd. Euro Transaktionsvolumen (ohne Wohnimmobilien) im ersten Halbjahr 2008 lag dieses 57% unter dem ersten Halbjahr 2007 (27,7 Mrd. Euro). Vergleicht man diesen Wert hingegen mit dem Halbjahres-Durchschnitt der letzten vier Jahre (14 Mrd. Euro), deutet die aktuelle Entwicklung eher auf eine

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

Normalisierung als auf eine Krise des Investmentmarktes hin (JLL Capital Markets Newsletter – HI 2008).

Eine Ausnahme bei den sinkenden Transaktionen bildet Hamburg. Die Stadt verzeichnete im ersten Halbjahr 2008 einen Büroflächenumsatz von 287.000 m<sup>2</sup>, womit das Rekordergebnis des Vorjahres nur um knapp 3% verfehlt wurde. Dies zeigt den seit längerem zu beobachtenden Aufwärtstrend des Hamburger Büromarkts. Auch die Spitzenmiete legte erneut um über 4% (25 Euro/m<sup>2</sup>) im ersten Halbjahr 2008 zu. Die starke Nachfrage wird sich voraussichtlich auch in der zweiten Jahreshälfte fortsetzen (Atisreal City Report Hamburg 2008).

Der baltische Immobilienmarkt ist derzeit stärker als die anderen Ostsee-Anrainer von dem Abschwung betroffen. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt in Lettland leidet unter den Auswirkungen der Finanzmarktkrise. Jedoch entwickelt sich dieser Markt unabhängig von den anderen Nutzungsarten, wie Büro, Einzelhandel und Logistik. Laut dem „European Distribution Report 2008“ von Cushman & Wakefield reifen die osteuropäischen Länder „zu etablierten Logistikstandorten. Infrastruktur, Nähe zu wachsenden Märkten und günstige Betriebs- und Lohnkosten sind deutliche Standortvorteile. Im Ranking liegen diese Länder entsprechend weit vorne.“

In Litauen steigen die Renditen nach einem langen Zeitraum des Rückgangs wieder auf bis zu 7,8%. Die niedrigen Gebote akzeptieren die Verkäufer nur widerwillig, weshalb die Investitionsaktivitäten stark zurückgegangen sind. Aufgrund seines großen langfristigen Wachstumspotentials und der derzeit hohen Renditen ist der litauische Immobilienmarkt attraktiv für internationale Investoren. Dadurch werden die positiven Prognosen für Investitionstätigkeiten im Jahr 2009 gestärkt (Newsec Nordic Report Autumn 2008).

Eine ähnliche Entwicklung ist auch in Lettland zu erwarten. Aufgrund der derzeitigen steigenden Renditen (2008: 7,8%) und hohen Finanzierungskosten sind die Transaktionsaktivitäten gering. Doch wird die Hauptstadt Riga als größte Stadt des Baltikums (rund 722.500 Einwohner) auf lange Sicht an Bedeutung gewinnen, was der Stadt ein großes Wachstumspotential gewährt. Dies macht den Investmentmarkt für internationale Investoren interessant und infolgedessen werden die Investitionen 2009 ansteigen. Die Leerstandsdaten für moderne Büroflächen befinden sich im CBD auf einem achtjährigen Tiefstand von 2% und sind somit weit unter dem europäischen Durchschnitt (Newsec Nordic Report Autumn 2008).

Durch den wirtschaftlichen Abschwung in Estland sind auch hier steigende Renditen ein aktuelles Kennzeichen des Investmentmarktes. Da in den nächsten Jahren nur wenige neue Flächen auf den Markt kommen werden und somit das Angebot beschränkt

bleibt, steigen die Mieten kontinuierlich an. Die Leerstandsdaten bleiben aus diesem Grund auf dem niedrigen Niveau von 2%. Die gestiegenen Renditen werden den Markt künftig vor allem für value-added orientierte Investoren wieder attraktiv machen und zu einem steigenden Transaktionsvolumen in 2009 führen (Newsec Nordic Report Autumn 2008).

In Polen schwächte sich 2007 aufgrund der Finanzmarktkrise das Investitionsvolumen im Vergleich zu 2006 um 1,5 Mrd. auf 3,1 Mrd. Euro ab. Im ersten Halbjahr 2008 wurde ein weiterer Rückgang des Investitionsvolumens um rund 28% auf 1,1 Mrd. Euro verzeichnet. Die Renditen stiegen leicht und lagen für Büros in Warschau bei 5,8%, für Logistikobjekte bei 6,8% und für Einzelhandelsobjekte bei 5,8%. In ihrem aktuellen Rating bewertet die Feri Finance AG den Markt der polnischen Hauptstadt mit „AA“ und schätzt ihn als einen äußerst aussichtsreichen Standort für Immobilieninvestitionen bei gleichzeitig sehr geringem Risiko ein. Warschau stellt mit einem Bestand von über 2,7 Millionen m<sup>2</sup> den mit Abstand größten Büromarkt des Landes. Besonders in den letzten Jahren ist die Nachfrage nach modernen Büroflächen stark gestiegen (Bank Austria Uni Credit Group, Real Estate Facts Poland 09/2008). Aufgrund zurückgegangener Flächenleerstände und einer Belebung der Flächen nachfrage prognostiziert Feri steigende Mieten und steigende Kaufpreise in 2009.

„Offene Immobilienfonds – Attraktives Betongold“ - diese Schlagzeile unterstreicht, dass die Krise auf den internationalen Finanzmärkten gerade für kapitalstarke Investoren wie offene Immobilienfonds zusätzliche Möglichkeiten eröffnet. Grund dafür sind die gegenwärtig mangelnden Aktivitäten fremdfinanzierter Investoren auf den internationalen Märkten. Diese agieren mit beträchtlichen Einschränkungen, denn durch die Straffung der Kreditstandards wird der Zugang zu Krediten für Immobilieninvestoren erschwert. Dadurch kommt es aktuell zu einem Rückgang des Investitionsvolumens (Süddeutsche Zeitung vom 12.3.2008). Darüber hinaus gelten offene Immobilienfonds als „Inflationskiller Nummer eins“, denn der überwiegende Teil ihrer Einnahmen, wie Büromieten, ist an die Veränderung der Verbraucherpreise gekoppelt. Ein weiterer Bonus ist der steuerfreie Anteil der Ausschüttung. Denn bei Investitionen im Ausland sind die Mietüberschüsse und Wertsteigerungen regelmäßig nur am Standort steuerpflichtig. All diese Faktoren sind Gründe dafür, dass kaum ein anderes Investment so stabile Renditen bringt wie die offenen Immobilienfonds (Focus Money, 27.8.2008).

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES FOCUS NORDIC CITIES

Der Ostseeraum als Anlageziel des Focus Nordic Cities zeichnet sich durch globale Wettbewerbsfähigkeit aus. Diese basiert

auf Innovationsfähigkeit, infrastruktureller und politischer Vernetzung, verkehrs- und handelspolitischer Bedeutung sowie einem allgemein solidem Geschäftsklima. Teil des Top-Down-Ansatzes ist die strategische makroökonomische und konjunkturelle Betrachtung der Anlageländer. Hierbei sind wirtschaftliche und standortbezogene Chancen und Risiken der potenziellen Investitionsstandorte und -länder sowie Marktaussichten der einzelnen Immobilieneilmärkte von Bedeutung.

Neben dem Top-Down-Ansatz wurden Investitionsmöglichkeiten des Focus Nordic Cities auch auf der Basis des Bottom-Up-Ansatzes geprüft. Dies bedeutet eine kleinräumige Analyse der Investitionsstandorte, um durch die regionale Wirtschaftsentwicklung lokale Marktzyklen taktisch nutzen zu können. Aufgrund der wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken der potenziellen Investitionsstandorte und -länder sowie der Marktaussichten der einzelnen Immobilieneilmärkte, rücken neben den jeweiligen Hauptstädten auch die regionalökonomisch bedeutsamen Mittelstädte in den Fokus der Betrachtung. Diese gehören zum Einen aufgrund ihrer jeweiligen Branchenstruktur und zum Anderen durch ihre überregionale Bedeutung, wie etwa im Handel und Tourismus, zu den Wachstumstreibern der entsprechenden Region. Da die verschiedenen Marktzyklen individuelle Investitionsmöglichkeiten bieten, können regionale Opportunitäten ausgenutzt werden. Entsprechend wird eine flexible Anpassung der regionalen und sektoralen Anlagestrategie aufgrund sich verändernder Marktgegebenheiten und Opportunitäten vom Portfolio Management verfolgt.

Entsprechend der Anlagestrategie ist das langfristig und nahezu vollständig vermietete Portfolio zum Stichtag bereits breit diversifiziert. Für das neue Geschäftsjahr fokussieren wir uns nun verstärkt auf die Akquisition geeigneter Investments in Polen, Norddeutschland und Dänemark sowie auf den Ausbau der Nutzungsarten Einzelhandel und Logistik.

## **ENTWICKLUNG IM ERSTEN GESCHÄFTSJAHRE**

Nach einer gründlichen Konzeptionsphase konnten wir den Focus Nordic Cities am 3.9.2007 erfolgreich auflegen. Die Mittelzuflüsse von über 33 Millionen Euro am ersten Tag des Fonds spiegeln die hohe Nachfrage nach einem offenen Immobilienfonds für institutionelle Anleger, der sich ausschließlich auf die nord- und nordosteuropäischen Länder konzentriert, wider.

Aufgrund der anhaltend positiven Mittelzuflüsse wurde mit Wirkung zum 1.2.2008 die Ausgabe neuer Anteilscheine eingestellt. Die Ausgabe neuer Anteile konnte am 10.6.2008 wieder aufgenommen werden. Bereits am 12.6.2008 wurde die Schwelle von 300 Millionen Euro „Net Asset Value“ (NAV) überschritten.

Seit Auflage sind dem Fonds rund 390,1 Millionen Euro Eigenkapital zugeflossen. Wir haben in sechs Ländern und 13 Städten in 20 Immobilien investiert. Die Summe der Verkehrswerte beläuft sich zum 31.8.2008 auf rund 422,1 Millionen Euro.

## **PERFORMANCE**

Im ersten Geschäftsjahr konnte eine Rendite von 5,9% verzeichnet werden. Diese liegt am oberen Ende der angestrebten Bandbreite der Zielrendite von 5 bis 6% p.a. (nach BVI-Methode).

## **LIQUIDITÄT**

Zum 31.8.2008 betrug das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen 100,6 Millionen Euro (25,8% des Fondsvolumens). Im Berichtszeitraum konnten wir eine durchschnittliche Verzinsung von 4,4% p.a. erreichen.

## **NEUAKQUISITIONEN**

### **I. Halbjahr**

Der regionalen Ausrichtung des Focus Nordic Cities entsprechend befinden sich die im ersten Geschäftsjahr erworbenen Immobilien in Schweden, Deutschland, Norwegen, Finnland, Lettland und Estland.

Die erste Akquisition fand im September 2007 statt. Hierbei handelt es sich um die zwei schwedischen Büroimmobilien „Treklovren“ und „Fyrklovren“ in Karlstad. Die Stadt gilt mit über 250 Unternehmen aus der Holz- und Holzverarbeitenden Industrie als die „Waldhauptstadt“ Schwedens. Darüber hinaus ist die junge Universitätsstadt als Dienstleistungs- und Beratungsstandort für die Holz- und Papierindustrie sowie als Handels- und Kommunikationsknotenpunkt für Netzwerke und mobile Lösungen bekannt.

Mit dem Ankauf des Objekts „Amsinckstraße“ hält der Fonds seit Oktober 2007 eine Büroimmobilie im Teilmarkt „City Süd“ der sich durch eine anhaltend gute Konjunktur auszeichnenden Stadt Hamburg. Die City Süd hat sich seit den 1980er Jahren zu einem neuen innenstadtnahen Büro- und Verwaltungsstandort entwickelt und bildet einen der Vermietungsschwerpunkte Hamburgs. Neben der Funktion als bedeutender Hafen-, Medien- und Luftfahrtstandort gilt Hamburg als beachtlicher Arbeitsmarkt in den Branchen Finanzen, IT und Versicherung.

Im Interesse einer weiteren regionalen, aber auch sektoralen Diversifikation unserer im Fonds gehaltenen Liegenschaften ergänzten wir diese im November 2007 um den Ankauf dreier

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

Objekte im Baltikum.

Als größter Ballungsraum der drei baltischen Staaten ist Riga (Lettland) internationaler Verkehrsknotenpunkt und verfügt über sehr gut ausgebaute See-, Luft-, Eisenbahn- und Autobahnverbindungen. Der Standort Mārupe des ersten dort erworbenen Logistikobjektes liegt in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen Riga und lediglich sieben Kilometer entfernt vom Stadtzentrum. Der Hauptmieter dieses Objekts gilt als internationaler Marktführer im Expressversand. Die Immobilie ist bis 2016 zu 100% vermietet.

Bei der zweiten lettischen Liegenschaft handelt es sich um ein Einzelhandelsgebäude in Liepāja, der mit rund 86.000 Einwohnern drittgrößten Stadt Lettlands. Die Immobilie befindet sich an der Ausfallstraße nach Riga in unmittelbarer Nähe des Flughafens Liepāja. Die direkte Anbindung zum Stadtzentrum schafft eine für die Nutzungsart sehr günstige Lage. Das Objekt wird vom Hauptmieter, mit welchem ein Mietvertrag bis 2016 besteht, als Baumarkt genutzt.

