

**Jahresbericht zum 31. Dezember 2010**



**HANSAimmobilia**

# Auf einen Blick Kennzahlen des HANSAimmobilia

ISIN: DE0009817700 WKN: 981770

	31.12.2010	31.12.2009
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>373,9 Mio. EUR</b>	<b>458,2 Mio. EUR</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)</b>	<b>331,5 Mio. EUR</b>	<b>536,4 Mio. EUR</b>
davon direkt gehalten	220,8 Mio. EUR	419,0 Mio. EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	110,7 Mio. EUR	117,4 Mio. EUR
<b>Fondsobjekte gesamt</b>	<b>29</b>	<b>36</b>
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6	6
<b>Auslandsanteil <sup>1) 2)</sup></b>	<b>65,7 %</b>	<b>69,8 %</b>
Objektankauf <sup>3)</sup>	–	2
davon Ausland <sup>1)</sup>	–	2
Objektverkauf <sup>3)</sup>	7	–
davon Ausland <sup>1)</sup>	4	–
Vermietungsquote <sup>3) 4)</sup>		
am Stichtag	81,2 %	77,0 %
durchschnittlich	79,9 %	81,7 %
<b>Netto-Mittelzufluss <sup>3)</sup></b>	<b>–64,0 Mio. EUR</b>	<b>–22,0 Mio. EUR</b>
<b>Wertentwicklung nach BVI-Methode <sup>3)</sup></b>	<b>–2,9 %</b>	<b>0,8 %</b>
<b>Liquiditätsquote</b>	<b>35,50%</b>	<b>18,00 %</b>
Total Expense Ratio (TER) <sup>3)</sup>	0,6 %	0,6 %
<b>Rücknahmepreis/Anteilwert</b>	<b>47,69 EUR</b>	<b>50,10 EUR</b>
<b>Ausgabepreis</b>	<b>50,07 EUR</b>	<b>52,61 EUR</b>

<sup>1)</sup> Unter Ausland ist der außerdeutsche Raum zu verstehen.

<sup>2)</sup> Grundlage der Berechnung der Quote sind die Verkehrswerte der im Ausland belegenen Immobilien sowie entsprechend der Beteiligungsquote die Verkehrswerte der im Ausland über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Verkehrswerte.

<sup>3)</sup> Die Angaben zum 31.12.2010 beziehen sich auf den Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010, die Angaben zum 31.12.2009 beziehen sich auf den Zeitraum 01.01.2009 bis 31.12.2009.

<sup>4)</sup> Die Quote wurde auf Basis der Bruttosollmiete ermittelt.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Kennzahlen „Auf einen Blick“</b>	2	<b>Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers</b>	40
<b>Tätigkeitsbericht der Fondsverwaltung</b>	4	<b>Steuerliche Hinweise</b>	41
Übersicht Kredite	12	Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 InvStG	
Liquiditätsanlagen und Sicherungsinstrumente	13	<b>Steuerlicher Bestätigungsvermerk</b>	51
<b>Übersicht:</b>		<b>Gremien</b>	52
<b>Renditen, Bewertung, Vermietung</b>	14		
– Renditekennzahlen	14	<b>Informationen über Anteilpreise</b>	
– Kapitalinformationen	14	Die Ausgabe- und Rücknahmepreise des HANSAimmobilia werden börsentäglich veröf- fentlicht. Sie erhalten die aktuellen Anteilpreise und zusätzliche Informationen über:	
– Informationen zu Wertänderungen	14	• Banken: DONNER & REUSCHEL	
– Vermietungsinformationen	15	Aktiengesellschaft, Hamburg	
– Informationen zum Leerstand	15	Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München	
– Restlaufzeit der Mietverträge	15	National-Bank AG, Essen	
Erläuterungen zu den Renditekennzahlen und Wertänderungen	16	• Internet: <a href="http://www.hansainvest.com">www.hansainvest.com</a>	
<b>Vermögensaufstellung I</b>	18	• Videotext: ARD, derzeit Seite 776, Blatt 2 ZDF, derzeit Seite 679, Blatt 3	
– Immobilienverzeichnis	18	• Regionale und überregionale Tageszeitungen	
– Zusammengefasste Vermögensaufstellung	26	• Reuters: HAIN01	
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung	27		
<b>Vermögensaufstellung II</b>	29		
– Bestand der Liquidität	29		
Erläuterungen zum Bestand der Liquidität	30		
<b>Vermögensaufstellung III</b>	31		
<b>Verzeichnis der Käufe und Verkäufe</b>	32		
<b>Ertrags- und Aufwandsrechnung</b>	33		
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	34		
<b>Verwendungsrechnung</b>	36		
Erläuterung der Verwendungsrechnung	36		
<b>Entwicklung des Fondsvermögens</b>	37		
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	38		
<b>Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)</b>	39		
<b>Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)</b>	39		

Hinweis: Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von HANSAimmobilia-Anteilen zusammen mit dem Verkaufsprospekt (der Verkaufsprospekt wurde durch ein Einlegeblatt ergänzt), Ausgabe April 2010, auszuhändigen.

# Bericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

mit diesem Jahresbericht informieren wir Sie über die Entwicklung des Offenen Immobilienfonds HANSAimmobilia für das Berichtsjahr 2010 für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010.

Das Jahr 2010 war insbesondere bestimmt von der Diskussion um ein novelliertes Investmentgesetz, das die Offenen Immobilienfonds in Deutschland neu regeln soll. Ziel des so genannten „Gesetzes zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“ ist es, neue Rahmenbedingungen zu schaffen, um die Anlageklasse der Offenen Immobilienfonds langfristig zu stabilisieren. Dies ist auch geboten, denn die Hiobsbotschaften um einige Fonds schienen 2010 nicht abzureißen. Auf Wiederöffnungen von vorher eingefrorenen Fonds folgte die erneute Schließung. Die Sachverständigenausschüsse bewerteten die Immobilienportfolios mehrerer Fonds mehrfach nach. Derzeit sind noch immer elf Publi-

kumsfonds für die Rücknahme von Anteilen geschlossen. Drei Fonds befinden sich sogar in Auflösung – ein einmaliger Vorgang in der über 50-jährigen Geschichte der offenen Immobilienfonds in Deutschland. Zuvor hatten vor allem viele institutionelle Anleger die entsprechenden Fonds verlassen und haben so für hohe Mittelabflüsse gesorgt. Aufgrund der vielfach zum Erliegen gekommenen Transaktionsmärkte konnten die Fonds nicht in ausreichendem Maße Immobilien veräußern und für die benötigte Liquidität sorgen.

Unser Publikumsfonds HANSAimmobilia wurde von Rückflüssen ebenfalls getroffen. Das Fondsvolumen sank im Berichtszeitraum von EUR 458,2 Mio. auf EUR 373,9 Mio. Für Sie, die Anlegerinnen und Anleger im HANSAimmobilia, ist es erfreulich, dass die börsentägliche Verfügbarkeit Ihrer Mittel im Berichtsjahr jederzeit gegeben war. Darauf sind wir stolz. Noch nie in seiner 23-jährigen Geschichte musste der Fonds die Rücknahme von Anteilen einstellen. Dies zeigt, dass die Anleger unserem HANSAimmobilia die Treue gehalten haben und an die Perspektiven des Fonds glauben. Gleichwohl konnte sich auch der HANSAimmobilia im Jahr 2010 den schwierigen Rahmenbedingungen der Vorjahre an den globalen Vermietungsmärkten nicht entziehen und musste zum Ende des Geschäftsjahres eine leicht negative Wertentwicklung ausweisen. Wir sind jedoch optimistisch, dass mit der anziehenden weltweiten Konjunktur und einer damit einhergehenden Nachfragebelebungen nach geeigneten Immobilien, sich die Performance des Fonds zeitnah wieder stabilisieren wird.

Der HANSAimmobilia ist für Sie, die Anlegerinnen und Anleger, nach wie vor eine gute Wahl als langfristige Investition. Das Immobilienportfolio mit ausgewählten Immobilien in westeuropäischen Metropolen wurde über mehrere Immobilienzyklen hinweg behutsam aufgebaut. Größere Wertanpassungen sind nicht zu erwarten. So bleibt der Fonds ein sehr gutes Instrument zur langfristigen Stabilisierung eines Gesamtdepots privater Anleger. Dies soll auch in Zukunft so bleiben.

Es ist uns gelungen, Immobilien des Portfolios des HANSAimmobilia, die nicht mehr in die strategischen Überlegungen des Fondsmanagements passten, zu attraktiven Preisen zu verkaufen. Dabei ist uns die anziehende Investitionsnachfrage nach Core-Immobilien in zentralen



Paris,  
Rue de  
Richelieu 108  
(im Berichtszeitraum verkauft)



Lagen zugute gekommen. Unter den veräußerten Objekten befanden sich Objekte in Luxemburg, Frankreich, Belgien und Deutschland. Genauere Informationen entnehmen Sie bitte der Tabelle auf Seite 32. Für das Jahr 2011 planen wir, von den sich bietenden Investitionschancen an den internationalen Märkten zu profitieren und in neue, ertragsstarke Immobilien zu investieren. Dafür haben wir im abgelaufenen Berichtsjahr ausreichend Liquidität geschaffen.

