FOCUS NORDIC CITIES

OFFENER IMMOBILIENFONDS

JAHRESBERICHT ZUM 31. AUGUST 2010

Foto: Bernd Perlbach

CATELLA

CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Kennzahlen "auf einen Blick"

Fondsvermögen	Stand 31. 8. 2010	Stand 31. 8. 2009	
Fondsvermögen netto	451.508	420.950	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	644.545	560.540	TEUR
Netto-Mittelzufluss[1] (inkl. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich)	26.237	26.399	TEUR
Finanzierungsquote[2]	33,8	29,5	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte / Kaufpreise im Erstjahr)	570.564	473.043	TEUR
davon direkt gehalten	69.755	63.040	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	500.809	410.003	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	27	23	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	21	18	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio[1]			
Ankäufe von Objekten	4	3	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote[3]	98,8	99,6	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität	71.233	79.475	TEUR
Gebundene Mittel[4]	26.920	15.011	TEUR
Netto-Liquidität[5]	44.313	64.464	TEUR
Liquiditätsquote[6]	9,814	15,314	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)[7,8]			
Geschäftsjahr[9]	3,8	4,6	%
seit Auflage[9]	15,0	10,7	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	41.770.177	39.350.463	Stück
Rücknahmepreis[10]	10,49	10,7	EUR
Anteilwert[11]	10,81	10,7	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	1.12.2010	1.12.2009	
Ausschüttung je Anteil	0,33	0,29	EUR
Total Expense Ratio (TER)	0,98	0,89	%

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

[1] Im Berichtszeitraum 1.9.2009 bis 31.8.2010, im Vorjahr 1.9.2008 bis 31.8.2009;
[2] Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte;
[3] Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich;
[4] Gebundene Mittel: für die nächste Ausschüttung vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen und kurzfristige Rückstellungen;
[5] Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel;
[6] Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto;
[7] Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. (BVI):
Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (=kostenfreie Wiederanlage);
[8] Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;
[9] Angabe zum 31.8.2010 für den Zeitraum vom 3.9.2007 bis 31.8.2010, Angabe zum 31.8.2009 für den Zeitraum 3.9.2007 bis 31.8.2009;
[10] Abweichend zum Jahresbericht per 31.8.2009 wird ein Rücknahmepreis ausgewiesen, da ab 10.5.2010 ein Rücknahmeabschlag eingeführt wurde;
[11] Auf den Ausweis des Ausgabepreises verzichtet, da ein Ausgabeaufschlag nicht erhoben wird und somit der Ausgabepreis dem Anteilpreis entspricht.

Inhaltsverzeichnis

05 Kennzahlen „Auf einen Blick"
08 Bericht der Fondsverwaltung
18 Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
22 Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
22 Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
23 Entwicklung des Fondsvermögens
26 Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2010
30 Vermögensaufstellung zum 31. August 2010 – Teil I – Immobilienverzeichnis
32 Immobilienverzeichnis
38 Übersicht Verkehrswerte und Mieten
42 Übersicht Anschaffungskosten
46 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
48 Bestand der Liquidität
51 Vermögensaufstellung zum 31. August 2010 – Teil 2
52 Ertrags- und Aufwandsrechnung
56 Verwendungsrechnung zum 31. August 2010
58 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
59 Steuerliche Hinweise
76 Gremien

Bericht der Fondsverwaltung

Volkswirtschaft und Immobilienmärkte [1]

Die Volkswirtschaften in Skandinavien und Deutschland haben sich in der weltweiten Krise als besonders stabil erwiesen. Obwohl in Deutschland, Dänemark, Schweden und auch in Finnland das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stark zurückgegangen ist, waren die Auswirkungen auf die Inlandsnachfrage und die Arbeitslosigkeit gering. Darüber hinaus ist die Verschuldung der Regierungen in den nordischen Staaten auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Diese Tatsachen bilden in Verbindung mit Leistungsbilanzüberschüssen eine gute Grundlage für die Erholung.

Insbesondere in **Schweden** fiel das Wirtschaftswachstum in den letzten Monaten überraschend kräftig aus, so dass die Prognose für das BIP 2010 bei einem Wachstum von 4,7% liegt.

Ebenso wie in Schweden und Deutschland verfügt die verarbeitende Industrie in **Finnland** über ein hohes Potenzial exportgetriebenen Aufschwungs. Bisher wurde der Aufschwung durch die starke Währung gebremst, aber der schwächere Euro wird in den nächsten Quartalen zu einer Beschleunigung beitragen. 2010 wird die Wirtschaft vermutlich um rund 2,5 % ansteigen.

Norwegens Wirtschaft erholte sich zwar bisher langsamer als erwartet, doch gegen Mitte des Jahres stieg das Festland-BIP (ohne Öl, Gas und Transport) schneller. Dieses verbesserte sich um 0,5% gegenüber dem Vorquartal und um 1,5% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Innerhalb der Eurozone weisen besonders in **Deutschland** die Indikatoren auf ein anhaltend hohes Wirtschaftswachstum hin. Dementsprechend stieg die Zahl der Auftragseingänge der Industrie im Juni 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 24,6%. Zudem stieg der deutsche IFO-Geschäftsklimaindex weiter rasch an. Die Prognosen des BIP-Wachstums in Deutschland liegen bei über 3% im laufenden Jahr und bei über 2% in 2011.

Die **baltischen Staaten** zeigten sich bei Weitem nicht so stabil wie die skandinavischen Länder, dennoch beginnen sie sich langsam von der Wirtschaftskrise zu erholen. Die Länder haben bei der Umsetzung großer staatlicher Sparprogramme politische Standfestigkeit bewiesen. Vor allem die Sparpolitik zeigt Erfolge. Insbesondere durch Lohnkürzungen hat sich die Wettbewerbsfähigkeit verbessert. Zudem wird sich die wirtschaftliche Lage auch durch die Abschwächung des Euros (Währungskopplung der baltischen Länder an den Euro) und die Aufwertung der Währung von Wettbewerbsländern verbessern. Als Folge der Sparpolitik und der erhöhten Wettbewerbsfähigkeit haben sich die Außenbilanzen stark verbessert. Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum der baltischen Staaten liegen bei 4 bis 5% in den nächsten zwei Jahren. Estland hat es zudem durch seine finanzpolitische Stärke geschafft, ab 1.1.2011 der Eurozone beitreten zu können.

Diese aktuellen Wirtschaftsdaten bestätigen einmal mehr das Konzept des Focus Nordic Cities, in die nordeuropäischen Länder zu investieren. Aufgrund der stabilen Entwicklung der skandinavischen und deutschen Immobilienmärkte hat sich das Fondsmanagement im Geschäftsjahr 2009/2010 dazu entschieden, Investitionen in Schweden, Norwegen, Finnland und Hamburg zu tätigen.

Das schwedische Investment erfolgte in der Stadt Malmö, die ein Teil der Öresund-Region darstellt. Die Öresund-Region ist die transnationale Metropolregion an der Meerenge Öresund zwischen Dänemark und Schweden. Durch die breit diversifizierte Industrie wurde dieses Gebiet weniger von dem Rückgang der Wirtschaftsleistung getroffen als andere skandinavische Regionen. Die Wirtschaft in Malmö ist in den letzten Jahren im Vergleich zu Gesamtschweden stärker gewachsen und zudem verzeichnete die Stadt den höchsten Anstieg an Arbeitsplätzen. Aufgrund der guten Entwicklung der Stadt Malmö hat sich das Fondsmanagement zu einem weiteren Investment in dieser Region entschieden. Demzufolge haben wir zu Beginn des Geschäftsjahres 2009/2010 ein Büro- und Einzelhandelsobjekt in der drittgrößten schwedischen Stadt erworben (siehe hierzu Ankauf „Baltzar City"). Das Investment zeichnet sich durch seine sehr gute Innenstadtlage sowie die Flexibilität der Flächen aus.

Insbesondere Norwegen hat sich im letzten Jahr stabil gezeigt. Vom hohen norwegischen Privatverbrauch hat in den letzten Jahren vor allem der Einzelhandel profitiert und Rekordeinnahmen erzielt. Der Einzelhandelsumsatz (exklusive Kfz-Handel) betrug 2009 nach Angaben des Statistikamtes 333,5 Mrd. NOK und lag damit rund 0,5% höher als 2008. In den ersten vier Monaten 2010 wurden steigende Verkaufsergebnisse von etwa 2% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum verzeichnet. Der Einzelhandelsmarkt in Oslo zeichnet sich zudem durch seine stabilen Mieten aus. Aufgrund der guten Entwicklung des norwegischen Einzelhandels entschloss sich das Fondsmanagement des Focus Nordic Cities im Herbst letzten Jahres ein Retailobjekt in der Innenstadt von Oslo zu erwerben (siehe hierzu Ankauf „Bogstadveien I"). Das Investment befindet sich in einer Top-Lage für Einzelhandel und zeichnet sich durch eine sehr attraktive Anfangsrendite aus. Wir konnten das Objekt zu einem Zeitpunkt sehr hoher Renditen erwerben.

Des Weiteren haben wir eine Logistikimmobilie in Finnland erworben. Das Land bildet aufgrund seiner geografischen Lage eine logistische Brückenfunktion zwischen Europa und Asien. Das Verkehrsnetz Finnlands ist modern und leistungsfähig. Der

[1] Quelle: SEB Nordic Outlook Autumn 2010; Grossmann & Berger GmbH 2010; gtai 2010, CBRE Q2 2010, JLL 2010, Collier 2010

finnische Logistikmarkt zeichnet sich im Vergleich zu den anderen skandinavischen Ländern durch seine hohe Nachfrage von Mietern und Investoren aus. Darüber hinaus gehört die finnische Hauptstadt mit rund 114 EUR/m² im Jahr (2. Quartal 2010) weltweit zu den Standorten mit den höchsten Spitzenmieten für Logistikflächen. Trotz des Rückgangs der finnischen Exporte in 2009 verharrte die Leerstandsquote in Helsinki in der ersten Jahreshälfte 2010 auf einem niedrigen Niveau von 2,0%. Exporte wie auch privater Konsum werden voraussichtlich 2010 wieder steigen und somit die Nachfrage weiter beleben. Insbesondere moderne Logistikimmobilien an guten Standorten sind gefragt. Die positive Entwicklung des Logistikmarktes in Helsinki hat uns dazu bewogen, ein Objekt in Vantaa zu erwerben (siehe hierzu Ankauf „Tikkurilantie 141"). Das moderne Logistikgebäude befindet sich in exzellenter Lage direkt am Flughafen Helsinki und zeichnet sich zudem durch eine lange Mietvertragslaufzeit mit einem äußerst bonitätsstarken Mieter aus.

Weiterhin haben wir uns für eine Akquisition in Hamburg entschlossen. Die Hansestadt weist derzeit sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Hauptfaktoren hierfür sind das höchste BIP und die höchste Erwerbstätigenquote aller Bundesländer sowie die starke Wirtschaftsdynamik. Hamburg ist eine der wenigen noch wachsenden Großstädte in Deutschland. Dies veranlasste den Erwerb einer Büroimmobilie in der Hamburger Innenstadt (siehe hierzu Ankauf „Hopfenburg"), welche sich durch ihre Individualität und außerordentlich gute Lage auszeichnet. Allgemein legt das Fondsmanagement Wert auf den Ankauf individueller Liegenschaften, deren Duplizierbarkeit gering ist.

Performance

Im Geschäftsjahr 2009/2010 lag die Performance bei 3,8% (BVI-Methode). Dieses Ergebnis liegt unterhalb der angestrebten Zielrendite von rund 5% und erklärt sich aus der aktuell schwierigen Marktsituation.

Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen des Focus Nordic Cities betrug zum Stichtag 71,2 Millionen Euro (15,8% des Fondsvolumens).

Devisentermingeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken sind zum Stichtag fünf norwegische und sechs schwedische Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 184 Mio. EUR (933 Mio. NOK, 742 Mio. SEK) abgeschlossen. Sieben Devisentermingeschäften mit einem Gegenwert von insgesamt 119 Mio. EUR sind im Geschäftsjahr ausgelaufen. Hieraus wurde ein Verlust von 2 Mio. EUR realisiert, dem unrealisierte Währungsgewinne in gleicher Höhe gegenüberstehen. Weiter Informationen hierzu finden sich im Kapitel „Bestand der Liquidität".

Neuakquisitionen

Im Geschäftsjahr 2009/2010 haben wir je ein Objekt in den Ländern Schweden, Norwegen, Deutschland und Finnland erworben.

Anfang Oktober 2009 konnten wir den Kaufvertrag für das Büro- und Geschäftshaus **„Baltzar City"** in Malmö beurkunden. Das Gebäude wurde 2002 vom schwedischen Projektentwickler Skanska aufwendig modernisiert und durch einen neuen Gebäudeteil ergänzt. Das Objekt ist ein „Landmark Building" und verfügt über 11.340 m² vermietbare Büro- und Ladenflächen. Das Objekt entspricht durch seine architektonisch beeindruckende und zugleich funktionale Bauweise den Ansprüchen moderner internationaler Gebäudestandards und vereint klassische Elemente mit zeitgenössischen Gebäudeteilen. Die Büroeinheiten sind durch eine Anwaltskanzlei und mehrere Beratungsunternehmen belegt. Auf den Einzelhandelsflächen dominieren Mieter exklusiver Marken. Hauptmieter sind eine renommierte schwedische Rechtsanwaltskanzlei (ca. 25% der Gesamtmieteinnahmen) und einer der bekanntesten Sport-Filialisten Schwedens (ca. 16% der Gesamtmieteinnahmen). Das Investment zeichnet sich somit durch die sehr gute Innenstadtlage, den ausgewogenen Mietermix und die attraktive Rendite aus.

In Norwegens Hauptstadt Oslo konnten wir Anfang Oktober 2009 das Objekt **„Bogstadveien I"** erwerben. Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine Teileigentumseinheit. Das Gebäude wurde 1990/91 erbaut. Investitionsgegenstand sind Einzelhandelsflächen, die sich im Untergeschoss, Erdgeschoss sowie im Hochparterre eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes befinden. Die erworbene Handelseinheit umfasst eine Bruttofläche von ca. 2.050 m². Hiervon werden derzeit 160 m² als Gastronomie genutzt. Der Teileigentumsanteil am Gesamtobjekt beträgt ca. 27%. Die Immobilie befindet sich in der Bogstadveien, eine der zwei Haupteinkaufsstraßen von Oslo, nordwestlich des Nationaltheaters. In unmittelbarer Nähe des Objekts befinden sich Geschäfte renommierter internationaler Filialisten. Die Einzelhandels- sowie die Lagerflächen der Immobilie sind an zwei namhafte Sportgeschäfte vermietet. Das Investment zeichnet sich vor allem durch seine sehr gute Lage und der optimalen Positionierung der Einzelhandelseinheit aus. Zudem überzeugt das Objekt durch das sehr attraktive Mietniveau mit deutlichem Steigerungspotential.

Bericht der Fondsverwaltung

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

Darüber hinaus konnten wir Ende März 2010 die Logistikimmobilie **„Tikkurilantie 141“** am Flughafen Helsinki erwerben. Das 2005 erbaute Logistikobjekt bietet rd. 7.000 m² Lagerfläche und 2.550 m² Bürofläche. Es liegt in der Tikkurilantie 141 in Vantaa und grenzt direkt an das Südende des Flughafens von Helsinki (Vantaa Airport) an. Die ausgezeichnete Logistiklage wird durch zahlreiche aktuell im Bau befindliche infrastrukturelle Projekte weiter verbessert. Der in 2009 neu eröffnete, östlich von Helsinki gelegene Hafen in Vuosaari ist nur ca. 25 Minuten entfernt. Das Gebäude wurde im Rahmen einer Sale & Lease Back Transaktion zu 100% an Oy Kühne & Nagel Ltd. mit einer Laufzeit von neun Jahren vermietet. Das Akquisitionsobjekt zeichnet sich insbesondere durch seine moderne Architektur und die exzellente Lage für die Nutzungsart Logistik aus. Des Weiteren fungiert das Gebäude als finnisches Headquarter von Kühne & Nagel.

Leerstandssituation

Mittels gezielter Ankäufe von voll vermieteten Liegenschaften mit langen Mietvertragslaufzeiten konnten wir die durchschnittliche Leerstandsquote der letzten zwölf Monate bei 1,2% halten. Stichtagsbezogen beträgt die Leerstandsquote 1,7%.

Strategische Ausrichtung des Focus Nordic Cities

Im neuen Geschäftsjahr 2010/2011 fokussieren wir zuerst den Ausbau des Portfolios in den stabilen und perspektivreichen Ländern Norwegen und Deutschland. Zudem planen wir, die sektorale Diversifikation des Portfolios stärker auszubauen.

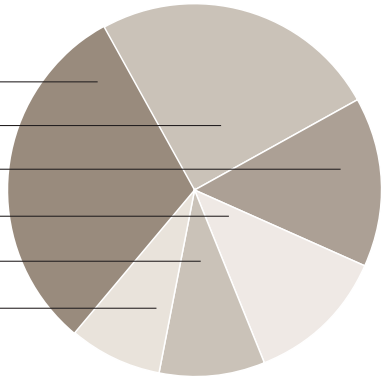
Hopfenburg Hamburg, Foto: Bernd Perlbach

Bericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert) [1]

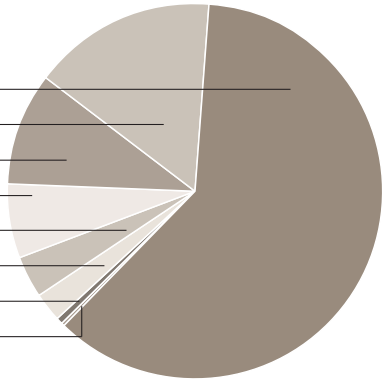
Norwegen	30,9%
Schweden	25,2%
Finnland	14,7%
Deutschland	12,2%
Estland	9,1%
Lettland	7,9%



Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)

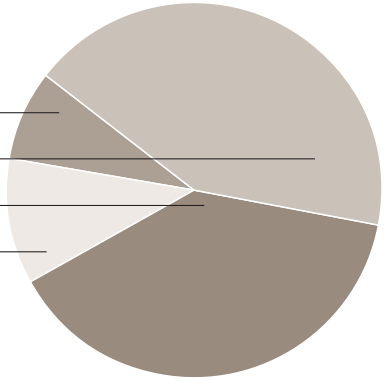
Büro	61,3%
Handel/Gastronomie	15,8%
Industrie (Lager, Hallen)	9,8%
Hotel	6,3%
Kfz	3,6%
Andere	2,5%
Freizeit	0,6%
Wohnen	0,1%



Grössenklassen der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)

0 ≤ 10 Mio. EUR	7,7%
10 ≤ 25 Mio. EUR	38,9%
25 ≤ 50 Mio. EUR	42,6%
50 ≤ 100 Mio. EUR	10,8%

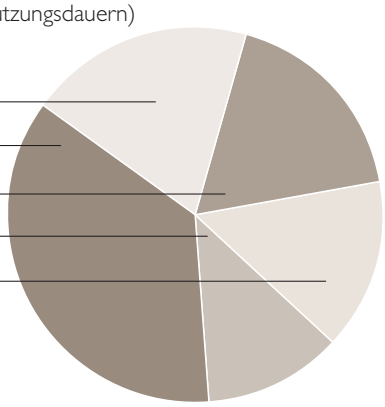


[1] Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis im 1. Jahr der Anschaffung bis zur Vorlage einer Bewertung durch den Sachverständigen.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)

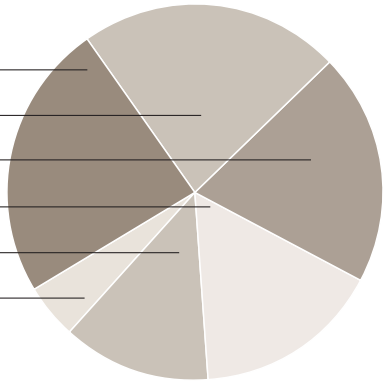
≤ 5 Jahre	19,3%
5 ≤ 10 Jahre	36,3%
10 ≤ 15 Jahre	14,8%
15 ≤ 20 Jahre	11,8%
mehr als 20 Jahre	17,8%



Anlegerstruktur [1]

(Basis Anzahl Anteile)

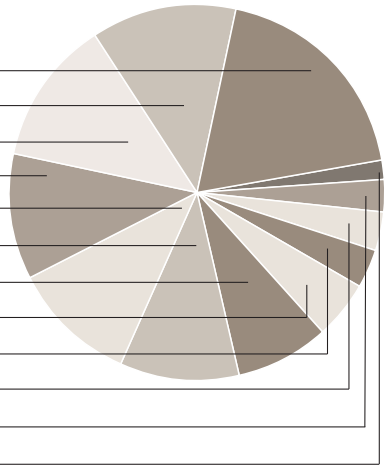
Dachfonds	23,9%
Pensionsfonds	22,7%
Finanzdienstleister	19,9%
Privatbanken	16,0%
Versicherungen	12,9%
Andere	4,6%
Stiftungen	0,0%



Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmieten)

Groß- u. Einzelhandel	18,9%
Öffentliche Verwaltung	12,6%
Verlagswesen, Medien	12,4%
Bau, Immobilien	10,9%
Hotel, Gastronomie	10,9%
Technologie, EDV, Telekom.	10,4%
Produzierendes Gewerbe	8,0%
Logistik	4,8%
Sonstige	3,4%
Finanzen, Versicherungen	3,3%
Freie Berufe	3,0%
Rohstoffindustrie, Energie	1,4%



[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 Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	20.869	3,7	40.875	7,2
NOK	0	0,0	54.670	9,6
SEK	15.711	2,7	48.146	8,4
EEK[1]	0	0,0	12.766	2,2
GESAMT	**36.580**	**6,4**	**156.457**	**27,4**

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
EEK[1]	18.812	4,2
NOK	10.677	2,4
SEK	4.037	0,9
GESAMT	**33.526**	**7,5**

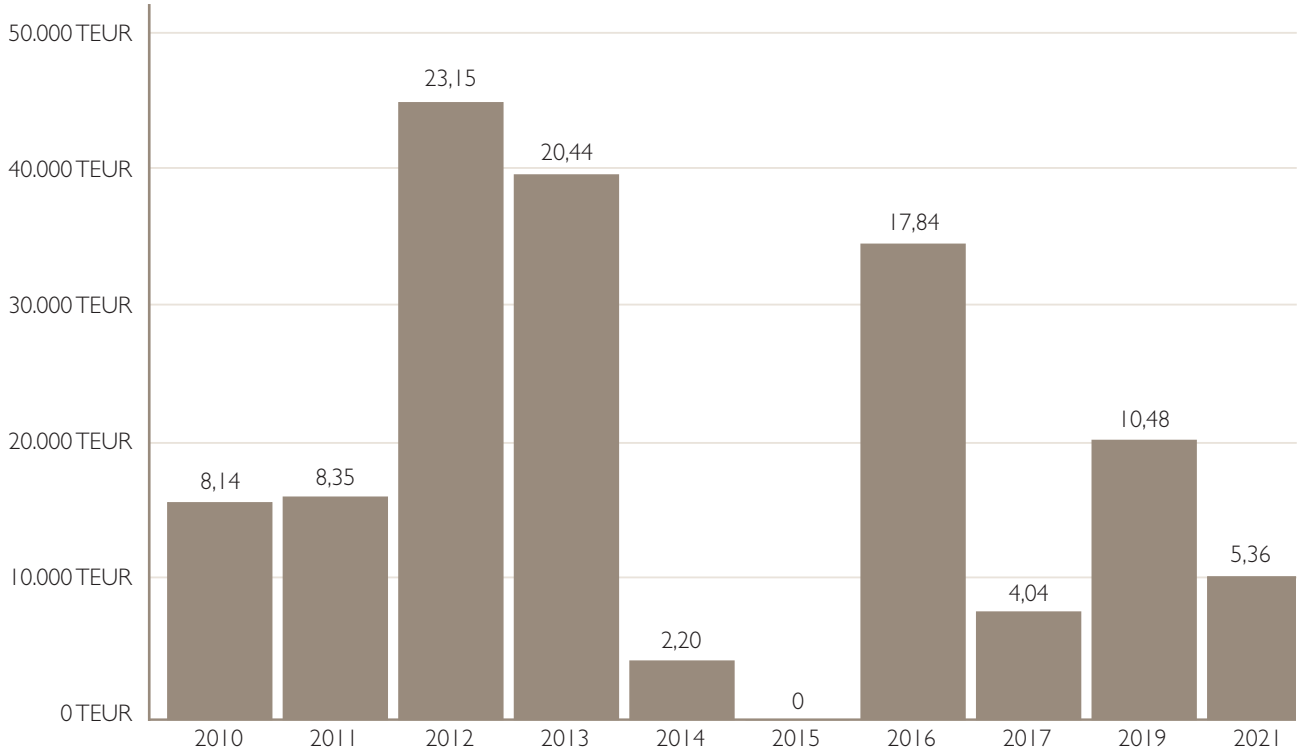
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	98.133	50,8
1-2 Jahre	14.769	7,7
2-5 Jahre	80.135	41,5
5-10 Jahre	0	0,0
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	**193.037**	**100,0**

[1] Aufgrund der Koppelung der EEK an den EUR besteht in Estland derzeit faktisch kein Währungsrisiko.

