

# FOCUS NORDIC CITIES OFFENER IMMOBILIENFONDS

JAHRESBERICHT ZUM 31. AUGUST 2012



Foto: Bernd Perlbach



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT



# KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

<b>FONDSVERMÖGEN</b>	Stand 31.8.2012	Stand 31.8.2011	
Fondsvermögen netto	403.635	418.161	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	653.135	656.405	TEUR
Netto-Mittelzufluss / -abfluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich)	-8.676	-33.278	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	40,8	40,6	%
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte / Kaufpreise für die ersten drei Monate)	611.897	586.693	TEUR
davon direkt gehalten	74.740	70.050	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	537.157	516.643	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	28	28	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	22	22	
davon im Bau / Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Ankäufe von Objekten	1	1	
Verkäufe von Objekten	1	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	98,6	98,2	%
<b>LIQUIDITÄT</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	35.783	53.629	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	23.530	15.366	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	12.253	38.263	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	3,000	9,150	%
<b>WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE)<sup>8,9</sup></b>			
Geschäftsjahr <sup>1</sup>	1,9	3,6	%
seit Auflage <sup>10</sup>	21,3	19,1	%
<b>ANTEILE</b>			
Umlaufende Anteile	37.641.409	38.501.492	Stück
Rücknahmepreis	10,72	10,53	EUR
Anteilwert <sup>11</sup>	10,72	10,86	EUR
<b>AUSSCHÜTTUNG</b>			
Tag der Ausschüttung	3.12.2012	1.12.2011	
Ausschüttung je Anteil	0,28	0,34	EUR
<b>GESAMTKOSTENQUOTE</b>			
	1,19	1,07	%

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

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum 1.9.2011 bis 31.8.2012, im Vergleichszeitraum 1.9.2010 bis 31.8.2011;

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

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

<sup>4</sup> Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen / Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich kurzfristiger Kreditaufnahme auf laufenden Konten;

<sup>5</sup> Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus

Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen;

<sup>6</sup> Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel;

<sup>7</sup> Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto;

<sup>8</sup> Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage);

<sup>9</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

<sup>10</sup> Angabe zum 31.8.2012 für den Zeitraum vom 3.9.2007 bis 31.8.2012, Angabe zum 31.8.2011 für den Zeitraum 3.9.2007 bis 31.8.2011;

<sup>11</sup> Auf einen Ausweis des Ausgabepreises wird verzichtet, da ein Ausgabeaufschlag nicht erhoben wird und somit der Ausgabepreis dem Anteilspreis entspricht.



# INHALTSVERZEICHNIS

05	Kennzahlen „Auf einen Blick“
08	Bericht der Fondsverwaltung
18	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
21	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
21	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
22	Entwicklung des Fondsvermögens
24	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2012
28	Vermögensaufstellung zum 31. August 2012 Teil I: Immobilienverzeichnis
36	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
40	Übersicht Anschaffungskosten
44	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
46	Vermögensaufstellung zum 31. August 2012 Teil II: Bestand der Liquidität
48	Vermögensaufstellung zum 31. August 2012 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
49	Ertrags- und Aufwandsrechnung
52	Verwendungsrechnung zum 31. August 2012
54	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
56	Steuerliche Hinweise
68	Gremien

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

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

Die volkswirtschaftlichen Daten der Investitionsländer des Focus Nordic Cities haben sich im letzten Geschäftsjahr weitgehend positiv entwickelt. Insbesondere die nordischen Staaten und Deutschland überzeugten im europäischen Vergleich durch gute Fundamentaldaten und eine niedrige Arbeitslosenquote.

Die Wirtschaft in **Schweden** zeigt sich in der Eurokrise relativ stabil. Die von der schwedischen Zentralbank gesteuerte Krone hat seit 2010, bedingt durch die Probleme im Euroraum, an Wert gewonnen, was im Gegenzug dazu aber zu geminderten Exporten geführt hat. Diese sind in 2012 um 1,1 % gesunken. Trotzdem zeigt sich die schwedische Wirtschaft durch solide Staatsfinanzen sehr robust. Die Inflationsrate ist derzeit auf dem niedrigsten Niveau seit langem und liegt aktuell bei 1,1 %. Das BIP-Wachstum hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,6 % auf 1,3 % reduziert. Für das Jahr 2013 prognostizieren die Volkswirte ein Wirtschaftswachstum von 1,5 %. Der Privatkonsum und das Einkommen sollen in 2012 weiterhin steigen, was für eine florierende Wirtschaft spricht. Die Arbeitslosenquote in Schweden liegt 2012 voraussichtlich bei 7,5 %. Für die nächsten beiden Jahre erwartet die SEB einen leichten Anstieg von 0,2 %. Als Auslöser dafür kann unter anderem das geminderte Wirtschaftswachstum gesehen werden.

Aufgrund der Abhängigkeit der Einkünfte der Öl- und Gaswirtschaft von den stark schwankenden Energiepreisen werden die Wirtschaftskennziffern **Norwegens** in der Regel als sog. Festlandskennziffern, d.h. ohne Einkünfte der Öl- und Gasbranche berechnet. In 2011 wuchs das Festland-BIP Norwegens um 2,6 % und die Prognosen sehen ein Wachstum von 3,5 % für 2012 und 2,8 % für 2013 vor. Der private Konsum wird in 2012 bis Ende des Jahres um ca. 3,6 % steigen. Die Aussicht auf weiterhin niedrige Zinsen und zunehmendes Einkommen wird zusätzlich zum Wirtschaftswachstum in 2013 beitragen. Norwegen zeichnet sich durch seine äußerst geringe Arbeitslosenquote aus. Diese ist im Vergleich zum Vorjahr auf 3,1 % gesunken. Für die folgenden Jahre prognostiziert die SEB eine stabile Arbeitslosenquote auf weiterhin geringem Level.

**Finnlands** Wirtschaft profitierte durch seine Export-Orientierung in der Vergangenheit überdurchschnittlich von der Globalisierung, war aber demzufolge von der weltweiten Wirtschaftskrise auch stärker betroffen als andere Industrieländer. So schlug sich insbesondere der hohe Anteil von Investitionsgütern am Export nieder, welche in der Krise weniger nachgefragt werden.

Vor allem die gestiegenen Exporte, der Privatkonsum und die

privaten Investitionen haben 2011 zum BIP-Wachstum von 2,7 % beigetragen. 2012 zeigte sich das wirtschaftliche Wachstum in Finnland volatil. Im ersten Quartal 2012 war das BIP unerwartet hoch, aber die vorläufigen Daten für das zweite Quartal deuten auf einen Rückgang von 1 % auf 0,6 % hin. Für das kommende Jahr wird ein Wirtschaftswachstum von 1,6 % erwartet. Die Lage am Arbeitsmarkt wirkt trotz des schwachen Wachstums stabil. Im Jahr 2011 reduzierte sich die Arbeitslosigkeit um 0,5 Prozentpunkte. Nach einem Aufschwung im Frühjahr setzte sich der Abwärtstrend auf 7,4 % im Juni 2012 fort. Ende dieses Jahres soll die Arbeitslosigkeit ca. 7,6 % erreichen und die Prognosen bis 2014 sehen nur eine marginale Steigerung vor.

Die Konjunktur in **Deutschland** hat nach einer vorübergehenden Schwächephase wieder Fahrt aufgenommen. Der hohe Beschäftigungsgrad und die kräftigen Lohnsteigerungen haben vor dem Hintergrund intakter Zukunftsaussichten zusätzlich zum wirtschaftlichen Aufschwung in Deutschland beigetragen. Im laufenden Jahr dürfte das Wachstum des BIPs 1,2 % erreichen. Unter der Voraussetzung einer anhaltenden Erholung der Weltwirtschaft und bei Ausbleiben einer Eskalation der Finanz- und Staatsschuldenkrise könnte sich das reale Wachstum im Folgejahr dann auf 1,7 % verstärken. Die Arbeitslosenquote wird sich etwas erhöhen, verbleibt aber dennoch auf einem erfreulich niedrigen Niveau von ca. 5,5 % in 2012. Durch die im Vergleich zur Eurozone überdurchschnittliche Entwicklung Deutschlands weitet sich der Abstand gegenüber dem Durchschnitt der Euroländer noch weiter aus.

Die Wirtschaft in den baltischen Ländern hat aufgrund drastischer Spar- und Investitionsmaßnahmen die Wirtschafts- und Finanzkrise überwunden. Bereits Mitte 2010 kehrten alle drei Staaten zu einem positiven Wirtschaftswachstum im Vergleich zum Vorjahr zurück.

In **Estland** konnte genau diese Entwicklung in den letzten Jahren beobachtet werden. Ging das Wirtschaftswachstum 2009 noch um 14,3 % zurück, konnte Estland 2010 bereits wieder ein Wachstum von 2,3 % verzeichnen. Der positive Trend wurde durch die Einführung des Euro am 1.1.2011 verstärkt, so dass das BIP 2011 um 7,5 % gestiegen ist. Für 2012 rechnet die EU-Kommission jedoch wieder mit einem deutlich abgeschwächten BIP-Wachstum von ca. 1,2 % im Folgejahr dann ca. 3,8 %.

Die Grundlage für die deutliche wirtschaftliche Erholung bildet die gestiegene Exportnachfrage der wichtigsten Handelspartner Estlands. Die Inlandsnachfrage erholt sich dagegen nur langsam, bedingt durch Einkommenskürzungen sowie die aktuelle Lage auf dem Arbeitsmarkt. In 2010 verzeichnete Estland mit 8 Prozentpunkten die EU-weit größte Zunahme an Ar-

beitslosigkeit und erreichte mit knapp 19 % einen historischen Höchststand. Seitdem sinkt diese jedoch kontinuierlich. In 2012 wird eine Arbeitslosenrate von ca. 11,6 % erwartet, was dem niedrigsten Stand seit drei Jahren entspricht. Im Weltwirtschaftsforum-Ranking der wettbewerbsfähigsten Länder hat Estland 2011 den 33. Platz in der Gesamtwertung belegt.

Die spürbare Erholung des Außenhandels **Lettlands** im Jahr 2010 hat sich auch 2011 und 2012 fortgesetzt. Die Importe haben um 30 % und die Exporte um 31 % gegenüber 2010 zugelegt. Nach dem Absturz von 17,7 % in 2009 ist das Bruttoinlandsprodukt 2011 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 5,5 % gestiegen. Für 2012 wird ein BIP-Wachstum von rund 2,2 % angenommen. Die Arbeitslosenrate in Lettland erreichte vor zwei Jahren ihren Höchststand. Seitdem sinkt die Quote stetig analog zu Estland und verzeichnet in 2012 ca. 14,9 %.

Die lettische Regierung hat das Ziel, das Haushaltsdefizit bis 2012 auf unter 3 % des BIP zu reduzieren und die Maastricht-Kriterien zu erfüllen. Der Beitritt zum Euro-Raum wird für das Jahr 2014 angestrebt. Dadurch könnte die erhoffte Zunahme an wirtschaftlicher Attraktivität erreicht werden.

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

Die lebhaftere Nachfrage nach attraktiven Büroflächen hat in Deutschland für den dritthöchsten jährlichen Flächenumsatz in den vergangenen 20 Jahren gesorgt. Das Volumen der abgeschlossenen Büromietverträge liegt mit etwas über 3 Mio. m<sup>2</sup> rund ein Drittel oberhalb des durchschnittlichen Umsatzes in diesem Zeitraum. Die erfreuliche Dynamik in der deutschen Büroflächennachfrage ist auf die anhaltend günstige Beschäftigungslage zurückzuführen.