### Konjunktur- und Zinsentwicklung

Die globale Wirtschaftsaktivität hat sich im Gesamtjahr 2010 deutlich belebt. Befanden sich die Vereinigten Staaten, Westeuropa und Japan ein Jahr zuvor noch in der Rezession, stand das abgelaufene Berichtsjahr ganz im Zeichen der wirtschaftlichen Erholung. Insbesondere die exportabhängige deutsche Wirtschaft profitierte massiv von der einsetzenden Nachfrage aus Asien.

Im Euroraum stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal 2010 verglichen mit dem Vorjahr um 1,9 %, in der EU27 sogar um 2,2 %. Auch die Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen im dritten Quartal 2010 sowohl im Euroraum als auch in der EU27 um 0,3 %. Noch deutlicher war das Wachstum in den Vereinigten Staaten und in Japan. Im Vergleich zum dritten Quartal 2009 ist das BIP der Vereinigten Staaten um 3,2 % und das Japans um 4,1 % gestiegen. Deutschland konnte auf Jahressicht um 3,9 % zulegen und befand sich damit in der Gruppe der wachstumsstärksten Länder.<sup>1</sup> Eine wesentliche Rolle dabei haben nach Auffassung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) Aufholeffekte gespielt. Getragen wurde der Aufschwung vom Außenhandel, von den Bau- und den Ausrüstungsinvestitionen und vom privaten Konsum. Das DIW erwartet seiner neuen Konjunkturprognose zufolge, dass die deutsche Wirtschaft 2011 um 2,2 % wachsen wird.<sup>2</sup>

Ein wesentlicher Grund dafür, dass die Investitions- und Wirtschaftstätigkeit nicht nur in Deutschland wieder angesprungen ist, dürfte darin gelegen haben, dass sowohl die Europäische Zentralbank (EZB) als auch die amerika-

nische Federal Reserve die Hauptrefinanzierungszinssätze bereits 2008 deutlich gesenkt hatten. Sowohl die EZB, die US-Notenbank (Fed) sowie die Zentralbanken von Großbritannien, China, Schweden, Kanada und der Schweiz hatten in einer gemeinsamen Aktion am 8. Oktober 2008 die Leitzinsen gesenkt, um eine weitere globale Verschärfung der Finanzkrise zu verhindern. Der europäische Leitzins fiel zunächst um 50 Basispunkte von 4,25 % auf 3,75 %. Da die erhoffte Belebung der Wirtschaft in der Eurozone ausblieb, senkte die EZB von November 2008 bis Mai 2009 in fünf weiteren Schritten die Leitzinsen bis auf 1 %. Dort verblieb der Leitzins auch über das Gesamtjahr 2010 bis zum Ende des Berichtszeitraumes.

In den USA hat die Fed bereits am 16. Dezember 2008 die Leitzinsen auf das historisch niedrige Niveau von 0 bis 0,25 % gesenkt. Auch hier änderte sich im Berichtszeitraum nichts.<sup>3</sup>

### Immobilienmärkte

Nachdem die Investitionsaktivitäten am europäischen Immobilienmarkt im ersten Quartal 2009 einen Tiefpunkt erreicht hatten, stieg die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in Europa noch im selben Jahr. Im vierten Quartal 2009 erreichten die Immobilieninvestitionen einen vorläufigen Höchststand. Marktexperten erwarteten, dass sich diese begonnene Erholung

*Luxemburg,  
Avenue  
Monterey 40  
(im Berichts-  
zeitraum ver-  
kauft)*

<sup>3</sup> [www.leitzinsen.de](http://www.leitzinsen.de)

<sup>1</sup> Eurostat

<sup>2</sup> DIW





*Hannover,  
Wöhlerstraße 42  
(im Berichtszeit-  
raum verkauft)*

auch 2010 fortsetzen würde.<sup>4</sup> Der Aufwärtstrend hielt an, doch die quartalsweisen Immobilieninvestitionen pendelten sich mit EUR 20 bis 25 Mrd. auf einem etwas niedrigeren Niveau ein.<sup>5</sup> Zum dritten Quartal 2010 erreichte das Transaktionsvolumen mit europäischen Gewerbeimmobilien fast schon das Gesamtjahresniveau 2009.<sup>6</sup> Bei niedrigem Zinsniveau, zunehmenden Kreditvergaben und steigender Verhandlungsbereitschaft werden für das letzte Jahresquartal wieder zunehmende Marktaktivitäten erwartet.<sup>7</sup>