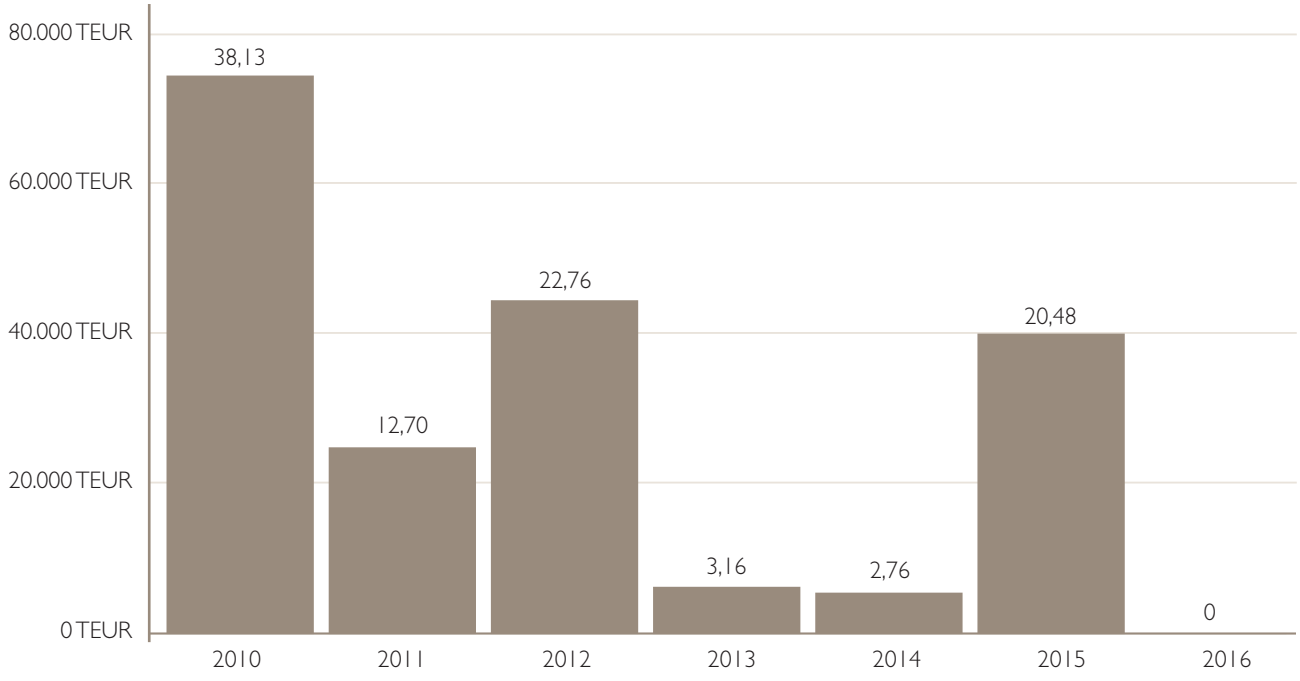
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens [1] (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens [1] (Basis Kalenderjahr)



[1] Kreditvolumen gesamt 193.037 TEUR

Bericht der Fondsverwaltung

Die Kapitalanlagegesellschaft

Personal und Organisation

Nach der Gründung Anfang 2007 ist die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft zwischenzeitlich auf 26 (Geschäftsjahresende 2009: 25) Mitarbeiter angewachsen. Davon sind 14 Mitarbeiter im Portfolio- und Asset-Management sowie im Vertrieb tätig.

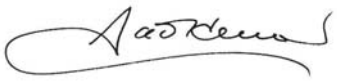
Neue Produkte

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

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

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher



B. Fachtner
Vorstand

H. Fillibeck
Vorstand

J. Werner
Vorstand

München, im November 2010

Kaiser-Wilhelm-Straße Hamburg, Foto: Bernd Perlbach

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]	6,2	6,2	7,9	8,6	6,5	6,4	6,9	7,1	7,0
Bewirtschaftungsaufwand [2]	-0,6	-0,6	-1,2	-3,1	-0,1	-0,5	-1,6	-1,3	-1,2
Nettoertrag [2]	5,6	5,6	6,7	5,5	6,4	5,9	5,3	5,8	5,8
Wertänderungen [2]	-1,5	-1,5	-1,8	-1,6	-7,3	2,0	-0,2	-0,5	-0,7
Ausländische Ertragsteuern [2]	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,6	-0,2	-0,3	-0,3	-0,2
Ausländische latente Steuern [2]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand [2]	4,1	4,1	4,9	3,8	-1,5	7,7	4,8	5,0	4,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung [3]	4,2	4,2	7,2	3,8	-4,0	8,5	5,5	5,6	5,4
Währungsänderungen [3]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	0,7	-0,1	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung [3]	**4,2**	**4,2**	**7,2**	**3,8**	**-4,0**	**7,7**	**6,2**	**5,5**	**5,3**
II. Liquidität [4]									**1,0**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten [5]									**4,7**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									**3,8**

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) [6]	DE direkt	Ausland direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	67.229	0	67.229	0	0	0	67.229
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	473.672	473.672	473.672
Immobilien gesamt	67.229	0	67.229	0	473.672	473.672	540.901
Liquidität							86.666
Kreditvolumen							169.579
Fondsvolumen (netto)							441.997

[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 31.8.2009 bis 31.8.2010;
[3] Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.8.2009 bis 31.8.2010;
[4] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.8.2009 bis 31.8.2010;
[5] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.8.2009 bis 31.8.2010;
[6] Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.8.2009 bis 31.8.2010).

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	69,8	0,0	69,8	0,0	500,8	500,8	570,6
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	4,4	0,0	4,4	0,0	34,5	34,5	38,9
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,1	0,0	0,1	0,0	4,6	4,6	4,7
Sonstige positive Wertänderungen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,9	0,9	1,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	1,0	0,0	1,0	0,0	8,0	8,0	9,0
Sonstige negative Wertänderungen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-0,9	0,0	-0,9	0,0	-3,4	-3,4	-4,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,9	0,9	0,8

Vermietung

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen in % [1]	DE	Direktinvestments gesamt	EE	FI	LV	NO	SE	Beteiligungen gesamt	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	88,9	88,9	62,5	70,7	65,6	31,8	74,7	57,6	61,3
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	2,1	15,7	35,3	14,1	17,9	15,8
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,3	0,0	7,1	6,3
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	3,1	3,1	36,3	17,7	15,8	2,6	5,4	10,7	9,8
Jahresmietertrag Wohnen	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	4,6	0,0	0,0	0,0	0,7	0,6
Jahresmietertrag Kfz	6,1	6,1	0,0	1,8	2,9	7,1	1,2	3,3	3,6
Jahresmietertrag Andere	1,0	1,0	1,2	3,1	0,0	1,9	4,6	2,7	2,5
Leerstand Büro	0,6	0,6	0,0	0,0	10,7	0,5	0,0	1,2	1,1
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	0,3	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	**99,1**	**99,1**	**100,0**	**100,0**	**89,0**	**99,5**	**100,0**	**98,8**	**98,8**

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

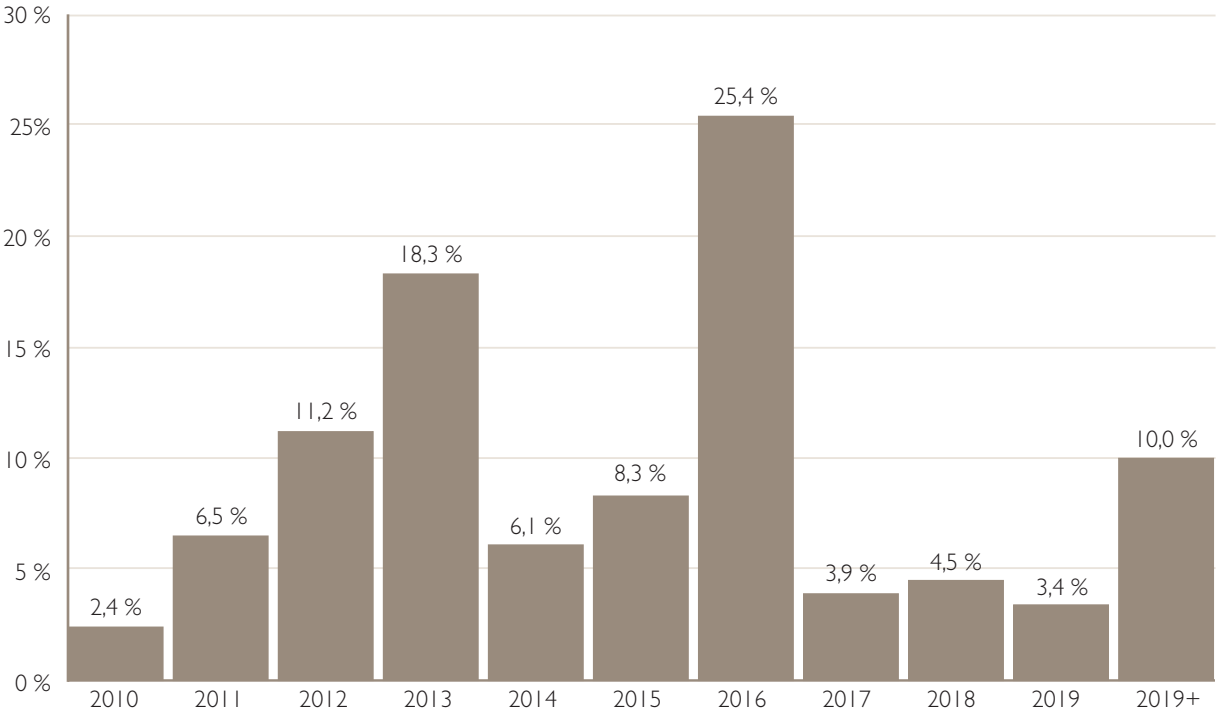
Police HQ Tallin, Foto: Bernd Perlbach

Übersicht Vermietung

Restlaufzeit der Mietverträge (Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Direktinvestments gesamt	EE	FI	LV	NO	SE	Beteiligungen gesamt	Gesamt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2010	7,9	7,9	0,0	0,9	10,5	0,9	1,1	1,7	2,4
2011	11,0	11,0	0,0	1,5	6,0	12,2	3,2	5,9	6,5
2012	17,2	17,2	0,0	1,6	23,0	10,1	15,5	10,4	11,2
2013	1,7	1,7	16,4	53,7	0,6	18,6	11,8	20,5	18,3
2014	18,7	18,7	0,0	0,0	15,4	6,3	3,4	4,5	6,1
2015	2,3	2,3	0,0	1,3	0,4	9,8	18,0	9,1	8,3
2016	1,4	1,4	0,0	23,4	42,6	34,9	30,3	28,5	25,4
2017	32,5	32,5	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	0,1	3,9
2018	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7	5,1	4,5
2019	7,3	7,3	0,0	17,6	0,0	0,0	0,0	2,9	3,4
2019+	0,0	0,0	83,6	0,0	0,0	7,2	0,0	11,3	10,0

