

FOCUS NORDIC CITIES
OFFENER IMMOBILIENFONDS

JAHRESBERICHT ZUM 31. AUGUST 2009



Foto: Bernd Perlbach



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

	Stand 31. 8. 2009	Stand 31. 8. 2008	
FONDSVERMÖGEN			
Fondsvermögen netto	420.950	390.118	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	560.540	521.570	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹	26.399	377.093	TEUR
Finanzierungsquote ²	29,5	31,1	%
IMMOBILIENVERMÖGEN			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	473.043	422.093	TEUR
davon direkt gehalten	63.040	57.500	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	410.003	364.593	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	23	20	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	18	16	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	3	20	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	99,6	99,7	%
LIQUIDITÄT			
Brutto-Liquidität	79.475	100.575	TEUR
Gebundene Mittel ⁴	15.011	62.912	TEUR
Netto-Liquidität ⁵	64.464	37.663	TEUR
Liquiditätsquote ⁶	15,314	9,654	%
WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE)^{7,8}			
Geschäftsjahr ⁹	4,6	5,9	%
seit Auflage ⁹	10,7	5,9	%
ANTEILE			
Umlaufende Anteile	39.350.463	36.843.468	Stück
Anteilwert ¹⁰	10,7	10,59	EUR
AUSSCHÜTTUNG			
Tag der Ausschüttung	1.12.2009	1.12.2008	
Ausschüttung je Anteil	0,29	0,36	EUR
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)			
	0,89	0,62	%

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

¹ im Berichtszeitraum 1.9.2008 bis 31.8.2009, im Vorjahr 3.9.2007 bis 31.8.2008

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

³ auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich

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

⁵ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel

⁶ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto

⁷ Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

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

⁹ Angabe zum 31.8.2009 für den Zeitraum vom 3.9.2007 bis 31.8.2009, Angabe zum 31.8.2008 für den Zeitraum 3.9.2007 bis 31.8.2008

¹⁰ Abweichend zum Jahresbericht per 31.8.2008 sowie zum Halbjahresbericht per 28.2.2009 wird auf einen Ausweis des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises verzichtet, da weder ein Ausgabeaufschlag noch ein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit sowohl der Ausgabe- als auch der Rücknahmepreis dem Anteilpreis entsprechen.

INHALTSVERZEICHNIS

05	Kennzahlen "Auf einen Blick"
08	Bericht der Fondsverwaltung
24	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
28	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
28	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
29	Entwicklung des Fondsvermögens
32	Vermögensaufstellung
36	Immobilienverzeichnis
42	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
46	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
48	Bestand der Liquidität
51	Ertrags- und Aufwandsrechnung
54	Berechnung der Ausschüttung
55	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
58	Steuerliche Hinweise
72	Gremien

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

IMMOBILIENMÄRKTE

„Norwegen schlägt sich gut in der Krise“ (SEB Portfolio 02/2009 S. 8), „In 2009 markets with less volatility — Paris, Helsinki, Oslo, Germany — will be areas less affected by the financial crisis“ (PwC Emerging Trends in Real Estate Europe 2009, S. 34), „...stable government finances, well-functioning labour markets and competitive industrial production generate good fundamentals for stable long-term development in the Nordic Region“ (NEWSEC Property Report Autumn 2009, S. 8): Diese Zitate charakterisieren unsere Zielmärkte in 2009.

Die **globale** Konjunktur wird sich nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) schneller von der schweren Rezession erholen als bislang erwartet. Der IWF rechnet schon 2010 mit einem weltweiten Wachstum von 2,5% statt der noch im April 2009 prognostizierten 1,9%. Die finanzielle Lage hat sich demnach dank der massiven staatlichen Interventionen besser erholt als noch im April angenommen (vgl. IWF World Economic Outlook Update Juli 2009, S. 1). Der im September veröffentlichte SEB Nordic Outlook rechnet sogar mit einem Wachstum von 3,4% in 2010 und 4,1% in 2011 (vgl. SEB Nordic Outlook September 2009, S. 6).

Ebenso wie die Weltwirtschaft kommt auch der **Euroraum** früher als erwartet aus der Wirtschaftskrise, da die Rezession sich bereits jetzt deutlich abschwächt. Das BIP sank in den 16 Euro-Ländern von April bis Juni nur noch um 0,1% zum Vorquartal. Im Vergleich zum Vorjahr ging dagegen die Wirtschaftsleistung um 4,6% zurück (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung vom 13.08.2009).

Als Effekt der aktuell wirtschaftlich schwachen Lage in der Eurozone wird die Arbeitslosenquote dieses Jahr von rund 7,4% auf 9,4% steigen. Die Prognose für 2010 liegt bei 10,8%, wird dann aber voraussichtlich ihren Höhepunkt erreicht haben. Ebenfalls negativ wirkt sich die wachsende Arbeitslosigkeit auf den privaten Konsum aus. Dieser sinkt 2009 um vermutlich 0,9%, wird aber 2010 wieder zunehmen (+0,3%) (vgl. SEB Nordic Outlook September 2009, S. 21).

Um der schwachen Wirtschaft und den wachsenden Arbeitslosenzahlen entgegenzuwirken, wurden umfangreiche Konjunkturpakete verabschiedet. Diese haben jedoch zur Folge, dass außer Finnland, Luxemburg und den Niederlanden alle Staaten der Eurozone die 3,0%-Grenze der Neuverschuldung - gemessen am BIP - überschreiten werden. Das durchschnittliche Defizit der öffentlichen Haushalte in der Eurozone steigt bis 2010 vermutlich auf knapp 6,0% und wird erst 2011 wieder abnehmen (vgl. SEB Nordic Outlook September 2009 S. 21 ff.).

Positiv zu beurteilen ist, dass sich aufgrund der Zinspolitik der

Notenbanken die Inflation in einem historischen Tief befindet. Die EZB hat seit Anfang Oktober 2008 ihren Leitzins um insgesamt 325 Basispunkte auf 1,0% gesenkt und wird diesen in 2010 voraussichtlich nicht wieder anheben (vgl. UniCredit Freitagspapier 4.9.2009, S. 16). Auch die Kerninflation (ohne Energie und Lebensmittelpreise) sinkt von durchschnittlich 3,3% in 2008 auf 0,4% in 2009 und wird sich in den nächsten zwei Jahren auf einem Niveau von 0,5% bis 1,0% einpendeln (vgl. SEB Nordic Outlook September 2009 S. 21 ff.).

Vor dem Hintergrund einer insgesamt niedrigen Verschuldung der öffentlichen Haushalte und vergleichsweise niedriger Arbeitslosenzahlen ist die wirtschaftliche Entwicklung in den skandinavischen Ländern im Verhältnis zu anderen europäischen Staaten außerordentlich robust. Zwar kommt es auch in **Skandinavien** derzeit zu einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftskraft, allerdings sind die Auswirkungen durch das im europäischen Vergleich höhere Beschäftigungs- und Wohlfahrtsniveau weniger drastisch. Demnach werden in den nächsten Jahren die nordischen Staaten von robusten Staatsfinanzen profitieren, die ein großes Potenzial für weitere finanzpolitische Anreize sowohl im privaten als auch im öffentlichen Sektor bieten. Somit wird ihr Wirtschaftswachstum mit prognostizierten 1,5% in 2010 und 2,1% in 2011 über dem der OECD-Länder liegen (2010: 1,3%, 2011: 1,9%) (vgl. SEB Nordic Outlook September 2009, S. 6).

Insbesondere **Norwegen** schneidet im internationalen Vergleich positiv ab. Zwar sind auch hier die Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise spürbar, allerdings gilt das Land aufgrund seiner stabilen Wirtschaftsentwicklung, der industriellen Nachfrage und der Exporteinnahmen aus der Öl- und Gasindustrie weiterhin als attraktiver und zuverlässiger Investitionsstandort.

Mit einem Rückgang des Festland-BIP's – ohne Öl, Gas und Transport – um 1,0% im 1. Quartal 2009 machten sich die Auswirkungen der globalen Wirtschaftskrise auf die norwegische Wirtschaft zwar bemerkbar, jedoch ist der Abschwung wesentlich milder und kurzlebiger als in anderen vergleichbaren Volkswirtschaften (vgl. Aberdeen Nordic Quarterly Report Juni 2009, S. 1). Im 2. Quartal verzeichnete das BIP sogar wieder ein Wachstum von 0,3%. Insgesamt wird die Wirtschaft 2009 voraussichtlich um 0,9% schrumpfen, bemerkenswerterweise wird aber bereits für 2010 und 2011 wieder ein Wachstum von über 2,6% erwartet (vgl. SEB Nordic Outlook September 2009, S. 39, 43).

Der Einbruch beim privaten Konsum war aufgrund der niedrigeren Zinsen und höheren real verfügbaren Einkommen gering (2008: +1,4%, Prognose 2009: -0,3%) (Aberdeen Nordic Quarterly Report Juni 2009, S. 1 und SEB Nordic Outlook September 2009, S. 39, 43). Im 2. Quartal stieg dieser sogar zum ersten Mal seit Anfang 2008. Die Prognosen für 2010 und 2011 sind mit

einem durchschnittlichen Wachstum von über 3,3% außerordentlich positiv. Demnach bieten sich in Norwegen sehr gute Absatzmöglichkeiten im Einzelhandel (vgl. gtai: Konjunkturprogramme weltweit – Chancen in der Krise, Norwegen, Stand: 20.6.09, S. 5). Auch die öffentlichen Ausgaben steigerten aufgrund des zusätzlichen Konjunkturpakets die Investitionstätigkeiten (vgl. SEB Nordic Outlook September 2009, S. 39, 43). Zudem ist die Kerninflationsrate von ihrem Höchststand von 3,3% im letzten Oktober auf 2,6% im Juli gesunken, was den Konsum weiter fördert (vgl. SEB Nordic Outlook September 2009, S. 41, 43). Neben dem Binnenkonsum stabilisierte sich überraschenderweise auch die norwegische Exportrate im 2. Quartal 2009, nachdem sie im Jahresvergleich im 1. Quartal 2009 einen Rückgang um 9,0% verbuchte.

Durch die nach oben korrigierten Wachstumsraten der norwegischen Wirtschaft verbesserten sich zudem die Prognosen für die Arbeitslosenquote. Diese wird voraussichtlich 2010 ihren Höhepunkt mit im europäischen Vergleich außerordentlich niedrigen 3,6% erreichen und nicht wie mit bisher angenommenen 4,7% (vgl. SEB Nordic Outlook September 2009, S. 41, 43).

Schweden ist stärker als viele andere europäische Volkswirtschaften von der Krise betroffen. Grund ist vor allem die starke Abhängigkeit der Wirtschaft vom konjunktursensiblen Exportsektor und die geringe Binnennachfrage. Jedoch verlangsamte sich der Rückgang der Konjunktur bereits, denn die schwedische Wirtschaft schrumpfte um 5,0% im 4. Quartal 2008 und nur noch um 0,9% im ersten Quartal 2009 (Aberdeen Nordic Quarterly Report Juni 2009, S. 1).

Zudem lassen einige Indikatoren erkennen, dass die schwedische Wirtschaft auch wieder schneller wachsen wird als der Durchschnitt der OECD-Länder. Begründet wird diese Experteneinschätzung durch das Profitieren der Wirtschaft von der schwachen Währung, der expansiven Finanzpolitik, den niedrigen Leitzinsen und den hohen Sparquoten der Haushalte. Für 2009 wird aber dennoch ein Rückgang des BIP's um insgesamt 5,0% prognostiziert. Die rasche Erholung der Wirtschaft folgt dann allerdings schon im nächsten Jahr mit einem voraussichtlichen Wachstum von 1,7% und 2011 mit 2,6% (vgl. SEB Nordic Outlook September 2009, S. 30, 44).

Ebenso wie in den anderen europäischen Staaten wird auch Schweden 2009 und 2010 aufgrund der Konjunkturprogramme mit einem Defizit des Staatshaushaltes rechnen müssen. Voraussichtlich wird das skandinavische Land im Jahr 2009 und 2010 eine Neuverschuldung von durchschnittlich mehr als 3,0% seines BIP's für Konjunkturprogramme in Kauf nehmen (vgl. gtai: Konjunkturprogramme weltweit – Chancen in der Krise, Schweden, Stand: 20.6.09, S. 6 f.).

Laut Prognosen wird die Arbeitslosenquote im laufenden Jahr um über 2,0% wachsen (Ende 2009: 8,4%) und 2010 sogar über 10,0% liegen. Aufgrund der steigenden Arbeitslosenzahlen lassen gegenwärtig neben den Auswirkungen des weltweiten Nachfragerückgangs auch der Konsum der Privathaushalte und die Investitionstätigkeiten nach. Zwar waren die privaten Konsumausgaben der letzten Jahre (2004 bis 2007: ca. +2,7% p.a.) vergleichsweise hoch, jedoch gingen diese bereits 2008 um 0,2% zurück. Die Prognosen für 2009 lassen sogar einen Rückgang um -2,0% erwarten. Dieser Abschwung muss allerdings vor dem Hintergrund gesehen werden, dass der Gesamtumsatz des Einzelhandels mit EUR 60,5 Mrd. im Jahr 2008 nach wie vor auf einem hohen Niveau war und 2009 voraussichtlich den gleichen Wert verzeichnen wird (vgl. gtai: Wirtschaftstrends kompakt Schweden Jahresmitte 2009, S. 1, 5; SEB Nordic Outlook September 2009, S. 30 ff.).

Auch in **Finnland** mehren sich die Anzeichen, dass der Tiefpunkt erreicht ist. Zwar hat der Export seit Beginn der Krise einen starken Einbruch erlebt, der durch den relativ großen Anteil der Emerging Markets bei den finnischen Exportabnehmern zusätzlich verstärkt wird (Aberdeen Nordic Quarterly Report Juni 2009, S. 1). Allerdings gehen Finanz- und Wirtschaftsinstitute davon aus, dass Finnland ebenso wie die anderen skandinavischen Länder Mitte des Jahres 2009 den Tiefpunkt des Wirtschaftsrückgangs erreicht hat und sich die Konjunktur zukünftig positiver entwickeln wird. Für das laufende Jahr liegt die SEB-Prognose der Wirtschaftsentwicklung zwar bei -5,1%, allerdings wird aktuell von einem Anstieg des BIP im kommenden Jahr um 0,9% statt der noch im Mai 2009 prognostizierten Abnahme (-1,5%) ausgegangen. 2011 wird sogar wieder mit einem Wachstum von 2,0% gerechnet.

Ebenso wie in anderen europäischen Ländern wirkt sich in Finnland die schwierige Wirtschaftslage auf den privaten Konsum aus. Dieser geht im laufenden Jahr um etwa 2,0% zurück. Bereits 2010 kann aber aufgrund der besseren Konjunkturaussichten wieder mit einem Wachstum gerechnet werden. Positiv auf den Konsum der Privathaushalte wirkt sich die finnische Inflationsrate aus, die in diesem Jahr bei niedrigen 1,4% liegt und 2010 voraussichtlich weiter sinken wird (Prognose: 1,1%) (vgl. gtai: Wirtschaftstrends kompakt Finnland Jahresmitte 2009, S. 1, 5; SEB Nordic Outlook September 2009, S. 42, 44).

Durch die derzeitige Konjunkturflaute wird die Arbeitslosenquote vermutlich von 8,8% im August 2009 auf fast 11,0% Ende 2010 steigen und somit den höchsten Wert seit 10 Jahren verzeichnen. Um dem Abschwung und dem Wegfall von Arbeitsplätzen entgegenzuwirken, hat Finnlands Regierung ein Konjunkturprogramm in die Wege geleitet. Bereits Ende November 2008 wurden Steuersenkungen und eine expansivere Fiskalpolitik beschlossen, um 2009 den Inlandsmarkt und die Konsumnach-

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

frage zu beleben. Im laufenden Jahr wird das Konjunkturpaket voraussichtlich ein Volumen von etwa 1,5 bis 1,7% des BIP erreichen. Demnach liegt Finnland als eines von lediglich drei europäischen Ländern innerhalb der Grenzen des EU-Stabilitätspakts (vgl. gtai:Wirtschaftstrends kompakt Finnland Jahresmitte 2009, S. 1, 5).

Die deutsche Wirtschaft befindet sich gegenwärtig in der tiefsten Rezession seit Bestehen der **Bundesrepublik Deutschland**. Erfreulicherweise verzeichnete sie dennoch im 2. Quartal 2009 wieder ein Wachstum von 0,3%. Antrieb dieser positiven Entwicklung sind vor allem die Konsumenten. Die privaten und die staatlichen Konsumausgaben haben im 2. Quartal einen Anstieg verzeichnet und sorgten somit für Impulse (vgl. Statistische Bundesamt vom 25.8.2009). Grund für diesen Anstieg ist u.a. die aktuelle Konjunkturpolitik (vgl. SEB Portfolio 02/09, S. 4 ff.). Einen wesentlichen Beitrag zum Wachstum liefern höhere Bauinvestitionen und die Zunahme der deutschen Exporte. Die Ausfuhren verbuchten im Juni 2009 mit einem Plus von 7,0% sogar den stärksten Anstieg seit fast drei Jahren (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung vom 13.8.2009).

Positiv zu beurteilen ist zudem die gegenwärtige Preisstabilität, die vermutlich in den kommenden Monaten weiter anhalten wird. Insgesamt wird die Inflationsrate mit prognostizierten 0,4% im Gesamtjahr 2009 signifikant unter dem von der EZB angestrebten Wert von unter 2,0% liegen (vgl. SEB Portfolio 02/09, S. 4 ff. und SEB Nordic Outlook September 2009, S. 45).

Trotz der positiven Meldungen ist die Krise noch nicht gänzlich überwunden. Im Gegensatz zu den erfreulichen Nachrichten des 2. Quartals verzeichnete das 1. Quartal einen Rückgang um 3,8% im Vergleich zum Vorquartal. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Wirtschaft auch im Gesamtjahr 2009 deutlich schrumpft. Die Bundesregierung sowie führende Wirtschaftsinstitute rechnen bisher mit einem Minus von etwa 6,0% (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung vom 13.8.2009). Allerdings hat die SEB aufgrund des positiven 2. Quartals (+0,3%) ihre Prognose für das Jahr 2009 von -6,0% (Stand Mai 2009) auf -5,0% (Stand September 2009) verbessert.