Das estnische Objekt liegt in der Stadt Pärnu, welche sich an der E 67, der wichtigsten Straßenverbindung Nordosteuropas, befindet. Diese Fernstraße verbindet die beiden Hauptstädte Tallinn und Riga und macht die Lage vorteilhaft. Pärnu hat 43.800 Einwohner und gilt als beliebter Kur- und Badeort. Der Mieter des Objektes ist ein weltweit etablierter Anbieter industrieller Automatisierungstechnik.

Im Dezember 2007 erweiterte sich der Immobilienbestand des Fonds um zwei hochwertige 4-Sterne-Hotels in Norwegen.

Das „Hotel Norge“ in Kristiansand profitiert stark von seiner Lage im Stadtzentrum und der Nähe zum Hafen. Die Stadt ist ein beliebtes Freizeit- und Ferienziel.

Bei dem zweiten Objekt handelt es sich um das Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete „Hotel Victoria“ in Stavanger. Es befindet sich direkt in der Altstadt und ist nahe am Hafen gelegen. Als „Ölhauptstadt Europas“ bietet Stavanger eine hohe Freizeitqualität durch eine Vielzahl an kulturellen Einrichtungen und den nahe gelegenen Skigebieten und Fjorden.

Seit Anfang Januar 2008 gehört der „Førdetower“, ein „Landmark“-Gebäude in Kiel, zum Focus Nordic Cities. Das 2003 mit einem Architekturpreis ausgezeichnete Bürogebäude liegt direkt an der „Kieler Förde“, die von großer Bedeutung für die Fähr- und Kreuzschifffahrt ist. Zudem ist die Stadt ein bedeutender Standort internationaler Wassersport- und Segelevents.

Der Focus Nordic Cities kann seit Ende Januar 2008 ein finnisches „Trophy“-Bürogebäude zu seinen Bestandsobjekten zäh-

len. Das im „Design District“ der Innenstadt von Helsinki gelegene Gebäude wurde 1890 erbaut und in den Jahren 1998 bis 2003 aufwendig saniert. Bei dem Hauptmieter (95% der Mietfläche) handelt es sich um ein finnisches Ministerium. Helsinki ist aufgrund der Börse und zahlreicher Banken das Finanzzentrum Finnlands und außerdem ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt des östlichen Ostseeraums.

Das im ersten Halbjahr zuletzt erworbene Objekt ist ein Bürogebäude in Malmö. Es befindet sich nur ca. zwei Kilometer entfernt vom Stadtzentrum. Hauptmieter ist der Herausgeber einer überregionalen Tageszeitung. Malmö gilt aufgrund seiner günstigen geographischen Lage und der Öresundbrücke als Verkehrszentrum Südschwedens.

## 2. Halbjahr

Bereits im März 2008 konnte der Bestand des Fonds um zwei Kieler Büroimmobilien erweitert werden.

Das Bürogebäude „Fabrikstraße“ liegt direkt am Wasser mit Blick auf den Hafen und die Kieler Förde. Die Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, das Rathaus und die Stadtverwaltung sowie der Hauptbahnhof befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung. Das Investment zeichnet sich vor allem durch seine exzellente Lage und die langfristigen Mietverträge (Hauptmieter bis 2017) mit drei bonitätsstarken Mietern aus.

Das zweite Objekt befindet sich am „Theodor-Heuss-Ring“ südlich der Innenstadt und ist durch eine äußerst verkehrsgünstige Lage gekennzeichnet. Die Bundesautobahn in Richtung Hamburg und Flensburg befindet sich in unmittelbarer Nähe. Somit ist auch der internationale Flughafen in Hamburg nur ca. 50 Autominuten entfernt. Zudem sind die Kieler Innenstadt und der Hauptbahnhof mit dem öffentlichen Busnetz schnell zu erreichen. Bei dem Objekt ist insbesondere der langfristige Mietvertrag mit dem Hauptmieter aus der Versicherungsbranche bis 2017 hervorzuheben.

Der Focus Nordic Cities hält seit Ende April 2008 ein weiteres Bürogebäude in Helsinki mit einem namhaften Sportartikelhersteller als Mieter in seinem Bestand. Das Objekt liegt ca. sieben Kilometer bzw. zehn Autominuten vom Zentrum am Nordrand des CBD im Stadtteil Käpylä. Hier sind internationale Unternehmen wie YIT und SATO angesiedelt. Die Hauptstraße Mäkelänkatu verbindet die Innenstadt mit dem Flughafen, welcher in ca. 15 Minuten zu erreichen ist. Die Liegenschaft profitiert ferner von der exzellenten Nahverkehrsanbindung. Zudem sind die Ringstraßen per Auto schnell zu erreichen. Das Investment zeichnet sich vor allem durch die gute Lage an einem aufstrebenden Bürostandort und die überdurchschnittliche bauliche Qualität aus. Im Juni konnte der Focus Nordic Cities das in Tallinn gelegene

„Police Headquarter“ und ein weiteres Bürogebäude in Helsinki erwerben.

Das „Police Headquarter“ liegt in einem aufstrebenden Geschäftsviertel an der Pärnu Road, welche in Tallinn den Anfang der Via Baltica bildet. Tallinn ist mit rund 400.000 Einwohnern die größte Stadt Estlands. Durch die Hauptstadtfunktion ist Tallinn Sitz der staatlichen Behörden und Ministerien, in welchen mehr als 10.600 Angestellte beschäftigt sind. Die unmittelbare Umgebung des Standortes ist sowohl durch diverse Neubauprojekte als auch durch bereits fertig gestellte moderne Bürogebäude mit internationalen Mietern gekennzeichnet. Die gute Infrastruktur und die Nähe sowohl zum Stadtzentrum als auch zum Flughafen machen den Standort attraktiv. Das Investment zeichnet sich durch die sehr langfristigen Mietverträge bis 2025 mit der Republik Estland aus.

Das Bürogebäude „Vuorikatu 20“ befindet sich in der Innenstadt Helsinkis einen Straßenzug entfernt vom Hauptbahnhof und nahe der Fußgängerzone. In unmittelbarer Umgebung befinden sich ferner zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Hotels. Die infrastrukturelle Anbindung des Objektes durch den Hauptbahnhof, zahlreiche Busstationen und eine Metrostation ist bestmöglich. Das Investment zeichnet sich weiterhin durch die gute bauliche Qualität aus. Hauptmieter ist ein finnisches Ministerium, welches als AAA-Mieter eingestuft werden kann.

Im August konnten vier weitere Objekte in den Focus Nordic Cities eingestellt werden. Dabei handelt es sich zunächst um das in Estland gelegene Lager- und Distributionsgebäude der Objektgesellschaft „OÜ Vae 16“. Die mit zusätzlichen Büroflächen ausgestattete Immobilie befindet sich in Saue, südwestlich von Tallinn, mit direkter Anbindung an die E67, deren überregionale Bedeutung bereits beim Objekt Pärnu Road dargestellt wurde. Die Liegenschaft ist über eine Bahnhaltestelle und mit einer Busverbindung gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, der Hafen und die Innenstadt von Tallinn sind in rund 20 Minuten erreichbar. Das Investment zeichnet sich vor allem durch den langfristigen double-net Mietvertrag mit einem wachstumsstarken Mieter, die bauliche Qualität und eine vorhandene Baurechtsreserve auf dem Grundstück aus.

Des Weiteren konnte der Fonds durch das 17-stöckige „Landmark“-Gebäude „Panorama Helsingfors“ erweitert werden. Dieses befindet sich im Osten von Oslo im etablierten Bürostandort Bryn-Helsingfors. Die norwegische Hauptstadt ist mit ihren fast 566.000 Einwohnern die größte Stadt des Landes. Neben ihrer Funktion als Universitätsstadt ist sie die bedeutendste Hafenstadt und herausragendes Wirtschafts- und Kulturzentrum Norwegens. Zu den wichtigsten Produktionszweigen gehören der Schiffsbau, die Herstellung von Elektro- und Elektronikgeräten, sowie die Produktion von chemischen und pharmazeutischen

Erzeugnissen. Die Stadt verfügt über einen internationalen Flughafen sowie mehrere U-Bahnlinien. Das Investitionsobjekt liegt direkt an der Autobahn E6, die das Osloer Zentrum mit dem Flughafen verbindet. Das Einkaufszentrum Fyrstikkorget an der U-Bahnstation „Helsingfors“ ist rund fünf Minuten zu Fuß entfernt. Hier halten vier der fünf Osloer U-Bahnlinien, mit denen man in wenigen Minuten den Hauptbahnhof erreicht. Mit dem Auto ist die Innenstadt in zehn Minuten erreichbar. Das Investment überzeugt vor allem durch die sehr gute Stadtteillage und gute bauliche Qualität.

Auch das Bürogebäude „ELL Dunties“ im lettischen Riga überzeugt sowohl durch seine moderne und flexible Gebäudestruktur als auch mittels der ansprechenden architektonischen Gestaltung. Das Objekt befindet sich im Zentrum von Riga an der Valdemara iela, welche neben der Brivibas iela die wichtigste Hauptstraße von Riga ist. Der Standort ist charakterisiert durch diverse Neubauprojekte im Bereich Büro, Einzelhandel und Wohnen und entwickelt sich zunehmend zu einem bedeutenden Geschäftsviertel. Neben einer attraktiven Ankaufsrendite zeichnet sich der Neubau mit hoher Objektqualität durch seinen innenstadtnahen Standort mit guter Verkehrsanbindung und Entwicklungspotential aus.

Das viergeschossige Bürogebäude der Objektgesellschaft „Gnilde AB“ in der schwedischen Hauptstadt Stockholm ist das im ersten Geschäftsjahr zuletzt erworbene Objekt. Stockholm ist mit ca. 1,8 Millionen Einwohnern die größte Stadt Skandinaviens. Sie ist über den internationalen Flughafen Arlanda, durch mehrere Autobahnen und Fernstraßen sowie Bahnstrecken und einen überregional bedeutenden Fährhafen hervorragend an das nationale und internationale Verkehrsnetz angebunden. Die Hauptsitze zahlreicher Banken, Versicherungsgesellschaften und Investmentunternehmen sowie die Börse Stockholm machen die Stadt zum wichtigsten Wirtschafts- und Finanzzentrum Nordeuropas. Das Investitionsobjekt befindet sich im Stadtteil Telefonplan südwestlich des Stadtzentrums an der E4, der Stockholm in Nord-Süd Richtung durchquerenden Stadtautobahn. Die Stadtmitte ist mit dem Auto in ca. fünf Minuten zu erreichen. Eine U-Bahn-Station ist lediglich 300 Meter entfernt. Das moderne Gebäude ist der schwedische Hauptsitz eines im Bereich Gebäudetechnik führenden skandinavischen Unternehmens. Bei der Immobilie handelt es sich um ein viergeschossiges Bürogebäude mit modern ausgestatteten und flexiblen Flächen.

## LEERSTANDSSITUATION

Durch eine gezielte Auswahl von vollvermieteten Liegenschaften ist es uns gelungen, die Leerstandsquote im Berichtszeitraum bei durchschnittlich 0,3% zu halten. Stichtagsbezogen beträgt die Leerstandsquote ebenfalls 0,3%. Ein erster relevanter Auslauf

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

von Mietverträgen (insgesamt 8,4%) wird erst bis zum Jahr 2010 stattfinden.

## AUSBLICK

Der Focus Nordic Cities hat am 4.7.2008 einen Kaufvertrag über die Beteiligung „KS Proveniens 324 AB“ für das Bürogebäude „Asken, Stockholm“ im Zentrum der schwedischen Hauptstadt Stockholm abgeschlossen. Das in 2003 modernisierte Objekt verfügt über 5.700 m<sup>2</sup> Bürofläche. Die Beteiligung „KS Proveniens 324 AB“ wurde erst nach dem ersten Geschäftsjahresende des Fonds am 15.9.2008 in das Sondervermögen eingestellt.



