

# FOCUS NORDIC CITIES OFFENER IMMOBILIENFONDS

JAHRESBERICHT ZUM 31. AUGUST 2013



Foto: Bernd Perlbach



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT



# KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

<b>FONDSVERMÖGEN</b>	Stand 31.8.2013	Stand 31.8.2012	
Fondsvermögen netto	329.820	403.635	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	356.327	653.135	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-59.874	-8.676	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	39,5	40,8	%
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	492.380	611.897	TEUR
davon direkt gehalten	55.150	74.740	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	437.230	537.157	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	24	28	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	20	22	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Ankäufe von Objekten	0	1	
Verkäufe von Objekten	4	1	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	96,7	98,6	%
<b>LIQUIDITÄT</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	18.507	35.783	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	5.701	23.530	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	12.806	12.253	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	3,900	3,000	%
<b>WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE)<sup>8,9</sup></b>			
Geschäftsjahr <sup>1</sup>	-0,5	1,9	%
seit Auflage <sup>10</sup>	20,8	21,3	%
<b>ANTEILE</b>			
Umlaufende Anteile	31.740.506	37.641.409	Stück
Rücknahmepreis	10,39	10,72	EUR
Anteilwert <sup>11</sup>	10,39	10,72	EUR
<b>AUSSCHÜTTUNG</b>			
Tag der Ausschüttung	19.12.2013	3.12.2012	
Ausschüttung je Anteil	0,15	0,28	EUR
<b>GESAMTKOSTENQUOTE</b>			
	1,37	1,19	%

Auflage des Fonds: 3.9.2007  
 ISIN: DE000A0MY559  
 WKN: AOMY55  
 Internet: www.catella-realestate.de

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum 1.9.2012 bis 31.8.2013, im Vergleichszeitraum 1.9.2011 bis 31.8.2012;

<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 31.8.2013 für den Zeitraum vom 3.9.2007 bis 31.8.2013, Angabe zum 31.8.2012 für den Zeitraum 3.9.2007 bis 31.8.2012;

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



# INHALTSVERZEICHNIS

03	Kennzahlen „Auf einen Blick“
06	Bericht der Fondsverwaltung
16	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
19	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
19	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
20	Entwicklung des Fondsvermögens
22	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2013
26	Vermögensaufstellung zum 31. August 2013 – Teil I: Immobilienverzeichnis
34	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
38	Übersicht Anschaffungskosten
42	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
43	Vermögensaufstellung zum 31. August 2013 – Teil II: Bestand der Liquidität
46	Vermögensaufstellung zum 31. August 2013 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
47	Ertrags- und Aufwandsrechnung
50	Verwendungsrechnung zum 31. August 2013
52	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
54	Steuerliche Hinweise
66	Gremien

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## VOLKSWIRTSCHAFTEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

**Global** waren die Märkte seit der Wirtschaftskrise von vergleichsweise schwachen Wachstumsraten geprägt; in 2013 zeichnet sich erstmals eine leichte Erholung der entsprechenden Kennzahlen ab, was ein Indiz dafür sein könnte, dass die Talsohle durchschritten ist. Zwar befinden sich die Arbeitslosenzahlen in vereinzelten Ländern überwiegend auf einem historischen Hoch, dennoch sind Indikatoren ersichtlich, die für eine Trendwende in 2014 sprechen. Beispielsweise schaffte die an sich durch die Staatsschuldenkrise recht gebeutelte Eurozone im zweiten Quartal 2013 nach eineinhalb Jahren Stagnation einen kleinen Anstieg des BIP von 0,3 %.

Die Entwicklung der **skandinavischen** Länder ist recht einheitlich. Während sich Schweden und Norwegen als sehr widerstandsfähig erwiesen haben, stagniert die Wirtschaft in Dänemark und Finnland zuletzt. Dort sind sowohl die Exporte als auch die Inlandsnachfrage eher schwach, was eine geringe, teilweise sogar negative Wirtschaftsentwicklung nach sich zieht. Bei den Exportergebnissen (bedingt nicht zuletzt durch die tendenziell überbewertete Währung) und den Investitionen in Industriegüter schwächeln auch Schweden und Norwegen, was aber aktuell durch eine gegenläufige Binnen- nachfrage kompensiert wird. Die **baltischen** Staaten dagegen bleiben beim Wirtschaftswachstum EU-Spitzenreiter, denn hier wächst die Wirtschaftsleistung zum dritten Mal schneller als in allen anderen EU-Ländern, allerdings bekanntlich auf einem niedrigeren Niveau bzw. nach signifikanten Einschnitten in den Krisenjahren 2009/2010.

Die schwächere Entwicklung der **schwedischen** Volkswirtschaft in 2012 hat sich in diesem Jahr erfreulicherweise nicht fortgesetzt. Trotzdem liegt das Wirtschaftswachstum in 2013 unterhalb der zunächst gegebenen Prognose von 1,3 %. Erst für 2014 wird ein deutlicherer Aufschwung von rund 2,5 % erwartet. Verantwortlich dafür ist vor allem die enge Verflechtung mit der Eurozone. Während der Inlandskonsum wächst, sind Exporte und Investitionen zunächst noch von unterproportionalem Wachstum geprägt. Die Arbeitslosenquote liegt derzeit bei 8,2 %. Für das nächste Jahr wird ein ähnliches Niveau erwartet.

Das Wirtschaftswachstum **Norwegens** ist seit Jahresbeginn stabil. Geringere Exporterlöse bei Öl und Gas werden von der Binnennachfrage leicht überkompensiert, so dass ein Wachstum des BIP von 1,7 % in 2013 erwartet wird. Für 2014 wird sogar eine Wachstumsquote von 2,4 % prognostiziert. Die Beschäftigungszahl in Norwegen nahm im ersten Quartal 2013 erfreulicherweise um 0,3 % zu. Durch die parallele Zunahme

der Erwerbsbevölkerung verringerte sich dadurch die Arbeitslosenquote aber nicht und blieb bei rund 3,5 %.

Eine Erholung von der Rezession konnte **Finnland** auch zu Beginn des Jahres 2013 nicht verzeichnen. Bereits das erste Quartal wies kein Wachstum aus, insgesamt sehen die Analysten für das gesamte Kalenderjahr einen Rückgang um 0,2 %. Erst für 2014 wird wieder ein Wachstum von immerhin 1,6 % erwartet. Hinsichtlich des Arbeitsmarktes sieht es ähnlich aus. Ein immer geringer werdendes Arbeitsplatzangebot verursacht eine steigende Arbeitslosenquote, deren Anstieg auf 8,5 % per Ende des Jahres 2013 zu befürchten ist.

Seit Beginn des Jahres hat sich die Konjunktur in **Deutschland** weiter stabilisiert. Während das Wachstum im ersten Quartal 2013 noch zurückhaltend startete, nahm das BIP im zweiten Quartal um spürbare 0,7 % zu. Vor allem der private Konsum ist für diesen positiven Trend verantwortlich. Die Einkommen scheinen im Hinblick auf die vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote von 6,6 % einstweilen gesichert und geringe Zinsen für Verbraucherdarlehen fördern die Konsumfreudigkeit der Bevölkerung.

Das **Baltikum** weist auch in 2013, und somit im dritten Jahr in Folge, die höchsten Wachstumsraten in der EU auf. Käme es zu einem deutlicheren globalen Anstieg, könnte dies einen zusätzlichen Schub für die baltische Entwicklung bringen. Die **lettische** Wirtschaft wächst in 2013 voraussichtlich um 3,5 %; für 2014 rechnet man sogar mit einem BIP-Wachstum von 4,8 %. Auch **Estlands** Wirtschaft erwartet ein positives Wachstum von rund 3,2 % für 2013. Allerdings war das Wirtschaftswachstum im ersten Quartal dieses Jahres aufgrund eines Rückgangs der angenommenen Investitionen der öffentlichen Hand etwas schwächer als ursprünglich angenommen; für das nächste Jahr wird ein BIP-Wachstum von 3,7 % prognostiziert.

Beide baltischen Länder profitieren von einer ordentlichen Inlandsnachfrage, doch es lässt vermuten, dass sich das rasche Wachstum der letzten zwei Jahre in diesem Bereich nicht ohne Weiteres fortsetzen wird, sondern mit einem Rückgang zu rechnen ist. Im Gegensatz dazu erwartet man einen Anstieg im Exportgeschäft.

Der **schwedische Immobilieninvestmentmarkt** startete eher verhalten in das Jahr 2013. Das Transaktionsvolumen lag für das erste Halbjahr 2013 mit 9 Mrd. SEK unter dem Vorjahreswert (52 Mrd. SEK). Im Juni allerdings wendete sich das Blatt und so wurden alleine in diesem Monat Transaktionen in Höhe von 16,5 Mrd. SEK durchgeführt. Auch im zweiten Halbjahr wird dieser Trend voraussichtlich weiter anhalten; so wurden bereits einige großvolumige Deals abgewickelt. Institu-

tionelle Investoren (vermehrt aus dem Inland) haben dabei mit rund 30 % Anteil eine starke Präsenz.

Die Nachfrage nach **Investments in Norwegen** ist ebenfalls weiterhin sehr hoch. Nach einem Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien von 51 Mrd. NOK im vergangenen Jahr ist auch für 2013 mit einem Transaktionsvolumen von 40 bis 50 Mrd. NOK zu rechnen. Die starke Wirtschaft des Landes sowie geringe Zinsen machen den Immobilienmarkt sowohl im gewerblichen als auch im Wohnbereich äußerst erfolgreich und beliebt.

Das erste Halbjahr 2013 am **finnischen Investmentmarkt** verlief schwach, das Transaktionsvolumen betrug nur 820 Mio. EUR. Im Jahr zuvor waren es für die gleiche Periode rund 260 Mio. EUR mehr. Auch für das volle Jahr 2013 wird ein geringeres Transaktionsvolumen als in 2012 prognostiziert. Nichtsdestotrotz gilt Finnland perspektivisch weiterhin als attraktiv, sowohl bei inländischen als auch bei Investoren aus Schweden und Deutschland. Besonders Wohnportfolios, Büros oder industrielle Objekte standen im Fokus der Investoren. Bei ausländischen Investoren liegt der Interessenschwerpunkt weiterhin im Helsinki Central Business District (CBD).