Restlaufzeit der Mietverträge (Basis: Nettosollmieten)



Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.8.2010	31.8.2009	31.8.2008 [1]
Immobilien	69.755	63.040	57.500
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	236.482	195.660	168.140
Wertpapiere	0	0	0
Bankguthaben	71.069	79.475	100.575
Sonstige Vermögensgegenstände	126.742	110.436	100.976
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	52.540	27.661	37.073
Fondsvermögen	**451.508**	**420.950**	**390.118**
Anzahl umlaufende Anteile	41.770.177	39.350.463	36.843.468
Anteilwert (EUR)	10,81	10,70	10,59
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,33	0,29	0,36
Tag der Ausschüttung	1.12.2010	1.12.2009	1.12.2008

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht) [2]

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2009/2010	Geschäftsjahr 2008/2009	Geschäftsjahr 2007/2008 [3]
I. Immobilien			
Bruttoertrag	7,0	7,1	6,7
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2	-1,6	-0,9
Nettoertrag	5,8	5,5	5,8
Wertänderungen	-0,7	0,8	1,6
Ausländische Ertragssteuern	-0,2	-0,2	-0,3
Ausländische latente Steuern	0,1	0,0	-0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,9	6,0	7,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	5,4	6,2	7,8
Gesamtergebnis in Währung	**5,4**	**6,2**	**7,8**
Währungsänderungen	-0,1	-0,2	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung	**5,3**	**6,0**	**7,7**
II. Liquidität	**1,0**	**2,6**	**4,4**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten [4]	**3,8**	**4,6**	**5,9**

[1] Fondsauflage 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			**420.950.369,34**
Ausschüttung für das Vorjahr			**-11.411.634,27**
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			**-440.563,07**
Zwischenausschüttungen			**0,00**
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen		106.315.765,24	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen		-80.688.935,56	
Rücknahmeabschlag		412.473,92	
Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich)			**26.039.303,60**
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			**197.575,19**
Ordentlicher Nettoertrag			**10.418.449,74**
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			**-182.443,17**
davon bei Immobilien		-40.995.87	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-141.447,30	
Realisierte Gewinne			**6.223.877,70**
Realisierte Verluste			**-5.496.995,44**
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			**6.393.826,46**
davon bei Immobilien		-1.017.125,05	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		7.410.951,51	
Währungskursveränderungen			
bei Immobilien		0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-1.329.011,46	
bei Bewertung sonstige VG		0,00	
bei Liquiditätsanlagen		144.908,39	**-1.184.103,07**
Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres			**451.507.663,01**

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Die **Ausschüttung** ergibt sich aus den Angaben im Bericht des Vorjahres in der Verwendungsrechnung unter III.

Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und –rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen 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 erfasst wurde.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilpreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Rücknahmeabschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten „Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen“ berücksichtigt und mindern diesen (§ 10 Abs. 3 InvRechBewV).

In dem Anteilpreis sind die **aufgelaufenen Erträge pro Anteil** mit enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden ohne Korrektur der Ertragsausgleichsbeträge gezeigt. Diese werden in der Entwicklungsrechnung in einem separaten Posten ausgewiesen.
Der **ordentliche Nettoertrag** ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Unter **„Abschreibung Anschaffungsnebenkosten“** werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear (vgl. § 79 Abs. 1 InvG).

Die **realisierten Gewinne und Verluste** sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die **Netto-Wertveränderung** der nicht realisierten Gewinne und Verluste ergibt sich bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch den Sachverständigenausschuss oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/ Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw.

Unter der Position **Währungskursveränderungen** werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskursschwankungen erfasst.

Bogstadveien Oslo Foto: Bernd Perlbach

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2010

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke		69.755.000,00	15,45
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Unbebaute Grundstücke		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		**69.755.000,00**	**15,45**
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen		236.481.647,72	52,38
(davon in Fremdwährung)	(156.200.928,11)		
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		**236.481.647,72**	**52,38**
(davon in Fremdwährung)	(156.200.928,11)		
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben		71.069.446,85	
(davon in Fremdwährung)	(1.456.301,82)		
2. Geldmarktinstrumente		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Investmentanteile		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Wertpapiere		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Liquiditätsanlagen		**71.069.446,85**	**15,74**
(davon in Fremdwährung)	(1.456.301,82)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.219.495,55	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		120.668.898,32	
(davon in Fremdwährung)	(83.336.244,05)		
3. Zinsansprüche		792.611,73	
(davon in Fremdwährung)	(392.784,76)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		573.942,13	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.622.559,08	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		1.864.196,56	
(davon in Fremdwährung)	(351.274,62)		
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		**126.741.703,37**	**28,07**
(davon in Fremdwährung)	(84.080.303,43)		
Summe I. – IV.		**504.047.797,94**	**111,64**
(davon in Fremdwährung)	(241.737.533,36)		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		36.579.582,86	
(davon in Fremdwährung)	(15.710.693,18)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		923.140,37	
(davon in Fremdwährung)	(44.969,08)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.532.905,78	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		12.266.237,08	
(davon in Fremdwährung)	(11.278.814,64)		
Summe der Verbindlichkeiten		**51.301.866,09**	**11,36**
(davon in Fremdwährung)	(27.034.476,90)		
VI. Rückstellungen		**1.238.268,84**	**0,27**
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe V. – VI.		**52.540.134,93**	**11,64**
(davon in Fremdwährung)	(27.034.476,90)		
VII. Fondsvermögen		**451.507.663,01**	**100,0**
Anteilwert (EUR)		**10,81**	
Umlaufende Anteile (Stück)		**41.770.177**	

Devisenkurse per 30.8.2010:

Estnische Krone	1 EUR =	15,64541	EEK
Norwegische Krone	1 EUR =	7,96143	NOK
Schwedische Krone	1 EUR =	9,38851	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 30.8.2010 in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt das Fondsvermögen 451.508 TEUR. Dies entspricht bei 41.770.177 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 10,81 EUR.

Seit Geschäftsjahresbeginn wurden 10.067.070 Anteile ausgegeben und 7.647.356 zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss (inkl. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich) von 26.237 TEUR. [1]

Sechs direkt gehaltene Objekte und 21 indirekt über 19 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 31.8.2010 zum Portfolio des Focus Nordic Cities. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 69.755 TEUR. Es setzt sich aus sechs Objekten in Deutschland zusammen.

Im Januar 2010 wurde das Objekt „Hopfenburg" in Hamburg erworben und ging mit einem Verkehrswert von 7.625 TEUR dem Sondervermögen zu.
In den ersten 12 Monaten erfolgt die Bilanzierung zum Kaufpreis.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Im Oktober 2009 erwarb der Fonds das Objekt „Baltzar City" in Malmö über eine 100% Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „Baltzar City STJ 21 KB". Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligung auf 14.886 TEUR.

Das norwegische Portfolio wurde im Oktober 2009 mit dem Objekt „Bogstadveien" in Oslo erweitert. Das Objekt befindet sich im Eigentum der Bogstadveien 1 AS, an der der Fonds mittelbar über die Bogstadveien 1 (Holding) zu 100% beteiligt ist. Der Wert dieser Beteiligung beträgt zum Stichtag 8.553 TEUR.

Im März 2010 erwarb der Fonds das Objekt „Tikkurilantie" in Vantaa über eine 100% Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „Kiinteistö Oy Tikkurilantie 141". Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligung auf 5.515 TEUR.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 71.069 TEUR (Stand 31.8.2009: 79.475 TEUR). Diese setzen sich aus den laufenden Bankkonten (69.826 TEUR) und Festgeldern in Höhe von 1.243 TEUR zusammen. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 22.575 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten sind 13.136 TEUR sowie 13.784 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 126.742 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 1.219 TEUR setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.201 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 17 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (120.669 TEUR) ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die Zinsansprüche betragen 793 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die erworbenen Beteiligungen Bogstadveien, Baltzar City und Tikkurilantie betragen 1.623 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltene Immobilie Hopfenburg beträgt 574 TEUR.

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen (1.864 TEUR) sind im Wesentlichen Dividendenansprüche gegenüber den Beteiligungen in Lettland, „SIA Zeltini M" (622 TEUR), „SIA Plienciema Centrs" (362 TEUR) und „SIA Brvivibas Centrs" (172 TEUR) ausgewiesen sowie Forderungen aus noch nicht abgerechneten Anteilscheinkäufen (211 TEUR), Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (206 TEUR) und Forderungen aus Steuern (196 TEUR).

[1] Im Vorjahreszeitraum vom 1.9.2008 bis 31.8.2009 wurden 9.467.845 Anteile ausgegeben und 6.960.850 zurückgenommen.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 51.302 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten (36.580 TEUR) resultieren aus der Refinanzierung des Gesellschafterdarlehens „Neksa" (7.189 TEUR, Stand 31.8.2009: 6.648 TEUR) sowie einem Kredit für die Objekte Fabrikstraße, Theodor-Heuss-Ring und Kaiser-Wilhelm-Straße (14.769 TEUR, Stand 31.8.2009: 14.924 TEUR), einem für Baltzar City (8.521 TEUR, Stand 31.8.2009: 0 TEUR) einem für das Objekt „Hopfenburg" (3.800 TEUR, Stand 31.8.2009: 0 TEUR) und einem für den Fördetower (2.300 TEUR, Stand 31.8.2009: 0 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 923 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.533 TEUR enthält von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (12.266 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (11.132 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (408 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (360 TEUR), Verbindlichkeiten für zu entrichtende Umsatzsteuer (176 TEUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (143 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Anteilscheinverkäufen (47 TEUR).

Rückstellungen

Zum Stichtag werden 1.238 TEUR Rückstellungen ausgewiesen.

Hierin sind Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von 663 TEUR enthalten.

Für die Immobilien-Gesellschaft „Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20" wurde eine Rückstellung für latente Steuern in Höhe von 401 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. 137 TEUR für Prüfungskosten, steuerliche Beratung sowie Veröffentlichungskosten gebildet.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen für ausländische Ertragsteuern i. H. v. 37 TEUR gebildet. Diese betreffen die finnische Körperschaftsteuer für die Immobilien-Gesellschaften „Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20" und „Kiinteistö Oy Tikkurilantie 141".

Police HQ Tallin, Foto: Bernd Perlbach

Vermögensaufstellung zum 31. August 2010
Teil I:
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	93 % B 1 % I 5 % K 1 % A
3		Fabrikstraße **DE** – 24103 Kiel Fabrikstraße 7	G	93 % B 7 % K
4		Theodor-Heuss-Ring **DE** – 24113 Kiel Theodor-Heuss-Ring 49	G	86 % B 12 % I 2 % W
5		Kaiser-Wilhelm-Straße **DE** – 20355 Hamburg Kaiser-Wilhelm-Straße 50 Bäckerbreitergang 60	G	74 % B 12 % I 4 % K 10 % A
6		Hopfenburg **DE** – 20457 Hamburg Hopfensack 19	G	97 % B 2 % I 1 % A

Fotos Lfd. Nr. 1-6: Bernd Perlbach

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum [4]	RND [5]	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks-größe in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
10/2007	63	2003	3.274	10.833 [6]	296	G, PA
01/2008	59	1998 2009 (Renovierung)	972	3.556	–	F, G, PA
03/2008	46	1986	5.730	9.179	–	F, G, PA
03/2008	37	1956 1992 (Modernisierung) 2007 (Modernisierung)	5.000	4.050	147	A, F, PA
11/2008	66	1995 2006-2007 (Umbau)	343	2.063	–	F, G, LA, PA
01/2010	61	1905 1991 (Aufstockung) 2009 (Kernsanierung)	390	2.384	–	F, PA

[1] Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes 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] Eine nicht vermietbare Technikfläche in Höhe von 42m2 wurde im aktuellen Sachverständigengutachten nicht zum Ansatz gebracht.