Die schwache Konjunktur wirkt sich zudem mit einiger Verzögerung auf den Arbeitsmarkt aus. Die Arbeitslosenquote wird ansteigen und voraussichtlich ihren vorläufigen Höhepunkt mit 9,6% im Jahr 2010 erreichen (im Vergleich 2008: 7,3%). Das Zusammenspiel von steigenden öffentlichen Ausgaben durch die wachsende Arbeitslosigkeit und Konjunkturprogramme und rezessionsbedingt geringeren Steuereinnahmen führt zu einer Verschlechterung der Lage der öffentlichen Haushalte. Voraussichtlich steigt die staatliche Neuverschuldung auf ca. 4,2% in 2009 und 5,8% im folgenden Jahr (vgl. SEB Nordic Outlook September 2009, S. 23).

Mit der globalen wirtschaftlichen Entwicklung ist 2008 insbesondere das **Baltikum** in eine tiefgreifende Rezession geraten. Die SEB korrigierte ihre BIP-Prognosen für das laufende Jahr vom Mai 2009 bei allen drei baltischen Ländern nach unten (Stand September 2009). Grund hierfür ist die unerwartet restriktive Finanzpolitik. Derzeit wird mit einem Rückgang des BIP's in Estland um 13,6%, in Lettland um 17,0% und in Litauen um 15,5% gerechnet. Gleichwohl wird auch im Baltikum in 2011 eine Stabilisierung der Konjunktur erwartet. Vor allem Estland wird hierbei vom internationalen Aufschwung profitieren, da drei Viertel des estischen BIP's durch den Export erwirtschaftet werden. Im Vergleich dazu stellen die Ausfuhren in Lettland 40,0% und in Litauen 60,0% des Bruttoinlandsprodukts. Zusätzlich sind die estischen Exporte weniger stark auf die angeschlagenen Länder Zentral- und Osteuropas ausgerichtet (vgl. SEB Nordic Outlook September 2009, S. 28).

Als Folge der wirtschaftlichen Situation des Baltikums steigt die Arbeitslosenzahl. In Estland wird sich diese im Jahr 2009 mit voraussichtlich 12,5% mehr als verdoppeln. Ähnlich sehen die Prognosen für die beiden anderen baltischen Länder aus. Lettland wird voraussichtlich einen Anstieg der Arbeitslosenquote von 8,5% in 2008 auf 15,0% zum Jahresende 2009 und Litauen von 5,8% auf 13,0% verzeichnen. Diese Entwicklung führt zudem zu einer Verschlechterung des privaten Konsums. 2009 wird in den baltischen Staaten mit einem Rückgang um durchschnittlich 20,0% gerechnet (vgl. Nordea Baltic Rim Outlook June 2009, S. 4 ff.).

Trotz dieser derzeit negativen Entwicklungen gibt es auch einige gute Nachrichten: Die Ungleichgewichte zwischen Import und Export sind geschrumpft, die Baukosten sinken und die Inflation hat sich stark verlangsamt. In Estland entwickelt sich die Preissteigerung von 10,4% in 2008 zu einer Deflation von -0,1% in 2009. In Lettland werden die Preise voraussichtlich nur noch um 2,5% (2008: 15,4%) und in Litauen um 5,0% (2008: 11,1%) steigen (vgl. SEB Nordic Outlook September 2009, S. 46).

Erfreulicherweise zielen in allen Investitionsländern die **Konjunkturprogramme** auf den Aufbau, die Verbesserung und den Ausbau von Infrastruktur ab. Diese Investitionen werden sich in Kürze positiv auf die Wirtschaft auswirken. Aber auch langfristig werden die Staaten von den Investitionen profitieren, da nicht nur Verkehrswege für Logistik und Personenverkehr ausgebaut werden, sondern auch die Lebensqualität in den Ländern steigt. Gute Beispiele hierfür sind städtebauliche Projekte in Oslo, der Ausbau des Hafens und der Stadtbahn in Stockholm, die U-Bahn und Stadtbahnerweiterung in Helsinki sowie die Modernisierung der Hafenbahn in Hamburg. Auch die Konjunkturprogramme der baltischen Staaten streben Verbesserungen der Infrastruktur an. Hierbei handelt es sich beispielsweise um eine landesweite Errichtung eines Hochgeschwindigkeitsbreitband-

netzes für Internet in Estland sowie der Ausbau und die Modernisierung des internationalen Flughafens in Riga.

Der **europäische Immobilienmarkt** ist weiterhin von den Auswirkungen der weltweiten Wirtschaftskrise geprägt. Dabei sind die einzelnen Staaten jedoch nicht in gleichem Umfang von der globalen Entwicklung betroffen und haben zudem die Möglichkeit, dieser in unterschiedlichem Maße entgegen zu wirken. Im Folgenden wird der europäische Immobilienmarkt als Gesamtes sowie die aktuellen Investitionsmärkte des Focus Nordic Cities näher betrachtet.

Im vergangenen Jahr hat der europäische Immobilienmarkt stark unter der global schwachen Konjunktur, eingeschränkter Kreditvergaben, zurückhaltenden Investoren sowie divergierenden Kaufpreisvorstellungen gelitten. Allerdings mehren sich positive Anzeichen dafür, dass die Talsohle erreicht und teilweise sogar bereits durchschritten wurde. Beispielsweise sind im letzten Quartal die Spitzenmieten in einigen tradierten Lagen konstant geblieben (europäischer Durchschnitt: -2,9%), ebenso zeigen die Renditen nicht mehr derartige Anstiege wie bisher (vgl. CBRE Market View European Capital Markets Q2 2009, S. 8).

Trotzdem verzeichneten nahezu alle europäischen Märkte einen deutlichen Rückgang der Investitionsvolumina. Beispielsweise registrierte das Transaktionsvolumen europäischer Gewerbeimmobilien im 1. Halbjahr 2009 einen Wert von EUR 24 Mrd. (-42,0% im 1. Halbjahr 2009). Dem gegenüber haben sich im Quartalsvergleich (Q1 vs. Q2 2009) sowohl das Volumen als auch die Anzahl der Transaktionen stabilisiert. In Skandinavien stieg der Transaktionsumsatz im 2. Quartal sogar um 7,0% (JLL European Capital Market Bulletin July 2009, S. 1).

Die gesamteuropäische Leerstandsrate verzeichnete im 2. Quartal 2009 einen Anstieg um 80 Basispunkte auf derzeit 9,3% (vgl. JLL European Office Property Clock, S. 1 f.). Prognosen gehen für Ende 2010 von einem europäischen Rekordwert von 13,0% aus (vgl. DekaBank Immobilien Monitor 02/2009, S. 7). Die Leerstandsquoten der Innenstädte sind aufgrund der Begrenztheit und Einmaligkeit der Lage im Vergleich zu anderen Teilmärkten stabil.

Die Zunahme der unvermieteten Flächen wirkt sich negativ auf die erzielbaren Mietpreise aus. Der „JLL European Prime Office Rental Index“, der auf der Entwicklung der Spitzenmieten von 24 europäischen Märkten basiert, verzeichnete im 2. Quartal 2009 einen Rückgang von 4,6%, dies ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Minus von über 15,0% (vgl. JLL European Office Property Clock, S. 1 f.).

Innerhalb der Marktsegmente findet eine Verschiebung des Investoreninteresses von Büro- zu Einzelhandelsimmobilien statt, da diese im Allgemeinen weniger volatil sind (vgl. DEKA Immo-

bilien Monitor 2/2009, S. 6). Im Vergleich zu den durchschnittlichen Büromieten, die im Jahresvergleich in Europa um 8,6% gesunken sind, verzeichneten der Retail-Sektor lediglich ein Minus von 0,8% (vgl. CBRE EMEA Rents and Yields Q2 2009, S. 2 f.). Begründet wird dies durch die im Gegensatz zu den schwankenden Unternehmensinvestitionen stabilen Konsumausgaben der Bevölkerung. Zwar sind die Einzelhandelsumsätze innerhalb der EU im Dezember 2008 erstmals seit der Einführung des Euro zurückgegangen, andererseits entwickeln sich die jeweiligen Teilmärkte sehr unterschiedlich (vgl. SEB Nordic Outlook September 2009). Insbesondere die tradierten Einzelhandelslagen in zumeist dicht bebauten Innenstädten weisen aufgrund fehlender Duplizierbarkeit relativ solide Mieten auf. Des Weiteren profitiert der Einzelhandel in den vergleichsweise stabilen Konsumentenmärkten Deutschland und Skandinavien von der geringen Verschuldung sowie der hohen Sparquote der Haushalte (vgl. DEKA Immobilien Research Spezial 09/2009, S. 1).

Vor dem Hintergrund der regionalen sowie sektoralen Heterogenität der europäischen Immobilienmärkte erfolgt im Anschluss ein schwerpunktmäßiger Blick auf die Hauptstädte von Norwegen, Schweden und Finnland. In Ergänzung wird die Hansestadt Hamburg sowie die baltischen Hauptstädte Tallinn und Riga näher betrachtet. Im Fokus liegen sowohl die Büro- als auch die Einzelhandelsmärkte der Investitionsstandorte des Focus Nordic Cities.

Vorweg erscheint es uns wichtig darauf hinzuweisen, dass eine Einschätzung der Märkte anhand von Renditeverläufen aktuell problematisch ist. Grund hierfür ist das bereits erwähnte geringe Transaktionsvolumen, was eine valide Berechnung der Renditen kaum möglich erscheinen lässt. Im Folgenden werden deshalb lediglich größere Bandbreiten von Renditen betrachtet.

Oslo gehört mit hohen Durchschnittsmieten und sicheren Cash-Flows zu den etablierten Immobilienmärkten Europas. Zudem ist die norwegische Hauptstadt mit über 8,0 Mio. m² Bürofläche der größte Büromarkt des Landes (vgl. DTZ Oslo Office Market Update Q2 2009). Insgesamt verzeichnete Norwegen im Jahresvergleich (H1 2008 vs. H1 2009) einen Einbruch des Transaktionsvolumens um rund 60,0% und liegt damit im EU-Durchschnitt (vgl. Global Capital Trends, Real Capital Analytics August 2009, S. 7). Im Vergleich zu den anderen nordischen Staaten ist in Norwegen der Anteil an ausländischen Investoren mit über einem Drittel am Gesamtvolumen äußerst hoch (JLL Nordic City Report Autumn 2009, S. 3). Dies spricht dafür, dass internationale Investoren auf eine gute Entwicklung des skandinavischen Landes vertrauen.

Der Gewerbeimmobilienmarkt der norwegischen Hauptstadt ist im 1. Halbjahr 2009 nicht von den Auswirkungen der Finanzmarktkrise verschont geblieben. Wie in den anderen nor-

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

dischen Märkten sind die Spitzenmieten bei Büroimmobilien auch in Oslo im 2. Quartal 2009 zurückgegangen (-9,1%). Im Jahresvergleich sind die Mieten sogar um fast 26,7% gesunken. Allerdings ist Oslo mit über EUR 32,00/m² pro Monat immer noch eine der teuersten Städte Europas. Der Rückgang der Durchschnittsmieten fiel wesentlich geringer aus als bei den Spitzenmieten. Prognosen lassen erwarten, dass die Mieten 2009 nur noch einen leichten Rückgang verzeichnen und außerhalb der City sogar stabil bleiben.

Positiv zu bewerten ist der im 1. Halbjahr 2009 signifikante Anstieg der Büroflächennachfrage (im Vergleich zur zweiten Jahreshälfte 2008) mit Neuvermietungen von 230.000 m². Dennoch konnte die gestiegene Nachfrage die Zunahme der Leerstandsrate nicht verhindern. Diese verzeichnete im 1. Halbjahr 2009 einen Anstieg um 1,5% und lag zur Jahresmitte bei 6,0%. Voraussichtlich werden die nicht vermieteten Flächen aufgrund der neu auf den Markt kommenden Bürogebäude und der ökonomisch unsicheren Lage einiger Unternehmen weiter zunehmen.

Erfreulicherweise sind die im letzten Jahr gestiegenen Mietrenditen im 2. Quartal 2009 fast zum Stillstand gekommen und pendeln sich langsam auf ein stabiles Niveau von 6,5% bis 7,5% ein (vgl. CBRE European Investment Quarterly Q2 2009, CBRE EMEA Offices Q2 2009, S. 2; DTZ Oslo Office Market Update Q2 2009; C&W Norway Office Snapshot Q2 2009; JLL Nordic City Report Autumn 2009, S. 10).

Wohlhabende Länder wie Norwegen weisen besonders hohe Einzelhandelsattraktivitäten auf. Oslo belegt nach dem „DIRI Einzelhandelsindex“ der Deka Bank den fünften Platz der Top 30-Standorte in Europa (vgl. DEKA Immobilien Research Spezial 09/2009, S. 15 ff.). Allerdings ist auch hier der Einzelhandelsumsatz zurückgegangen (-4,2% im 2. Quartal 2009). Der Jahresvergleich von März verzeichnete einen Rückgang um 1,8%. Dies führte aber lediglich in einzelnen Fachmarktzentren zu steigenden Leerständen (vgl. C&W Norway Retail Snapshot Q1 2009). Die Spitzenmiete liegt im 2. Quartal 2009 stabil bei monatlichen EUR 130/m². Auch die Prognose des Mietniveaus für gute Lagen ist weiterhin konstant. Im Jahresvergleich verzeichnete die Spitzenmiete allerdings einen Rückgang um fast 10,0% und ließ im letzten Jahr die Spitzenrenditen steigen. Diese sind jedoch derzeit bei 6,0% bis 6,75% zum Stillstand gekommen. Auch die Prognosen lassen keine weitere Zunahme erwarten (vgl. CBRE European Investment Quarterly Q2 2009, S. 3).

Aktuell ist Schweden in den Fokus europäischer und amerikanischer Immobilieninvestoren geraten, was eine Belebung des Marktes erwarten lässt. **Stockholm** belegt zudem beim „European City Risk“ von PwC den fünften Platz unter Europas Städten und gilt demnach als risikoarm (vgl. PwC Emerging

Trends in Real Estate Europe February 2009, S. 29). Trotz der guten Bewertung verzeichnete der Stockholmer Immobilienmarkt im Vergleich der 1. Halbjahre 2008 und 2009 eine Abnahme des Transaktionsvolumens um 77,0% (vgl. Global Capital Trends, Real Capital Analytics August 2009, S. 7).

Der Büroflächenbestand in Schwedens größten Immobilienmarkt Stockholm liegt im 2. Quartal 2009 bei rund 11 Mio. m² (vgl. DTZ Stockholm Office Market Update Q2 2009). Viele der in 2007 begonnenen Projekte werden Anfang 2010 fertig gestellt. Diese neuen Flächen werden den Bestand moderner Büroflächen im Zentrum Stockholms erhöhen und folglich zu einem Anstieg der Leerstände in weniger zeitgemäßen Gebäuden führen (vgl. CBRE EMEA Office Market View Q2 2009, S. 5).

Das wachsende Angebot mit gleichzeitig sinkender Nachfrage nach Büroflächen wirkt sich weiterhin negativ auf Mieten und Leerstände aus. Im 2. Quartal 2009 lagen die Spitzenmieten bei EUR 29,00 bis 31,00/m² im Monat und verzeichneten somit im Quartalsvergleich einen Rückgang um rund 1,2%. Im Jahresvergleich verzeichneten die Spitzenmieten einen Rückgang um 8,0% und werden laut Prognosen erst 2012 wieder steigen. Allerdings liegen die Spitzenmieten in Stockholm noch immer auf einem vergleichsweise hohen Niveau und sind zudem im CBD stärker gefallen als die in anderen Teilmärkten (vgl. JLL Nordic Spring Report Autumn 2009, S. 4). Die Nachfrage- und Angebotsentwicklung führt in Stockholm ebenso wie in den meisten anderen europäischen Investitionsstandorten zu höheren Leerständen. Diese liegen derzeit bei durchschnittlich über 11,0% und werden voraussichtlich im nächsten Jahr aufgrund der neu auf den Markt kommenden Flächen weiter zunehmen. Erst 2011 ist wieder mit einem Rückgang der Leerstandsquote zu rechnen.

Ungeachtet der gesunkenen Spitzenmieten sind die Spitzenrenditen erfreulicherweise innerhalb der letzten zwölf Monate im europäischen Vergleich unterdurchschnittlich gestiegen und im letzten Quartal sogar konstant geblieben. Derzeit liegen die Renditen auf einem Niveau von 5,5% bis 5,75% (vgl. CBRE Market View EMEA Rents and Yields Q2 2009 S. 2, JLL Pulse, Key Market Indicators – Q2 2009, DTZ Stockholm Office Market Update Q2 2009).

Schweden zählt zu den etablierten Einzelhandelsmärkten in Europa. Mit einer Shoppingcenterfläche von 451 m² pro tausend Einwohner belegt Schweden den 1. Platz in Europa (vgl. DEKA Immobilien Research Spezial 09/2009, S. 14). In Stockholm waren die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen Ende 2008 auf einem Niveau von rund EUR 105/m² im Monat. Die derzeit sinkenden Mieten (Prognose 2009: -5,0%) werden voraussichtlich 2011 (+5,1%) ihren Tiefpunkt überschritten haben. Aufgrund der momentan problematischen Lage vieler Einzelhändler wachsen die Leerstände in B-Lagen. Diese Entwicklung drückt auf das

durchschnittliche Mietniveau. Der Einzelhandelssektor entwickelt sich vorübergehend von einem Vermietermarkt zu einem Markt mit Leerständen in Shopping-Centern und Fachmarktzentren. Die aktuell steigenden Spitzenrenditen (Q2 2009: 5,5% bis 6,0%) werden dieses Jahr voraussichtlich ihren Höchststand erreichen und 2010 wieder abflauen (vgl. DEKA Immobilien Research Spezial 09/2009, S. 15 ff.; JLL On Point The Retail Market in Sweden 2009 S. 12).