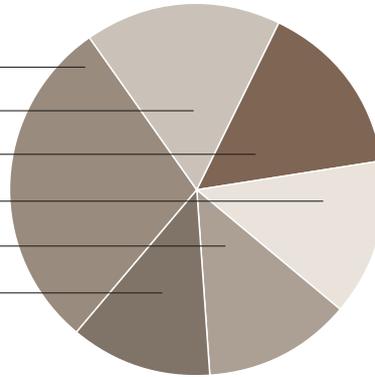
Bravida, Stockholm

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis Verkehrswerte)

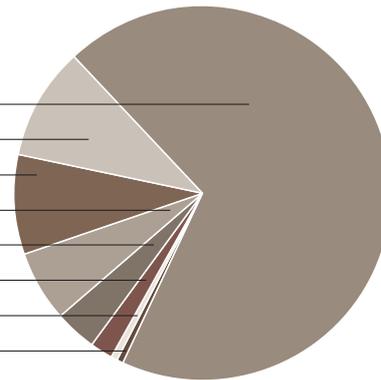
Norwegen	29,3%
Finnland	17,0%
Schweden	15,3%
Deutschland	13,6%
Estland	12,7%
Lettland	12,1%



## NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)

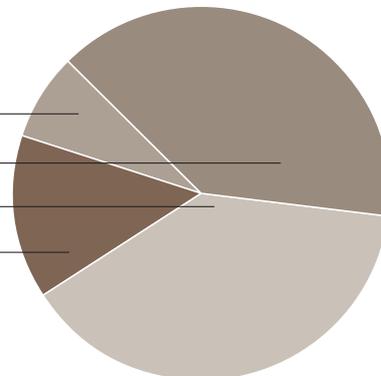
Büro	68,9%
Industrie (Lager, Hallen)	9,9%
Hotel	8,6%
Handel/Gastronomie	6,1%
Kfz	3,5%
Andere	2,1%
Freizeit	0,6%
Wohnen	0,3%



## GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

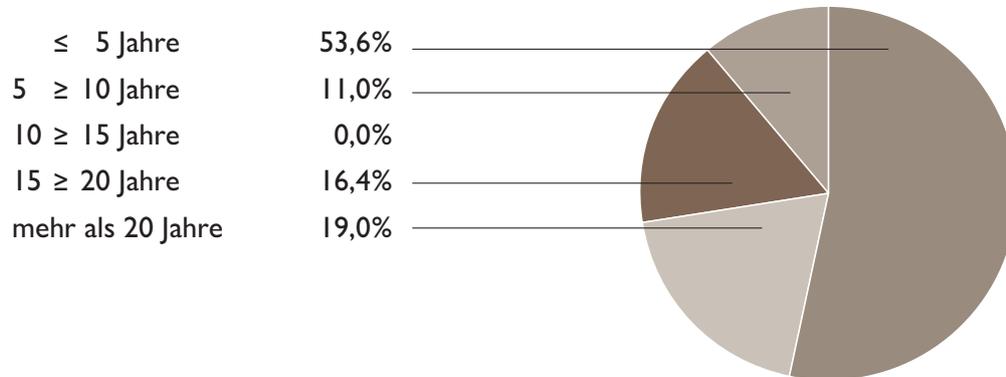
(Basis Verkehrswert)

bis zu 10 Mio. EUR	7,4%
10 ≥ 25 Mio. EUR	39,5%
25 ≥ 50 Mio. EUR	39,0%
50 ≥ 100 Mio. EUR	14,1%



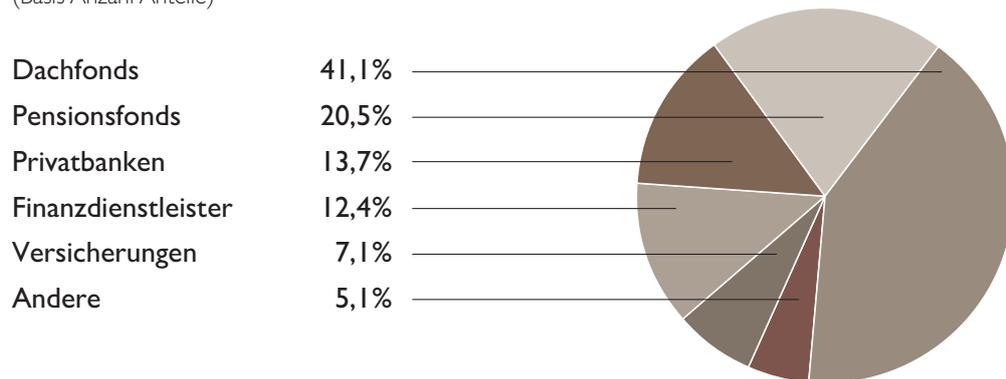
## WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



## ANLEGERSTRUKTUR

(Basis Anzahl Anteile)



# 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>	0	0,0 %	32.094	7,6 %
<b>NOK</b>	29.658	7,0 %	36.883	8,7 %
<b>SEK</b>	0	0,0 %	20.034	4,7 %
<b>EEK<sup>1</sup></b>	0	0,0 %	12.783	3,0 %
<b>GESAMT</b>	<b>29.658</b>	<b>7,0 %</b>	<b>101.794</b>	<b>24,0 %</b>

## ÜBERSICHT WÄHRUNGSRIKIKEN

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
<b>EEK<sup>1</sup></b>	19.107	4,9 %
<b>NOK</b>	1.755	0,4 %
<b>SEK</b>	1.515	0,4 %
<b>GESAMT</b>	<b>22.377</b>	<b>5,7 %</b>

## ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRIKIKO

	in TEUR	in %
<b>unter 1 Jahr</b>	79.249	60,3 %
<b>1-2 Jahre</b>	0	0 %
<b>2-5 Jahre</b>	16.961	12,9 %
<b>5-10 Jahre</b>	35.242	26,8 %
<b>über 10 Jahre</b>	0	0,0 %
<b>GESAMT</b>	<b>131.452</b>	<b>100,0 %</b>

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

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## DIE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

### Personal und Organisation

Bei der Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft handelt es sich um ein noch junges, kontinuierlich wachsendes Unternehmen. Die Mitarbeiterzahl stieg von acht Mitarbeitern zum 1.9.2007 auf 16 Mitarbeiter zum 31.8.2008, wovon zum Stichtag neun Mitarbeiter dem Portfolio bzw. Asset Management zugeordnet und sieben Mitarbeiter im Bereich der Verwaltung tätig waren.

Darüber hinaus konnten wir zum 1.9.2008 bereits jeweils einen weiteren Mitarbeiter für den Bereich des Portfolio bzw. Asset Managements sowie für die Verwaltung vertraglich binden.

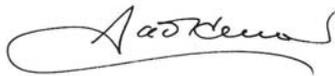
### Neue Produkte

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

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand



J. Werner  
Portfoliomanager

München, im Oktober 2008

# ÜBERSICHT RENDITEN, BEWERTUNG, VERMIETUNG

## RENDITEN

Renditekennzahlen in % (des Ø Fondsvermögens)	DE direkt	Gesamt direkt	SE indirekt	NO indirekt	EE indirekt	LV indirekt	FI indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
<b>I. Immobilien</b>									
Bruttoertrag	6,33 %	6,33 %	7,87 %	6,22 %	7,00 %	6,04 %	6,54 %	6,74 %	6,66 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,17 %	-1,17 %	-0,91 %	-0,24 %	-0,94 %	-0,47 %	-1,52 %	-0,76 %	-0,85 %
Nettoertrag	5,16 %	5,16 %	6,95 %	5,97 %	6,07 %	5,57 %	5,02 %	5,98 %	5,81 %
Wertänderungen	0,12 %	0,12 %	1,52 %	1,46 %	2,75 %	1,82 %	3,27 %	2,01 %	1,62 %
Ausländische Ertragsteuern	0,00 %	0,00 %	-0,82 %	-0,53 %	-0,04 %	-0,08 %	-0,10 %	-0,41 %	-0,33 %
Ausländische latente Steuern	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-0,36 %	-0,08 %	-0,06 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,28 %	5,28 %	7,65 %	6,90 %	8,78 %	7,30 %	7,83 %	7,50 %	7,04 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,28 %	5,28 %	9,19 %	8,58 %	11,05 %	8,80 %	7,83 %	8,74 %	7,75 %
Währungsänderungen	0,00 %	0,00 %	0,08 %	-0,58 %	-0,01 %	0,00 %	0,00 %	-0,13 %	-0,09 %
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>5,28 %</b>	<b>5,28 %</b>	<b>9,26 %</b>	<b>8,00 %</b>	<b>11,03 %</b>	<b>8,80 %</b>	<b>7,83 %</b>	<b>8,61 %</b>	<b>7,66 %</b>
<b>II. Liquidität</b>									<b>4,37%</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>									<b>6,43%</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>									<b>5,90%</b>

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	DE direkt	Ausland direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	37.154	0	37.154	0	0	0	37.154
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	142.756	142.756	142.756
Immobilien gesamt	37.154	0	37.154	0	142.756	142.756	179.910
Liquidität							101.034
Kreditvolumen							49.279
Fondsvolumen (netto)							224.260

## BEWERTUNG

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	DE direkt	Ausland direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	57,5	0,0	57,5	0,0	364,6	364,6	422,1
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	3,6	0,0	3,6	0,0	24,9	24,9	28,5
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,1	0,0	0,1	0,0	3,0	3,0	3,1
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,1	0,0	0,1	0,0	2,9	2,9	3,0

## VERMIETUNG

### Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen in % <sup>1</sup>	DE	Direktinvestments gesamt	EE	LV	FI	NO	SE	Beteiligungen gesamt	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	89,2	89,2	62,4	67,0	85,5	45,2	82,6	65,6	69,0
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	14,2	2,6	13,8	0,0	7,0	6,1
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30,9	0,0	10,0	8,5
Jahresmietertrag Industrie (Lager; Hallen)	2,4	2,4	36,4	14,8	3,1	2,0	11,3	11,1	9,9
Jahresmietertrag Wohnen	1,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9	0,0	0,0	0,7	0,6
Jahresmietertrag Kfz	7,0	7,0	0,0	3,9	2,3	5,2	1,0	2,9	3,5
Jahresmietertrag Andere	0,3	0,3	1,2	0,1	1,8	2,9	5,1	2,4	2,1
Leerstand Büro	1,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>98,9</b>	<b>98,9</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>99,7</b>

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



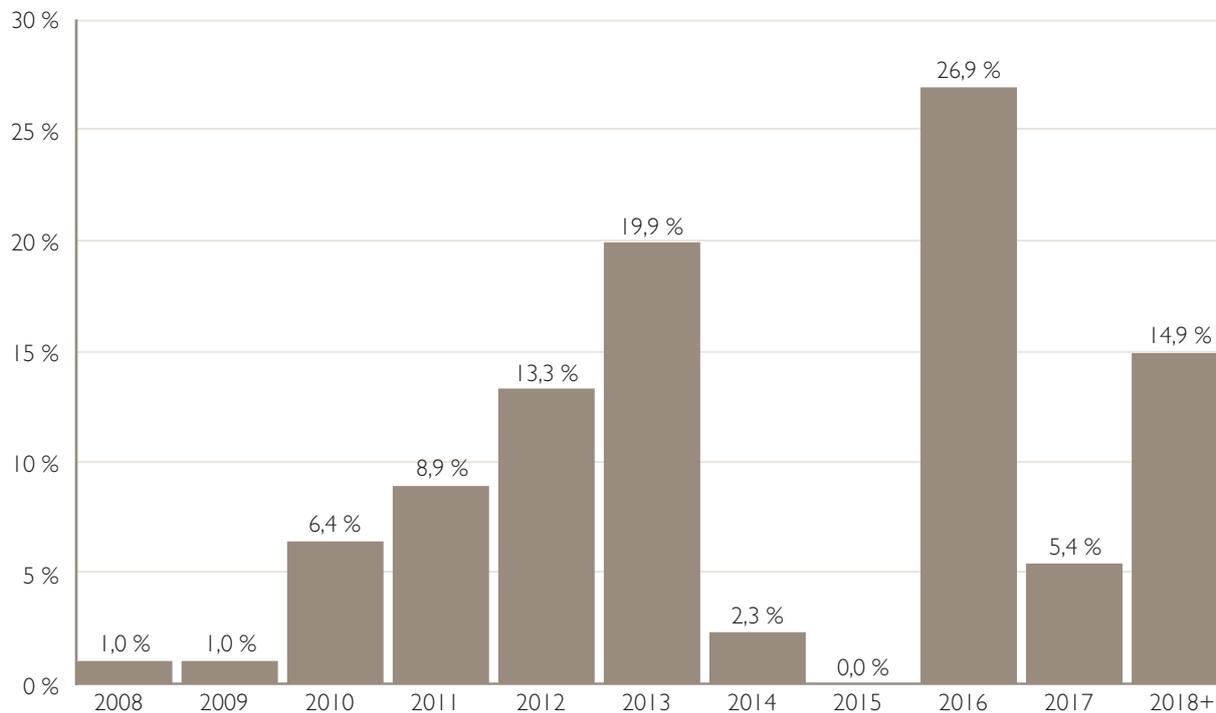
Vuorikatu, Helsinki

# ÜBERSICHT VERMIETUNG

## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Direktinvestments gesamt	EE	LV	FI	NO	SE	Beteiligungen gesamt	Gesamt
<b>unbefristet</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
<b>2008</b>	5,3	5,3	0,0	0,0	1,7	0,0	0,0	0,3	1,0
<b>2009</b>	2,3	2,3	0,0	1,4	0,9	1,0	0,3	0,8	1,0
<b>2010</b>	17,5	17,5	0,0	5,0	1,8	6,3	8,0	4,7	6,4
<b>2011</b>	5,7	5,7	0,0	24,2	0,0	17,6	0,0	9,4	8,9
<b>2012</b>	19,0	19,0	0,0	49,9	2,0	0,0	22,9	12,4	13,3
<b>2013</b>	0,0	0,0	16,1	5,3	64,4	24,8	0,0	23,0	19,9
<b>2014</b>	11,2	11,2	0,0	0,0	0,0	0,0	4,8	0,9	2,3
<b>2015</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>2016</b>	0,0	0,0	0,0	13,0	29,2	50,1	39,7	31,1	26,9
<b>2017</b>	39,0	39,0	0,0	1,2	0,0	0,1	0,0	0,2	5,4
<b>2018+</b>	0,0	0,0	83,9	0,0	0,0	0,0	24,3	17,2	14,9

## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)



## ENTWICKLUNG DES FONDS (Mehrfjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.8.2008	31.8.2007 <sup>1</sup>
Immobilien	57.500	–
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	168.140	–
Wertpapiere	0	–
Bankguthaben	100.575	–
Sonstige Vermögensgegenstände	100.976	–
./Verbindlichkeiten und Rückstellungen	37.073	–
<b>Fondsvermögen</b>	<b>390.118</b>	<b>–</b>
Anzahl umlaufende Anteile	36.843.468	–
Anteilwert (EUR)	10,59	–
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,36	–
Tag der Ausschüttung	1.12.2008	–