Unverändert stark ist in **Deutschland** die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien aus dem Core/Core+ Segment. Dies liegt neben der stabilen deutschen Wirtschaft insbesondere an dem aktuell niedrigen Zinsniveau, den fehlenden Anlagealternativen und dem zunehmenden Bedürfnis nach Sicherheit seitens nationaler und internationaler Investoren. Bis Ende September 2013 wird sich das Transaktionsvolumen voraussichtlich auf rund 19 Mrd. EUR aufsalzieren, was, verglichen mit dem Vorjahr, einer Steigerung von über 30 % entspricht. Mit knapp einem Viertel trugen Portfoliotransaktionen zu diesem Ergebnis bei.

Das Baltikum zählt mit seinen drei Ländern Estland, Lettland und Litauen voll umfänglich zur Europäischen Union und stößt infolgedessen bei internationalen Investoren auf lebhaftes Interesse. So konnte der **Investmentmarkt im Baltikum** ein annähernd gleichmäßig verteiltes Transaktionsvolumen von 300 Mio. EUR im ersten halben Jahr 2013 verzeichnen. Bis Ende des Jahres wird mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 500 Mio. EUR für die baltischen Staaten gerechnet. Besonders positiv ist die Prognose für das Jahr 2014 mit ca. 1 Mrd. EUR.

## PERFORMANCE

Im Berichtszeitraum vom 1.9.2012 bis 31.8.2013 lag die Performance des Sondervermögens bei -0,5 % (BVI-Methode).

Dieses Ergebnis erklärt sich überwiegend aus Wertberichtigungen bei der Immobilienbewertung, die aus Sicht des Fondsmanagements ihre Ursache neben Liegenschaftsspezifischen Aspekten auch in einer betont vorsichtigeren Herangehensweise der Gutachter als Resultat aus der Finanzmarktkrise haben.

## LIQUIDITÄT

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen des Focus Nordic Cities betrug zum Stichtag 23,7 Mio. EUR (7,2 % des Fondsvolumens). Die Netto-Liquidität abzgl. gesetzlicher Mindestliquidität stellt 0,3 % des Fondsvermögens (rund 1,1 Mio. EUR).

## DEVISENTERMINGESCHÄFTE

Zur Absicherung von Währungsrisiken sind zum Stichtag sechs norwegische und vier schwedische Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 169,8 Mio. EUR (767 Mio. NOK, 569 Mio. SEK) abgeschlossen. 24 Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 193 Mio. EUR sind im Geschäftshalbjahr ausgelaufen. Hieraus wurde saldiert ein Verlust von 5,7 Mio. EUR realisiert. Weitere Informationen hierzu finden sich im Kapitel „Bestand der Liquidität“.

## AN- UND VERKÄUFE

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt vier Immobilien veräußert. Zu Beginn des Geschäftsjahres wurde ein schwedisches Objekt in Malmö (Baltzar City) verkauft. Die in 2009 erworbene Immobilie konnte zu einem Verkaufspreis von rund 473 Mio. SEK veräußert werden. Des Weiteren konnten noch zwei Objekte in Hamburg verkauft werden. Das sich seit 2010 im Fonds befindliche Objekt „Hopfenburg“ konnte im Juni zu einem Verkaufspreis von 8,7 Mio. EUR verkauft werden. Fast zeitgleich wurde die zweite Hamburger Immobilie „Friesenweg“ erfolgreich zu einem Verkaufspreis von 12,0 Mio. EUR veräußert. Das Objekt befand sich seit Ende 2011 im Sondervermögen des Focus Nordic Cities. Beim vierten Verkauf handelte es sich um eine finnische Logistikimmobilie in der Stadt Vantaa direkt am Flughafen Helsinki. Für das Objekt „Tikkurilantie“ konnte ein Verkaufserlös von 13,6 Mio. EUR erzielt werden.

## LEERSTANDSSITUATION

Zum Ende des Berichtsjahres im August 2013 lag die Leerstandsquote bei 5,5 %. Die Leerstandsquote erhöhte sich

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

somit im abgelaufenen Geschäftsjahr von 2,1 % auf 5,5 % gegenüber dem vorherigen Berichtszeitraum. Durch den hohen Vermietungsstand wird weiterhin eine relative Einnahmensicherheit für den Focus Nordic Cities gewährleistet.

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES FOCUS NORDIC CITIES

Im Geschäftsjahr 2013/2014 plant das Portfoliomanagement eine weitere Reduzierung des Immobilienbestands zur Liquiditätsgenerierung. Dabei sind Handlungszwänge aus Rückgabeverlangen von Investoren und dem fehlenden Zufluss von neuen Investitionsmitteln maßgeblich. Hierbei soll bei den Verkäufen – auf Basis der Hold-Sell-Analyse das – durch vergleichsweise hohe Investorennachfrage geprägte Marktumfeld genutzt werden.

Quellen: Colliers Marktbericht Q3 2013, SEB Nordic Outlook 2. Quartal 2013, IVG Market Tracker: Nordische Büromärkte – April 2013, IVG Market Tracker: Büromarkt Deutschland – Februar 2013, NEWSEC: Baltic Property Market Report 2013, NEWSEC Property Outlook Spring 2013, Jones Lang LaSalle: Nordic Office Markets – February 2013, Jones Lang LaSalle: Büromarktüberblick 4. Quartal 2012

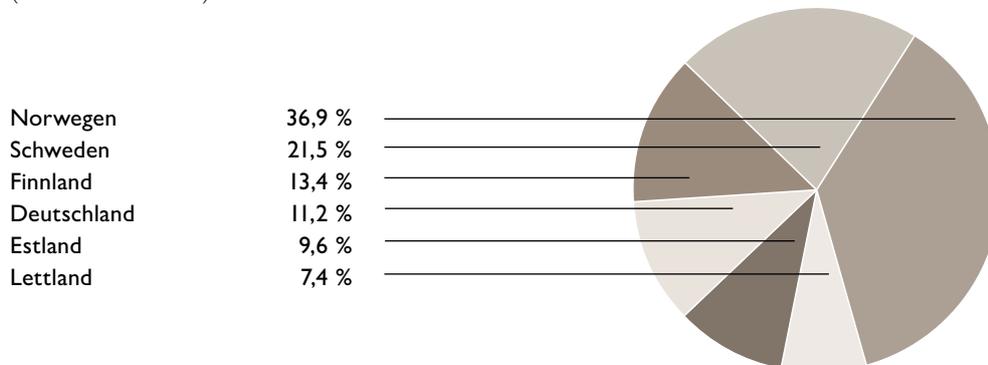


Amsinckstraße Hamburg, Foto: Bernd Perlbach

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

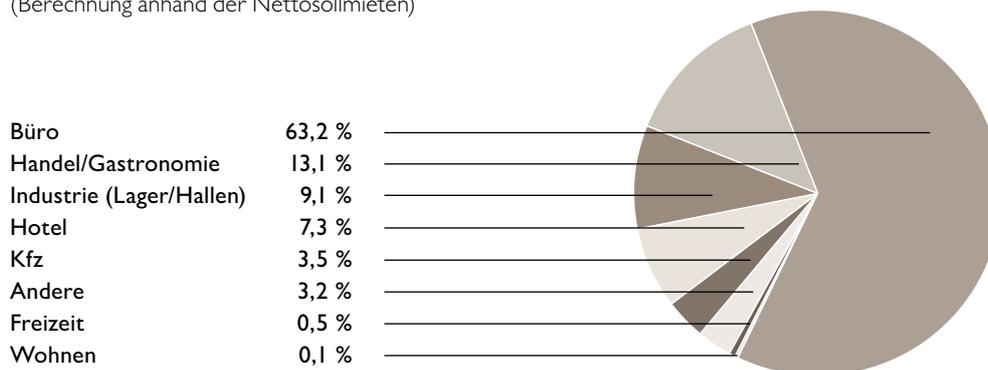
## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

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



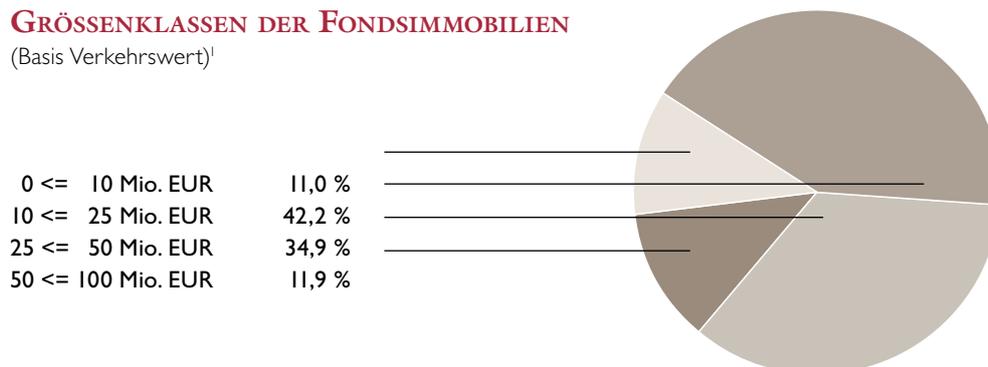
## NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



## GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

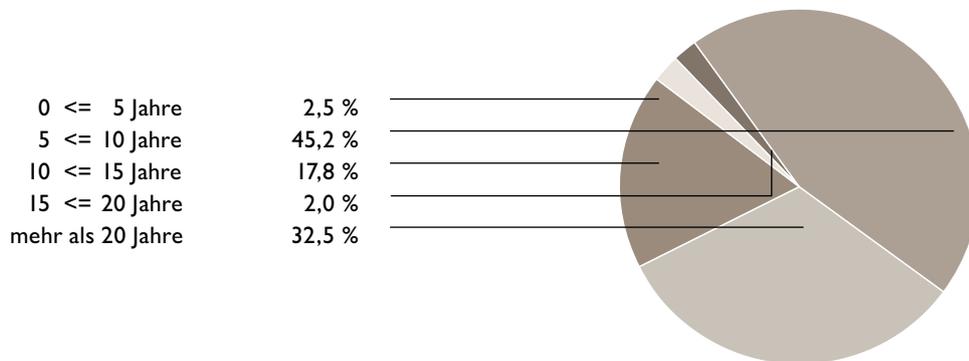
(Basis Verkehrswert) <sup>1</sup>



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

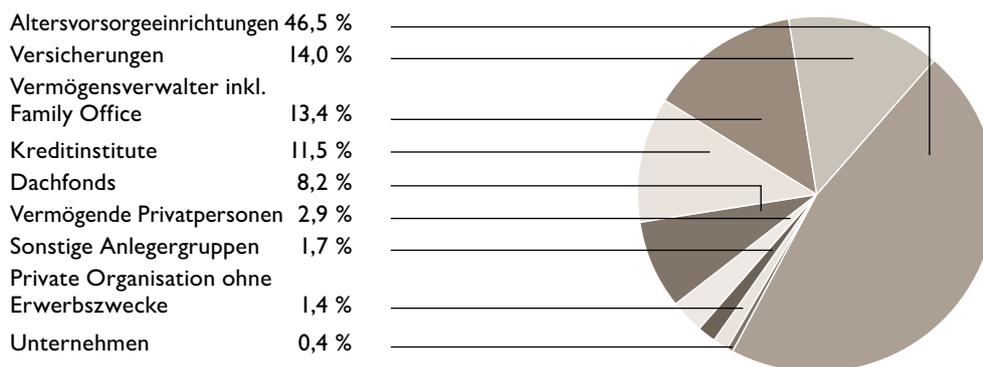
## WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



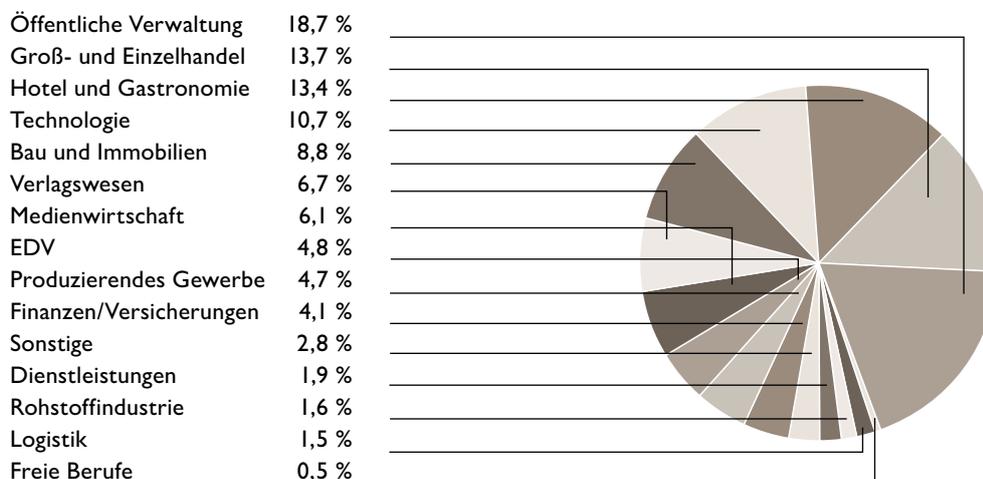
## ANLEGERSTRUKTUR<sup>2</sup>

(Basis Anzahl Anteile)



## BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettomieten)



<sup>1</sup> Die Richtigkeit der Angabe der Anleger kann nicht garantiert werden.



*Vuorikatu Helsinki, 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>	26.507	5,4	46.901	9,5
<b>NOK</b>	0	0,0	84.421	17,1
<b>SEK</b>	0	0,0	36.845	7,5
<b>GESAMT</b>	<b>26.507</b>	<b>5,4</b>	<b>168.167</b>	<b>34,1</b>

## ÜBERSICHT WÄHRUNGSRISENEN

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
	in TEUR	in %
<b>NOK</b>	3.836	1,2
<b>SEK</b>	10.359	3,1
<b>GESAMT</b>	<b>14.195</b>	<b>4,3</b>

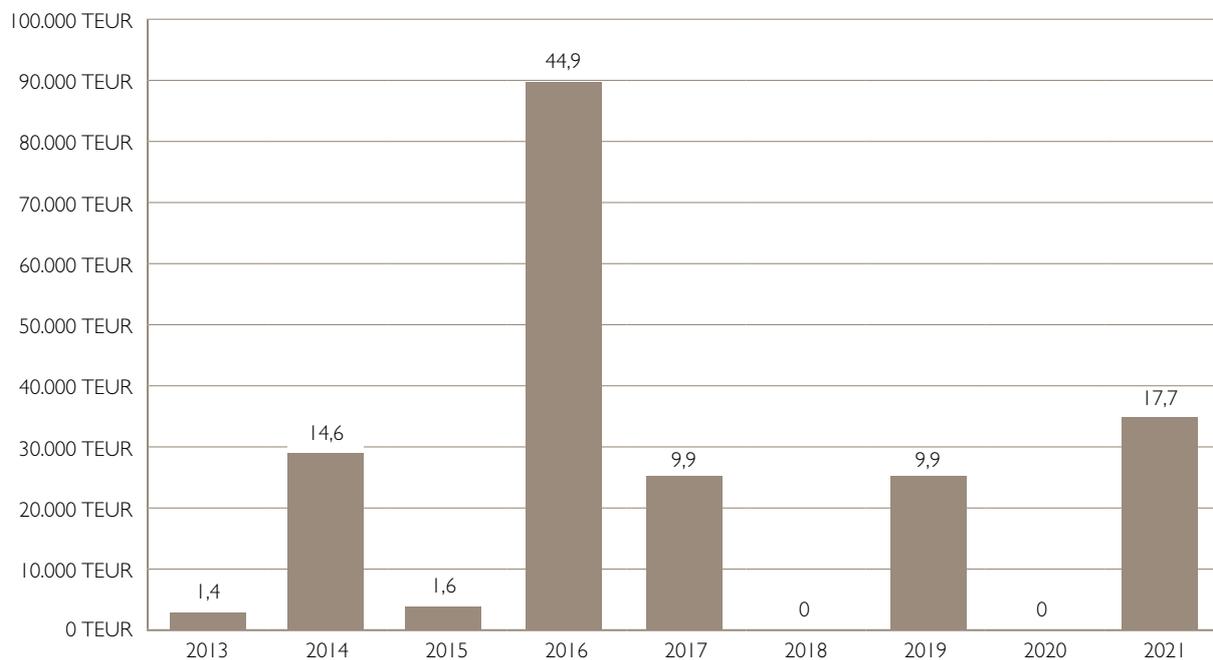
## ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRISENEN

	in TEUR	in %
<b>unter 1 Jahr</b>	113.013	58,1
<b>1 bis 2 Jahre</b>	55.154	28,3
<b>2 bis 5 Jahre</b>	26.507	13,6
<b>5 bis 10 Jahre</b>	0	0,0
<b>über 10 Jahre</b>	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>194.674</b>	<b>100,0</b>

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

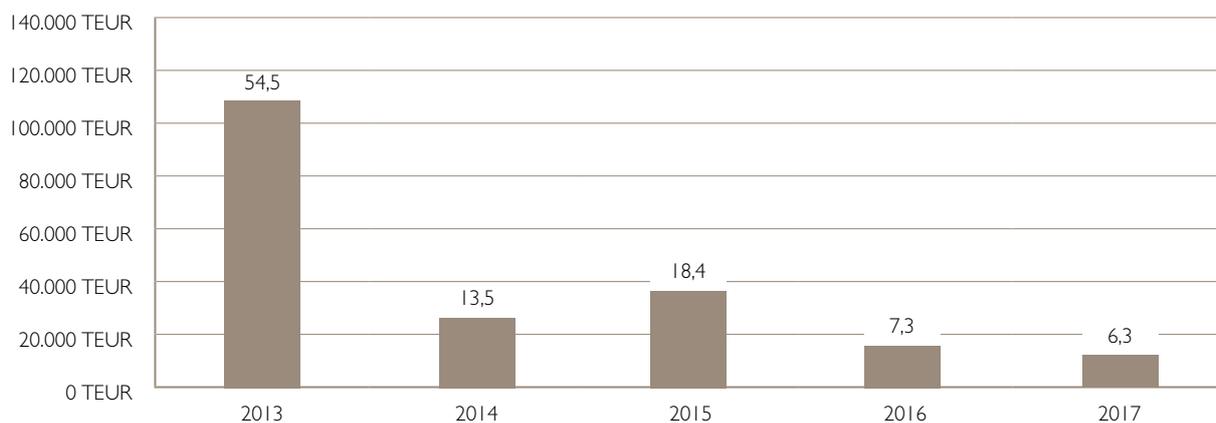
## ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE

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



## ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG

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



## DIE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

### Personal und Organisation

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen.

München, im November 2013

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand



H. Fillibeck  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

# ÜBERSICHT RENDITEN, BEWERTUNG, VERMIETUNG

## RENDITEN

Renditekennzahlen 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>	6,7	6,7	9,5	6,6	7,1	6,5	6,6	6,9	6,8
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	-0,6	-0,6	-1,9	-1,5	-2,3	-1,4	-1,8	-1,6	-1,5
Nettoertrag <sup>2</sup>	6,1	6,1	7,6	5,1	4,8	5,1	4,8	5,2	5,3
Wertänderungen <sup>2</sup>	-0,3	-0,3	-5,1	-2,4	-8,7	-0,8	-1,4	-2,3	-2,0
Ausländische Ertragsteuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	-0,4	-0,1	-0,1	-0,4	-0,1	-0,3	-0,2
Ausländische latente Steuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,2	0,0	-3,1	-1,5	0,0	-0,9	-0,7
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2</sup>	5,8	5,8	2,3	2,6	-7,2	2,4	3,2	1,9	2,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>3</sup>	9,6	9,6	3,0	2,4	-14,5	0,2	2,1	0,4	1,2
Währungsänderungen <sup>3</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,4	-1,6	-1,2	-1,1
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung <sup>3</sup></b>	<b>9,6</b>	<b>9,6</b>	<b>3,0</b>	<b>2,4</b>	<b>-14,5</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,1</b>
<b>II. Liquidität <sup>4</sup></b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>5</sup></b>									<b>0,2</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>									<b>-0,5</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	71.035	71.035	0	0	0	0	0	0	71.035
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	48.126	75.604	37.422	195.961	112.544	469.657	469.657
Immobilien gesamt	71.035	71.035	48.126	75.604	37.422	195.961	112.544	469.657	540.692
Liquidität	27.371	27.371	1.758	6.000	1.138	11.534	6.858	27.288	54.659
Kreditvolumen	41.586	41.586	22.107	7.137	16.355	90.740	32.814	169.153	210.739
Fondsvolumen (netto)									370.126

<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 31.8.2012 bis 31.8.2013;

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.8.2012 bis 31.8.2013;

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.8.2012 bis 31.8.2013;

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.8.2012 bis 31.8.2013;

<sup>6</sup> Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.8.2012 bis 31.8.2013).

## 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	55.150	55.150	46.910	66.170	36.500	181.642	106.008	437.230	492.380
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	3.542	3.542	3.613	4.683	2.651	12.338	7.452	30.737	34.279
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	130	130	0	210	0	217	1.493	1.920	2.050
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	0	4.927	0	4.927	4.927
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	350	350	2.550	2.030	2.100	3.606	3.077	13.363	13.713
Sonstige negative Wertänderungen	3	3	0	0	0	116	0	116	119
Negative Wertänderungen durch latente Steuern	0	0	-88	0	1.168	2.937	0	4.017	4.017
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-220	-220	-2.550	-1.820	-2.100	-3.389	-1.584	-11.443	-11.663
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-3	-3	88	0	-1.168	1.874	0	794	791

## 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	89,0	89,0	62,9	85,3	61,9	34,0	85,8	60,0	63,2
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	2,5	21,2	31,4	0,0	14,7	13,1
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,4	0,0	8,2	7,3
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	2,6	2,6	35,9	4,6	12,5	4,6	7,5	10,0	9,1
Jahresmietertrag Wohnen	1,2	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	3,8	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5
Jahresmietertrag Kfz	7,0	7,0	0,0	1,2	4,4	6,2	0,0	3,0	3,5
Jahresmietertrag Andere	0,2	0,2	1,2	2,6	0,0	3,4	6,7	3,6	3,2
Leerstand Büro	2,0	2,0	0,0	2,2	5,9	0,4	1,1	1,2	1,3
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	0,0	1,8	1,5
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	6,6	0,1	0,1	0,6	0,5
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	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>97,9</b>	<b>97,9</b>	<b>100,0</b>	<b>97,8</b>	<b>87,1</b>	<b>95,2</b>	<b>98,8</b>	<b>96,4</b>	<b>96,7</b>

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

# ÜBERSICHT RENDITEN, BEWERTUNG, VERMIETUNG

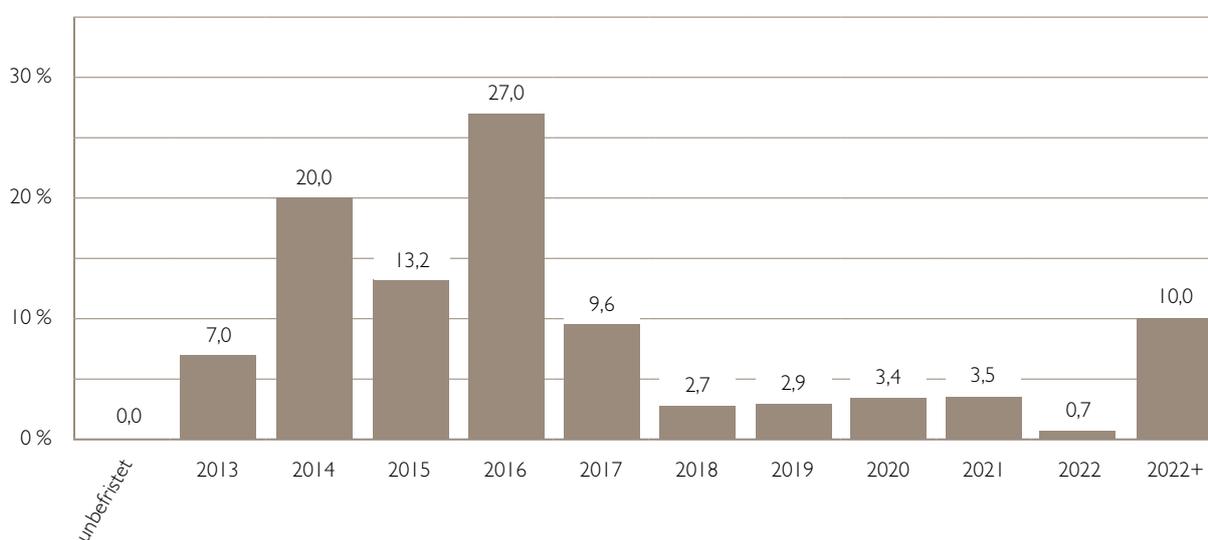
## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(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
2013	4,1	4,1	16,1	2,2	13,8	6,7	4,7	7,8	7,0
2014	26,4	26,4	0,0	59,7	8,1	25,9	0,3	20,2	20,0
2015	6,0	6,0	0,0	3,5	27,0	11,9	27,0	15,0	13,2
2016	5,2	5,2	0,0	34,6	38,8	37,1	29,0	31,6	27,0
2017	46,4	46,4	0,0	0,0	0,8	0,3	17,5	5,0	9,6
2018	2,2	2,2	0,0	0,0	11,5	0,3	6,9	1,1	2,7
2019	5,7	5,7	0,0	0,0	0,0	6,4	0,0	2,6	2,9
2020	2,7	2,7	0,0	0,0	0,0	9,1	0,0	3,7	3,4
2021	1,3	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	14,6	0,0	3,5
2022	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	0,0	1,0	0,7
2022+	0,0	0,0	83,9	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0	10,0

## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(Basis: Nettosollmieten)



## ENTWICKLUNG DES FONDS (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.8.2013	31.8.2012	31.8.2011	31.8.2010
Immobilien	55.150	74.740	70.050	69.755
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	211.412	260.325	246.006	236.482
Liquiditätsanlagen	23.696	51.679	53.629	71.069
Sonstige Vermögensgegenstände	74.113	102.367	101.766	126.742
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	34.551	85.476	53.290	52.540

Fondsvermögen	329.820	403.635	418.161	451.508
Anzahl umlaufende Anteile	31.740.506	37.641.409	38.501.492	41.770.177
Anteilwert (EUR)	10,39	10,72	10,86	10,81
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,15	0,28	0,34	0,33
Tag der Ausschüttung	19.12.2013	3.12.2012	1.12.2011	1.12.2010

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

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2012/2013	Geschäftsjahr 2011/2012	Geschäftsjahr 2010/2011	Geschäftsjahr 2009/2010
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	6,8	7,0	7,0	7,0
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5	-1,1	-1,3	-1,2
Nettoertrag	5,3	5,9	5,7	5,8
Wertänderungen	-2,0	-1,3	-0,2	-0,7
Ausländische Ertragssteuern	-0,2	-0,2	-0,3	-0,2
Ausländische latente Steuern	-0,7	-0,5	-0,4	0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,4	3,8	4,8	4,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	1,2	3,7	5,1	5,4
<b>Gesamtergebnis in Währung</b>	<b>0,1</b>	<b>3,7</b>	<b>5,1</b>	<b>5,4</b>
Währungsänderungen	-1,1	-0,3	-0,5	-0,1
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>0,1</b>	<b>3,3</b>	<b>4,6</b>	<b>5,3</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>0,9</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>	<b>1,0</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten <sup>2</sup></b>	<b>-0,5</b>	<b>1,9</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</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>403.635.308,33</b>
<b>Ausschüttung für das Vorjahr</b>		<b>-10.294.644,64</b>
<b>Ausgleichsposten</b> für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		<b>157.958,64</b>
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)</b>		<b>-59.874.241,71</b>
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	1.930.634,64	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-61.804.876,35	
Rücknahmeabschlag	0,00	
<b>Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</b>		<b>-2.030.824,56</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>		<b>6.798.973,21</b>
<b>Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>		<b>-998.068,45</b>
davon bei Immobilien	-113.906,92	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-884.161,53	
<b>Realisierte Gewinne</b>		<b>14.116.335,02</b>
<b>Realisierte Verluste</b>		<b>-9.152.564,95</b>
<b>Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste</b>		<b>-14.561.586,59</b>
davon bei Immobilien	-1.246.990,65	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-13.314.595,94	
<b>Währungskursveränderungen</b>		<b>2.023.184,85</b>
<b>Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>329.819.829,15</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, werden separat ausgewiesen und erhöhen den Posten „Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen“. Rücknahmeabschläge, die dem Fonds zufließen werden separat ausgewiesen und mindern den Posten „Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen“ (§ 10 Abs. 3 InvRBV). Der Fonds erhebt derzeit weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeabschläge.

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 2013

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
I. Geschäftsgrundstücke		55.150.000,00	16,72
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		<b>55.150.000,00</b>	<b>16,72</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
I. Mehrheitsbeteiligungen		211.411.692,56	64,10
(davon in Fremdwährung)	(145.103.529,90)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		<b>211.411.692,56</b>	<b>64,10</b>
(davon in Fremdwährung)	(145.103.529,90)		
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
I. Bankguthaben		23.696.469,42	
(davon in Fremdwährung)	(3.296.603,57)		
Summe der Liquiditätsanlagen		<b>23.696.469,42</b>	<b>7,18</b>
(davon in Fremdwährung)	(3.296.603,57)		
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
I. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.667.180,72	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		65.393.946,77	
(davon in Fremdwährung)	(25.307.843,17)		
3. Zinsansprüche		254.001,94	
(davon in Fremdwährung)	(3.417,47)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		162.912,45	
5. Andere		6.634.923,39	
(davon in Fremdwährung)	(172.308,23)		
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		<b>74.112.965,27</b>	<b>22,47</b>
(davon in Fremdwährung)	(25.483.568,87)		
<b>Summe I. – IV.</b>		<b>364.371.127,25</b>	<b>110,47</b>
(davon in Fremdwährung)	(173.883.702,34)		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		26.507.158,38	
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	26.507.158,38		
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		17.276,64	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.635.469,60	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		6.023.306,05	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Verbindlichkeiten		<b>34.183.210,67</b>	<b>10,36</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>VI. Rückstellungen</b>		<b>368.087,43</b>	<b>0,11</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe V. – VI.</b>		<b>34.551.298,10</b>	<b>10,47</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>VII. Fondsvermögen</b>		<b>329.819.829,15</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>10,39</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>31.740.506</b>	

Devisenkurse per 29.8.2013:

Estnische Krone | Euro = 15,64660 EEK

Norwegische Krone | Euro = 8,05057 NOK

Schwedische Krone | Euro = 8,70533 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 29.8.2013 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

## FONDSVERMÖGEN

Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt das Fondsvermögen 329.820 TEUR. Dies entspricht bei 31.740.506 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 10,39 EUR.

Seit Geschäftsjahresbeginn wurden 188.558 Anteile ausgegeben und 5.861.704 zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss von 59.874 TEUR.<sup>1</sup>

Vier direkt gehaltene Objekte und 20 indirekt über 18 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 31.8.2013 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 55.150 TEUR. Es setzt sich aus vier Objekten in Deutschland zusammen.

Zum 1.6.2013 wurde die Immobilie „Hopfenburg“, Hamburg und zum 16.7.2013 die Immobilie „Friesenweg“, Hamburg, verkauft.

## BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 211.412 TEUR.

Die finnische Beteiligung „Kiinteistö Oy Tikkurilantie 141“ wurde per 18.4.2013 und die schwedische Beteiligung „Baltzar City STJ 21 KB“ per 27.9.2012 verkauft.

## LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 23.696 TEUR (Stand 31.8.2012: 53.121 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 16.491 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten sind 940 TEUR sowie 4.761 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert.

Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 1.635 TEUR, für Verbindlichkeiten aus

Grundstückskäufen und Bauvorhaben 17 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 833 TEUR sowie 4.761 TEUR für die Ertragsausschüttung und Rückstellungen 142 TEUR reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 1.667 TEUR gegenüber.

## SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 74.113 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 1.667 TEUR setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.530 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 137 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (65.394 TEUR) ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die Zinsansprüche betragen 254 TEUR und bestehen zu 135 TEUR aus Gesellschafterdarlehen und zu 119 TEUR aus Bankzinsen.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen insgesamt 163 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 (6.635 TEUR) sind unter anderem Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (6.044 TEUR) sowie Dividendenansprüche gegenüber der lettischen Beteiligung „SIA Plieņciema Centrs“ (362 TEUR) und der schwedischen Beteiligung „Jacobsbergsskogen Fastigheter AB“ (172 TEUR) enthalten.

## VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 34.183 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten (26.507 TEUR) resultieren aus Krediten für die Objekte Fabrikstraße (9.549 TEUR, Stand 31.8.2012: 9.650 TEUR), Amsinckstraße (12.000 TEUR, Stand 31.8.2012: 10.441 TEUR), Fördetower (2.300 TEUR, Stand 31.8.2012: 2.300 TEUR) sowie Theodor-Heuss-Ring (2.658 TEUR, Stand 31.8.2012: 5.600 TEUR).

Die Darlehen Baltzar City (Stand 31.8.2012: 9.593 TEUR) und Hopfenburg (Stand 31.8.2012: 3.800 TEUR) wurden im Rahmen des jeweiligen Verkaufs zurückgeführt.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 17 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.635 TEUR enthält von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (6.023 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz (5.190 TEUR), Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (11 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (260 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (419 TEUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (60 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (83 TEUR).

## RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag werden Rückstellungen von 368 TEUR ausgewiesen.

Hierin sind Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von 38 TEUR enthalten.

Des Weiteren wurden insgesamt sonstige Rückstellungen i. H. v. 104 TEUR für Prüfungskosten, steuerliche Beratung und Veröffentlichungskosten gebildet.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen für latente estnische Steuern i. H. v. 59 TEUR gebildet. Diese betreffen die Immobilien-Gesellschaft „OÜ Pärnu Road 139“. Des Weiteren wurden Rückstellungen für ausländische Steuern in Höhe von 167 TEUR gebildet. Diese betreffen finnische Körperschaftsteuer.



Stavanger, Hotel Norge, Foto: Bernd Perlbach

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2013

## 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

Fotos 1, 2: 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	60	2003	3.274	10.952 <sup>6</sup>	296	G, PA
01/2008	55	1998 2009 (Renovierung)	972	2.438	–	F, G, PA
03/2008	43	1986	5.730	9.179	–	F, G, PA
03/2008	34	1956 1992 (Modernisierung) 2007 (Modernisierung)	5.000	4.050	147	A, F, 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 Neuaufmaß hat sich die Nutzfläche Gewerbe um 35 m<sup>2</sup> erhöht.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2013

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

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
5	 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
6	 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
7	 Mäkelänkatu <b>FI</b> – 00610 Helsinki Mäkelänkatu 91	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 9.000 TEUR	G, E <sup>8</sup>	59 B 2 G/H 16 I 13 F 1 K 9 A
8	 Police HQ <sup>7</sup> <b>EE</b> – 15060 Tallinn Pärnu mantee 139	OÜ Pärnu Road 139, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 12.463 TEUR	G	99 B 1 I
9	 Vuorikatu <b>FI</b> – 00610 Helsinki Vuorikatu 20	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20 <sup>9</sup> , Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 4.380 TEUR	G	98 B 2 K
10	 Magnum <b>EE</b> – 76401 Laagri Vae 16	OÜ Vae 16, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 3.400 TEUR	G	24 B 76 I

Foto 9 und 10: 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	42	2005	34.979	7.180	–	A, K
01/2008	54	ca. 1890 1945 1998 – 2003 (Modernisierung)	1.295	4.723	–	F, LA, PA
04/2008	44	1987	6.399	11.884 <sup>10</sup>	–	F, G, PA
06/2008	51	1957 (Gebäude A) 2003 (Sanierung Gebäude A) 2005 (Gebäude B)	10.915	19.300	–	A, PA
06/2008	60	1938-1946 2006 (Sanierung)	1.679	6.592	–	F, G, LA, PA <sup>11</sup>
08/2008	45	2008	26.563	11.745	–	A, K, LA, 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-Nettosollmietertrags;

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

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten 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.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2013

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

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
11	 Treklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad Rosenborgsgatan 50	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB <sup>7</sup> , Linköping Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: –	G	100 B
12	 Fyrklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad Knuts Dahls Väg 1	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB <sup>7</sup> , Linköping Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: –	G	100 B
13	 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
14	 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
15	 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
16	 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
17	 Cholm I <b>SE</b> – 20505 Malmö Krusegatan 19 / Murmansgatan 119	Cholm AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 69.900 TSEK	G	63 B 19 I 18 A

Foto 15 und 16: 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
09/2007	37	1989 1990-1991 (Erweiterung)	31.522	10.148	–	A, PA
09/2007	35	1982 1985 (Erweiterung) 1988 (Erweiterung) 2010-2011 (Modernisierung)	48.000	8.511	–	A, K, PA
11/2007	43	2006	51.200	9.101 <sup>11</sup>	–	A, K
11/2007	43	2006	23.232	5.400 <sup>12</sup>	–	A
12/2007	45	1998	2.215	9.950	–	G, K, LA, PA
12/2007	37	1907 2000 (Umbau)	1.654	6.090	–	LA, PA
02/2008	47	1961-1964 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 Sachverständigengutachten 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> Neuaufmaß durch Neuvermietung, somit um 17 m<sup>2</sup> reduzierte Gewerbefläche;

<sup>12</sup> Die im Vorjahr mit angesetzte vermietbare Außenfläche (überdachte Freiverkaufsfläche) in Höhe von 1.954 m<sup>2</sup> wird in diesem Jahr erstmalig nicht mit ausgewiesen. Damit reduziert sich die gewerbliche Nutzfläche von 7.354 m<sup>2</sup> auf 5.400 m<sup>2</sup>.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2013

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

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
18	 Bravida <b>SE</b> – 12681 Stockholm Likriktaren 3 / Mikrofonvägen 28	Gnilde AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: –	G, E <sup>7</sup>	100 B
19	 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
20	 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 1 G/H 7 K 1 I
21	 Asken <b>SE</b> – 11429 Stockholm Birger Jarlsgatan 50, 52 Runebergsgatan 2	Neksa II AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: –	G	99 B 1 I
22	 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
23	 Bogstadveien <b>NO</b> – 0355 Oslo Bogstadveien I	Bogstadveien I Holding AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 50.000 TNOK	G, T	83 G/H 17 I
24	 Wergelandsveien <b>NO</b> – 0167 Oslo Wergelandsveien 23, 25	FNC Wergelandsveien Holding AS <sup>9</sup> , Oslo Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 14.100 TNOK	G	71 B 11 I 12 K 6 A

Fotos 20, 23 und 24: 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	50	2003	5.615	5.298	–	A, F, G, K, PA
08/2008	60	2003	6.406	17.961 <sup>10</sup>	–	A, F, G, K, LA, PA
08/2008	64	2007	15.896	12.651 <sup>11</sup>	–	A, F, G, K, PA
09/2008	55	1923 Mitte 1950 (Renovierung) Mitte 1980 (Totalsanierung) 2003, 2008 (Modernisierung)	1.078	5.684	–	F, K, PA
05/2009	63	2006	1.376	5.806 <sup>12</sup>	–	F, G, K, PA, R
10/2009	47	1991 2006-2008 (Erweiterung)	2.314	2.080 <sup>13</sup>	–	K, PA
03/2011	52	1847 2005, 2008 und 2009 (Modernisierung)	2.001	2.335	–	A, LA, 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 Sachverständigengutachten 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> Aufgrund einer Umstellung auf neuen norwegischen Standard durch Neuvermietung hat sich die gewerbliche Nutzfläche gegenüber dem Vorjahr um 333m<sup>2</sup> verringert.

<sup>11</sup> Die im Vorjahr enthaltene Tiefgarage wurde im Berichtsjahr korrigiert. Dadurch verringert sich die gewerbliche Nutzfläche um 5.352 m<sup>2</sup>;

<sup>12</sup> Aufgrund eines Teilumbaus hat sich die Fläche gegenüber dem Vorjahr um 207m<sup>2</sup> verringert;

<sup>13</sup> Durch einen Komplettumbau hat sich die Nutzfläche gegenüber dem Vorjahr um 3m<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	6,1	EDV	2,2
2	Fördetower <b>DE</b> – 24114 Kiel	1,1	Finanzen, Versicherung	3,4
3	Fabrikstraße <b>DE</b> – 24103 Kiel	0,0	Bau, Immobilien	3,4
4	Theodor-Heuss-Ring <b>DE</b> – 24113 Kiel	0,1	Finanzen, Versicherung	4,0

## 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
5	Bradlink <b>EE</b> – 80042 Pärnu	0,0	Technologie	0,2
6	Kasarmikatu <b>FI</b> – 00130 Helsinki	0,0	Öffentliche Verwaltung	1,4
7	Mäkelänkatu <b>FI</b> – 00610 Helsinki	0,0	Produzierendes Gewerbe (Sportartikel)	0,8
8	Police HQ <b>EE</b> – 15060 Tallinn	0,0	Öffentliche Verwaltung	10,9
9	Vuorikatu <b>FI</b> – 00610 Helsinki	6,7	Öffentliche Verwaltung	5,2
10	Magnum <b>EE</b> – 76401 Laagri	0,0	Pharmazeutischer Groß- u. Einzelhandel	9,8

<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>
1.635,1	6,6	1.505,1	24.130,0	49,7
386,4	5,2	369,3	6.250,0	36,8
1.367,1	7,0	1.250,2	19.240,0	49,6
464,3	8,6	417,7	5.530,0	48,1

<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>
626,8	14,6	376,1	4.290,0	37,3
1.331,5	5,8	1.331,5	23.100,0	0,0
1.243,1	6,4	1.748,7	19.400,0	0,0
2.143,0	7,1	2.500,0	30.170,0	50,2
1.640,0	6,9	1.603,1	23.670,0	29,5
1.124,2	9,0	736,9	12.450,0	56,0

<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 31.8.2013, 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
11	Treklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad	0,0	Öffentliche Verwaltung	8,2
12	Fyrklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad	0,0	Produzierendes Gewerbe	5,3
13	Plienciema Centrs <b>LV</b> – 2167 Marupe	42,3	Verkehrsgewerbe	10,9
14	Brivibas Centrs <b>LV</b> – 1011 Liepaja	0,0	Groß- und Einzelhandel	3,0
15	Hotel Norge <b>NO</b> – 4666 Kristiansand	0,0	Hotel, Gastronomie	2,7
16	Hotel Victoria <b>NO</b> – 4006 Stavanger	0,0	Hotel, Gastronomie	2,7
17	Cholm I <b>SE</b> – 20505 Malmö	2,9	Verlagswesen	5,3
18	Bravida <b>SE</b> – 12681 Stockholm	0,0	Technologie	4,3
19	Helsfyr Panorama <b>NO</b> – 0663 Oslo	1,0	Bau, Immobilien	2,4
20	ELL Duntas <b>LV</b> – 1013 Riga	7,0	Rohstoffindustrie	3,1
21	Asken <b>SE</b> – 11429 Stockholm	0,0	Medienwirtschaft	1,7
22	Kiellands Hus <b>NO</b> – 0175 Oslo	0,0	Groß- und Einzelhandel	4,9
23	Bogstadveien <b>NO</b> – 0355 Oslo	41,4	Hotel, Gastronomie	0,1
24	Wergelandsveien <b>NO</b> – 0167 Oslo	0,0	EDV	1,4

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 %
1.083,7	11,1	912,7	9.741,2	34,0 <sup>8</sup>
512,0	9,1	559,0	5.628,7	0,0 <sup>8</sup>
534,7	7,5	554,7	7.150,0	44,3
523,7	8,8	486,0	5.950,0	24,2
2.445,0	6,3	2.445,1	39.065,6	49,4 <sup>9</sup>
1.673,7	7,3	1.563,0	23.044,3	0,0 <sup>9</sup>
2.912,2	7,8	2.768,9	37.356,4	25,0
1.307,4	7,8	1.239,5	16.817,3	46,1
4.327,0	7,4	4.068,1	58.467,9	49,9
1.498,3	6,4	1.610,1	23.400,0	47,5
2.010,1	5,5	1.971,5	36.465,0	41,1
2.173,1	7,6	1.916,3	28.755,7	44,1
1.181,1	5,3	1.678,6	22.482,9	29,0
667,1	6,8	667,1	9.825,4	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 31.8.2013, 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 <b>DE</b> – 20097 Hamburg	23.389,9	1.541,8	746,6	795,2	6,6	-	-	-
2	Fördetower <b>DE</b> – 24114 Kiel	6.735,0	686,3	237,5	448,8	10,2	-	-	-
3	Fabrikstraße <b>DE</b> – 24103 Kiel	18.325,0	1.218,7	641,4	577,3	6,7	-	-	-
4	Theodor-Heuss-Ring <b>DE</b> – 24113 Kiel	5.051,1	363,4	178,5	184,9	7,2	-	-	-

## 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	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 <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
5	Bradlink <b>EE</b> – 80042 Pärnu	7.200,0	-	-	-	0,0	-	-	-
6	Kasarmikatu 25 <b>FI</b> – 00130 Helsinki	22.000,0	-	-	-	0,0	-	-	-
7	Mäkeläkatu 91 <b>FI</b> – 00610 Helsinki	23.000,0	978,4	920,0	58,4	4,3	-	-	-
8	Police HQ <b>EE</b> – 15060 Tallinn	30.694,5	-	-	-	0,0	-	-	-
9	Vuorikatu 20 <b>FI</b> – 00610 Helsinki	22.136,5	-	-	-	0,0	-	-	-
10	Magnum <b>EE</b> – 76401 Laagri	13.300,0	861,2	-	861,2	6,5	-	-	-



Hotel Norge Stravanger, 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	-	-	-

<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 bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises <sup>1</sup> in %	Im Berichtszeitraum abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
11	Treklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad	15.330,3 <sup>2</sup>	-	-	-	0,0	-	-	-
12	Fyrklövern <b>SE</b> – 65230 Karlstad	- <sup>2</sup>	-	-	-	0,0	-	-	-
13	Plienciema Centrs <b>LV</b> – 2167 Marupe	10.450,0	-	-	-	0,0	-	-	-
14	Brivibas Centrs <b>LV</b> – 1011 Liepaja	5.795,0	-	-	-	0,0	-	-	-
15	Hotel Norge <b>NO</b> – 4666 Kristiansand	62.392,1 <sup>3</sup>	-	-	-	0,0	-	-	-
16	Hotel Victoria <b>NO</b> – 4006 Stavanger	- <sup>3</sup>	-	-	-	0,0	-	-	-
17	Cholm I <b>SE</b> – 20505 Malmö	33.221,8	-	-	-	0,0	-	-	-
18	Bravida <b>SE</b> – 12681 Stockholm	13.551,3	-	-	-	0,0	-	-	-
19	Helsfyr Panorama <b>NO</b> – 0663 Oslo	57.583,5	812,2	697,2	115,0	1,4	-	-	-
20	ELL Dantes <b>LV</b> – 1013 Riga	33.000,0	-	-	-	0,0	-	-	-
21	Asken <b>SE</b> – 11429 Stockholm	29.387,6	1.185,6	894,5	291,1	4,0	-	-	-
22	Kiellands Hus <b>NO</b> – 0175 Oslo	25.017,4	1.210,7	625,4	585,3	4,8	-	-	-
23	Bogstadveien <b>NO</b> – 0355 Oslo	16.244,7	897,1	407,5	489,6	5,5	92,4	654,5	73
24	Wergelandsveien <b>NO</b> – 0167 Oslo	9.500,9	370,5	-	370,5	3,9	33,1	271,1	89

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungsnebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kaufpreises	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene 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	22.903,9	784,5	-	784,5	3,4	-	-	-
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	141,9	73
FNC Wergelandsveien Holding AS, Oslo	2.418,3	127,1	-	127,1	5,3	37,3	21,1	89

<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

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

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

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

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

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

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

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	20457 Hamburg, Hopfensack 19	Geschäftsgrundstück	06/2013
Deutschland	22763 Hamburg, Friesenweg 2a-c	Geschäftsgrundstück	07/2013

### 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

Land	Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Finnland	Kiinteistö Oy Tikkurilantie 141	Helsinki	100,00 %	04/2013

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

Land	Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Schweden	Baltzar City STJ 21 KB	Göteborg	100,00 %	09/2012

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2013

## TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 23.696 TEUR (7,2 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Das laufende Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank weist zum Stichtag einen Saldo von 801 TEUR auf. Guthaben werden derzeit auf diesem Konto nicht verzinst. Ebenfalls bei der Depotbank werden Währungskonten von 2.585 TEUR (Gegenwert von 20.808 TNOK) und 712 TEUR (Gegenwert von 6.197 TSEK) mit einer Verzinsung von 0,250 % (NOK Konto) per 26.8.2013 bzw. 0,032 % (SEK Konto) per 26.8.2013 geführt.

Des Weiteren befinden sich 8 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg (München) mit einer Verzinsung von 0,400 % zum 31.8.2013, 5 TEUR auf einem Konto der Bank Sarasin (Frankfurt) mit einer Verzinsung von 0,150 % per 31.8.2013, insgesamt 1 TEUR auf zwei unverzinslichen Konten bei der Landesbank Berlin (Berlin), insgesamt 261 TEUR auf zwei Konten bei der Nordea Bank Finnland

(Helsinki, Finnland) ohne Guthabenverzinsung und insgesamt 19.004 TEUR auf drei Konten bei der ING-Niederlande (Amsterdam, Niederlande) mit einer Durchschnittsverzinsung von 0,920 % per 31.8.2013.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 320 TEUR aus. Hiervon liegen 314 TEUR bei der UniCredit Bank AG (München) mit einer Verzinsung von 0,080 % per 31.8.2013 und 6 TEUR bei der Landesbank Berlin (Berlin) 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 160.158 TEUR.

## I. GELDMARKTINSTRUMENTE

Stichtag 31.8.2013

Geldmarktinstrumente liegen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

---

## II. INVESTMENTANTEILE

Stichtag 31.8.2013

Investmentanteile liegen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

---

## III. WERTPAPIERE

Stichtag 31.8.2013

Wertpapiere liegen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

---

## IV. WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE UND WERTPAPIER-DARLEHENSGESCHÄFTE

Stichtag 31.8.2013

Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

---

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2013

## TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT

### V. SICHERUNGSGESCHÄFTE

Stichtag 31.8.2013

#### 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	35.000 TNOK	4.478	4.708	-230
EUR-NOK	50.500 TNOK	6.811	6.482	329
EUR-NOK	124.260 TNOK	16.100	16.290	-190
EUR-NOK	124.260 TNOK	16.202	15.427	775
EUR-NOK	125.840 TNOK	16.857	16.677	180
EUR-NOK	125.840 TNOK	16.383	16.905	-522
EUR-NOK	180.000 TNOK	24.278	23.104	1.174
EUR-NOK	255.000 TNOK	32.640	34.770	-2.130
<b>EUR-NOK</b>	<b>1.020.700 TNOK</b>	<b>133.749</b>	<b>134.363</b>	<b>-614</b>
EUR-SEK	34.000 TSEK	3.952	3.966	-14
EUR-SEK	40.000 TSEK	4.330	4.713	-383
EUR-SEK	45.000 TSEK	5.294	5.197	97
EUR-SEK	60.000 TSEK	6.508	6.988	-480
EUR-SEK	63.000 TSEK	7.322	7.349	-27
EUR-SEK	72.000 TSEK	8.470	8.314	156
EUR-SEK	77.000 TSEK	8.336	9.072	-736
EUR-SEK	105.000 TSEK	12.555	12.229	326
EUR-SEK	105.000 TSEK	12.401	12.575	-174
EUR-SEK	105.000 TSEK	12.113	12.411	-299
EUR-SEK	117.000 TSEK	13.487	13.543	-56
EUR-SEK	135.000 TSEK	14.586	15.906	-1.320
EUR-SEK	135.000 TSEK	15.881	15.589	292
EUR-SEK	237.000 TSEK	26.473	27.577	-1.104
EUR-SEK	181.000 TSEK	19.839	21.325	-1.486
EUR-SEK	181.000 TSEK	21.036	20.944	92
<b>EUR-SEK</b>	<b>1.692.000 TSEK</b>	<b>192.583</b>	<b>197.698</b>	<b>-5.115</b>
				<b>-5.729</b>

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR-NOK	34.000 TNOK	4.498	4.216	282
EUR-NOK	124.260 TNOK	15.378	15.389	-11
EUR-NOK	125.000 TNOK	16.475	15.519	956
EUR-NOK	230.500 TNOK	29.434	28.510	924
EUR-NOK	253.000 TNOK	33.873	31.298	2.575
<b>EUR-NOK</b>	<b>766.760 TNOK</b>	<b>99.658</b>	<b>94.932</b>	<b>4.726</b>
EUR-SEK	65.000 TSEK	7.532	7.451	81
EUR-SEK	93.000 TSEK	10.839	10.683	156
EUR-SEK	181.000 TSEK	20.893	20.749	144
EUR-SEK	230.000 TSEK	26.495	26.343	152
<b>EUR-SEK</b>	<b>569.000 TSEK</b>	<b>65.759</b>	<b>65.226</b>	<b>533</b>
				<b>5.259</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>
100.275 TNOK	April 2015	4,3	-3.966 TNOK
133.975 TNOK	April 2015	4,3	-5.657 TNOK
			<b>-9.623 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 2013

## 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) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	1.530.599,00 136.581,72	1.667.180,72	0,50
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(25.307.843,17)		65.393.946,77	19,83
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(3.417,47)		254.001,94	0,08
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00 162.912,45	162.912,45	0,05
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	(172.308,23)	6.044.445,63	6.634.923,39	2,01
Kurswert Verkauf EUR 166.241.173,89	Kurswert Stichtag EUR 160.196.728,26	Vorl. Ergebnis EUR 6.044.445,63		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	(0,00)	0,00	26.507.158,38	8,04
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		17.276,64	0,01
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.635.469,60	0,49
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(0,00)	5.190.000,00 10.724,19	6.023.306,05	1,82
Kurswert Verkauf EUR 15.378.141,90	Kurswert Stichtag EUR 15.388.866,09	Vorl. Ergebnis EUR 10.724,19		
<b>III. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		368.087,43	0,11
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			329.819.829,15	
Anteilwert (EUR)			10,39	
Umlaufende Anteile (Stück)			31.740.506	

Devisenkurse per 29.8.2013:

Estnische Krone	1 Euro = 15,64660 NOK
Norwegische Krone	1 Euro = 8,05057 NOK
Schwedische Krone	1 Euro = 8,70533 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 29.8.2013 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 29.8.2013.

# ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. SEPTEMBER 2012 BIS ZUM 31. AUGUST 2013

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(13.359,99)		55.441,12	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		202.691,54	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(2.049.297,09)		5.316.693,17	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.868.880,59	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(674.957,85)		1.771.929,85	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>14.215.636,27</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			2.354.137,99	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.709.670,50		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	246.513,35		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(124,14)	248.278,73		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(416,50)	149.675,41		
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(103,56)		5.165,84	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(100.643,82)		1.372.503,77	
4. Verwaltungsvergütung			3.208.246,12	
5. Depotbankvergütung			91.838,48	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			119.227,33	
7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten		50.633,50	265.543,53	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>7.416.663,06</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>6.798.973,21</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				14.116.335,02
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.241.574,16	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(12.348.930,02)		12.874.760,86	
2. Realisierte Verluste				9.152.564,95
a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(9.152.564,95)			
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>4.963.770,07</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-2.030.824,56
<b>V. Ergebnis im Berichtszeitraum</b>				<b>9.731.918,72</b>

Gesamtkostenquote	1,37 %
Erfolgsabhängige Vergütung	n/a
Transaktionsabhängige Vergütung	0,16 %
Transaktionskosten	EUR 580.984,45

# ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

## ERTRÄGE

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 14.216 TEUR.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 55 TEUR und im Ausland in Höhe von 203 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Festgelder, Tagesgelder und Bankguthaben. Die Anlage der Festgelder erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditeerzielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Investmentgesetzes.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 5.317 TEUR resultiert im Wesentlichen (5.151 TEUR) aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen. Davon wiederum entfallen 1.721 TEUR auf Finnland, 1.422 TEUR auf Norwegen, 1.335 TEUR auf Estland, 579 TEUR auf Schweden und 94 TEUR auf Lettland.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 6.869 TEUR sind im Wesentlichen die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien in Deutschland und Finnland.

Die **Erträge aus Beteiligungen** an Immobilien-Gesellschaften betragen 1.772 TEUR. Davon entfallen 687 TEUR auf die estnische Gesellschaft „OÜ Vae 16“, 675 TEUR auf die norwegische „Helsfyr Panorama AS“, auf die lettische Gesellschaft „SIA Brivibas Centrs“ 250 TEUR und 160 TEUR auf die finnische Gesellschaft „Kiinteistö Oy Tikkurilantie 20“.

## AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 7.417 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten der direkt gehaltenen Immobilien, Zinsaufwendungen, ausländische Steuern sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 2.354 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung zusammen. Die Betriebskosten in Höhe von 1.710 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 247 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 248 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung (239 TEUR). Die sonstigen Kosten i. H. v. 149 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Erst- und Neuvermietung (53 TEUR), frustrierte Aufwendungen für nicht gekaufte Ob-

jekte (59 TEUR), die Korrektur des Vorsteuerabzuges nach §15a UStG (21 TEUR).

Es fielen **ausländische Steuern** in Höhe von 5 TEUR an.

Der Posten **Zinsaufwendungen** über 1.373 TEUR betrifft den Kredit für die Refinanzierung des Gesellschafterdarlehens für die Objekte „Baltzar City“ (101 TEUR) sowie die Darlehen für die deutschen Objekte (1.272 TEUR).

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 3.208 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Depotbankvergütung** im abgelaufenen Geschäftshalbjahr betrug 92 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** sowie die Kosten für steuerliche Beratung 119 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BVB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 215 TEUR. Die **Sachverständigenkosten** des abgelaufenen Geschäftshalbjahres belaufen sich auf 51 TEUR.

## ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTEN

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beträgt insgesamt 4.964 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Gewinnen aus der Veräußerung der Immobilien Baltzar City (8.931 TEUR), Tikkurilantie (526 TEUR), Hopfenburg (828 TEUR) und Friesenweg (413 TEUR) sowie aus Gewinnen und Verlusten aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften (-5.729 TEUR). Der letzten Position stehen jeweils nicht realisierte Wertentwicklungen der zugrunde liegenden Immobilien entgegen.

## ERTRAGSAUSGLEICH

Der Ertragsausgleich des abgelaufenen Geschäftsjahres beträgt -2.031 TEUR (Aufwandsausgleich).

## ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 9.732 TEUR.

## **GESAMTKOSTENQUOTE**

Die Gesamtkostenquote (1,37 %) 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 § 11 Abs. 4 BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

## **TRANSAKTIONSABHÄNGIGE VERGÜTUNG**

Die transaktionsabhängige Vergütung stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 11 Abs. 2 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 0,16 % 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.



Wergelandsveien Oslo, Foto: Bernd Perlbach

# VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM 31. AUGUST 2013

	insgesamt	je Anteil
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr <sup>1</sup>	EUR 2.583.774,92	0,08
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 9.731.918,72	0,31
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	EUR 12.315.693,64	0,39
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>		
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 78 InvG	EUR -1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR 0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR -7.553.617,74	0,24
	-7.554.617,74	0,24
<b>III. Gesamtausschüttung</b>		
I. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 4.761.075,90	0,15
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
<b>Gesamtausschüttung auf 31.740.506 ausgegebene Anteile</b>	<b>EUR 4.761.075,90</b>	<b>0,15</b>

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

**Vortrag aus dem Vorjahr**

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 2.583.774,92.  
Darin enthalten ist ein Ertragsausgleich in Höhe von 472.072,24 EUR.

**Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.8.2013 beträgt 9.731.918,72 EUR.

**Zuführung aus dem Sondervermögen**

Es wurden keine Beträge dem Sondervermögen zugeführt.

**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 7.553.617,74 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

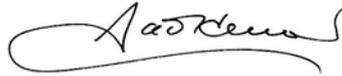
**Für Ausschüttung vorgesehene Erträge**

Bei 31.740.506 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 19.12.2013 insgesamt 4.761.075,90 EUR. Somit werden pro Anteil 0,15 EUR ausgeschüttet.

München, im Dezember 2013

**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 2012 bis 31. August 2013 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 17. Dezember 2013

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer



Bogstadveien Oslo, Foto: Bernd Perlbach

# STEUERLICHE HINWEISE

Für das Geschäftsjahr zum 31.8.2013 erfolgte am 19.12.2013 eine Ausschüttung in Höhe von 0,15 EUR je Anteil.

Mit Neuregelung des Investmentaufsichtsrechts durch das Gesetz zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie (AIFM-UmsG) wurde am 22.7.2013 das Investmentgesetz (InvG) durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ersetzt. Die erforderlichen Anpassungen des InvStG sollten zeitlich mit Inkrafttreten des KAGB durch das Gesetz zur Anpassung des Investmentsteuergesetzes an das AIFM-UmsG (AIFM-StAnpG) vorgenommen werden. Die Umsetzung des AIFM-StAnpG ist allerdings in der 2013 endenden Legislaturperiode gescheitert. Das Bundesministerium der Finanzen hat mit Erlass vom 18.7.2013 klargestellt, dass das Investmentsteuergesetz (InvStG) in der am 18.7.2013 geltenden Fassung weiter auf Investmentvermögen im Sinne des InvG anwendbar ist. Dies soll für bestehende und ab dem 22.7.2013 neu aufgelegte Investmentvermögen gelten und entspricht der Auffassung, dass sich das InvStG durch den Verweis auf die Definitionen des Investmentvermögens und der Investmentanteile i.S.d. InvG deren Inhalt in der zuletzt gültigen Fassung zu Eigen gemacht hat. Somit bewirkt die Aufhebung des InvG lediglich, dass der Verweis auf die Definitionen des InvG nicht mehr als dynamischer, sondern als statischer Verweis anzusehen ist. Die Regelungen des InvStG sind daher auf das Sondervermögen Focus Nordic Cities für dessen Geschäftsjahr vom 1.9.2012 bis 31.8.2013 weiterhin anwendbar.

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 Anteilserwerb 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 Mieterträge, 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.

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

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 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,

# STEUERLICHE HINWEISE

- 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 Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1.1.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1.1.2009 eingegangen wurden.

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

## **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. besitzzeitanteiler Immobiliengewinn).

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

## ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

### Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig<sup>2</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.

### 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 Veräußerungs-

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

# STEUERLICHE HINWEISE

gewinne aus Aktien ganz<sup>3</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 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

Vor dem 1.3.2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden aus inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften sind bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei<sup>4</sup>. Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind dem Sondervermögen nach dem 28.2.2013 zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig.

Bei einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anlegern sind in- und ausländische Dividenden aus Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, 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 Dividenden erträge 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.

Aufgrund des Gesetzes zur Umsetzung des EuGH-Urteils vom 20.10.2011 in der Rechtssache C-284/09 („Streubesitzdividenden“) wird für den Zeitraum ab dem 1.3.2013 anstelle des bisherigen einheitlichen Aktiengewinns ein Aktiengewinn EStG (für betriebliche Anleger im Sinne des § 3 Nr. 40 EStG) sowie ein Aktiengewinn KStG (für körperschaftsteuerpflichtige Anleger) berechnet. Eine Veröffentlichung der beiden Aktiengewinne findet seit dem 3.6.2013 statt. Die für den Zeitraum 1.3.2013 bis 31.5.2013 berechneten beiden Aktiengewinne werden nachträglich bis spätestens 31.12.2013 auf der Internetseite der Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft unter [www.catella-realestate.de](http://www.catella-realestate.de) veröffentlicht.

## 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 Ge-

<sup>3</sup> 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig;

<sup>4</sup> 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

schäftsjahr 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 (so genannter Immobiliengewinn).

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

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei<sup>5</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 und soweit diese Dividenden und Gewinne bei Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

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

## **STEUERAUSLÄNDER**

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, 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 Steu-

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

# STEUERLICHE HINWEISE

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

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

## AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

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

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

## GESONDERTE FESTSTELLUNG, AUSSENPRÜFUNG

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

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem

Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

## ZWISCHENGEWINNBESTEUERUNG

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis 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/ ZINSINFORMATIONSVORORDNUNG

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

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

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

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der 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 Anlegergrenzen.

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 31.8.2013 24,4504599 %. Der periodische Zinsanteil zum 31.8.2013 beträgt 0,0936 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.

# STEUERLICHE HINWEISE

**Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG für das Geschäftsjahr vom 1.9.2012 bis 31.8.2013 für das Sondervermögen Focus Nordic Cities, Endausschüttung vom 19.12.2013, Beschlussstag: 19.12.2013**

§ 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
1 a) Betrag der Ausschüttung <sup>4</sup>	0,1500	0,1500	0,1500
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0081	0,0081	0,0081
2) Teilthesaurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag	0,3464	0,3464	0,3464
1 b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,1315	0,1315	0,1315
1 c) Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes <sup>5</sup>	-	0,0000	-
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>	-	0,0985	0,0985
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	-	-
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 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes anzuwenden ist <sup>7</sup>	-	0,0000	0,0000
Zu- satz) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 4 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes (Dividenden mit Zufluss vor 1.3.2013) <sup>7</sup>	-	-	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 berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000
ll) in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes anzuwenden ist <sup>7</sup>	-	0,0000	0,0000
mm) Erträge im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 4 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes	-	-	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
<b>1 d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung</b>			
aa) im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,4066	0,4066	0,4066
bb) im Sinne des § 7 Absatz 3	0,0713	0,0713	0,0713
Zu- davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 satz	0,0713	0,0713	0,0713
cc) im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 5, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
<b>1 e) (weggefallen)</b>	-	-	-
<b>1 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></b>			
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 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
Zu- in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne satz des § 18 Absatz 22 Satz 4 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes entfällt (Dividenden mit Zufluss vor 1.3.2013)	-	-	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 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes 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 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
<b>1 g) den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung</b>	0,0376	0,0376	0,0376
<b>1 h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre</b>	0,0000	0,0000	0,0000
<b>1 i) den Betrag der nach § 3 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 nichtabziehbaren Werbungskosten</b>	0,0102	0,0102	0,0102

<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. August 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

## BESCHEINIGUNG NACH § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 INVESTMENTSTEUERGESETZ (InvStG) ÜBER DIE ERMITTLUNG DER STEUERLICHEN ANGABEN FÜR DAS INVESTMENTVERMÖGEN FOCUS NORDIC CITIES FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1.9.2012 BIS 31.8.2013

### 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 bzw. § 102 KAGB geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes für das oben genannte Investmentvermögen für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 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 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 19.12.2013

**Deloitte & Touche** GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Andreas Schulz  
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

gez. Frederik Wolf  
(Steuerberater)



Fördertower Kiel, Foto: Bernd Perlbach

# GREMIEN

## KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Catella Real Estate AG  
Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister: Amtsgericht München  
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung  
18.1.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.8.2013  
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.8.2013  
2.557 TEUR

## AUFSICHTSRAT

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

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

Anders Ek (bis 15.5.2013)  
Selbständiger Berater

Heimo Leopold  
Vermögensverwalter

Johan Nordenfalk (ab 15.5.2013)  
Catella AB, Schweden  
Group Head of Legal

Pär Nuder (ab 15.5.2013)  
Senior Director Albright Stonebridge Group,  
former Minister for Finance, Sweden

Anders Palmgren (bis 15.5.2013)  
Catella AB, Schweden  
Head of Corporate Finance

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 31.12.2012  
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2012  
171.537 TEUR

## ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Bernhard-Wicki-Straße 8  
80636 München

## SACHVERSTÄNDIGENAUSSCHUSS

### **Stefan Zehnter (ab 1.4.2013)**

Dipl.-Betriebswirt/MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten

### **Michael Schlarb**

Dipl.-Ing./Immobilienökonom/MRICS

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

### **Stefan Bröner (bis 31.3.2013)**

Dipl.-Kfm./MRICS/Chartered Surveyor

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

### **Florian Lehn**

Dipl.-Ing. (FH)

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

### **Stefan Wicht (Ersatzmitglied)**

Dipl.-Ing. (FH)/Architekt

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

## ANLAGEAUSSCHUSS

Frank Adelstein

Torsten Bechstädt

Günther Knappert

Britta Nielsen

Dr. Jürgen Seja

Hartmut Thiel

Veli Uslu

Claudia Weigl

**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)

Heimo Leopold

Johan Nordenfalk

Pär Nuder

Paul Vismans

Amtsgericht München HRB 169051

Grundkapital: 2.500.000,00 Euro

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Alter Hof 5

80331 München

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

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

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

