FOCUS NORDIC CITIES

OFFENER IMMOBILIENFONDS

JAHRESBERICHT ZUM 31. AUGUST 2011

Wergelandsveien, Oslo, Foto: Bernd Perlbach

CATELLA

CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Kennzahlen "auf einen Blick"

Fondsvermögen	Stand 31.8.2011	Stand 31.8.2010	
Fondsvermögen netto	418.161	451.508	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	656.405	644.545	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss[1] (inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-33.278	26.237	TEUR
Finanzierungsquote[2]	40,6	33,8	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise im Erstjahr)	586.693	570.564	TEUR
davon direkt gehalten	70.050	69.755	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	516.643	500.809	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	28	27	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	22	21	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio[1]			
Ankäufe von Objekten	1	4	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote[3]	98,2	98,8	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität	53.629	71.233	TEUR
Gebundene Mittel[4]	15.366	26.920	TEUR
Netto-Liquidität[5]	38.263	44.313	TEUR
Liquiditätsquote[6]	9,150	9,814	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)[7,8]			
Geschäftsjahr[9]	3,6	3,8	%
seit Auflage[9]	19,1	15,0	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	38.501.492	41.770.177	Stück
Rücknahmepreis	10,53[10]	10,49	EUR
Anteilwert[11]	10,86	10,81	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	1.12.2011	1.12.2010	
Ausschüttung je Anteil	0,34	0,33	EUR
Gesamtkostenquote	1,07	0,98	%

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

[1] Im Berichtszeitraum 1.9.2010 bis 31.8.2011, im Vorjahr 1.9.2009 bis 31.8.2010;
[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 31.8.2011 für den Zeitraum vom 3.9.2007 bis 31.8.2011, Angabe zum 31.8.2010 für den Zeitraum 3.9.2007 bis 31.8.2010;
[10] Bei Rückgabe von Anteilen zum Monatsultimo beträgt der Rücknahmeabschlag 3%. Werden Anteile täglich zurückgegeben, fällt ein Rücknahmeabschlag von 6% an. Zu Einzelheiten verweisen wir auf den Verkaufsprospekt;
[11] Auf den Ausweis des Ausgabepreises wird verzichtet, da ein Ausgabeaufschlag nicht erhoben wird und somit der Ausgabepreis dem Anteilpreis entspricht.

Inhaltsverzeichnis

05 Kennzahlen „Auf einen Blick“
08 Bericht der Fondsverwaltung
16 Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
20 Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
20 Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
21 Entwicklung des Fondsvermögens
24 Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2011
28 Vermögensaufstellung zum 31. August 2011 Teil I: Immobilienverzeichnis
36 Übersicht Verkehrswerte und Mieten
40 Übersicht Anschaffungskosten
44 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
46 Vermögensaufstellung zum 31. August 2011 Teil II: Bestand der Liquidität
49 Vermögensaufstellung zum 31. August 2011 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
50 Ertrags- und Aufwandsrechnung
54 Verwendungsrechnung zum 31. August 2011
56 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
58 Steuerliche Hinweise
70 Gremien

Bericht der Fondsverwaltung

Volkswirtschaft und Immobilienmärkte [1]

Die volkswirtschaftlichen Daten der Investitionsländer des Focus Nordic Cities haben sich im letzten Geschäftsjahr durchweg positiv entwickelt. Insbesondere die skandinavischen Staaten und Deutschland überzeugten im europäischen Vergleich durch gute Fundamentaldaten und Wirtschaftswachstum auf hohem Niveau.

Vor allem die schwedische Wirtschaft expandiert weiter kräftig. Dies wird sich zwar künftig laut SEB aufgrund des sehr hohen Niveaus etwas abschwächen, jedoch wird auch in 2011 noch ein Anstieg des BIP von 4,7 % prognostiziert, welches sich 2012 auf 2,6 % verringern soll. Treiber des Wachstums sind insbesondere die höheren Exportzahlen.
Die Arbeitslosigkeit in Schweden lag im 1. Quartal 2011 knapp über 7,5 % und liegt somit unter dem langjährigen Tief von 2008. Die SEB erwartet, dass die Arbeitslosigkeit bereits in diesem Jahr auf unter 7 % sinken wird und 2012 bis auf 6 % weiter zurückgeht.

In 2010 wuchs das Festland-BIP Norwegens (ohne Öl, Gas und Transport) um 2,2 %. Wegen des starken Rückgangs der Öinvestitionen und der niedrigeren Öl- und Gasexporte betrug das Wachstum des gesamten BIP im gleichen Zeitraum lediglich 0,4 %. Die Ölunternehmen planen 2011 hohe Investitionen, welche die Nachfrage auch in anderen Bereichen der Wirtschaft ankurbeln werden. Das Festland-BIP steigt laut Prognosen der SEB in 2011 um 3,2 % und im Jahr 2012 um 3,7 %. Insgesamt wird ein Wachstum des Gesamt-BIP von 2,3 % bzw. 3,0 % erwartet.
Norwegen zeichnet sich durch seine äußerst geringe Arbeitslosenquote aus. Laut SEB ging diese erneut vom 4. Quartal 2010 um spürbare 0,5 Prozentpunkte auf 3,1 % im 1. Quartal 2011 zurück.

Auch Finnlands Wirtschaft bleibt auf Erholungskurs. Durch die vergleichsweise niedrige Staatsverschuldung sind in dem nordeuropäischen Land keine größeren Einsparungen nötig. 2010 legte das BIP um 3,1 % zu. Für 2011 prognostiziert die SEB 3,5 % Wirtschaftswachstum und für das Jahr 2012 3,0 %. Ebenso wie in den anderen nordeuropäischen Staaten werden auch in Finnland mehr offene Stellen gemeldet, was auf eine Stabilisierung des Arbeitsmarktes schließen lässt. Die SEB erwartet einen weiteren Rückgang der Arbeitslosigkeit, da die Nachfrage nach Arbeitskräften in der Industrie steigen wird. Ende 2010 lag die Arbeitslosenquote bei 8,4 %, für 2011 wird ein Rückgang auf 8,0 % und für 2012 auf 7,0 % erwartet.

Deutschland profitierte im vergangenen Jahr von stark steigenden Exporten und Investitionen und bleibt voraussichtlich mit rund 3,5 % Wirtschaftswachstum im Jahr 2011 die treibende Kraft Europas. Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im vergangenen Jahr um 0,6 Prozentpunkte auf 7,7 % gesunken. Dieser positive Trend hat sich bereits in 2011 weiter fortgesetzt und wird wohl auch in 2012 mit einem prognostizierten Rückgang auf 5,6 % anhalten.

Die Erholung der Wirtschaft in den drei baltischen Staaten hält an. Bereits Mitte 2010 kehrten alle drei Länder zu dem im Jahresvergleich positivem Wirtschaftswachstum zurück. Ausgehend von einem niedrigen Niveau, lag das BIP-Wachstum in Estland im 1. Quartal 2011 bei 8,0 %. Insgesamt prognostiziert die SEB einen Anstieg von 5,0 % im Jahr 2011 und von 4,5 % im Jahr 2012. In Lettland wird sich die Wirtschaft etwas langsamer erholen als in den beiden anderen baltischen Ländern. Nach einem Rückgang in 2010 um -0,3 Prozentpunkte wird für 2011 ein Wachstum von 3,7 % und für 2012 von 4,3 % prognostiziert.

Der wirtschaftliche Aufschwung der baltischen Länder wurde bisher zum Großteil von den Exporten getragen, die durch die vorausgegangenen Lohnkürzungen und die günstige geographische Lage angekurbelt wurden. Allmählich beginnt jedoch auch wieder die Inlandsnachfrage anzuziehen, da der private Konsum vom Anstieg der Entgelte und der Beschäftigung profitiert. Die Erholung des Arbeitsmarktes ist insbesondere in Estland spürbar. Die Arbeitslosenquote wird sich in 2011 voraussichtlich um 3,9 Prozentpunkte auf 13,0 % und in 2012 auf 11,5 % reduzieren. Auch in Lettland erholt sich der Arbeitsmarkt zusehends, jedoch liegt die Arbeitslosenquote noch immer auf einem hohen Niveau. In 2011 wird von einem Rückgang um 1,5 Prozentpunkte auf 17,2 % ausgegangen, für das Jahr 2012 wird eine Arbeitslosenquote von 15,8 % prognostiziert.
Estland konnte zudem durch die vollständige Erfüllung der EU-Stabilitätskriterien zum 1. 1.2011 den Euro als Währung einführen. Das baltische Land erhofft sich durch den Beitritt zur Eurozone für ausländische Investoren weiter an Attraktivität zu gewinnen sowie den Handel zu stärken. Der Beitritt hat auch positive Auswirkungen auf den Focus Nordic Cities. Denn neben der erhofften Zunahme an wirtschaftlicher Attraktivität besteht in Estland nun keine Fremdwährungsposition mehr.

Der Ausblick für die Investitionsmärkte des Focus Nordic Cities ist durchweg positiv. Insbesondere die nordeuropäischen Märkte zeichnen sich durch einen starken Mietpreisanstieg aus, der sich aus der steigenden Flächennachfrage erklärt. Diese Entwicklung zieht sich durch die drei Gewerbe-Sektoren der nordeuropäischen Länder. Aufgrund erhöhter Nachfrage und gestiegenem Transaktionsvolumen sind die Spitzenrenditen im Jahresvergleich wieder deutlich nach unten gegangen. Auch in 2012 ist insbesondere auch wegen der hohen Nachfrage von internationalen Investoren von einem leichten Abwärtstrend bei den Renditen auszugehen.