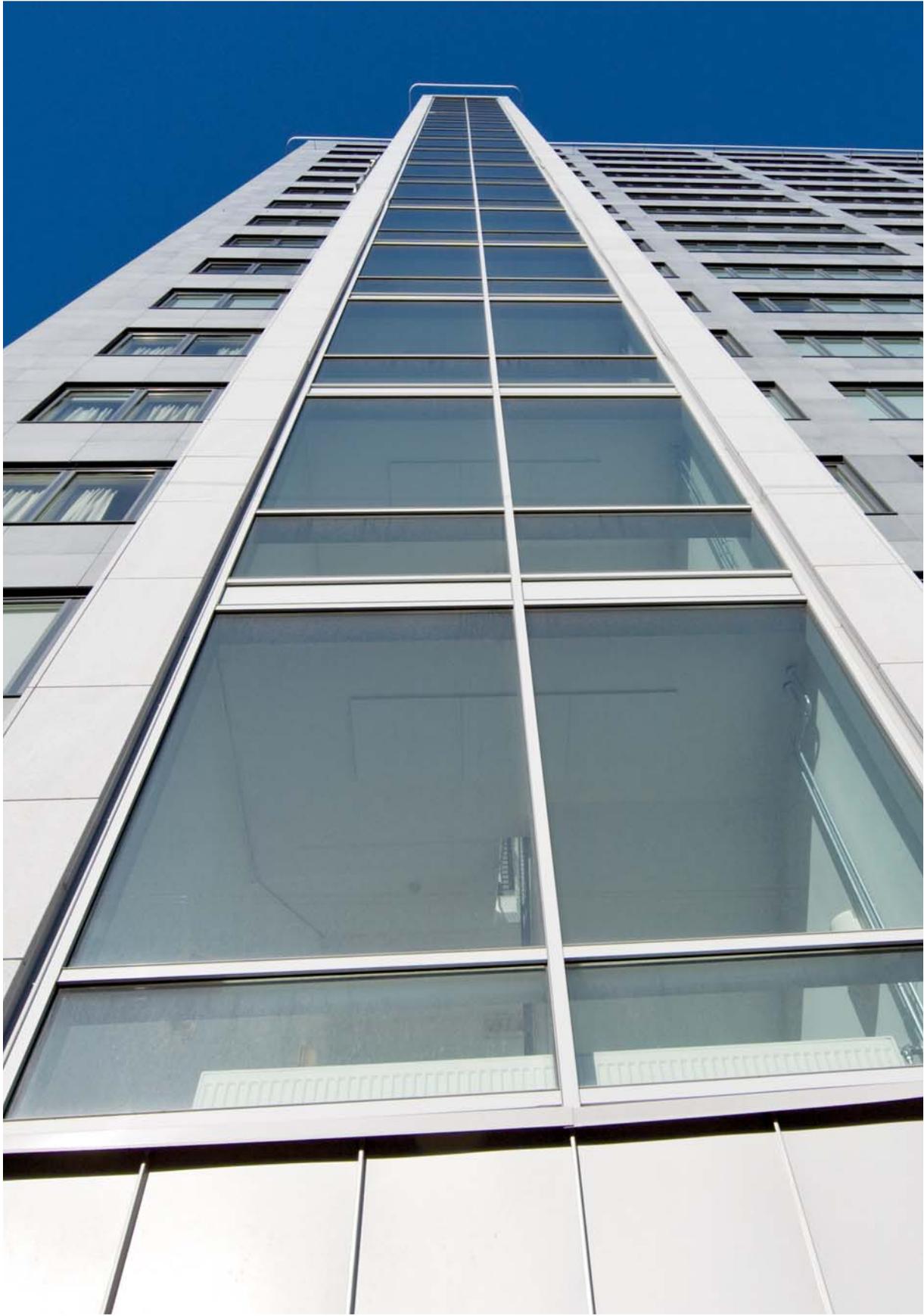
## ENTWICKLUNG DER RENDITEN (Mehrfjahresübersicht)

Renditekennzahlen in % <sup>2</sup>	2007/2008	2006/2007 <sup>1</sup>
<b>I. Immobilien</b>		
Bruttoertrag	6,66 %	–
Bewirtschaftungsaufwand	0,85 %	–
Nettoertrag	5,81 %	–
Wertänderungen	1,62 %	–
Ausländische Ertragsteuern	0,33 %	–
Ausländische latente Steuern	0,06 %	–
Ergebnis vor Darlehensaufwand	7,04 %	–
Ergebnis nach Darlehensaufwand	7,75 %	–
<b>Gesamtergebnis in Währung</b>	<b>7,75 %</b>	<b>–</b>
Währungsänderungen	-0,09 %	–
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>7,66 %</b>	<b>–</b>
<b>II. Liquidität</b>		
<b>Ergebnis gesamter Fonds</b> nach Fondskosten <sup>3</sup>	<b>4,37 %</b>	<b>–</b>
	<b>5,90 %</b>	<b>–</b>

<sup>1</sup> Fondsaufgabe am 3.9.2007; keine Vorjahreswerte, da Erstjahr

<sup>2</sup> für das Rumpfgeschäftsjahr vom 3.9.2007 bis 31.8.2008

<sup>3</sup> Nach BVI-Methode



*Helsfyr Panorama, Oslo*

# ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

	Realisierter Gewinn/ Verlust EUR	Nicht realisierte Wertveränderungen Vorjahre <sup>1</sup> EUR	Nicht realisierter Gewinn/Verlust der Berichtsperiode EUR	Anteil-geschäfte EUR	Summe EUR
<b>Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres</b>					<b>0,00</b>
<b>Ausschüttung für das Vorjahr</b>					<b>0,00</b>
<b>Ausgleichsposten</b> für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile					<b>0,00</b>
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen				390.501.430,60	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen				-13.408.481,62	
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto)</b>				377.092.948,98	377.092.948,98
<b>Ertragsausgleich</b>					<b>-4.734.215,14</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>					<b>13.447.135,36</b>
<b>Realisierte Gewinne</b>					<b>0,0</b>
abzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre					
bei Immobilien (davon in Fremdwährung)					
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)					
bei Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)					
<b>Realisierte Verluste</b>					<b>0,0</b>
abzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre					
bei Immobilien (davon in Fremdwährung)					
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)					
bei Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)					
<b>Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne</b>					<b>6.022.336,74</b>
bei Immobilien (davon in Fremdwährung)			308.375,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)			5.713.961,74 (3.204.894,79)		
bei Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)					
<b>Wertveränderung der nicht realisierten Verluste</b>					<b>-1.589.643,52</b>
bei Immobilien (davon in Fremdwährung)			-262.702,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)			-1.326.941,52 (-1.326.941,52)		
bei Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)					
<b>Währungskursveränderungen</b>					<b>-120.145,10</b>
bei Immobilien			0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-78.858,24		
bei Bewertung sonstige VG					
bei Liquiditätsanlagen			-41.286,86		
<b>Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>					<b>390.118.417,32</b>

<sup>1</sup> Keine Vorjahreswerte, da Erstjahr

## ERLÄUTERUNG ZUR ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich um eine Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

Die **Mittelzuflüsse** aus Anteilverkäufen und die **Mittelabflüsse** aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Ausgabe-/Rücknahmepreis<sup>1</sup> multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. der zurückgenommenen Anteile. Im Ausgabe-/Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil enthalten (Ertragsausgleich).

Die Mittelzu- und -abflüsse werden daher um Ertragsausgleichsbeträge gekürzt (bzw. erhöht) und damit auf die Vermögensänderung reduziert. Im Ergebnis führt der **Ertragsausgleich** dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen bei den ausgegebenen Anteilen beeinflusst wird.

Der **ordentliche Nettoertrag** ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die **Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste** ergeben sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr: Erfasst wurden hier Einwertungsgewinne sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. Diese können z.B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen, nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen stammen.

Bei **Währungskursveränderungen** ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zum Beginn und – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibungen – zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Bei im Berichtsjahr erworbenen Vermögensgegenständen ist die Differenz aus der Bewertung mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Aktivierung und dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode angegeben. Des Weiteren werden hier Wertveränderungen der offenen Derivatgeschäfte innerhalb der Berichtsperiode berücksichtigt.

<sup>1</sup> Ein Ausgabeaufschlag und Rückgabeabschlag wird derzeit nicht erhoben.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2008

	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)	57.500.000,00	14,74
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>57.500.000,00</b>	<b>14,74</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(92.557.777,37)	168.140.297,33	43,10
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(92.557.777,37)	<b>168.140.297,33</b>	<b>43,10</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(133.364,18)	100.574.621,41	25,78
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(133.364,18)	<b>100.574.621,41</b>	<b>25,78</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	563.136,29	
2. Forderungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	(52.976.437,72)	95.893.565,85	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(708.771,19)	1.426.200,73	
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(2.299.424,25)	3.093.302,31	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(55.984.633,16)	<b>100.976.205,18</b>	<b>25,88</b>
<b>Summe I. – IV.</b> (davon in Fremdwährung)	(148.675.774,71)	<b>427.191.123,92</b>	<b>109,50</b>

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		29.658.123,86	
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)		0,00	
(insgesamt in Fremdwährung)	(29.658.123,86)		
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben		2.681.011,01	
(davon in Fremdwährung)	(1.473.788,63)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		664.174,20	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		3.434.717,34	
(davon in Fremdwährung)	(1.083.209,90)		
Summe der Verbindlichkeiten		<b>36.438.026,41</b>	<b>9,34</b>
(davon in Fremdwährung)	(32.215.122,39)		
<b>VI. Rückstellungen</b>		<b>634.680,19</b>	<b>0,16</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe V. – VI.</b>		<b>37.072.706,60</b>	<b>9,50</b>
(davon in Fremdwährung)	(32.215.122,39)		
<b>Fondsvermögen</b>		<b>390.118.417,32</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>10,59</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>36.843.468</b>	

Devisenkurse per 28.8.2008:

Estnische Krone | EUR = 15,64699 EEK  
 Norwegische Krone | EUR = 7,92363 NOK  
 Schwedische Krone | EUR = 9,43484 SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.  
 Auf Fremdwährung lautende Positionen wurden zu den von Reuters AG um 13.30 Uhr  
 ermittelten Devisenmittelkursen vom 28.8.2008 in Euro umgerechnet.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

## FONDSVERMÖGEN

Zum Ende des ersten Geschäftsjahres beträgt das Fondsvermögen 390.118 TEUR. Dies entspricht bei 36.843.468 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 10,59 EUR.

Seit dem 3.9.2007 wurden 38.123.597 Anteile ausgegeben und 1.280.129 zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 377.093 TEUR.

Vier direkt gehaltene Objekte und 16 indirekt über 14 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 31.8.2008 zum Portfolio des Focus Nordic Cities. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind auf den Seiten 32 bis 37 dargestellt.

## IMMOBILIEN

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 57.500 TEUR. Es setzt sich aus vier Objekten in Deutschland zusammen:

Im Oktober 2007 wurde das Objekt „Amsinckstraße“ in Hamburg erworben und ging mit einem Verkehrswert von 24.600 TEUR dem Sondervermögen zu.

Mit dem „Førdetower“ in Kiel wurde das Portfolio im Januar 2008 um eine Immobilie mit einem Verkehrswert von 7.500 TEUR erweitert.

Zwei weitere Kieler Objekte gingen im März 2008 in das Sondervermögen ein, der „Theodor-Heuss-Ring 49“ (5.600 TEUR) und die „Fabrikstraße 7“ (19.800 TEUR).

## BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Im Geschäftsjahr 2007/2008 erwarb der Focus Nordic Cities 14 Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Estland, Finnland, Lettland, Norwegen und Schweden.

Ende September 2007 wurden erstmals zwei Immobilien in Schweden, die Objekte „Treklövern“ und „Fyrklövern“, über eine 100 Prozent Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erworben. Der Beteiligungswert der Gesellschaft beträgt zum Berichtsstichtag 7.282 TEUR. Ein weiteres schwedisches Objekt „Cholm 1“ in Malmö wurde im Februar 2008 über eine 100 Prozent Beteiligung an der „Cholm AB“ angeschafft. Im August 2008 kam das Objekt „Bravida“ in Stockholm über die Immo-

bilien-Gesellschaft „Gnilde AB“ hinzu. Beide Beteiligungen zusammen haben zum Berichtsstichtag einen Wert von 24.590 TEUR.

Drei weitere Objekte im Baltikum wurden im November 2007 über Beteiligungen erworben: in Estland die Immobilie „Bradlink“ (Beteiligungswert 4.123 TEUR), in Lettland das Logistikzentrum „Plienciema Centrs“ in Riga (Beteiligungswert 5.984 TEUR) sowie die Immobilie „Brivibas Centrs“ (Beteiligungswert 2.955 TEUR).

Im Dezember 2007 erwarb der Fonds die beiden norwegischen Hotels „Hotel Norge“ in Kristiansand und „Hotel Victoria“ in Stavanger über eine 100 Prozent Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „VictoriaNorge AS“. Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligung auf 28.631 TEUR.

Darüber hinaus befinden sich drei Objekte in Helsinki, Finnland über 100 Prozent Beteiligungen im Fonds, „Kasarmikatu 25“ (Beteiligungswert zum Stichtag 15.657 TEUR), „Mäkelänkatu 91“ (Beteiligungswert 12.971 TEUR) sowie „Vuorikatu 20“ (Beteiligungswert 12.501 TEUR).

In Estland werden ebenfalls zwei weitere Objekte über 100 Prozent Beteiligungen gehalten; über die „OÜ Pärnu Road 139“ das „Police Headquarter“ in Tallinn (per 31.8.2008 mit einem Beteiligungswert von 3.354 TEUR) und das Objekt „Magnum“ in Tallinn über die „OÜ Vae 16“ (Beteiligungswert zum Stichtag 3.449 TEUR).

Ein weiteres Objekt in Lettland wurde mit „ELL Duntess“ in Riga über die Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „SIA Zeltini M“ erworben. Der Wert dieser Beteiligung beträgt zum Stichtag 17.942 TEUR.

Die größte Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft stellt mit einem Wert von 28.702 TEUR zum Stichtag die „Helsfyr Panorama AS“ in Norwegen dar; über die das Objekt „Helsfyr Panorama“ in Oslo gehalten wird.

## LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 100.575 TEUR. Diese setzen sich aus den laufenden Bankkonten (28.678 TEUR), Festgeldern (71.000 TEUR) und Forderungen aus Anteilscheinumsätzen (897 TEUR) zusammen.

Von der Gesamtliquidität von 100.575 TEUR sind 19.506 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 664 TEUR und für die Verbindlichkeiten aus dem bereits beurkundeten Vertrag für die Beteiligung „KS Proveniens

324 AB", Schweden, 15.699 TEUR reserviert, die dem Sondervermögen im September 2008 zugeht.

## SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtstichtag 100.976 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 563 TEUR setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 40 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 523 TEUR. Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (95.894 TEUR). Die Zinsansprüche in Höhe von 1.426 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften. Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Dividendenansprüche gegenüber den Beteiligungen in Schweden, „Jakobsbergsskogen Fastigheter AB“ (2.199 TEUR) und in Lettland, „SIA Plienciema Centrs“ (162 TEUR) und „SIA Brivibas Centrs“ (91 TEUR) ausgewiesen. Weitere Positionen sind Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (221 TEUR), neutralisierte Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten aus dem Kauf von Liegenschaften (179 TEUR); USt-Forderungen gegenüber der KAG (77 TEUR), Forderungen gegenüber der Beteiligung „OÜ Vae 16“, Estland aufgrund weiterbelasteter Maklerhonorare (92 TEUR).

## VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 36.438 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der Refinanzierung des Gesellschafterdarlehens „Helsfyr“ (29.658 TEUR). Die Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 2.681 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 664 TEUR enthält von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten. Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen enthalten Darlehenszinsen (104 TEUR), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (411 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (226 TEUR), Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (729 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1.964 TEUR).

## RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag werden 635 TEUR Rückstellungen ausgewiesen. Hierin sind im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von 405 TEUR enthalten.

Für die Immobilien-Gesellschaft „Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20“ wird eine Rückstellung für latente Steuern in Höhe von 107 TEUR eingestellt. Diese Rückstellung wird zu 100 Prozent gebildet. Sie errechnet sich aus dem Unterschied zwischen dem aktuellen Verkehrswert und dem steuerlichen Buchwert, multipliziert mit dem jeweils zurzeit gültigen Steuersatz des Landes.

Des Weiteren wurden Rückstellungen gebildet für Prüfungskosten, steuerliche Beratung sowie Veröffentlichungskosten i. H. v. insgesamt 95 TEUR.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen für ausländische Ertragsteuern i. H. v. 28 TEUR gebildet. Diese betreffen die Körperschaftsteuer für die Immobilien-Gesellschaft „Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20“ sowie Quellensteuern für Dividenden der Beteiligungen „SIA Brivibas Centrs“ und „SIA Plienciema Centrs“.

# 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 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	

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

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

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup>	
				in %	
5	 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	
6	 Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki Mäkelänkatu 91	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 12.054 TEUR	G, E <sup>6</sup>	70 % B 3 % G/H 8 % I 9 % F 3 % K 6 % A	
7	 Vuorikatu FI – 00610 Helsinki Vuorikatu 20	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20 <sup>7</sup> , Helsinki Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 11.491 TEUR	G	98 % B 2 % K	

### Art des Grundstücks

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

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
10/2007	2003	3.274	10.906	297	G, PA
01/2008	1998	972	3.556	–	F, G, PA
03/2008	1986	5.730	9.145	–	F, G, PA
03/2008	1956 1992 (Modernisierung) 2007 (Modernisierung)	5.000	4.050	147	A, F, PA

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
01/2008	ca. 1890/ 1998-2003 (Modernisierung)	1.295	4.723	–	F, LA, PA
04/2008	1987	6.399	11.676	208	F, G, PA
06/2008	1938-1946 2006 (Sanierung)	1.679	6.592	–	F, G, LA, PA <sup>8</sup>

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

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

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

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

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

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

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

<sup>8</sup> Zwei Aufzüge mit Kabinen und Zugangstüren aus der Bauzeit sind denkmalgeschützt.

# IMMOBILIENVERZEICHNIS

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
8	 Treklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad Rosenborgsgatan 50	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB <sup>5</sup> , Linköping Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G	96 % B 4 % K
9	 Fyrklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad Knuts Dahls Väg 1	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB <sup>5</sup> , Linköping Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G	96 % B 4 % K
10	 Bradlink <sup>6</sup> <b>EE</b> – 80042 Pärnu Kodara 7	OÜ Bradlink, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 619 TEUR	G	7 % B 86 % I 7 % A
11	 Plienciema Centrs <sup>6</sup> <b>LV</b> – 2167 Marupe Plienciema 35	SIA Plienciema Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 886 TEUR	G	26 % B 74 % I
12	 Brivibas Centrs <sup>6</sup> <b>LV</b> – 1011 Liepaja 164 Brivibas iela	SIA Brivibas Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 695 TEUR	G, E <sup>7</sup>	100 % G/H
13	 Hotel Norge <b>NO</b> – 4666 Kristiansand Dronningensgate 5/ Tollbodgaten 6	VictoriaNorge AS <sup>8</sup> , Stavanger Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G	8 % B 35 % G/H 3 % I 49 % Ho 5 % A
14	 Hotel Victoria <b>NO</b> – 4006 Stavanger Skansegaten 1	VictoriaNorge AS <sup>8</sup> , Stavanger Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G	1 % B 17 % G/H 80 % Ho 2 % A
15	 Cholm I <b>SE</b> – 20505 Malmö Krusegatan 19/ Murmansgatan 119	Cholm AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 70.000 TSEK	G	70 % B 21 % I 9 % A

### Art des Grundstücks

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

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# IMMOBILIENVERZEICHNIS

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
16	 Police HQ <sup>5</sup> <b>EE</b> – 15060 Tallinn Pärnu mantee 139	OÜ Pärnu Road 139, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 248.772 TEEK	G	99% B 1% I
17	 Bravida <b>SE</b> – 12681 Stockholm Likriktaren 3/ Mikrofonvägen 28	Gnilde AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G, E <sup>7</sup>	98% B 2% A
18	 Helsfyr Panorama <b>NO</b> – 0663 Oslo Innspurten 9	Helsfyr Panorama AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 235.000 TNOK	G	86% B 2% I 10% K 2% A
19	 Magnum <sup>8</sup> <b>EE</b> – 76401 Laagri Vae 16	OÜ Vae 16, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 4.000 TEUR	G	24% B 76% I
20	 ELL Dantes <sup>8</sup> <b>LV</b> – 1013 Riga Dantes ielā 6	SIA Zeltini M, Riga Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 4.680 TEUR	G	92% B 2% G/H 1% I 5% K

### Art des Grundstücks

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

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
06/2008	1957 (Gebäude A) 2003 (Sanierung Gebäude A) 2005 (Gebäude B)	19.547	10.915 <sup>6</sup>	–	A, PA
08/2008	2003	5.615	5.326	–	A, F, G, PA
08/2008	2003	6.406	18.242	–	A, F, G, K, LA, PA
08/2008	2008	26.563	11.745	–	A, K, LA, PA
08/2008	2007	15.896 <sup>9</sup>	18.003	–	A, F, G, K, PA

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Es handelte sich ursprünglich um Gemeinschaftseigentum, das mittlerweile in Volleigentum umgewandelt wurde; Wert lt. Grundbuchauszug.

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

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

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

# ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Brutto-Mietertrag) per 31.8.2008 in %	Branche des Hauptmieters	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag <sup>1</sup> ) 1.1.2009-31.12.2009 in %	Nettosollmiete <sup>2</sup> annualisiert in TEUR
1	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg	99,9 %	EDV	0,0 %	1.558,6
2	Fördetower DE – 24114 Kiel	88,5 %	EDV	25,9 %	388,7
3	Fabrikstraße DE – 24103 Kiel	100 %	Bau/Immobilien	0,0 %	1.363,0
4	Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel	100 %	Finanzen/ Versicherung	0,0 %	440,4

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

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Brutto-Mietertrag) per 31.8.2008 in %	Branche des Hauptmieters	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag <sup>1</sup> ) 1.1.2009-31.12.2009 in %	Nettosollmiete <sup>2</sup> annualisiert in TEUR
5	Kasarmikatu 25 FI – 00130 Helsinki	100 %	Öffentliche Verwaltung	3,6 %	1.089,2
6	Mäkelänkatu 91 FI – 00610 Helsinki	100 %	Sportartikel- hersteller	0,0 %	1.767,8
7	Vuorikatu 20 FI – 00610 Helsinki	100 %	Öffentliche Verwaltung	0,0 %	1.463,5

<sup>1</sup> Nettosollmiete

<sup>2</sup> Werte per 31.8.2008

Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Erwerbsnebenkosten in TEUR	Nettosollmiete (annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten in %	Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR
23.092,6	1.605,1	6,3 %	1.457,4	24.600,0
6.785,0	895,0	5,1 %	421,8	7.500,0
18.325,0	1.262,1	7,0 %	1.296,0	19.800,0
5.100,0	404,5	8,0 %	431,8	5.600,0

Anschaffungskosten der Beteiligung in TEUR	Nettosollmiete (annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte in %	Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR
14.885,2	4,6 %	1.317,6	23.760,0
12.566,0	7,2 %	1.768,3	24.600,0
12.056,7	6,2 %	1.463,5	23.450,0

# ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Brutto-Mietertrag) per 31.8.2008 in %	Branche des Hauptmieters	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag <sup>1</sup> ) 1.1.2009-31.12.2009 in %	Nettosollmiete <sup>2</sup> annualisiert in TEUR
8	Treklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad	100 %	Produzierendes Gewerbe	0,0 %	723,8
9	Fyrklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad	100 %	Produzierendes Gewerbe	0,0 %	362,6
10	Bradlink <b>EE</b> – 80042 Pärnu	100 %	Technologie	0,0 %	564,9
11	Plienciema Centrs <b>LV</b> – 2167 Marupe	100 %	Logistik	0,0 %	704,2
12	Brivibas Centrs <b>LV</b> – 1011 Liepāja	100 %	Groß-, Einzelhandel	0,0 %	465,0
13	Hotel Norge <b>NO</b> – 4666 Kristiansand	100 %	Hotel, Gastronomie	0,0 %	2.250,0
14	Hotel Victoria <b>NO</b> – 4006 Stavanger	100 %	Hotel, Gastronomie	0,0 %	1.546,1
15	Cholm I <b>SE</b> – 20505 Malmö	100 %	Verlagswesen	0,5 %	2.358,7
16	Police HQ <b>EE</b> – 15060 Tallinn	100 %	Öffentliche Verwaltung	0,0 %	1.904,3
17	Bravida <b>SE</b> – 12681 Stockholm	100 %	Technologie	0,0 %	1.024,4
18	Helsfyr Panorama <b>NO</b> – 0101 Oslo	100 %	Bau-Immobilien	2,1 %	3.776,0
19	Magnum <b>EE</b> – 76401 Laagri	100 %	Groß-, Einzelhandel	0,0 %	1.034,6
20	ELL Duntas <b>LV</b> – 1013 Riga	100 %	Rohstoffindustrie/ Energie	2,1 %	2.414,5

Anschaffungskosten der Beteiligung in TEUR	Nettosollmiete (annualisiert) bezogen auf Verkehrswerte in %	Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten <sup>3</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>3</sup> in TEUR
8.823,1 <sup>4</sup>	6,4 %	918,4	11.288,0
4	7,8 %	305,9	4.663,6
3.889,3	7,6 %	499,1	7.470,0
5.904,8	6,5 %	704,2	10.810,0
2.868,6	7,7 %	465,0	6.010,0
27.113,3 <sup>5</sup>	5,8 %	2.250,1	39.044,0
5	6,1 %	1.540,2	25.388,6
16.979,2	6,9 %	2.358,7	34.128,8
3.094,1	6,0 %	2.441,2	31.955,0
6.779,3	7,2 %	1.109,3	14.308,7
27.663,3	6,4 %	4.272,8	59.316,2
3.186,4	7,2 %	1.034,6	14.300,0
17.593,5	7,1 %	2.454,9	34.100,0

<sup>1</sup> Nettosollmieten

<sup>2</sup> Werte per 31.8.2008

<sup>3</sup> Angaben in Fremdwahrung wurden mit dem Devisenkurs vom 28. August 2008 umgerechnet mit Ausnahme der Anschaffungskosten (Stichtagskurs bei Erwerb).

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

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

# VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

## KÄUFE

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	20097 Hamburg Amsinckstraße 32/Woltmanstraße 19/ Högerdamm 39, 41	Geschäftsgrundstück	10/2007
Deutschland	24114 Kiel, Gablenzstraße 9	Geschäftsgrundstück	01/2008
Deutschland	24103 Kiel, Fabrikstraße 7	Geschäftsgrundstück	03/2008
Deutschland	24113 Kiel, Theodor-Heuss-Ring 49	Geschäftsgrundstück	03/2008

### II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Ankäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit anderer Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

### III. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Beteiligungs- quote	Übergang von Nutzen und Lasten
Finnland	Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25	Helsinki	100,00 %	01/2008
Finnland	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91	Helsinki	100,00 %	04/2008
Finnland	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20	Helsinki	100,00 %	06/2008

### 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	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB	Linköping	100,00 %	09/2007
Estland	OÜ Bradlink	Tallinn	100,00 %	11/2007
Lettland	SIA Plienciema Centrs	Riga	100,00 %	11/2007
Lettland	SIA Brivbas Centrs	Riga	100,00 %	11/2007
Norwegen	VictoriaNorge AS	Stavanger	100,00 %	12/2007
Schweden	Cholm AB	Stockholm	100,00 %	02/2008
Estland	OÜ Pärnu Road 139	Tallinn	100,00 %	06/2008
Schweden	Gnilde AB	Stockholm	100,00 %	08/2008
Norwegen	Helsfyr Panorama AS	Oslo	100,00 %	08/2008
Estland	OÜ Vae 16	Tallinn	100,00 %	08/2008
Lettland	SIA Zeltini M	Riga	100,00 %	08/2008

## VERKÄUFE

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.