Die Investorennachfrage konzentrierte sich 2010 weiterhin auf die besten Objekte in den besten Lagen Europas. Diese sogenannten Core-Immobilien blieben wegen der anhaltenden Risikoaversion auf Seiten der Investoren die gefragtesten Anlagen. Entsprechend niedrig war nach wie vor das Interesse an Objekten geringerer Qualität und in anderen Lagen. Geschuldet ist dieser einseitige Nachfragefokus der noch unsicheren Wirtschaftsentwicklung und der schwierigeren Kreditverfügbarkeit für Immobilien schlechterer Qualität. Dies führte zu einem stark vergrößerten Preis- beziehungsweise Renditeabstand zwischen Core-Objekten und Secondary-Objekten.<sup>8</sup>

Hinsichtlich der geografischen Verteilung ihrer Immobilieninvestitionen setzten die Investoren im vergangenen Jahr auf jene Länder, die sich am besten von der Rezession erholten und stabile allgemeinerwirtschaftliche Aussichten aufweisen. Dazu zählen die nord-, mittel- und osteuropäischen Länder und auch Deutschland.<sup>9</sup> Die gefragteste Nutzungsart waren im vergangenen Jahr, wie schon in den Jahren zuvor, Büroimmobilien. Nachdem Investoren im ersten Quartal 2010 erstmals seit einigen Jahren mehr auf Einzelhandels- als auf Büroimmobilien setzten, eroberten sich Letztere im weiteren Jahresverlauf die langjährige Dominanz zurück.<sup>10</sup>

Die Marktanalysten von Jones Lang LaSalle identifizierten 2010 wieder mehr europäische Büromärkte mit sinkenden Spitzenrenditen beziehungsweise steigenden Kapitalwerten. Mangels Renditekompression und ohne Mietpreiswachstum waren europäische Büro-BLagen unter Druck. Hingegen stiegen die Kapitalwerte für Büroflächen im Top-Segment im Vergleich zum Vorjahr um fast ein Fünftel – vor allem zurückzuführen auf eine Renditekompression bei vergleichsweise stabilen Mieten. Mit Blick auf die Höchstniveaus zur Jahresmitte 2007 und 2008 besteht aber weiteres Steigerungspotenzial.<sup>11</sup> In den deutschen Immobilienhochburgen reichte die Spanne zu den Kapitalwerthöchstständen zum dritten Quartal 2010 von –9 % in München bis –22 % in Frankfurt am Main.<sup>12</sup>

Der sehr dynamische Mietpreiszuwachs bei Büroobjekten in Europa zu Beginn des Jahres fiel Jones Lang LaSalle zufolge im weiteren Jahresverlauf moderater aus. Einige Standorte verzeichnen bereits wieder ein beschleunigtes Mietpreiswachstum, in der Mehrheit der Städte aber sinken die Mieten zunächst noch verlangsamt. Zwar ist die Anmietungsbereitschaft seitens der Nutzer mit der verbesserten Wirtschaftsentwicklung gestiegen, doch nach wie vor stehen Umzüge und Flächenkonsolidierungen statt Expansionen im Vordergrund. So blieb die durchschnittliche Leerstandsquote weiterhin

<sup>4</sup> Vgl. CBRE: „CB Richard Ellis's 2009 Review and 2010 Outlook for Commercial Real Estate in Europe“, PM vom 11.01.2010.

<sup>5</sup> Vgl. CBRE: „European Capital Markets – Q3 2010“, Bericht.

<sup>6</sup> BNP Paribas: „Investmentmarkt Europa Q3 2010“.

<sup>7</sup> Vgl. JLL: „Büroimmobilienuhr – Q3 2010“, Bericht.

<sup>8</sup> Vgl. CBRE: „European Capital Markets – Q3 2010“, Bericht.

<sup>9</sup> Vgl. CBRE: „European Capital Markets – Q3 2010“, Bericht.

<sup>10</sup> Vgl. CBRE: „European Capital Markets – Q3 2010“, Bericht.

<sup>11</sup> Vgl. JLL: „Büroimmobilienuhr – Q3 2010“, Bericht.