Zwar sind die Spitzenmieten für Büroflächen in Hamburg nicht so deutlich wie in den skandinavischen Hauptstädten gestiegen, jedoch ist auch hier ein leichtes Wachstum zu beobachten. Einen

[1] Quelle: SEB Nordic Outlook 2. Quartal 2011; WKO Juni 2011; CBRE Q4 2011, Newsec Property Update Autumn 2011, JLL Office Property Clock.

starken Anstieg um rund 14 % im Jahresvergleich erzielten hingegen die Mieten im Einzelhandel.
Am Hamburger Investmentmarkt führte eine hohe Nachfrage zu einem Anstieg des Transaktionsvolumens. Die gestiegene Marktaktivität bei gleichbleibend knappem Angebot im Core-Bereich ließ die Spitzenrendite für beide Gewerbesektoren im Vergleich zum Vorjahr sinken.

Ein ähnliches Bild zeigt sich in den baltischen Hauptstädten, wobei hier das Mietwachstum aufgrund des niedrigen Niveaus der Spitzenmieten prozentual deutlich höher ausfällt. Langsam ist auch wieder eine leichte Belebung am Investmentmarkt zu beobachten, was die Renditen seit 2009 kontinuierlich sinken ließ. Auch bis Ende 2011 und 2012 wird von einem weiteren Rückgang der Spitzenrenditen ausgegangen.

Die positive Entwicklung in den Immobilienmärkten des Investitionsuniversums des Focus Nordic Cities zeigt sich auch in unseren Objekten. Insbesondere durch Mietvertragsverlängerungen, aber auch durch Neuvermietungen konnten wir die Leerstandsquote zum Geschäftsjahresende des Fonds auf ein äußerst niedriges Niveau von 1,5 % reduzieren. Zum Halbjahresbericht lag die Quote noch bei 2,0 %.

Performance

Im Berichtszeitraum vom 1.9.2010 bis 31.8.2011 lag die Performance bei 3,6 % (BVI-Methode). Dieses Ergebnis liegt unterhalb der angestrebten Zielrendite von rund 5,0 % und erklärt sich überwiegend durch die unverändert volatilen Rahmenbedingungen auf den Finanzmärkten.

Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen des Focus Nordic Cities betrug zum Stichtag 53,6 Mio. EUR (12,8 % des Fondsvolumens).

Devisentermingeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken sind zum Stichtag sechs norwegische und sechs schwedische Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 174 Mio. EUR (740 Mio. NOK, 737 Mio. SEK) abgeschlossen. 18 Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 329 Mio. EUR sind im Geschäftsjahr ausgelaufen. Hieraus wurde ein Verlust von 18 Mio. EUR realisiert. Dem stehen unrealisierte Währungsgewinne von 14 Mio. EUR gegenüber. Weitere Informationen hierzu finden sich im Kapitel „Bestand der Liquidität".

Neuakquisitionen

Bereits am 23.12.2010 wurde für das Sondervermögen Focus Nordic Cities der Kaufvertrag für ein norwegisches Objekt, die Büroimmobilie „Wergelandsveien" in Oslo, unterzeichnet. Die Einstellung in den Fonds erfolgte per 18.3.2011.
Das in der Innenstadt von Oslo gelegene Gebäude mit Baujahr 1847 umfasst eine Gesamtmietfläche von ca. 2.165 m² mit 36 Stellplätzen. Die Mietflächen verbinden den historischen Charme des Gebäudes mit modernster technischer Ausstattung. Der Mieter der Immobilie ist ein namhaftes nordeuropäisches Softwareunternehmen mit einer Mietvertragslaufzeit bis Anfang 2015.
Die Immobilie befindet sich direkt am Schlosspark in der Wergelandsveien, die das Zentrum mit den beiden Haupteinkaufsstraßen Bogstadveien und Hegdehaugsveien verbindet. Die Infrastruktur in unmittelbarer Nähe ist sehr gut ausgebaut. Hier findet man neben Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, weitere wichtige städtische Einrichtungen, wie die Universität, das Nationaltheater und das Parlament.
Insgesamt überzeugt die Immobilie durch die zentrale Lage in der Innenstadt Oslos, die langfristig positive Wertentwicklungsperspektive aufgrund der nicht duplizierbaren repräsentativen Büroflächen sowie durch das großzügige Grundstück mit vielen Parkmöglichkeiten.

Leerstandssituation

Die durchschnittliche Leerstandsquote des Geschäftsjahres 2010/2011 konnte aufgrund des überzeugenden Immobilienbestands und des aktiven Asset Managements bei 1,8 % gehalten werden.
Stichtagsbezogen konnte die Leerstandsquote sogar auf nur noch 1,5 % reduziert werden. Die hohe Vermietung führte zu den stabilen Mieteinnahmen des Focus Nordic Cities.

Strategische Ausrichtung des Focus Nordic Cities

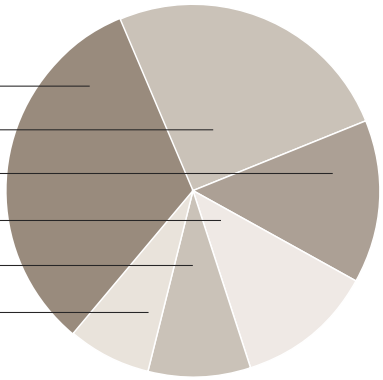
Im kommenden Geschäftsjahr beabsichtigt das Portfoliomanagement schwerpunktmäßig die Optimierung der Bestandsimmobilien. Darüber hinaus ist im Rahmen der laufenden Objektanalysen auch ein Verkauf einer Liegenschaft geplant. Hierfür spricht vor allem das durch die hohe Investorennachfrage und den hieraus rückläufigen Renditen attraktive Marktumfeld insbesondere in Norwegen und Schweden.

Bericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert) [1]

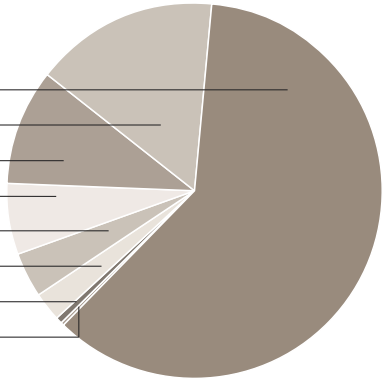
Norwegen	32,7 %
Schweden	25,2 %
Finnland	14,1 %
Deutschland	12,0 %
Estland	8,8 %
Lettland	7,2 %



Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)

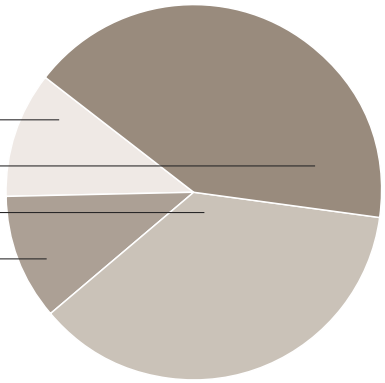
Büro	60,9 %
Handel/Gastronomie	16,0 %
Industrie (Lager, Hallen)	9,8 %
Hotel	6,3 %
Kfz	3,8 %
Andere	2,5 %
Freizeit	0,6 %
Wohnen	0,1 %



Grössenklassen der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert) [1]

0 ≤ 10 Mio. EUR	10,7 %
10 ≤ 25 Mio. EUR	36,6 %
25 ≤ 50 Mio. EUR	41,9 %
50 ≤ 100 Mio. EUR	10,8 %

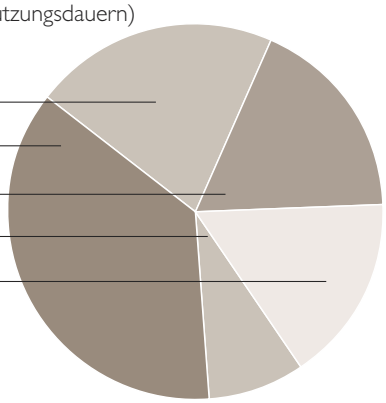


[1] Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis im 1. Jahr der Anschaffung bis zur Vorlage einer Bewertung durch den Sachverständigenausschuss.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)

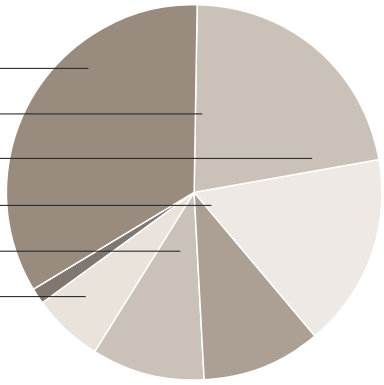
≤ 5 Jahre	16,1 %
5 ≤ 10 Jahre	36,9 %
10 ≤ 15 Jahre	17,7 %
15 ≤ 20 Jahre	8,2 %
mehr als 20 Jahre	21,1 %



Anlegerstruktur [1]

(Basis Anzahl Anteile)