Vuorikatu, Helsinki

# BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 100.575 TEUR (25,8 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben in Höhe von 28.678 TEUR (7,4 %), Festgeldanlagen über 71.000 TEUR (18,2 %) und Forderungen aus Anteilscheinumsätzen i. H. v. 897 TEUR (0,2 %).

Derzeit verteilen sich die Festgeldanlagen auf vier Konten, wovon drei Konten zu insgesamt 49.000 TEUR (22.000 TEUR zu 4,5%, 17.000 TEUR zu 4,6%, 10.000 TEUR zu 4,5%) bei der WestLB AG und 22.000 TEUR (zu 4,2%) bei der SEB AG angelegt sind.

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Norwegen und Schweden bestehen Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 94.084 TEUR zum 31. August 2008.

Zur Absicherung von Darlehen mit variablem Zins gegen Zinschwankungen bestehen per 31. August 2008 in der norwegischen Beteiligung Victoria Norge AS zwei Zins-Swaps und in den lettischen Beteiligungen Plienciema Centrs SIA und Brivibas Centrs SIA jeweils ein Zins-Swap. Weitere Angaben siehe nachfolgende Seite unter V. Sicherungsgeschäfte.

## I. GELDMARKTINSTRUMENTE

Stichtag 31. August 2008

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## II. INVESTMENTANTEILE

Stichtag 31. August 2008

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## III. WERTPAPIERE

Stichtag 31. August 2008

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## IV. WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE UND WERTPAPIER-DARLEHENSGESCHÄFTE

Stichtag 31. August 2008

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

---

## V. SICHERUNGSGESCHÄFTE

### I. Devisentermingeschäfte

Stichtag 31. August 2008

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

Fehlanzeige

Offene Positionen	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	235.000 TNOK	28.799	29.195	-396
EUR – NOK	205.000 TNOK	25.080	25.410	-330
<b>EUR – NOK</b>	<b>440.000 TNOK</b>	<b>53.879</b>	<b>54.605</b>	<b>-726</b>
EUR – SEK	232.000 SEK	24.488	24.491	-3
EUR – SEK	74.580 TSEK	8.033	7.854	179
EUR – SEK	67.500 TSEK	7.176	7.134	42
<b>EUR – SEK</b>	<b>374.080 TSEK</b>	<b>39.697</b>	<b>39.479</b>	<b>218</b>
			<b>94.084</b>	<b>-508</b>

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

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

Fehlanzeige

Offene Positionen	Nominalwert	Auslaufdatum	Zinssatz in %	Nicht realisiertes Ergebnis <sup>2</sup>
	145.275 TNOK	April 2015	4,330 %	8.230 TNOK
	133.975 TNOK	April 2015	4,330 %	8.773 TNOK
	4.157 TEUR	Januar 2011	4,210 %	39 TEUR
	2.571 TEUR	Januar 2011	4,210 %	24 TEUR

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

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

# ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 3. September 2007 bis zum 31. August 2008

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.619.572,01
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(2.195.690,52)		2.448.755,38
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen			4.247.626,20
3.1 Erträge aus Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(17.672,25)	4.247.626,20	
3.2 Erträge aus Geldmarktinstrumenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3.3 Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3.4 Erträge aus Wertpapieren (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
5. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(717.626,91)		1.578.763,90
<b>Summe der Erträge</b> (davon in Fremdwährung)	(2.930.989,68)		<b>10.894.717,49</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			643.645,81
1.1 Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	217.740,56	
1.2 Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	324.224,41	
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(523,20)	101.310,11	
1.4 Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	370,73	
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. Zinsaufwendungen (davon in Fremdwährung)	(103.803,43)		103.803,43
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		28.312,85
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens			1.406.035,18
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung		1.167.739,58	
5.2 Depotbankvergütung		68.859,60	
5.3 Sachverständigenkosten		11.992,43	
5.4 Sonstige Aufwendungen gem. § 13 Abs. 5 BVB (davon in Fremdwährung)	(0,00)	157.443,57	
<b>Summe der Aufwendungen</b> (davon in Fremdwährung)	(104.326,63)		<b>2.181.797,27</b>
<b>III. Ertragsausgleich</b>			4.734.215,14
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>13.447.135,36</b>
<b>Total Expense Ratio (TER)</b>			<b>0,62%</b>

# ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS UND AUFWANDSRECHNUNG

## ERTRÄGE

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 10.895 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 2.620 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** betragen 2.449 TEUR (2.196 TEUR Dividenden aus der Beteiligung „Jakobsbergsskogen Fastigheter AB“, Schweden, 162 TEUR aus der Beteiligung „SIA Plienciema Centrs“, Lettland und 91 TEUR aus der Beteiligung „SIA Brivibas Centrs.“, ebenfalls Lettland).

Im ersten Geschäftsjahr des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 4.248 TEUR erzielt. Diese resultieren im Wesentlichen aus Zinsen für Festgelder in Höhe von 3.433 TEUR sowie Zinsen auf Bankkonten und sonstige Zinserträge über 815 TEUR. Die Anlage der Festgelder erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditeerzielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Investmentgesetzes.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 1.578 TEUR resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Höhe von 1.572 TEUR. Davon entfallen 280 TEUR auf Estland, 713 TEUR auf Finnland, 91 TEUR auf Lettland, 115 TEUR auf Norwegen und 373 TEUR auf Schweden.

## AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 2.182 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens sowie die Bewirtschaftungskosten.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 644 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung zusammen.

Die Betriebskosten in Höhe von 218 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 324 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 101 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

Der Posten **Zinsaufwendungen** über 104 TEUR betrifft den Kredit für die Refinanzierung des Gesellschafterdarlehens für das Objekt „Helsfyr Panorama“.

Im Betrachtungszeitraum fielen 28 TEUR für **ausländische Steuern** an.

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** über 1.406 TEUR umfassen im Wesentlichen die Vergütung an die Fondsverwaltung (1.168 TEUR). Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 157 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 13 (5) BVB belastbaren Kosten. Weiter beinhaltet die Position die Depotbankgebühren über 69 TEUR sowie die Sachverständigenkosten in Höhe von 12 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 157 TEUR ihrerseits enthalten die Kosten für die Prüfung des Sondervermögens, Beratungskosten und Kosten für die Veröffentlichung.

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

## ERTRAGSAUSGLEICH

Der Ertragsausgleich in Höhe von 4.734 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

## ORDENTLICHER NETTOERTRAG

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein ordentlicher Nettoertrag in Höhe von 13.447 TEUR.

## TOTAL EXPENSE RATIO (TER)

Die Total Expense Ratio (0,62%) zeigt als Gesamtkostenquote die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres.

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 13 (5) BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

## 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.

# BERECHNUNG DER AUSSCHÜTTUNG

		insgesamt	je Anteil
Ordentlicher Nettoertrag	EUR	13.447.135,36	0,365
Realisierte Gewinne			
- bei Immobilien	EUR	0,00	0,000
- bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	EUR	0,00	0,000
- bei Liquiditätsanlagen	EUR	0,00	0,000
Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	0,00	0,000
Einbehalt von Überschüssen gemäß § 14 Abs. 2 BVB	EUR	0,00	0,000
für Ausschüttung verfügbar	EUR	13.447.135,36	0,365
Der Wiederanlage gemäß § 14 Abs. 5 BVB zugeführt	EUR	0,00	0,000
Vortrag auf neue Rechnung	EUR	183.486,88	0,005
Vorabausschüttung	EUR	0,00	0,000
<b>Gesamtausschüttung auf 36.843.468 ausgegebene Anteile</b>	<b>EUR</b>	<b>13.263.648,48</b>	<b>0,360</b>

## ORDENTLICHER NETTOERTRAG

Der ordentliche Nettoertrag zum 31.8.2008 beträgt 13.447.135,36 EUR.

## EINBEHALTE

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres wurden keine Einbehalte vorgenommen.

## REALISIERTE GEWINNE

Realisierte Gewinne sind zum Stichtag nicht vorhanden.

## VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG

Es werden Erträge in Höhe von 183.486,88 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

## VORTRAG AUS DEM VORJAHR

Ein Vortrag aus dem Vorjahr ist nicht vorhanden.

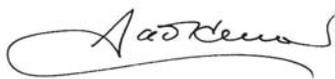
## ZUR AUSSCHÜTTUNG VORGESEHENE ERTRÄGE

Bei 36.843.468 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 1.12.2008 insgesamt 13.263.648,48 EUR. Somit werden pro Anteil 0,36 EUR ausgeschüttet.

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand



J. Werner  
Portfoliomanager

München, im Oktober 2008

## BESONDERER VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens Focus Nordic Cities für das Rumpfgeschäftsjahr vom 3. September 2007 bis 31. August 2008 geprüft. Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

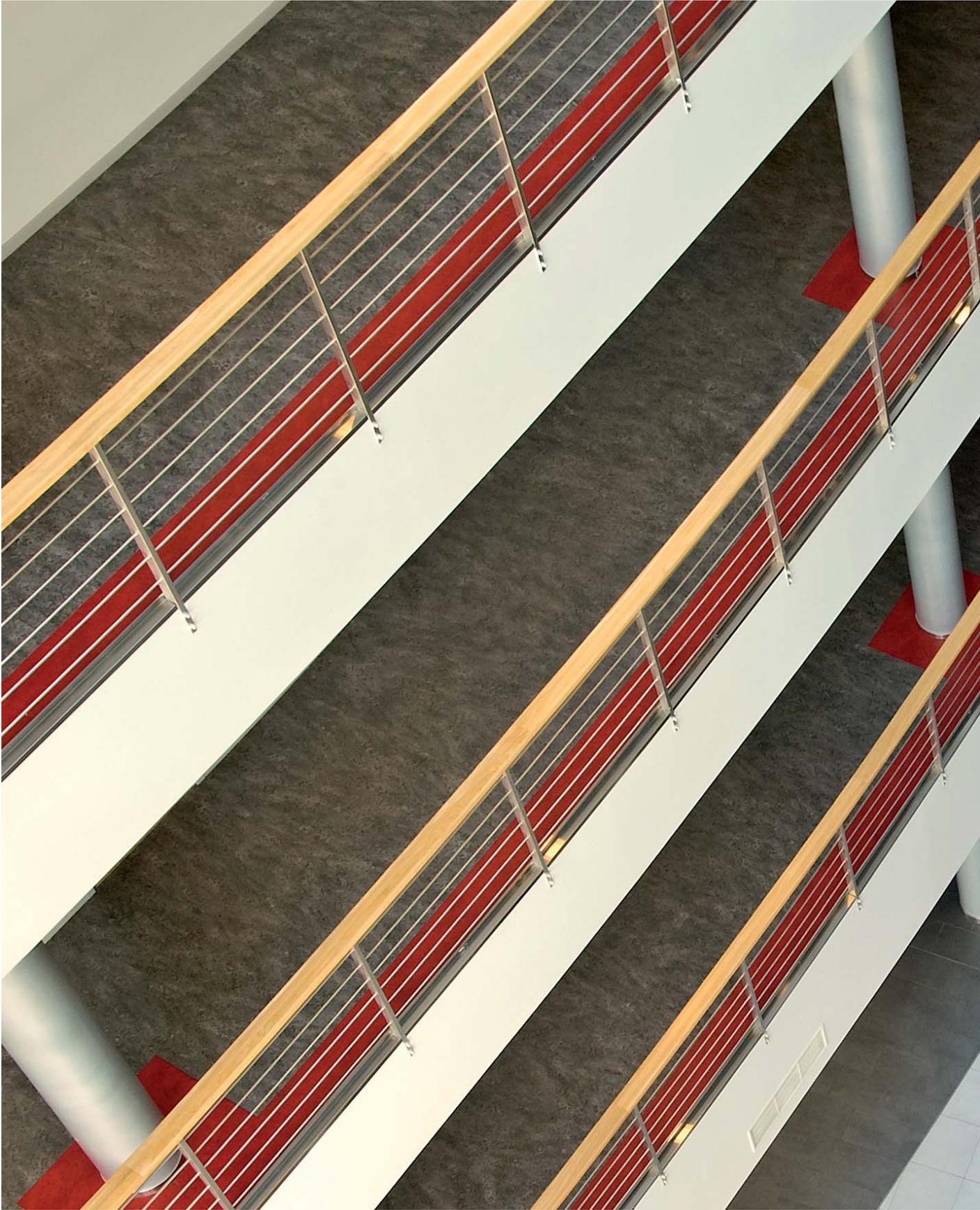
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 28. Oktober 2008

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Eberhard Feil  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer





ELL Dantes, Riga

# STEUERLICHE HINWEISE

## ERTRAGSTEUERLICHE BEHANDLUNG DER AUSSCHÜTTUNG UND THESAURIERUNG

§ 5 Abs. 1 InvStG:	Bei Ausschüttung bekannt zu machende Besteuerungsgrundlagen	Privatvermögen EUR pro Anteil	Betriebsvermögen (EStG) EUR pro Anteil	Betriebsvermögen (KStG) EUR pro Anteil
Nr. I a)	<b>Betrag der Ausschüttung</b>	0,3600000	0,3600000	0,3600000
	<b>Betrag der Thesaurierung</b>	0,0049802	0,0049802	0,0049802
Nr. I b)	<b>Betrag der ausgeschütteten Erträge</b> hierin enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge	0,3542163 0,0050766	0,3542163 0,0050766	0,3542163 0,0050766
<b>In der Ausschüttung enthaltene Erträge</b>				
Nr. I c) aa)	ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Nr. I c) bb)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Nr. I c) ee)	Veräußerungsgewinne i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Nr. I c) ff)	Veräußerungsgewinne im Sinne des § 8b Abs. 2 KStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Nr. I c) gg)	Erträge i. S. d § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d § 20 EStG sind	0,0000000	0,0000000	0,0000000
<b>In der Ausschüttung und Thesaurierung enthaltene Beträge</b>				
Nr. I c) cc)	Erträge i. S. d § 3 Nr. 40 EStG	0,0968369	0,0968369	0,0000000
Nr. I c) dd)	Erträge i. S. d § 8b Abs. 1 KStG	0,0000000	0,0000000	0,0968369
Nr. I c) hh)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d § 2 Abs. 3 Nr. 2 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Nr. I c) ii)	Einkünfte i. S. d § 4 Abs. 1 InvStG	0,0484185	0,0484185	0,0000000
Nr. I c) jj)	Einkünfte i. S. d § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Nr. I c) kk)	Einkünfte i. S. d § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Nr. I c) ll)	Erträge i. S. d § 2 Abs. 2a InvStG nachrichtlich: hierin enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge	0,2044820 0,0050766	0,2044820 0,0050766	0,2044820 0,0050766
Nr. I d) aa)	Bemessungsgrundlage ZAST	0,2573794	0,2573794	0,2573794
Nr. I d) bb)	Bemessungsgrundlage KEST	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Nr. I e) aa)	anzurechnende/zu erstattende ZAST nachrichtlich: hierin enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge	0,0772138 0,0015230	0,0772138 0,0015230	0,0772138 0,0015230
Nr. I e) bb)	anzurechnende/zu erstattende KEST	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Nr. I f) aa)	anrechenbare ausländische Quellensteuer	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Nr. I f) bb)	abziehbare ausländische Quellensteuer	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Nr. I f) cc)	fiktive ausländische Quellensteuer	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Nr. I g)	Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0174084	0,0174084	0,0174084
Nr. I h)	KSt-Minderungsbetrag	0,0000000	0,0000000	0,0000000

# STEUERLICHE HINWEISE

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 31.8.2008 in Höhe von 0,3600000 EUR je Anteil erfolgt am 1.12.2008.

## BESTEuerung AUF FONDSEBENE

Der Gesetzgeber hat inländische Sondervermögen von allen Ertragsteuern befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

## BESTEuerung AUF DER EBENE EINES PRIVATANLEGERS

Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, handelt es sich bei den steuerpflichtigen Erträgen des Fonds um Einkünfte aus Kapitalvermögen. Diese Erträge sind grundsätzlich im Jahr des Zuflusses zu versteuern und in der Einkommensteuererklärung in der Anlage KAP bei den inländischen Kapitalerträgen anzugeben, soweit diese im Jahr 2008 zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Freibetrag einschließlich des Werbungskosten-Pauschbetrages von jährlich 801 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) beziehungsweise 1.602 Euro (für zusammenveranlagte Ehegatten) übersteigen.

Besteht das Einkommen ganz oder teilweise aus Einkünften aus nichtselbständiger Tätigkeit, von denen ein Steuerabzug vorgenommen worden ist, so wird eine Veranlagung zur Einkommensteuer nur durchgeführt, wenn die einkommensteuerpflichtigen Einkünfte, die nicht dem Lohnsteuerabzug unterliegen (z.B. der steuerpflichtige Anteil der Ausschüttung des Fonds), vermindert um die darauf entfallenden Beträge nach § 13 Abs. 3 EStG und § 24 a EStG oder die Einkünfte, die dem Progressionsvorbehalt unterliegen (z.B. die anteiligen DBA-steuerfreien ausländischen Einkünfte des Fonds), jeweils mehr als 410 Euro betragen.

Inländische Mieterträge, Zinserträge und sonstige Erträge sind beim Privatanleger in voller Höhe steuerpflichtig.

Inländische und ausländische Dividenden, auch von Immobilienkapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Privatanleger derzeit nur zur Hälfte steuerpflichtig (Halbeinkünfteverfahren).

Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien außerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei zu behandeln. Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerpflichtig zu behandeln.

Dies gilt unabhängig davon, ob sie zur Ausschüttung verwendet oder thesauriert werden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Termingeschäften sind derzeit für Privatanleger sowohl bei Ausschüttung als auch bei Thesaurierung als steuerfrei zu behandeln.

Substanzauskehrungen (zum Beispiel in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Sowohl die ausgeschütteten als auch die ausschüttungsgleichen (thesaurierten) Erträge des Geschäftsjahres gelten im Fall eines teilausschüttenden Sondervermögens den Anlegern als im Zeitpunkt der Ausschüttung steuerlich zugeflossen.

## BESTEuerung AUF DER EBENE EINES BETRIEBLICHEN ANLEGERS

Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, erzielen in der Regel gewerbliche Einkünfte.

Inländische Mieterträge, Zinserträge und sonstige Erträge aus inländischen Immobilien sind auch für betriebliche Anleger in voller Höhe steuerpflichtig.

In- und ausländische Dividenden aus Immobilienkapitalgesellschaften, die vom Fonds ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind bei einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anlegern derzeit grundsätzlich nur zur Hälfte steuerpflichtig (Halbeinkünfteverfahren), während bei körperschaftsteuerpflichtigen Anlegern die Erträge in der Regel von der Steuer freigestellt sind und 5% dieser Dividenden als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben gelten.

Veräußerungsgewinne, die der Fonds aus dem Verkauf inländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren nach dem Anschaffungszeitpunkt erzielt, sind steuerlich unbeachtlich, solange sie nicht ausgeschüttet werden.

Bei Ausschüttung sind diese Gewinne in voller Höhe steuerpflichtig.

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Termingeschäften gelten nicht als zugeflossen, eine steuerliche Berücksichtigung erfolgt erst im Zeitpunkt der Ausschüttung. Dabei sind Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Immobilienkapitalgesellschaften für den einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anleger derzeit zu 50% und für den körperschaftsteuerpflichtigen Anleger im Ergebnis (d.h. unter Berücksichtigung des 5%igen Hinzurechnung der nicht abzugs-

# STEUERLICHE HINWEISE

fähigen Betriebsausgaben) zu 95% steuerfrei. Veräußerungsgewinne aus Renten und Gewinne aus Termingeschäften sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Substanzauskehrungen, z.B. in Form von Bauzeitinsen, sind nicht steuerbar.

Bilanzierende Anleger können einen aktiven Ausgleichsposten bilden. Der jeweilige Ausgleichsposten ist im Zeitpunkt der Veräußerung oder Rückgabe der Anteile, oder dann wenn die jeweiligen Beträge zur Ausschüttung verwendet werden, erfolgswirksam aufzulösen. Hinsichtlich weiterer Aspekte der steuerlichen Behandlung von Anteilen an Investmentvermögen im Betriebsvermögen (z. B. Bildung eines passiven Ausgleichsposten), empfehlen wir die Konsultierung eines Steuerberaters.

Hinsichtlich der zeitlichen Zuordnung von Erträgen bei bilanzierenden Anlegern für steuerliche Zwecke ist zu beachten, dass nach dem BMF-Schreiben zum InvStG vom 2. Juni 2005 grundsätzlich auf den Ausschüttungsbeschluss und nicht auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Ausschüttung abzustellen ist.

## KAPITALERTRAG-/ZINSABSCHLAGSTEUER

Die steuerpflichtigen Erträge unterliegen grundsätzlich der Zinsabschlagsteuer (ZAST).

Das depotführende Kreditinstitut, bei dem die Anteile verwahrt werden, hat von den zinsabschlagsteuerpflichtigen Ertragsteilen bei Auszahlung an Privatkunden mit Wohnsitz im Inland grundsätzlich 30% als Zinsabschlag einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Werden die Anteile nicht im Depot verwahrt (Eigenverwahrung), beträgt der Zinsabschlag 35%.

Steuerausländer erhalten die Ausschüttung ohne Abzug von Zinsabschlagsteuer, wenn die Anteile bei einer ausländischen Bank im Depot verwahrt werden. Sofern die Anteile bei einer inländischen Bank verwahrt werden, wird vom Zinsabschlag nur Abstand genommen, wenn der Ausländer seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist.

Die abgeführte ZAST wird dem Anleger bescheinigt und ist als anzurechnende Steuer (inländischer Zinsabschlag) in die Anlage KAP einzutragen und auf die Einkommensteuer anzurechnen.

Bei Vorlage einer Nichtveranlagungs(NV)-Bescheinigung oder bei Nachweis der Ausländereigenschaft beim depotführenden Kreditinstitut werden die in der Ausschüttung enthaltenen zinsabschlagsteuerpflichtigen Ertragsteile in voller Höhe, bei Vorlage eines Freistellungsauftrages bis zur Höhe des Sparer-Freibetrages einschließlich Werbungskosten-Pauschbetrag (801 Euro/

1.602 Euro) vom Zinsabschlag freigestellt.

Inländische Dividenden unterliegen bei Ausschüttung oder Thesaurierung in voller Höhe der Kapitalertragsteuer in Höhe von 20%.

Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer wird auf Anweisung der Finanzverwaltung wie folgt errechnet:

Die in der Ausschüttung enthaltenen zinsabschlagsteuerpflichtigen Erträge je Anteil sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag beim Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus sind 30% ZAST zu errechnen. Für die Kapitalertragsteuer auf Dividenden gilt das gleiche Verfahren. Hierbei wird der auf den einzelnen Anleger entfallende Dividendenanteil zur Berechnung der Kapitalertragsteuer mit 20% multipliziert.

Befinden sich die Anteile im inländischen Betriebsvermögen, ist eine Abstandnahme beziehungsweise eine Vergütung vom Zinsabschlag und eine Erstattung der Kapitalertragsteuer nur durch Vorlage einer NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine entsprechende Steuerbescheinigung.

## SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

Der Solidaritätszuschlag zur Einkommen- und Körperschaftsteuer beträgt derzeit 5,5%. Soweit Ausschüttungen aus den Fondsanteilen dem Kapitalertragsteuerabzug/Zinsabschlag unterliegen, ist die einbehaltene Kapitalertragsteuer/ZAST Bemessungsgrundlage für den Solidaritätszuschlag.

Der Solidaritätszuschlag wird in der Steuerbescheinigung gesondert ausgewiesen; er ist auf den im Rahmen der Einkommen- oder Körperschaftsteuerveranlagung endgültig festzusetzenden Solidaritätszuschlag anrechenbar. Zu viel gezahlter Solidaritätszuschlag wird erstattet.

## PRIVATE VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTE

Werden Investmentanteile an einem Immobilien-Sondervermögen von einem Privatanleger innerhalb eines Jahres nach Anschaffung (Spekulationsfrist) wieder veräußert, sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften grundsätzlich steuerpflichtig. Die Veräußerungsgewinne bleiben steuerfrei, wenn der aus allen privaten Veräußerungsgeschäften des privaten Anlegers erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr derzeit weniger als 512 Euro betragen hat.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der An-

schaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Das Halbeinkünfteverfahren findet auf den Veräußerungsgewinn keine Anwendung.

Bei einer Veräußerung außerhalb der Spekulationsfrist unterliegt der Gewinn (mit Ausnahme des im Verkaufs- oder Rücknahmepreis enthaltenen Zwischengewinns) bei Privatanlegern nicht der Einkommensteuer:

## ZWISCHENGEWINN

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen und zinsähnlichen Erträge des Sondervermögens, die den Anlegern noch nicht im Wege einer Ausschüttung oder als ausschüttungsgleiche Erträge zugewiesen wurden. Die vom Sondervermögen erwirtschafteten Zinsen und Zinsansprüche sind bei der Rückgabe oder dem Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommen- und kapitalertragsteuerpflichtig. Die Kapitalertragsteuer auf den Zwischengewinn beträgt 30% bei Depotverwahrung bzw. 35% bei Eigenverwahrung (jeweils zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag auf die Kapitalertragsteuer). Die einbehaltene Steuer ist eine Vorauszahlung auf die Einkommensteuer, die in der Anlage KAP zu erfassen ist. Der Steuerabzug unterbleibt im Rahmen eines Freistellungsauftrages oder bei Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung. Auch Steuer ausländischer sind vom Steuerabzug grundsätzlich ausgenommen.

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. Er wird auch beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des Zwischengewinns bleiben Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte unberücksichtigt. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht.

Vom Anleger in die Anlage KAP zur Einkommensteuererklärung aufzunehmende Zwischengewinne ergeben sich aus der Multiplikation des jeweiligen Zwischengewinns je Anteil mit der Anzahl der in der Kauf- bzw. Verkaufsabrechnung ausgewiesenen Anteile.

## IMMOBILIEN- UND AKTIENGEWINN

Die Regelungen zum Immobilien- und Aktiengewinn sind nur für Anleger anzuwenden, die ihre Anteile in einem Betriebs-

vermögen halten.