<sup>12</sup> Vgl. JLL: „Büroimmobilienuhr – Q3 2010“, Bericht.

knapp zweistellig, ist jedoch in den meisten Märkten auf einem Höchststand. Mit der erwarteten steigenden Nachfrage insbesondere nach modernen Flächen werden Leerstandsvolumina zunächst bei erstklassigen Flächen rasch sinken, da Fertigstellungen von Büroflächen abnehmen.<sup>13</sup>

In den von DIP – Deutsche Immobilien Partner beobachteten 14 Bürostandorten Deutschlands summierte sich der Flächenumsatz auf über 3 Mio. m<sup>2</sup>. Damit ist das Vorjahresergebnis zwar um 12 % übertroffen worden.<sup>14</sup> Mit unveränderter Neubauaktivität – 30 % über dem Fünfjahreschnitt<sup>15</sup> – hat sich der Leerstand jedoch auf über 10 % erhöht.<sup>16</sup> Unter den sechs Immobilienhochburgen ist der Leerstand mit 14,3 % in Frankfurt am Main am höchsten und mit 6,1 % in Stuttgart am niedrigsten. Vor allem in den Metropolen konnte DIP zufolge der Abwärtstrend der Mieten gestoppt werden. In den 14 analysierten Büromärkten stieg die Spitzenmiete im Vergleich zu 2009 um knapp 1 % und die durchschnittliche Miete um circa 3 %.<sup>17</sup>

### HANSAimmobilia

Im Geschäftsjahr 2010 hat sich der Fonds wie folgt entwickelt:

### Anlageerfolg

Der geringere Vermietungsstand und Bewertungsergebnisse bei in- und ausländischen Immobilien haben die Rendite des Fonds beeinflusst. Die einzelnen Renditekomponenten sind der Tabelle „Renditekennzahlen“ auf der Seite 14ff zu entnehmen.

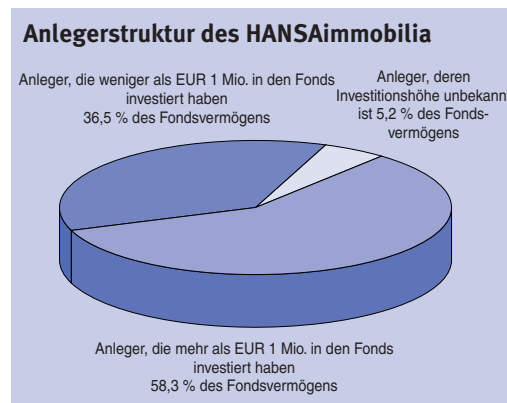
### Fondsvermögen und Anteilumlauf

Das Fondsvermögen verminderte sich im Berichtszeitraum um EUR 84,3 Mio. auf EUR 373,9 Mio. Davon entfallen EUR 64,1 Mio. auf Mittelbewegungen (Ausgaben im Wert von EUR 5.923.319,21 und Rücknahmen im Wert von EUR 69.986.677,38). Der Anteilumlauf verminderte sich um 1.303.524 Stück (Ausgabe

120.461 und Rücknahme 1.423.985), sodass 7.841.475 HANSAimmobilia-Anteile am 31. Dezember 2010 im Umlauf waren.

### Anlegerstruktur

Zum Ende des Geschäftsjahres setzt sich die Anlegerstruktur des Fonds HANSAimmobilia wie folgt zusammen:



Die Angaben unterliegen nicht dem Testat des Wirtschaftsprüfers.

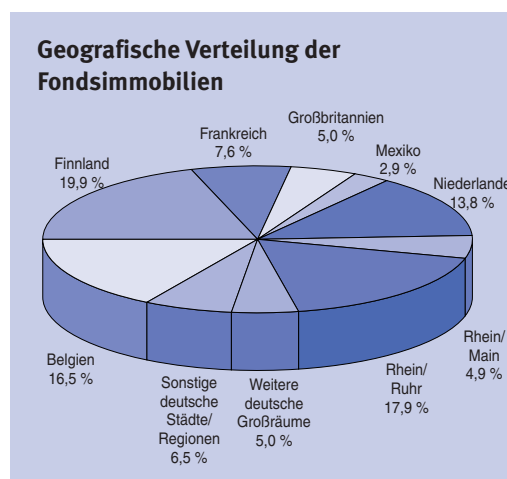
### Wertentwicklung nach BVI-Methode

Der Wert des HANSAimmobilia beträgt im zwölfmonatigen Berichtszeitraum unter Berücksichtigung der kostenfreien Wiederanlage der Ausschüttung vom 31. März 2010 – 2,9 %.

Seit Auflegung des Fonds am 4. Januar 1988 erzielte der HANSAimmobilia eine Wertentwicklung von insgesamt 191,7 %.