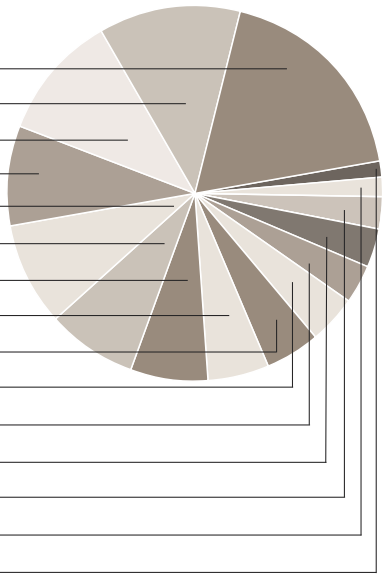
Versorgungseinrichtungen	34,0 %
Dachfonds	22,1 %
Versicherungen	16,4 %
Finanzdienstleister	10,4 %
Privatbanken	9,8 %
Andere	6,1 %
Stiftungen	1,2 %



Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmieten)

Groß- u. Einzelhandel	18,5 %
Öffentliche Verwaltung	12,1 %
Hotel, Gastronomie	10,8 %
Technologie	8,8 %
Bau, Immobilien	8,7 %
Produzierendes Gewerbe	7,8 %
Verlagswesen	6,9 %
Medienwirtschaft	5,1 %
Logistik	4,8 %
Finanzen, Versicherungen	4,0 %
Freie Berufe	3,5 %
EDV	3,4 %
Sonstige	2,7 %
Dienstleistungen	1,5 %
Rohstoffindustrie	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	31.250	5,3	51.333	8,8
NOK	0	0,0	90.402	15,4
SEK	16.056	2,7	49.203	8,4
GESAMT	**47.306**	**8,0**	**190.938**	**32,6**

Übersicht Währungsrisiken

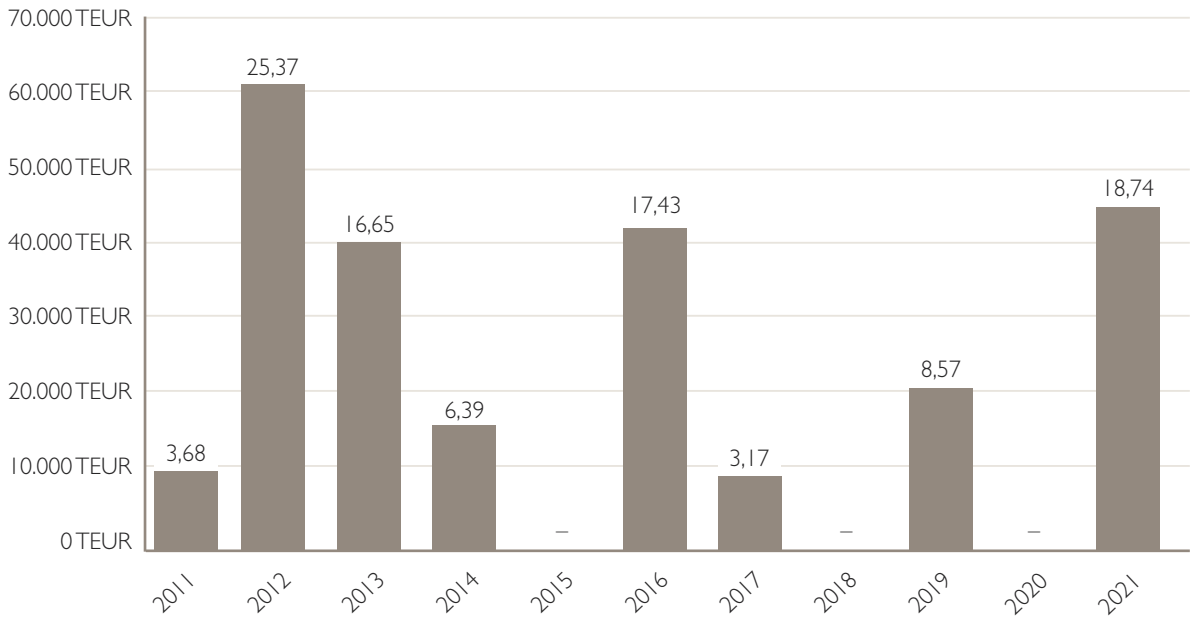
	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
NOK	12.206	2,9
SEK	6.969	1,7
GESAMT	**19.175**	**4,6**

Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	128.573	54,0
1-2 Jahre	54.389	22,8
2-5 Jahre	55.282	23,2
5-10 Jahre	0	0,0
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	**238.244**	**100,0**

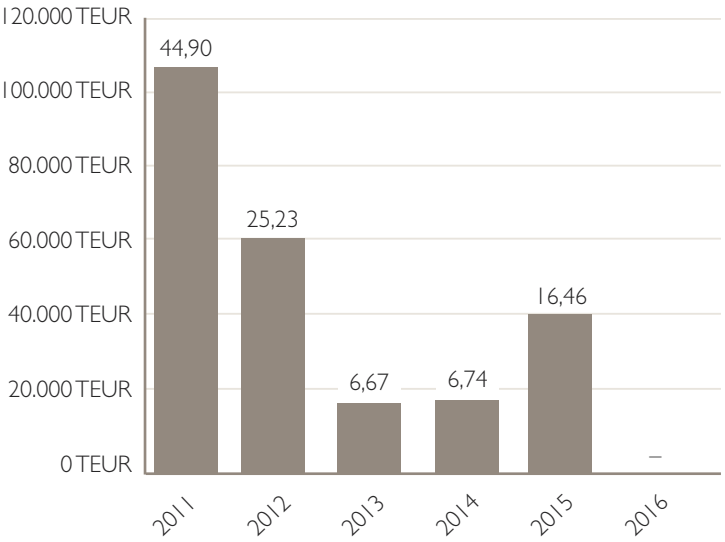
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens [1] (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens [1] (Basis Kalenderjahr)



[1] Kreditvolumen gesamt 238.244 TEUR

Bericht der Fondsverwaltung

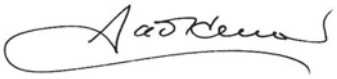
Die Kapitalanlagegesellschaft

Personal und Organisation

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen.

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher



B. Fachtner
Vorstand

H. Fillibeck
Vorstand

J. Werner
Vorstand

München, im November 2011

Hotel Viktoria, Stavanger, 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]	6,1	6,1	8,2	8,9	5,7	6,7	6,8	7,1	7,0
Bewirtschaftungsaufwand [2]	-0,9	-0,9	-1,3	-3,4	-1,9	-0,6	-1,1	-1,4	-1,3
Nettoertrag [2]	5,2	5,2	6,9	5,5	3,8	6,1	5,7	5,7	5,7
Wertänderungen [2]	0,4	0,4	-0,9	-1,0	-6,8	0,9	0,6	-0,3	-0,2
Ausländische Ertragsteuern [2]	0,0	0,0	-1,0	-0,2	-0,1	-0,3	-0,1	-0,3	-0,3
Ausländische latente Steuern [2]	0,0	0,0	-0,2	0,5	-2,5	-0,8	0,0	-0,5	-0,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand [2]	5,6	5,6	4,8	4,8	-5,6	5,9	6,2	4,6	4,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung [3]	6,5	6,5	7,0	4,9	-12,0	5,9	7,7	4,9	5,1
Währungsänderungen [3]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2	-0,6	-0,6	-0,5
Gesamtergebnis in Fondswährung [3]	**6,5**	**6,5**	**7,0**	**4,9**	**-12,0**	**4,7**	**7,1**	**4,3**	**4,6**
II. Liquidität [4]									**1,3**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten [5]									**4,2**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									**3,6**

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) [6]	DE direkt	Ausland direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	69.988	0	69.988	0	0	0	69.988
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	510.364	510.364	510.364
Immobilien gesamt	69.988	0	69.988	0	510.364	510.364	580.352
Liquidität							81.220
Kreditvolumen							195.631
Fondsvolumen (netto)							445.865

[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 31.8.2010 bis 31.8.2011;
[3] Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.8.2010 bis 31.8.2011;
[4] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.8.2010 bis 31.8.2011;
[5] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.8.2010 bis 31.8.2011;
[6] Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.8.2010 bis 31.8.2011).