Immobilienverzeichnis [1]

III. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung [1, 2, 3]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung [4] in %
7		Kasarmikatu **FI** – 00130 Helsinki Kasarmikatu 25	Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 8.493 TEUR	G	94 % B 6 % G/H
8		Mäkelänkatu **FI** – 00610 Helsinki Mäkelänkatu 91	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 11.000 TEUR	G, E [7]	56 % B 2 % G/H 15 % I 14 % F 4 % K 9 % A
9		Vuorikatu **FI** – 00610 Helsinki Vuorikatu 20	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20 [8], Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 11.491 TEUR	G	98 % B 2 % K
10		Tikkurilantie **FI** – 01530 Vantaa Tikkurilantie 141	Kiinteistö Oy Tikkurilantie 141, Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	26 % B 74 % I

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum [5]	RND [6]	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks-größe in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
01/2008	58	ca. 1890 1945 1998-2003 (Modernisierung)	1.295	4.723	–	F, LA, PA
04/2008	47	1987	6.399	11.884 [9]	–	F, G, PA
06/2008	63	1938-1946 2006 (Sanierung)	1.679	6.592	–	F, G, LA, PA [10]
03/2010	45	2005	18.761	9.636	–	F, K

[1] Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet;
[2] Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;
[3] Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie;
[4] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags;
[5] Übergang von Nutzen und Lasten;
[6] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;
[7] Erbbaurecht nach finnischem Recht;
[8] Mutual Real Estate Company (MREC) finnischen Rechts;
[9] Eine bestehende Wohnfläche in Höhe von 208 m² wird vom gewerblichen Mieter nicht zu Wohnzwecken genutzt; somit Ausweis der gesamten Fläche als „Nutzfläche Gewerbe";
[10] Zwei Aufzüge mit Kabinen und Zugangstüren aus der Bauzeit sind denkmalgeschützt.

Immobilienverzeichnis

IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung [1,2,3]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung [4] in %
11		Treklövern **SE** – 65230 Karlstad Rosenborgsgatan 50	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB [7], Linköping Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	96 % B 4 % K
12		Fyrklövern **SE** – 65230 Karlstad Knuts Dahls Väg 1	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB [7], Linköping Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	96 % B 4 % K
13		Bradlink [8] **EE** – 80042 Pärnu Kodara 7	OÜ Bradlink, Tallinn Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 619 TEUR	G	7 % B 86 % I 7 % A
14		Plienciema Centrs [8] **LV** – 2167 Marupe Plienciema 35	SIA Plienciema Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 686 TEUR	G	26 % B 74 % I
15		Brivibas Centrs [8] **LV** – 1011 Liepaja 164 Brivibas iela	SIA Brivibas Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 545 TEUR	G, E [9]	100 % G/H
16		Hotel Norge **NO** – 4666 Kristiansand Dronningensgate 5/ Tollbodgaten 6	VictoriaNorge AS [10], Stavanger Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	8 % B 35 % G/H 3 % I 49 % Ho 5 % A
17		Hotel Victoria **NO** – 4006 Stavanger Skansegaten 1	VictoriaNorge AS [10], Stavanger Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	1 % B 17 % G/H 80 % Ho 2 % A
18		Cholm 1 **SE** – 20505 Malmö Krusegatan 19/ Murmansgatan 119	Cholm AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 70.000 TSEK	G	65 % B 19 % I 16 % A
19		Police HQ [11] **EE** – 15060 Tallinn Pärnu mantee 139	OÜ Pärnu Road 139, Tallinn Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 243.750 TEEK	G	99% B 1 % I

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum [5]	RND [6]	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks-größe in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
09/2007	41	1990	31.522	10.282	–	A, PA
09/2007	23	1982 1985 (Erweiterung) 1988 (Erweiterung)	48.000	8.511	–	A, K, PA
11/2007	46	2005	34.982	7.180	–	A, K
11/2007	47	2006	51.200	9.117	–	A, K
11/2007	47	2006	23.232	7.354	–	A
12/2007	48	1998	2.215	9.950	–	G, K, LA, PA
12/2007	40	1907 2000 (Umbau)	1.654	6.090	–	LA, PA
02/2008	51	1964 1997 (Teilumbau) 2008–2009 (Modernisierung)	16.565	21.077	–	A, G, K, PA
06/2008	54	1957 (Gebäude A) 2003 (Sanierung Gebäude A) 2005 (Gebäude B)	10.915 [11]	19.300	–	A, PA

[1] Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet
[2] Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben.
[3] Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie
[4] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietenertrags
[5] Übergang von Nutzen und Lasten
[6] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren
[7] Die Gesellschaft Jakobsbergsskogen Fastigheter AB hält zwei Immobilien: Treklövern und Fyrklövern
[8] Die Beteiligungen werden in EUR geführt, da die dortigen Mieten vertraglich in EUR fixiert sind
[9] Erbbaurecht nach lettischem Recht
[10] Die Gesellschaft VictoriaNorge AS hält zwei Immobilien: Hotel Norge und Hotel Victoria
[11] Das Objekt ist als Denkmal ausgewiesen und unterliegt somit den Restriktionen des Cultural Heritage Act

Immobilienverzeichnis

IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung [1,2,3]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung [4] in %
20		Bravida **SE** – 12681 Stockholm Likriktaren 3/ Mikrofonvägen 28	Gnilde AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G, E [7]	98 % B 2 % A
21		Helsfyr Panorama **NO** – 0663 Oslo Innspurten 9	Helsfyr Panorama AS, Oslo Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 235.000 TNOK	G	83 % B 5 % I 10 % K 2 % A
22		Magnum [8] **EE** – 76401 Laagri Vae 16	OÜ Vae 16, Tallinn Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 4.000 TEUR	G	24 % B 76 % I
23		ELL Duntes [8] **LV** – 1013 Riga Duntes ielā 6	SIA Zeltini M, Riga Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 500 TEUR	G	93 % B 2 % G/H 5 % K
24		Asken **SE** – 11429 Stockholm Birger Jarlsgatan 50, 52 Runebergsgatan 2	Neksa II AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 67.500 TSEK	G	99 % B 1 % I
25		Kiellands Hus **NO** – 0175 Oslo Waldemar Thranes Gate 72	FNC Kiellands Hus, AS, Oslo Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 75.000 NOK	G,T	83 % G/H 17 % K
26		Bogstadveien [9] **NO** – 0355 Oslo Bogstadveien 1	Bogstadveien 1 Holding AS, Oslo Beteiligungsquote: 100% Bogstadveien 1 AS, Oslo Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 45.000 TNOK	G,T	100 % G/H
27		Baltzar City **SE** – 21134 Malmö Baltzarsgatan 30-34 Sankt Jörgen 21	Baltzar City STJ 21 Kommanditbolag, Göteborg Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 80.000 TSEK	G [10]	55 % B 43 % G/H 2 % K

Fotos Nr. 21, 27: Bernd Perlbach

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum [5]	RND [6]	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks-größe in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
08/2008	53	2003	5.615	5.298 [11]	–	A, F, G, K, PA
08/2008	63	2003	6.406	18.271 [12]	–	A, F, G, K, LA, PA
08/2008	48	2008	26.563	11.745	–	A, K, LA, PA
08/2008	67	2007	15.896	18.003	–	A, F, G, K, PA
09/2008	58	1923 Mitte 1950 (Renovierung) Mitte 1980 (Totalsanierung) 2003, 2008 (Modernisierung)	1.078	5.690	–	F, K, PA
05/2009	66	2006	1.376	6.013	–	F, G, K, PA, R
10/2009	50	1991 2006-2008 (Erweiterung)	2.314	2.082	–	K, PA
10/2009	62	2002	3.235	11.340	–	A, F, G, K, PA, R

[1] Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet;
[2] Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;
[3] Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie;
[4] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietenertrags;
[5] Übergang von Nutzen und Lasten;
[6] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;
[7] Erbbaurecht nach schwedischem Recht;
[8] Die Beteiligungen werden in EUR geführt, da die dortigen Mieten vertraglich in EUR fixiert sind;
[9] Die Immobilie Bogstadveien wird von der Gesellschaft Bogstadveien 1 AS gehalten, die sich zu 100% im Eigentum der Bogstadveien Holding AS befindet Der Fonds ist wiederum zu 100% an der Bogstadveien 1 AS beteiligt;
[10] Das Geschäftsgrundstück befindet sich im Volleigentum;
[11] Laut aktuellem Sachverständigengutachten wird eine geringere Nutzfläche um 28 m² ausgewiesen;
[12] Die Nutzfläche hat sich laut aktuellem Sachverständigengutachten um eine bisher nicht berücksichtigte Lagerfläche in Höhe von 40,5 m² erhöht.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote [1] in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [2]	Nettosollmiete [3] annualisiert in TEUR
1	Amsinckstraße **DE** – 20097 Hamburg	0,4	EDV	2,4	1.585,1
2	Førdetower **DE** – 24114 Kiel	9,1	Krankenkasse/ Körperschaft des öffentlichen Rechts	3,0	360,4
3	Fabrikstraße **DE** – 24103 Kiel	0,0	Bau, Immobilien	5,2	1.375,4
4	Theodor-Heuss-Ring **DE** – 24113 Kiel	0,0	Finanzen, Versicherung	7,0	448,5
5	Kaiser-Wilhelm-Straße **DE** – 20355 Hamburg	0,2	Öffentliche Verwaltung	8,5	291,9
6	Hopfenburg **DE** – 20457 Hamburg	0,5	Bau, Immobilien	3,4	443,2

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote [1] in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [2]	Nettosollmiete [3] annualisiert in TEUR
7	Kasarmikatu 25 **FI** – 00130 Helsinki	0,0	Öffentliche Verwaltung	3,4	1.240,6
8	Mäkelänkatu 91 **FI** – 00610 Helsinki	0,0	Produzierendes Gewerbe (Sportartikel)	2,7	1.789,1
9	Vuorikatu 20 **FI** – 00610 Helsinki	0,0	Öffentliche Verwaltung	5,2	1.507,5
10	Tikkurilantie **FI** – 01530 Vantaa	0,0	Logistik	8,6	970,0

Nettosollmiete [4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete [5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote [6] in %
6,8	1.458,1	24.120,0	0,0
5,4	403,0	7.000,0	0,0
7,5	1.304,7	19.600,0	47,8
8,9	440,0	5.730,0	47,3
5,8	380,0	5.680,0	47,2
5,8	442,9	7.625,0 [7]	48,4

Nettosollmiete [7] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete [5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote [6] in %
5,2	1.317,6	23.830,0	0,0
7,7	1.768,3	23.110,0	0,0
6,4	1.506,6	23.560,0	0,0
7,4	956,7	13.090,0 [8]	58,9

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete;
[2] Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren, Basis Nettosollmieten;
[3] Werte per 31.8.2010, annualisiert
[4] (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten;
[5] Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;
[6] Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag;
[7] (Annualisiert) bezogen auf Verkehrswerte;
[8] Ansatz Nettokaufpreis im 1. Jahr der Anschaffung bis zur Vorlage einer Bewertung durch den Sachverständigen