In Hamburg hat sich die Zahl der Bürobeschäftigten in den letzten fünf Jahren um 12 % am zweitstärksten nach Berlin erhöht. Die Spitzenmiete steigt in 2012 durch die gute Nachfrage nach hochwertigen Büroimmobilien auf ca. 24 EUR pro m<sup>2</sup> bei einem Büroflächenbestand von ca. 13,7 Mio. m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote beläuft sich auf 8,3 %. Neben den günstigen wirtschaftlichen Entwicklungen in der Hansestadt spricht der Anstieg der Einzelhandelsmieten um über 4 % auch für eine zukünftig positive Entwicklung.

Ein ähnliches Bild zeigt sich in der norwegischen Hauptstadt Oslo. Der Büromarkt ist von stabilen Büromieten und hohen Vermietungsraten im Central Business District (CBD) sowie ei-

ner Knappheit an hochwertigen Büroimmobilien geprägt. Die starke Nachfrage in 2012 sorgt für einen Anstieg der Mieten um 5 %–15 % in den 1a-Lagen. Im CBD liegt der Leerstand aktuell bei 4,4 %, was dem niedrigsten Stand seit Januar 2009 entspricht. Die Spitzenrenditen im Büroimmobilienmarkt Oslos betragen ca. 5,3 %.

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 durchschnittliche Leerstandsquote des Fonds auf ein äußerst niedriges Niveau von 1,5 % reduzieren.

## PERFORMANCE

Im Berichtszeitraum vom 1.09.2011 bis 31.8.2012 lag die Performance bei 1,9 % (BVI-Methode). Im längerfristigen Betrachtungszeitraum von fünf Jahren, welcher für das Produkt offener Immobilienfonds angemessen ist, ergibt sich für den Focus Nordic Cities eine Performance von 21,3 %, was einer durchschnittlichen Performance von rund 4,3 % p.a. entspricht.

## LIQUIDITÄT

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen des Focus Nordic Cities betrug zum Stichtag 53,1 Mio. EUR (13,2 % des Fondsvolumens).

## AN- UND VERKÄUFE

Im Berichtszeitraum wurde je eine Immobilie in Hamburg gekauft („Friesenweg“) und verkauft („Kaiser-Wilhelm-Straße“). Der Ankauf des Objektes „Friesenweg“ erfolgte am 1.12.2011. Das 2003 erbaute Bürogebäude mit Loftcharakter befindet sich im Stadtteil Ottensen-Bahrenfeld, einem zunehmend nachgefragten urbanen Standort im Hamburger Westen. Die Gesamtmietfläche des vollvermieteten Objektes beläuft sich auf rund 5.680 m<sup>2</sup>. Der Nettokaufpreis beträgt 11,16 Mio. EUR.

Des Weiteren wurde das erste Objekt aus dem Focus Nordic Cities verkauft. Bei dem Objekt „Kaiser-Wilhelm-Straße“ handelt es sich um eine „Core-Immobilie“ im Zentrum Hamburgs, welche in 2008 für das Sondervermögen erworben wurde. Diese konnte für einen Verkaufspreis von 5,85 Mio. EUR am 8.12.2011 an eine private Stiftung mit Gewinn veräußert werden. Der Miet-Underrent im Objekt war zum Zeitpunkt des Verkaufs im Verkehrswert voll berücksichtigt. Ein zusätzlicher positiver Ertrag hätte frühestens 2019 nach Auslaufen des Mietvertrags generiert werden können.

Durch den Verkauf ist es gelungen, einen überdurchschnittlichen Anlegererfolg zu erzielen und durch das Objekt „Frie-

senweg“ zu einem im Marktvergleich günstigen Preis teilweise zu ersetzen. Das neue Objekt bietet eine attraktive laufende Rendite und bildet damit eine hervorragende Beimischung zum Fonds. Betrachtet man darüber hinaus die Entwicklungen des Stadtteils in der jüngsten Vergangenheit, ist auf weiteres Entwicklungspotenzial zu schließen.

### **LEERSTANDSSITUATION**

Die durchschnittliche Leerstandsquote des Geschäftsjahres 2011/2012 konnte aufgrund des überzeugenden Immobilienbestands und des aktiven Asset Managements auf nur 1,5 % reduziert werden.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote im August 2012 beträgt 2,1 %. Die hohe Vermietung führte zu stabilen Mieteinnahmen des Focus Nordic Cities.

### **STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES FOCUS NORDIC CITIES**

Dieser Fonds weist eine Portfoliodiversifizierung nach Länder/Regionen, Sektoren, Objektgrößen, Mieterstruktur/Bonität, Mietvertragslaufzeiten und Investmentstrategien (core und core+) auf. Der Focus Nordic Cities bietet durch seine vielfältige Diversifizierung die bestmögliche Risikostreuung und bildet für den nordeuropäischen Raum ein Portfolio mit niedrigem Risikoprofil. Im kommenden Geschäftsjahr beabsichtigt das Portfoliomanagement schwerpunktmäßig die Optimierung der Bestandsimmobilien durch aktives Asset Management. Darüber hinaus ist im Rahmen der laufenden Hold-Sell-Analysen auch der 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.

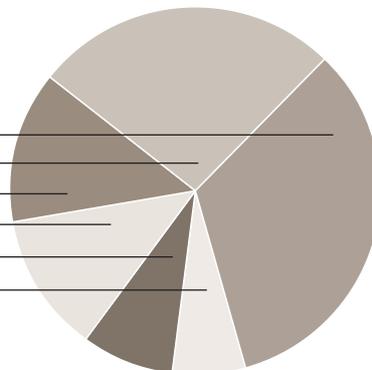


# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

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

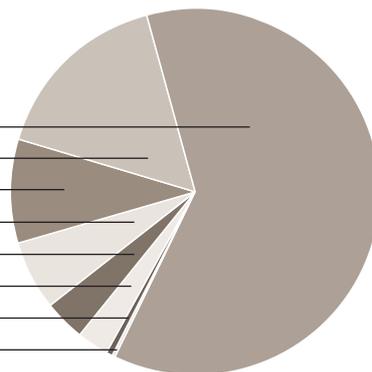
Norwegen	33,4 %
Schweden	26,6 %
Finnland	13,4 %
Deutschland	12,2 %
Estland	8,1 %
Lettland	6,3 %



## NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)

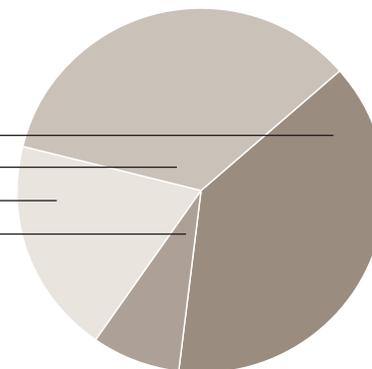
Büro	61,5 %
Handel/Gastronomie	16,2 %
Industrie (Lager/Hallen)	9,0 %
Hotel	6,3 %
Kfz	3,4 %
Andere	2,9 %
Freizeit	0,6 %
Wohnen	0,1 %



## GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

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

0 <= 10 Mio. EUR	7,6 %
10 <= 25 Mio. EUR	34,7 %
25 <= 50 Mio. EUR	38,5 %
50 <= 100 Mio. EUR	19,2 %



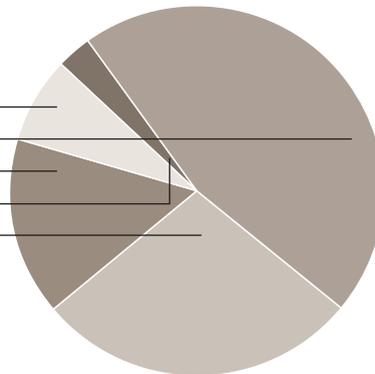
<sup>1</sup> Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

<sup>2</sup> Die Richtigkeit der Angabe der Anleger kann nicht garantiert werden.

## WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)

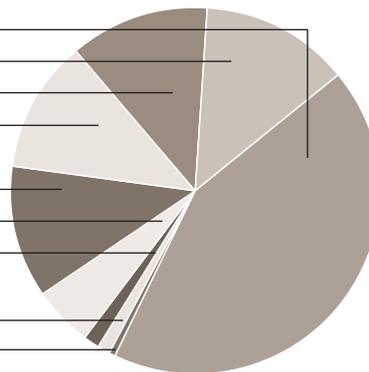
0 <= 5 Jahre	7,5 %
5 <= 10 Jahre	45,9 %
10 <= 15 Jahre	15,7 %
15 <= 20 Jahre	2,8 %
mehr als 20 Jahre	28,1 %



## ANLEGERSTRUKTUR<sup>2</sup>

(Basis Anzahl Anteile)

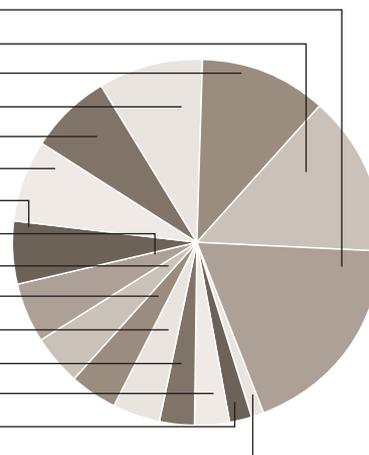
Altersvorsorgeeinrichtungen	43,1 %
Dachfonds	13,2 %
Kreditinstitute	12,1 %
Versicherungen	11,8 %
Vermögensverwalter inkl. Family Office	11,6 %
Vermögende Privatpersonen	5,2 %
Sonstige Anlegergruppen	1,5 %
Private Organisation ohne Erwerbszwecke	1,1 %
Unternehmen	0,4 %



## BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettomieten)

Groß- und Einzelhandel	18,5 %
Öffentliche Verwaltung	14,1 %
Hotel und Gastronomie	11,2 %
Technologie	9,0 %
Verlagswesen	7,3 %
Bau und Immobilien	7,2 %
Produzierendes Gewerbe	5,6 %
Medienwirtschaft	5,3 %
Finanzen/Versicherungen	4,3 %
EDV	4,2 %
Logistik	4,2 %
Freie Berufe	3,2 %
Sonstige	3,0 %
Dienstleistungen	1,8 %
Rohstoffindustrie	1,1 %





Stavanger, Hotel Victoria, Foto: Bernd Perlbach

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## ÜBERSICHT KREDITE

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesell- schaften)	In % des Verkehrs- wertes aller Fonds- immobilien
	in TEUR		in TEUR	
<b>Euro-Kredite</b>	34.478	5,6	48.289	7,9
<b>NOK</b>	0	0,0	94.840	15,5
<b>SEK</b>	17.688	2,9	54.205	8,9
<b>GESAMT</b>	<b>52.166</b>	<b>8,5</b>	<b>197.334</b>	<b>32,3</b>

## ÜBERSICHT WÄHRUNGSRISENEN

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
	in TEUR	
<b>NOK</b>	9.727	2,4
<b>SEK</b>	9.774	2,4
<b>GESAMT</b>	<b>19.501</b>	<b>4,8</b>