Ebenso wie in unseren beiden anderen skandinavischen Investitionsmärkten Oslo und Stockholm entwickelt sich der Immobilienmarkt in Helsinki im europäischen Vergleich stabil. **Helsinki** belegt beim „European City Risk“ von PwC den sechsten Platz unter Europas Städten und gilt demnach als vergleichsweise risikoarm (vgl. PwC Emerging Trends in Real Estate Europe February 2009, S. 29). Dennoch macht sich auch in der finnischen Hauptstadt die weltweit schwache Konjunktur bemerkbar. Das Nachfragevolumen nach Büroimmobilien ist im 2. Quartal 2009 zurückgegangen, zudem sind aktuell einige Standortwechsel und Nachverhandlungen von Mietverträgen im Gange (vgl. CBRE EMEA OfficeMarketView Q2 2009, S. 6). Diese Entwicklung ließ die Leerstände im 1. Halbjahr 2009 um 1,1% auf durchschnittlich 10,4% im Großraum Helsinki steigen (vgl. Catella Property Group Property Market Trends Autumn 2009, S. 6). Helsinki verfügt über einen Büroflächenbestand von über 8,0 Mio. m² und ist somit der größte Büroimmobilienmarkt Finnlands (vgl. Deka Immobilien Monitor Ausgabe 2/2009, S. 25). Trotzdem ließ auch in Helsinki die Dynamik am Markt nach und es wurden über 50,0% weniger Transaktionen im Vergleich zum 1. Halbjahr 2008 gezählt, was damit europäischer Durchschnitt ist (vgl. Global Capital Trends, Real Capital Analytics August 2009, S. 7).

Spitzenmieten für Büroimmobilien lagen in der finnischen Hafenstadt im 2. Quartal 2009 bei EUR 25/m² bis EUR 27/m² im Monat (vgl. Catella Property Group Property Market Trends Autumn 2009, S. 6). Helsinki ist eine der wenigen europäischen Städte, deren Spitzenmiete im Jahres- und Quartalsvergleich nahezu stabil geblieben ist. Allerdings wurden im Jahresverlauf größere Schwankungen registriert. Die Renditen sind im 2. Quartal 2009 weiter gestiegen, verzeichnen allerdings im Gegensatz zum Vorjahr eine im europäischen Vergleich unterdurchschnittliche Zunahme und liegen aktuell bei 6,0% bis 6,5% im CBD (vgl. Catella Property Group Property Market Trends Autumn 2009, S. 6; JLL Pulse Office Property Clock Q2 2009; CBRE Market View EMEA Rents and Yields Q2 2009 S. 2).

In Finnland ist der Einzelhandelsumsatz innerhalb eines Jahres um 4,8% (Stand: Mai 2009, Statistics of Finland) zurückgegangen. Trotzdem sind die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in Helsinki im 2. Quartal 2009 stabil geblieben und auch im Gegensatz zum 2. Quartal 2008 lässt sich nur ein leichter Rückgang erkennen (-0,36%). Derzeit liegen die Top-Mietpreise beständig auf

einem Niveau von rund EUR 115/m² im Monat, werden aber vermutlich im Jahresverlauf etwas nachlassen. Ebenso wie in den meisten europäischen Einzelhandelsmärkten sind auch in Finnland die Spitzenrenditen angestiegen, wenngleich geringer als im europäischen Durchschnitt (vgl. CBRE European Investment Quarterly Q2 2009, S. 3).

Zusammenfassend sind in den skandinavischen Hauptstädten die Spitzenmieten für Büroflächen im 1. Halbjahr weiter unter Druck geraten, allerdings lassen die aktuellen Entwicklungen im Jahresverlauf eine Stabilisierung erwarten. Die neu auf den Markt gekommenen Flächen ebenso wie die schwache Nachfrage werden die Leerstände im laufenden Jahr ansteigen lassen. Die Einzelhandelsmärkte der skandinavischen Hauptstädte halten sich im europäischen Vergleich sehr gut. Insbesondere die Top-Lagen in den hoch verdichteten Innenstädten weisen vergleichsweise krisenresistente Mietniveaus auf. Zudem werden hier aufgrund der geringen Reproduzierbarkeit der Flächen die Leerstände kaum ansteigen.

Neben den Immobilienmärkten der skandinavischen Hauptstädte entwickelt sich auch unser deutscher Investitionsstandort **Hamburg** im europäischen Vergleich gut. In der norddeutschen Handelsmetropole sind die Auswirkungen der Wirtschaftskrise bezüglich der Mietentwicklung und der Leerstandquote von Gewerbeimmobilien kaum merkbar. Zudem erreichte die Hansestadt beim „European City Risk“ von PwC hinter München und Zürich den dritten Platz unter Europas Städten und gilt folglich als äußerst risikoarm (vgl. PwC Emerging Trends in Real Estate Europe February 2009, S. 29).

Hamburg ist mit einem aktuellen Büroflächenbestand von knapp 11,0 Mio. m² der drittgrößte Büroimmobilienmarkt Deutschlands (vgl. Deka Immobilien Monitor Ausgabe 2/2009, S. 25). Kleine und mittelständische Firmen sorgen auf dem Immobilienmarkt der Hansestadt für Dynamik. Mit einem Flächenumsatz von ca. 210.000 m² konnte der Hamburger Vermietungsmarkt im ersten Halbjahr 2009 ein im europäischen Vergleich gutes Ergebnis erzielen. Ein essentieller Vorteil des Hamburger Büromarktes ist die Heterogenität der Mieter; die gegenüber anderen europäischen Investitionsstandorten zu einer stabileren Entwicklung beiträgt. Gleich vier Unternehmenszweige (Immobilienwirtschaft, Transport/Logistik, Bildungseinrichtungen und Dienstleistungen) bestimmten im 1. Halbjahr 2009 den Vermietungsmarkt (Angermann Büromarktbericht Hamburg 1. Halbjahr 2009, S. 2 ff.).

Zwar ist der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien auch in Hamburg mit -83,0% im Jahresvergleich stark eingebrochen, allerdings muss hierbei beachtet werden, dass Hamburg in den letzten Jahren durch einen hohen Investitionszuwachs florierende (vgl. Pressemitteilung JLL vom 15.7.2009). Zudem verzeichnete

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

die Hansestadt im 2. Quartal 2009 und auch im Jahresvergleich mit einem Wert von EUR 24/m² im Monat stabile Spitzenmieten für Büroflächen (vgl. CBRE European Investment Quarterly Q2 2009, S. 2). Voraussichtlich werden diese im weiteren Jahresverlauf nachlassen. Grund ist das wachsende Angebot bei konstant bleibender Nachfrage. Durch die bisher geradlinige Entwicklung der Spitzenmieten sind auch die Spitzenrenditen im Jahresvergleich lediglich geringfügig gestiegen und im 2. Quartal 2009 auf gleichem Niveau geblieben (vgl. CBRE European Investment Quarterly Q2 2009, S. 2).

Die stabilen Spitzenmieten wie auch die konstanten Renditen sind eine Folge der kontinuierlichen Nachfrage, die auch die Leerstände der Hamburger Büroflächen auf dem geringen Wert von rund 7,0% verweilen lässt (C&W City Snapshot Büromarkt Hamburg Q2 2009, Savills City View – Büromarkt Hamburg, 1. Halbjahr 2009, S. 2, 4).

Das Transaktionsgeschehen bei deutschen Einzelhandelsimmobilien lag mit EUR 1,9 Mrd. im 2. Quartal 2009 über dem der ersten drei Monate (plus 11,0%). Dem gegenüber ist jedoch der Einzelhandelsumsatz aufgrund der angespannten globalen Wirtschaftssituation auch in Deutschland zurückgegangen. Laut statistischem Bundesamt lag dieser im Februar 2009 um 5,3% niedriger als im Jahr zuvor (vgl. C&W Germany Retail Snapshot Q1 2009).

Hamburg belegt nach München den 2. Platz der deutschen Top-Regionen im Einzelhandel. Die Spitzenmieten lagen im März 2009 bei EUR 210/m² im Monat mit einem Wachstum von 2,6% im Jahresvergleich. Die Spitzenmiete in der Innenstadt wird auch im laufenden Jahr konstant bleiben (vgl. Kempers Retail Ticker Deutschland 1. HJ 2009, S. 8). Die Prognosen der durchschnittlichen Spitzenmieten für 2009 (-3,5%) und 2010 (-0,9%) sind nur leicht rückläufig. Grund für den Stillstand des Wachstums ist der aktuell sinkende private Konsum, der voraussichtlich erst 2012 das Ausgangsniveau von 2008 wieder erreichen, dann aber sogar übertreffen wird. Die Spitzenrenditen im Einzelhandel waren in Hamburg 2007/2008 auf einem stabilen Niveau. Im laufenden Jahr werden diese wohl aufgrund der sinkenden Spitzenmieten ansteigen, aber bereits 2010 wieder sinken (vgl. DEKA Immobilien Research Spezial 09/2009, S. 15 ff. und C&W Germany Retail Snapshot Q1 2009).

Der globale Rückgang von Transaktionen zeigte auch im Baltikum seine Wirkung. Hier wurde im 1. Halbjahr 2009 lediglich eine größere Transaktion (Hotelimmobilie mit EUR 9 Mio.) registriert. Folglich ist das Transaktionsvolumen im Vergleich zum 1. Halbjahr 2008 um rund 96,0% zurückgegangen, was eine aussagekräftige Berechnung der Renditen für die baltischen Hauptstädte verhindert (vgl. Global Capital Trends, Real Capital Analytics August 2009, S. 7). Die Leerstandsraten für Büroimmobilien

steigen in den Großstädten des Baltikums bedingt durch neue Flächenangebote und sinkende Nachfrage. Die gesunkene Nachfrage führte innerhalb des 1. Halbjahres 2009 zu einem Rückgang der Spitzenmieten um bis zu 30,0%. Jedoch werden 2009 und 2010 kaum neue Flächen fertig gestellt, was zu einer Stabilisierung der Leerstandsquote und Mietpreise beiträgt (vgl. Re&Solution Newsletter July 2009).

Diese Entwicklung trifft auch auf die estnische Hauptstadt **Tallinn** zu. Die Prognose der nicht vermieteten Büroflächen in Tallinn Ende 2009 liegt bei 14,0%. Allerdings wird das begrenzte Angebot im CBD die Leerstandsdaten an im Jahr 2008 auf EUR 14/m² zum Jahresende sinkenden etablierten Lagen nur geringfügig steigen lassen. Die sinkende Nachfrage bringt die Spitzenmieten unter Druck, die voraussichtlich von über EUR 22/m² pro Monat werden (vgl. Re&Solution Newsletter July 2009). Trotzdem wird Tallinn langfristig als Hauptstadt besonders im CBD ein attraktiver Standort für Firmenhauptsitze und regionale Büros internationaler Unternehmen bleiben.

2008 sind in der lettischen Hauptstadt **Riga** über 100.000 m² neue Büroflächen auf den Markt gekommen. Ein Großteil der neuen Objekte ist kaum oder gar nicht vermietet. Auch 2009 werden weitere Bürogebäude fertig gestellt, was zu einem Ansteigen der Leerstandsrate auf voraussichtlich 15,0% führen wird. Allerdings muss diese Entwicklung differenziert betrachtet werden. Die höchsten Leerstände werden in qualitativ schlechteren Objekten in B-Lagen bzw. gering „vorvermieteten“ Objekten registriert. Auch in Riga wirkt sich das wachsende Angebot in Verbindung mit sinkender Nachfrage negativ auf die Entwicklung der Spitzenmieten aus. Prognosen gehen in der Spitze von einem Rückgang im Jahresverlauf von EUR 18/m² im Monat Ende 2008 auf EUR 12/m² im Monat aus (vgl. Re&Solution Newsletter July 2009).

Neben dem eingefrorenen Transaktionsgeschehen sind in den baltischen Hauptstädten bereits 2008 die Einzelhandelsumsätze mit einem Minus zwischen 16,0% und 24,0% stark eingebrochen (vgl. DEKA Immobilien Research Spezial 09/2009, S. 4). Grund hierfür ist die angespannte Wirtschaftslage, niedriges Konsumentenvertrauen, sinkende Gehälter und steigende Arbeitslosigkeit. Der Einzelhandelsumsatz in Lettland verzeichnete beispielsweise im 2. Quartal 2009 einen Rückgang um 28,0% (SEB Instant Insight: Latvia GDP, August 2009). Zwar steigen im Allgemeinen die Leerstandsdaten, allerdings sind diese in den etablierten Lagen mit 3,0 – 5,0% immer noch gering. Zudem werden kaum neue Flächen auf den Markt kommen. In Estland etwa ist derzeit kein neues Shoppingcenter in der Pipeline. Neben der Zunahme der Leerstände drückt der Rückgang des privaten Konsums auch im Baltikum auf die Mieten. Diese sind innerhalb eines Jahres um 10,0% bis 20,0% gesunken (vgl. Re&Solution Newsletter June 2009).

PERFORMANCE

Für den Focus Nordic Cities konnte im zweiten Geschäftsjahr (2008/2009) eine Rendite von 4,6% p.a. erzielt werden (nach BVI-Methode).

LIQUIDITÄT

Zum 31.8.2009 betrug das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen des Focus Nordic Cities 79,5 Millionen Euro (18,9% des Fondsvolumens). Im Berichtszeitraum konnten wir eine durchschnittliche Verzinsung von 2,84% erreichen.

AUSSETZEN DER RÜCKNAHME VON FONDSANTEILEN UND WIEDERAUFNAHME DER RÜCKNAHME VON FONDSANTEILEN

Ende Oktober 2008 mussten verschiedene deutsche offene Immobilienfonds temporär die Rücknahme von Anteilscheinen aussetzen. Auch der Focus Nordic Cities erhielt in der letzten Oktoberwoche 2008 eine ungewöhnlich hohe Anzahl von Rückgabeverlangen, die aus den verfügbaren liquiden Mitteln nicht mehr zu befriedigen waren. Daher waren wir gezwungen, für einen Zeitraum von zunächst drei Monaten ab dem 28.10.2008, 11 Uhr MEZ, die Rücknahme von Anteilen auszusetzen.

Zum 28.1.2009, 11 Uhr MEZ konnte die Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilscheinen des Focus Nordic Cities erfolgen. Dies wurde möglich, da annähernd alle Rückgabeanträge von Ende Oktober 2008 zurückgenommen wurden und fast alle Anleger sich bereit erklärt hatten, die Anteile am Focus Nordic Cities weiterhin zu halten.

Zum 31.8.2009 beträgt das Nettofondsvolumen 421,0 Millionen Euro. Wir haben in insgesamt sechs Ländern und 15 Städten in 23 Immobilien investiert. Die Summe der Verkehrswerte beträgt zum Stichtag rund 473,0 Millionen Euro.

RÜCKNAHMEABSCHLAG UND EINFÜHRUNG VON RÜCKNAHMEFRISTEN

Mit Wirkung zum 7.1.2009 hatten wir gemäß § 11 BVB die Einführung eines bis zum 30.6.2009 befristeten Rücknahmeabschlages in Höhe von 3,0% des Anteilwertes beschlossen. Der Rücknahmeabschlag kam ausschließlich dem Sondervermögen zu Gute.

Per 1.7.2009 sind die neuen Vertragsbedingungen in Kraft ge-

treten und zudem wurde der Rücknahmeabschlag wie geplant aufgehoben. Dennoch hat sich das Nettofondsvolumen erfreulicherweise weiter stetig nach oben entwickelt.

Seit dem 1.7.2009 können Anteilsrückgaben nur befristet erfolgen (zum Ultimo des übernächsten Monats nach Rückgabeverlangen) – die Rückgabe von Anteilscheinen im Wert bis zu 100.000 EUR täglich ist jedoch weiterhin möglich.

NEUAKQUISITIONEN

Wie bereits im Halbjahresbericht dargestellt, haben wir im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2008/2009 je ein Objekt in Schweden und Deutschland erworben.

Bei dem ersten Objekt handelt es sich um das Bürogebäude „Asken“. Das 1932 errichtete, sechsstöckige Eckhaus befindet sich in A-Lage im Zentrum Stockholms auf einer der hochwertigsten Straßen der Stadt, der Birger Jarlsgatan. Das Gebäude wurde 2003 und 2008 modernisiert und ist bis 2015 an einen bekannten Medienkonzern vermietet. Die Liegenschaft ist infrastrukturell hervorragend angeschlossen, zwei U-Bahn-Stationen befinden sich in unmittelbarer Nähe und die Autobahnen E4, E18 und E20 können in kurzer Zeit erreicht werden. Das Investment zeichnet sich vor allem durch die Innenstadtlage, den hohen Qualitätsstandard sowie durch ein zukünftiges Mietsteigerungspotenzial aus.

Neben der Immobilie in Stockholm konnten wir ein deutsches Objekt in Hamburg erwerben. Das siebengeschossige Bürogebäude an der Kaiser-Wilhelm-Straße befindet sich im Bürostandort Hamburg City in Alsternähe und ist bis 2019 an die Stadt Hamburg vermietet. Hamburg City bietet die exklusivsten Büroadressen der Stadt. Die Liegenschaft ist infrastrukturell ausgezeichnet angeschlossen und befindet sich nahe der U- und S-Bahn. Das Investment überzeugt vor allem durch die A-Lage in der Hamburger Innenstadt, die langfristige Vermietung an die öffentliche Hand sowie durch ein zukünftiges Mietsteigerungspotenzial.

Im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2008/2009 konnten wir ein weiteres Objekt in Norwegen erwerben. Bei dem Kaufobjekt handelt es sich um die Einzelhandelsflächen in dem 2006/2007 erbauten, gemischt genutzten Gebäude „Kiellands Hus“. Das Investitionsobjekt ist ein siebengeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit dazugehöriger Tiefgarage. Neben der zu erwerbenden Einzelhandels- und Parkgarageneinheit gehören zum Gebäudekomplex über 200 Wohneinheiten und eine Tankstelle. Die Liegenschaft befindet sich nördlich des Zentrums von Oslo in guter Stadtteillage. Hier werden derzeit viele neue Wohneinheiten entwickelt (aktuell befinden sich rund

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

1.000 Einheiten in Fertigstellung), was die Qualität des Viertels zusätzlich aufwertet. Es leben in einem Umkreis von 500 Metern rund 9.400 Menschen mit einem hohen Nachfragenvolumen für Güter des täglichen Bedarfs, welcher aufgrund der regen Neubautätigkeit weiter wachsen wird. Das Investment zeichnet sich durch seine gute Lage innerhalb des zweiten Rings von Oslo, den guten Mietermix sowie eine attraktive Rendite aus.

Im Rahmen des angestrebten weiteren Wachstums und der Portfoliodiversifizierung befinden wir uns aktuell in erfolgversprechenden Akquisitionsverhandlungen für neue Objekte in Norwegen, Schweden und Norddeutschland.