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote [1] in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [2]	Nettosollmiete [3] annualisiert in TEUR
11	Treklövern **SE** – 65230 Karlstad	0,0	Holzverarbeitende Industrie	8,3	753,7
12	Fyrklövern **SE** – 65230 Karlstad	0,0	Holzverarbeitende Industrie	8,3	377,1
13	Bradlink **EE** – 80042 Pärnu	0,0	Technologie	3,2	588,9
14	Plienciema Centrs **LV** – 2167 Marupe	0,0	Logistik	5,7	728,1
15	Brivibas Centrs **LV** – 1011 Liepaja	0,0	Einzelhandel, Baumarkt	6,0	496,8
16	Hotel Norge **NO** – 4666 Kristiansand	0,0	Hotel, Gastronomie	5,7	2.329,8
17	Hotel Victoria **NO** – 4006 Stavanger	0,0	Hotel, Gastronomie	5,7	1.594,8
18	Cholm 1 **SE** – 20505 Malmö	0,0	Verlagswesen	5,4	2.759,1
19	Police HQ **EE** – 15060 Tallinn	0,0	Öffentliche Verwaltung	13,9	1.961,6
20	Bravida **SE** – 12681 Stockholm	0,0	Technologie	2,3	1.153,2
21	Helsfyr Panorama **NO** – 0663 Oslo	1,2	Bau, Immobilien	2,5	4.115,4
22	Magnum **EE** – 76401 Laagri	0,0	Pharmazeutischer Groß- und Einzelhandel	12,8	1.045,0
23	ELL Duntes **LV** – 1013 Riga	16,9	Rohstoffindustrie	2,4	2.217,6
24	Asken **SE** – 11429 Stockholm	0,0	Medienkonzern	4,8	1.858,2
25	Kiellands Hus **NO** – 0175 Oslo	0,0	Lebensmittel-einzelhandel	6,1	2.164,8
26	Bogstadveien **NO** – 0355 Oslo	0,0	Einzelhandel, Sportfachgeschäft	1,8	1.148,5
27	Baltzar City **SE** – 21134 Malmö	0,0	Freie Berufe	4,4	3.433,1

Nettosollmiete [4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete [5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote [6] in %
6,6	809,2	11.344,7	38,3 [7]
8,0	404,9	4.707,9	38,3 [7]
8,6	499,1	6.870,0	37,8
7,3	708,2	10.040,0	39,1
8,0	496,8	6.230,0	38,6
6,0	2.329,8	38.917,6	54,3 [8]
6,5	1.594,9	24.471,7	54,3 [8]
7,7	2.475,5	35.948,2	26,7
6,3	2.514,7	31.159,3	41,0
7,7	1.112,7	14.933,1	48,1
6,7	4.238,5	61.844,4	0,0
7,5	914,1	13.900,0	50,4
7,6	2.212,3	29.060,0	49,4
5,6	1.775,2	33.125,6	42,0
7,0	2.175,8	30.968,1	43,8
5,7	1.519,2	20.084,3	33,1
7,9	3.135,8	43.613,9	68,4

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr; Basis Jahres-Bruttosollmiete;
[2] Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren, Basis Nettosollmieten;
[3] Werte per 31.8.2010 annualisiert;
[4] (Annualisiert) bezogen auf Verkehrswerte;
[5] Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;
[6] Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag;
[7] Die beiden Objekte Treklövern und Fyklövern wurden in einer Transaktion gemeinsam erworben, die Finanzierungsquote betrifft daher beide Objekte;
[8] Die beiden Hotel-Objekte Norge und Victoria wurden in einer Transaktion gemeinsam erworben, die Finanzierungsquote betrifft daher beide Objekte

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie						
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR
1	Amsinckstraße **DE** – 20097 Hamburg	23.143,0	1.840,8	801,5	1.039,3	8,0	-	-
2	Førdetower **DE** – 24114 Kiel	6.735,0	886,3	237,5	648,8	13,2	-	-
3	Fabrikstraße **DE** – 24103 Kiel	18.325,0	1.218,7	641,4	577,3	6,7	-	-
4	Theodor-Heuss-Ring **DE** – 24113 Kiel	5.058,4	363,4	178,5	184,9	7,2	-	-
5	Kaiser-Wilhelm-Straße **DE** – 20355 Hamburg	5.000,0	442,5	175,0	267,5	8,9	-	-
6	Hopfenburg **DE** – 20457 Hamburg	7.625,0	614,9	343,1	271,8	8,1	41,0	573,9

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie						
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR
7	Kasarmikatu 25 **FI** – 00130 Helsinki	22.000,0	-	-	-	0,0	-	-
8	Mäkelänkatu 91 **FI** – 00610 Helsinki	23.000,0	978,4	920,0	58,4	4,3	-	-
9	Vuorikatu 20 **FI** – 00610 Helsinki	22.136,5	-	-	-	0,0	-	-
10	Tikkurilantie **FI** – 01530 Vantaa	13.090,0	-	-	-	0,0	-	-

Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
-
-
-
-
-
112

Mäkelänkatu, Helsinki

Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
-	Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25	13.625,6	1.122,3	-	-	8,2	-	-	-
-	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91	12.598,5	475,9	-	-	3,8	-	-	-
-	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20	10.938,4	604,0	-	-	5,5	-	-	-
-	Kiinteistö Oy Tikkurilantie 141	5.369,6	399,0	-	-	7,4	16,6	382,4	115

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie						
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises [1] in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR
11	Treklövern **SE** – 65230 Karlstad	15.062,0 [2]	-	-	-	0,0	-	-
12	Fyrklövern **SE** – 65230 Karlstad	[1]	-	-	-	0,0	-	-
13	Bradlink **EE** – 80042 Pärnu	7.200,0	-	-	-	0,0	-	-
14	Plienciema Centrs **LV** – 2167 Marupe	10.450,0	-	-	-	0,0	-	-
15	Brivibas Centrs **LV** – 1011 Liepaja	5.795,0	-	-	-	0,0	-	-
16	Hotel Norge **NO** – 4666 Kristiansand	62.802,8 [3]	-	-	-	0,0	-	-
17	Hotel Victoria **NO** – 4006 Stavanger	[2]	-	-	-	0,0	-	-
18	Cholm 1 **SE** – 20505 Malmö	33.306,7	-	-	-	0,0	-	-
19	Police HQ **EE** – 15060 Tallinn	30.697,4	-	-	-	0,0	-	-
20	Bravida **SE** – 12681 Stockholm	13.314,1	-	-	-	0,0	-	-
21	Helsfyr Panorama **NO** – 0663 Oslo	56.271,3	793,7	681,3	112,4	1,4	-	-
22	Magnum **EE** – 76401 Laagri	13.300,0	861,2	-	861,2	6,5	-	-
23	ELL Duntes **LV** – 1013 Riga	33.000,0	-	-	-	0,0	-	-
24	Asken **SE** – 11429 Stockholm	29.930,2	1.207,5	911,0	296,5	4,0	-	-
25	Kiellands Hus **NO** – 0175 Oslo	27.947,2	1.352,5	698,7	653,8	4,8	-	-
26	Bogstadveien **NO** – 0355 Oslo	16.898,3	437,1	423,9	13,2	2,6	39,4	396,9
27	Baltzar City **SE** – 21134 Malmö	43.137,8	-	-	-	0,0	-	-

Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
-	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB [4], Linköping	9.848,0	708,7	-	-	7,2	-	-	-
-	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB [4], Linköping	-	-	-	-	0,0	-	-	-
-	OÜ Bradlink, Tallinn	3.601,6	296,9	-	-	8,2	-	-	-
-	SIA Plienciema Centrs, Riga	5.816,5	404,7	-	-	7,0	-	-	-
-	SIA Brivibas Centrs, Riga	2.896,3	231,2	-	-	8,0	-	-	-
-	VictoriaNorge AS [5], Stavanger	25.681,2	1.165,3	-	-	4,5	-	-	-
-	VictoriaNorge AS [5], Stavanger	-	-	-	-	0,0	-	-	-
-	Cholm AB, Göteborg	16.619,9	815,8	-	-	5,0	-	-	-
-	OÜ Pärnu Road 139, Tallinn	2.345,6	753,0	-	-	32,1	-	-	-
-	Gnilde AB, Stockholm	5.844,2	591,9	-	-	10,1	-	-	-
-	Helsfyr Panorama AS, Oslo	27.651,0	784,5	-	-	2,8	-	-	-
-	OÜ Vae 16, Tallinn	2.999,6	183,7	-	-	6,1	-	-	-
-	SIA Zeltini M, Riga	16.980,2	552,0	-	-	3,3	-	-	-
-	Neksa II AB, Göteborg	17.017,4	450,2	-	-	2,7	-	-	-
-	Kiellands Hus, AS, Oslo	5.616,6	594,8	-	-	10,6	-	-	-
109	Bogstadveien 1 Holding AS, Oslo	5.059,5	256,0	-	-	5,1	23,2	232,9	109
-	Baltzar City STJ 21 Kommanditbolag, Göteborg	12.597,9	1.109,0	-	-	8,8	101,7	1.007,3	109

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

[2] Die beiden Objekte Treklövern und Fyklövern wurden in einer Transaktion gemeinsam erworben. Der Kaufpreis betrifft daher beide Objekte;

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

[4] Die Gesellschaft Jakobsbergsskogen Fastigheter AB hält zwei Immobilien: Treklövern und Fyrklövern;

[5] Die Gesellschaft VictoriaNorge AS hält zwei Immobilien: Hotel Norge und Hotel Victoria.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	20457 Hamburg Hopfensack 19	Geschäftsgrundstück	1/2010

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Beteiligungs-quote	Übergang von Nutzen und Lasten
Finnland	Kiinteistö Oy Tikkurilantie 141	Helsinki	100 %	03/2010

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Beteiligungs-quote	Übergang von Nutzen und Lasten
Schweden	Baltzar City STJ 21 KB	Göteborg	100 %	10/2009
Norwegen	Bogstadveien 1 Holding AS	Oslo	100 %	10/2009

Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Baltzar City Malmö, Foto: Bernd Perlbach

Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 71.069 TEUR (15,8% des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Aus Anteilabsatz werden Forderungen in Höhe von 211 TEUR und Verbindlichkeiten in Höhe von 47 TEUR ausgewiesen.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto") bei der Depotbank werden zum Stichtag 1.564 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.8.2010 0,2610%. Ebenfalls besteht ein Festgeld von 1.243 TEUR (Gegenwert von 9.900 TNOK) mit einer Verzinsung von 1,8% per 31.8.2010. Des Weiteren befinden sich 13.500 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg mit einer Verzinsung von 0,90% zum 31.8.2010, 86 TEUR auf einem Konto der Landesbank Berlin mit einer Verzinsung von 0,50% per 31.8.2010, 67 TEUR bei der SEB mit einer Verzinsung von 0,2340% (per 31.8.2010), 31.024 TEUR auf einem Konto der Bank Sarasin mit einer Verzinsung von 1,0% per 31.8.2010 und 23.003 TEUR bei der ING-Niederlande mit einer Durchschnittsverzinsung von 1,47% per 31.8.2010. Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 582 TEUR aus.

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 194.897 TEUR.

I. Geldmarktinstrumente

Stichtag 31.8.2010

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

II. Investmentanteile

Stichtag 31.8.2010

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Wertpapiere

Stichtag 31.8.2010

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor. [1]

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stichtag 31.8.2010

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

[1] Wertpapiere lagen zum Stichtag des Vorjahres (31.8.2009) nicht vor.

V. Sicherungsgeschäfte

1. Devisentermingeschäfte

Stichtag 31.8.2010

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	205.000 TNOK	25.080	24.280	800
EUR – NOK	235.000 TNOK	26.353	29.644	-3.291
EUR – NOK	130.000 TNOK	14.422	15.961	-1.539
EUR – NOK	**570.000 TNOK**	**65.855**	**69.885**	**-4.030**
EUR – SEK	40.000 TSEK	3.630	3.818	-188
EUR – SEK	173.500 TSEK	18.075	16.935	1.140
EUR – SEK	67.500 TSEK	6.699	7.156	-457
EUR – SEK	232.000 TSEK	24.488	22.895	1.593
EUR – SEK	**513.000 TSEK**	**52.892**	**50.804**	**2.088**
				-1.943

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	235.000 TNOK	26.150	29.396	-3.246
EUR – NOK	137.000 TNOK	16.542	17.021	-479
EUR – NOK	229.000 TNOK	26.693	28.608	-1.915
EUR – NOK	257.000 TNOK	31.937	31.824	113
EUR – NOK	75.240 TNOK	8.810	9.344	-534
EUR – NOK	**933.240 TNOK**	**110.132**	**116.193**	**-6.061**
EUR – SEK	245.000 TSEK	24.172	25.916	-1.744
EUR – SEK	74.580 TSEK	8.033	7.940	93
EUR – SEK	185.000 TSEK	18.087	19.700	-1.613
EUR – SEK	120.000 TSEK	11.612	12.724	-1.113
EUR – SEK	72.700 TSEK	7.668	7.701	-33
EUR – SEK	44.600 TSEK	4.267	4.723	-455
EUR – SEK	**741.880 TSEK**	**73.839**	**78.704**	**-4.865**
				-10.926

2. Zins-Swaps [1]

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

b) Offene Positionen			
Nominalwert	**Auslaufdatum**	**Zinssatz in%**	**Nicht realisiertes Ergebnis [2]**
127.275 TNOK	April 2015	4,3	-6.107 TNOK
133.975 TNOK	April 2015	4,3	-7.458 TNOK
			-13.565 TNOK

ELL Duntes, Riga

[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.