Der Immobiliengewinn beinhaltet noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten oder sonstige ausländische Einkünfte (z.B. Betriebsstätteneinkünfte) sowie realisierte und nicht realisierte Wertveränderungen ausländischer Immobilien, sofern Deutschland gemäß einem Doppelbesteuerungsabkommen auf die Besteuerung verzichtet hat. Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Aktiengewinn beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenderträge aus in- und ausländischen Immobilien-Kapitalgesellschaften sowie realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Beteiligung des Sondervermögens an diesen Immobilien-Kapitalgesellschaften. Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn börsentäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Am Tag des Kaufs und Verkaufs der Anteile (u. U. sowie am Bilanzstichtag) hat der Anleger die ausgewiesenen Prozentsätze mit dem jeweiligen Rücknahmepreis zu multiplizieren, um einen absoluten Anleger-Immobilien- beziehungsweise Anleger-Aktiengewinn zu ermitteln. Die Differenz aus beiden Größen stellt den besitzzeitanteiligen Anleger-Immobilien- bzw. Anleger-Aktiengewinn des Anlegers dar.

Für alle betrieblichen Anleger ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anleger-Immobilien- oder Anleger-Aktiengewinn resultiert, in voller Höhe (unter Berücksichtigung des Progressionsvorbehaltes) steuerfrei. Für Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten und nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anleger-Aktiengewinn resultiert, grundsätzlich steuerfrei; allerdings gelten 5% dieser steuerfreien Gewinne als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben.

Für einkommensteuerpflichtige Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, ist der Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem besitzzeitanteiligen Anleger-Aktiengewinn resultiert, regelmäßig zur Hälfte steuerfrei.

## ZINSINFORMATIONSVORORDNUNG

Zum 1. Juli 2005 ist die Zinsinformationsverordnung (ZIV) in Kraft getreten. Die ZIV, die der Umsetzung der EU-Zinsrichtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003 (ABl. EU L 157, S. 38) in nationales Recht dient, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet

# STEUERLICHE HINWEISE

der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen. Ein offener Immobilienfonds, der zur Behandlung als sogenannter richtlinienkonformer Fonds (OGAW) optiert hat, wird von der ZIV erfasst. Das heißt, dass z.B. ein in Frankreich wohnender Anleger, der seine Fondsanteile bei einer deutschen Bank verwahren lässt, damit rechnen muss, dass sein zuständiges Wohnsitzfinanzamt aus Deutschland eine Meldung über die von ihm bei Ausschüttung empfangenen Zinsen erhält (Meldeverfahren). Gleiches gilt für Zinsanteile, die dieser Anleger als Teil des Rückgabe- oder Veräußerungserlöses empfängt.

In Deutschland ansässige Anleger, die ihre Fondsanteile im sogenannten Quellensteuergebiet (in der EU Luxemburg, Österreich und Belgien; außerhalb der EU verschiedene Drittstaaten wie z.B. Liechtenstein oder die Schweiz) verwahren lassen, müssen damit rechnen, dass auf die bezeichneten Zinsanteile eine Quellensteuer einbehalten wird. Der Quellensteuereinbehalt kann durch Vorlage einer Bescheinigung des Wohnsitzfinanzamts bei der depotführenden Bank oder durch eine Option zum Meldeverfahren vermieden werden. Sofern ein Quellensteuerabzug stattgefunden hat, kann der Anleger den einbehaltenen Steuerbetrag mit seiner persönlichen Einkommensteuerschuld verrechnen bzw. sich diesen erstatten lassen.

Der offene Immobilienfonds Focus Nordic Cities hat vom Wahlrecht des § 4 Abs. 3 ZIV Gebrauch gemacht. Aufgrund der Anlagenpolitik des Immobilienondervermögens wird von der Kapitalanlagegesellschaft dem depotführenden Kreditinstitut ein Zinsanteil der Ausschüttung in Höhe von 0,1994054 Euro bekannt gemacht.

## HINWEIS

Die vorstehenden steuerlichen Hinweise gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, und gehen von der derzeit bekannten und geltenden Rechtslage aus. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung und Erlasse der Finanzverwaltung oder durch eine steuerliche Außenprüfung nicht ändert.

Wir weisen darauf hin, dass Steuergesetzesänderungen, insbesondere die Einführung einer Abgeltungssteuer, die für das abgelaufene Geschäftsjahr des Sondervermögens noch keine Anwendung findet, in diesen steuerlichen Hinweisen nicht berücksichtigt sind. Für nähere Informationen hierzu verweisen wir auf den Hinweis am Ende dieses Kapitels („Hinweise auf die Abgeltungssteuer“). Die Auswirkungen der geplanten bzw.

bereits verabschiedeten Gesetzesänderungen zur Einführung und Regelung der Abgeltungssteuer auf die individuelle Besteuerungssituation des Anlegers sind im Rahmen einer individuellen Beratung durch einen Steuerberater zu ermitteln.

Um die Anleger auf die möglichen Folgen der Änderung der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 13 Abs. 4 InvStG hinzuweisen, ist dem Verkaufsprospekt ein entsprechender Absatz hinsichtlich der rechtlichen und steuerlichen Risiken beigelegt worden. Weitere Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Fondserträge sind den Kurzanlagen über die für die Anteilinhaber bedeutsamen Steuervorschriften im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

## ERLÄUTERUNGEN DER TABELLE AUF SEITE 52

Der Aufbau der Tabelle erfüllt die Bekanntmachungspflichten, die das Investmentsteuergesetz fordert. Alle in den Spalten Privatanleger, Betrieblicher Anleger (EStG) und Betrieblicher Anleger (KStG) aufgeführten Zahlen beziehen sich auf Eurobeträge pro Anteil. Der Ausschüttungsbetrag je Anteil beträgt 0,3600000 Euro je Anteil und ist der Tabelle, Zeile Nr. 1a zu entnehmen.

Die Ermittlung des steuerpflichtigen Anteils soll am Beispiel eines Privatanlegers erläutert werden:

Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von 0,3600000 Euro weicht von der steuerlichen Größe der ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträge in Höhe von 0,3542163 Euro (Nr. 1b) ab. Diese Abweichung ist insbesondere durch die steuerliche Abschreibung auf Immobilien und die Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit bestimmter Aufwendungen bedingt.

In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen sind nach einem Abkommen zur Vermeidung von Doppelbesteuerung steuerbefreite Erträge enthalten. Es handelt sich um Ausschüttungen aus ausländischen Kapitalgesellschaften. Der entsprechende Betrag pro Anteil beläuft sich auf 0,0968369 Euro. Von diesem Betrag ist derzeit die Hälfte nach § 3 Nr. 40 EStG für den Privatanleger steuerfrei. Die andere Hälfte dieses Ertrages könnte gemäß § 4 Abs. 1 InvStG (Schachteldividende) für den Privatanleger steuerfrei gestellt werden. Der insgesamt steuerpflichtige Anteil würde demzufolge beim Privatanleger 0,2573794 Euro je Anteil betragen.

Hinsichtlich weiterer Aspekte der steuerlichen Behandlung derartiger Dividenden, empfehlen wir die Konsultierung eines Steuerberaters.

Der der ZAST unterliegende Betrag beläuft sich auf 0,2573794 Euro

(Nr. 1d)aa) je Anteil. Die Zeile anzurechnende/zu erstattende ZAST (Nr. 1e)aa) weist den von der depotführenden Stelle ggf. einzubehaltenden Steuerbetrag in Höhe von 0,0772138 Euro je Anteil aus.

## HINWEIS FÜR BETRIEBLICHE ANLEGER

Auch für betriebliche Anleger würde der steuerpflichtige Anteil 0,2573794 Euro je Anteil betragen, sofern § 4 Abs. 1 InvStG hinsichtlich der Dividenderträge für anwendbar gehalten wird. Für Anleger, für die die Regelungen des § 8b Abs. 1 KStG einschlägig sind, greift vorrangig die Steuerbefreiung für Dividenderträge. Die Regelung des § 8b Abs. 5 KStG käme nicht zur Anwendung, wenn die Dividenden als Schachteldividenden qualifizieren und damit § 4 Abs. 1 InvStG greift. Für Anleger, für die hingegen die Regelungen des § 8b Abs. 7 oder Abs. 8 KStG gelten, könnte hinsichtlich der nach einem Abkommen zur Vermeidung von Doppelbesteuerung steuerfreien (Schachtel-) Dividenden die Befreiungsvorschrift des § 4 Abs. 1 InvStG greifen. Die Dividenderträge wären somit steuerfrei. Hinsichtlich weiterer Aspekte der steuerlichen Behandlung derartiger Dividenden, empfehlen wir die Konsultierung eines Steuerberaters.

## HINWEIS AUF DIE ABGELTUNGSSTEUER

Das Gesetz zur Unternehmensteuerreform 2008 ist am 18. August 2007 in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wird für Privatanleger zum 1. Januar 2009 eine einheitliche Abgeltungssteuer in Höhe von 25% (zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag) für Kapitalerträge eingeführt. Die Abgeltungssteuer ist unabhängig vom persönlichen Einkommensteuersatz des Anteilseigners anzuwenden.

So ist ab dem 1. Januar 2009 vorgesehen, dass ausgeschüttete Erträge und solche Erträge, die als ausgeschüttet gelten (insbesondere thesaurierte Zinsen, inländische Mieten und Dividenden), im Abgeltungssteuerregime einem Steuersatz von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) unterliegen. Dividenden werden dabei in voller Höhe berücksichtigt (Wegfall des Halbeinkünfteverfahrens).

Die Steuer wird regelmäßig von der Kapitalanlagegesellschaft beziehungsweise der depotführenden Stelle (bei Inlandsverwahrung) einbehalten, so dass in vielen Fällen keine Angaben in der Steuererklärung erforderlich sind. Angaben in der Steuererklärung müssen jedoch weiterhin gemacht werden, insbesondere wenn kein Steuerabzug vorgenommen wurde und wenn außergewöhnliche Belastungen in der Steuererklärung geltend gemacht werden. Zudem sind gegebenenfalls Angaben für Kirchensteuerzwecke erforderlich, selbst wenn der Steuerabzug

von 25% bereits erfolgt ist. Angaben in der Steuererklärung können zudem in bestimmten Fällen sinnvoll sein. So wird der persönliche Steuersatz zugrunde gelegt, wenn er niedriger ist als 25% und Angaben zu den Kapitalerträgen in der Steuererklärung gemacht werden.

Werbungskosten in Zusammenhang mit Einnahmen aus Kapitalvermögen können nicht mehr geltend gemacht werden. An die Stelle des Sparerfreibetrags und des Werbungskostenpauschbetrags tritt ein Sparer-Pauschbetrag von 801 Euro (beziehungsweise 1.602 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten). Ausgeschüttete Gewinne aus dem Verkauf von Inlandsimmobilien, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung größer als zehn Jahre ist, sind steuerfrei und unterliegen nicht der Abgeltungssteuer. Ebenfalls steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf von Auslandsimmobilien, soweit diese nach den Doppelbesteuerungsabkommen – was regelmäßig der Fall ist – steuerfrei sind. Diese ausländischen Erträge unterliegen ab dem 1. Januar 2009 nicht mehr dem Progressionsvorbehalt.

Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen eines Privatanlegers unterliegen künftig unabhängig von der Haltdauer der Abgeltungssteuer.

Gewinne aus der Veräußerung von nach dem 31. Dezember 2008 erworbenen Investmentanteilen eines Privatanlegers bleiben insoweit steuerfrei, als der Gewinn auf noch nicht zugeflossene oder zugeflossen geltende ausländische Mieterträge sowie realisierte und nichtrealisierte Gewinne aus dem Verkauf von Auslandsimmobilien (sofern nach Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland kein Besteuerungsrecht hat) auf der Fondsebene zurückzuführen ist. Bei der Verwahrung der Anteile in einem inländischen Depot wird diese Steuerfreistellung direkt von der depotführenden Stelle berücksichtigt.

# BESCHEINIGUNG NACH § 5 ABS. 1 S. 1 NR. 3 INVESTMENTSTEUERGESETZ (INVSTG) ÜBER DIE PRÜFUNG DER STEUERLICHEN ANGABEN

An die Investmentgesellschaft **Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft** (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage des geprüften Jahresberichtes für das Investmentvermögen **Focus Nordic Cities** für den Zeitraum vom 3.9.2007 bis 31.8.2008 die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Rechnungslegung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für das Investmentvermögen **Focus Nordic Cities** die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt.

München, den 10.11.2008

**Deloitte & Touche** GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schulz  
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

ppa. Dirnaichner  
(Wirtschaftsprüfer/Steuerberater)



ELL Dantes, Riga

# GREMIEN

## KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Catella Real Estate AG  
Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister: Amtsgericht München  
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung  
18.1.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.8.2008  
2,5 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital am 31.8.2008  
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

Paul Vismans  
Selbständiger Berater

Andreas Quint  
Catella Corporate Finance GmbH  
Geschäftsführender Gesellschafter

## VORSTAND

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher)  
Bernhard Fachtner

## GESELLSCHAFTER

Catella Property Fund Management AB, Schweden

## DEPOTBANK

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

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2007  
2.407.151 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2007  
24.498.322 TEUR

## ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Elsenheimerstraße 33  
80687 München

## SACHVERSTÄNDIGENAUSSCHUSS

### **Stefan Bröner**

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

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

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

### **Florian Lehn**

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

### **Stefan Wicht**

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

### **Alfred H. Lehner**

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

### **Michael Schlarb**

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

## ANLAGEAUSSCHUSS

Thomas Böckmann  
Christian Gruben  
Günther Knappert  
Jens-Dirk Meyer  
Dr. Alexander Orthgieß  
Carsten Riester  
Elena Rueda  
Dr. Jürgen Seja  
Alexander Sommer  
Dr. Matthias Stürmer  
Tom Wede

**Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft**

Sitz in München

Vorstand:

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher),

Bernhard Fachtner

Aufsichtsrat:

Johan Ericsson (Vorsitzender)

Ando Wikström (stellvertretender Vorsitzender)

Anders Ek

Heimo Leopold

Paul Vismans

Andreas Quint

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

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