LEERSTANDSSITUATION

Aufgrund unserer Anlagestrategie, die den Ankauf von vollvermieteten Liegenschaften fokussiert, konnten wir die Leerstandsquote im Berichtszeitraum auf durchschnittlich 0,4% halten. Zum Stichtag beträgt die Leerstandsquote 0,6%. Auch in den beiden Folgejahren bleibt die Quote der auslaufenden Mietverträge mit 5,0% (der Nettosollmiete) in 2010 und 5,4% (der Nettosollmiete) in 2011 unterdurchschnittlich. Zielsetzung des Asset Managements ist es, die auslaufenden Mietverträge bereits im Vorfeld mit den Mietern zu verlängern.

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES FOCUS NORDIC CITIES

Im Geschäftsjahr 2008/2009 und auch künftig ist es unser Anliegen, die Diversifikation des Portfolios auszubauen und flexibel auf aktuelle Marktentwicklungen einzugehen. Demnach erfolgte im April 2009 eine Strategieanpassung, welche die Erhöhung der Allokation in den von der Wirtschaftskrise weniger betroffenen Volkswirtschaften vorsieht. Somit wurde die Ziel-Quote für Norwegen von vormals 12,5% auf 17,5% erhöht. Gleichzeitig erfolgt eine Reduzierung der Quote für das Baltikum und für Polen um jeweils -2,5%. Hiermit möchten wir der wirtschaftlich herausragenden Stellung Norwegens Rechnung tragen und zeitgleich die Quoten für die volatileren Märkte der östlichen Ostseeanrainer reduzieren. Das Ergebnis ist ein optimiertes Risiko-Profil des Fonds sowie die Möglichkeit, die aktuell exzellenten Marktchancen in Norwegen wahrnehmen zu können. Noch im 2. Halbjahr des abgelaufenen Geschäftsjahres konnte mit dem Ankauf des Einzelhandelsobjekts „Kiellands Hus“ in Oslo der Anpassung der Strategie Rechnung getragen werden. Eine flexible Anpassung der regionalen und sektoralen Anlagestrategie aufgrund geänderter Marktgegebenheiten und Opportunitäten wird somit zeitnah umgesetzt.

Wir planen in naher Zukunft weitere möglichst voll vermietete Objekte in sehr guten Lagen mit langfristigen Mietverträgen, bonitätsstarken Mietern sowie guter Objektqualität zu erwerben. Dabei stehen insbesondere die Märkte Norwegens, Schwedens aber auch Norddeutschlands im Fokus.



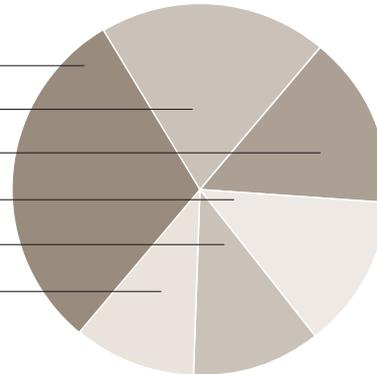
Kaiser-Wilhelm-Straße Hamburg, Foto: Bernd Perlbach

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis Verkehrswerte)

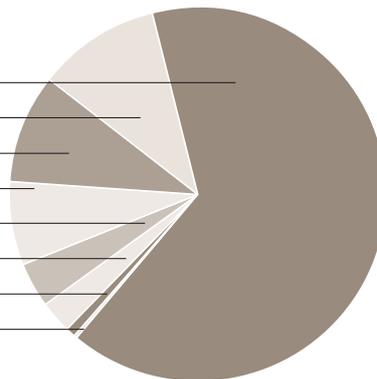
Norwegen	30,5%
Schweden	19,5%
Finnland	15,2%
Deutschland	13,3%
Estland	11,2%
Lettland	10,3%



NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)

Büro	65,1%
Handel/Gastronomie	10,5%
Industrie (Lager, Hallen)	9,5%
Hotel	7,0%
Kfz	4,2%
Andere	2,8%
Freizeit	0,8%
Wohnen	0,1%

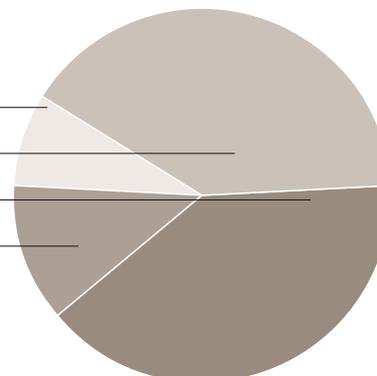


GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis Verkehrswert)

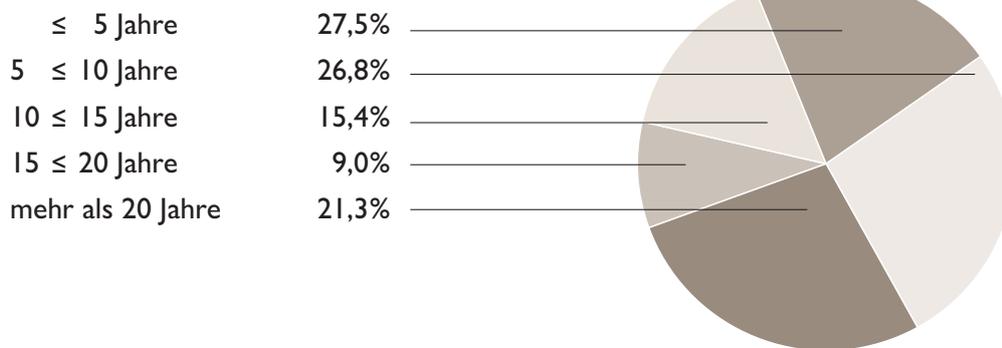
bis zu 10 Mio. EUR	7,8%
10 ≤ 25 Mio. EUR	39,8%
25 ≤ 50 Mio. EUR	40,3%
50 ≤ 100 Mio. EUR	12,1%

6 Immobilien
10 Immobilien
6 Immobilien
1 Immobilie



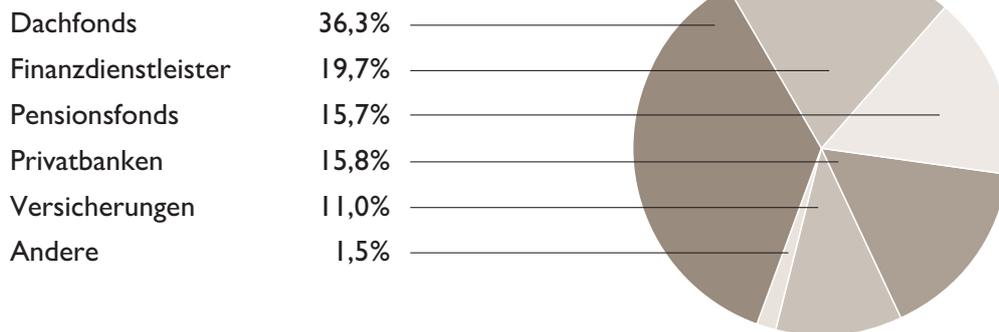
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



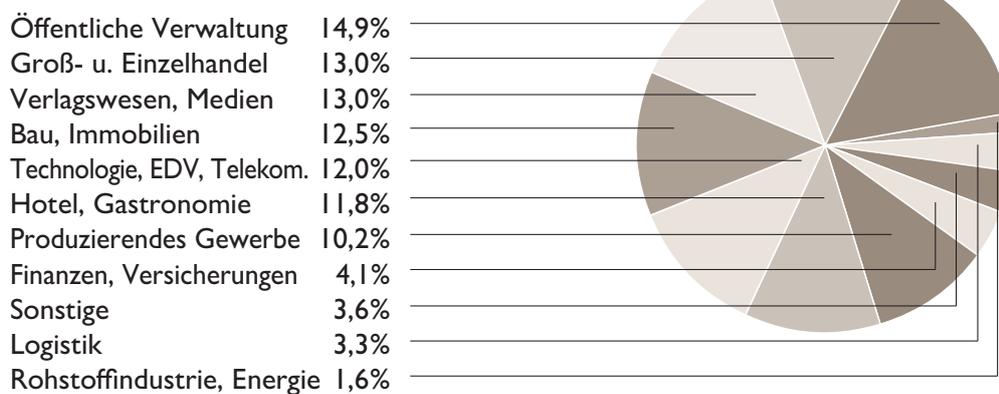
ANLEGERSTRUKTUR¹

(Basis Anzahl Anteile)



BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettomiete)



¹ Die Richtigkeit der Angabe der Anleger kann nicht garantiert werden.

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

ÜBERSICHT KREDITE

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesell- schaften) in TEUR	In % des Verkehrs- wertes aller Fonds- immobilien
Euro-Kredite	14.924	3,2 %	34.871	7,4 %
NOK	0	0,0 %	45.558	9,6 %
SEK	6.648	1,4 %	24.822	5,2 %
EEK¹	0	0,0 %	12.767	2,7 %
GESAMT	21.572	4,6 %	118.018	24,9 %

ÜBERSICHT WÄHRUNGSRIKIKEN

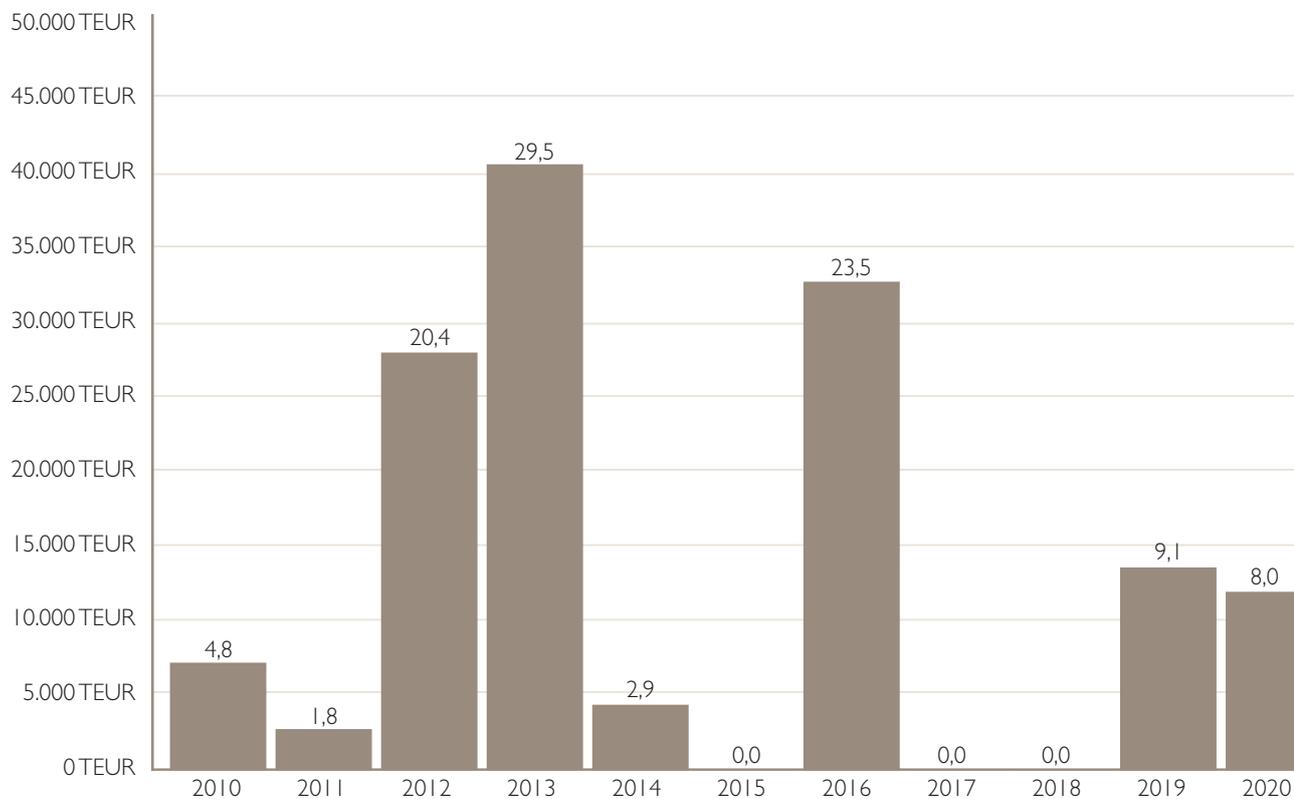
	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
EEK¹	19.009	4,5 %
NOK	8.604	2,0 %
SEK	6.804	1,6 %
GESAMT	34.417	8,1 %

ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRIKIKO

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	69.794	50,0 %
1-2 Jahre	16.202	11,6 %
2-5 Jahre	22.285	16,0 %
5-10 Jahre	31.308	22,4 %
über 10 Jahre	0	0,0 %
GESAMT	139.589	100,0 %

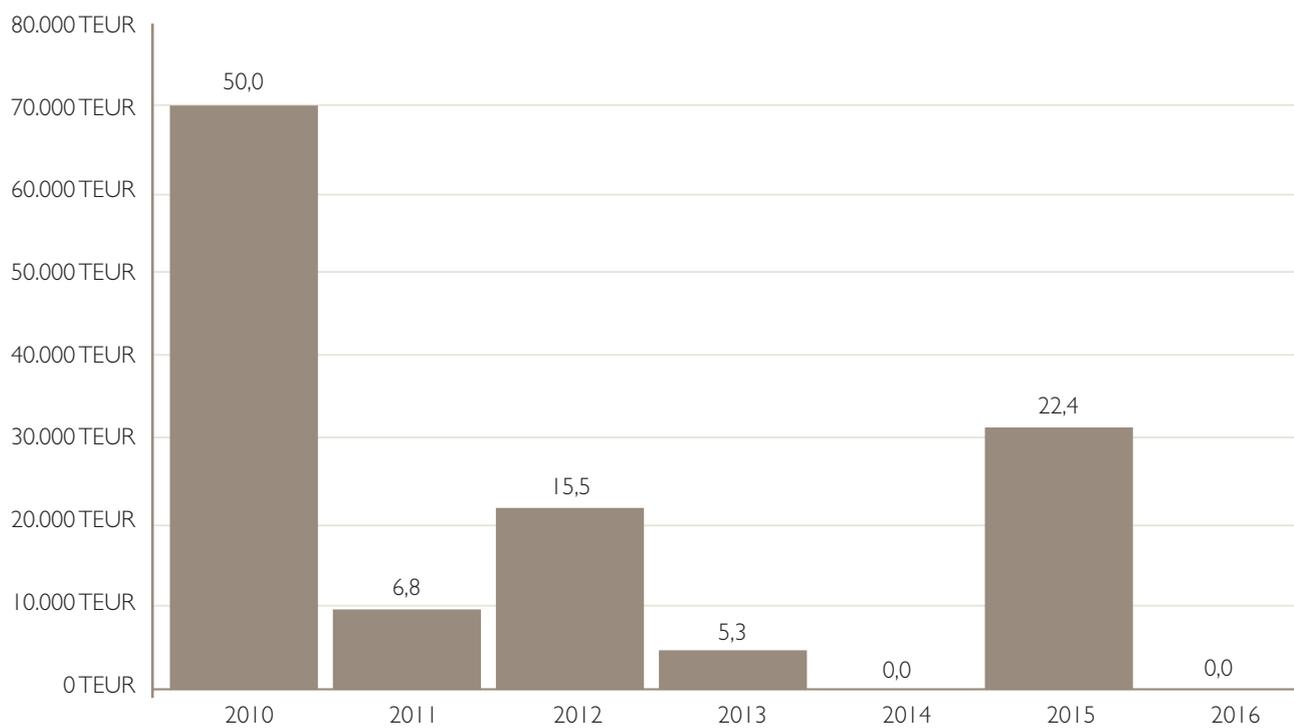
ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 139.590 TEUR

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

DIE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Personal und Organisation

Nach der Gründung Anfang 2007 ist die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft zwischenzeitlich auf 19 (Vorjahresstichtag 2008: 16) Mitarbeiter angewachsen. Davon sind 9 Mitarbeiter im Portfolio bzw. Asset Management tätig.

Neue Produkte

Die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft hat zum 24.9.2009 den Gesundheitsfonds „Focus HealthCare“ in der Rechtsform eines Immobilien-Publikumsfonds nach deutschem Investmentrecht aufgelegt. Die Fondskonzeption hat zum Ziel, eine Alternative zu den „klassischen“ pan-europäischen Gewerbeimmobilienfonds zu bieten, die weniger von Konjunkturzyklen abhängig ist.

Der Focus HealthCare ist der erste offene europaweit investierende Immobilienfonds, mit dem Privatanleger am Gesundheitsmarkt partizipieren können. Um die ganze Bandbreite des Gesundheitssektors abdecken zu können, wird der Fonds eine breite sektorale und regionale Diversifizierung aufweisen. Mögliche Nutzungsarten sind Pflegeheime, Kliniken, Ärztehäuser, Fitness- und Gesundheitszentren, aber auch Büro- und Logistimmobilien der Gesundheitsindustrie in einer Größenordnung von rund 5 bis 30 Millionen Euro.

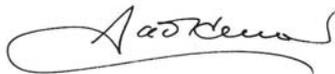
Regional stehen neben dem Schwerpunktmarkt Deutschland weitere westeuropäische Staaten, z.B. Frankreich, Österreich, Italien, Spanien, Benelux, sowie Skandinavien im Fokus. Zielvolumen des Fonds ist eine Milliarde Euro (bis 2014).

Um die Qualität und Nachhaltigkeit der zu erwerbenden Immobilien sicherzustellen, kooperieren wir eng mit dem Anlagenausschuss, einem beratenden Gremium mit Fachbeiräten aus der Gesundheitsbranche, sowie Anlegervertretern. Zudem arbeitet die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft mit spezialisierten Beratern bei Ankauf und Verwaltung zusammen.