Vermögensaufstellung zum 31. August 2010 Teil 2:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in%
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.219.495,55	0,27
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		1.201.720,87		
davon Mietforderungen		17.774,68		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			120.668.898,32	26.73
(davon in Fremdwährung)	(83.336.244,05)			
3. Zinsansprüche			792.611,73	0,18
(davon in Fremdwährung)	(392.784,76)			
4. Anschaffungsnebenkosten			2.196.501,21	0,49
bei Immobilien		573.942,13		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.622.559,08		
5. Andere			1.864.196,56	0,41
(davon in Fremdwährung)	(351.274,62)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		210.749,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		206.317,86		

Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis
EUR	EUR	EUR
39.970.543,33	39.764.225,47	206.317,86

II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			36.579.582,86	8,10
(davon in Fremdwährung)	(15.710.693,19)			
davon kurzfristige Kredite (§53 InvG)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			923.140,37	0,20
(davon in Fremdwährung)	(44.969,08)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			1.532.905,78	0,34
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. anderen Gründen			12.266.237,08	2,72
(davon in Fremdwährung)	(11.278.814,64)			
davon aus Anteilumsatz		47.341,96		
davon aus Sicherungsgeschäften		11.131.491,58		

Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis
EUR	EUR	EUR
144.001.624,74	155.133.116,3	11.131.491,58

III. Rückstellungen		**1.238.268,84**	**0,27**
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Fondsvermögen (EUR)		45.507.663,01	
Anteilwert (EUR)		10,81	
umlaufende Anteile (Stück)		41.770.177	

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. September 2009 bis zum 31. August 2010

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			554.784,49	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)			143.721,76	
3. Sonstige Erträge			8.554.503,95	
4. Erträge aus Immobilien			6.038.679,96	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			2.092.883,99	
(davon in Fremdwährung)	(1.836.624,78)			
Summe der Erträge				**17.384.574,15**
II. Aufwendungen			108.294,39	
1. Bewirtschaftungskosten			2.344.834,17	
a) Betriebskosten		1.794.092,61		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
a) Instandhaltungskosten		188.056,33		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) Kosten der Immobilienverwaltung		157.397,10		
(davon in Fremdwährung)	(4.651.21)			
d) Sonstige Kosten		187.288,13		
(davon in Fremdwährung)	(1.457,44)			
2. Ausländische Steuern			5.613,20	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen			1.027.752,54	
(davon in Fremdwährung)	(420.660,95)			
4. Verwaltungsvergütung			3.281.366,62	
5. Depotbankvergütung			110.940,23	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			152.495,49	
7. Sonstige Aufwendungen			43.122,16	
davon Sachverständigenkosten		16.445,86		
Summe der Aufwendungen				**6.966.124,41**
III. Ordentlicher Nettoertrag				**10.418.449,74**
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				6.223.877,70
(davon in Fremdwährung)	(6.223.877,70)			
				6.223.877,70
2. Realisierte Verluste				
a) aus Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften				5.496.995,44
(davon in Fremdwährung)	(5.496.995,44)			
				5.496.995,44
Ergebnis aus Veräußerungsgeeschäften				**726.882,26**
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				197.575.19
V. Ergebnis des Geschäftsjahres				**11.342.907,19**

Total Expense Ratio (TER): 0,98%
Erfolgsabhängige Vergütung: n/a
Transaktionsabhängige Vergütung: 0,22%

Hopfenburg Hamburg, Foto: Bernd Perlbach

Erläuterungen zur Ertrags und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 17.385 TEUR.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 555 TEUR und im Ausland in Höhe von 144 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Festgelder, Tagesgelder und Bankguthaben. Die Anlage der Festgelder erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditeerzielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Investmentgesetzes.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 8.555 TEUR resultiert in Höhe von 8.262 TEUR aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen. Davon wiederum entfallen 3.380 TEUR auf Norwegen, 1.965 TEUR auf Finnland, 1.449 TEUR auf Estland, 1.400 TEUR auf Schweden und 68 TEUR auf Lettland. Darüber hinaus sind in den sonstigen Erträgen 139 TEUR aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen sowie 127 TEUR Erträge aus Steuern und 27 TEUR Übrige Erträge enthalten.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 6.039 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Die **Erträge aus Beteiligungen** an Immobilien-Gesellschaften betragen 2.093 TEUR. Davon entfallen 1.416 TEUR auf die schwedischen Gesellschaften („Jakobsbergsskogen Fastigheter AB" (686 TEUR), Neksa II AB (427 TEUR) und Gnilde AB (303 TEUR). 421 TEUR auf die norwegische Gesellschaft „Helsfyr Panorama AS" sowie 256 TEUR auf die lettische Gesellschaft „SIA Zeltini M".

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 6.966 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten der direkt gehaltenen Immobilien, Zinsaufwendungen, ausländische Steuern sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 2.345 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung zusammen. Die Betriebskosten in Höhe von 1.794 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 188 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 175 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung (163 TEUR) sowie um Beratungskosten (9 TEUR). Die sonstigen Kosten i. H. v. 188 TEUR beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Korrektur des Vorsteuerabzuges nach §15a UStG (85 TEUR) und Aufwendungen für nicht durchgeführte Objektkäufe (68 TEUR).

Es fielen **ausländische Steuern** in Höhe von 6 TEUR an.

Der Posten **Zinsaufwendungen** über 1.028 TEUR betrifft den Kredit für die Refinanzierung des Gesellschafterdarlehens für die Objekte „Baltzar City" (238 TEUR) und „Neksa" (182 TEUR) sowie die Darlehen für die deutschen Objekte (608 TEUR).

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 3.281 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Depotbankvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 111 TEUR, die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 152 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 13 (5) BVB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 27 TEUR. Die **Sachverständigenkosten** des abgelaufenen Geschäftsjahres belaufen sich auf 16 TEUR.

Ergebnis aus Veräusserungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beträgt insgesamt 727 TEUR und setzt sich aus 6.223 TEUR Gewinnen und 5.497 TEUR Verlusten aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften abzüglich der Nettoveränderung des Vorjahres zusammen (Gewinne in Höhe von 4.135 TEUR sowie Verluste in Höhe von 1.467 TEUR). Diesen Positionen stehen jeweils unrealisierte Wertentwicklungen der zugrunde liegenden Immobilien entgegen.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich des abgelaufenen Geschäftsjahres beträgt 198 TEUR

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 11.343 TEUR.

Total Expense Ratio (TER)

Die Total Expense Ratio (0,98%) zeigt als Gesamtkostenquote die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres.

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

Transaktionsabhängige Vergütung

Die transaktionsabhängige Vergütung stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufgebühren gem. § 13 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 0,22% transaktionsabhängige Vergütungen angefallen.

Vermittlungsprovisionen

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

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

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

Verwendungsrechnung zum 31. August 2010

		insgesamt	je Anteil
I. Berechnung der Ausschüttung			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	373.325,67	0,009
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	11.342.907,19	0,272
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	5.496.995,44	0,132
	EUR	17.213.228,30	0,413
II. Zur Ausschüttung verfügbar			
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 78 InvG	EUR	0,00	0,000
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR	0,00	0,000
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR	-3.429.069.89	-0,082
	EUR	13.784.158,41	0,330
III. Gesamtausschüttung			
1. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,000
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,000
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,000
2. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	13.784.158,41	0,330
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,000
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,000
Gesamtausschüttung auf 41.770.177 ausgegebene Anteile	**EUR**	**13.784.158,41**	**0,330**

Für die Ermittlung der investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen liegt eine Bescheinigung nach § 5 InvStG vor.

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 373.325,67 EUR.
Darin enthalten ist ein Ertragsausgleich in Höhe von 15.699,56 EUR.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.8.2010 beträgt 11.342.907,19 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Es werden 5.496.995,44 EUR aus dem Sondervermögen zugeführt. Diese Zuführung entspricht den realisierten Verlusten aus dem Auslauf von Devisentermingeschäften.

Einbehalte

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres wurden keine Einbehalte vorgenommen.

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 3.429.069,89 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 41.770.177 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 1.12.2010 insgesamt 13.784.158,41 EUR. Somit werden pro Anteil 0,33 EUR ausgeschüttet.

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Dr. A. Kneip Vorstandssprecher	B. Fachtner Vorstand	H. Fillibeck Vorstand	J. Werner Vorstand

München, im November 2010

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 2009 bis 31. August 2010 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.

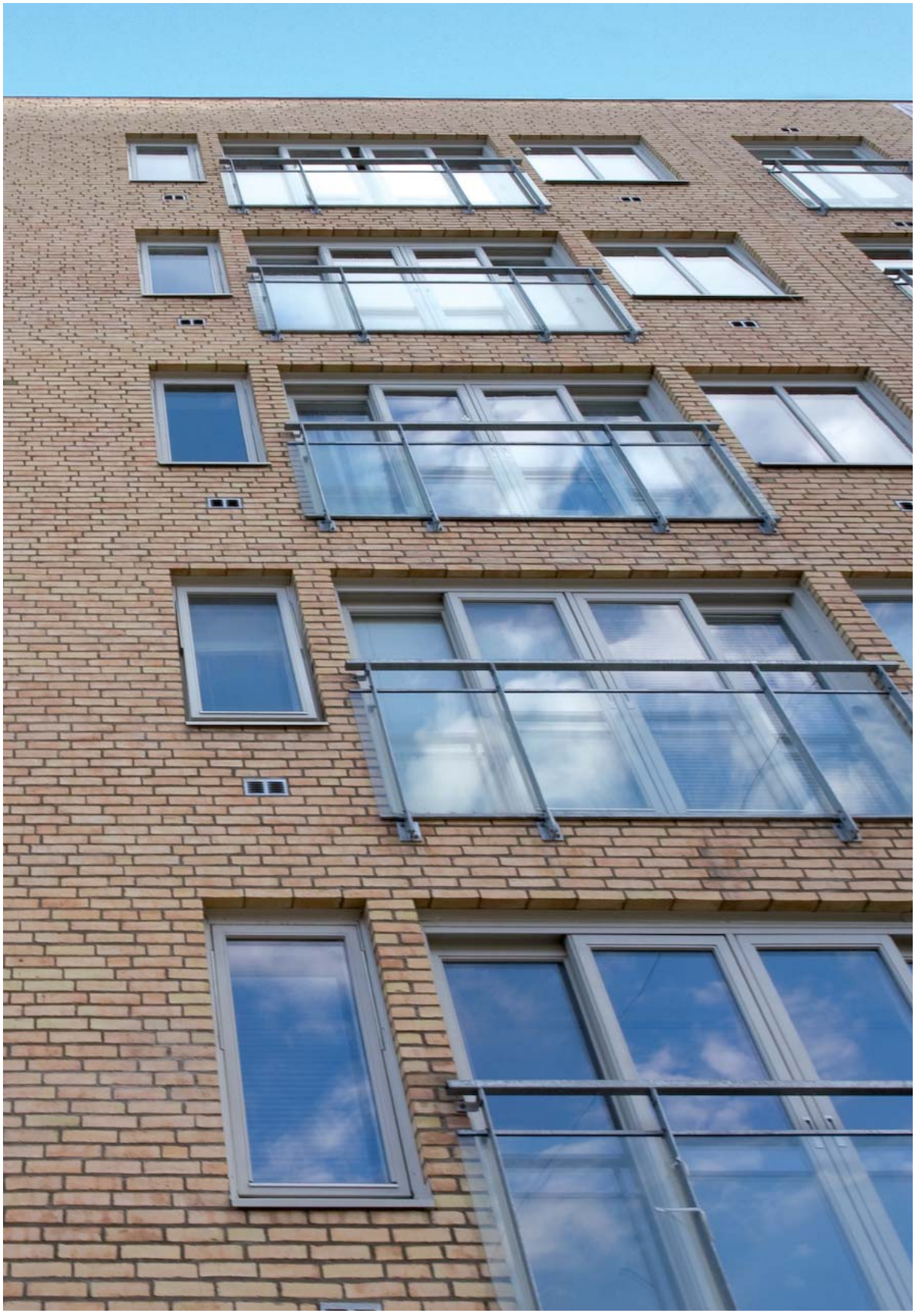
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 9. November 2010