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	70,1	0,0	70,1	0,0	516,6	516,6	586,7
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	4,4	0,0	4,4	0,0	35,5	35,5	39,9
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,5	0,0	0,5	0,0	4,3	4,3	4,8
Sonstige positive Wertänderungen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,2	0,0	0,2	0,0	5,8	5,8	6,0
Sonstige negative Wertänderungen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,2	0,2	0,3
Latente Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	0,3	0,0	0,3	0,0	-1,5	-1,5	-1,2
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1

Vermietung

Vermietungsinformationen in % [1]	DE	Direktinvestments gesamt	EE	FI	LV	NO	SE	Beteiligungen gesamt	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	88,9	88,9	62,7	70,7	62,9	33,8	74,8	57,4	60,9
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	2,1	16,8	34,0	14,0	18,0	16,0
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,1	0,0	7,1	6,3
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	3,1	3,1	36,1	17,9	17,3	2,7	5,4	10,6	9,8
Jahresmietertrag Wohnen	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	0,0	0,0	0,7	0,6
Jahresmietertrag Kfz	6,1	6,1	0,0	1,8	3,0	7,3	1,2	3,5	3,8
Jahresmietertrag Andere	1,0	1,0	1,2	3,1	0,0	2,1	4,6	2,7	2,5
Leerstand Büro	4,6	4,6	0,0	0,0	14,5	0,0	0,0	1,2	1,7
Leerstand Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	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	0,5	0,0	0,0	0,1	0,1
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	**95,1**	**95,1**	**100,0**	**100,0**	**85,0**	**100,0**	**100,0**	**98,7**	**98,2**

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

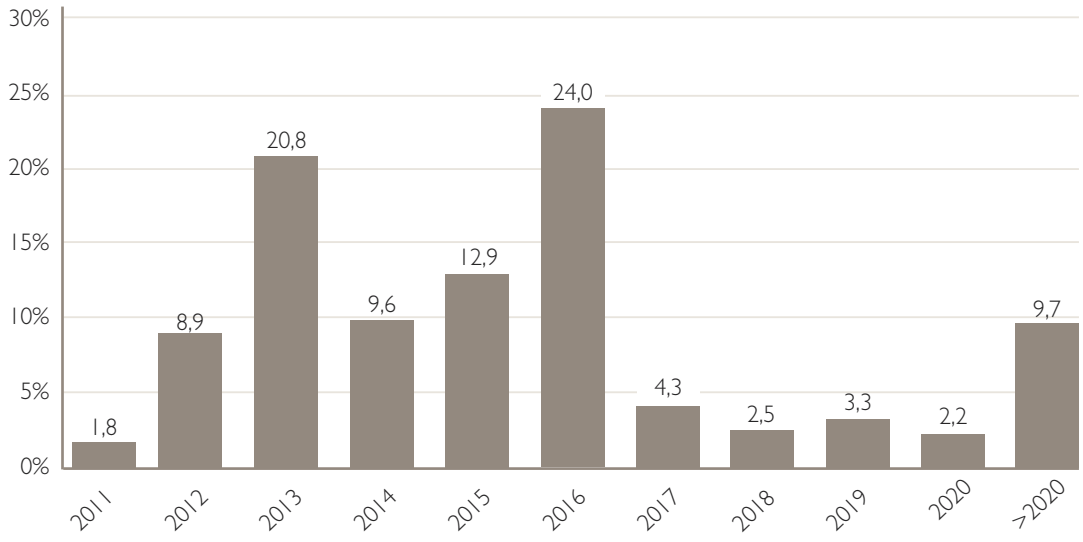
Wergelandsveien, Oslo, Foto: Bernd Perlbach

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
2011	1,7	1,7	0,0	0,9	11,4	0,7	1,8	1,8	1,8
2012	17,9	17,9	0,0	3,0	16,1	3,6	15,8	7,8	8,9
2013	2,3	2,3	36,1	53,4	1,3	25,9	11,5	23,0	20,8
2014	17,7	17,7	0,0	0,0	23,0	15,6	4,0	8,6	9,6
2015	9,0	9,0	0,0	1,4	27,7	14,4	19,5	13,4	12,9
2016	6,1	6,1	0,0	23,5	19,5	33,0	30,4	26,2	24,0
2017	37,9	37,9	0,0	0,0	1,0	0,0	0,4	0,2	4,3
2018	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,4	2,9	2,5
2019	7,4	7,4	0,0	17,8	0,0	0,0	0,0	2,8	3,3
2020	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,8	0,0	2,4	2,2
2020+	0,0	0,0	63,9	0,0	0,0	0,0	7,2	10,9	9,7

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Nettosollmieten)



Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.8.2011	31.8.2010	31.8.2009	31.8.2008 [1]
Immobilien	70.050	69.755	63.040	57.500
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	246.006	236.482	195.660	168.140
Liquiditätsanlagen	53.629	71.069	79.475	100.575
Sonstige Vermögensgegenstände	101.766	126.742	110.436	100.976
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	53.290	52.540	27.661	37.073
Fondsvermögen	**418.161**	**451.508**	**420.950**	**390.118**
Anzahl umlaufende Anteile	38.501.492	41.770.177	39.350.463	36.843.468
Anteilwert (EUR)	10,86	10,81	10,70	10,59
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,34	0,33	0,29	0,36
Tag der Ausschüttung	1.12.2011	1.12.2010	1.12.2009	1.12.2008

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht) [2]

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2010/2011	Geschäftsjahr 2009/2010	Geschäftsjahr 2008/2009	Geschäftsjahr 2007/2008 [3]
I. Immobilien				
Bruttoertrag	7,0	7,0	7,1	6,7
Bewirtschaftungsaufwand	-1,3	-1,2	-1,6	-0,9
Nettoertrag	5,7	5,8	5,5	5,8
Wertänderungen	-0,2	-0,7	0,8	1,6
Ausländische Ertragssteuern	-0,3	-0,2	-0,2	-0,3
Ausländische latente Steuern	-0,4	0,1	0,0	-0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,8	4,9	6,0	7,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	5,1	5,4	6,2	7,8
Gesamtergebnis in Währung	**5,1**	**5,4**	**6,2**	**7,8**
Währungsänderungen	-0,5	-0,1	-0,2	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung	**4,6**	**5,3**	**6,0**	**7,7**
II. Liquidität	**1,3**	**1,0**	**2,6**	**4,4**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten [4]	**3,6**	**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
Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres		**451.507.663,01**
Ausschüttung für das Vorjahr		**-13.784.158,41**
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		**-929,94**
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	26.860.654,04	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-59.210.118,72	
Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/ Aufwandsausgleich)		**-32.349.464,68**
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		**-928.308,24**
Ordentlicher Nettoertrag		**13.000.288,38**
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		**-262.110,87**
davon bei Immobilien	-61.493,80	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-200.617,07	
Realisierte Gewinne		**0,00**
Realisierte Verluste		**-18.357.420,37**
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste		**3.018.804,35**
davon bei Immobilien	364.743,79	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.654.060,56	
Währungskursveränderungen		**16.316.779,21**
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	16.146.843,21	
bei Liquiditätsanlagen	169.936,00	
Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		**418.161.142,44**

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 InvRBV).

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 **Nettoveränderung 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.

Hopfenburg, Hamburg, Foto: Bernd Perlbach

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2011

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Geschäftsgrundstücke		70.050.000,00	16,75
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		**70.050.000,00**	**16,75**
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen		246.005.951,32	58,83
(davon in Fremdwährung)	(165.055.623,50)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		**246.005.951,32**	**58,83**
(davon in Fremdwährung)	(165.055.623,50)		
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben		53.629.179,14	
(davon in Fremdwährung)	(549.404,55)		
Summe der Liquiditätsanlagen		**53.629.179,14**	**12,83**
(davon in Fremdwährung)	(549.404,55)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.287.658,38	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		93.864.361,86	
(davon in Fremdwährung)	(40.953.243,26)		
3. Zinsansprüche		559.245,23	
(davon in Fremdwährung)	(49.833,75)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		512.448,33	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.852.542,79	
5. Andere		3.689.475,02	
(davon in Fremdwährung)	(1.991.154,23)		
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		**101.765.731,61**	**24,34**
(davon in Fremdwährung)	(42.994.231,24)		
Summe I. – IV.		**471.450.862,07**	**112,74**
(davon in Fremdwährung)	(208.599.259,30)		

Devisenkurse per 30.8.2011:
Norwegische Krone 1 EUR = 7,76134 NOK
Schwedische Krone 1 EUR = 9,18679 SEK

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		47.305.950,35	11,31
(davon in Fremdwährung)	(16.055.662,53)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		1.017.408,64	
(davon in Fremdwährung)	(328.538,63)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.572.349,33	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		2.892.778,93	
(davon in Fremdwährung)	(2.106.949,65)		
Summe der Verbindlichkeiten		**52.788.487,25**	**12,62**
(davon in Fremdwährung)	(18.491.150,81)		
VI. Rückstellungen		**501.232,38**	**0,12**
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe V. – VI.		**53.289.719,63**	**12,74**
(davon in Fremdwährung)	(18.491.150,81)		
VII. Fondsvermögen		**418.161.142,44**	**100,00**
Anteilwert (EUR)		**10,86**	
Umlaufende Anteile (Stück)		**38.501.492**	

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen;
Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Reuters AG um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen vom 30.8.2011 in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt das Fondsvermögen 418.161 TEUR. Dies entspricht bei 38.501.492 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 10,86 EUR.

Seit Geschäftsjahresbeginn wurden 2.528.520 Anteile ausgegeben und 5.797.205 zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss (inkl. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich) von 33.278 TEUR. [1]

Sechs direkt gehaltene Objekte und 22 indirekt über 20 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 31.8.2011 zum Portfolio des Focus Nordic Cities. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 70.050 TEUR. Es setzt sich aus sechs Objekten in Deutschland zusammen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das norwegische Portfolio wurde im März 2011 mit dem Objekt „Wergelandsveien" in Oslo erweitert. Das Objekt befindet sich im Eigentum der FNC Wergelandsveien 1 AS, an der der Fonds mittelbar über die FNC Wergelandsveien Holding AS zu 100 % beteiligt ist.
Der Wert dieser Beteiligung beträgt zum Stichtag 2.439 TEUR. Insgesamt weist der Fonds zum Stichtag damit Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften von 246.006 TEUR aus.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 53.629 TEUR (Stand 31.8.2010: 71.069 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 20.908 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten sind 2.276 TEUR sowie 13.091 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 101.766 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 1.288 TEUR setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.269 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 19 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (93.864 TEUR) ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die Zinsansprüche betragen 559 TEUR und bestehen zu 324 TEUR aus Bankzinsen und zu 235 TEUR aus Gesellschafterdarlehen.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen Bogstadveien, Wergelandsveien, Baltzar City und Tikkurilantie betragen insgesamt 1.853 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltene Immobilie Hopfenburg beträgt 512 TEUR. Auf eine Angabe in Fremdwährung wird verzichtet, da die Anschaffungsnebenkosten im Zeitpunkt der Entstehung in EUR umgerechnet und in EUR auf die restliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen (3.689 TEUR) sind unter anderem Vorauszahlungen für noch nicht realisierte Verluste aus Devisentermingeschäften (1.100 TEUR), Forderungen aus Devisenkursabsicherung (1.082 TEUR), Dividendenansprüche gegenüber den Beteiligungen in Lettland, „SIA Plienciema Centrs" (362 TEUR) und „SIA Brvivibas Centrs" (172 TEUR) sowie der schwedischen Beteiligung „Jacobsbergsskogen Fastigheter AB" (816 TEUR), Forderungen aus Steuern gegenüber dem schwedischen Finanzamt (92 TEUR) sowie neutralisierte Aufwendungen für geplante Käufe und Verkäufe von Immobilien (57 TEUR) enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 52.788 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten (47.306 TEUR) resultieren aus der Refinanzierung des Gesellschafterdarlehens Neksa (7.348 TEUR, Stand 31.8.2010: 7.189 TEUR) sowie Krediten für die Objekte Fabrikstraße, Theodor-Heuss-Ring und Kaiser-Wilhelm-Straße (14.607 TEUR, Stand 31.8.2010: 14.769 TEUR), Baltzar City (8.708 TEUR, Stand 31.8.2010: 8.521 TEUR), Hopfenburg (3.800 TEUR, Stand 31.8.2010: 3.800 TEUR),

[1] Im Vorjahreszeitraum vom 1.9.2009 bis 31.8.2010 wurden 10.067.070 Anteile ausgegeben und 7.647.356 zurückgenommen.

Amsinckstraße (10.543 TEUR, Stand 31.8.2010: 0,00 TEUR) und Fördetower (2.300 TEUR, Stand 31.8.2010: 2.300 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 1.017 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.572 TEUR enthält von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (2.893 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (1.986 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (367 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (226 TEUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (208 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (106 TEUR).

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen von 501 TEUR ausgewiesen.

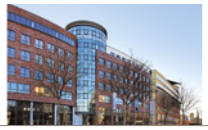
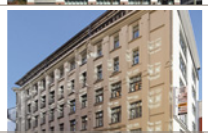
Hierin sind Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von 112 TEUR enthalten.

Des Weiteren wurden insgesamt sonstige Rückstellungen i. H. v. 112 TEUR für Prüfungskosten, steuerliche Beratung und Veröffentlichungskosten gebildet sowie 70 TEUR für Vermarktungskosten für die Amsinckstraße und 1 TEUR für Sachverständigenkosten.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen für ausländische Steuern i. H. v. 206 TEUR gebildet. Diese betreffen die finnische Körperschaftsteuer für die Immobilien-Gesellschaften „Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20“ und „Kiinteistö Oy Tikkurilantie 141“ (129 TEUR) sowie die estnische Beteiligung OÜ Vae 16 (77 TEUR).

Vermögensaufstellung zum 31. August 2011
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 3 % I 2 % W 9 % 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	92 % B 7 % K 1 % A
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

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum [4]	RND [5]	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks-größe in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
10/2007	62	2003	3.274	10.917 [6]	296	G, PA
01/2008	58	1998 2009 (Renovierung)	972	3.556	–	F, G, PA
03/2008	45	1986	5.730	9.179	–	F, G, PA
03/2008	36	1956 1992 (Modernisierung) 2007 (Modernisierung)	5.000	4.050	147	A, F, PA
11/2008	65	1995 2006-2007 (Umbau)	343	2.018 [7]	–	F, G, LA, PA
01/2010	59	1906 [8] 1955-1956 (Aufstockung) 1991-1992 (Umbau) 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] Die gewerbliche Nutzfläche hat sich durch zusätzliche Lagerflächen um 84 m² erhöht;
[7] Aufgrund einer Flächendifferenz hat sich die Nutzfläche um 45 m² reduziert;
[8] In der Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss erfolgte gegenüber der Ankaufsbewertung eine differenzierte Betrachtung der Bau- und Umbaujahre.

Immobilienverzeichnis [1]

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

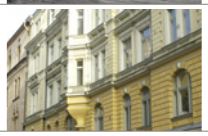
Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung [4] in %
7		Bradlink [8] **EE** – 80042 Pärnu Kodara 7	OÜ Bradlink, Tallinn Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 619 TEUR	G	7 % B 86 % I 7 % A
8		Kasarmikatu **FI** – 00130 Helsinki Kasarmikatu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

Foto Nr. 12: Bernd Perlbach

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum [5]	RND [6]	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks-größe in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
11/2007	45	2005	34.982	7.180	–	A, K
01/2008	57	ca. 1890 1945 1998-2003 (Modernisierung)	1.295	4.723	–	F, LA, PA
04/2008	46	1987	6.399	11.884 [11]	–	F, G, PA
06/2008	45	1957 (Gebäude A) 2003 (Sanierung Gebäude A) 2005 (Gebäude B)	10.915	19.300	–	A, PA
06/2008	62	1938-1946 2006 (Sanierung)	1.679	6.592	–	F, G, LA, PA [12]
08/2008	47	2008	26.563	11.745	–	A, K, LA, PA
03/2010	44	2005	18.761	9.636	–	F, K, A [13]

[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] Das Objekt ist als Denkmal ausgewiesen und unterliegt somit den Restriktionen des Cultural Heritage Act;
[9] Mutual Real Estate Company (MREC) finnischen Rechts;
[10] Die Beteiligungen werden in EUR geführt, da die dortigen Mieten vertraglich in EUR fixiert sind;
[11] Eine bestehende Wohnfläche in Höhe von 208 m² wird vom gewerblichen Mieter nicht zu Wohnzwecken genutzt; somit Ausweis der gesamten Fläche als „Nutzfläche Gewerbe";
[12] Zwei Aufzüge mit Kabinen und Zugangstüren aus der Bauzeit sind denkmalgeschützt;
[13] Das Objekt verfügt über Außenstellplätze.

Immobilienverzeichnis [1]

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 %
14		Treklövern **SE** – 65230 Karlstad Rosenborgsgatan 50	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB [7], Linköping Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	96 % B 4 % K
15		Fyrklövern **SE** – 65230 Karlstad Knuts Dahls Väg 1	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB [7], Linköping Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	96 % B 4 % K
16		Plienciema Centrs [8] **LV** – 2167 Marupe Plienciema 35	SIA Plienciema Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 686 TEUR	G	26 % B 74 % I
17		Brivibas Centrs [8] **LV** – 1011 Liepaja 164 Brivibas iela	SIA Brivibas Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 545 TEUR	G, E [9]	100 % G/H
18		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
19		Hotel Victoria **NO** – 4006 Stavanger Skansegaten 1	VictoriaNorge AS [10], Stavanger Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	1 % B 17 % G/H 80 % Ho 2 % A
20		Cholm 1 **SE** – 20505 Malmö Krusegatan 19/ Murmansgatan 119	Cholm AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 70.000 TSEK	G	65 % B 19 % I 16 % A

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

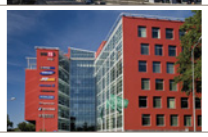
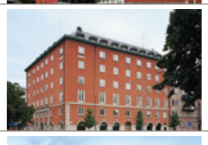
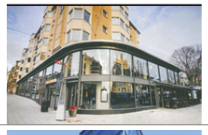
A	Außenstellplätze
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug
R	Rolltreppe

Erwerbsdatum [5]	RND [6]	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks-größe in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
09/2007	40	1990	31.522	10.282	–	A, PA
09/2007	22	1982 1985 (Erweiterung) 1988 (Erweiterung)	48.000	8.511	–	A, K, PA
11/2007	46	2006	51.200	9.117	–	A, K
11/2007	46	2006	23.232	7.354 [11]	–	A
12/2007	47	1998	2.215	9.950	–	G, K, LA, PA
12/2007	39	1907 2000 (Umbau)	1.654	6.090	–	LA, PA
02/2008	50	1964 1997 (Teilumbau) 2008–2009 (Modernisierung)	16.565	21.077	–	A, G, K, PA

[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] Die einzelhandelsrelevante vermietete Fläche einschließlich einer überdachten Freiverkaufsfläche in Höhe von 1.954 m² beträgt 7.354 m².

Immobilienverzeichnis [1]

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 %
21		Bravida **SE** – 12681 Stockholm Likriktaren 3/ Mikrofonvägen 28	Gnilde AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G, E [7]	98 % B 2 % A
22		Helsfyr Panorama **NO** – 0663 Oslo Innspurten 9	Helsfyr Panorama AS, Oslo Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: –	G	83 % B 5 % I 10 % K 2 % A
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 [8] **NO** – 0355 Oslo Bogstadveien 1	Bogstadveien 1 Holding AS, Oslo [9] 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 [9]	55 % B 43 % G/H 2 % K
28		Wergelandsveien **NO** – 0167 Oslo Wergelandsveien 23, 25	FNC Wergelandsveien Holding AS, Oslo Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 14.100 TNOK	G	75 % B 6 % I 13 % K 6 % A

Fotos Nr. 21, 23, 27: Bernd Perlbach

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum [5]	RND [6]	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks-größe in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
08/2008	52	2003	5.615	5.298	–	A, F, G, K, PA
08/2008	62	2003	6.406	18.294 [10]	–	A, F, G, K, LA, PA
08/2008	66	2007	15.896	18.003	–	A, F, G, K, PA
09/2008	57	1923 Mitte 1950 (Renovierung) Mitte 1980 (Totalsanierung) 2003, 2008 (Modernisierung)	1.078	5.684 [11]	–	F, K, PA
05/2009	65	2006	1.376	6.013	–	F, G, K, PA, R
10/2009	49	1991 2006-2008 (Erweiterung)	2.314	2.082	–	K, PA
10/2009	61	2002	3.235	11.340	–	A, F, G, K, PA, R
03/2011	55	1847 1995, 2010 (Dachsanierung) 2005, 2006, 2009 (Modernisierung)	2.001	2.165	–	A, 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-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 Bogstadveien 1 AS, Oslo, wurde per 31.12.2010 in die Bogstadveien 1 Holding AS, Oslo, verschmolzen;
[10] Die Nutzfläche hat sich im Vergleich zur Vorbewertung um 23 m² erhöht;
[11] Die Nutzfläche hat sich geringfügig um 6 m² reduziert.

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 [2] in Jahren	Nettosollmiete [3] annualisiert in TEUR
1	Amsinckstraße **DE** – 20097 Hamburg	11,8	EDV	2,4	1.623,6
2	Førdetower **DE** – 24114 Kiel	9,7	Krankenkasse/ Körperschaft des öffentlichen Rechts	2,5	367,9
3	Fabrikstraße **DE** – 24103 Kiel	0,0	Bau, Immobilien	5,4	1.388,0
4	Theodor-Heuss-Ring **DE** – 24113 Kiel	0,0	Finanzen, Versicherung	6,1	451,1
5	Kaiser-Wilhelm-Straße **DE** – 20355 Hamburg	0,7	Öffentliche Verwaltung	7,8	291,9
6	Hopfenburg **DE** – 20457 Hamburg	1,5	Dienstleistung/ Vermittlungsagentur	3,9	442,3

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote [1] in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge [2] in Jahren	Nettosollmiete [3] annualisiert in TEUR
7	Bradlink **EE** – 80042 Pärnu	0,0	Technologie	2,2	601,3
8	Kasarmikatu 25 **FI** – 00130 Helsinki	0,0	Öffentliche Verwaltung	4,7	1.260,4
9	Mäkelänkatu 91 **FI** – 00610 Helsinki	0,0	Produzierendes Gewerbe (Sportartikel)	1,7	1.813,0
10	Police HQ **EE** – 15060 Tallinn	0,0	Öffentliche Verwaltung	12,9	2.020,3
11	Vuorikatu 20 **FI** – 00610 Helsinki	0,0	Öffentliche Verwaltung	4,7	1.539,4
12	Magnum **EE** – 76401 Laagri	0,0	Pharmazeutischer Groß- und Einzelhandel	11,8	1.064,8
13	Tikkurilantie **FI** – 01530 Vantaa	0,0	Logistik	7,6	1.000,3

Nettosollmiete [4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete [5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten [6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote [7] in %
6,9	1.468,1	24.200,0	43,6
5,5	403,0	7.000,0	32,9
7,6	1.250,2	19.400,0	47,2
8,9	442,4	5.730,0	47,2
5,8	380,0	5.820,0	47,2
5,8	443,0	7.900,0	48,1

Nettosollmiete [8] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete [5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten [6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote [7] in %
9,1	480,7	6.620,0	36,7
5,4	1.317,6	23.410,0	0,0
8,0	1.768,3	22.530,0	0,0
6,5	2.500,0	31.180,0	40,9
6,5	1.540,2	23.590,0	0,0
7,8	914,1	13.700,0	51,1
7,5	970,0	13.280,0	56,9

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr; Basis Jahres-Bruttosollmiete;
[2] Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren, Basis Nettosollmieten;
[3] Werte per 31.8.2011, annualisiert;
[4] (annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten;
[5] Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;
[6] Ansatz Nettokaufpreis im ersten Jahr nach Erwerb;
[7] Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag;
[8] (annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote [1] in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge [2] in Jahren	Nettosollmiete [3] annualisiert in TEUR
14	Treklövern **SE** – 65230 Karlstad	0,0	Holzverarbeitende Industrie	10,2	771,6
15	Fyrklövern **SE** – 65230 Karlstad	0,0	Holzverarbeitende Industrie	7,3	386,1
16	Plienciema Centrs **LV** – 2167 Marupe	0,0	Logistik	3,7	717,9
17	Brivibas Centrs **LV** – 1011 Liepaja	0,0	Einzelhandel, Baumarkt	5,0	496,8
18	Hotel Norge **NO** – 4666 Kristiansand	0,0	Hotel, Gastronomie	4,7	2.437,7
19	Hotel Victoria **NO** – 4006 Stavanger	0,0	Hotel, Gastronomie	4,7	1.668,6
20	Cholm 1 **SE** – 20505 Malmö	0,0	Verlagswesen	4,4	2.895,2
21	Bravida **SE** – 12681 Stockholm	0,0	Technologie	1,3	1.194,5
22	Helsfyr Panorama **NO** – 0663 Oslo	0,0	Bau, Immobilien	2,3	4.294,1
23	ELL Duntes **LV** – 1013 Riga	24,1	Rohstoffindustrie	2,0	1.892,9
24	Asken **SE** – 11429 Stockholm	0,0	Medienkonzern	3,8	1.899,1
25	Kiellands Hus **NO** – 0175 Oslo	0,2	Lebensmittel-einzelhandel	5,3	2.234,2
26	Bogstadveien **NO** – 0355 Oslo	0,0	Einzelhandel, Sportfachgeschäft	1,4	1.314,3
27	Baltzar City **SE** – 21134 Malmö	0,0	Freie Berufe	4,0	3.557,3
28	Wergelandsveien **NO** – 0176 Oslo	0,0	EDV	3,4	637,1

Nettosollmiete [4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete [5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten [6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote [7] in %
6,8	874,8	11.301,0	32,3
8,5	423,9	4.558,7	47,9
7,7	688,1	9.270,0	42,4
7,7	496,8	6.440,0	37,3
6,1	2.437,7	39.851,4	42,1
6,7	1.621,3	24.951,9	69,7
7,9	2.545,9	36.792,0	26,6
7,8	1.137,1	15.304,6	48,0
6,8	4.322,4	63.281,6	47,8
7,1	1.957,7	26.610,0	48,3
5,6	1.814,2	34.027,1	41,7
7,1	2.243,7	31.540,9	43,3
5,7	1.606,2	22.960,0	29,5
7,8	3.197,0	45.809,3	66,5
6,7	624,7	9.534,4	58,0

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete;
[2] Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren, Basis Nettosollmieten;
[3] Werte per 31.8.2011, annualisiert;
[4] (annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte;
[5] Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;
[6] Ansatz Nettokaufpreis im 1. Jahr nach Erwerb;
[7] Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

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	23.391,1	1.537,8	746,6	791,1	6,6	-	-
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	5.051,1	363,4	178,5	184,9	7,2	-	-
5	Kaiser-Wilhelm-Straße **DE** – 20355 Hamburg	5.000,0	434,9	175,0	259,9	8,7	-	-
6	Hopfenburg **DE** – 20457 Hamburg	7.625,0	614,9	343,1	271,8	8,1	61,5	512,4

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	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	Bradlink **EE** – 80042 Pärnu	7.200,0	-	-	-	0,0	-	-
8	Kasarmikatu 25 **FI** – 00130 Helsinki	22.000,0	-	-	-	0,0	-	-
9	Mäkelänkatu 91 **FI** – 00610 Helsinki	23.000,0	978,4	920,0	58,4	4,3	-	-
10	Police HQ **EE** – 15060 Tallinn	30.695,1	-	-	-	0,0	-	-
11	Vuorikatu 20 **FI** – 00610 Helsinki	22.136,5	-	-	-	0,0	-	-
12	Magnum **EE** – 76401 Laagri	13.300,0	861,2	-	861,2	6,5	-	-
13	Tikkurilantie **FI** – 01530 Vantaa	13.090,0	-	-	-	0,0	-	-

Hotel Norge, Kristiansand, Foto: Bernd Perlbach

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
-	OÜ Bradlink, Tallinn	3.601,6	296,9	-	-	8,2	-	-	-
-	Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki	13.625,6	1.122,3	-	-	8,2	-	-	-
-	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki	12.598,5	475,9	-	-	3,8	-	-	-
-	OÜ Pärnu Road 139, Tallinn	2.345,6	753,0	-	-	32,1	-	-	-
-	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20, Helsinki	10.938,4	604,0	-	-	5,5	-	-	-
-	OÜ Vae 16, Tallinn	2.999,6	183,7	-	-	6,1	-	-	-
-	Kiinteistö Oy Tikkurilantie 141, Helsinki	5.369,6	406,4	-	-	7,6	40,5	349,3	103
-									
-									
-									
-									
-									
100									