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher



B. Fachtner
Vorstand



J. Werner
Portfoliomanager

München, im November 2009



Asken, Stockholm

ÜBERSICHT RENDITEN, BEWERTUNG, VERMIETUNG

RENDITEN

Renditekennzahlen in % ¹	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
I. Immobilien									
Bruttoertrag ²	6,17 %	6,17 %	7,91 %	8,24 %	7,80 %	5,99 %	7,36 %	7,22 %	7,08 %
Bewirtschaftungsaufwand ²	-1,12 %	-1,12 %	-1,10 %	-3,01 %	-3,16 %	-0,35 %	-1,84 %	-1,65 %	-1,58 %
Nettoertrag ²	5,05 %	5,05 %	6,81 %	5,23 %	4,64 %	5,64 %	5,53 %	5,57 %	5,50 %
Wertänderungen ²	0,14 %	0,14 %	-1,07 %	0,07 %	-3,65 %	2,45 %	3,17 %	0,88 %	0,78 %
Ausländische Ertragsteuern ²	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-0,12 %	-0,12 %	-0,29 %	-0,60 %	-0,26 %	-0,23 %
Ausländische latente Steuern ²	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-0,26 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-0,05 %	-0,04 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	5,19 %	5,19 %	5,74 %	4,91 %	0,88 %	7,80 %	8,09 %	6,14 %	6,01 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	5,12 %	5,12 %	4,28 %	4,91 %	2,77 %	9,16 %	10,67 %	6,46 %	6,23 %
Währungsänderungen ³	0,00 %	0,00 %	0,06 %	0,00 %	0,00 %	-0,65 %	-0,28 %	-0,26 %	-0,22 %
Gesamtergebnis in Fondswährung³	5,12 %	5,12 %	4,23 %	4,91 %	2,77 %	8,50 %	10,40 %	6,20 %	6,02 %
II. Liquidität⁴									2,62%
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵									5,39%
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									4,60%

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) ⁶	DE direkt	Ausland direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	61.883	0	61.883	0	0	0	61.883
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	385.197	385.197	385.197
Immobilien gesamt	61.883	0	61.883	0	385.197	385.197	447.080
Liquidität							69.544
Kreditvolumen							129.882
Fondsvolumen (netto)							388.269

¹ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

² bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 31.8.2008 bis 31.8.2009

³ bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.8.2008 bis 31.8.2009

⁴ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.8.2008 bis 31.8.2009

⁵ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.8.2008 bis 31.8.2009

⁶ Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.8.2008 bis 31.8.2009)

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	63,0	0,0	63,0	0,0	410,0	410,0	473,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	4,0	0,0	4,0	0,0	27,8	27,8	31,8
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,1	0,0	0,1	0,0	4,9	4,9	5,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,3	0,0	0,3	0,0	2,6	2,6	2,9
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,2	0,0	0,2	0,0	3,8	3,8	4,0
Sonstige negative Wertänderungen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,4	0,4	0,5
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-0,1	0,0	-0,1	0,0	1,1	1,1	1,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,2	0,0	0,2	0,0	2,2	2,2	2,4

VERMIETUNG

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen in % ¹	DE	Direktinvestments gesamt	EE	FI	LV	NO	SE	Beteiligungen gesamt	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	88,0	88,0	62,8	80,0	66,8	34,4	84,8	61,7	65,1
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	2,5	14,7	28,8	0,0	12,1	10,5
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	23,7	0,0	8,0	7,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	3,1	3,1	36,0	5,9	14,8	2,8	8,0	10,5	9,5
Jahresmietertrag Wohnen	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	0,0	0,0	0,9	0,8
Jahresmietertrag Kfz	6,8	6,8	0,0	2,2	3,7	8,1	0,7	3,8	4,2
Jahresmietertrag Andere	1,1	1,1	1,2	3,8	0,0	2,2	6,5	3,0	2,8
Leerstand Büro	1,4	1,4	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	0,2	0,4
Leerstand Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2	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
Vermietungsquote	98,4	98,4	100,0	100,0	98,3	100,0	100,0	99,8	99,6

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten



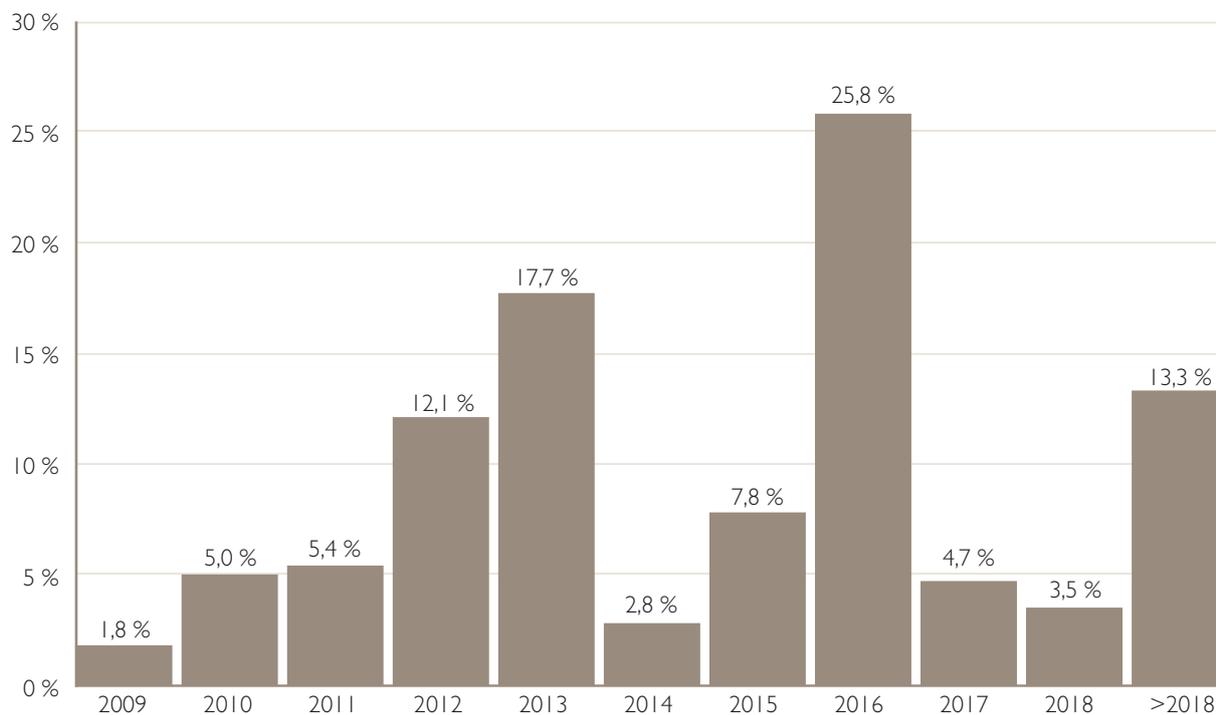
Fabriksstraße Kiel, Foto: Bernd Perlbach

ÜBERSICHT VERMIETUNG

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Direktinvestments gesamt	EE	FI	LV	NO	SE	Beteiligungen gesamt	Gesamt
unbefristet	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
2009	2,7	2,7	0,0	1,2	12,0	0,0	0,0	1,7	1,8
2010	11,1	11,1	0,0	2,8	4,8	5,0	5,5	4,1	5,0
2011	5,5	5,5	0,0	0,0	4,7	14,1	0,0	5,4	5,4
2012	18,9	18,9	0,0	1,9	41,8	4,4	16,7	11,1	12,1
2013	0,9	0,9	16,1	64,2	0,8	21,6	0,0	20,1	17,7
2014	17,0	17,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3	0,8	2,8
2015	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	7,0	27,0	8,9	7,8
2016	0,0	0,0	0,0	29,3	34,6	38,6	30,6	29,6	25,8
2017	36,0	36,0	0,0	0,0	1,3	0,1	0,0	0,2	4,7
2018	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,9	4,0	3,5
2018+	7,8	7,8	83,9	0,0	0,0	9,1	0,0	14,1	13,3

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)



ENTWICKLUNG DES FONDS (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.8.2009	31.8.2008 ¹
Immobilien	63.040	57.500
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	195.660	168.140
Wertpapiere	0	0
Bankguthaben	79.475	100.575
Sonstige Vermögensgegenstände	110.436	100.976
./Verbindlichkeiten und Rückstellungen	27.661	37.073
Fondsvermögen	420.950	390.118
Anzahl umlaufende Anteile	39.350.463	36.843.468
Anteilwert (EUR)	10,70	10,59
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,29	0,36
Tag der Ausschüttung	1.12.2009	1.12.2008

ENTWICKLUNG DER RENDITEN (Mehrjahresübersicht) ²

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2008/2009	Geschäftsjahr 2007/2008 ³
I. Immobilien		
Bruttoertrag	7,08 %	6,66 %
Bewirtschaftungsaufwand	1,58 %	0,85 %
Nettoertrag	5,50 %	5,81 %
Wertänderungen	0,78 %	1,62 %
Ausländische Ertragsteuern	0,23 %	0,33 %
Ausländische latente Steuern	0,04 %	0,06 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,01 %	7,04 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,23 %	7,75 %
Gesamtergebnis in Währung	6,23 %	7,75 %
Währungsänderungen	-0,22 %	-0,09 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	6,02 %	7,66 %
II. Liquidität	2,62 %	4,37 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten ⁴	4,60 %	5,90 %

¹ Fondsaufgabe am 3.9.2007

² Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

³ für das Rumpfgeschäftsjahr vom 3.9.2007 bis 31.8.2008

⁴ Nach BVI-Methode

ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

	EUR	EUR	EUR
Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres			390.118.417,32
Ausschüttung für das Vorjahr			-13.263.648,48
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			466.833,96
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen		100.399.211,94	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen		-73.999.937,14	
Mittelzufluss/-abfluss (netto)			26.399.274,80
Ordentlicher Nettoertrag			10.959.140,37
Veräußerungsergebnis			0,00
Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne			10.693.594,03
bei Immobilien (davon in Fremdwährung)		396.345,49	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(8.339.261,58)	10.297.248,54	
bei Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)			
Wertveränderung der nicht realisierten Verluste			-3.740.080,75
bei Immobilien (davon in Fremdwährung)		-307.969,50	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(-474.119,09)	-3.432.111,25	
bei Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)			
Währungskursveränderungen			-683.161,91
bei Immobilien		0,20	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-796.591,04	
bei Bewertung sonstige VG			
bei Liquiditätsanlagen		113.428,93	
Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres			420.950.369,34

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.

Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter „Berechnung der Ausschüttung“).

Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteil aus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Vorjahresberichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Mittelabfluss im Vorjahresberichtszeitraum berücksichtigt wurde.

Die **Mittelzuflüsse** aus Anteilverkäufen und die **Mittelabflüsse** aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Anteil-/Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der abgegebenen bzw. der zurückgenommenen Anteile. Im Anteil-/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.

Das **ordentliche Nettoergebnis** sowie das **Veräußerungsergebnis** sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die **Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne bzw. Verluste** ergeben sich bei den Immobilien und Beteiligungen an Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden hier Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen, Einwertungsgewinnen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien bzw. Beteiligungen. 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 Beginn und – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibung – 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 Derivatgeschäfte innerhalb der Berichtsperiode berücksichtigt.



Kasarmikatu, Helsinki

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2009

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien			
(siehe Immobilienverzeichnis ab S. 36)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	63.040.000,00	14,98
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	63.040.000,00	14,98
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Immobilienverzeichnis ab S. 36)			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(120.003.188,62)	195.660.442,77	46,48
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(120.003.188,62)	195.660.442,77	46,48
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(2.632.185,50)	79.475.018,38	18,88
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(2.632.185,50)	79.475.018,38	18,88
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.184.907,62	
2. Forderungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	(65.340.321,50)	102.776.975,77	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(337.290,45)	678.849,92	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00 0,00	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(100.285,93)	5.794.872,24	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(65.777.897,88)	1.110.435.605,55	26,23
Summe I. – IV. (davon in Fremdwährung)	(188.413.272,00)	448.611.066,70	106,57

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		21.572.526,06	
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)		14.924.408,46	
(insgesamt in Fremdwährung)	(6.648.117,60)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		1.439.949,47	
(davon in Fremdwährung)	(506.811,77)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.406.577,83	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		2.414.690,69	
(davon in Fremdwährung)	(5.053,88)		
Summe der Verbindlichkeiten		26.833.744,05	6,37
(davon in Fremdwährung)	(7.159.983,25)		
VI. Rückstellungen		826.953,31	0,20
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe V. – VI.		27.660.697,36	6,57
(davon in Fremdwährung)	(7.159.983,25)		
Fondsvermögen		420.950.369,34	100,0
Anteilwert (EUR)		10,70	
Umlaufende Anteile (Stück)		39.350.463	

Devisenkurse per 28.8.2009:

Estnische Krone | EUR = 15,64408 EEK
 Norwegische Krone | EUR = 8,63191 NOK
 Schwedische Krone | EUR = 10,15325 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 28.8.2009 in Euro umgerechnet.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

FONDSVERMÖGEN

Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt das Fondsvermögen 420.950 TEUR. Dies entspricht bei 39.350.463 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 10,70 EUR.

Seit Geschäftsjahresbeginn wurden 9.467.845 Anteile ausgegeben und 6.960.850 zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 26.399 TEUR.

Fünf direkt gehaltene Objekte und 18 indirekt über 16 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 31.8.2009 zum Portfolio des Focus Nordic Cities. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

IMMOBILIEN

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 63.040 TEUR. Es setzt sich aus fünf Objekten in Deutschland zusammen.

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

BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Im Geschäftsjahr 2008/2009 erwarb der Focus Nordic Cities jeweils eine Mehrheitsbeteiligung an Immobilien-Gesellschaften in Schweden und Norwegen.

Im September 2008 erwarb der Fonds das Objekt „Neksa“ in Stockholm über eine 100 Prozent Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „Neksa II AB“. Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligung auf 18.421 TEUR.

Das norwegische Portfolio wurde im Mai 2009 mit dem Objekt „Kiellands Hus“ in Oslo über eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „FNC Kiellands Hus AS“ erweitert. Der Wert dieser Beteiligung beträgt zum Stichtag 6.755 TEUR.

LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 79.475 TEUR. Diese setzen sich aus den laufenden Bankkonten (79.320 TEUR) und Forderungen aus Anteilscheinumsätzen (155 TEUR) zusammen. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität von 79.475 TEUR sind 21.048 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 1.407 TEUR reserviert sowie 11.412 TEUR für die Ertragsausschüttung. Für angekündigte Anteilscheinrücknahmen werden 10.179 TEUR reserviert.

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 110.436 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 1.185 TEUR setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 28 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.157 TEUR. Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (102.777 TEUR). Die Zinsansprüche in Höhe von 679 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften (546 TEUR) sowie aus abgegrenzten Zinsen für Bankguthaben in Höhe von 133 TEUR. Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (4.754 TEUR) sowie Dividendenansprüche gegenüber den Beteiligungen in Lettland, „SIA Zeltini M“ (367 TEUR), „SIA Plienciema Centrs“ (362 TEUR) und „SIA Brvivibas Centrs“ (171 TEUR) ausgewiesen.

Weitere Positionen sind im Wesentlichen neutralisierte Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten aus dem Kauf von Liegenschaften (104 TEUR) und Vorsteuer-Forderungen gegenüber dem finnischen Finanzamt (35 TEUR)

VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 26.834 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der Refinanzierung des Gesellschafterdarlehens „Neksa“ (6.648 TEUR) sowie einem Kredit für die Objekte Fabrikstraße, Theodor-Heuss-Ring und Kaiser-Wilhelm-Straße (14.924 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 1.440 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.407 TEUR enthält von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (2.415 TEUR) enthalten Darlehenszinsen (52 TEUR), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (70 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (254 TEUR), Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (1.846 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (193 TEUR).

RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag werden 827 TEUR Rückstellungen ausgewiesen.

Hierin sind Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von 266 TEUR enthalten.

Für die Immobilien-Gesellschaft „Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20“ wurde eine Rückstellung für latente Steuern in Höhe von 404 TEUR gebildet. Diese Rückstellung wird zu 100% gebildet. Sie errechnet sich aus dem Unterschied zwischen dem aktuellen Verkehrswert und dem steuerlichen Buchwert der Gesellschaft, multipliziert mit dem jeweils aktuellen Steuersatz des Landes Finnland.

Des Weiteren wurden insgesamt sonstige Rückstellungen i. H. v. 122 TEUR für Prüfungskosten, steuerliche Beratung sowie Veröffentlichungskosten gebildet.

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



Hotel Victoria, Stavanger

IMMOBILIENVERZEICHNIS ¹

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1	 Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg Amsinckstraße 32 Woltmanstraße 19 Högerdamm 39, 41	G	86 % B 2 % I 2 % W 10 % K
2	 Førdetower DE – 24114 Kiel Gablenzstraße 9	G	92 % B 1 % I 5 % K 2 % A
3	 Fabrikstraße DE – 24103 Kiel Fabrikstraße 7	G	93 % B 7 % K
4	 Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel Theodor-Heuss-Ring 49	G	86 % B 12 % I 2 % W
5	 Kaiser-Wilhelm-Straße DE – 20355 Hamburg Kaiser-Wilhelm-Straße 50 Bäckerbreitergang 60	G	74 % B 12 % I 4 % K 10 % A

Fotos Lfd. Nr. 1-5: Bernd Perlbach

II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG

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

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

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

Art des Grundstücks

G 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 ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2007	64	2003	3.274	10.875 ⁹	297	G, PA
01/2008	60	1998	972	3.556	–	F, G, PA
03/2008	47	1986	5.730	9.179	–	F, G, PA
03/2008	38	1956 1992 (Modernisierung) 2007 (Modernisierung)	5.000	4.050	147	A, F, PA
11/2008	66	1995 2006-2007 (Umbau)	343	2.063	–	F, G, LA, PA

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
01/2008	59	ca. 1890 1945 1998-2003 (Modernisierung)	1.295	4.723	–	F, LA, PA
04/2008	48	1987	6.399	11.884 ¹⁰	–	F, G, PA
06/2008	64	1938-1946 2006 (Sanierung)	1.679	6.592	–	F, G, LA, PA ¹¹

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren

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

⁷ Erbbaurecht nach finnischem Recht.

⁸ Mutual Real Estate Company (MREC) finnischen Rechts

⁹ Die zu den Wohneinheiten gehörende Kellerfläche in Höhe von 30 m² wurde im Gutachten nicht zum Ansatz gebracht.

¹⁰ Eine bestehende Wohnfläche in Höhe von 208 m² wird vom gewerblichen Mieter nicht zu Wohnzwecken genutzt; somit Ausweis der gesamten Fläche als „Nutzfläche Gewerbe“.