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer



Kiellands Hus, Oslo

Steuerliche Hinweise

Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. ... InvStG		Privatvermögen EUR pro Anteil	Betriebsvermögen (EStG) EUR pro Anteil	Betriebsvermögen (KStG) EUR pro Anteil
1 a)	**Betrag der Ausschüttung vom 1. 12. 2010**	0,3300 [1]	0,3300 [1]	0,3300 [1]
	- In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre, getrennt nach einzelnen Geschäftsjahren - davon aus dem Geschäftsjahr 2007/2008	0,0089 0,0089	0,0089 0,0089	0,0089 0,0089
	Nachrichtlich: Die Ausschüttung vom 1.12.2010 bezieht sich auf folgende Barausschüttung:	0,3300	0,3300	0,3300
1 b)	**Betrag der ausgeschütteten Erträge**	0,2776 [2]	0,2776 [2]	0,2776 [2]
	- davon nicht abzugsfähige Werbungskosten i.S.d. § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
2	**Ausschüttungsgleiche Erträge**	0,0087	0,0087	0,0087
	- davon nicht abzugsfähige Werbungskosten i.S.d. § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG	0,0087	0,0087	0,0087
1 c)	**In den ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene**			
1 c aa)	- (aufgehoben)	-	-	-
1 c bb)	- steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0669	-	-
1 c cc)	- Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG; 100%	-	0,0187	-
1 c dd)	- Erträge gemäß § 8b Abs. 1 KStG; 100%	-	-	0,0187
1 c ee)	- Veräußerungsgewinne gemäß § 3 Nr. 40 EStG; 100%	-	0,0000	-
1 c ff)	- Veräußerungsgewinne gemäß § 8b Abs. 2 KStG; 100%	-	-	0,0000
1 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 im Sinne des § 20 EStG sind (steuerfreie Veräußerungsgewinne von Bezugsrechten auf Freianteile)	0,0000	-	-
1 c hh)	- steuerfreie Veräußerungsgewinne aus Immobilien i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 2 InvStG	0,0000	-	-
1 c ii)	- Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 1 InvStG (DBA-befreite ausländische Einkünfte)	0,0000	0,0000	0,0000
1 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

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. ... InvStG		Privatanleger EUR pro Anteil	Betriebsvermögen (EStG) EUR pro Anteil	Betriebsvermögen (KStG) EUR pro Anteil
1 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
1 c ll)	- Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	-	0,1758	0,1758
1 d)	**Bemessungsgrundlage der anzurechnenden / zu erstattenden**			
	- Kapitalertragsteuer i.S.d. § 7 Abs. 1 bis 3 InvStG	0,2193 [3]	0,2193 [3]	0,2193 [3]
1 e)	**Betrag der anzurechnenden / zu erstattenden**			
	- Kapitalertragsteuer i.S.d. § 7 Abs. 1 bis 3 InvStG	0,0548 [4]	0,0548 [4]	0,0548 [4]
1 f)	**Ausländische Steuern, die auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfallen**			
1 f aa)	- anrechenbare ausländische Quellensteuer auf Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
	- davon auf Erträge Nicht-Teileinkünfteverfahren	0,0000	0,0000	0,0000
1 f bb)	- abziehbare ausländische Steuern (§ 34c Abs. 3 EStG) auf Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
1 f cc)	- fiktive ausländische Quellensteuer auf Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
	- davon auf Erträge Nicht-Teileinkünfteverfahren	0,0000	0,0000	0,0000
1 g)	**Betrag der Absetzung für Abnutzung / Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG**	0,0258	0,0258	0,0258
1 h)	(aufgehoben)	-	-	-

[1] Die ausgeschütteten Erträge sowie die ausschüttungsgleichen Erträge gelten am jeweiligen Ausschüttungstag bzw. mit Fassung des Ausschüttungsbeschlusses als zugeflossen. Der Ausschüttungsbeschluss wurde gefasst am 01.12.2010;

[2] 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;

[3] Die angegebenen Beträge entsprechen der grundsätzlich anzuwendenden Bemessungsgrundlage der Kapitalertragsteuer. Im Einzelfall könne sich z. B. aufgrund von NV-Bescheinigungen, anlegerspezifische Abweichungen ergeben;

[4] Bei Depotverwahrung. Die deutsche Quellensteuer ist ohne Solidaritätszuschlag ausgewiesen.

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 31.8.2010 in Höhe von EUR 0,33 je Anteil erfolgt am 1.12.2010.

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 unterlegen 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 801,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft.
Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.
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.
Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalanlagegesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den abgeführten Steuerabzug auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf

Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

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 steuerfreien 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. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
b) „normale" Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
f) „cum"-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen und Gewinne 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.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s.o.).

Inländische Dividenden (insbesondere aus Immobilien-kapitalgesellschaften)

Inländische Dividenden der (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger

werden, sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.

Bei Ausschüttung oder Thesaurierung wird von der inländischen Dividende ein Steuerabzug in Höhe von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag) von der Kapitalanlagegesellschaft vorgenommen. Die depotführende Stelle berücksichtigt bei Ausschüttungen zudem einen ggf. vorliegenden Antrag auf Kirchensteuereinbehalt.

Der Anleger erhält den Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag) in voller Höhe sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Anderenfalls kann er den Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag) unter Beifügung der steuerlichen Bescheinigung der depotführenden Stelle auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

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. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich 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. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) 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).

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

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

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.

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 unbeachtlich, 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 beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden
d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz (bei Anlegern, die Körperschaften sind und für die die Regelung des § 8b Abs. 1 KStG gilt) oder zu 40% (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s.o.).

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 (sofern für diese die Regelung des § 8b Abs. 1 KStG anwendbar ist) steuerfrei. Von Einzelunternehmern 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.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags nach derzeitiger Auffassung der Finanzverwaltung wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

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 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. 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. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) 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 (soweit für sie die Regelungen des § 8b Abs. 1 und Abs. 2 KStG gelten) zudem steuerfrei, 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 Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60% zu versteuern.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungstäglich 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 Kirchensteuerpfichtige 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.

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger

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 enthaltenen 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 Erträgnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung

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 Zinsanteil 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. 8.2010 war der Forderungsquotient des Focus Nordic Cities größer als 15%, jedoch kleiner als 40%. Der Zinsanteil betrug EUR 0,1725 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 Kapitalanlagegesellschaft AG (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 1.9.2009 bis 31.8.2010 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.

Im vorliegenden Geschäftsjahr wurde ein Ertragsausgleich auf die ordentlichen Nettoerträge gerechnet.

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 19.11.2010

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schulz
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

Dr. Thalmeier
(Steuerberater)

Fabrikstraße Kiel, Foto: Bernd Perlbach

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 Körperschaftsbesteuerung. Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen, die im Jahr des Zuflusses zu ver-steuern 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 31.12.2010 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 31.12.2010 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 steuerpflichtigen Grundlagen ist im Anhang zu diesem Rechenschaftsbericht enthalten. 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% (Kapi-

talgesellschaften) 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 vorangegangen Kalenderjahr festgestellten – Rücknahmepreis, mindestens jedoch 0,8% des Rücknahmepreises im Zeitpunkt der Veräußerung (Rücknahme) für jeden angefangenen Behaltemonat 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 Behaltedauer 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 § 121a 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.

Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger

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.

Gesetzliche Entwicklungen

Die Regierungsvorlage zum Budgetbegleitgesetz 2011-2014 – Teil Abgabenänderungsgesetz sieht umfangreiche Änderungen für die Besteuerung von Kapitalvermögen und insbesondere der Investmentfonds und der Immobilienfonds vor. Auf Ebene des Anlegers ist die Abschaffung der Spekulationsfrist beabsichtigt, so dass Erwerbe von Anteilscheinen nach dem 31.12.2010 in die Steuerpflicht – unabhängig von der Behaltedauer – einbezogen werden. Darüber hinaus sind Änderungen für die Besteuerung der ausschüttungsgleichen Erträge zu erwarten.

Hinweis

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 31.8.2010 zugrunde. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischenImmobilienfonds 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.

Anhang: Zusammenfassung der steuerlichen Grundlagen

Bezeichnung	Zuflussdatum	Betrag in EUR
Natürliche Personen (Privatvermögen)		
Ausschüttung (A)	1.12.2010	0,3300
ausschüttungsgleicher Ertrag (B)	31.12.2010	0,4004
steuerpflichtiger Ertrag (Summe aus (A) und (B))		0,7304
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0136
Progressionsvorbehalt bei Option nach § 97 Abs. 4 EStG		0,4141
Natürliche Personen (Betriebsvermögen)		
Ausschüttung (A)	1.12.2010	0,3300
ausschüttungsgleicher Ertrag (B)	31.12.2010	0,4004
steuerpflichtiger Ertrag (Summe aus (A) und (B))		0,7304
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0136
Progressionsvorbehalt bei Option nach § 97 Abs. 4 EStG		0,4141
Kapitalgesellschaften		
Ausschüttung (A)	1.12.2010	0,3300
ausschüttungsgleicher Ertrag (B)	31.12.2010	0,4004
steuerpflichtiger Ertrag (Summe aus (A) und (B))		0,7304
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0136
Privatstiftungen		
Ausschüttung (A)	1.12.2010	0,3300
ausschüttungsgleicher Ertrag (B)	31.12.2010	0,4004
steuerpflichtiger Ertrag (Summe aus (A) und (B))		0,7304
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0136

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft

Catella Real Estate AG
Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister: Amtsgericht München
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung
18.1.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.8.2010
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.8.2010
2.435 TEUR

Aufsichtsrat

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

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

Anders Ek
Selbständiger Berater

Heimo Leopold
Vermögensverwalter

Lennart Schuss
Catella Corporate Finance AB, Schweden
Deputy Chief Executive

Paul Vismans
Selbständiger Berater

Vorstand

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

Gesellschafter

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

Depotbank

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34-36
80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2009
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2009
182.018 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Elsenheimerstraße 33
80687 München

Sachverständigenausschuss

Stefan Brönner
Dipl.-Kfm. / MRICS / Chartered Surveyor
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

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

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

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

Anlageausschuss

Frank Adelstein
Christian Gruben
Günther Knappert
Michael Krzanowski
Jens-Dirk Meyer
Kai Otto
Dr. Andreas Peppel
Carsten Riester
Christoph Schwarz
Dr. Jürgen Seja
Alexander Sommer
Tom Wede
Markus Zschaber

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft
Sitz in München
Vorstand:
Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher),
Bernhard Fachtner
Henrik Fillibeck
Jürgen Werner
Aufsichtsrat:
Johan Ericsson (Vorsitzender)
Ando Wikström (stellvertretender Vorsitzender)
Anders Ek
Heimo Leopold
Lennart Schuss
Paul Vismans

Amtsgericht München HRB 169051
Grundkapital: 2.500.000,00 Euro

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft
Alter Hof 5
80331 München

Tel: +49 (0)89 189 16 65-0
Fax: +49 (0)89 189 16 65-66
Email: office@catella.de

CATELLA

CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT