

FOCUS NORDIC CITIES
OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN

JAHRESBERICHT ZUM 31. AUGUST 2014

Foto: Bernd Pappert



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

FONDSVERMÖGEN	Stand 31.08.2014	Stand 31.08.2013	
Fondsvermögen netto	289.758	329.820	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	458.637	356.327	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-27.928	-59.874	TEUR
Finanzierungsquote ²	38,8	39,5	%
IMMOBILIENVERMÖGEN			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	435.340	492.380	TEUR
davon direkt gehalten	53.540	55.150	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	381.800	437.230	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	20	24	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	16	20	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	0	0	
Verkäufe von Objekten	4	4	
Vermietungsquote ³	90,3	96,7	%
LIQUIDITÄT			
Brutto-Liquidität ⁴	17.015	18.507	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	4.351	5.701	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	12.664	12.806	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	4,4	3,9	%
WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	-1,9	-0,5	%
seit Auflage ¹⁰	18,4	20,8	%
ANTEILE			
Umlaufende Anteile	28.865.356	31.740.506	Stück
Anteilwert ¹¹	10,04	10,39	EUR
AUSSCHÜTTUNG			
Tag der Ausschüttung	15.12.2014	19.12.2013	
Ausschüttung je Anteil	0,10	0,15	EUR
GESAMTKOSTENQUOTE	1,51	1,37	%
Auflage des Fonds: 03.09.2007 ISIN: DE000A0MY559 WKN: A0MY55 Internet: www.catella-realestate.de			

Im gesamten Bericht können bei Tabellen und Verweisen aus rechentechnischen Gründen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

¹ Im Berichtszeitraum 01.09.2013 bis 31.08.2014, im Vergleichszeitraum 01.09.2012 bis 31.08.2013.

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

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

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

⁵ 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.

⁶ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

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

⁹ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

¹⁰ Angabe zum 31.08.2014 für den Zeitraum vom 03.09.2007 bis 31.08.2014, Angabe zum 31.08.2013 für den Zeitraum 03.09.2007 bis 31.08.2013.

¹¹ Auf einen Ausweis des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit weder ein Ausgabeaufschlag noch ein Rücknahmeabschlag erhoben werden und somit sowohl der Ausgabe- als auch der Rücknahmepreis dem Anteilwert entsprechen.

INHALTSVERZEICHNIS

03	Kennzahlen „Auf einen Blick“
06	Tätigkeitsbericht
14	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
17	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
17	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
18	Entwicklung des Sondervermögens
20	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2014
24	Vermögensaufstellung zum 31. August 2014 – Teil I: Immobilienverzeichnis
30	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
34	Übersicht Anschaffungskosten
38	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
40	Vermögensaufstellung zum 31. August 2014 – Teil II: Bestand der Liquidität
43	Vermögensaufstellung zum 31. August 2014 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
44	Ertrags- und Aufwandsrechnung
48	Verwendungsrechnung zum 31. August 2014
50	Anhang
64	Vermerk des Abschlussprüfers
66	Steuerliche Hinweise
80	Gremien

TÄTIGKEITSBERICHT

VOLKSWIRTSCHAFTEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

Die **globalen** Märkte sind weiterhin geprägt von einer fragilen Erholungsphase mit großen Unterschieden zwischen den verschiedenen Nationen. Negative Signale sind vor allem vorherrschend im Euroraum. Unter anderem bedingt durch den Konflikt in Osteuropa stagniert das BIP in der Eurozone und betrifft dabei auch erstmals Deutschland. Auch hier werden die Prognosen nach unten korrigiert und die optimistische Haltung der letzten Monate ist getrübt. In den kommenden Monaten wird eine kluge Finanzpolitik auf allen Märkten unerlässlich sein, um den negativen Trends entgegenzuwirken. Beispielsweise schaffte die an sich durch die Staatsschuldenkrise stark betroffene Eurozone einen Anstieg des BIP von 0,7 %.

Die Entwicklung des wirtschaftlichen Wachstums in den **skandinavischen** Ländern ist weiterhin uneinheitlich. Schweden und Norwegen sind unverändert die widerstandsfähigsten Länder. In Finnland jedoch stagniert die Wirtschaft weiterhin. Dort sind sowohl die Exporte als auch die Inlandsnachfrage eher schwach, denn die Hauptwirtschaftszweige Finnlands befinden sich momentan durch die Russland-Sanktionen und weitere Krisenherde in Schwierigkeiten, was eine geringe, teilweise sogar negative Wirtschaftsentwicklung nach sich zieht. Unterdessen kompensieren Länder wie Schweden und Norwegen diese Probleme durch eine hohe Binnennachfrage. Die **baltischen** Staaten können zwar weiterhin ein positives BIP aufweisen, allerdings bekanntlich auf einem niedrigeren Niveau als in anderen EU-Staaten.

Die **schwedische** Wirtschaft zeigt ein stärkeres Wachstum als viele andere europäischen Nationen. Dennoch sind die Prognosen schwächer als man im Allgemeinen angenommen hatte. Das BIP in Schweden wird demnach um knapp 2,1 % wachsen. Dieses Wachstum wird getrieben von einer starken Binnennachfrage und einer leicht gesunkenen Arbeitslosenquote von knapp 7,9 %. Die Konsumfreude der schwedischen Bevölkerung blieb trotz der Abkühlung auf dem Wirtschaftsmarkt auf einem hohen Niveau. Der Konsum wuchs dabei jedoch langsamer an als das Einkommen der Bevölkerung. Das hat zur Folge, dass die Haushalte ihre Ersparnisse, die sich ohnehin auf einem hohen Level befinden, weiter vergrößern konnten. Ein kurzfristiges Risiko in Schweden könnte die schwächelnde Krone sein, was mit einer erhöhten Inflation einhergehen würde.

Während im Jahr 2013 noch angenommen wurde, dass die Wirtschaftskraft **Norwegens** stagnieren würde, sind diese Annahmen in diesem Jahr widerlegt worden. Durch die sich wiederbelebende Konsumfreudigkeit der norwegischen Bevölkerung und der sich erholenden Immobilienmärkte in Norwegen werden die negativen Vorhersagen ad absurdum

geführt. Hinsichtlich der Arbeitslosenquote sieht dies ähnlich aus. Mit knapp 3,4 % ist diese weiterhin sehr gering. Gleichzeitig verfügt die norwegische Bevölkerung trotz gewachsener Inflation weiterhin über ein hohes Einkommen und somit trotz Norwegen den aktuellen negativen Vorhersagen. Vielmehr hat es Norwegen geschafft, die Exporte die nicht mit deren stärksten Wirtschaftsgütern, nämlich Öl und Gas, in Zusammenhang stehen, zu steigern. All diese Faktoren haben dafür gesorgt, dass die Steigerung des BIP im Jahr 2014 knapp 2,4 % beträgt.

Die Rezession in **Finnland** hält auch in 2014 an. Aus Westeuropäischer Sicht wurde Finnland neben dem Baltikum am stärksten von den Russland-Sanktionen der letzten Monate getroffen. Neben schwachen Exportzahlen sorgt auch die leicht erhöhte Arbeitslosenquote von knapp 8,6 % für schwache Zukunftsaussichten. Hinsichtlich der privaten Konsumfreudigkeit der finnischen Bevölkerung sieht es ähnlich aus. Diese wird in 2014 um 0,4 % sinken. Der sich langsam entwickelnde positive Trend aus dem Vorjahr konnte damit nicht bestätigt werden und so fiel das BIP um knapp 0,6 % im Jahr 2014. Die mittel- bis langfristigen Risiken für die finnische Wirtschaft stehen in engem Zusammenhang mit den derzeitigen wirtschaftlichen Sanktionen gegen Russland, denn nach Deutschland und Schweden ist Russland der stärkste Handelspartner Finnlands.

Trotz einer Stabilisierung im vergangenen Jahr hat die deutsche Bundesregierung ihre Prognose für das Wirtschaftswachstum nach unten korrigiert. Dennoch rechnet man hierzulande nicht mit einem Konjunkturéinbruch. Für das Jahr 2014 erwartet man in **Deutschland** zwar einen Zuwachs des BIPs von 1,2 %, doch die derzeitigen Russland-Sanktionen, weltweite Krisen und die schwächelnde Nachfrage aus den Schwellenländern sorgen für einen verhaltenen Ausblick. Durch eine starke Binnennachfrage und eine Arbeitslosenquote von knapp 5,1 % wird dieser Ausblick jedoch relativiert, denn durch eine geringe Inflation von ca. 1,1 % und den weiterhin geringen Zinsen für Verbraucherdarlehen wird die Konsumfreudigkeit der deutschen Bevölkerung gefördert und die Einkommen scheinen weiterhin gesichert.

Insbesondere durch die geo-politischen Ungewissheiten wurden die positiven Aussichten im baltischen Raum getrübt. Dennoch wird die Wirtschaftskraft im **Baltikum** nach dieser Abkühlung im Zeitraum 2013 – 2014 etwas an Fahrt aufnehmen. Trotz der Russland-Sanktionen, die das Baltikum stärker getroffen haben als alle anderen europäischen Länder, erwartet man ein steigendes BIP in **Estland** um 0,5 %, in **Lettland** erwartet man eine Steigerung um 2,5 % und in Litauen um 2,7 %. Bedingt durch die erhöhten Reallöhne wird die Konsumfreudigkeit der Bevölkerung in Estland weiterhin der wich-

tigste Wirtschaftsfaktor bleiben. Durch ein weiterhin hohes Vertrauen der Bevölkerung in den staatlichen Haushalt und den Finanzsektor werden die negativen Entwicklungen, welche in Zusammenhang mit den Russland-Sanktionen stehen weitestgehend ausgeblendet. Neben Estlands schrumpfender Arbeitslosenquote von 8 % auf 7 % spricht auch die geringe Inflationsrate von 0,1 % für ein positives Wachstum.

Der **schwedische Immobilieninvestmentmarkt** startete relativ stark in das Jahr 2014. Das erste Halbjahr wurde mit einem Transaktionsvolumen von beinahe 60 Mrd. SEK abgeschlossen, was einem Plus von 17 Mrd. SEK im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Allein der Monat Juni produzierte das höchste Investment-Volumen seit 2006 mit einem Wert von 24,6 Mrd. SEK. Momentan ist festzustellen, dass ein großes Interesse an Liegenschaften außerhalb der „Prime Locations“ und auch an den sich schnell entwickelnden Regionen besteht. Während im vergangenen Jahr noch vermehrt institutionelle Investoren aus dem Inland in Schweden investierten, ist nun festzustellen, dass wieder erhöhtes Interesse ausländischer Investoren besteht, im schwedischen Markt zu investieren.

Während zu Beginn des Jahres der **norwegische Investmentmarkt** relativ ruhig war, entwickelte sich dieser im Laufe des Jahres positiv. Das Transaktionsvolumen beträgt bisher mehr als 20 Mrd. NOK. Die Jahresprognose geht von einem Wert von knapp 50 Mrd. NOK aus. Aktuell kann man festhalten, dass der Bankensektor gegenüber der Immobilienbranche positiv gestimmt ist, denn die Banken vergeben in Norwegen derzeit schneller Kredite als in der Vergangenheit. Auch in Norwegen ist es für ausländische Investoren interessanter geworden Geld zu investieren und so nahm die Zahl ausländischer Investoren im vergangenen Jahr merklich zu.

Im ersten Halbjahr 2014 betrug das Transaktionsvolumen am **finnischen Immobilieninvestmentmarkt** 1,3 Mrd. EUR. Dies ist gleichbedeutend mit einem Anstieg von 50 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Und auch für das zweite Halbjahr wird eine noch stärkere Aktivität am Markt erwartet.

Diese erhöhte Marktaktivität ist momentan auch im Rest von Europa zu erkennen und spricht für die Attraktivität dieser Märkte, ebenfalls begleitet durch eine erhöhte Aktivität ausländischer Investoren.

Deutschland ist weiterhin ein Standort mit einer starken Nachfrage aus dem In- und Ausland. Bis Ende des dritten Quartals stand auf dem gewerblichen Investmentmarkt Deutschland ein Transaktionsvolumen von knapp 25,5 Mrd. EUR zu Buche, was bedeutet, dass Anleger in Deutschland ein Drittel mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres investiert haben. Treibende Faktoren für den gewerblichen Investmentmarkt sind einerseits das anhaltend günstige Zinsumfeld und andererseits ein stetig anwachsender Kapitalstrom auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten und dem damit in Verbindung stehenden Bedürfnis nach Sicherheit. Auffallend dabei ist die verstärkte Aktivität ausländischer Investoren, die ihren Marktanteil von 30 % auf 43 % gesteigert haben.

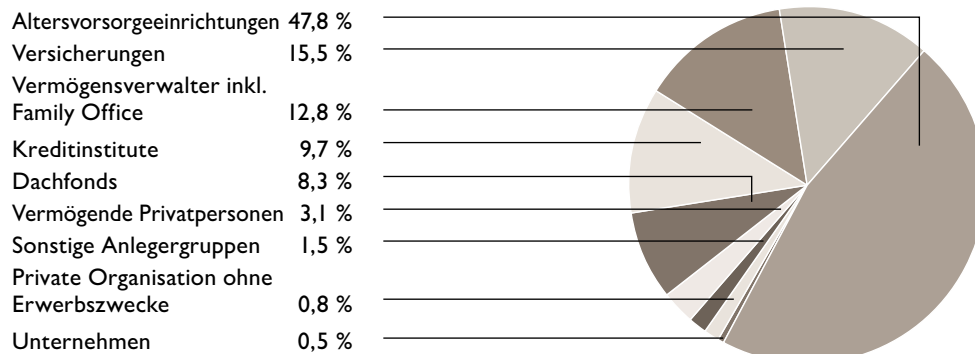
Obwohl die Nachwehen der Finanzkrise allgegenwärtig sind hat sich der **Transaktionsmarkt im baltischen Raum** positiv entwickelt. Durch die Aufnahme in den Euroraum ist auch das Währungsrisiko in Estland und Lettland nicht mehr vorhanden. Litauen wird 2015 ebenfalls der europäischen Währungsunion beitreten und das Währungsrisiko damit eliminieren. Investoren aus dem nordischen, baltischen und dem russischen Raum sind weiterhin die Schlüsselfiguren auf dem Investmentmarkt. Während in 2013 ein Transaktionsvolumen von knapp 480 Mio. EUR erreicht wurde, sind die Prognosen bis Ende dieses Jahres nochmals darüber liegend. Diese positive Prognose beruht auf der Tatsache, dass die Investmentmöglichkeiten im baltischen Raum hohe Renditen bei relativ geringem Risiko versprechen, wenn man die geopolitischen Anspannungen in diesen Regionen ausblendet.

*Quellen: Nordic Outlook Economic Research August 2014;
Colliers Marktbericht Q3 2014; NEWSEC: Property Outlook Autumn 2014;
JLL: Büromarktüberblick 2014*

TÄTIGKEITSBERICHT

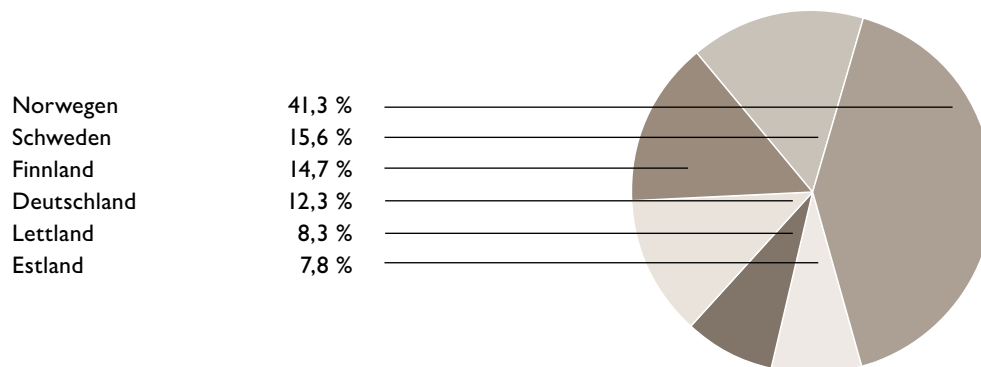
ANLEGERSTRUKTUR¹

(Basis Anzahl Anteile)



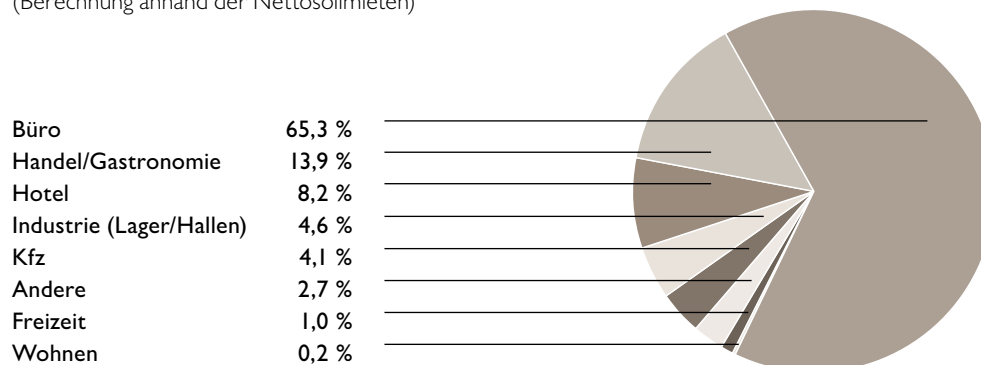
GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis Verkehrswert)²



NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



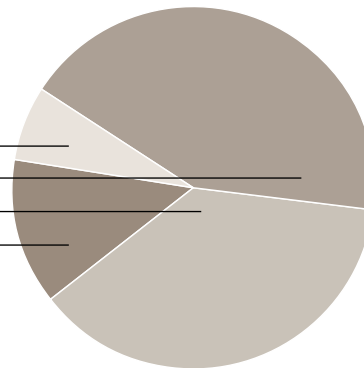
¹ Die Richtigkeit der Angabe der Anleger kann nicht garantiert werden.

² Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis Verkehrswert)¹

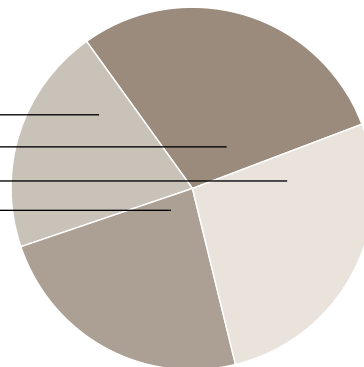
0 <= 10 Mio. EUR	6,4 %
10 <= 25 Mio. EUR	42,9 %
25 <= 50 Mio. EUR	37,5 %
50 <= 100 Mio. EUR	13,2 %



WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)

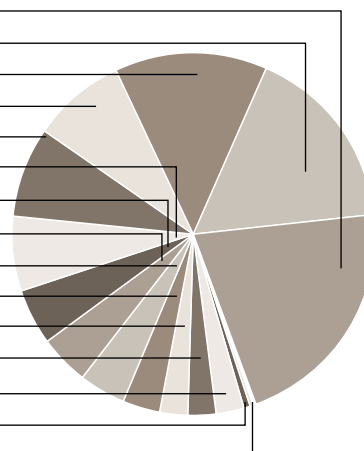
5 <= 10 Jahre	26,8 %
10 <= 15 Jahre	23,7 %
15 <= 20 Jahre	20,1 %
mehr als 20 Jahre	29,4 %



BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettosollmieten)

Öffentliche Verwaltung	21,3 %
Hotel und Gastronomie	16,7 %
Groß- und Einzelhandel	13,4 %
Technologie	8,6 %
Verlagswesen	7,9 %
Medienwirtschaft	6,8 %
Finanzen/Versicherungen	4,9 %
Bau und Immobilien	4,4 %
EDV	4,2 %
Sonstige	3,2 %
Logistik	2,7 %
Dienstleistungen	2,5 %
Rohstoffindustrie	2,3 %
Freie Berufe	0,7 %
Produzierendes Gewerbe	0,4 %



¹ Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.



Kristiansand, Hotel Norge, Foto: Bernd Perlbach

TÄTIGKEITSBERICHT

LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 17.015 TEUR (Stand 31.08.2013: 23.696 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten.

Von der Gesamtliquidität sind 14.488 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 1.539 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 70 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 1.252 TEUR sowie 2.887 TEUR für die Ertragsausschüttung und für 426 TEUR Rückstellungen reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 1.444 TEUR gegenüber.

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	
Euro-Kredite	26.373	6,1	37.872	8,7
NOK	0	0,0	82.567	19,0
SEK	0	0,0	22.066	5,1
GESAMT	26.373	6,1	142.505	32,7

ÜBERSICHT WÄHRUNGSRISEN

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
	in TEUR	in %
NOK	3.638	1,3
SEK	8.673	3,0
GESAMT	12.310	4,2

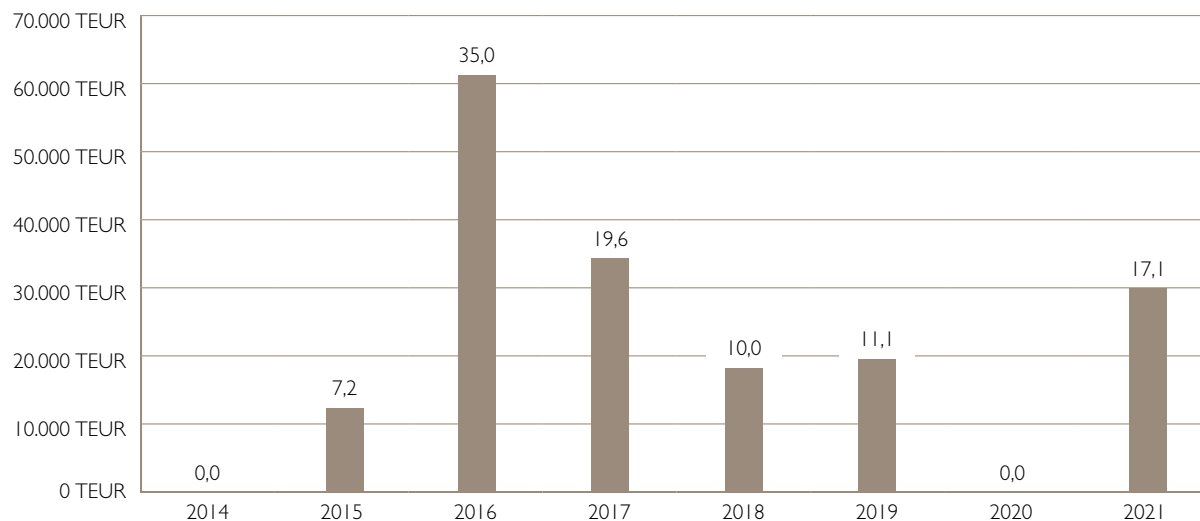
ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRIKO

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	142.505	84,4
1 bis 2 Jahre	2.300	1,4
2 bis 5 Jahre	24.073	14,2
5 bis 10 Jahre	0	0,0
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	168.878	100,0

TÄTIGKEITSBERICHT

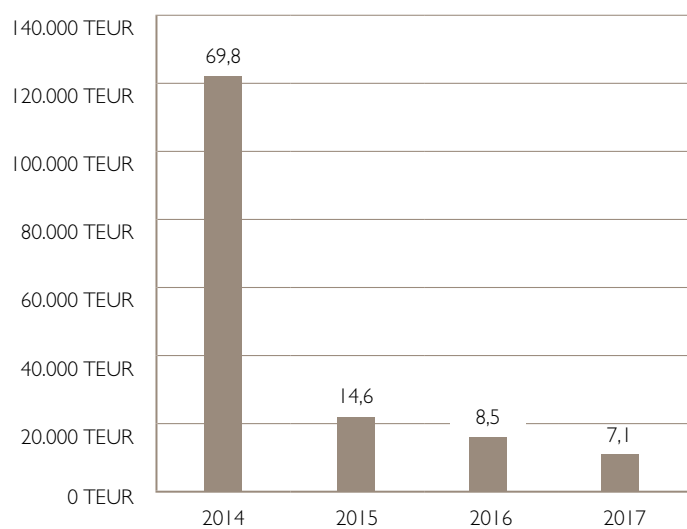
ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Personal und Organisation

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen.

München, im November 2014

Catella Real Estate AG



Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand

ÜBERSICHT RENDITEN, BEWERTUNG, VERMIETUNG

RENDITEN

Renditekennzahlen in % ¹	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien									
Bruttoertrag ²	6,8	6,8	10,0	5,4	8,3	5,7	5,9	6,4	6,4
Bewirtschaftungsaufwand ²	-1,3	-1,3	-3,8	-0,3	-2,3	-2,5	-2,0	-2,1	-2,0
Nettoertrag ²	5,6	5,6	6,2	5,1	6,0	3,2	3,9	4,2	4,4
Wertänderungen ²	-3,0	-3,0	-1,4	-3,4	-1,4	-0,9	-7,1	-2,7	-2,7
Ausländische Ertragsteuern ²	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,1	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Ausländische latente Steuern ²	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,1	0,3	0,0	0,1	0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	2,6	2,6	4,8	1,1	4,7	2,6	-3,4	1,5	1,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	3,8	3,8	7,6	0,8	6,0	0,7	-6,5	0,0	0,2
Währungsänderungen ³	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3	-1,5	-0,8	-0,8
Gesamtergebnis in Fondswährung³	3,8	3,8	7,6	0,8	6,0	-0,5	-8,0	-0,9	-0,6
II. Liquidität⁴	0,7	0,7	0,0	0,0	0,0	1,7	0,0	0,5	0,6
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵									-0,4
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									-1,9

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) ⁶	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	54.362	54.362	0	0	0	0	0	0	54.362
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	39.614	65.772	36.477	177.876	83.665	403.404	403.404
Immobilien gesamt	54.362	54.362	39.614	65.772	36.477	177.876	83.665	403.404	457.766
Liquidität	19.810	19.810	1.380	5.059	785	6.150	7.818	21.192	41.003
Kreditvolumen	35.149	35.149	19.736	6.863	15.234	75.114	20.950	137.897	173.046
Fondsvolumen (netto)									306.186

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

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 31.08.2013 bis 31.08.2014.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2013 bis 31.08.2014.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2013 bis 31.08.2014.

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2013 bis 31.08.2014.

⁶ Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.08.2013 bis 31.08.2014).

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	53.540	53.540	33.795	63.940	36.295	179.747	68.024	381.800	435.340
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	3.521	3.521	2.836	5.000	2.636	11.609	4.321	26.401	29.921
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	110	0	215	2.701	0	3.026	3.026
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	1.610	1.610	775	2.230	420	2.219	1.867	7.511	9.121
Sonstige negative Wertänderungen	0	0	0	0	0	153	0	153	153
Negative Wertänderungen durch latente Steuern	0	0	30	-167	29	528	0	420	420
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-1.610	-1.610	-665	-2.230	-205	482	-1.867	-4.485	-6.095
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0	0	-30	167	-29	-687	0	-573	-573

VERMIETUNG

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	88,7	88,7	86,6	84,7	68,7	34,0	89,3	62,1	65,3
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	2,7	19,7	30,8	0,0	15,8	13,9
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,6	0,0	9,4	8,2
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	2,6	2,6	12,0	0,7	6,6	4,3	4,8	4,8	4,6
Jahresmietertrag Wohnen	1,2	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	6,4	0,0	0,0	0,0	1,2	1,0
Jahresmietertrag Kfz	7,3	7,3	0,0	1,2	5,0	6,7	0,0	3,6	4,1
Jahresmietertrag Andere	0,2	0,2	1,4	4,3	0,0	2,6	5,9	3,1	2,7
Leerstand Büro	2,8	2,8	0,5	7,7	2,5	7,2	5,2	5,6	5,3
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	5,5	0,0	2,6	2,3
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,1	6,4	0,4	0,5	1,8	0,1	1,7	1,5
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	0,3	0,3	0,0	0,2	0,1	0,7	0,0	0,4	0,3
Leerstand Andere	0,0	0,0	1,0	1,8	0,0	0,0	0,0	0,4	0,3
Vermietungsquote	96,8	96,8	92,1	88,4	96,9	84,8	94,7	89,3	90,3

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

ÜBERSICHT VERMIETUNG

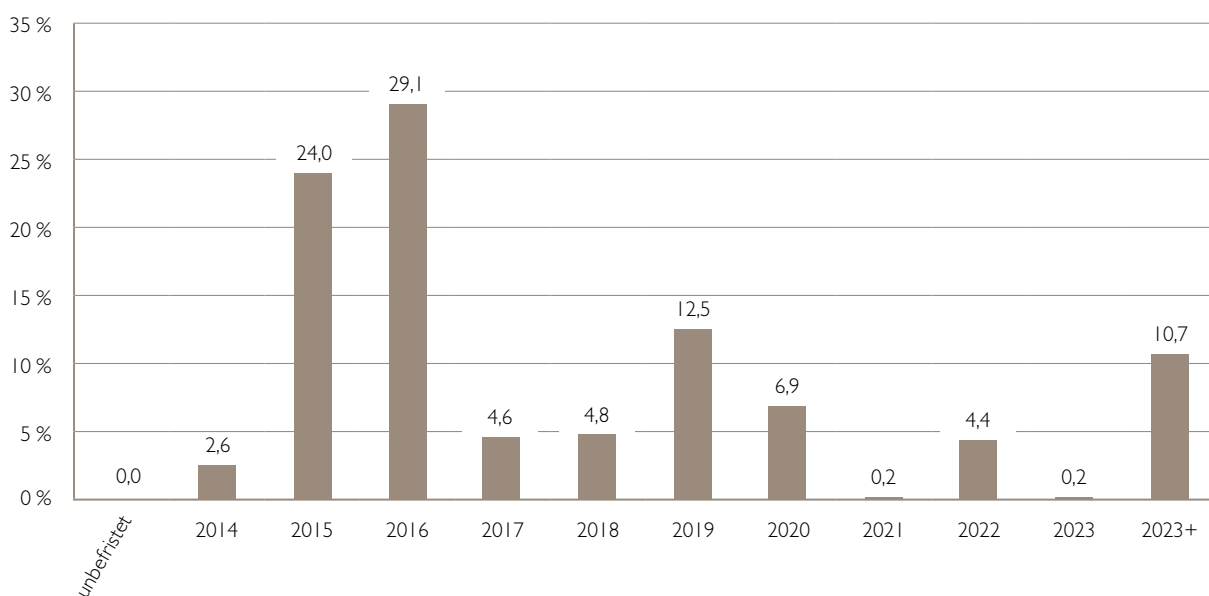
RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE Direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2014	13,3	13,3	0,9	1,0	5,1	0,7	0,0	1,1	2,6
2015	4,3	4,3	0,0	92,3	30,6	6,8	42,2	26,8	24,0
2016	6,1	6,1	0,0	6,7	27,4	42,9	52,1	32,4	29,1
2017	25,7	25,7	5,2	0,0	4,4	1,1	0,0	1,6	4,6
2018	2,7	2,7	0,0	0,0	32,1	1,9	3,2	5,1	4,8
2019	15,9	15,9	0,0	0,0	0,0	26,5	2,5	12,0	12,5
2020	3,2	3,2	0,0	0,0	0,4	17,1	0,0	7,5	6,9
2021	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
2022	27,3	27,3	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	1,1	4,4
2023	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,2	0,2
2023+	0,0	0,0	93,9	0,0	0,0	0,0	0,0	12,2	10,7

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(Basis: Nettosollmieten)



ENTWICKLUNG DES FONDS (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.08.2014	31.08.2013	31.08.2012	31.08.2011
Immobilien	53.540	55.150	74.740	70.050
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	198.231	211.412	260.325	246.006
Liquiditätsanlagen	17.015	23.696	51.679	53.629
Sonstige Vermögensgegenstände	50.632	74.113	102.367	101.766
./l. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	29.660	34.551	85.476	53.290

Fondsvermögen	289.758	329.820	403.635	418.161
Anzahl umlaufende Anteile	28.865.356	31.740.506	37.641.409	38.501.492
Anteilwert (EUR)	10,04	10,39	10,72	10,86
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,10	0,15	0,28	0,34
Tag der Ausschüttung	15.12.2014	19.12.2013	03.12.2012	01.12.2011

ENTWICKLUNG DER RENDITEN (Mehrjahresübersicht)¹

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2013/2014	Geschäftsjahr 2012/2013	Geschäftsjahr 2011/2012	Geschäftsjahr 2010/2011
I. Immobilien				
Bruttoertrag	6,4	6,8	7,0	7,0
Bewirtschaftungsaufwand	-2,0	-1,5	-1,1	-1,3
Nettoertrag	4,4	5,3	5,9	5,7
Wertänderungen	-2,7	-2,0	-1,3	-0,2
Ausländische Ertragssteuern	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3
Ausländische latente Steuern	0,1	-0,7	-0,5	-0,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,7	2,4	3,8	4,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	0,2	1,2	3,7	5,1
Gesamtergebnis in Währung	0,2	0,1	3,7	5,1
Währungsänderungen	-0,8	-1,1	-0,3	-0,5
Gesamtergebnis in Fondswährung	-0,6	0,1	3,3	4,6
II. Liquidität				
	0,6	0,9	1,4	1,3
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten²	-1,9	-0,5	1,9	3,6

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

² Nach BVI-Methode.

ENTWICKLUNG DES SONDERVERMÖGENS

	EUR	EUR
1. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		329.819.829,15
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-4.761.075,90
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		73.984,50
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		-27.927.858,09
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	97.824,00	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-28.025.682,09	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-1.229.330,18
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-26.157,73
davon bei Immobilien	0,00	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-26.157,73	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		-6.191.486,96
davon nicht realisierte Gewinne	5.717.153,28	
davon nicht realisierte Verluste	-10.443.385,78	
davon Währungskursveränderungen	-9.374.497,47	
2. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		289.757.904,79

ERLÄUTERUNG ZUR ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

Die Entwicklung des Sondervermögens 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.

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* (§ 13 Abs. 3 KARBV). Der Fonds erhebt derzeit weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeabschläge.

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.

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.

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. § 248 Abs. 3 KAGB).

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist der Ertrags- und Aufwandsrechnung zu entnehmen.

Die im Ergebnis des Geschäftsjahres enthaltenen **nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergeben sich bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. 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 2014

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
I. Geschäftsgrundstücke		53.540.000,00	18,48
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		53.540.000,00	18,48
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
I. Mehrheitsbeteiligungen		198.230.837,54	68,41
(davon in Fremdwährung)	(131.677.414,57)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		198.230.837,54	68,41
(davon in Fremdwährung)	(131.677.414,57)		
III. Liquiditätsanlagen			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
I. Bankguthaben		17.014.894,03	
(davon in Fremdwährung)	(1.119.930,86)		
Summe der Liquiditätsanlagen		17.014.894,03	5,87
(davon in Fremdwährung)	(1.119.930,86)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
I. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.444.496,82	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		47.770.904,43	
(davon in Fremdwährung)	(13.577.507,41)		
3. Zinsansprüche		172.344,21	
(davon in Fremdwährung)	(1.349,11)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		136.754,72	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		1.107.500,77	
(davon in Fremdwährung)	(994.697,13)		
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		50.632.000,95	17,47
(davon in Fremdwährung)	(14.573.553,65)		
Summe Vermögensgegenstände		319.417.732,52	110,24
(davon in Fremdwährung)	(147.370.899,08)		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		26.373.121,03	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		70.103,90	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.538.527,22	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		1.252.053,00	
(davon in Fremdwährung)	(761.327,28)		
Summe der Verbindlichkeiten		29.233.805,15	10,90
(davon in Fremdwährung)	(761.327,28)		
II. Rückstellungen		426.022,58	0,15
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Schulden		29.659.827,73	10,24
(davon in Fremdwährung)	(761.327,28)		
C. Fondsvermögen		289.757.904,79	100,00
Anteilwert (EUR)		10,04	
Umlaufende Anteile (Stück)		28.865.356	

Devisenkurse per 28.08.2014:

Norwegische Krone | Euro = 8,15732 NOK

Schwedische Krone | Euro = 9,19493 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 28.08.2014 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

FONDSVERMÖGEN

Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt das Fondsvermögen 289.758 TEUR. Dies entspricht bei 28.865.356 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 10,04 EUR.

Seit Geschäftsjahresbeginn wurden 9.600 Anteile ausgegeben und 2.884.750 zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss 27.928 TEUR.¹

Vier direkt gehaltene Objekte und 16 indirekt über 16 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 31.08.2014 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 53.540 TEUR. Es setzt sich aus vier Objekten in Deutschland zusammen.

BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 198.231 TEUR.

Im Berichtszeitraum wurden drei Beteiligungen verkauft: die schwedische Beteiligung „Jakobsbergsskogen Fastigheter AB“ per 01.10.2013, die estnische Beteiligung „OÜ Vae 16“ per 12.02.2014 und die schwedische Beteiligung „Gnilde AB“ per 30.04.2014.

LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 17.015 TEUR (Stand 31.08.2013: 23.696 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 50.632 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 1.444 TEUR setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.335 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 109 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (47.771 TEUR) ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die Zinsansprüche betragen 172 TEUR und bestehen zu 105 TEUR aus Gesellschafterdarlehen und zu 67 TEUR aus Bankzinsen.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen insgesamt 137 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 (1.108 TEUR) sind im Wesentlichen Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (947 TEUR) enthalten.

VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 29.234 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten (26.373 TEUR) resultieren aus Krediten für die Objekte „Fabrikstraße“ (9.444 TEUR, Stand 31.08.2013: 9.549 TEUR), „Amsinckstraße“ (12.000 TEUR, Stand 31.08.2013: 12.000 TEUR), „Fördertower“ (2.300 TEUR, Stand 31.08.2013: 2.300 TEUR) sowie „Theodor-Heuss-Ring“ (2.629 TEUR, Stand 31.08.2013: 2.658 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 70 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.539 TEUR enthält von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (1.252 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (743 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (230 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (189 TEUR), Verbindlichkeiten aus

¹ Im Vorjahreszeitraum vom 01.09.2012 bis 31.08.2013 wurden 188.558 Anteile ausgegeben und 5.861.704 zurückgenommen.

Darlehenszinsen (60 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (30 TEUR).

RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag werden Rückstellungen von 426 TEUR ausgewiesen.

Hierin sind Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von 113 TEUR enthalten.

Des Weiteren wurden insgesamt sonstige Rückstellungen in Höhe von 89 TEUR für Prüfungskosten, steuerliche Beratung und Veröffentlichungskosten gebildet.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen für latente estnische Steuern in Höhe von 224 TEUR gebildet. Diese betreffen die Immobilien-Gesellschaft „OÜ Pärnu Road 139“.



Amsinckstraße, Hamburg, Foto: Bernd Perlbach

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2014

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg Amsinckstraße 32 Woltmanstraße 19 Högerdamm 39, 41	G	85,7 B 2,5 I 2,2 W 9,6 K
2		Fördertower DE – 24114 Kiel Gablenzstraße 9	G	94,2 B 0,7 I 5,1 K
3		Fabrikstraße DE – 24103 Kiel Fabrikstraße 7	G	91,8 B 7,7 K 0,5 A
4		Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel Theodor-Heuss-Ring 49	G	86,0 B 12,0 I 2,0 W

Fotos 1-3: 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 ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2007	59	2003	3.274	10.952	296	G, PA
01/2008	54	1998 2009 (Renovierung)	972	2.438	–	F, G, PA
03/2008	42	1986	5.730	9.179	–	F, G, PA
03/2008	33	1956 1992 (Modernisierung) 2007 (Modernisierung)	5.000	4.050	147	A, F, PA

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der Gutachter bedingt.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2014

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS¹

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{2, 3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
5		Bradlink ⁷ EE – 80042 Pärnu Kodara 7	OÜ Bradlink, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 1.793 TEUR Gesellschafterdarlehen: 619 TEUR	G	4,1 B 85,3 I 10,6 A
6		Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe Plienciema 35	SIA Plienciema Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 346 TEUR Gesellschafterdarlehen: 686 TEUR	G	68,0 B 32,0 I
7		Brivibas Centrs ⁸ LV – 1011 Liepaja 164 Brivibas iela	SIA Brivibas Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 782 TEUR Gesellschafterdarlehen: 545 TEUR	G, E ⁸	100,0 G/H
8		Kasarmikatu FI – 00130 Helsinki Kasarmikatu 25	Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 3.354 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.000 TEUR	G	94,0 B 6,0 G/H
9		Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki Mäkelänkatu 91	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 10.318 TEUR Gesellschafterdarlehen: 9.000 TEUR	G, E ⁹	67,5 B 2,6 G/H 1,7 I 15,9 F 1,4 K 10,9 A
10		Police HQ ⁷ EE – 15060 Tallinn Pärnu mantee 139	OÜ Pärnu Road 139, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 3.832 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.463 TEUR	G	99,3 B 0,7 I
11		Vuorikatu FI – 00610 Helsinki Vuorikatu 20	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20 ¹¹ , Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 3.013 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.380 TEUR	G	97,9 B 2,1 K
12		ELL Dunes LV – 1013 Riga Dunes iela 6	SIA Zeltini M, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 2.391 TEUR Gesellschafterdarlehen: 500 TEUR	G	90,7 B 0,7 G/H 8,3 K 0,3 I

Fotos 10-12: Bernd Perlbach

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
11/2007	41	2005	34.979	7.180	–	A, K
11/2007	42	2006	51.200	9.101	–	A, K
11/2007	42	2006	23.232	5.400	–	A
01/2008	53	ca. 1890 1945 1998 – 2003 (Modernisierung)	1.295	4.723	–	F, LA, PA
04/2008	61	1987	6.399	9.143 ¹⁰	227	F, G, PA
06/2008	50	1957 (Gebäude A) 2003 (Sanierung Gebäude A) 2005 (Gebäude B)	10.915	19.300	–	A, PA
06/2008	59	1938-1946 2006 (Sanierung)	1.679	6.592	–	F, G, LA, PA ¹²
08/2008	63	2007	15.896	12.651 12.643	–	A, F, G, K, PA

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ Das Objekt ist als Denkmal ausgewiesen und unterliegt somit den Restriktionen des Cultural Heritage Act.

⁸ Erbbaurecht nach lettischem Recht.

⁹ Erbbaurecht nach finnischem Recht.

¹⁰ Durch Neuaufmaß aufgrund eines kompletten Umbau des Objektes hat sich die gewerbliche Nutzfläche um 2.741 m² verringert.

¹¹ Mutual Real Estate Company (MREC) finnischen Rechts.

¹² Zwei Aufzüge mit Kabinen und Zugangstüren aus der Bauzeit sind denkmalgeschützt.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2014

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS¹

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung^{2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
13		Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand Dronningensgate 5 / Tollbodgaten 6	VictoriaNorge AS, Stavanger Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 68.360 TNOK Gesellschafterdarlehen: –	G	7,7 B 34,6 G/H 3,4 I 49,3 Ho 5,0 A
14		Cholm I SE – 20505 Malmö Krusegatan 19 / Murmansgatan 119	Cholm AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 132.111 TSEK Gesellschafterdarlehen: 69.900 TSEK	G	83,2 B 7,1 I 9,7 A
15		Helsfyr Panorama NO – 0663 Oslo Innspurten 9	Helsfyr Panorama AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 180.404 TNOK Gesellschafterdarlehen: –	G	83,4 B 5,2 I 11,4 K
16		Asken SE – 11429 Stockholm Birger Jarlsgatan 50, 52 Runebergsgatan 2	Neksa II AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 166.728 TSEK Gesellschafterdarlehen: –	G	98,5 B 1,5 I
17		Kiellands Hus NO – 0175 Oslo Waldemar Thranes Gate 72	FNC Kiellands Hus, AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 48.357 TNOK Gesellschafterdarlehen: –	G, T	78,6 G/H 2,8 I 13,0 K 5,6 A
18		Bogstadveien NO – 0355 Oslo Bogstadveien I	Bogstadveien I Holding AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 33.499 TNOK Gesellschafterdarlehen: 37.644 TNOK	G, T	91,9 G/H 8,1 I
19		Wergelandsveien NO – 0167 Oslo Wergelandsveien 23, 25	FNC Wergelandsveien Holding AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 24.809 TNOK Gesellschafterdarlehen: 11.100 TNOK	G	71,0 B 11,3 I 12,2 K 5,5 A
20		Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger Skansegaten 1	VictoriaNorge Eiendom AS ¹⁰ , Sandnes Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 42.058 TNOK Gesellschafterdarlehen: –	G	1,1 B 17,1 G/H 79,8 Ho 2,0 A

Fotos 13 und 18-20: 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 ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2007	44 54	1998	2.215	9.950	–	G, K, LA, PA
02/2008	46	1961-1964 1997 (Teilumbau) 2008-2009 (Modernisierung)	16.565	21.077	–	A, G, K, PA
08/2008	59	2003	6.406	17.961	–	A, F, G, K, LA, PA
09/2008	54	1923 Mitte 1950 (Renovierung) Mitte 1980 (Totalsanierung) 2003, 2008 (Modernisierung)	1.078	5.684	–	F, K, PA
05/2009	62	2006	1.376	5.641 ⁷	–	F, G, K, PA, R
10/2009	46	1991 2006-2008 (Erweiterung)	723 ⁸	1.954 ⁹	–	K, PA
03/2011	51	1847 2005–2006 und 2009 (Modernisierung)	2.001	2.335	–	A, LA, PA
01/2014	36 46	1907 2000 (Umbau)	1.654	6.090	–	LA, PA

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietenetrags.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ Aufgrund eines Teilumbaus hat sich die Fläche gegenüber dem Vorjahr um 165 m² verringert.

⁸ Realer Miteigentumsanteil. Die im Vorjahr angegebenen 2.314 m² entsprachen der Gesamtgrundstücksgröße.

⁹ Durch einen Komplettumbau hat sich die Nutzfläche gegenüber dem Vorjahr um 126 m² verringert.

¹⁰ Das Hotel Victoria wurde bisher von der Gesellschaft VictoriaNorge AS gehalten und am 01.01.2014 auf die Gesellschaft VictoriaNorge Eiendom AS übertragen.

ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg	7,4	Technologie	2,4
2	Fördetower DE – 24114 Kiel	2,0	Finanzen, Versicherung	2,9
3	Fabrikstraße DE – 24103 Kiel	0,0	Bau, Immobilien	6,7
4	Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel	0,0	Finanzen, Versicherung	3,0

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
5	Bradlink EE – 80042 Pärnu	57,9	Technologie	2,8
6	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe	5,5	Verkehrsgewerbe	2,1
7	Brivibas Centrs LV – 1011 Liepāja	0,0	Groß- und Einzelhandel	2,0
8	Kasarmikatu FI – 00130 Helsinki	0,8	Öffentliche Verwaltung	0,7
9	Mäkeläinkatu FI – 00610 Helsinki	19,9	Bau, Immobilien	1,9
10	Police HQ EE – 15060 Tallinn	0,0	Öffentliche Verwaltung	9,9
11	Vuorikatu FI – 00610 Helsinki	10,8	Öffentliche Verwaltung	0,5
12	ELL Dantes LV – 1013 Riga	3,3	Rohstoffindustrie	2,6

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert ⁶ lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.635,6	6,6	1.500,2/1.513,7	23.160,0	51,8
384,2	5,2	372,8	6.070,0	37,9
1.277,2	6,5	1.222,7	18.850,0	50,1
468,2	8,6	418,0	5.460,0	48,1

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁸ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert ⁶ lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
430,3	12,2	335,7	3.515,0	41,6
542,1	7,8	551,5	6.920,0	41,6
524,5	9,1	486,0	5.760,0	23,2
1.349,8	6,1	1.545,3	22.170,0	0,0
2.015,3	10,7	1.798,8	18.870,0	0,0
2.789,1	9,2	2.500,0	30.280,0	49,3
1.658,2	7,2	1.655,7	22.900,0	29,6
1.649,5	7,0	1.596,7/1.599,5	23.615,0	44,5

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr;
Basis Jahres-Bruttosollmiete;

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeiten der Mietverträge
in Jahren, Basis Nettosollmieten;

³ Werte per 31.08.2014, annualisiert;

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten;

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier

Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche
Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch
den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

⁸ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge² in Jahren
13	Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand	0,0	Hotel, Gastronomie	1,7
14	Cholm I SE – 20505 Malmö	10,1	Verlagswesen	4,1
15	Helsfyr Panorama NO – 0663 Oslo	24,0	Technologie	4,1
16	Asken SE – 11429 Stockholm	0,0	Medienwirtschaft	0,8
17	Kiellands Hus NO – 0175 Oslo	7,2	Groß- und Einzelhandel	5,2
18	Bogstadveien NO – 0355 Oslo	53,3	Hotel, Gastronomie	3,7
19	Wergelandsveien NO – 0167 Oslo	0,0	EDV	5,4
20	Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger	0,0	Hotel, Gastronomie	1,7

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert ⁶ lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
2.461,3	6,6	2.200,5/2.157,6	37.353,0	48,5
2.724,2	8,0	2.495,3	34.214,5	23,0
4.012,5	7,0	3.981,3/3.991,6	57.249,2	50,3
1.788,9	5,3	1.813,0/1.838,5	33.809,4	42,0
1.962,3	7,1	1.831,9	27.815,5	44,1
1.052,9	4,5	1.459,0/1.399,1	23.371,6	27,5
674,4	6,6	674,4	10.199,4	54,1
1.684,8	7,1	1.483,3/1.532,4	23.757,8	48,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren, Basis Nettosollmieten.

³ Werte per 31.08.2014, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

ÜBERSICHT ANSCHAFFUNGSKOSTEN

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaftungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg	23.389,9	1.541,8	746,6	795,2	6,6	-	-	-
2	Fördertower DE – 24114 Kiel	6.735,0	686,3	237,5	448,8	10,2	-	-	-
3	Fabrikstraße DE – 24103 Kiel	18.325,0	1.218,7	641,4	577,3	6,7	-	-	-
4	Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel	5.051,1	363,4	178,5	184,9	7,2	-	-	-

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaftungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises ¹ in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
5	Bradlink EE – 80042 Pärnu	7.200,0	-	-	-	0,0	-	-	-
6	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe	10.450,0	-	-	-	0,0	-	-	-
7	Brivibas Centrs LV – 1011 Liepaja	5.795,0	-	-	-	0,0	-	-	-
8	Kasarmikatu FI – 00130 Helsinki	22.000,0	-	-	-	0,0	-	-	-
9	Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki	23.000,0	978,4	920,0	58,4	4,3	-	-	-
10	Police HQ EE – 15060 Tallinn	30.694,5	-	-	-	0,0	-	-	-
11	Vuorikatu FI – 00610 Helsinki	22.136,5	-	-	-	0,0	-	-	-
12	ELL Dantes LV – 1013 Riga	33.000,0	-	-	-	0,0	-	-	-



Ell Dumes, Riga, 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	-	-	-
SIA Plienciema Centrs, Riga	6.178,4	404,7	-	404,7	6,6	-	-	-
SIA Brivibas Centrs, Riga	2.896,3	231,2	-	231,2	8,0	-	-	-
Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki	13.625,6	1.122,3	-	1.122,3	8,2	-	-	-
Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki	15.248,5	387,8	-	387,8	2,5	-	-	-
OÜ Pärnu Road 139, Tallinn	2.019,6	753,0	-	753,0	37,3	-	-	-
Kiinteistö Oy Helsingin Vourikatu 20, Helsinki	10.938,4	550,8	-	550,8	5,0	-	-	-
SIA Zeltini M, Riga	18.100,6	552,0	-	552,0	3,0	-	-	-

¹ 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 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 Kaufpreises¹ in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
13	Hotel Norge¹ NO – 4666 Kristiansand	37.791,1	-	-	-	0,0	-	-	-
14	Cholm I SE – 20505 Malmö	33.221,8	-	-	-	0,0	-	-	-
15	Helsfyr Panorama NO – 0663 Oslo	57.583,5	812,2	697,2	115,1	1,4	-	-	-
16	Asken SE – 11429 Stockholm	29.387,6	1.185,6	894,5	291,1	4,0	-	-	-
17	Kiellands Hus NO – 0175 Oslo	25.017,4	1.210,7	625,4	585,2	4,8	-	-	-
18	Bogstadveien NO – 0355 Oslo	16.244,7	897,2	407,5	489,6	5,5	91,2	463,6	61
19	Wergelandsveien NO – 0167 Oslo	9.500,9	370,5	-	370,5	3,9	35,7	231,9	77
20	Hotel Victoria¹ NO – 4006 Stavanger	24.601,0	-	-	-	0,0	-	-	-

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kauf- preises	Im Berichts- zeitraum 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
VictoriaNorge AS, Stavanger	17.851,1	652,6	-	652,6	3,7	-	-	-
Cholm AB, Göteborg	16.619,9	815,8	-	815,8	4,9	-	-	-
Helsfyr Panorama AS, Oslo	22.903,9	784,5	-	784,5	3,4	-	-	-
Neksa II AB, Göteborg	17.017,4	450,2	-	450,2	2,6	-	-	-
FNC Kiellands Hus AS, Oslo	14.148,2	594,8	-	594,8	4,2	-	-	-
Bogstadveien I Holding AS, Oslo	9.986,1	236,1	-	236,1	2,4	23,3	118,5	61
FNC Wergelandsveien Holding AS, Oslo	2.177,1	127,2	-	127,2	5,8	2,8	18,2	77
VictoriaNorge Eiendom AS, Stavanger	8.097,9	424,8	-	424,8	5,2	-	-	-

¹ Zum 31.12.2013 wurde die Spaltung der Gesellschaft „VictoriaNorge AS“ mit der Überführung der Immobilie „Hotel Norge“ in die Gesellschaft VictoriaNorge Eiendom AS durchgeführt. Vor der Abspaltung wurden beide Immobilien – „Hotel Victoria“ und „Hotel Norge“ von der Gesellschaft „VictoriaNorge AS“ gehalten.

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

Land	Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Norwegen	VictoriaNorge Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	01/2014 ¹

VERKÄUFE

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

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
Estland	OÜ Vae 16	Tallinn	100,00 %	02/2014

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

Land	Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Schweden	Jakobsbergsskogen Fastigheter AB ²	Linköping	100,00 %	10/2013
Schweden	Gnilde AB	Stockholm	100,00 %	04/2014

¹ Die Gesellschaft hält das Hotel Victoria, das bisher von der Gesellschaft VictoriaNorge AS gehalten wurde. Im Rahmen des Demergers der Gesellschaft VictoriaNorge AS wurde das Hotel Victoria am 01.01.2014 auf die Gesellschaft VictoriaNorge Eiendom AS übertragen.

² Die Gesellschaft hielt zwei Immobilien: Fyrklövern, veräußert 09/2013, und Treklövern, veräußert 10/2013.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2014

TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 17.015 TEUR (5,9 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Das laufende Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Verwahrstelle weist zum Stichtag einen Saldo von 921 TEUR auf. Guthaben werden derzeit auf diesem Konto nicht verzinst. Ebenfalls bei der Verwahrstelle werden Währungskonten von 1.036 TEUR (Gegenwert des NOK Kontos) und 84 TEUR (Gegenwert des SEK Kontos) mit einer Verzinsung von 0,350 % (NOK Konto) per 18.08.2014 bzw. 0,000 % (SEK Konto) per 25.08.2014 geführt.

Des Weiteren befinden sich 1 TEUR auf einem Konto der Landesbank Berlin AG, Berlin, ohne Guthabenverzinsung, 1.007 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München, mit einer Verzinsung von 0,250 % zum 31.8.2014, 5 TEUR auf einem Konto der Bank J. Safra Sarasin, Frankfurt am Main, mit einer Verzinsung von

0,150 % per 31.08.2014, insgesamt 91 TEUR auf zwei Konten bei der Nordea Bank Finland, Helsinki, Finnland, ohne Guthabenverzinsung und insgesamt 13.169 TEUR auf drei Konten bei der ING-Niederlande, Amsterdam, Niederlande, mit einer Durchschnittsverzinsung von 0,620 % per 31.08.2014.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 699 TEUR aus. Diese werden komplett bei der UniCredit Bank AG gehalten und werden mit 0,040 % per 31.08.2014 verzinst.

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Norwegen und Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 134.095 TEUR.

I. Geldmarktinstrumente

Stichtag 31.08.2014

Geldmarktinstrumente liegen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

II. Investmentanteile

Stichtag 31.08.2014

Investmentanteile liegen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

III. Wertpapiere

Stichtag 31.08.2014

Wertpapiere liegen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag 31.08.2014

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

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2014

TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT

V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 31.08.2014

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	34.000 TNOK	4.497	4.170	327
EUR-NOK	48.000 TNOK	5.621	5.911	-290
EUR-NOK	120.000 TNOK	15.215	14.536	679
EUR-NOK	120.000 TNOK	14.476	14.488	-12
EUR-NOK	124.260 TNOK	15.378	14.930	448
EUR-NOK	124.260 TNOK	14.832	14.915	-83
EUR-NOK	125.000 TNOK	16.475	15.898	577
EUR-NOK	195.000 TNOK	22.836	24.015	-1.179
EUR-NOK	225.000 TNOK	26.501	27.805	-1.304
EUR-NOK	230.500 TNOK	29.434	27.167	2.267
EUR-NOK	253.000 TNOK	33.873	29.996	3.877
EUR-NOK	1.599.020 TNOK	199.138	193.831	5.307
EUR-SEK	28.000 TSEK	3.216	3.222	-6
EUR-SEK	63.000 TSEK	7.237	7.261	-24
EUR-SEK	65.000 TSEK	7.288	7.345	-57
EUR-SEK	65.000 TSEK	7.318	7.292	26
EUR-SEK	65.000 TSEK	7.306	7.322	-16
EUR-SEK	65.000 TSEK	7.268	7.313	-45
EUR-SEK	65.000 TSEK	7.532	7.270	262
EUR-SEK	65.000 TSEK	7.491	7.524	-33
EUR-SEK	93.000 TSEK	10.838	10.689	149
EUR-SEK	181.000 TSEK	20.893	20.255	638
EUR-SEK	181.000 TSEK	20.169	20.086	83
EUR-SEK	225.000 TSEK	25.001	24.989	12
EUR-SEK	230.000 TSEK	26.495	25.631	864
EUR-SEK	1.456.000 TSEK	165.392	163.368	1.853
				7.160

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR-NOK	34.000 TNOK	4.110	4.160	-50
EUR-NOK	85.000 TNOK	10.387	10.373	14
EUR-NOK	120.000 TNOK	14.338	14.645	-307
EUR-NOK	125.000 TNOK	14.901	15.287	-386
EUR-NOK	158.000 TNOK	19.307	19.282	25
EUR-NOK	225.000 TNOK	27.594	27.463	131
EUR-NOK	747.000 TNOK	90.637	91.211	-573
EUR-SEK	175.000 TSEK	19.370	19.019	351
EUR-SEK	220.000 TSEK	24.292	23.866	426
EUR-SEK	395.000 TSEK	43.662	42.885	777
				204

2. Zins-Swaps¹

Stichtag 31.08.2014

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

Nominalwert	Auslaufdatum	Zinssatz in %	Nicht realisiertes Ergebnis ²
104.775 TNOK	16.01.2014 ³	4,3	-3.156 TNOK
			-3.156 TNOK

b) Offene Positionen

Nominalwert	Auslaufdatum	Zinssatz in %	Nicht realisiertes Ergebnis ²
133.975 TNOK	April 2015	4,3	-2.629 TNOK
			-2.629 TNOK

¹ Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen. Die beiden norwegischen Swaps wurden bereits durch den Voreigentümer erworben.

² Seit Anschaffung des jeweiligen Swaps.

³ Ursprüngliches Auslaufdatum April 2015 – eine Teilauflösung des Zins-Swaps erfolgte im Zuge der Umstrukturierung des Investments in Norwegen.



Wergelandsveien, Oslo, Foto: Bernd Perlbach

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. AUGUST 2014

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	1.335.804,96 108.691,86	1.444.496,82	0,50
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(13.577.507,41)		47.770.904,43	16,49
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(1.349,11)		172.344,21	0,06
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00) (0,00) (0,00)	0,00 136.754,72	136.754,72	0,05
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften Kurswert Verkauf TEUR 100.950.190,70	(994.697,13)	0,00 947.133,98 Vorl. Ergebnis EUR 947.133,98	1.107.500,77	0,38
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00	26.373.121,03	9,10
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		70.103,90	0,02
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.538.527,22	0,53
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften Kurswert Verkauf TEUR 33.349.039,22	(761.327,28)	0,00 743.127,36 Vorl. Ergebnis EUR 743.127,36	1.252.053,00	0,43
III. Rückstellungen			426.022,58	0,15
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			289.757.904,79	100,00
Anteilwert (EUR)			10,04	
Umlaufende Anteile (Stück)			28.865.356	

Devisenkurse per 28.08.2014:

Norwegische Krone

1 Euro = 8,15732 NOK

Schwedische Krone

1 Euro = 9,19493 SEK

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. SEPTEMBER 2013 BIS ZUM 31. AUGUST 2014

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(4.226,06)		20.399,66	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		114.222,76	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(1.758.420,73)		4.248.619,21	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(34,17)		5.141.144,76	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(5.492.187,80)		5.492.187,80	
Summe der Erträge				15.016.574,19
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			1.967.215,80	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.322.897,75		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	351.683,22		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(11,88)	232.998,60		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	59.636,23		
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		148.134,46	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(186,02)		717.548,59	
4. Verwaltungsvergütung			2.720.778,59	
5. Verwahrstellenvergütung			76.054,54	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			115.723,80	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		32.542,57	206.222,69	
Summe der Aufwendungen				5.951.678,47
III. Ordentlicher Nettoertrag				9.064.895,72

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
I. Realisierte Gewinne				10.253.970,90
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			44.217,45	
(davon in Fremdwährung)	(44.217,45)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00	10.209.753,45	
(davon in Fremdwährung)	(10.209.753,45)			
2. Realisierte Verluste				11.409.623,61
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			8.359.320,20	
(davon in Fremdwährung)	(8.226.548,15)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00	3.050.303,41	
(davon in Fremdwährung)	(3.050.303,41)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-1.155.652,71
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-1.219.141,58
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				6.690.101,43
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
I. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			5.717.153,28	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-10.443.385,78	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursänderungen			-9.374.497,47	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				-14.100.729,97
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				-7.410.628,54

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

ERTRÄGE

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 15.017 TEUR.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 20 TEUR und im Ausland in Höhe von 114 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Tagesgelder und Bankguthaben.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 4.249 TEUR resultiert im Wesentlichen (4.172 TEUR) aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen. Davon wiederum entfallen 1.288 TEUR auf Finnland, 1.240 TEUR auf Norwegen, 1.034 TEUR auf Estland, 516 TEUR auf Schweden und 94 TEUR auf Lettland.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 5.141 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Die **Erträge aus Beteiligungen** an Immobilien-Gesellschaften betragen 5.492 TEUR. Davon entfallen 3.601 TEUR auf die schwedische Gesellschaft „Jacobsbergsskogen Fastigheter AB“, 1.666 TEUR auf die norwegische „Helsfyr Panorama AS“ und auf die schwedische Gesellschaft „Gnilde AB“ 225 TEUR.

AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 5.952 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten der direkt gehaltenen Immobilien, Zinsaufwendungen, ausländische Steuern sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1.967 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung zusammen. Die Betriebskosten in Höhe von 1.323 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 352 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 233 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung (224 TEUR). Die sonstigen Kosten i. H. v. 59 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Erst- und Neuvermietung (28 TEUR) und nicht abzugsfähige Vorsteuern (12 TEUR).

Es fielen **ausländische Steuern** in Höhe von 148 TEUR an.

Der Posten **Zinsaufwendungen** über 718 TEUR betrifft die Darlehen für die deutschen Objekte.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 2.721 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 76 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 116 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 174 TEUR. Die **Kosten externer Bewerter** des abgelaufenen Geschäftshalbjahres belaufen sich auf 33 TEUR.

ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTEN

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beträgt insgesamt -1.156 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Gewinnen aus der Veräußerung der Beteiligung „Baltzar City AB“ (44 TEUR), Verlusten aus der Veräußerung der Beteiligungen „OÜ Vae 16“ (133 TEUR) und „Gnilde AB“ (8.226 TEUR) sowie aus Gewinnen und Verlusten aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften (7.159 TEUR). Der letzten Position stehen jeweils nicht realisierte Wertentwicklungen der zugrundeliegenden Immobilien entgegen.

ERTRAGSAUSGLEICH

Der Ertragsausgleich des abgelaufenen Geschäftsjahres beträgt -1.219 TEUR.

NICHT REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von insgesamt -14.101 TEUR resultiert aus Nettoveränderung des Geschäftsjahres der nicht realisierten Gewinne (5.717 TEUR) und Verluste (-10.443 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften und der nicht realisierten Währungskursänderungen (-9.374 TEUR).

ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -7411 TEUR.



Hotel Viktoria, Stavanger, Foto: Bernd Perlbach

VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM 31. AUGUST 2014

	insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 7.553.617,74	0,26
2. Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag	EUR -723.961,36	-0,03
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 6.690.101,43	0,23
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	EUR 13.519.757,81	0,47
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet		
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR 4.197.534,59	0,15
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR 0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR 6.435.687,62	0,22
	10.633.222,21	0,37
III. Gesamtausschüttung		
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 2.886.535,60	0,10
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 28.865.356 ausgegebene Anteile	EUR 2.886.535,60	0,10

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

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 7.553.617,71 EUR.

Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag

Der Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag beträgt -723.961,36 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.08.2014 beträgt 6.690.101,43 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Es findet keine Zuführung aus dem Sondervermögen statt.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden Einbehalte gem. § 12 Abs. 2 BAB i. H. v. 4.197.534,59 EUR vorgenommen.

Die Einbehalte werden insbesondere zur Durchführung der Instandhaltungsmaßnahmen des Objektes in Finnland (Mäkeläinkatu) verwendet.

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 6.435.687,62 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 28.865.356 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 15.12.2014 insgesamt 2.886.535,60 EUR. Somit werden pro Anteil 0,10 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 15.12.2014.

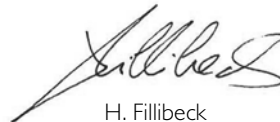
München, im November 2014

Catella Real Estate AG

Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand

ANHANG

I. ANGABEN NACH DER DERIVATEVERORDNUNG

Einfacher Ansatz

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

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	134.095.223,31 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Caceis Bank Deutschland Deutsche Bank SEB Bank

II. SONSTIGE ANGABEN

Anteilwert	10,04 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	28.865.356



Hotel Norge, Kristiansand, Foto: Bernd Perlbach

III. ANGABEN ZU DEN VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Inhaltsverzeichnis

- I. Immobilien
 - 1. Grundlagen der Immobilienbewertung
 - 2. Ankaufs- und Regelbewertungen
 - 3. Außerplanmäßige Nachbewertungen
 - 4. Organisation der Bewertertätigkeit
 - 5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter
 - 5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter
 - 5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter
 - 5.3 Versicherung
 - 5.4 Honorar
 - 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden
 - 7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz
 - 8. Kontrollen über die Auswahl von Inputs, Quellen und Methoden für die Bewertung
 - 9. Verfahren für den Informationsaustausch
 - 10. Objektbesichtigungen
 - 11. Bewertungsgutachten
 - 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten
- II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
- III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
 - 1. Bankguthaben
 - 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere
 - 2.1 An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände
 - 2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs
 - 2.3 Investmentanteile
 - 2.4 Geldmarktinstrumente
 - 3. Derivate
 - 4. Wertpapier-Darlehen
 - 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte
 - 6. Forderungen
 - 7. Anschaffungsnebenkosten
 - 8. Verbindlichkeiten
 - 9. Rückstellungen
 - 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
 - 9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern
 - 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten
 - 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
 - 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil
- VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände
- VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren
- VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung („KARBV“) genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

I. Immobilien

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten („Immobilien“) oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Gesellschaft externe Bewerter („Bewerter“) in ausreichender Zahl.

Die Bewerter haben die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das jeweilige Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

- die für Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist;
- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, mindestens in dem von den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus, sofern die Gesellschaft keinen früheren Auftrag erteilt;
- die zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien von Sondervermögen bzw. der Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, und für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist. Das Gutachten darf nicht länger vor Abschluss des Kaufvertrags erstellt worden sein, als dieses nach dem in den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus zulässig ist; § 251 Abs. 1 Satz 3 KAGB ist zu beachten;
- die zu Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

Immobilien werden zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz/ Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis angesetzt.

Die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten ist in Abschnitt III. 7.) geregelt.

Weitere Einzelheiten zur Bewertung ergeben sich aus den Vorschriften des KAGB sowie der KARBV.

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. Euro von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Millionen Euro von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249, und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Vor der Bestellung des Erbbaurechts ist die Angemessenheit des Erbbauzinses entsprechend Satz 1 zu bestätigen.

Die Ankaufsbewertung darf zum Ankaufszeitpunkt (notarielle Beurkundung) nicht älter als drei Monate sein.

Bei Immobilien, die nicht in Euro-Ländern belegen sind, ist in Bezug auf die Einhaltung der 50 Mio. Euro-Grenze der Umrechnungskurs zum Zeitpunkt der Beauftragung des Gutachtens maßgeblich.

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes pro Vermögensgegenstand wird aus den beiden unabhängig voneinander erstellten Gutachten der arithmetische Mittelwert berechnet.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von drei Monaten erfolgen.

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

Der Wert der Immobilien ist stets erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Gesellschaft der zuletzt ermittelte Wert auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist; die Gesellschaft hat ihre Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren.

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

Umwelt

Einflüsse aus Umweltkatastrophen wie z. B. Hochwasser, Brände, Vulkanausbrüche, Wirbelstürme, Erdbeben, Erdrutsche

Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

- Verunreinigung von Grund und Boden durch Grundwasserverschmutzungen bedingt durch chemische Rückstände
- Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel
- Reststoffentsorgungen von Schlick, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen
- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung

Rechtliche Gegebenheiten

- Rechtsverlust aufgrund von Enteignung nach § 95 Abs. 1 S. 1 BauGB
- Abschluss/Verlängerung/Beendigung von Mietverträgen
- Insolvenzen von Mietern

Sonstiges

- Veränderung des Marktumfelds, z. B. Rendite- und Mietentwicklung
- Schäden am Objekt/außerordentliche Investitionen

4. Organisation der Bewertertätigkeit

Für die Organisation der Bewerter ist die Abteilung Valuation verantwortlich. Hierzu gehört insbesondere die Auswahl der Bewerter als auch die Prüfung der von den Bewertern erstellten Bewertungsgutachten. Eine Neufestlegung bzw. Anpassung der Organisation der Bewertertätigkeit kann z. B. bei einer Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen oder aus internen Anlässen heraus erforderlich sein.

Valuation wählt die Bewerter nach fachlichen Kriterien aus und schlägt diese zur Bestellung vor.

Valuation koordiniert den gesamten Prozess der Durchführung aller Bewertungen (Ankaufs- und Folgebewertungen) durch die Bewerter. Im Einzelnen gehören dazu:

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben.
- Beauftragung der Bewerter unter Verwendung der zugelieferten Informationen und ggf. Teilnahme an den Objektbesichtigungen.
- Prüfung der Gutachten, ob alle zugrundegelegten Prämissen den Fakten entsprechen sowie deren anschließende interne Freigabe.
- Überprüfung der von den Bewertern ausgestellten Rechnungen auf Richtigkeit.

Valuation überwacht die Einhaltung dieser Bewertungsgrundsätze und berichtet über Verstöße im Rahmen der internen Vorgaben.

Die Gesellschaft hat jährlich einen Geschäftsverteilungsplan aufzustellen, der regelt, welcher Bewerter die Bewertung einer Immobilie zu welchem Stichtag durchführt. Die Geschäftsverteilung soll eine Vertretungsregelung für den Fall treffen, dass ein Bewerter (z. B. wegen Krankheit, Reisetätigkeit, Urlaub oder sonstiger Gründe) an der Ausübung seiner Tätigkeit gehindert ist. Ist ein Bewerter voraussichtlich längere Zeit (mehr als drei Monate) an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert, hat er die Gesellschaft unverzüglich hiervon zu unterrichten.

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

Die Bestellung der Bewerter erfolgt durch die Gesellschaft auf Grundlage einer einzelvertraglichen Bestellung. Die Erfüllung der Anforderungen des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Bewerter sicherzustellen. Die Auftragsbedingungen werden hierbei mit Bezug auf standardisierte Vertragsbedingungen für Bewerter innerhalb der Rahmenverträge bzw. der Einzelbeauftragungen schriftlich fixiert.

Der Bewerter wird zunächst für einen Zeitraum von zwei Jahren bestellt. Eine einmalige Verlängerung um ein weiteres Jahr ist möglich.

Bewertungsaufträge sind von der Gesellschaft an den nach der Geschäftsverteilung für die Bewertung der Immobilie zuständigen Bewerter schriftlich zu erteilen. In Eilfällen kann der Auftrag auch mündlich oder telefonisch erteilt werden; er ist dann schriftlich zu bestätigen.

Ein Bewerter darf die wesentlichen Aufgabenbereiche seiner Bewertungsfunktion nicht an einen Dritten delegieren. Untergeordnete Tätigkeiten (z. B. Bezug von Marktdaten, Research, Geo-Informationen etc.) bleiben hiervon unberührt.

Die Gesellschaft teilt die Bestellung eines Bewerter der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) mit. Das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 216 KAGB ist hierbei darzulegen.

Ein Bewerter darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des Bewerter aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des Bewerter, nicht überschreiten. Jeder Bewerter hat der Gesellschaft eine schriftliche Mitteilung hierüber abzugeben. Die Gesellschaft darf den Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerter bestellen. Auch ein Bewerter, der als Ankaufsbewerter gemäß § 231 Abs. 2 KAGB für die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerter gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seines letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

Im Falle der Beauftragung einer juristischen Person oder einer Personenhandelsgesellschaft sind die vorgenannten Voraussetzungen für die Verlängerung der Bestellung in Bezug auf die juristische Person oder die Personenhandelsgesellschaft zu erfüllen; hierbei ist auf die Vergütung unter Berücksichtigung der zeitlichen Inanspruchnahme als Bewerter oder aus anderen Tätigkeiten für die Gesellschaft entsprechend abzustellen. Auf Verlangen der BaFin beruft die Gesellschaft einen Bewerter ab. Die Gesellschaft kann einen Bewerter außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn der Bewerter länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen. Die Bewerter können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten niederlegen. Die Kündigung eines mit der Gesellschaft bestehenden Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

Die Bewertung der Immobilien hat unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen.

Der Bewerter muss entweder eine natürliche oder juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft sein. Er muss einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegen und ausreichende berufliche Garantien vorweisen, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können. Außerdem muss die Bestellung des externen Bewerter den Anforderungen des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB entsprechen.

Bewerter dürfen nur dann bestellt werden, wenn sie ihre Tätigkeit unabhängig ausüben können. Eine hinreichende Unabhängigkeit liegt zum Beispiel dann nicht vor, wenn sie nicht unabhängig vom Sondervermögen, von der Gesellschaft und von anderen Personen mit engen Verbindungen zum Sondervermögen oder zur Gesellschaft sind oder wenn der Bewerter Anteile an Immobilien-Sondervermögen der Gesellschaft hält. Seine Tätigkeit darf nicht von Akquisitions- und Kreditentscheidungsprozessen, Objektvermittlung/-verkauf und -vermietung oder sonstigen Umständen, die die von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen betreffen oder in den letzten 24 Monaten vor der Bestellung betroffen haben, unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt sein.

Bewerter müssen unabhängige, unparteiliche, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderer Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Sie müssen über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihnen zu bewertenden Immobilienarten und der regionalen Immobilienmärkte verfügen. Eine entsprechende Qualifikation hinsichtlich der Fachkenntnisse wird beispielsweise bei Personen vermutet, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN

EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

Ein Bewerter darf nicht tätig werden, wenn seine Unabhängigkeit im Einzelfall nicht gewährleistet ist. Insoweit gelten für alle Bewerter die Vorschriften des § 192 Absatz 1 und 3 BauGB und § 20 VwVfG entsprechend. Für Angehörige einer juristischen Person oder einer Personenhandelsgesellschaft als Bewerter gelten zur Sicherstellung einer weisungsungebundenen Tätigkeit zudem die §§ 319 Absatz 2 und 3 HGB entsprechend.

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

Bewerter legen bei erstmaliger Bestellung Belege vor, die mindestens Folgendes bestätigen:

- ausreichende Personal- und technische Ressourcen;
- adäquate Verfahren zur Wahrung einer ordnungsgemäßen und unabhängigen Bewertung;
- adäquates Wissen und Verständnis in Bezug auf die Anlagestrategie des Sondervermögens und die Vermögenswerte, mit deren Bewertung der Bewerter betraut ist;
- einen ausreichend guten Leumund und ausreichende Erfahrung bei der Bewertung,

Als Nachweis einer ausreichenden Erfahrung kann der Bewerter eine Aufstellung der von ihm in den letzten fünf Jahren erstellten Immobilienbewertungen einreichen.

Die Bestätigung der finanziellen Unabhängigkeit (Bestätigung der Einnahmen < 30 % der Gesamteinnahmen des Bewerter bezogen auf dessen Geschäftsjahr) ist vom Bewerter jeweils in den ersten drei Monaten nach Beendigung des entsprechenden Geschäftsjahrs vorzulegen. Falls die Bestätigung vom Bewerter trotz schriftlicher Mahnung und Androhung der vorzeitigen Abberufung nicht vorliegt, erfolgt nach nochmaliger schriftlicher Fristsetzung eine Abberufung aus wichtigem Grund. In diesem Fall ist Valuation verantwortlich für die Neubestellung eines Bewerter gemäß den vorstehenden Regeln für die erstmalige Bestellung.

Jeder für ein Sondervermögen bestellte Bewerter ist auf dem Gebiet der Immobilienbewertung zu einer kontinuierlichen Fort- und Weiterbildung verpflichtet, die den Anforderungen an seine Tätigkeit inhaltlich hinreichend Rechnung trägt. Auf Nachfrage ist der Gesellschaft ein geeigneter Nachweis hierüber vorzulegen.

5.3 Versicherung

Jeder Bewerter muss während der Dauer seiner Bestellung über eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer angemessenen Deckungssumme von zumindest fünf Mio. EUR je Kalenderjahr verfügen.

5.4 Honorar

Die Regelung der Vergütung der Bewerter ist einer gesonderten Vergütungsordnung vorbehalten. Die darin zu vereinbarenden Vergütungen für die Tätigkeit Bewerter dürfen keine Fehlanreize im Hinblick auf die zu ermittelnden Verkehrswerte setzen.

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes hat der Bewerter in der Regel den Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung kann der Bewerter auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie erforderlich und/oder zweckmäßig hält. In diesem Fall hat der Bewerter die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form im Gutachten zu benennen.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonders, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Bei im Bau befindlichen Objekten ist während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrs-/Marktwert zu ermitteln. Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt. Die Herstellungskosten werden grundsätzlich während der gesamten Bauphase angesetzt (d. h. bei größeren Bauprojekten teilweise 24 Monate und länger) und gehen erst nach Fertigstellung auf den gutachterlichen Verkehrswert über.

Im Gutachten muss der Bewerter zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Im Gutachten ist

zu erläutern, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und ob eine nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit in ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist. Zum Bewertungszeitpunkt absehbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu erwartende Ertragsausfälle angemessen zu berücksichtigen. Sofern der Bewerter auf einen Wertabschlag für Instandhaltungstau oder Renovierung mit dem Hinweis auf im Sondervermögen zu bildende bzw. gebildete Rückstellungen verzichtet, hat das Wertgutachten eine sachliche Begründung zu enthalten, warum kein Abschlag erfolgt ist. Die wesentlichen Bewertungsparameter, insbesondere der aus dem aktuellen Marktgeschehen abzuleitende Kapitalisierungszinssatz und die für das Objekt aktuell erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

Die Bewertungen erfolgen im drei Monats-Rhythmus und werden gleichmäßig über das Quartal verteilt.

8. Kontrollen über die Auswahl von Inputs, Quellen und Methoden für die Bewertung

Die Bewertung ist aufgrund der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten über Anschrift, Beschaffenheit, Nutzung, Kosten und Erträge der Immobilie sowie auf Grund eigener Erhebungen und Plausibilisierungen vorzunehmen. Dabei sind alle den Wert einer Immobilie beeinflussenden Umstände nach pflichtgemäßem gutachterlichem Ermessen zu berücksichtigen.

Die der Bewertung zugrunde gelegten Marktmieten und die für die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes herangezogenen (indirekten) Vergleichspreise sollen möglichst tatsächliche Geschäftsabschlüsse berücksichtigen und aus öffentlich zugänglichen Datenquellen stammen. Sie sollen ferner über einen hinreichenden Grad an Repräsentativität (Marktevidenz) verfügen. Der Bewerter hat im Gutachten zu kontrollieren und darzulegen, ob und inwieweit sich die zum Stichtag zugrunde gelegten Marktdaten bzw. die sich aus diesen ergebenden Bewertungskennziffern noch innerhalb der zuletzt festgestellten Marktbandbreiten bewegen. Er hat deren Veränderungen gegenüber dem letzten Stichtag darzulegen und zu begründen.

9. Verfahren für den Informationsaustausch

Die Gesellschaft hat dem Bewerter sämtliche Unterlagen und Informationen, die für die Bewertung der Immobilie von Bedeutung sind, rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Sofern die Unterlagen und Informationen elektronisch zur Verfügung gestellt werden, ist zu gewährleisten, dass der Bewerter diese durch Ausdruck zu seinen Arbeitspapieren nehmen kann; das Recht des Bewerter, die Vorlage von Urkunden im Original zu

verlangen, wird hiervon nicht berührt. Die Zurverfügungstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und entbindet den Bewerter nicht von der Verpflichtung, Daten und Informationen auf Plausibilität, Nachhaltigkeit und Angemessenheit zu überprüfen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, den Bewerter bei der Beschaffung von bzw. Einsichtnahme in Unterlagen, die nicht im Besitz der Gesellschaft sind, zu unterstützen. Für im Ausland gelegene Immobilien sind die vorgenannten Unterlagen/Informationen von der Gesellschaft in der Regel in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen.

10. Objektbesichtigungen

Eine zum Ankauf vorgesehene Immobilie muss vor Anfertigung des Gutachtens von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden. Für Folgebewertungen muss das Objekt in der Regel einmal im Jahr von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden, sofern im Hinblick auf die fortlaufende quartalsweise Bewertung objektbezogene Besonderheiten im Einzelfall nicht eine höhere Besichtigungsfrequenz erfordern. Im Übrigen werden die Objekte in den von allen Bewertern für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

11. Bewertungsgutachten

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Verkehrswert schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben dem Namen des Bewerter, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungstichtag hervorzuheben ist, eine vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte Beschreibung des Gegenstandes der Wertermittlung, eine Darstellung der Anknüpfungstatsachen mit Angabe ihrer Herkunft, eine Darlegung des oder der im Gutachten herangezogenen Wertermittlungsverfahren, eine Darstellung der Ermittlung des Verkehrswertes im engeren Sinne, eine Beschreibung der Ergebnisse der Begutachtung, eine Schlussformel und Anlagen.

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

Die Gesellschaft hat nach Erhalt eines Gutachtens dessen Angaben unverzüglich auf Vollständigkeit und Richtigkeit und das Gutachten auf Plausibilität zu überprüfen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben oder unplausible Annahmen im Gutachten auffallen, hat sie dies dem Bewerter unverzüglich mitzuteilen. Der Bewerter hat in diesem Fall das Gutachten und seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und der Gesellschaft schriftlich mitzuteilen, ob sich Änderungen im Gutachten und an seinen Bewertungsansätzen ergeben. In beiden Fällen hat der Bewerter unverzüglich ein korrigiertes Gutachten auszufertigen.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

Die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der entsprechend § 249 Abs. 1 KAGB von den Bewertern festgestellt wurde.

Die Ausführungen in Abschnitt Abschnitt Ankaufs- und Regelpewertung gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Für die Vermögensgegenstände und Schulden der Immobilien-Gesellschaft sind in entsprechender Anwendung von § 10 Abs. 5 KARBV die Erkenntnisse nicht zu berücksichtigen, die nach dem Stichtag der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft bekannt werden. Diese Erkenntnisse werden in der Vermögensaufstellung des auf das Bekanntwerden folgenden Monats berücksichtigt.

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung. Er ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen einzustellen.

Bei der Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beachtet die Gesellschaft darüber hinaus insbesondere § 31 KARBV.

Die Gesellschaft hat nach Erhalt der Unternehmensbewertung eine unverzügliche Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf Plausibilität durchzuführen. Soweit der Gesellschaft

unrichtige bzw. unvollständige Angaben in der Unternehmensbewertung auffallen, hat sie dies dem Abschlussprüfer unverzüglich mitzuteilen. Der Unternehmensbewerter hat in diesem Fall seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und schriftlich mitzuteilen, ob er an seiner Unternehmensbewertung festhält oder ob sich Änderungen ergeben. In letzterem Fall hat der Unternehmensbewerter der Gesellschaft unverzüglich eine aktualisierte Unternehmensbewertung einzureichen.

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren, handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

2.3 Investmentanteile

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

2.4 Geldmarktinstrumente

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt wer-

den (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

3. Derivate

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens erworbenen und verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste im Wert des Sondervermögens berücksichtigt.

4. Wertpapier-Darlehen

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vom Sondervermögen geleisteten Zahlung ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

6. Forderungen

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobiliengesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Anschaffungsnebenkosten werden auch bei Transaktionen aktiviert, bei denen der Verkäufer oder ein Dritter die Immobilie in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko fertig stellt und das Sondervermögen insofern keine typischen Bauherrenrisiken trägt.

Um einen Gleichlauf zwischen direkten und indirekten Immobilienerwerben herzustellen, soll hinsichtlich der Aktivierung und Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten im Rahmen der investimentrechtlichen Vermögensaufstellungen von Immobilien-Gesellschaften in der Regel so verfahren werden, wie es für die Fondsebene gesetzlich vorgegeben ist (Begründung zu § 10 KARBV).

Bei direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen fließen die zur Abschreibung verbleibenden Anschaffungsnebenkosten rechnerisch in die Vermögensaufstellung und damit in das Fondsvermögen ein.

Die noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten verbleiben rechnerisch in der Immobilien-Gesellschaft, in der sie angefallen sind. Dann werden sie bei der Bewertung der Beteiligung an dieser Immobilien-Gesellschaft berücksichtigt. Sie stellen dann keinen gesonderten Posten in der Vermögensaufstellung des Fonds dar.

Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nummer 1 KARBV.

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen. Zu den wesentlichen Verbindlichkeiten gehören von Dritten aufgenommene Darlehen, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben und Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung.

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Dabei berücksichtigt die Gesellschaft z.B. folgende Rückstellungen:

- Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen
- Rückstellungen für ausländische Ertragsteuern
- Rückstellungen für passive latente Steuern

Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Rückstellungen können auch im Rahmen von geplanten Maßnahmen/Budgetierungen (z.B. für Instandhaltungsmaßnahmen, Verwaltungskosten, Rechtsstreitigkeiten und in Anspruch genommene Dienstleistungen) gebildet werden.

9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene, im Ausland gelegenen Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden. Rückstellungen bzw. Abschläge werden bis zum Ablauf der in § 35 Abs. 2 KARBV genannten Frist von fünf Jahren linear aufgebaut.

Die weiteren Einzelheiten der Behandlung von Rückstellungen nach § 30 Abs. 2 Nummer 2 KARBV werden von der Gesellschaft berücksichtigt.

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw.

Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang deshalb z. B. die Bildung von Rückstellungen von latenten Steuern und die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z.B.

- Mieterträge aus Liegenschaften,
- Zinserträge aus Liquiditätsanlagen und Gesellschafterdarlehen,
- Zinsaufwendungen aus Darlehensaufnahmen und erhaltenen Erbbaurechten,
- Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern,
- Aufwendungen für Fonds- und Verwahrstellengebühren.

Im Sinne der intertemporalen Anlegergerechtigkeit können z.B. die vorgenannten Sachverhalte auch über Budgets abgebildet werden. Für die nicht in Anspruch genommenen Beträge des abgegrenzten Budgets kann dann eine Rückstellung gebildet werden.

Die Gesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z.B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unterliegen einer täglichen Plausibilitätskontrolle durch die Abteilung Accounting. Im Falle von Unplausibilitäten erfolgt unverzüglich eine Aufklärung in Abstimmung mit den jeweiligen Fachabteilungen, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der Verwahrstelle.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem zuletzt bekannten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt.

Der Wert des Sondervermögens ist auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln.

Der Nettoinventarwert je Anteil (Anteilwert) wird mit zwei Nachkommastellen ausgewiesen.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

Einzelheiten zur Behandlung von Fehlern bei der Anteilpreisermittlung unter Beteiligung der Verwahrstelle sind intern geregelt.

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

Die spezifische Anlagestrategie des Sondervermögens sowie die zulässigen Vermögensgegenstände, in die das Sondervermögen investieren darf, ergeben sich aus den Anlagebedingungen des jeweiligen Sondervermögens.

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Die Gesellschaft wird die Bewertungsgrundsätze und Bewertungsverfahren regelmäßig überprüfen. Die Überprüfung wird mindestens jährlich sowie bevor das Sondervermögen eine neue Anlagestrategie verfolgt oder in eine neue Art von Vermögensgegenständen investiert, die bislang nicht von diesen Grundsätzen abgedeckt wird, durchgeführt. Empfehlungen für Änderungen an den Bewertungsgrundsätzen und -verfahren

ANHANG

sind der Geschäftsleitung vorzulegen und von dieser zu genehmigen.

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

Die Überprüfung der Bewertung von Immobilien und das Einleiten von Eskalationsmaßnahmen ist in Abschnitt I.12 dieser Richtlinie geregelt.

Die Überprüfung der Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und das Einleiten von Eskalationsmaßnahmen ist in Abschnitt II dieser Richtlinie geregelt.

Die Überprüfung der Bewertung von sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen und das Einleiten von Eskalationsmaßnahmen ist in Abschnitt III.12 dieser Richtlinie geregelt.

Ferner erfolgt jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung eine Überprüfung der Bewertungen sämtlicher Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf Ordnungsmäßigkeit durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.



Fabrikstraße, Kiel, Foto: Bernd Perlbach

IV. ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Gesamtkostenquote	1,51 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionskosten	0,00 EUR

Die **Gesamtkostenquote** (1,51 %) zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres.

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 4 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 11 Abs. 2 BAB 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 keine transaktionsabhängige Vergütungen angefallen.

Angabe zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2, 3, und 4 KAGB

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine **Rückvergütungen** bezüglich der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

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

Im Geschäftsjahr wurden keine Vergütungen, die dem Sondervermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder eine EU-Verwaltungsgesellschaft oder ausländische AIF-Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine **Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge** im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 4.249 TEUR resultiert im Wesentlichen (4.172 TEUR) aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen. Davon wiederum entfallen 1.288 TEUR auf Finnland, 1.240 TEUR auf Norwegen, 1.034 TEUR auf Estland, 516 TEUR auf Schweden und 94 TEUR auf Lettland.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 174 TEUR. Die **Kosten externer Bewerter** des abgelaufenen Geschäftshalbjahres belaufen sich auf 33 TEUR.

ANHANG

V. ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG GEM. § 101 ABS. 3 KAGB

I. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Vergütungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	4.474.633,48 EUR
Davon feste Vergütungen	3.403.274,98 EUR
Davon variable Vergütungen	1.071.358,50 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2013)	39
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

II. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Vergütungen an Risktaker gem. § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	1.250.517,18 EUR
Davon an Führungskräfte	1.250.517,18 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

VI. ANGABEN ZU WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN GEM. § 101 ABS. 3 NR. 3 KAGB

Wesentliche Änderungen des Informationsdokuments gemäß § 307 KAGB im Geschäftsjahr	n.a.
--	------

VII. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände gem. § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 0,0 %.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für das Sondervermögen getroffen.

Angaben zum Risikoprofil gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Das Sondervermögen wird mit der Risikoausrichtung Core+ verwaltet und verfolgt eine renditeorientierte Anlagepolitik. Das Risikomanagementsystem für das Sondervermögen umfasst die fortlaufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken. Wesentliche Risiken, denen das Sondervermögen ausgesetzt ist, sind Adressausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, Währungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken, Konzentrationsrisiken sowie operationelle Risiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet und laufend überwacht. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil ¹	Core+
---------------------------	-------

Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage gem. § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Im Berichtsjahr wurde der für das Sondervermögen eingesetzte maximale Umfang des Leverage nicht geändert.

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,51
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,10

¹ Entspricht der INREV-Stilklassifizierung „Core“ gemäß Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012.

VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Catella Real Estate AG, München:

Die Catella Real Estate AG, München, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Focus Nordic Cities für das Geschäftsjahr vom 1. September 2013 bis 31. August 2014 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

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 § 102 KAGB 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. September 2013 bis 31. August 2014 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 28. November 2014

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer



Fördertower, Kiel, Foto: Bernd Perlbach

STEUERLICHE HINWEISE

Für das Geschäftsjahr zum 31.08.2014 erfolgte am 15.12.2014 eine Ausschüttung in Höhe von 0,10 EUR je Anteil.

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

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

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31.12.2008 erworben wurden bzw. werden¹.

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, (INSB. AUS IMMOBILIENKAPITALGESELLSCHAFTEN), 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.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Gesellschaft 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

¹ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1.1.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

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

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, 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 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 Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

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

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

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

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

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

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

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

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Ver-

STEUERLICHE HINWEISE

äußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 01.01.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 01.01.2009 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 IMMOBILIEN-PERSONENGESELLSCHAFTEN

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. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung von vor dem 01.01.2009 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstägig als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

INLÄNDISCHE MIETERTRÄGE UND ZINSTRÄGE SOWIE ZINSÄHNLICHE ERTRÄGE

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig². Dies gilt unabhän-

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

gig 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 Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz³ (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.

³ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

STEUERLICHE HINWEISE

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 01.01.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 01.01.2009 eingegangenen Termingeschäften.

Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

IN- UND AUSLÄNDISCHE DIVIDENDEN (INSBESONDERE AUS IMMOBILIENKAPITALGESELLSCHAFTEN)

Vor dem 01.03.2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei (5 Prozent der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit letztlich doch steuerpflichtig). Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind dem Sondervermögen nach dem 28.02.2013 aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – 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 für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

ERTRÄGE AUS DER BETEILIGUNG AN IN- UND AUSLÄNDISCHEN IMMOBILIEN-PERSONENGESELLSCHAFTEN

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

NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

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

SUBSTANZAUSKEHRUNGEN

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertrags-

wirksam 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 Substanzausschüttung vermindert werden.

VERÄUSSERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREbene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei⁴, 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 Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 1. März 2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) 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 Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

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

AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

Die Gesellschaft 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.

⁴ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

STEUERLICHE HINWEISE

Übt die Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Zwi-

schengewinn 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.

TRANSPARENTE, SEMITRANSPARENTE UND INTRANSPARENTE BESTEUERUNG

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend „InvStG“)) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG⁵ fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24.12.2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf der Bestandsschutzzeit muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden.⁶ Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben,⁷ so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 Prozent der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 Prozent des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des

Fonds angesetzt. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.⁸

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

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen i.S.d. ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Gesellschaft 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 31.08.2014 20,2824677 %. Der periodische Zinsanteil zum 31.08.2014 beträgt 0,0000 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.

⁸ § 18 bzw. § 19 InvStG.

STEUERLICHE HINWEISE

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.



Hotel Norge, Kristiansand, Foto: Bernd Perlbach

CATELLA REAL ESTATE AG MÜNCHEN

VERÖFFENTLICHUNG DER BESTEUERUNGSGRUNDLAGEN GEMÄSS § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 UND Nr. 2 InvStG

Für das Geschäftsjahr vom 01.09.2013 bis 31.08.2014 für das Sondervermögen Focus Nordic Cities (ISIN: DE 000A0MY559), Endausschüttung vom 15.12.2014, Beschluss tag: 15.12.2014

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:	Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG ² pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³ pro Anteil EUR
1 a) Betrag der Ausschüttung ⁴	0,1000	0,1000	0,1000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0305	0,0305	0,0305
Zu- in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung satz (nicht steuerbar)	0,0317	0,0317	0,0317
2) Teilthesaurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag	0,2986	0,2986	0,2986
1 b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0396	0,0396	0,0396
Gesamtbetrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge	0,3382	0,3382	0,3382
1 c) Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG ⁵	-	0,2073	-
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG ⁵	-	0,0000	0,0000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) ⁶	-	0,1022	0,1022
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 EStG 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 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000	0,0000
kk) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechnen	0,0000	0,0000	0,0000
ll) in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000	0,0000

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:	Privat- vermögen¹ pro Anteil EUR	Betriebsver- mögen EStG² pro Anteil EUR	Betriebsver- mögen § 8b Abs. 1 KStG³ pro Anteil EUR
1 d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa) im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,3100	0,3100	0,3100
bb) im Sinne des § 7 Absatz 3	0,0283	0,0283	0,0283
Zu- davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 satz	0,0283	0,0283	0,0283
cc) im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 4, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,2073	0,2073	0,2073
1 e) (weggefallen)	-	-	-
1 f) den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und⁸			
aa) der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 EStG 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 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
cc) der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd) in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbin- dung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
ee) der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbeste- uerung 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 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbin- dung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
1 g) den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanz- verringerung	0,0317	0,0317	0,0317
1 h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstatte- te Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000
1 i) den Betrag der nach § 3 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 nichtabziehbaren Werbungskosten	0,0111	0,0111	0,0111

¹ Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden.

² Betriebsvermögen EStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

³ Betriebsvermögen KStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

⁴ Ausschüttung gemäß der Definition des BMF-Schreibens vom 18. August 2009 Randziffer 12.

⁵ Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen.

⁶ Der Betrag ist netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

⁸ 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 01.09.2013 BIS 31.08.2014

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

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 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 15.12.2014

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Marcus Roth
(Steuerberater)

gez. Georg Allgaier
(Steuerberater)



Fördertower, Kiel, Foto: Bernd Perlbach

GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Catella Real Estate AG

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
18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.12.2013
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2013
2.648 TEUR

AUFSICHTSRAT

Johan Ericsson (Vorsitzender) - bis 31.12.2013
Catella AB, Schweden
Group Chief Executive

Knut Pedersen - ab 01.01.2014 (Vorsitzender ab 06.02.2014)
Catella AB, Schweden
Chief Executive Officer

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

Heimo Leopold
Vermögensverwalter

Johan Nordenfalk
Catella AB, Schweden
Group Head of Legal

Pär Nuder
Senior Director Albright Stonebridge Group,
former Minister for Finance, Sweden

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 31.12.2013
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2013
157.124 TEUR

ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bernhard-Wicki-Straße 8
80636 München

SACHVERSTÄNDIGENAUSSCHUSS (BIS 22.07.2014)

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)

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

Stefan Zehnter

Dipl.-Betriebswirt

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

Michael Schlarb

Dipl.-Ing./Immobilienökonom/MRICS

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

Ersatzmitglied: Stefan Wicht

Dipl.-Ing. (FH)/Architekt

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

EXTERNE BEWERTER UND ANKAUFSBEWERTER (AB 22.07.2014)

A) EXTERNE BEWERTER

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)

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

Stefan Zehnter

Dipl.-Betriebswirt

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

B) ANKAUFSBEWERTER

Michael Buschmann

Dipl.-Ing. (FH)

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

Renate Grünwald

Dipl.-Ing.

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

Alfred Lehner

Betriebswirt/VWA

Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher)

Bernhard Fachtner

Henrik Fillibeck

Jürgen Werner

Aufsichtsrat:

Knud Pedersen (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

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