¹¹ Zwei Aufzüge mit Kabinen und Zugangstüren aus der Bauzeit sind denkmalgeschützt.

IMMOBILIENVERZEICHNIS

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
9	 Treklövern SE – 65230 Karlstad Rosenborgsgatan 50	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB ⁶ , Linköping Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G	96 % B 4 % K
10	 Fyrklövern SE – 65230 Karlstad Knuts Dahls Väg 1	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB ⁶ , Linköping Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G	96 % B 4 % K
11	 Bradlink ⁷ EE – 80042 Pärnu Kodara 7	OÜ Bradlink, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 619 TEUR	G	7 % B 86 % I 7 % A
12	 Plienciema Centrs ⁷ LV – 2167 Marupe Plienciema 35	SIA Plienciema Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 686 TEUR	G	26 % B 74 % I
13	 Brivibas Centrs ⁷ LV – 1011 Liepāja 164 Brivibas iela	SIA Brivibas Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 545 TEUR	G, E ⁸	100 % G/H
14	 Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand Dronningensgate 5/ Tollbodgaten 6	VictoriaNorge AS ⁹ , Stavanger Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G	8 % B 35 % G/H 3 % I 49 % Ho 5 % A
15	 Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger Skansegaten 1	VictoriaNorge AS ⁹ , Stavanger Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G	1 % B 17 % G/H 80 % Ho 2 % A
16	 Cholm I SE – 20505 Malmö Krusegatan 19/ Murmansgatan 119	Cholm AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 70.000 TSEK	G	65 % B 19 % I 16 % A
17	 Police HQ ¹⁰ EE – 15060 Tallinn Pärnu mantee 139	OÜ Pärnu Road 139, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 248.500 TEEK	G	99% B 1 % I

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
09/2007	41	1990	31.522	10.282	–	A, PA
09/2007	23	1982 1985 (Erweiterung) 1988 (Erweiterung)	48.000	8.511	–	A, K, PA
11/2007	47	2005	34.982	7.180	–	A, K
11/2007	48	2006	51.200	9.117	–	A, K
11/2007	48	2006	23.232	7.354	–	A
12/2007	49	1998	2.215	9.950	–	G, K, LA, PA
12/2007	41	1907 2000 (Umbau)	1.654	6.090	–	LA, PA
02/2008	51	1964 1997 (Teilumbau) 2008 (Modernisierung)	16.565	21.077	–	A, G, K, PA
06/2008	55	1957 (Gebäude A) 2003 (Sanierung Gebäude A) 2005 (Gebäude B)	10.915 ¹¹	19.300 ¹⁰	–	A, PA

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren

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

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

⁸ Erbbaurecht nach lettischem Recht.

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

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

¹¹ Gemäß dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.02.2009 wurde das gesamte, ursprünglich in Miteigentumsanteile aufgeteilte Areal neu parzelliert.

IMMOBILIENVERZEICHNIS

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
18	 Bravida SE – 12681 Stockholm Likriktaren 3/ Mikrofonvägen 28	Gnilde AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G, E ⁶	98 % B 2 % A
19	 Helsfyr Panorama NO – 0663 Oslo Innspurten 9	Helsfyr Panorama AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 235.000 TNOK	G	82 % B 5 % I 11 % K 2 % A
20	 Magnum ⁷ EE – 76401 Laagri Vae 16	OÜ Vae 16, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 4.000 TEUR	G	24 % B 76 % I
21	 ELL Dantes ⁷ LV – 1013 Riga Dantes ielā 6	SIA Zeltini M, Riga Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: –	G	92 % B 2 % G/H 1 % I 5 % K
22	 Asken SE – 11429 Stockholm Birger Jarlsgatan 50, 52 Runebergsgatan 2	Neksa II AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 67.500 TSEK	G	99 % B 1 % I
23	 Kiellands Hus NO – 0175 Oslo Waldemar Thranes Gate 72	FNC Kiellands Hus, AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschafterdarlehen: 75.000 NOK	G	83 % G/H 17 % K

Foto Nr. 20: Bernd Perlbach

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
08/2008	54	2003	5.615	5.326	–	A, F, G, K, PA
08/2008	64	2003	6.406	18.242	–	A, F, G, K, LA, PA
08/2008	49	2008	26.563	11.745	–	A, K, LA, PA
08/2008	68	2007	15.896 ⁸	18.003	–	A, F, G, K, PA
09/2008	59	1923 Mitte 1950 (Renovierung) Mitte 1980 (Totalsanierung) 2003, 2008 (Modernisierung)	1.078	5.690 ⁹	–	F, K, PA
05/2009	67	2006	1.376	6.013	–	F, G, K, PA, R

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach schwedischem Recht.

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

⁸ Ein noch bis Juli 2010 geltendes Erbbaurecht an 5.221 m² steht zusätzlich zur Verfügung und wurde bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

⁹ Nach einer Renovierungsmaßnahme hat sich die Nutzfläche um 152 m² erhöht.

ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Brutto-Mietertrag) per 31.8.2009 in %	Branche des Hauptmieters	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag ¹⁾ 1.1.2010-31.12.2010 in %	Nettosollmiete ² annualisiert in TEUR
1	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg	99,6 %	EDV	24,0 %	1.577,9
2	Fördetower DE – 24114 Kiel	84,1 %	Finanzen, Versicherung	22,0 %	356,7
3	Fabrikstraße DE – 24103 Kiel	100 %	Bau, Immobilien	0,0 %	1.374,6
4	Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel	100 %	Finanzen, Versicherung	0,0 %	446,2
5	Kaiser-Wilhelm-Straße DE – 20355 Hamburg	99,6 %	Öffentliche Verwaltung	0,0 %	279,5

II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Brutto-Mietertrag) per 31.8.2009 in %	Branche des Hauptmieters	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag ¹⁾ 1.1.2010-31.12.2010 in %	Nettosollmiete ² annualisiert in TEUR
6	Kasarmikatu 25 FI – 00130 Helsinki	99,8 %	Öffentliche Verwaltung	3,6 %	1.151,7
7	Mäkelänkatu 91 FI – 00610 Helsinki	100 %	Sportartikel- hersteller	0,0 %	1.787,3
8	Vuorikatu 20 FI – 00610 Helsinki	100 %	Öffentliche Verwaltung	5,4 %	1.526,8

Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in TEUR	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in TEUR	Nettosollmiete ³ in %	Bewertungsmiete ⁴ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁵ in %
23.143,0	1.592,7			6,8 %	1.461,0	24.380,0	0,0 %
6.735,0	895,6			5,3 %	430,8	7.500,0	0,0 %
18.325,0	1.312,1			7,5 %	1.306,8	19.800,0	48,2 %
5.100,0	363,4			8,7 %	437,7	5.700,0	47,1 %
5.000,0	439,1			5,6 %	380,1	5.660,0	47,5 %

Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in TEUR	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in TEUR	Nettosollmiete ⁶ in %	Bewertungsmiete ⁴ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁵ in %
22.000,0		13.625,6	1.204,6	4,8 %	1.317,6	24.030,0	0,0 %
23.000,0	58,4	12.598,5	475,9	7,5 %	1.768,3	23.730,0	0,0 %
22.136,5		10.938,4	704,0	6,3 %	1.526,8	24.120,0	0,0 %

¹ Nettosollmiete

² Werte per 31.8.2009

³ (annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten

⁴ p.a. lt. Gutachten

⁵ (stichtagsbezogen) bezogen auf die Verkehrswerte

⁶ (annualisiert) bezogen auf Verkehrswerte

ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Brutto-Mietertrag) per 31.8.2009 in %	Branche des Hauptmieters	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag ¹) 1.1.2010-31.12.2010 in %	Nettosollmiete ² annualisiert in TEUR
9	Treklövern SE – 65230 Karlstad	100 %	Produzierendes Gewerbe	0,0 %	729,4
10	Fyrklövern SE – 65230 Karlstad	100 %	Produzierendes Gewerbe	0,0 %	365,0
11	Bradlink EE – 80042 Pärnu	100 %	Technologie	0,0 %	576,8
12	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe	100 %	Logistik	0,0 %	704,2
13	Brivibas Centrs LV – 1011 Liepaja	100 %	Groß-, Einzelhandel	0,0 %	483,6
14	Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand	100 %	Hotel, Gastronomie	0,0 %	2.106,7
15	Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger	100 %	Hotel, Gastronomie	0,0 %	1.447,6
16	Cholm I SE – 20505 Malmö	99,9 %	Verlagswesen	13,8 %	2.561,3
17	Police HQ EE – 15060 Tallinn	100 %	Öffentliche Verwaltung	0,0 %	1.961,7
18	Bravida SE – 12681 Stockholm	100 %	Technologie	0,0 %	1.066,8
19	Helsfyr Panorama NO – 0663 Oslo	100 %	Bau, Immobilien	12,7 %	3.660,0
20	Magnum EE – 76401 Laagri	100 %	Groß-, Einzelhandel	0,0 %	1.039,8
21	ELL Duntas LV – 1013 Riga	97,5 %	Rohstoffindustrie, Energie	7,4 %	2.398,9
22	Asken SE – 11429 Stockholm	100 %	Medienkonzern	0,0 %	1.750,8
23	Kiellands Hus NO – 0175 Oslo	100 %	Groß-, Einzelhandel	0,0 %	2.042,8

Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in TEUR	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in TEUR	Nettosollmiete ³ in %	Bewertungsmiete ⁴ in TEUR	Aktueller Verkehrswert ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁵ in %
13.927,5 ⁶		9.848,0	708,7	6,9 %	853,4	10.568,0	42,1 % ⁶
6				8,3 %	284,3	4.373,0	42,1 % ⁶
7.200,0		3.601,6	296,9	8,0 %	499,1	7.190,0	38,3 %
10.450,0		5.816,5	404,7	6,7 %	704,2	10.460,0	39,5 %
5.795,0		2.896,3	231,2	7,8 %	483,6	6.240,0	40,9 %
57.924,6 ⁷		25.861,2	1.165,3	5,9 %	2.106,7	35.844,9	55,5 % ⁷
7				6,2 %	1.442,1	23.239,4	55,5 % ⁷
30.798,0		16.619,9	838,8	8,0 %	2.273,8	32.009,5 ⁸	27,7 %
30.700,0		2.345,6	916,6	6,2 %	2.514,9	31.769,2	40,2 %
12.311,3		5.844,2	740,8	7,8 %	1.030,8	13.739,4	48,4 %
51.900,5	103,7	27.651,0	1.003,0	6,4 %	3.958,5	57.264,3	0,0 %
13.300,0	861,2	3.140,6	183,8	7,3 %	1.039,8	14.200,0	49,3 %
33.000,0		17.019,6	606,3	7,5 %	2.380,6	32.200,0	47,4 %
27.675,9	274,1	17.017,4	450,2	5,6 %	1.641,8	31.221,5	41,2 %
25.776,5	603,0	5.616,6	623,7	7,3 %	1.947,1	27.803,8	45,8 %

¹ Nettosollmieten

² Werte per 31.08.2009

³ (annualisiert) bezogen auf Verkehrswerte

⁴ p.a. lt. Gutachten; Angaben in Fremdwährung wurden mit dem Devisenkurs vom 28. August 2009 umgerechnet mit Ausnahme der Anschaffungskosten (Stichtagskurs bei Erwerb).

⁵ (stichtagsbezogen) bezogen auf Verkehrswerte

⁶ Die beiden Objekte Treklovern und Fykllovern wurden in einer Transaktion gemeinsam erworben. Kaufpreis und Finanzierungsquote betreffen daher beide Objekte.

⁷ Die beiden Hotel-Objekte Norge und Victoria wurden in einer Transaktion gemeinsam erworben. Kaufpreis und Finanzierungsquote betreffen daher beide Objekte.

⁸ Eine in der Beteiligung durchgeführte Baumaßnahme i. H. v. 1.369,4 TEUR ist im Verkehrswert noch nicht enthalten.

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

KÄUFE

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Beteiligungs- quote	Übergang von Nutzen und Lasten
Schweden	Neksa II AB	Göteborg	100,00 %	09/2008
Norwegen	FNC Kiellands Hus AS	Oslo	100,00 %	05/2009

VERKÄUFE

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.



Helsfyr Panorama, Oslo

BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 79.475 TEUR (18,9% des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben in Höhe von 79.320 TEUR (18,8%), und Forderungen aus Anteilscheinumsätzen i. H. v. 155 TEUR (0,1%).

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank werden zum Stichtag 4.547 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 27.8.2009 0,196%. Des Weiteren befinden sich 39.506 TEUR auf einem Konto der Kreissparkasse Starnberg mit einer Verzinsung von 1,25% zum 27.8.2009, 34.259 TEUR auf einem Konto der Landesbank Berlin mit einer Verzinsung von 1,0% per 27. 8.2009 und 50 TEUR bei der SEB mit einer Verzinsung von 0,184% (per 27.8.2009). Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 958 TEUR. Hiervon waren 560 TEUR am Stichtag unterwegs befindlich zum Sperrkonto bei der Depotbank, so dass sich ein korrigierter Stichtagsbestand von 398 TEUR auf den Mieteingangs- und Betriebskostenkonten ergibt.

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Norwegen und Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 152.930 TEUR.

Zur Absicherung von Darlehen mit variablem Zins gegen Zinschwankungen bestehen per 31.8.2009 in der norwegischen Beteiligung VictoriaNorge AS zwei Zins-Swaps.

Weitere Angaben siehe nachfolgende Seite unter V. Sicherungsgeschäfte

I. GELDMARKTINSTRUMENTE

Stichtag 31.8.2009

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

II. INVESTMENTANTEILE

Stichtag 31.8.2009

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

III. WERTPAPIERE

Stichtag 31.8.2009

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE UND WERTPAPIER-DARLEHENSGESCHÄFTE

Stichtag 31.8.2009

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

V. SICHERUNGSGESCHÄFTE

I. Devisentermingeschäfte

Stichtag 31.8.2009

a) Käufe und Verkäufe von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:				
	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	235.000 TNOK	26.635	28.799	2.164
EUR – NOK	235.000 TNOK	26.635	28.799	2.164
EUR – SEK	67.500 TSEK	6.696	7.176	480
EUR – SEK	40.000 TSEK	3.674	3.652	-22
EUR – SEK	40.000 TSEK	3.628	3.677	49
EUR – SEK	147.500 TSEK	13.998	14.505	507
				2.671

b) Offene Positionen				
	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	235.000 TNOK	26.150	26.721	-571
EUR – NOK	235.000 TNOK	26.353	26.837	-484
EUR – NOK	205.000 TNOK	25.080	23.666	1.414
EUR – NOK	130.000 TNOK	14.422	14.901	-479
EUR – NOK	805.000 TNOK	92.005	92.125	-120
EUR – SEK	232.000 TSEK	24.488	22.867	1.621
EUR – SEK	173.500 TSEK	18.075	17.089	986
EUR – SEK	74.580 TSEK	8.033	7.347	686
EUR – SEK	67.500 TSEK	6.699	6.652	47
EUR – SEK	40.000 TSEK	3.630	3.942	-312
EUR – SEK	587.580 TSEK	60.925	57.897	3.028
				2.908

2. Zins-Swaps ¹

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

	Nominalwert	Verkauf	Zinssatz in%	Realisiertes Ergebnis
Estland	7.000 TEUR	Mai 2009	3,35 %	-268 TEUR
Estland	12.783 TEUR	Mai 2009	3,35 %	-477 TEUR
Estland	2.857 TEUR	April 2009	3,34 %	-116 TEUR
Estland				-861 TEUR
Lettland	2.571 TEUR	April 2009	4,21 %	-133 TEUR
Lettland	4.157 TEUR	April 2009	4,21 %	-215 TEUR
Lettland				-348 TEUR
				-1.209 TEUR

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Auslaufdatum	Zinssatz in%	Nicht realisiertes Ergebnis ²
	136.275 TNOK	April 2015	4,3 %	-2.537 TNOK
	133.975 TNOK	April 2015	4,3 %	-2.317 TNOK
				-4.854 TNOK

¹ Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen

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

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. September 2008 bis zum 31. August 2009

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.257.095,55
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(1.822.566,46)		3.673.113,88
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen		1.608.680,33	1.608.680,33
3.1 Erträge aus Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(10.766,51)		
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)	(4.302.871,63)		6.971.485,76
Summe der Erträge (davon in Fremdwährung)	(6.136.204,60)		17.510.375,52
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			2.433.024,76
1.1 Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.461.527,79	
1.2 Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	311.207,59	
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(30.612,16)	266.845,28	
1.4 Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	393.444,10	
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. Zinsaufwendungen (davon in Fremdwährung)	(650.451,59)		1.108.870,14
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		21.392,45
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens			2.987.947,80
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung		2.675.040,42	
5.2 Depotbankvergütung		93.790,15	
5.3 Sachverständigenkosten		14.076,56	
5.4 Sonstige Aufwendungen gem. § 12 Abs. 5 BVB (davon in Fremdwährung)	(0,00)	205.040,67	
Summe der Aufwendungen (davon in Fremdwährung)	(681.063,75)		6.551.235,15
III. Ordentliches Nettoergebnis			10.959.140,37
IV. Realisierte Gewinne abzüglich nicht realisierter Wertveränderungen Vorjahre und im Ausland gezahlter Gewinnsteuern			
1. bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. bei Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der realisierten Gewinne (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
V. Realisierte Verluste abzüglich nicht realisierter Wertveränderungen Vorjahre			
1. bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. bei Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der realisierten Verluste (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
VI. Veräußerungsergebnis (davon in Fremdwährung)			0,00

Total Expense Ratio (TER): 0,89%
 Erfolgsabhängige Vergütung: n/a
 Transaktionsabhängige Vergütung: 0,21%

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS UND AUFWANDSRECHNUNG

ERTRÄGE

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 17.510 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 5.257 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** betragen 3.673 TEUR. Davon entfallen 1.359 TEUR auf die norwegische Gesellschaft „Victoria Norge AS“, 950 TEUR auf finnische Gesellschaften („Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91“: 763 TEUR, „Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20“: 187 TEUR), 900 TEUR auf die lettischen Gesellschaften („SIA Plienciema Centrs“ 362 TEUR, „SIA Brivibas Centrs“ 172 TEUR, „SIA Zeltini M“ 366 TEUR) sowie 463 TEUR auf die schwedischen Gesellschaften („Jakobsbergsskogen Fastigheter AB“ 295 TEUR, „Gnilde AB“ 69 TEUR, „Neksa II AB“ 99 TEUR)

Im zweiten Geschäftsjahr des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 1.609 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Festgelder und Bankguthaben. Die Anlage der Festgelder erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditezielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Investmentgesetzes.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 6.971 TEUR resultiert in Höhe von 6.734 TEUR aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen. Davon wiederum entfallen 2.269 TEUR auf Norwegen, 1.996 TEUR auf Finnland, 1.455 TEUR auf Estland, 906 TEUR auf Schweden und 108 TEUR auf Lettland. Darüber hinaus sind in den sonstigen Erträgen unter anderem 101 TEUR Erträge aus Rücknahmeabschlägen und 83 TEUR aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen enthalten.

AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 6.551 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten der direkt gehaltenen Immobilien, Zinsaufwendungen, ausländische Steuern sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 2.433 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung zusammen. Die Betriebskosten in Höhe von 1.462 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhal-

tungskosten in Höhe von 311 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 267 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung (135 TEUR) und Liegenschaftsbetreuung (79 TEUR) sowie um Beratungskosten (51 TEUR).

Der Posten **Zinsaufwendungen** über 1.109 TEUR betrifft den Kredit für die Refinanzierung des Gesellschafterdarlehens für das Objekt „Helsfyr Panorama“ (432 TEUR), die Refinanzierung des Gesellschafterdarlehens für das Objekt „Neksa“ (218 TEUR) sowie den deutschen Kredit (459 TEUR).

Im Betrachtungszeitraum fielen 21 TEUR für **ausländische Steuern** an.

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** über 2.988 TEUR umfassen im Wesentlichen die Vergütung an die Fondsverwaltung (2.675 TEUR). Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 205 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 12 (5) BVB belastbaren Kosten; sie enthalten die Kosten für die Prüfung des Sondervermögens (135 TEUR), Beratungskosten (32 TEUR) und Kosten für Veröffentlichungen (38 TEUR). Die Depotbankgebühren im abgelaufenen Geschäftsjahr betragen 94 TEUR.

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

ORDENTLICHES NETTOERGBNIS

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein ordentliches Nettoergebnis in Höhe von 10.959 TEUR.

TOTAL EXPENSE RATIO (TER)

Die Total Expense Ratio (0,89%) 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 § 12 (5) BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

TRANSAKTIONSABHÄNGIGE VERGÜTUNG

Die transaktionsabhängige Vergütung stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufgebühren gem. § 12 Abs. 2 und 3 BVB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Geschäftsjahr sind 0,21% transaktionsabhängige Vergütungen angefallen.

VERMITTLUNGSPROVISIONEN

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

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



Treklövern, Karlstad

BERECHNUNG DER AUSSCHÜTTUNG

		insgesamt	je Anteil
Ordentliches Nettoergebnis	EUR	10.959.140,37	0,279
Realisierte Gewinne abzüglich im Ausland gezahlter Gewinnsteuern			
- bei Immobilien	EUR	0,00	0,000
- bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	EUR	0,00	0,000
- bei Liquiditätsanlagen	EUR	0,00	0,000
Ertragsausgleich	EUR	626.633,13	0,016
Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	183.486,88	0,005
Einbehalt von Überschüssen gemäß § 13 Abs. 2 BVB	EUR	0,00	0,000
für Ausschüttung verfügbar	EUR	11.769.260,38	0,299
Der Wiederanlage gemäß § 13 Abs. 5 BVB zugeführt	EUR	0,00	0,000
Vortrag auf neue Rechnung	EUR	357.626,11	0,009
Vorabausschüttung	EUR	0,00	0,000
Gesamtausschüttung auf 39.350.463 ausgegebene Anteile	EUR	11.411.634,27	0,29

ORDENTLICHES NETTOERGEBNIS

Das ordentliche Nettoergebnis zum 31.8.2009 beträgt 10.959.140,37 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 357.626,11 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

ERTRAGSAUSGLEICH

Der Ertragsausgleich zum 31.8.2009 beträgt 627 TEUR.

FÜR AUSSCHÜTTUNG VORGESEHENE ERTRÄGE

Bei 39.350.463 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 1.12.2009 insgesamt 11.411.634,27 EUR. Somit werden pro Anteil 0,29 EUR ausgeschüttet.

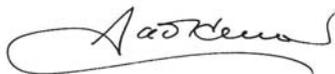
VORTRAG AUS DEM VORJAHR

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 183 TEUR.

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher



B. Fachtner
Vorstand



J. Werner
Portfoliomanager

München, im November 2009

BESONDERER VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens Focus Nordic Cities für das Geschäftsjahr vom 1. September 2008 bis 31. August 2009 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 6. November 2009

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Eberhard Feil
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer





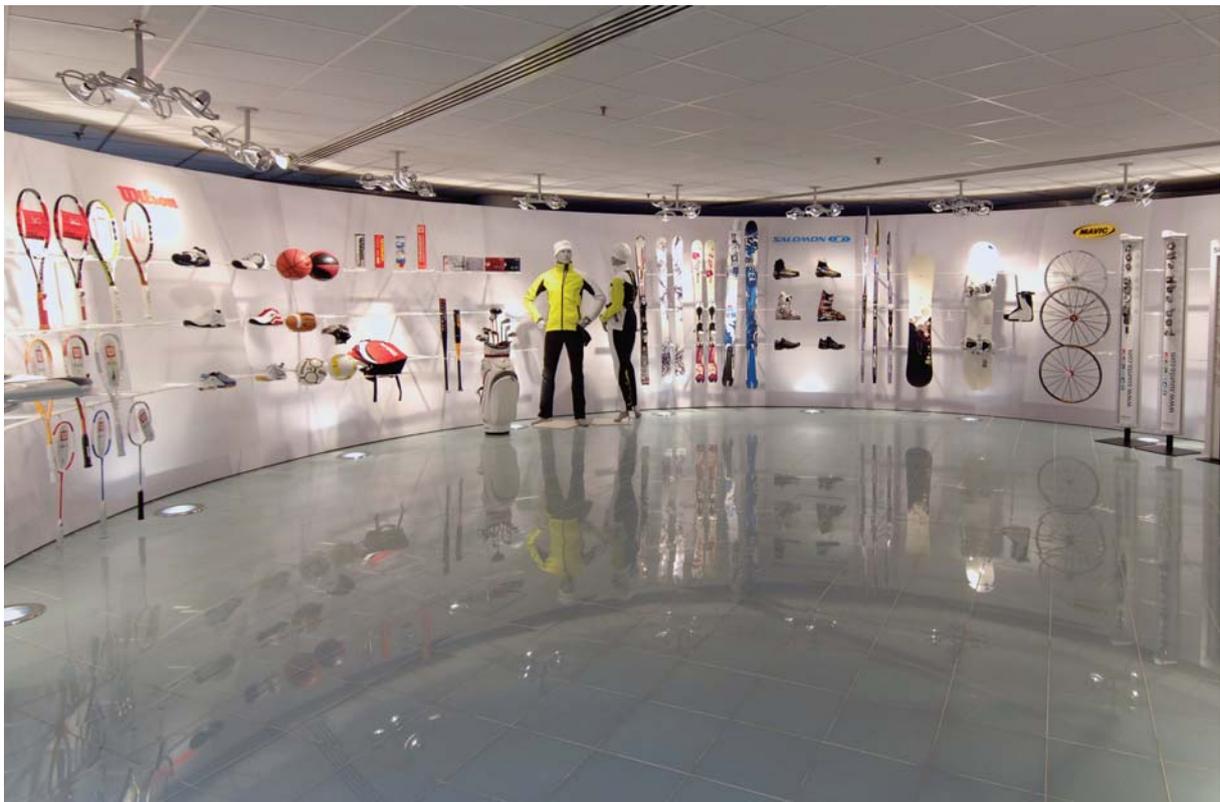
ELL Dantes, Riga

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)	Betrag der Ausschüttung In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre - davon aus Geschäftsjahr 2007/2008	0,2900 ¹ 0,0074 0,0074 ²	0,2900 ¹ 0,0074 0,0074 ²	0,2900 ¹ 0,0074 0,0074 ²
Nr. I b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,2246 ³	0,2246 ³	0,2246 ³
Nr. I b)	Ausschüttungsgleiche Erträge - davon nicht abzugsfähige Werbungskosten i.S.d. § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG	0,0076 0,0076 ^{3a}	0,0076 0,0076 ^{3a}	0,0076 0,0076 ^{3a}
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene				
Nr. I c) bb)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. 12. 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
Nr. I c) cc)	Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG; 100%	-	0,0329 ⁴	-
Nr. I c) dd)	Erträge gemäß § 8b Abs. 1 KStG; 100%	-	-	0,0329 ⁵
Nr. I c) ee)	Veräußerungsgewinne gemäß § 3 Nr. 40 EStG; 100%	-	0,0000 ⁴	-
Nr. I c) ff)	Erträge gemäß § 8b Abs. 2 KStG; 100%	-	-	0,0000 ⁶
Nr. I c) gg)	Erträge i. S. d § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d § 20 EStG sind	0,0000	-	-
Nr. I c) hh)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d § 2 Abs. 3 Nr. 2 InvStG	0,0000	-	-
Nr. I c) ii)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 1 InvStG (DBA-befreite ausländische Einkünfte)	0,0000 ⁷	0,0000 ⁷	0,0000 ⁷
Nr. I c) jj)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
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	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. I c) ll)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	-	0,1624	0,1624
Nr. I d)	Bemessungsgrundlage der anzurechnenden/zu erstattenden KESt i.S.d. § 7 Abs. 1 bis 3 InvStG	0,2322 ⁸	0,2322 ⁸	0,2322 ⁸
Nr. I e)	Betrag der anzurechnenden/zu erstattenden KESt i.S.d. § 7 Abs. 1 bis 3 InvStG	0,0580 ⁹	0,0580 ⁹	0,0580 ⁹
Nr. I f)	Ausländische Steuern, die auf die in den ausge- schütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfallen			
Nr. I f) aa)	anrechenbare ausländische Quellensteuer auf Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG - davon auf Erträge Nicht-Teileinkünfteverfahren	0,0000 0,0000	0,0000 0,0000	0,0000 0,0000
Nr. I f) bb)	abziehbare ausländische Steuern (§ 34c Abs. 3 EStG) auf Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. I f) cc)	fiktive ausländische Quellensteuer auf Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG - davon auf Erträge Nicht-Teileinkünfteverfahren	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. I g)	Betrag der Absetzung für Abnutzung / Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG	0,0248 ¹⁰	0,0248 ¹⁰	0,0248 ¹⁰

- ¹ Der Betrag der Ausschüttung enthält anrechenbare und abziehbare ausländische Quellensteuern.
- ² Mitgeteilt werden die nach steuerlichen Vorschriften ermittelten Erträge. Nach investmentrechtlichen Vorschriften ermittelt beläuft sich der Betrag auf EUR 292.694,73 bzw. EUR 0,0074 pro Schein.
- ³ Der angegebene Betrag enthält die im Sinne des § 3 InvStG ermittelten steuerlichen Erträge des Sondervermögens. In diesem Betrag sind bei den Anlegern voll steuerpflichtige sowie unter § 2 Abs. 2 und 3 InvStG und unter § 4 Abs. 1 und 2 InvStG fallende Erträge enthalten. In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre sind hingegen nicht einbezogen.
- ^{3a} Die nicht abzugsfähigen Werbungskosten im Sinne von § 3 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 InvStG betragen EUR 0,0076 je Anteil und sind in voller Höhe in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthalten. Vgl. dazu auch BMF-Schreiben vom 18.8.2009, Rz. 60.
- ⁴ Der angegebene Betrag entspricht 100% der § 3 Nr. 40 EStG unterliegenden Einnahmen ./ 100% der § 3c Abs. 2 EStG zuzuordnenden Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben. Der Betrag enthält steuerpflichtige, nicht jedoch nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge. Soweit Erträge bereits von § 4 Abs. 1 InvStG erfasst werden, werden diese Beträge nicht nochmals bei § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 c) cc) bis ff) InvStG aufgeführt, um eine sonst erfolgende Doppelerfassung der Befreiung beim Anleger zu vermeiden.
- ⁵ Der angegebene Betrag entspricht 100% der § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Einnahmen ./ 100% der § 3c Abs. 1 EStG zuzuordnenden Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben. Die Versagung der Anwendung des § 3c Abs. 1 EStG durch § 8b Abs. 5 KStG wird von § 3 Abs. 3 Nr. 4 InvStG verdrängt. Der Betrag enthält steuerpflichtige, nicht jedoch nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge. Soweit Erträge bereits von § 4 Abs. 1 InvStG erfasst werden, werden diese Beträge nicht nochmals bei § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 c) cc) bis ff) InvStG aufgeführt, um eine sonst erfolgende Doppelerfassung der Befreiung beim Anleger zu vermeiden.
- ⁶ Der angegebene Betrag entspricht dem nach § 8b Abs. 2 KStG freizustellenden Veräußerungsgewinn (Nettogröße). Auf diesen Betrag ist § 8b Abs. 3 KStG anzuwenden. Der Betrag enthält steuerpflichtige, nicht jedoch nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge. Soweit Erträge bereits von § 4 Abs. 1 InvStG erfasst werden, werden diese Beträge nicht nochmals bei § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 c) cc) bis ff) InvStG aufgeführt, um eine sonst erfolgende Doppelerfassung der Befreiung beim Anleger zu vermeiden.
- ⁷ Angegeben wird der Betrag der nach § 4 Abs. 1 InvStG von der Besteuerung freizustellenden Erträge.
- ⁸ Die angegebenen Beträge entsprechen der grundsätzlich anzuwendenden Bemessungsgrundlage der Kapitalertragsteuer. Im Einzelfall können sich, z.B. aufgrund von NV-Bescheinigungen, anlegerspezifische Abweichungen ergeben.
- ⁹ Bei Depotverwahrung.
- ¹⁰ Der angegebene Betrag enthält die Abschreibungen, die in die Ermittlung im Betriebsvermögen steuerpflichtiger Erträge eingegangen sind und die Abschreibungen, die in die Ermittlung der unter Progressionsvorbehalt steuerfreien Erträge eingegangen sind.



Mäkelänkatu, Helsinki

STEUERLICHE HINWEISE FÜR IN DEUTSCHLAND ANSÄSSIGE ANLEGER

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 31.8.2009 in Höhe von EUR 0,29 je Anteil erfolgt am 1.12.2009.

BESTEuerung AUF DER 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. Sie beinhalten die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, den Zwischengewinn sowie den Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31.12.2008 erworben wurden bzw. werden. Diese Erträge sind grundsätzlich im Jahr des Zuflusses zu versteuern.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Der Steuerabzug hat grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25%. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25% oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichen Steuersatz können Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen erforderlich sein, wenn im Rahmen der Einkommensteuererklärung

außergewöhnliche Belastungen oder Sonderausgaben (z.B. Spenden) geltend gemacht werden.

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile EUR 801,00 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1.602,00 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft.

Ausgeschüttete oder thesaurierte inländische Mieterträge, Zinsen, sonstige Erträge, ausländische Dividenden sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung des Sondervermögens unterliegen bei Inlandsverwahrung dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Handelt es sich um ein steuerrechtlich thesaurierendes Sondervermögen, so wird der Steuerabzug auf die thesaurierten, dem Steuerabzug unterliegenden Erträge des Sondervermögens in Höhe von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag) durch die Kapitalanlagegesellschaft selbst abgeführt. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Fondsanteile ermäßigt sich insoweit um den Steuerabzug zum Ablauf des Geschäftsjahres. Da die Anleger der Kapitalanlagegesellschaft regelmäßig nicht bekannt sind, kann in diesem Fall kein Kirchensteuereinbehalt erfolgen, so dass kirchensteuerpflichtige Anleger insoweit Angaben in der Einkommensteuererklärung zu machen haben.

GEWINNE AUS DEM VERKAUF INLÄNDISCHER UND AUSLÄNDISCHER IMMOBILIEN NACH ABLAUF VON 10 JAHREN SEIT DER ANSCHAFFUNG

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

AUSLÄNDISCHE MIETERTRÄGE UND GEWINNE AUS DEM VERKAUF AUSLÄNDISCHER IMMOBILIEN INNERHALB VON 10 JAHREN SEIT DER ANSCHAFFUNG

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuer-

freien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungs-Methode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

GEWINNE AUS DER VERÄUSSERUNG VON WERTPAPIEREN, GEWINNE AUS TERMINGESCHÄFTEN UND ERTRÄGE AUS STILLHALTERPRÄMIEN

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger grundsätzlich nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden.

Werden Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren oder aus Termingeschäften ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1.1.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1.1.2009 eingegangen wurden.

NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

SUBSTANZAUSKEHRUNGEN

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Nennkapitalherabset-

zungen oder Einlagenrückgewähr ausländischer Kapitalgesellschaften) sind nicht steuerbar.

VERÄUSSERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREBENE

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die vor dem 1.1.2009 erworben wurden, von einem Privatanleger innerhalb eines Jahres nach Anschaffung (Spekulationsfrist) wieder veräußert, sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften grundsätzlich steuerpflichtig. Beträgt der aus "privaten Veräußerungsgeschäften" erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als EUR 600,00, ist er steuerfrei (Freigrenze). Wird die Freigrenze überschritten, ist der gesamte private Veräußerungsgewinn steuerpflichtig.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1.1.2009 erworbenen Anteile außerhalb der Spekulationsfrist ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung 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. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31.12.2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

STEUERLICHE HINWEISE FÜR IN DEUTSCHLAND ANSÄSSIGE ANLEGER

Sofern für die Beteiligung eine Mindestanlagesumme von 100.000 EUR oder mehr vorgeschrieben ist oder die Beteiligung natürlicher Personen von der Sachkunde der Anleger abhängig ist (bei Anteilsklassen bezogen auf eine Anteilsklasse), gilt für die Veräußerung oder Rückgabe von Anteilen, die nach dem 9.11.2007 und vor dem 1.1.2009 erworben wurden, Folgendes: Der Gewinn aus der Veräußerung oder Rückgabe solcher Anteile unterliegt grundsätzlich dem Abgeltungssteuersatz von 25%. Der steuerpflichtige Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf oder der Rückgabe der Anteile ist in diesem Fall jedoch auf den Betrag der auf Fondsebene thesaurierten Gewinne aus der Veräußerung von nach dem 31.12.2008 erworbenen Wertpapiere und der auf Fondsebene thesaurierten Gewinne aus nach dem 31.12.2008 eingegangenen Termingeschäften begrenzt. Diese Begrenzung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns erfordert den Nachweis des entsprechenden Betrags.