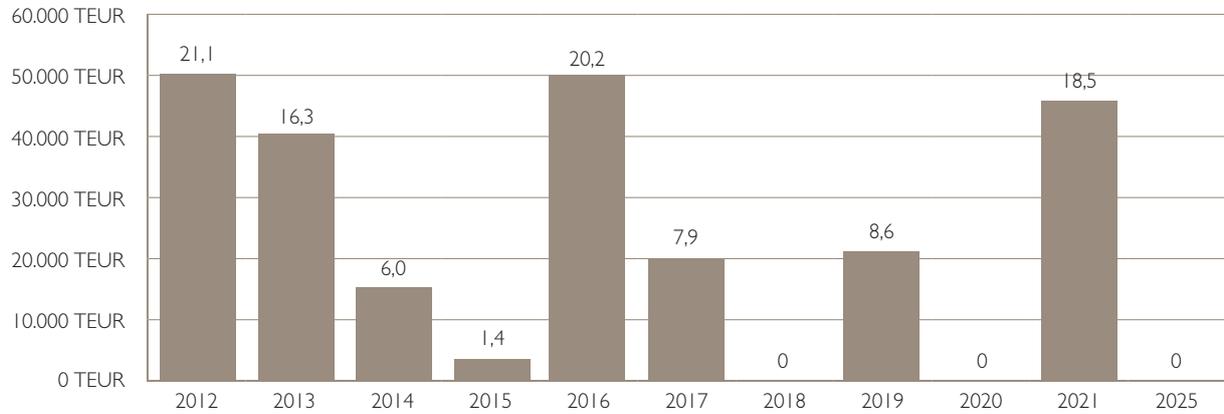
## ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRISSIKO

	in TEUR	in %
<b>unter 1 Jahr</b>	175.773	70,4
<b>1 bis 2 Jahre</b>	10.441	4,2
<b>2 bis 5 Jahre</b>	63.285	25,4
<b>5 bis 10 Jahre</b>	0	0,0
<b>über 10 Jahre</b>	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>249.500</b>	<b>100,0</b>

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

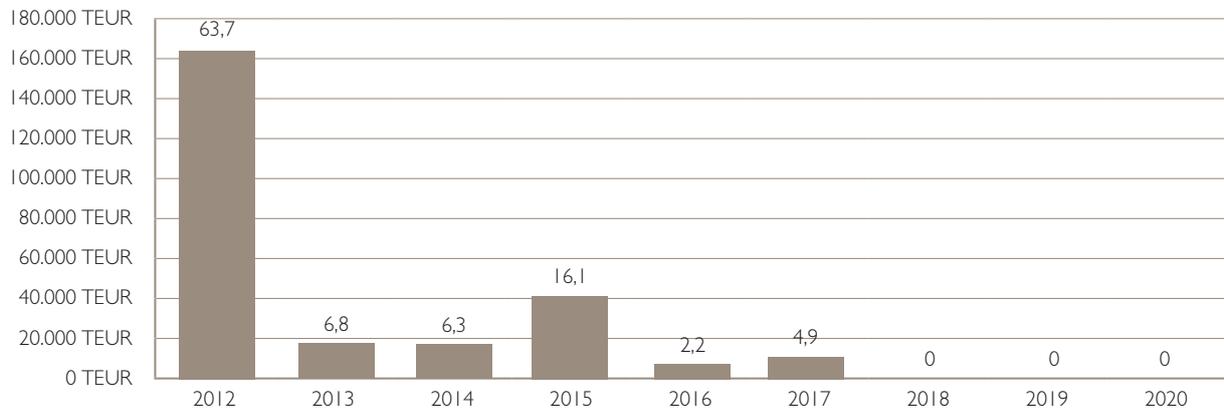
## ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE

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



## ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG

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



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 249.500 TEUR.

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## DIE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

### Personal und Organisation

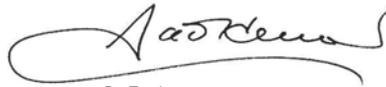
Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen.

München, im November 2012

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand



H. Fillibeck  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

# ÜBERSICHT RENDITEN, BEWERTUNG, VERMIETUNG

## RENDITEN

Renditenzahlen in % <sup>1</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
<b>I. Immobilien</b>									
Bruttoertrag <sup>2</sup>	6,4	6,4	8,6	6,8	6,4	7,1	7,1	7,1	7,0
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	-0,7	-0,7	-1,3	-1,1	-1,7	-0,7	-1,8	-1,2	-1,1
Nettoertrag <sup>2</sup>	5,7	5,7	7,3	5,7	4,7	6,4	5,3	5,9	5,9
Wertänderungen <sup>2</sup>	-0,8	-0,8	-4,0	-1,3	-9,1	-0,2	0,0	-1,4	-1,3
Ausländische Ertragsteuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,5	-0,5	-0,4	-0,3	-0,2
Ausländische latente Steuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	-0,1	0,0	-2,8	-0,8	-0,1	-0,6	-0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2</sup>	4,9	4,9	3,1	4,3	-6,6	4,8	4,9	3,7	3,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>3</sup>	8,1	8,1	3,6	4,4	-13,9	4,7	5,0	3,2	3,7
Währungsänderungen <sup>3</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	-0,4	-0,4	-0,3
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung <sup>3</sup></b>	<b>8,1</b>	<b>8,1</b>	<b>3,6</b>	<b>4,4</b>	<b>-13,9</b>	<b>3,8</b>	<b>4,6</b>	<b>2,9</b>	<b>3,3</b>
<b>II. Liquidität <sup>4</sup></b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>2,8</b>	<b>0,9</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>5</sup></b>									<b>3,1</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>									<b>1,9</b>

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) <sup>6</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	73.574	73.574	0	0	0	0	0	0	73.574
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	50.475	82.715	41.045	192.215	153.714	520.164	520.164
Immobilien gesamt	73.574	73.574	50.475	82.715	41.045	192.215	153.714	520.164	593.738
Liquidität	50.168	50.168	1.836	6.048	1.715	12.632	6.283	28.514	78.683
Kreditvolumen	42.564	42.564	22.100	7.391	17.916	91.430	61.017	199.854	242.418
Fondsvolumen (netto)									419.464

<sup>1</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 31.8.2011 bis 31.8.2012;

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.8.2011 bis 31.8.2012;

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.8.2011 bis 31.8.2012;

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.8.2011 bis 31.8.2012;

<sup>6</sup> Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.8.2011 bis 31.8.2012).

## BEWERTUNG

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	74.740	74.740	49.460	81.620	38.600	204.554	162.923	537.157	611.897
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	4.760	4.760	3.748	5.656	2.912	13.772	11.140	37.228	41.988
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	350	350	0	470	0	1.916	2.672	5.057	5.407
Sonstige positive Wertänderungen	200	200	0	141	0	0	0	141	341
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	1.000	1.000	2.040	1.660	3.720	2.123	2.565	12.108	13.108
Sonstige negative Wertänderungen	118	118	0	41	0	210	111	361	480
Latente Steuern	0	0	70	0	1.142	1.620	95	2.926	2.926
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-650	-650	-2.040	-1.190	-3.720	-207	107	-7.051	-7.701
Sonstige Wertänderungen insgesamt	82	82	-70	100	-1.142	-1.830	-206	-3.147	-3.065

## VERMIETUNG

Vermietungsinformationen <sup>1</sup> in %	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	90,1	90,1	62,8	70,7	62,4	33,2	76,0	57,6	61,5
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	2,1	21,2	34,2	13,6	18,4	16,2
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	0,0	7,2	6,3
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	2,3	2,3	36,0	17,8	12,4	3,0	5,2	9,9	9,0
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	6,5	6,5	0,0	1,8	4,1	6,2	0,7	3,0	3,4
Jahresmietertrag Andere	0,2	0,2	1,2	3,1	0,0	3,4	4,4	3,2	2,9
Leerstand Büro	2,6	2,6	0,0	0,9	4,9	0,0	1,5	1,0	1,2
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	1,9	0,0	0,0	0,1	0,1
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	0,1	0,1	0,0	0,0	0,5	0,0	0,1	0,1	0,1
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>97,3</b>	<b>97,3</b>	<b>100,0</b>	<b>99,1</b>	<b>92,6</b>	<b>100,0</b>	<b>98,4</b>	<b>98,8</b>	<b>98,6</b>

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

# ÜBERSICHT VERMIETUNG

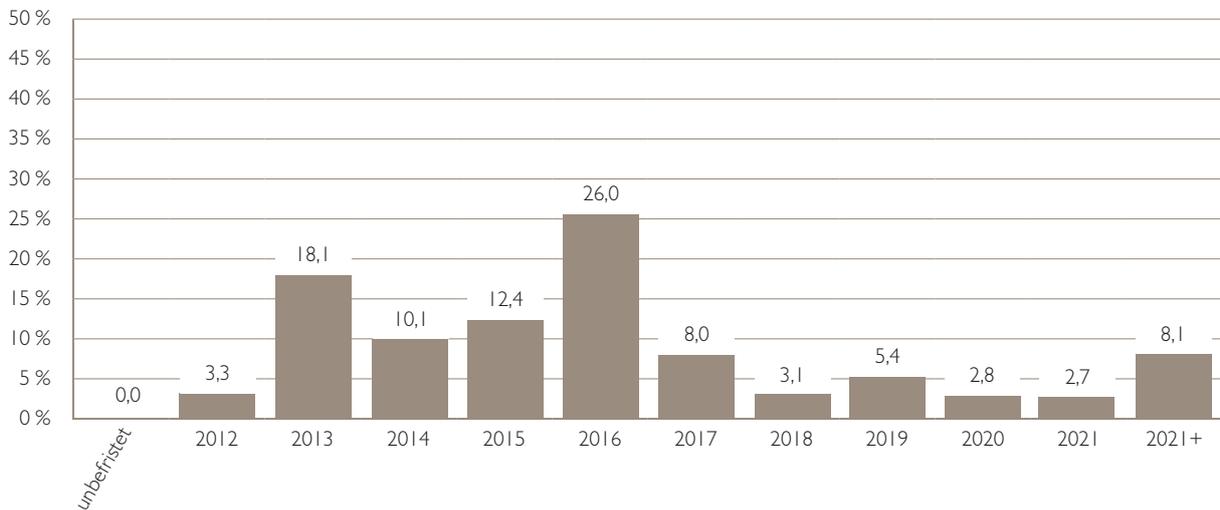
## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE Direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2012	10,0	10,0	0,0	1,5	22,7	0,8	1,7	2,4	3,3
2013	5,9	5,9	16,2	55,4	8,9	12,5	13,9	19,7	18,1
2014	20,9	20,9	0,0	0,0	9,0	29,5	1,8	11,9	10,1
2015	7,6	7,6	0,0	1,3	17,3	14,5	20,1	13,0	12,4
2016	10,8	10,8	0,0	23,8	40,9	33,0	30,8	28,0	26,0
2017	39,3	39,3	0,0	0,0	1,2	0,0	12,1	3,9	8,0
2018	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	10,2	3,3	3,1
2019	0,8	0,8	0,0	18,0	0,0	0,0	0,0	2,8	5,4
2020	3,2	3,2	0,0	0,0	0,0	7,6	0,0	2,8	2,8
2021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,4	3,0	2,7
2021+	0,0	0,0	83,8	0,0	0,0	2,0	0,0	9,2	8,1

## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(Basis: Nettosollmieten)



## ENTWICKLUNG DES FONDS (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.8.2012	31.8.2011	31.8.2010	31.8.2009
Immobilien	74.740	70.050	69.755	63.040
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	260.325	246.006	236.482	195.660
Liquiditätsanlagen	51.679	53.629	71.069	79.475
Sonstige Vermögensgegenstände	102.367	101.766	126.742	110.436
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	85.476	53.290	52.540	27.661

Fondsvermögen	403.635	418.161	451.508	420.950
Anzahl umlaufende Anteile	37.641.409	38.501.492	41.770.177	39.350.463
Anteilwert (EUR)	10,72	10,86	10,81	10,70
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,28	0,34	0,33	0,29
Tag der Ausschüttung	3.12.2012	1.12.2011	1.12.2010	1.12.2009

## ENTWICKLUNG DER RENDITEN (Mehrjahresübersicht) <sup>1</sup>

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2011/2012	Geschäftsjahr 2010/2011	Geschäftsjahr 2009/2010	Geschäftsjahr 2008/2009
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	7,0	7,0	7,0	7,1
Bewirtschaftungsaufwand	-1,1	-1,3	-1,2	-1,6
Nettoertrag	5,9	5,7	5,8	5,5
Wertänderungen	-1,3	-0,2	-0,7	0,8
Ausländische Ertragssteuern	-0,2	-0,3	-0,2	-0,2
Ausländische latente Steuern	-0,5	-0,4	0,1	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,8	4,8	4,9	6,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,7	5,1	5,4	6,2
<b>Gesamtergebnis in Währung</b>	<b>3,7</b>	<b>5,1</b>	<b>5,4</b>	<b>6,2</b>
Währungsänderungen	-0,3	-0,5	-0,1	-0,2
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>3,3</b>	<b>4,6</b>	<b>5,3</b>	<b>6,0</b>
<b>II. Liquidität</b>				
	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>	<b>1,0</b>	<b>2,6</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten<sup>2</sup></b>	<b>1,9</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>	<b>4,6</b>

<sup>1</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

<sup>2</sup> Nach BVI-Methode.

## ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

	EUR	EUR
<b>Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>418.161.142,44</b>
<b>Ausschüttung für das Vorjahr</b>		<b>-13.090.507,28</b>
<b>Ausgleichsposten</b> für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		<b>164.295,14</b>
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)</b>		<b>-8.676.104,13</b>
Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen	24.856.799,00	
Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen	-33.760.275,04	
Rücknahmeabschlag	227.371,91	
<b>Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</b>		<b>-530.021,92</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>		<b>11.124.908,09</b>
<b>Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>		<b>-337.744,76</b>
davon bei Immobilien	-118.377,59	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-219.367,17	
<b>Realisierte Gewinne</b>		<b>904.112,54</b>
<b>Realisierte Verluste</b>		<b>-6.166.632,70</b>
<b>Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste</b>		<b>-2.574.888,81</b>
davon bei Immobilien	-1.065.037,08	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.509.851,73	
<b>Währungskursveränderungen</b>		<b>4.656.749,72</b>
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	4.568.324,99	
bei Liquiditätsanlagen	88.424,73	
<b>Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>403.635.308,33</b>

# 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. Ausgabeaufschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten „Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen“ berücksichtigt und erhöhen diesen. Rücknahmeaufschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten „Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen“ berücksichtigt und mindern diesen (§ 10 Abs. 3 InvRBV). Der Fonds erhebt seit dem 1.1.2012 weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeaufschläge.

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 über einen Zeitraum von zehn Jahren (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, oder dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw.

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

# ZUSAMMENGEFASSTE VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2012

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Geschäftsgrundstücke		74.740.000,00	18,52
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		<b>74.740.000,00</b>	<b>18,52</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen		260.325.192,00	64,50
(davon in Fremdwährung)	(182.419.965,65)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		<b>260.325.192,00</b>	<b>64,50</b>
(davon in Fremdwährung)	(182.419.965,65)		
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben		53.121.190,74	
(davon in Fremdwährung)	(464.152,70)		
Summe der Liquiditätsanlagen		<b>53.121.190,74</b>	<b>13,16</b>
(davon in Fremdwährung)	(464.152,70)		
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.228.932,13	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		97.107.910,52	
(davon in Fremdwährung)	(44.496.791,92)		
3. Zinsansprüche		522.577,19	
(davon in Fremdwährung)	(1.686,33)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		1.152.520,74	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.633.175,62	
5. Andere		721.872,49	
(davon in Fremdwährung)	(299.792,54)		
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		<b>102.366.988,69</b>	<b>25,36</b>
(davon in Fremdwährung)	(44.798.270,79)		
<b>Summe I. – IV</b>		<b>490.553.371,43</b>	<b>121,53</b>
(davon in Fremdwährung)	(227.682.389,14)		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		53.608.182,74	
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	44.071.407,48		
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	1.442.376,58		
(davon in Fremdwährung)	(17.687.760,07)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		579.845,97	
(davon in Fremdwährung)	(340.182,75)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.551.405,66	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		30.698.954,77	
(davon in Fremdwährung)	(13.930.880,77)		
Summe der Verbindlichkeiten		<b>86.438.389,14</b>	<b>21,41</b>
(davon in Fremdwährung)	(31.958.823,59)		
<b>VI. Rückstellungen</b>			
(davon in Fremdwährung)	(49.988,37)	<b>479.673,96</b>	<b>0,12</b>
<b>Summe V. – VI.</b>			
(davon in Fremdwährung)	(32.008.811,96)	<b>86.918.063,10</b>	<b>21,53</b>
<b>VII. Fondsvermögen</b>			
		<b>403.635.308,33</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			
		<b>10,72</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			
		<b>37.641.409</b>	

Devisenkurse per 30.8.2012:

Norwegische Krone | Euro = 7,28217 NOK

Schwedische Krone | Euro = 8,33910 SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 30.8.2012 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

## FONDSVERMÖGEN

Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt das Fondsvermögen 403.635 TEUR. Dies entspricht bei 37.641.409 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 10,72 EUR.

Seit Geschäftsjahresbeginn wurden 2.344.987 Anteile ausgegeben und 3.205.070 zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss von 8.676 TEUR.<sup>1</sup>

Sechs direkt gehaltene Objekte und 22 indirekt über 20 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 31.8.2012 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 74.740 TEUR. Es setzt sich aus sechs Objekten in Deutschland zusammen.

Zum 28.12.2011 wurde die Immobilie „Friesenweg“ in Hamburg erworben und am 1.2.2012 die Immobilie „Kaiser-Wilhelm-Straße“, Hamburg verkauft.

## BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 260.325 TEUR.

## LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 53.121 TEUR (Stand 31.8.2011: 53.629 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 von 53.121 TEUR sind 20.182 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sind 580 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 30.699 TEUR sowie 10.540 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Die Rückstellungen in Höhe von 332 TEUR betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausländische Ertragssteuern, für Instandhaltung sowie Prüfungskosten und Kosten für steuerliche Beratung. Demgegenüber stehen

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.229 TEUR.

## SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 102.367 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 1.229 TEUR setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.188 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 41 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (97.108 TEUR) ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die Zinsansprüche betragen 523 TEUR und bestehen zu 312 TEUR aus Bankzinsen und zu 211 TEUR aus Gesellschafterdarlehen.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen insgesamt 1.633 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen 1.153 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 (722 TEUR) sind unter anderem Dividendenansprüche gegenüber der lettischen Beteiligung, „SIA Plienciema Centrs“ (362 TEUR) und der schwedischen Beteiligung „Jacobsbergsskogen Fastigheter AB“ (300 TEUR), sowie neutralisierte Aufwendungen für geplante Käufe und Verkäufe von Immobilien (59 TEUR) enthalten.

## VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 86.438 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten (53.608 TEUR) resultieren insbesondere aus der Refinanzierung des Gesellschafterdarlehens Neksa (8.094 TEUR, Stand 31.8.2011: 7.348 TEUR) sowie Krediten für die Objekte Fabrikstraße, Theodor-Heuss-Ring und Kaiser-Wilhelm-Straße (12.337 TEUR, Stand 31.8.2011: 14.607 TEUR), Baltzar City (9.593 TEUR, Stand 31.8.2011: 8.708 TEUR), Hopfenburg (3.800 TEUR, Stand 31.8.2011: 3.800 TEUR), Amsinckstraße (10.441 TEUR, Stand 31.8.2011:

<sup>1</sup> Im Vorjahreszeitraum vom 1.9.2010 bis 31.8.2011 wurden 2.528.520 Anteile ausgegeben und 5.797.205 zurückgenommen.

10.543 TEUR), Fördetower (2.300 TEUR, Stand 31.8.2011: 2.300 TEUR) sowie Friesenweg 5.600 TEUR, Stand 31.8.2011: 0,00).

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 580 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.551 TEUR enthält von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (30.699 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz (15.896 TEUR), Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (13.802 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (323 TEUR), sonstige andere Verbindlichkeiten (332 TEUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (218 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (128 TEUR).

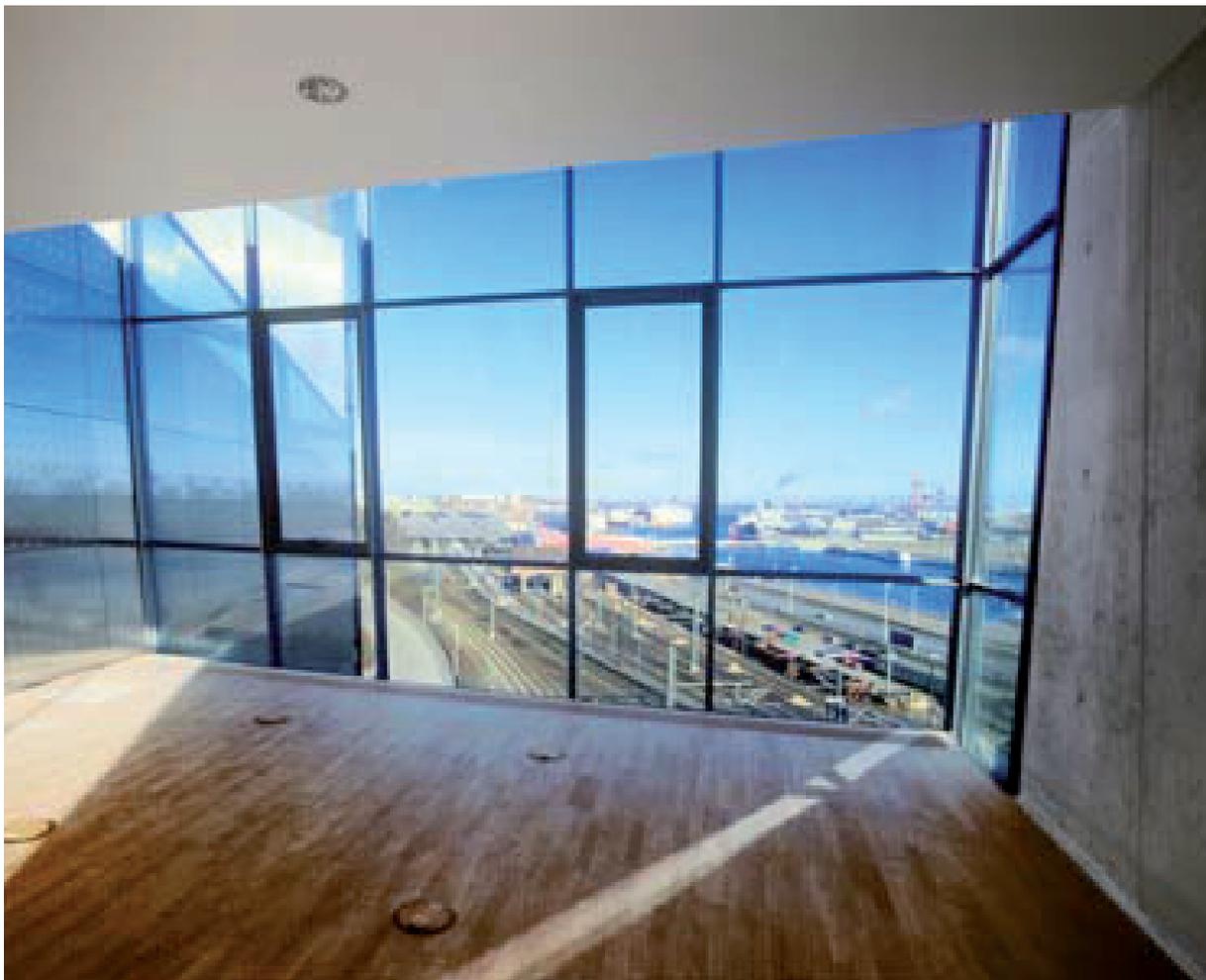
## RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag werden Rückstellungen von 480 TEUR ausgewiesen.

Hierin sind Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von 136 TEUR enthalten.

Des Weiteren wurden insgesamt sonstige Rückstellungen i. H. v. 115 TEUR für Prüfungskosten, steuerliche Beratung und Veröffentlichungskosten gebildet sowie 20 TEUR für Vermarktungskosten für die Amsinckstraße.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen für latente estnische Steuern i. H. v. 147 TEUR gebildet. Diese betreffen die Immobilien-Gesellschaft „OÜ Vae 16“. Des Weiteren wurden Rückstellungen für ausländische Steuern in Höhe von 62 TEUR gebildet. Diese betreffen finnische (12 TEUR) sowie schwedische Körperschaftsteuer (50 TEUR).



Kiel, Fördetower, Foto: Bernd Perlbach

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2012

## TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS<sup>1</sup>

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>2</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
1	 <p>Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg Amsinckstraße 32 Woltmanstraße 19 Högerdamm 39, 41</p>	G	86 B 3 I 2 W 9 K
2	 <p>Fördertower DE – 24114 Kiel Gablenzstraße 9</p>	G	94 B 1 I 5 K
3	 <p>Fabrikstraße DE – 24103 Kiel Fabrikstraße 7</p>	G	92 B 7 K 1 A
4	 <p>Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel Theodor-Heuss-Ring 49</p>	G	86 B 12 I 2 W
5	 <p>Hopfenburg DE – 20457 Hamburg Hopfensack 19</p>	G	97 B 2 I 1 A
6	 <p>Friesenweg DE – 22763 Hamburg Friesenweg 2a-c</p>	G	91 B 2 I 7 K

Fotos 1, 2 und 5: Bernd Perlbach

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

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

#### Art des Grundstücks

E Erbbaurecht  
G Geschäftsgrundstück  
G/W Gemischt genutztes Grundstück  
T Teileigentum  
W Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
10/2007	61	2003	3.274	10.917	296	G, PA
01/2008	56	1998 2009 (Renovierung)	972	3.556	–	F, G, PA
03/2008	44	1986	5.730	9.179	–	F, G, PA
03/2008	35	1956 1992 (Modernisierung) 2007 (Modernisierung)	5.000	4.050	147	A, F, PA
01/2010	57	1906 1955-1956 (Aufstockung) 1991-1992 (Umbau) 2009 (Kernsanierung)	390	2.388 <sup>6</sup>	–	F, PA
12/2011	61	2003	6.116	5.680	–	A, F, G, PA

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

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

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

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

<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

<sup>6</sup> Gemäß aktueller Nachbewertung hat sich die Nutzfläche um 4 m<sup>2</sup> erhöht.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2012

## III. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1, 2, 3</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
7	 Bradlink <sup>7</sup> <b>EE</b> – 80042 Pärnu Kodara 7	OÜ Bradlink, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 619 TEUR	G	7 B 86 I 7 A
8	 Kasarmikatu <b>FI</b> – 00130 Helsinki Kasarmikatu 25	Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 8.493 TEUR	G	94 B 6 G/H
9	 Mäkelänkatu <b>FI</b> – 00610 Helsinki Mäkelänkatu 91	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 11.000 TEUR	G, E <sup>8</sup>	56 B 2 G/H 15 I 14 F 4 K 9 A
10	 Police HQ <sup>7</sup> <b>EE</b> – 15060 Tallinn Pärnu mantee 139	OÜ Pärnu Road 139, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 15.278 TEUR	G	99 B 1 I
11	 Vuorikatu <b>FI</b> – 00610 Helsinki Vuorikatu 20	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20 <sup>9</sup> , Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 11.491 TEUR	G	98 B 2 K
12	 Magnum <b>EE</b> – 76401 Laagri Vae 16	OÜ Vae 16, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 4.000 TEUR	G	24 B 76 I
13	 Tikkurilantie <b>FI</b> – 01530 Vantaa Tikkurilantie 141	Kiinteistö Oy Tikkurilantie 141, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: –	G	26 B 74 I

Foto 12: Bernd Perlbach

### Art des Grundstücks

E Erbbaurecht  
G Geschäftsgrundstück  
G/W Gemischt genutztes Grundstück  
T Teileigentum  
W Mietwohngrundstück

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
11/2007	43	2005	34.982	7.180	–	A, K
01/2008	55	ca. 1890 1945 1998 – 2003 (Modernisierung)	1.295	4.723	–	F, LA, PA
04/2008	45	1987	6.399	11.884 <sup>10</sup>	–	F, G, PA
06/2008	52	1957 (Gebäude A) 2003 (Sanierung Gebäude A) 2005 (Gebäude B)	10.915	19.300	–	A, PA
06/2008	61	1938-1946 2006 (Sanierung)	1.679	6.592	–	F, G, LA, PA <sup>11</sup>
08/2008	46	2008	26.563	11.745	–	A, K, LA, PA
03/2010	43	2005	18.761	9.172 <sup>12</sup>	–	A, F, K

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

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

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

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

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

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

<sup>7</sup> Das Objekt ist als Denkmal ausgewiesen und unterliegt somit den Restriktionen des Cultural Heritage Act;

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

<sup>9</sup> Mutual Real Estate Company (MREC) finnischen Rechts;

<sup>10</sup> Eine bestehende Wohnfläche in Höhe von 208 m<sup>2</sup> wird vom gewerblichen Mieter nicht zu Wohnzwecken genutzt; somit Ausweis der gesamten Fläche als „Nutzfläche Gewerbe“;

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

<sup>12</sup> Gem. Mietvertrag wird eine Gesamtfläche von 9.724 m<sup>2</sup> vermietet. Der aktuellen Bewertung durch den Sachverständigenausschuss wird eine Nettogröße von 9.172 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2012

## IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>1,2,3</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
14	 Treklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad Rosenborgsgatan 50	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB <sup>7</sup> , Linköping Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: –	G	100 B
15	 Fyrklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad Knuts Dahls Väg 1	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB <sup>7</sup> , Linköping Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: –	G	100 B
16	 Plienciema Centrs <sup>8</sup> <b>LV</b> – 2167 Marupe Plienciema 35	SIA Plienciema Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 686 TEUR	G	41 B 59 I
17	 Brivibas Centrs <sup>8</sup> <b>LV</b> – 1011 Liepaja 164 Brivibas iela	SIA Brivibas Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 545 TEUR	G, E <sup>9</sup>	100 G/H
18	 Hotel Norge <b>NO</b> – 4666 Kristiansand Dronningensgate 5 / Tollbodgaten 6	VictoriaNorge AS <sup>10</sup> , Stavanger Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: –	G	8 B 35 G/H 3 I 49 Ho 5 A
19	 Hotel Victoria <b>NO</b> – 4006 Stavanger Skansegaten 1	VictoriaNorge AS <sup>10</sup> , Stavanger Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: –	G	1 B 17 G/H 80 Ho 2 A
20	 Cholm I <b>SE</b> – 20505 Malmö Krusegatan 19 / Murmansgatan 119	Cholm AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 70.000 TSEK	G	65 B 19 I 16 A

### Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
09/2007	38	1989 <sup>11</sup> 1990-1991 (Erweiterung)	31.522	10.148	–	A, PA
09/2007	34	1982 1985 (Erweiterung) 1988 (Erweiterung) 2010-2011 (Modernisierung)	48.000	8.511	–	A, K, PA
11/2007	45	2006	51.200	9.118 <sup>12</sup>	–	A, K
11/2007	44	2006	23.232	7.354 <sup>13</sup>	–	A
12/2007	46	1998	2.215	9.950	–	G, K, LA, PA
12/2007	38	1907 2000 (Umbau)	1.654	6.090	–	LA, PA
02/2008	48	1964 1997 (Teilumbau) 2008-2009 (Modernisierung)	16.565	21.077	–	A, G, K, PA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>11</sup> In der aktuellen Bewertung durch den Sachverständigenausschuss wurden die Bau- und Umbaujahre im Vergleich zu den Vorbewertungen modifiziert;

<sup>12</sup> Die Gewerbefläche hat sich rundungsbedingt um 1 m<sup>2</sup> erhöht;

<sup>13</sup> Die einzelhandelsrelevante, vermietete Fläche einschließlich einer überdachten Freiverkaufsfläche in Höhe von 1.954 m<sup>2</sup> beträgt 7.354 m<sup>2</sup>.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2012

## IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>1,2,3</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
21	 Bravida <b>SE</b> – 12681 Stockholm Likriktaren 3 / Mikrofonvägen 28	Gnilde AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: –	G, E <sup>7</sup>	100 B
22	 Helsfyr Panorama <b>NO</b> – 0663 Oslo Innspurten 9	Helsfyr Panorama AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: –	G	82 B 5 I 10 K 3 A
23	 ELL Duntess <sup>8</sup> <b>LV</b> – 1013 Riga Duntess iela 6	SIA Zeltini M, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 500 TEUR	G	91 B 2 G/H 7 K
24	 Asken <b>SE</b> – 11429 Stockholm Birger Jarlsgatan 50, 52 Runebergsgatan 2	Neksa II AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 67.500 TSEK	G	99 B 1 I
25	 Kiellands Hus <b>NO</b> – 0175 Oslo Waldemar Thranes Gate 72	FNC Kiellands Hus, AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 75.000 TNOK	G,T	83 G/H 12 K 5 A
26	 Bogstadveien <b>NO</b> – 0355 Oslo Bogstadveien 1	Bogstadveien I Holding AS, Oslo Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 45.000 TNOK	G,T	100 G/H
27	 Baltzar City <b>SE</b> – 21134 Malmö Baltzarsgatan 30-34 Sankt Jörgen 21	Baltzar City STJ 21 Kommanditbolag, Göteborg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 80.000 TSEK	G	55 B 43 G/H 2 K
28	 Wergelandsveien <b>NO</b> – 0167 Oslo Wergelandsveien 23, 25	FNC Wergelandsveien Holding AS <sup>9</sup> , Oslo Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 14.100 TNOK	G	71 B 11 I 12 K 6 A

Fotos 27 und 28: Bernd Perlbach

### Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
08/2008	51	2003	5.615	5.298	–	A, F, G, K, PA
08/2008	61	2003	6.406	18.294	–	A, F, G, K, LA, PA
08/2008	65	2007	15.896	18.003	–	A, F, G, K, PA
09/2008	56	1923 Mitte 1950 (Renovierung) Mitte 1980 (Totalsanierung) 2003, 2008 (Modernisierung)	1.078	5.684	–	F, K, PA
05/2009	64	2006	1.376	6.013	–	F, G, K, PA, R
10/2009	48	1991 2006-2008 (Erweiterung)	2.314	2.077 <sup>10</sup>	–	K, PA
10/2009	60	2002	3.235	11.351 <sup>11</sup>	–	A, F, G, K, PA, R
03/2011	53	1847 2005, 2008 und 2009 (Modernisierung) <sup>12</sup>	2.001	2.335 <sup>13</sup>	–	A, K, LA

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>9</sup> Die Gesellschaft FNC Wergelandsveien AS wurde am 25.8.2012 mit der Gesellschaft FNC Wergelandsveien Holding AS verschmolzen;

<sup>10</sup> Gemäß aktueller Nachbewertung durch den Sachverständigenausschuss wird die Nutzfläche mit 2.077 m<sup>2</sup> berücksichtigt;

<sup>11</sup> Die Nutzfläche hat sich um eine bisher nicht genutzte Lagerfläche von 11 m<sup>2</sup> erhöht;

<sup>12</sup> Die durchgeführten Dachsanierungen in den Jahren 1995 und 2010 wurden in der aktuellen Bewertung durch den Sachverständigenausschuss nicht explizit erwähnt;

<sup>13</sup> Bedingt durch den Ausbau einer Fitnessfläche hat sich die Nutzfläche um 170 m<sup>2</sup> auf 2.335 m<sup>2</sup> erhöht.

# ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
1	Amsinckstraße <b>DE</b> – 20097 Hamburg	8,4	EDV	1,6
2	Fördetower <b>DE</b> – 24114 Kiel	0,0	Finanzen, Versicherungen	1,8
3	Fabrikstraße <b>DE</b> – 24103 Kiel	0,0	Bau, Immobilien	4,3
4	Theodor-Heuss-Ring <b>DE</b> – 24113 Kiel	0,0	Finanzen, Versicherungen	5,0
5	Hopfenburg <b>DE</b> – 20457 Hamburg	0,2	Dienstleistung (Vermittlungsagentur)	2,9
6	Friesenweg <b>DE</b> – 22763 Hamburg	0,0	Verkehrsgewerbe	4,2

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

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
7	Bradlink <b>EE</b> – 80042 Pärnu	0,0	Technologie	1,2
8	Kasarmikatu 25 <b>FI</b> – 00130 Helsinki	0,0	Öffentliche Verwaltung	1,4
9	Mäkelänkatu 91 <b>FI</b> – 00610 Helsinki	0,0	Produzierendes Gewerbe (Sportartikel)	0,8
10	Police HQ <b>EE</b> – 15060 Tallinn	0,0	Öffentliche Verwaltung	11,9
11	Vuorikatu 20 <b>FI</b> – 00610 Helsinki	3,3	Öffentliche Verwaltung	3,4
12	Magnum <b>EE</b> – 76401 Laagri	0,0	Pharmazeutischer Groß- u. Einzelhandel	10,8
13	Tikkurilantie <b>FI</b> – 01530 Vantaa	0,0	Verkehrsgewerbe	6,6

<b>Nettosollmiete<sup>3</sup> annualisiert</b>	<b>Nettosollmiete<sup>4</sup></b>	<b>Gutachterliche Bewertungsmiete<sup>5</sup></b>	<b>Aktueller Verkehrswert<sup>6</sup> lt. Gutachten</b>	<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>7</sup></b>
<b>in TEUR</b>	<b>in %</b>	<b>in TEUR</b>	<b>in TEUR</b>	<b>in %</b>
1.624,7	6,5	1.468,9	24.000,0	43,5
373,0	5,0	363,8	6.300,0	36,5
1.367,1	7,0	1.250,2	19.300,0	50,0
457,5	8,4	437,7	5.770,0	46,6
444,4	5,4	453,5	8.070,0	47,1
838,4	7,0	785,6	11.300,0	49,6

<b>Nettosollmiete<sup>3</sup> annualisiert</b>	<b>Nettosollmiete<sup>8</sup></b>	<b>Gutachterliche Bewertungsmiete<sup>5</sup></b>	<b>Aktueller Verkehrswert<sup>6</sup> lt. Gutachten</b>	<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>7</sup></b>
<b>in TEUR</b>	<b>in %</b>	<b>in TEUR</b>	<b>in TEUR</b>	<b>in %</b>
613,9	11,3	404,0	5.430,0	41,2
1.302,4	5,5	1.317,6	23.530,0	0,0
1.866,9	8,9	1.747,5	21.000,0	0,0
2.080,8	6,8	2.500,0	30.650,0	41,6
1.592,3	6,8	1.594,1	23.460,0	0,0
1.096,8	8,2	843,6	13.380,0	52,3
1.032,3	7,6	996,8	13.630,0	53,6

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.8.2012, annualisiert;

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

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

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

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

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

# ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
14	Treklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad	0,0	Öffentliche Verwaltung	9,2
15	Fyrklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad	0,0	Produzierendes Gewerbe	6,3
16	Plienciema Centrs <b>LV</b> – 2167 Marupe	10,2	Verkehrsgewerbe	1,6
17	Brivibas Centrs <b>LV</b> – 1011 Liepaja	0,0	Groß- und Einzelhandel	4,0
18	Hotel Norge <b>NO</b> – 4666 Kristiansand	0,0	Hotel, Gastronomie	3,7
19	Hotel Victoria <b>NO</b> – 4006 Stavanger	0,0	Hotel, Gastronomie	3,7
20	Cholm I <b>SE</b> – 20505 Malmö	0,0	Verlagswesen	3,3
21	Bravida <b>SE</b> – 12681 Stockholm	0,0	Technologie	5,3
22	Helsfyr Panorama <b>NO</b> – 0663 Oslo	0,0	Bau, Immobilien	1,6
23	ELL Duntas <b>LV</b> – 1013 Riga	8,5	Rohstoffindustrie	1,9
24	Asken <b>SE</b> – 11429 Stockholm	0,0	Medienwirtschaft	2,7
25	Kiellands Hus <b>NO</b> – 0175 Oslo	0,0	Groß- und Einzelhandel	5,9
26	Bogstadveien <b>NO</b> – 0355 Oslo	0,0	Groß- und Einzelhandel	0,4
27	Baltzar City <b>SE</b> – 21134 Malmö	4,9	Freie Berufe	2,9
28	Wergelandsveien <b>NO</b> – 0176 Oslo	0,0	EDV	2,4

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert <sup>6</sup> lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.125,6	9,8	952,8	11.512,0	32,0 <sup>8</sup>
526,6	8,0	583,5	6.571,5	0,0 <sup>8</sup>
528,7	6,8	591,4	7.780,0	43,8
515,8	8,2	499,0	6.280,0	24,7
2.650,0	6,2	2.650,1	42.947,4	51,1 <sup>9</sup>
1.814,0	7,0	1.727,9	25.852,2	0,0 <sup>9</sup>
3.304,2	8,3	2.876,7	39.768,1	27,1
1.401,7	8,8	1.289,1	15.996,9	50,6
4.665,4	7,0	4.620,2	67.102,3	48,1
1.517,2	6,2	1.821,6	24.540,0	48,9
2.091,0	5,4	2.050,5	38.469,4	40,7
2.386,1	7,3	2.325,3	32.578,2	43,8
1.493,9	5,9	1.719,4	25.212,3	28,6
4.001,1	7,9	3.388,0	50.605,0	66,4
729,7	6,7	729,7	10.862,1	54,2

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.8.2012, annualisiert;

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte;

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

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

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

<sup>8</sup> Die beiden Objekte Treklövern und Fyrklövern wurden in einer Transaktion gemeinsam erworben;

Die Fremdfinanzierungsquote betrifft daher beide Objekte;

<sup>9</sup> Die beiden Objekte Hotel Norge und Hotel Victoria wurden in einer Transaktion gemeinsam erworben;  
Die Fremdfinanzierungsquote betrifft daher beide Objekte.

# ÜBERSICHT ANSCHAFFUNGSKOSTEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
1	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg	23.391,1	1.537,8	746,6	791,2	6,6	-	-	-
2	Fördetower DE – 24114 Kiel	6.735,0	686,3	237,5	448,8	10,2	-	-	-
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	Hopfenburg DE – 20457 Hamburg	7.625,0	614,9	343,1	271,8	8,1	61,5	451,0	88
6	Friesenweg DE – 22763 Hamburg	11.160,0	758,5	502,2	256,3	6,8	56,9	701,6	111

## 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 in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises <sup>1</sup> in %	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
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	30.694,5	-	-	-	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	-	-	-



Oslo, Wergelandsveien, Foto: Bernd Perlbach

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
OÜ Bradlink, Tallinn	3.601,6	296,9	-	296,9	8,2	-	-	-
Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki	13.625,6	1.122,3	-	1.122,3	8,2	-	-	-
Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki	12.598,5	387,8	-	387,8	3,1	-	-	-
OÜ Pärnu Road 139, Tallinn	2.345,6	753,0	-	753,0	32,1	-	-	-
Kiinteistö Oy Helsingin Vourikatu 20, Helsinki	10.938,4	550,8	-	550,8	5,0	-	-	-
OÜ Vae 16, Tallinn	2.999,6	183,8	-	183,8	6,1	-	-	-
Kiinteistö Oy Tikkurilantie 141, Helsinki	5.369,6	406,4	-	406,4	7,6	40,7	308,6	91

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

# ÜBERSICHT ANSCHAFFUNGSKOSTEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises <sup>1</sup> in %	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
14	Treklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad	15.330,3 <sup>2</sup>	-	-	-	0,0	-	-	-
15	Fyrklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad	- <sup>2</sup>	-	-	-	0,0	-	-	-
16	Plienciema Centrs <b>LV</b> – 2167 Marupe	10.450,0	-	-	-	0,0	-	-	-
17	Brivibas Centrs <b>LV</b> – 1011 Liepaja	5.795,0	-	-	-	0,0	-	-	-
18	Hotel Norge <b>NO</b> – 4666 Kristiansand	62.392,1 <sup>3</sup>	-	-	-	0,0	-	-	-
19	Hotel Victoria <b>NO</b> – 4006 Stavanger	- <sup>3</sup>	-	-	-	0,0	-	-	-
20	Cholm I <b>SE</b> – 20505 Malmö	33.221,8	-	-	-	0,0	-	-	-
21	Bravida <b>SE</b> – 12681 Stockholm	13.551,3	-	-	-	0,0	-	-	-
22	Helsfyr Panorama <b>NO</b> – 0663 Oslo	57.583,5	812,2	697,2	115,0	1,4	-	-	-
23	ELL Dantes <b>LV</b> – 1013 Riga	33.000,0	-	-	-	0,0	-	-	-
24	Asken <b>SE</b> – 11429 Stockholm	29.387,6	1.185,6	894,5	291,1	4,0	-	-	-
25	Kiellands Hus <b>NO</b> – 0175 Oslo	25.017,4	1.210,7	625,4	585,3	4,8	-	-	-
26	Bogstadveien <b>NO</b> – 0355 Oslo	16.244,7	897,1	407,5	489,6	5,5	102,2	723,6	85
27	Baltzar City <b>SE</b> – 21134 Malmö	39.183,6	-	-	-	0,0	-	-	-
28	Wergelandsveien <b>NO</b> – 0176 Oslo	9.500,9	370,5	-	370,5	3,9	40,0	339,7	101

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungsnebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kaufpreises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
Jakobsbergsskogen Fastigheter AB <sup>1</sup> , Linköping	9.957,0	708,7	-	708,7	7,1	-	-	-
Jakobsbergsskogen Fastigheter AB <sup>1</sup> , Linköping	-	-	-	-	0,0	-	-	-
SIA Plienciema Centrs, Riga	5.816,5	404,7	-	404,7	7,0	-	-	-
SIA Brivibas Centrs, Riga	2.896,3	231,2	-	231,2	8,0	-	-	-
VictoriaNorge AS <sup>5</sup> , Stavanger	25.861,2	1.165,3	-	1.165,3	4,5	-	-	-
VictoriaNorge AS <sup>5</sup> , Stavanger	-	-	-	-	0,0	-	-	-
Cholm AB, Göteborg	16.619,9	815,8	-	815,8	4,9	-	-	-
Gnilde AB, Stockholm	7.420,0	591,9	-	591,9	8,0	-	-	-
Helsfyr Panorama AS, Oslo	27.651,0	784,5	-	784,5	2,8	-	-	-
SIA Zeltini M, Riga	18.100,6	552,0	-	552,0	3,0	-	-	-
Neksa II AB, Göteborg	17.017,4	450,2	-	450,2	2,6	-	-	-
Kiellands Hus AS, Oslo	5.616,6	594,8	-	594,8	10,6	-	-	-
Bogstadveien I Holding AS, Oslo	5.059,5	236,1	-	236,1	4,7	23,3	165,2	85
Baltzar City STJ 21 Kommaditbolag, Göteborg	12.597,9	1.111,0	-	1.111,0	8,8	111,1	787,1	85
FNC Wergelandsveien Holding AS, Oslo	2.418,3	441,1	-	441,1	18,2	44,2	372,3	101

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

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

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

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

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

# VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

## KÄUFE

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	22763 Hamburg, Friesenweg 2 a – c	Geschäftsgrundstück	12/2011

### 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

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

## VERKÄUFE

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	20355 Hamburg, Kaiser-Wilhelm-Straße 50, Bäckerbreitergang 60	Geschäftsgrundstück	02/2012

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

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

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

Verkäufe 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

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



Tallinn, Magnum, Foto: Bernd Perlbach

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2012

## TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 53.121 TEUR (13,2 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Das laufende Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank weist zum Stichtag einen negativen Saldo von 1.418 TEUR auf und wird zum Stichtag unter den Verbindlichkeiten aus Krediten ausgewiesen. Der Saldo ist valutarisch ausgeglichen. Guthaben werden derzeit auf diesem Konto nicht verzinst. Ebenfalls bei der Depotbank werden Währungskonten von 314 TEUR (Gegenwert von 2.283 TNOK) und 151 TEUR (Gegenwert von 1.256 TSEK) mit einer Verzinsung von 0,300 % (NOK Konto) per 27.8.2012 bzw. 0,586 % (SEK Konto) per 27.8.2012 geführt.

Des Weiteren befinden sich 2.600 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg (München) mit einer Verzinsung von 0,700 % zum 31.8.2012, 25.410 TEUR auf einem Konto der Bank Sarasin (Frankfurt) mit einer Verzinsung von 1,250 % per 31.8.2012, insgesamt 1 TEUR auf zwei unverzinslichen Konten bei der Landesbank Berlin (Berlin), 11 TEUR auf einem Konto der Hamburger Sparkasse (Hamburg) mit einer Verzinsung von 0,600 % per 31.8.2012,

insgesamt 456 TEUR auf zwei Konten bei der Nordea Bank Finnland (Helsinki, Finnland) ohne Guthabenverzinsung und insgesamt 23.593 TEUR auf drei Konten bei der ING-Niederlande (Amsterdam, Niederlande) mit einer Durchschnittsverzinsung von 1,460 % per 31.8.2012.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 1.041 TEUR aus. Hiervon liegen 558 TEUR bei der UniCredit Bank AG (München) mit einer Verzinsung von 0,390 % per 31.8.2012 und 27 TEUR bei der Landesbank Berlin (Berlin) ohne Guthabenverzinsung und 456 TEUR bei der Nordea Bank Finnland (Helsinki) ohne Guthabenverzinsung.

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 191.991 TEUR.

### I. GELDMARKTINSTRUMENTE

Stichtag 31.8.2012

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

---

### II. INVESTMENTANTEILE

Stichtag 31.8.2012

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

---

### III. WERTPAPIERE

Stichtag 31.8.2012

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

---

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

Stichtag 31.8.2012

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

---

## I. Devisentermingeschäfte

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	31.400 TNOK	3.951	4.083	-132
EUR – NOK	57.000 TNOK	7.197	7.822	-625
EUR – NOK	81.000 TNOK	10.233	10.682	-449
EUR – NOK	137.800 TNOK	17.360	18.229	-869
EUR – NOK	178.000 TNOK	22.476	24.426	-1.950
EUR – NOK	255.000 TNOK	32.341	33.001	-660
EUR – NOK	255.000 TNOK	32.870	33.164	-294
<b>EUR – NOK</b>	<b>995.200 TNOK</b>	<b>126.428</b>	<b>131.407</b>	<b>-4.979</b>
EUR – SEK	73.000 TSEK	8.009	8.040	-31
EUR – SEK	120.000 TSEK	13.411	13.122	289
EUR – SEK	182.000 RSEK	19.968	20.044	-76
EUR – SEK	245.000 TSEK	26.722	27.805	-1.082
<b>EUR – SEK</b>	<b>620.000 TSEK</b>	<b>68.110</b>	<b>69.011</b>	<b>-900</b>
				<b>-5.879</b>

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	35.000 TNOK	4.478	4.794	-316
EUR – NOK	50.500 TNOK	6.811	6.817	-5
EUR – NOK	124.260 TNOK	16.100	16.862	-762
EUR – NOK	125.840 TNOK	16.383	17.115	-732
EUR – NOK	180.000 TNOK	24.278	24.297	-19
EUR – NOK	255.000 TNOK	32.640	34.844	-2.204
<b>EUR – NOK</b>	<b>770.600 TNOK</b>	<b>100.690</b>	<b>104.729</b>	<b>-4.038</b>
EUR – SEK	40.000 TSEK	4.330	4.795	-465
EUR – SEK	60.000 TSEK	6.508	7.111	-603
EUR – SEK	77.000 TSEK	8.336	9.230	-894
EUR – SEK	135.000 TSEK	14.586	16.184	-1.598
EUR – SEK	181.000 TSEK	19.839	21.697	-1.858
EUR – SEK	237.000 TSEK	26.473	28.245	-1.772
<b>EUR – SEK</b>	<b>730.000 TSEK</b>	<b>80.072</b>	<b>87.262</b>	<b>-7.190</b>
				<b>-11.229</b>

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

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

b) Offene Positionen

Nominalwert	Auslaufdatum	Zinssatz in %	Nicht realisiertes Ergebnis <sup>2</sup>
109.275 TNOK	April 2015	4,3	-5.952 TNOK
133.975 TNOK	April 2015	4,3	-8.081 TNOK
			<b>-14.033 TNOK</b>

<sup>1</sup> Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen. Die beiden norwegischen Swaps wurden bereits durch den Voreigentümer erworben;

<sup>2</sup> Seit Anschaffung des jeweiligen Swaps.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2012

## TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN, ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.228.932,13	0,30
davon Betriebskostenvorlagen		1.188.336,14		
davon Mietforderungen		40.595,99		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(44.496.791,92)		97.107.910,52	24,06
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(1.686,33)		522.577,19	0,13
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		1.152.520,74	2.785.696,36	0,69
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.633.175,62		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(299.792,54)		721.872,49	0,18
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(17.687.760,07)		53.608.182,74	13,28
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)		1.442.376,58		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(340.182,75)		579.845,97	0,14
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.551.405,66	0,38
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(13.930.880,77)		30.698.954,77	7,61
davon aus Anteilumsatz		15.895.616,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		13.802.118,30		
Kurswert Verkauf EUR		Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR	
210.436.279,14		224.238.397,44	13.802.118,30	
<b>III. Rückstellungen</b>			479.673,96	0,12
(davon in Fremdwährung)	(49.988,37)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			430.635.308,33	
Anteilwert (EUR)			10,72	
Umlaufende Anteile (Stück)			37.641.409	

Devisenkurse per 30.8.2012:

Norwegische Krone | Euro = 7,28217 NOK

Schwedische Krone | Euro = 8,33910 SEK

### Einfacher Ansatz:

Die Kapitalanlagegesellschaft wendet den einfachen Ansatz im Sinne der Derivateverordnung zur Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten beim Sondervermögen an.

### 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 Positionen werden zu den von der Reuters AG am 30.8.2012 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet. Die Devisenterminbewertung erfolgt unter Berücksichtigung aktueller Marktzinssätze und des 13.30 Uhr Devisenfixings von der Reuters AG am 30.08.2012.

# ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. SEPTEMBER 2011 BIS ZUM 31. AUGUST 2012

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(7.321,58)		337.144,32	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		376.174,06	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(3.122.639,30)		6.754.073,68	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		7.241.491,06	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(5.049.644,76)		5.049.644,76	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>19.758.527,88</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			2.702.762,60	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(6.560,36)	2.171.477,05		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	227.313,58		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(428,26)	231.641,91		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	72.330,06		
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(48.926,91)		65.503,92	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(734.712,97)		1.844.204,07	
4. Verwaltungsvergütung			3.588.391,12	
5. Depotbankvergütung			104.886,68	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			130.503,97	
7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten		33.927,01	197.367,43	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>8.633.619,79</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>11.124.908,09</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne			904.112,54	
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		614.919,27	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(289.193,27)		289.193,27	
2. Realisierte Verluste			6.166.632,70	
a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(6.166.632,70)			
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>-5.262.520,16</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-530.021,92
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>5.332.366,01</b>

Gesamtkostenquote	1,19 %
Erfolgsabhängige Vergütung	n/a
Transaktionsabhängige Vergütung	0,04 %
Transaktionskosten	EUR 166.118,69

# ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

## ERTRÄGE

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 19.759 TEUR.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 337 TEUR und im Ausland in Höhe von 376 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen Tagesgelder und Bankguthaben. Die Anlage erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditeerzielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Investmentgesetzes.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 6.754 TEUR resultiert im Wesentlichen (6.598 TEUR) aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen. Davon wiederum entfallen 1.948 TEUR auf Finnland, 1.652 TEUR auf Schweden, 1.471 TEUR auf Norwegen, 1.433 TEUR auf Estland und 94 TEUR auf Lettland.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 7.242 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** betragen 5.050 TEUR.

Davon entfallen 2.590 TEUR auf die schwedischen Gesellschaften („Baltzar City STJ 21 KB“ 1.186 TEUR, „Cholm AB“ 1.075 TEUR und „Neksa AB“ 329 TEUR), 2.460 TEUR auf die norwegischen Gesellschaften („VictoriaNorge AS“ 1.268 TEUR, „Helsfyr Panorama AS“ 1.043 TEUR und „Bogstadveien I Holding AS“ 149 TEUR).

## AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 8.634 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten der direkt gehaltenen Immobilien, Zinsaufwendungen, ausländische Steuern sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 2.703 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung zusammen. Die Betriebskosten in Höhe von 2.171 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 227 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 232 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung (225 TEUR). Die sonstigen Kosten i. H. v. 72 TEUR beinhalten

im Wesentlichen Aufwendungen für die Korrektur des Vorsteuerabzuges nach § 15a UStG (44 TEUR) sowie Aufwendungen für die Erst- und Neuvermietung der Objekte (18 TEUR).

Es fielen **ausländische Steuern** in Höhe von 66 TEUR an.

Der Posten **Zinsaufwendungen** über 1.844 TEUR betrifft den Kredit für die Refinanzierung des Gesellschafterdarlehens für die Objekte „Baltzar City“ (404 TEUR) und „Neksa“ (331 TEUR) sowie die Darlehen für die deutschen Objekte (1.109 TEUR).

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 3.588 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 105 TEUR, die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 131 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 13 (5) BVB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 163 TEUR. Die **Sachverständigenkosten** des abgelaufenen Geschäftshalbjahres belaufen sich auf 34 TEUR.

## ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTEN

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beträgt insgesamt -5.263 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Gewinnen aus der Veräußerung der Immobilie Kaiser-Wilhelm-Str. (615 TEUR) sowie aus Gewinnen und Verlusten aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften (5.878 TEUR). Dieser Position stehen jeweils nicht realisierte Wertentwicklungen der zugrundeliegenden Immobilien entgegen.

## ERTRAGSAUSGLEICH

Der Ertragsausgleich des abgelaufenen Geschäftsjahres beträgt -530 TEUR (Aufwandsausgleich).

## ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 5.332 TEUR.

## **GESAMTKOSTENQUOTE**

Die Gesamtkostenquote (1,19 %) zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres.

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

## **TRANSAKTIONSABHÄNGIGE VERGÜTUNG**

Die transaktionsabhängige Vergütung stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 13 Abs. 2 und 3 BVB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Geschäftsjahr sind 0,04 % transaktionsabhängige Vergütungen angefallen.

## **ANGABE ZU DEN KOSTEN GEMÄSS § 41 ABS. 4, 5 UND 6 INV G**

### **VERMITTLUNGSPROVISIONEN**

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

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

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

# VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM 31. AUGUST 2012

	insgesamt	je Anteil
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr <sup>1</sup>	EUR 2.097.442,97	0,056
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 5.332.366,01	0,142
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 6.166.632,70	0,164
	EUR 13.596.441,68	0,362
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>		
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 78 InvG	EUR -1.000,00	0,000
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR 0,00	0,000
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR -3.055.847,16	-0,081
	-3.056.847,16	-0,081
<b>III. Gesamtausschüttung</b>		
I. 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 10.539.594,52	0,280
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR 0,00	0,000
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,000
<b>Gesamtausschüttung auf 37.641.409 ausgegebene Anteile</b>	<b>EUR 10.539.594,52</b>	<b>0,280</b>

Für die Ermittlung der investimentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen liegt eine Bescheinigung nach § 5 InvStG vor:

**Vortrag aus dem Vorjahr**

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 2.097.442,97 EUR. Darin enthalten ist ein Ertragsausgleich in Höhe von 51.604,98 EUR.

**Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.8.2012 beträgt 5.332.366,01 EUR.

**Zuführung aus dem Sondervermögen**

Es werden 6.166.632,70 EUR aus dem Sondervermögen zugeführt. Diese Zuführung beruht auf der Nichtberücksichtigung von realisierten Verlusten beim Auslauf von Devisentermingeschäften.

**Einbehalte**

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden 1.000,00 EUR Einbehalte gem. § 78 InvG vorgenommen.

**Wiederanlage**

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

**Vortrag auf neue Rechnung**

Es werden Erträge in Höhe von 3.055.847,16 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

**Für Ausschüttung vorgesehene Erträge**

Bei 37.641.409 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 3.12.2012 insgesamt 10.539.594,52 EUR.

Somit werden pro Anteil 0,28 EUR ausgeschüttet.

München, im November 2012

**Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft**

Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand



H. Fillibeck  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

# 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 2011 bis 31. August 2012 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 26. November 2012

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer



Hamburg, Hopfenburg, Foto: Bernd Perlbach

# STEUERLICHE HINWEISE

**Veröffentlichung der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG für das Geschäftsjahr vom 1.9.2011 bis 31.8.2012 für das Sondervermögen Focus Nordic Cities (ISIN: DE000A0MY559)**

**Endausschüttung vom 3.12.2012, Beschlussstag: 3.12.2012**

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:	Privatvermögen <sup>1</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen <sup>2</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen <sup>3</sup> pro Anteil EUR
I a) Betrag der Ausschüttung <sup>4</sup>	0,2800	0,2800	0,2800
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0349	0,0349	0,0349
2) Teilthesaurierungsbetrag / ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0296	0,0296	0,0296
I b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,1869	0,1869	0,1869
I c) Im Betrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes <sup>5</sup>	-	0,0383	0,0383
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes <sup>5</sup>	-	0,0000	0,0000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) <sup>6</sup>	-	0,1186	0,1186
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 1 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
ee) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 des Einkommensteuergesetzes sind	0,0000	0,0000	0,0000
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 1	0,0000	0,0000	0,0000
hh) in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	-	-
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
jj) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 und 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden ist <sup>7</sup>	-	0,0000	0,0000
kk) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechneten	0,0000	0,0000	0,0000
ll) in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 und 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden ist <sup>7</sup>	-	0,0000	0,0000

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:	Privatvermögen <sup>1</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG <sup>2</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen KStG <sup>3</sup> pro Anteil EUR
I d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa) im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,1633	0,1633	0,1633
bb) im Sinne des § 7 Absatz 3	0,0531	0,0531	0,0531
davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,0531	0,0531	0,0531
cc) im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 5, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0383	0,0383	0,0383
I e) (weggefallen)	-	-	-
I f) den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und <sup>8</sup>			
aa) der nach § 4 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 des Einkommensteuergesetzes oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
bb) in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 und 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
cc) der nach § 4 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 34c Absatz 3 des Einkommensteuergesetzes abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 dieses Gesetzes vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd) in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 und 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
ee) der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff) in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 und 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
I g) den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0325	0,0325	0,0325
I h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000
I i) den Betrag der nach § 3 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 nichtabziehbaren Werbungskosten	0,0105	0,0105	0,0105

<sup>1</sup> Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden;

<sup>2</sup> Betriebsvermögen EStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden;

<sup>3</sup> Betriebsvermögen KStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden;

<sup>4</sup> Ausschüttung gemäß der Definition des BMF-Schreibens vom 18.8.2009 Randziffer 12;

<sup>5</sup> Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen;

<sup>6</sup> Der Betrag ist netto ausgewiesen;

<sup>7</sup> Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen;

<sup>8</sup> Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

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

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

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG geprüften Rechnungslegung und des geprüften Jahresberichtes für das Investmentvermögen Focus Nordic Cities für den Zeitraum vom 01.09.2011 bis 31.08.2012 die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen.

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

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

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

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In den Jahresbericht sowie in die steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

München, den 04.12.2012

**Deloitte & Touche** GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Andreas Schulz  
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

gez. Frederik Wolf  
(Steuerberater)



Stockholm, Bravida, Foto: Bernd Perlbach

# STEUERLICHE HINWEISE

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 31.8.2012 in Höhe von EUR 0,28 je Anteil erfolgt am 3.12.2012.

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31.12.2008 erworben wurden bzw. werden.<sup>1</sup>

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

## ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

### INLÄNDISCHE MIETERTRÄGE, ZINSEN, DIVIDENDEN, SONSTIGE ERTRÄGE UND GEWINNE AUS DEM VERKAUF INLÄNDISCHER IMMOBILIEN INNERHALB VON 10 JAHREN NACH ANSCHAFFUNG

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mietererträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

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.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung

<sup>1</sup> Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1.1.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

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 depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag 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 Einkommensteueranmeldung 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 ausländischer 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 Anrechnungsmethode 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 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 der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der

# STEUERLICHE HINWEISE

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 wurde.

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

## 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 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Bei einer Veräußerung von vor dem 1.1.2009 erworbenen Anteilen 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 (s.u.) 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 (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

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

## ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

### INLÄNDISCHE MIETERTRÄGE UND ZINSTRÄGE SOWIE ZINSÄHNLICHE ERTRÄGE

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.<sup>1</sup> 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.

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

## 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 teilweise 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<sup>1</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von

<sup>1</sup> 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

# STEUERLICHE HINWEISE

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

Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei<sup>1</sup>. Von Einzelunternehmern sind diese Erträge zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

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

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 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 vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenderträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden ausländischer 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. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzauschüttung vermindert werden.

## 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.

<sup>1</sup> 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei<sup>1</sup>, 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 Kapitalgesellschaften herrühren (sog. Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

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

## STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. 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 bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. 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.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

## 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, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

## KIRCHENSTEUER

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

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

## AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

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

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

<sup>1</sup> 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

# STEUERLICHE HINWEISE

## GESONDERTE FESTSTELLUNG, AUSSENPRÜFUNG

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

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

## ZWISCHENGEWINNBESTEUERUNG

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

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. 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. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

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

## EU-ZINSRICHTLINIE/ ZINSINFORMATIONSVORDERUNG

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 EU 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. 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 Anlagengrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen i.S.d. 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 25 %-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.

Der Forderungsquotient i.S.d. ZIV betrug am 31.8.2012 28,46 %. Der in der Ausschüttung am 3.12.2012 enthaltene periodische Zinsanteil beträgt 0,0945046 EUR.

## 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. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.**

## 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 zugutekommt.

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.

# 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 31.8.2012  
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.8.2012  
2.563 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 (Senior Advisor)

Heimo Leopold  
Vermögensverwalter

Anders Palmgren (ab 11.5.2012)  
Catella AB, Schweden  
Head of Corporate Finance

Lennart Schuss (bis 10.5.2012)  
Catella AB, Schweden  
Executive Chairman of Catella's Nordic  
Corporate Finance companies

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 31.12.2011  
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2011  
164.823 TEUR

## ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Bernhard-Wicki-Straße 8  
80636 München

## SACHVERSTÄNDIGENAUSSCHUSS

### **Stefan Bröner**

Dipl.-Kfm. / MRICS / Chartered Surveyor  
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.

### **Florian Lehn**

Dipl.-Ing. (FH)  
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**

**Günther Knappert**

**Michael Krzanowski**

**Lars-Henning Müller**

**Gerhard Neustädter**

**Britta Nielsen**

**Kai Otto**

**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

Anders Palmgren

Paul Vismans

Amtsgericht München HRB 169051

Grundkapital: 2.500.000,00 EUR

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Alter Hof 5

80331 München

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

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

Email: [office@catella.de](mailto:office@catella.de)