### Immobilienanlagen

Mit einer internationalen Quote von 65,7 % stellt sich die geografische Verteilung des Immobilienportfolios im Einzelnen zum 31. Dezember 2010 wie folgt dar:



<sup>13</sup> Vgl. JLL: „Büroimmobilienuhr – Q3 2010“, Bericht.

<sup>14</sup> Vgl. DIP: „Jahresbilanz 2010 der deutschen Büromärkte“, PM vom 21.12.2010.

<sup>15</sup> Vgl. JLL: „Weitere Erholung auf den Bürovermietungsmärkten erwartet“, PM vom 01.10.2010.

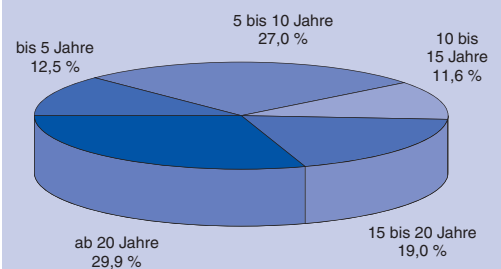
<sup>16</sup> Vgl. DIP: „Jahresbilanz 2010 der deutschen Büromärkte“, PM vom 21.12.2010.

<sup>17</sup> Vgl. DIP: „Jahresbilanz 2010 der deutschen Büromärkte“, PM vom 21.12.2010.

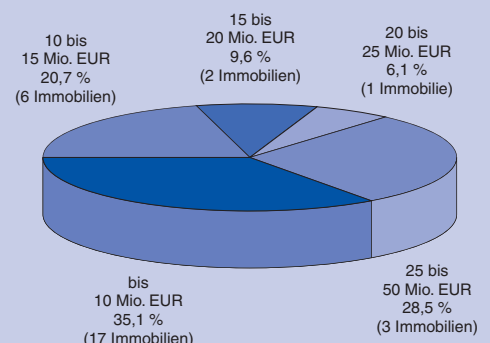


zwecken dem von Büros dominierten Immobilienbestand Einzelhandelsobjekte beizumischen begonnen. Sofern sich weitere Investitionschancen dieser Art bieten, werden wir sie nutzen um von langen Mietvertragslaufzeiten und einer robusten Umsatzentwicklung auf Nutzerseite in diesem Segment zu profitieren. Die detaillierte Zusammensetzung des Immobilienvermögens mit zusätzlichen Angaben ist dem Immobilienverzeichnis auf den Seiten 18 bis 25 zu entnehmen. Einen weiteren Eindruck bezüglich der Zusammensetzung des Immobilienbestandes vermitteln die Grafiken mit der Darstellung der wirtschaftlichen Altersstruktur des Immobilienbestandes und der Verkehrswert-Größenklassen.

### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen



### Größenklassen der Fondsimmobilen



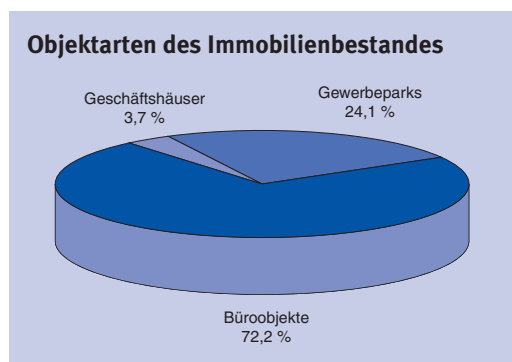
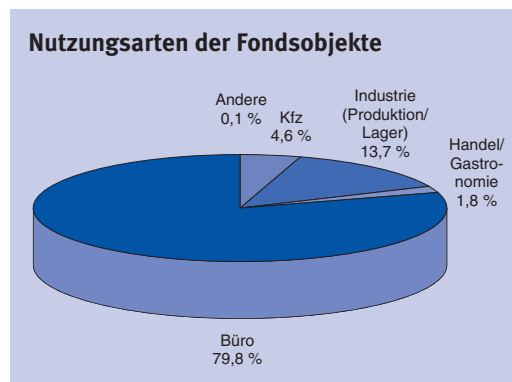
### Bestandsmanagement

Im Berichtszeitraum haben wir insgesamt sieben Immobilien veräußert, die der Tabelle auf Seite 32 zu entnehmen sind. Kurz vor Ende des Berichtszeitraumes haben wir eine Immobilie in Friedberg bei Frankfurt erworben, die dem Portfolio des Fonds voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2011 zugehen wird. Mit die-