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
14	Treklövern **SE** – 65230 Karlstad	15.392,7 [2]	-	-	-	0,0	-	-
15	Fyrklövern **SE** – 65230 Karlstad	[2]	-	-	-	0,0	-	-
16	Plienciema Centrs **LV** – 2167 Marupe	10.450,0	-	-	-	0,0	-	-
17	Brivibas Centrs **LV** – 1011 Liepaja	5.795,0	-	-	-	0,0	-	-
18	Hotel Norge **NO** – 4666 Kristiansand	64.421,9 [3]	-	-	-	0,0	-	-
19	Hotel Victoria **NO** – 4006 Stavanger	[3]	-	-	-	0,0	-	-
20	Cholm 1 **SE** – 20505 Malmö	34.038,0	-	-	-	0,0	-	-
21	Bravida **SE** – 12681 Stockholm	13.606,5	-	-	-	0,0	-	-
22	Helsfyr Panorama **NO** – 0663 Oslo	57.722,0	814,2	698,8	115,4	1,4	-	-
23	ELL Duntes **LV** – 1013 Riga	33.000,0	-	-	-	0,0	-	-
24	Asken **SE** – 11429 Stockholm	30.587,4	1.234,0	931,0	303,0	4,0	-	-
25	Kiellands Hus **NO** – 0175 Oslo	28.667,7	1.387,3	716,7	670,6	4,8	-	-
26	Bogstadveien **NO** – 0355 Oslo	17.334,0	957,3	434,8	522,5	2,6	95,8	774,8
27	Baltzar City **SE** – 21134 Malmö	44.085,0	-	-	-	0,0	-	-
28	Wergelandsveien **NO** – 0167 Oslo	9.534,4	371,8	371,8	-	3,9	15,6	356,2

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	9.957,0	708,7	-	-	7,2	-	-	-
-	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB [4], Linköping	-	-	-	-	0,0	-	-	-
-	SIA Plienciema Centrs, Riga	5.816,5	404,7	-	-	7,0	-	-	-
-	SIA Brivibas Centrs, Riga	2.896,3	231,2	-	-	8,0	-	-	-
-	VictoriaNorge AS [5], Stavanger	25.861,2	1.165,3	-	-	4,5	-	-	-
-	VictoriaNorge AS [5], Stavanger	-	-	-	-	0,0	-	-	-
-	Cholm AB, Göteborg	16.619,9	815,8	-	-	5,0	-	-	-
-	Gnilde AB, Stockholm	5.844,2	591,9	-	-	10,1	-	-	-
-	Helsfyr Panorama AS, Oslo	27.651,0	784,5	-	-	2,8	-	-	-
-	SIA Zeltini M, Riga	17.798,3	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	-	-	-
97	Bogstadveien 1 Holding AS, Oslo	5.059,5	236,1	-	-	5,1	24,5	188,5	97
-	Baltzar City STJ 21 Kommanditbolag, Göteborg	12.597,9	1.111,0	-	-	8,8	111,1	898,2	97
113	FNC Wergelandsveien Holding AS, Oslo	2.418,3	441,0	-	-	18,2	24,5	416,6	113

[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

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Ankäufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Beteiligungs-quote	Übergang von Nutzen und Lasten
Norwegen	FNC Wergelandsveien Holding AS	Oslo	100 %	03/2011

Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Magnum, Laagri, Foto: Bernd Perlbach

Vermögensaufstellung zum 31. August 2011
Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 53.629 TEUR (12,8 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto") bei der Depotbank werden zum Stichtag 922 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.8.2011 0,74 %. Des Weiteren befinden sich 11.495 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg mit einer Verzinsung von 1,45 % zum 31.8.2011, 17.279 TEUR auf einem Konto der Bank Sarasin mit einer Verzinsung von 1,45 % per 31.8.2011, 1 TEUR bei der Landesbank Berlin mit einer Verzinsung von 0,75 % (per 31.8.2011) und 23.245 TEUR bei der ING-Niederlande mit einer Durchschnittsverzinsung von 1,52 % per 31.8.2011. Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 687 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 174.242 TEUR.

I. Geldmarktinstrumente

Stichtag 31.8.2011

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

II. Investmentanteile

Stichtag 31.8.2011

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Wertpapiere

Stichtag 31.8.2011

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stichtag 31.8.2011

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

V. Sicherungsgeschäfte

1. Devisentermingeschäfte

Stichtag 31.8.2011

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	229.000 TNOK	26.693	28.758	-2.065
EUR – NOK	235.000 TNOK	26.150	28.767	-2.617
EUR – NOK	235.000 TNOK	28.533	29.898	-1.365
EUR – NOK	235.000 TNOK	29.873	30.357	-484
EUR – NOK	137.000 TNOK	16.542	17.492	-951
EUR – NOK	75.240 TNOK	8.810	9.634	-824
EUR – NOK	232.670 TNOK	28.887	29.883	-996
EUR – NOK	257.000 TNOK	31.937	32.706	-768
EUR – NOK	**1.635.910 TNOK**	**197.425**	**207.495**	**-10.070**
EUR – SEK	185.000 TSEK	18.087	20.054	-1.967
EUR – SEK	74.580 TSEK	8.033	8.174	-141
EUR – SEK	69.580 TSEK	7.577	7.618	-41
EUR – SEK	245.000 TSEK	24.172	26.855	-2.683
EUR – SEK	180.500 TSEK	19.453	20.006	-553
EUR – SEK	120.000 TSEK	11.611	13.473	-1.860
EUR – SEK	44.600 TSEK	4.267	4.883	-616
EUR – SEK	81.700 TSEK	8.930	8.956	-26
EUR – SEK	32.400 TSEK	3.542	3.552	-10
EUR – SEK	72.700 TSEK	7.668	8.058	-390
EUR – SEK	**1.106.060 TSEK**	**113.341**	**121.629**	**-8.287**
				18.357

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	31.400 TNOK	3.951	4.035	-84
EUR – NOK	57.000 TNOK	7.197	7.223	-26
EUR – NOK	81.000 TNOK	10.233	10.315	-82
EUR – NOK	137.800 TNOK	17.360	17.581	-221
EUR – NOK	178.000 TNOK	22.476	22.557	-81
EUR – NOK	255.000 TNOK	32.341	32.836	-495
EUR – NOK	**740.200 TNOK**	**93.558**	**94.547**	**-989**
EUR – SEK	40.000 TSEK	4.330	4.305	25
EUR – SEK	73.000 TSEK	8.009	7.878	131
EUR – SEK	77.000 TSEK	8.336	8.286	49
EUR – SEK	120.000 TSEK	13.412	13.049	363
EUR – SEK	182.000 TSEK	19.968	19.641	328
EUR – SEK	245.000 TSEK	26.722	26.536	186
EUR – SEK	**737.000 TSEK**	**80.776**	**79.695**	**1.082**
				93

2. Zins-Swaps [1]

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

b) Offene Positionen			
Nominalwert	**Auslaufdatum**	**Zinssatz in %**	**Nicht realisiertes Ergebnis**
118.275 TNOK	April 2015	4,3	-3.918 TNOK
133.975 TNOK	April 2015	4,3	-4.986 TNOK
			-8.904 TNOK

Wergelandsveien, Oslo, Foto: Bernd Perlbach

[1] Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen; die beiden norwegischen Swaps wurden bereits durch den Voreigentümer erworben.

Vermögensaufstellung zum 31. August 2011 Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in%
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.287.658,38	0,31
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		1.268.595,09		
davon Mietforderungen		19.063,29		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			93.864.361,86	22,45
(davon in Fremdwährung)	(40.953.243,26)			
3. Zinsansprüche			559.245,23	0,13
(davon in Fremdwährung)	(49.833,75)			
4. Anschaffungsnebenkosten			2.364.991,12	0,57
bei Immobilien		512.448,33		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.852.542,79		
5. Andere			3.689.475,02	0,88
(davon in Fremdwährung)	(1.991.154,23)			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		1.082.434,41		

Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis
EUR	EUR	EUR
80.776.807,77	79.694.373,36	1.082.434,41

II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			47.305.950,35	11,31
(davon in Fremdwährung)	(16.555.662,53)			
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			1.017.408,64	0,24
(davon in Fremdwährung)	(328.538,63)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			1.572.349,33	0,38
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. anderen Gründen			2.892.778,93	0,69
(davon in Fremdwährung)	(2.106.949,65)			
davon aus Anteilumsatz		425,88		
davon aus Sicherungsgeschäften		1.985.728,17		

Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis
EUR	EUR	EUR
93.558.401,13	94.547.963,34	989.562,21

III. Rückstellungen		**501.232,38**	**0,12**
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Fondsvermögen (EUR)		418.161.142,44	
Anteilwert (EUR)		10,86	
umlaufende Anteile (Stück)		38.501.492	

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. September 2010 bis zum 31. August 2011