BESTEuerung AUF EBENE EINES BETRIEBLICHEN ANLEGER (STEUERINLÄNDER)

INLÄNDISCHE MIETERTRÄGE UND ZINSTRÄGE SOWIE ZINSÄHNLICHE ERTRÄGE

Inländische Mieterträge, Zinsen und sonstige Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.¹ Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

AUSLÄNDISCHE MIETERTRÄGE

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

GEWINNE AUS DEM VERKAUF INLÄNDISCHER UND AUSLÄNDISCHER IMMOBILIEN

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbe-

achtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden. Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

GEWINNE AUS DER VERÄUSSERUNG VON WERTPAPIEREN, GEWINNE AUS TERMINGESCHÄFTEN UND ERTRÄGE AUS STILLHALTERPRÄMIEN

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind grundsätzlich beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien bei Kapitalgesellschaften grundsätzlich ganz (5% der Gewinne gelten als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben) oder zu 40% (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern und geg. Personengesellschaften) steuerfrei

¹ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

(Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1.1.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1.1.2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

IN- UND AUSLÄNDISCHE DIVIDENDEN (INSBESONDERE AUS IMMOBILIEN- KAPITALGESELLSCHAFTEN)

Dividenden in- und ausländischer Immobilien-Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften steuerfrei (5% der Dividenden gelten als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben). Von Einzelunternehmern oder natürlichen Personen, die an gewerblichen Personengesellschaften beteiligt sind, sind diese Erträge zu 60% zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden.

SUBSTANZAUSKEHRUNGEN

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von von Nennkapitalherabsetzungen oder Einlagenrückgewähr ausländischer Kapitalgesellschaften) sind nicht steuerbar.

VERÄUSSERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREBENE

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (so genannter Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei (5% der Gewinne gelten als nicht abziehbare Betriebsausgaben), soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften herrühren (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmern oder natürlichen Personen, die an gewerblichen Personengesellschaften beteiligt sind, sind diese Veräußerungsgewinne zu 60% zu versteuern.

STEUERLICHE HINWEISE FÜR IN DEUTSCHLAND ANSÄSSIGE ANLEGER

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungstägig als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, sonstige Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung des Steuerabzugs auf inländische Dividenden für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird ihm bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft der Steuerabzug in Höhe von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag, soweit dieser nicht auf inländische Dividenden entfällt, erstattet. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann - wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds - eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs – beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, Vorlage einer NV-Bescheinigung oder Nachweis der Steuerausländereigenschaft – ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser bei einer Thesaurierung vergütet.

KIRCHENSTEUER

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalanlagegesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

GESONDERTE FESTSTELLUNG, AUSSENPRÜFUNG

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Investmentgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z.B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

ZWISCHENGEWINNBESTEUERUNG

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis erhaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6% des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

EU-ZINSRICHTLINIE / ZINSINFORMATIONSVORORDNUNG

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet 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.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort

aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U. a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i.H.v. 20 % (ab 1.7.2011: 35 %) einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalanlagegesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15% Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15%-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 40%-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zins-

STEUERLICHE HINWEISE FÜR IN DEUTSCHLAND ANSÄSSIGE ANLEGER

anteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Zum 31.8.2009 war der Forderungsquotient des Focus Nordic Cities größer als 15%, jedoch kleiner als 40%. Der Zinsanteil betrug EUR 0,1584 pro Anteil.

GRUNDERWERBSTEUER

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

RECHTLICHES UND STEUERLICHES RISIKO

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugute kommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

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

An die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft (nachfolgend die Gesellschaft).

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG geprüften Rechnungslegung und des geprüften Jahresberichtes für das Investmentvermögen Focus Nordic Cities für den Zeitraum vom 01.09.2008 bis 31.08.2009 die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 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 Sondervermögen 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 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt.

München, den 18.11.2009

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schulz
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

Dr. Thalmeier
(Steuerberater)

STEUERLICHE HINWEISE FÜR IN ÖSTERREICH ANSÄSSIGE ANLEGER

ALLGEMEINE ANMERKUNGEN

Catella Focus Nordic Cities wurde mit 13.7.2009 zum öffentlichen Vertrieb in Österreich zugelassen. Ein steuerlicher Vertreter wurde bestellt und dem österreichischen BMF gegenüber namhaft gemacht.

Catella Focus Nordic Cities ist als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Abs. 1 Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) zu qualifizieren. Als solcher gilt, ungeachtet der Rechtsform, jede einem ausländischen Recht unterstehende Veranlagungsgemeinschaft in Immobilien, die nach Gesetz, Satzung oder tatsächlicher Übung nach den Grundsätzen der Risikostreuung im Sinne des ImmoInvFG errichtet ist.

Catella Focus Nordic Cities ist aus österreichischer Sicht als weißer Immobilienfonds zu qualifizieren, weil dessen Anteile im Rahmen eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht vertrieben werden und die tatsächlichen Erträge des Immobilienfonds dem BMF gegenüber nachgewiesen werden sollen. In Ermangelung der täglichen und der periodischen Lieferung bestimmter Daten an die Österreichische Kontrollbank liegt jedoch kein Meldefonds nach § 42 Abs. 1 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoInvFG vor.

Folge der Qualifikation als weißer ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Abs. 1 ImmoInvFG ist, dass der Immobilienfonds für steuerliche Zwecke als transparentes Gebilde gilt. Auf Fondsebene erfolgt daher keine Besteuerung in Österreich, vielmehr unterliegen die Anleger mit ihren anteiligen Erträgen der Einkommens- oder der Körperschaftsteuer. Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen, die im Jahr des Zuflusses zu versteuern sind. Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind die anteiligen Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich zu erfassen.

AUSSCHÜTTUNG UND AUSSCHÜTTUNGSGLEICHER ERTRAG

Grundsätzlich unterliegen der Besteuerung die tatsächliche Ausschüttung und die ausschüttungsgleichen Erträge, die am 31.12.2009 als zugeflossen gelten. Sofern die Ausschüttung vor dem Zufluss der ausschüttungsgleichen Erträge erfolgt, ist diese im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge als Abzugsposten zu berücksichtigen. Ebenso sind im Rahmen der ausschüttungsgleichen Erträge die nationalen Begünstigungsvorschriften (insbesondere die Befreiung für 20% der Aufwertungsgewinne) sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen zu berücksichtigen. Die ausschüttungsgleichen Erträge werden vom steuerlichen Vertreter bis 31.12.2009 dem BMF gegenüber nachgewiesen und können auf der Website des BMF (<https://www.bmf.gv.at>) abgerufen werden. Dem Anleger wird jedenfalls empfohlen, vor dem Ansatz der ausschüttungsgleichen Erträge die Datenbanken des BMF zu konsultieren.

EINE ZUSAMMENFASSUNG DER STEUERPF LICHTIGEN GRUNDLAGEN IST IN DER FOLGENDEN TABELLE WIEDERGE GEBEN:

Bezeichnung	Zuflussdatum	Betrag in EUR
Natürliche Personen (Privatvermögen)		
Ausschüttung (A)	1.12.2009	0,2900
ausschüttungsgleicher Ertrag (B)	31.12.2009	-0,0875
steuerpflichtiger Ertrag (Summe aus (A) und (B))		0,2025
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0152
Progressionsvorbehalt bei Option nach § 97 Abs. 4 EStG		0,1805
Natürliche Personen (Betriebsvermögen)		
Ausschüttung (A)	1.12.2009	0,2900
ausschüttungsgleicher Ertrag (B)	31.12.2009	-0,0875
steuerpflichtiger Ertrag (Summe aus (A) und (B))		0,2025
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0152
Progressionsvorbehalt bei Option nach § 97 Abs. 4 EStG		0,1805
Kapitalgesellschaften		
Ausschüttung (A)	1.12.2009	0,2900
ausschüttungsgleicher Ertrag (B)	31.12.2009	-0,0875
steuerpflichtiger Ertrag (Summe aus (A) und (B))		0,2025
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0152
Privatstiftungen		
Ausschüttung (A)	1.12.2009	0,2900
ausschüttungsgleicher Ertrag (B)	31.12.2009	-0,0875
steuerpflichtiger Ertrag (Summe aus (A) und (B))		0,2025
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0152

STEUERLICHE HINWEISE FÜR IN ÖSTERREICH ANSÄSSIGE ANLEGER

Da die ausschüttungsgleichen Erträge grundsätzlich nach österreichischen Vorschriften zu ermitteln sind, können die in Österreich steuerpflichtigen Beträge daher von den in Deutschland steuerpflichtigen Beträgen abweichen.

MODALITÄTEN DER BESTEUERUNG

Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot (Inlandsverwahrung) unterliegt die Ausschüttung (A) der österreichischen Kapitalertragsteuer von 25%. Mit der Erhebung der Kapitalertragsteuer ist bei einer natürlichen Person (Privatvermögen, Betriebsvermögen) grundsätzlich Endbesteuerungswirkung verbunden. Die Aufnahme der Ausschüttung in die jährliche Steuererklärung ist somit nicht notwendig, außer der Anleger übt die Option zur Besteuerung zum Normalsteuersatz gemäß § 97 Abs. 4 EStG aus. Der Anleger hat jedoch den ausschüttungsgleichen Ertrag (B) im Rahmen seiner jährlichen Steuererklärung (Veranlagung) zu besteuern. Bei natürlichen Personen unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag dem besonderen Steuersatz und bei Kapitalgesellschaften dem Körperschaftsteuersatz jeweils in Höhe von 25%. Bei Privatstiftungen unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag grundsätzlich der Zwischenbesteuerung in Höhe von 12,5%. Auch die anrechenbaren ausländischen Ertragsteuern sind im Rahmen der jährlichen Steuererklärung zu erfassen.

Bei Verwahrung der Anteile auf einem ausländischen Depot (Auslandsverwahrung) unterliegt die Summe aus der Ausschüttung und dem ausschüttungsgleichen Ertrag bei einer natürlichen Person (Privatvermögen, Betriebsvermögen) dem besonderen Steuersatz von 25% (Veranlagungsendbesteuerung), außer der Anleger übt die Option zur Besteuerung zum Normalsteuersatz gemäß § 97 Abs. 4 EStG aus. Die Summe aus der Ausschüttung und dem ausschüttungsgleichen Ertrag sowie der Betrag der anrechenbaren ausländischen Ertragsteuern sind im Rahmen der jährlichen Steuererklärung (Veranlagung) zu erfassen.

Beim institutionellen Anleger (Kapitalgesellschaft, Privatstiftung) unterliegt die Summe aus der Ausschüttung und dem ausschüttungsgleichen Ertrag der Besteuerung im Rahmen der jährlichen Veranlagung. Es ist der Körperschaftsteuersatz von 25% (Kapitalgesellschaften) oder von 12,5% (Privatstiftungen) anzuwenden. Eine allenfalls erhobene Kapitalertragsteuer gilt als Vorauszahlung auf die Körperschaftsteuer.

SICHERUNGSSTEUER

Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot wird zum Kalenderjahresende oder im Fall des vorherigen Verkaufs oder der Depotentnahme im Zeitpunkt des Verkaufs bzw. der Entnahme grundsätzlich die Sicherungssteuer von 25% einbehalten. Die Bemessungsgrundlage beträgt 6% (jährlich) oder 0,5% (monatlich) des Rücknahmewertes der Anteilscheine. Die Höhe der Sicherungssteuer ist somit 1,5% (jährlich) oder 0,125% (monatlich) des Rücknahmewertes der Anteilscheine. Die Sicherungssteuer ist im Rahmen der jährlichen Veranlagung auf die Steuerschuld des Anlegers anzurechnen oder im Rahmen eines Antrages nach § 240 Abs. 3 BAO dem Anleger zurück zu erstatten.

Der Abzug der Sicherungssteuer unterbleibt, wenn der Anleger seiner Offenlegungsverpflichtung nachgekommen ist oder eine Befreiung von der Kapitalertragsteuer anzuwenden ist (Befreiungserklärung nach § 94 Ziffer 5 EStG für Kapitalgesellschaften, Befreiung für Privatstiftungen nach § 94 Ziffer 11 EStG).

AUSLÄNDISCHE STEUERN

Ausländische Ertragsteuern können – bei Vorliegen der Voraussetzungen der Doppelbesteuerungsabkommen – grundsätzlich auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Anlegers im Rahmen der jährlichen Veranlagung oder eines Antrags nach § 240 Abs. 3 BAO angerechnet werden. Die anrechenbaren Beträge wurden unter Berücksichtigung des Anrechnungshöchstbetrages (25% bei natürlichen Personen und Kapitalgesellschaften, 12,5% bei Privatstiftungen) und überdies auf der Grundlage der länderweisen Berechnung (per-country limitation) ermittelt. Unter Beachtung der Verwaltungspraxis wurden latente Steuern auf die Aufwertungsgewinne in den anrechenbaren Betrag eingerechnet.

VERÄUSSERUNG DER ANTEILE

Bei unterjähriger Veräußerung oder Rückgabe von Anteilen fließen dem Anleger ausschüttungsgleiche Erträge zu, die grundsätzlich nach den oben genannten Grundsätzen – Stichwort: Qualifikation der Einkünfte, Steuersatz, Sicherungssteuer – zu versteuern sind. Davon abweichend sind jedoch die ausschüttungsgleichen Erträge grundsätzlich pauschal zu ermitteln. Gemäß § 42 Abs. 1 ImmoInvFG in Verbindung mit § 42 Abs. 2 InvFG ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Rücknahmepreis im Zeitpunkt der Veräußerung (Rücknahme) und dem letzten – im vorangegangenen Kalenderjahr festgestellten – Rücknah-

mepreis, mindestens jedoch 0,8% des Rücknahmepreises im Zeitpunkt der Veräußerung (Rücknahme) für jeden angefangenen Behaltezeitmonat steuerpflichtig. In Anlehnung an die Verwaltungspraxis ist jedoch der Ansatz der – auf einen späteren Zeitpunkt (z.B. Ende des Fondsgeschäftsjahres, in dem die Veräußerung erfolgt) nachgewiesenen – ausschüttungsgleichen Erträge ohne Aliquotierung möglich.

Eine – über die ausschüttungsgleichen Erträge hinaus gehende – Wertsteigerung gilt im Privatvermögen als steuerpflichtiger Spekulationsgewinn, sofern die Anteile innerhalb eines Jahres seit deren Anschaffung veräußert oder zurückgegeben werden. Bei im Betriebsvermögen gehaltenen Anteilen ist die Wertsteigerung unabhängig von der Behaltdauer steuerpflichtig. In beiden Fällen ist der Normalsteuersatz anzuwenden.

BESCHRÄNKTE STEUERPFLICHT

Mangels österreichischer Immobilien unterliegen beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich keiner österreichischen Ertragsbesteuerung. Davon ausgenommen kann jedoch der Erwerb der Anteile im Rahmen des inländischen Betriebsvermögens – Stichwort: österreichische Betriebsstätte – sein.

UNENTGELTLICHE ÜBERTRAGUNG DER ANTEILE

Seit dem 1.8.2008 wird keine Erbschafts- und Schenkungssteuer mehr erhoben. Zu beachten sind jedoch die Vorschriften über die Meldung der Schenkungen nach § 12 I a BAO bzw. die Stiftungseingangsbesteuerung bei unentgeltlicher Übertragung der Anteile an eine Privatstiftung oder vergleichbare Rechtsmasse.

ZINSENRICHTLINIE

Mit Inkrafttreten der Richtlinie 2003/48/EG am 1.7.2005 unterliegen auch österreichische Anleger deren Bestimmungen. Sofern daher die Anteile auf einem ausländischen Depot verwahrt werden, kann es zu einem Informationsaustausch oder der Einbehaltung der EU-Quellensteuer kommen. Hinsichtlich weiterer Ausführungen wird auf die steuerlichen Hinweise für deutsche Anleger zur Zinsinformationsverordnung verwiesen.

Aufgrund der home-country rule ist die – nach Art 4 Abs. 3 der Richtlinie 2003/48/EG in Deutschland ausgeübte – Option für österreichische Zahlstellen bindend. Es erfolgt jedoch keine Meldung der EU-Quellensteuer an die Österreichische Kontrollbank.

HINWEIS

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 30.8.2009 zugrunde. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile und auch noch keine gesicherte Verwaltungspraxis gibt. In den Investmentfondsrichtlinien 2008 bleiben viele Fragen hinsichtlich der Besteuerung der Immobilienfonds, einschließlich der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge, ungeklärt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.

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 31.8.2009
2,5 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital am 31.8.2009
2,5 Mio. EUR

AUFSICHTSRAT

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

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

Anders Ek
Senior Advisor

Heimo Leopold
Vermögensverwalter

Lennart Schuss
Catella Corporate Finance AB, Schweden
Chief Executive Officer

Paul Vismans
Selbständiger Berater

VORSTAND

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher)
Bernhard Fachtner

GESELLSCHAFTER

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

DEPOTBANK

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34-36
D-803939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2008
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2008
153.392 TEUR

ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Elsenheimerstraße 33
80687 München

SACHVERSTÄNDIGENAUSSCHUSS

Stefan Bröner

Dipl.-Kfm. / MRICS / Chartered Surveyor

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Michael Schlarb

Dipl.-Ing. / Immobilienökonom / MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Ersatzmitglied: Stefan Wicht

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

ANLAGEAUSSCHUSS

Thomas Böckmann

Christian Gruben

Günther Knappert

Jens-Dirk Meyer

Albrecht Möhle

Dr. Andreas Peppel

Carsten Riester

Elena Rueda

Dr. Jürgen Seja

Alexander Sommer

Tom Wede

Markus Zschaber

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Sitz in München

Vorstand:

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher),

Bernhard Fachtner

Aufsichtsrat:

Johan Ericsson (Vorsitzender)

Ando Wikström (stellvertretender Vorsitzender)

Anders Ek

Heimo Leopold

Lennart Schuss

Paul Vismans

Amtsgericht München HRB 16905 I

Grundkapital: 2.500.000,00 Euro

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Alter Hof 5

80331 München

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

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

Email: office@catella.de

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