*Brüssel, Rue de la Loi 23  
(im Berichtszeitraum verkauft)*

ser Investition in ein Fachmarktzentrum, dessen Hauptmieter ein Globus-Baumarkt ist, haben wir die bereits avisierte Strategie zu Beimischungs-

Die Struktur des Immobilienbestandes im Hinblick auf die Nutzungsarten, aufgeteilt auf Basis der Netto-Solmieterträge, lässt sich im folgenden Schaubild ablesen:

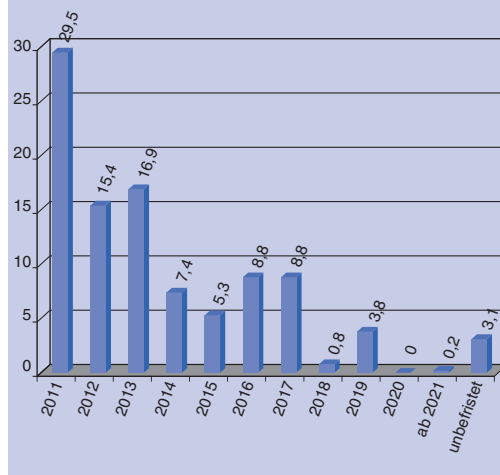


## Vermietung

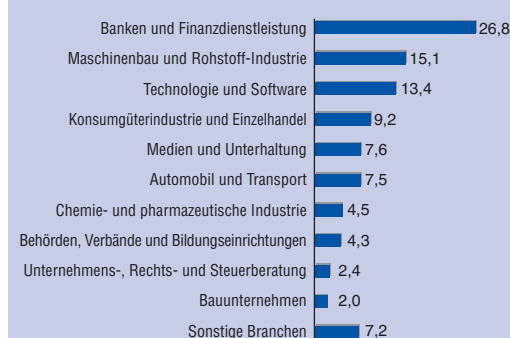
Deutschlandweit hat sich der Büroflächenumsatz auf den Vermietungsmärkten gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum erheblich erhöht. Mit einem Gesamtumsatz von über 45.000 m<sup>2</sup> konnte auch der HANSAimmobilia von diesen Rahmenbedingungen profitieren und die Vermietungsquote auf 81,2 % gesteigert werden.

Insgesamt hat der Vermietungsumsatz zu den im Folgenden dargestellten Mietvertragslaufzeiten geführt.

### Mietvertragslaufzeiten in % aller Mieterträge



### Branchenstruktur des Mieterbestandes nach Nettosolllmiete in %



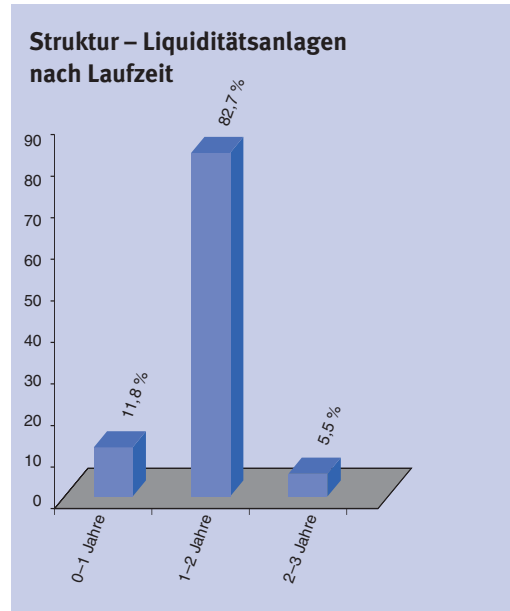
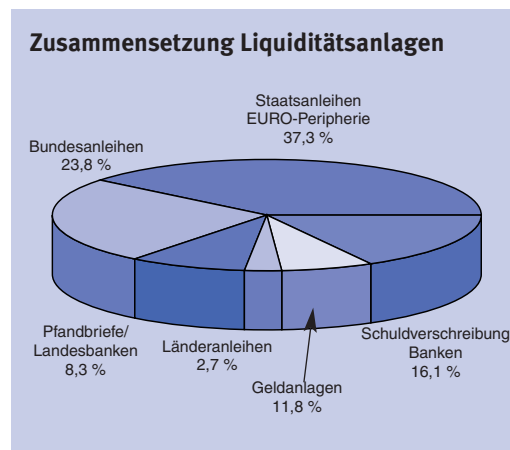
Der darstellungsbedingt hohe Anteil an Mietvertragsausläufen im kommenden Jahr beruht zu einem überwiegenden Teil auf sogenannten Sonderkündigungsrechten für unsere Mieter.