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			409.301,39	
(davon in Fremdwährung)	(40.488,83)			
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)			332.689,12	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Sonstige Erträge			8.303.078,89	
(davon in Fremdwährung)	(5.133.621,08)			
4. Erträge aus Immobilien			6.633.170,30	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			5.544.161,38	
(davon in Fremdwährung)	(3.700.680,38)			
Summe der Erträge				**21.222.401,08**
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			2.736.873,55	
a) Betriebskosten		2.116.219,29		
(davon in Fremdwährung)	(1.122,15)			
b) Instandhaltungskosten		170.614,07		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) Kosten der Immobilienverwaltung		199.456,25		
(davon in Fremdwährung)	(77,29)			
d) Sonstige Kosten		250.583,94		
(davon in Fremdwährung)	(1.095,97)			
2. Ausländische Steuern			96.004,81	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen			1.507.255,37	
(davon in Fremdwährung)	(698.470,66)			
4. Verwaltungsvergütung			3.488.718,06	
5. Depotbankvergütung			111.350,88	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			120.495,44	
7. Sonstige Aufwendungen			161.414,59	
davon Sachverständigenkosten		30.408,05		
Summe der Aufwendungen				**8.222.112,70**
III. Ordentlicher Nettoertrag				**13.000.288,38**
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Realisierte Verluste				
a) aus Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften				18.357.420,37
(davon in Fremdwährung)	(18.357.420,37)			
				-18.357.420,37
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				**-18.357.420,37**
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-928.308,24
V. Ergebnis des Geschäftsjahres				**-6.285.440,23**

Gesamtkostenquote:	1,07%
Erfolgsabhängige Vergütung:	n/a
Transaktionsabhängige Vergütung:	0,03%
Transaktionskosten	EUR 117.754

Vuorikatu, Helsinki

Erläuterungen zur Ertrags und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 21.222 TEUR.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 409 TEUR und im Ausland in Höhe von 333 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 8.303 TEUR resultiert im Wesentlichen (8.234 TEUR) aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen. Davon wiederum entfallen 3.151 TEUR auf Norwegen, 1.943 TEUR auf Finnland, 1.612 TEUR auf Schweden, 1.434 TEUR auf Estland und 94 TEUR auf Lettland.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 6.633 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** betragen 5.544 TEUR. Davon entfallen 3.701 TEUR auf die schwedischen Gesellschaften („Baltzar City STJ 21 KB" 1.072 TEUR, „Jakobsbergsskogen Fastigheter AB" 827 TEUR, „Cholm AB" 807 TEUR, „Neksa II AB" 628 TEUR und „Gnilde AB" 367 TEUR) sowie 1.843 TEUR auf die estnischen Gesellschaften („OÜ Vae 16" 808 TEUR, „Bradlink OÜ" 522 TEUR, „OÜ Pärnu Road" 513 TEUR).

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 8.222 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten der direkt gehaltenen Immobilien, Zinsaufwendungen, ausländische Steuern sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 2.737 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung zusammen. Die Betriebskosten in Höhe von 2.116 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 171 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 199 TEUR handelt es sich um Kosten der Hausverwaltung (193 TEUR) sowie um Beratungskosten (6 TEUR). Die sonstigen Kosten i. H. v. 251 TEUR beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Erst- und Neuvermietung der Objekte Amsinckstraße, Fördetower, Fabrikstraße und Hopfenburg (215 TEUR) und Korrekturen des Vorsteuerabzuges nach §15a UStG (20 TEUR) und Aufwendungen für nicht durchgeführte Objektkäufe (5 TEUR).

Es fielen **ausländische Steuern** in Höhe von 96 TEUR an.

Der Posten **Zinsen aus Kreditaufnahmen** über 1.507 TEUR betrifft die Darlehen für die die deutschen Objekte (809 TEUR) und den Kredit für die Refinanzierung der Gesellschafterdarlehen „Baltzar City" (395 TEUR) und „Neksa" (303 TEUR).

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 3.489 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Depotbankvergütung** im abgelaufenen Geschäftshalbjahr betrug 111 TEUR, die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 120 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 12 (5) BVB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 131 TEUR. Die **Sachverständigenkosten** des abgelaufenen Geschäftsjahres belaufen sich auf 30 TEUR.

Ergebnis aus Veräusserungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beträgt insgesamt -18.357 TEUR und beinhaltet Verluste aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften. Diesen Positionen stehen jeweils unrealisierte Wertentwicklungen der zugrunde liegenden Immobilien entgegen.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich des abgelaufenen Geschäftsjahres beträgt -928 TEUR

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -6.285 TEUR.

Gesamtkostenquote (TER)

Die Gesamtkostenquote (1,07 %) zeigt als Gesamtkostenquote die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres.

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 (5) BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Transaktionsabhängige Vergütung

Die transaktionsabhängige Vergütung stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 12 (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 0,03 % 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 2011

		insgesamt	je Anteil
I. Berechnung der Ausschüttung			
1. Vortrag aus dem Vorjahr [1]	EUR	3.167.575,09	0,082
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	-6.285.440,23	-0,163
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	18.357.420,37	0,477
	EUR	15.239.555,23	0,396
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	-2.149.047,95	-0,056
	EUR	13.090.507,28	0,340
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	13.090.507,28	0,340
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,000
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,000
Gesamtausschüttung auf 38.501.492 ausgegebene Anteile	**EUR**	**13.090.507,28**	**0,340**

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

[1] In diesem Betrag ist ein Ertragsausgleich in Höhe von EUR 261.494,80 enthalten.

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 3.167.575,09 EUR.
Darin enthalten ist ein Ertragsausgleich in Höhe von 261.494,80 EUR.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.8.2011 beträgt – 6.285.440,23 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Es werden 18.357.420,37 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 2.149.047,95 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 35.501.492 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 1.12.2011 insgesamt 13.090.507,28 EUR. Somit werden pro Anteil 0,34 EUR ausgeschüttet.

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

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

München, im November 2011

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft, München:

Die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft, München, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens Focus Nordic Cities für das Geschäftsjahr vom 1. September 2010 bis 31. August 2011 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

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.

Prüfungsurteil

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 2011

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

ELL Duntes, Riga

Steuerliche Hinweise

Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG		Privatanleger	Sonstiger betrieblicher Anleger	Kapital-gesellschaft
1 a)	**Betrag der Ausschüttung vom 1. 12. 2011**	0,3400 [1]	0,3400 [1]	0,3400 [1]
	- In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre, getrennt nach einzelnen Geschäftsjahren	0,0000	0,0000	0,0000
	Nachrichtlich: Die Ausschüttung vom 1.12.2011 bezieht sich auf folgende Barausschüttung:	0,3400	0,3400	0,3400
1 b)	**Betrag der ausgeschütteten Erträge**	0,2491 [2]	0,2491 [2]	0,2491 [2]
	- davon nicht abzugsfähige Werbungskosten im Sinne des § 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 im Sinne des § 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	0,0000	-	-
1 c cc)	- Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG; 100%	-	0,0720	-
1 c dd)	- Erträge gemäß § 8b Abs. 1 KStG; 100%	-	-	0,0720
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. 1 und 2 InvStG		Privatanleger	Sonstiger betrieblicher Anleger	Kapital-gesellschaft
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	-	0,1562	0,1562
1 d)	**Bemessungsgrundlage der anzurechnenden/ zu erstattenden**			
	- Kapitalertragsteuer i.S.d. § 7 Abs. 1 bis 3 InvStG	0,2578 [3]	0,2578 [3]	0,2578 [3]
1 e)	**Betrag der anzurechnenden/zu erstattenden**			
	- Kapitalertragsteuer i.S.d. § 7 Abs. 1 bis 3 InvStG	0,0645 [4]	0,0645 [4]	0,0645 [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/Substanz-verringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG**	0,0507	0,0507	0,0507
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 01.12.2011;

[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 31.8.2011 in Höhe von EUR 0,3400 je Anteil erfolgt am 1.12.2011.

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 Immobilienkapitalgesellschaften)

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

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger

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.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d.h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Veräusserungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

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

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.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz [2] (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. Einzelunterneh-

[1] Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.
[2] 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger

mern) 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 [1]. 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 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. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden.

[1] 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

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 (sog. 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 [1], 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 (sog. 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.

Ausländische Quellensteuer

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

[1] 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger

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) In-vStG 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 31.8.2011 war der Forderungsquotient des Focus Nordic Cities größer als 15 %, jedoch kleiner als 25 %. Der Zinsanteil betrug EUR 0,1514 pro Anteil.

Grunderwerbsteuer

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

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

Rechtliches und steuerliches Risiko

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

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

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Ermittlung der steuerlichen Angaben

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

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG geprüften Rechnungslegung und des geprüften Jahresberichtes für das Investmentvermögen Focus Nordic Cities für den Zeitraum vom 1.9.2010 bis 31.8.2011 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 den 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 1.12.2011

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schulz	gez. Allgaier
(Rechtsanwalt/Steuerberater)	(Steuerberater)

Hotel Viktoria, Stavanger, Foto: Bernd Perlbach

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft

Catella Real Estate AG
Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister: Amtsgericht München
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung
18.1.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.8.2011
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.8.2011
2.325 TEUR

Aufsichtsrat

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

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

Anders Ek
Selbständiger Berater

Heimo Leopold
Vermögensverwalter

Lennart Schuss
Catella AB, Schweden
Chief Executive Officer

Paul Vismans
Selbständiger Berater

Vorstand

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

Gesellschafter

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

Depotbank

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34-36
80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2010
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2010
161.226 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bernhard-Wicki-Straße 8
80636 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.

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

Anlageausschuss

Frank Adelstein
Christian Gruben
Günther Knappert
Michael Krzanowski
Jürgen Müller
Britta Nielsen
Kai Otto
Carsten Riester
Dr. Jürgen Seja
Hartmut Thiel

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