Weiterhin von großer Bedeutung für die Werthaltigkeit der bestehenden Mietverträge ist die Mieterdiversifikation nach Branchen, die eine zu starke Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung einzelner Sektoren verhindern sollte.

### Liquiditätsanlagen

Die Liquidität des Fonds ist über ein Spezial-Sondervermögen, HANSAimmo rent, in einem Mix aus sorgfältig ausgewählten öffentlichen Pfandbriefen und Länderanleihen investiert.

Zum 29. Dezember 2010 setzt sich das Liquiditätsportfolio des HANSAimmo rent wie folgt zusammen:



Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt am 31. Dezember 2010 1 Jahr und 5 Monate.

### Kreditmanagement

Der Darlehensbestand des Fonds beläuft sich zum Stichtag auf EUR 89 Mio. und wurde für die Finanzierung von Teilkaufpreisen aufgenommen. Diese Darlehen dienen der Optimierung der steuerlichen Situation unserer Auslandsimmobilien.

In Zeiten eines niedrigen Zinsniveaus – wie wir es aktuell vorfinden – verbessern Darlehen darüber hinaus durch ihre Hebelwirkung die Eigenkapitalrendite. Im sogenannten Fremdwährungsraum für die Immobilien in Mexiko und Großbritannien stellt die Darlehensaufnahme in der jeweiligen Landeswährung zudem eine günstige Absicherungsmöglichkeit gegen Währungsschwankungen dar.

Ergänzend werden hierzu auch Devisentermingeschäfte zur Absicherung des Eigenkapitalanteils abgeschlossen. Die Entwicklung und das Volumen der abgeschlossenen Devisentermingeschäfte können Sie der Grafik zum Thema Sicherungsinstrumente (siehe S. 13) entnehmen.

### Risikoanalyse

#### Adressausfallrisiken

Insgesamt verteilt sich das wesentliche Adressausfallrisiko auf die Mieter in den direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien des Fonds. Weiter bestanden zum Ende des Berichtszeitraumes Devisentermingeschäfte bei dem Bankhaus Donner & Reuschel AG, das ebenfalls zum Signal Iduna Konzern gehört.

#### Marktpreisrisiken/Zinsänderungsrisiken

Das zentrale Marktpreisrisiko des Fonds resultiert aus der negativen Wertentwicklung der Immobilien. Darüber hinaus wurden durch die Beteiligung am Liquiditätssteuerungsfonds HANSAimmo rent Zinsänderungsrisiken und Kursbewegungen durch die darin enthaltenen Anleihen und Staatspapiere eingegangen.

#### Währungsrisiken

Die aus dem US-Dollar und dem Britischen Pfund-Sterling resultierenden Währungsrisiken wurden weitgehend durch den Einsatz von Devisentermingeschäften neutralisiert.

#### Operationelle Risiken

Besondere operationelle Risiken bestehen in einer Verringerung der Vermietungsquote.

#### Liquiditätsrisiken

Besondere Liquiditätsrisiken bestehen infolge weiterer Anteilsschein-Rückgaben durch die Anlegerinnen und Anleger des Fonds.

## Ausblick

Wie bereits schon im vergangenen Jahr herrscht bei vielen Anlegern Offener Immobilienfonds in Deutschland Verunsicherung darüber, wie es mit der Produktklasse weiter geht. Waren zum gleichen Zeitpunkt 2010 sechs Offene Immobilienfonds geschlossen, sind es derzeit elf, wobei drei von ihnen nicht mehr öffnen sondern aufgelöst werden. Die Wertentwicklung der gesamten Branche ist zum ersten Mal in der Geschichte der Fonds negativ, was insbesondere auf die extrem schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf den jeweiligen Märkten zurückzuführen ist. Umso erfreulicher ist es, dass im Gesamtjahr 2010 die Fonds per Saldo EUR 1,6 Mrd. frische Anlegergelder einsammeln konnten. Das beweist, dass die Anleger die aktuelle Situation als das ansehen, was sie ist: Eine kurzzeitige negative Reaktion der Wertentwicklungen, die durch exogene Schocks ausgelöst wurde.

Eine nachhaltige Beruhigung der Lage der Offenen Immobilienfonds dürfte die Regulierung der Fonds mit sich bringen. Die Branche hat den Findungsprozess der Bundesregierung konstruktiv und kritisch begleitet. Die derzeit absehbare Regelung enthält Änderungen zu Halte- und Kündigungsfristen, dem Bewertungszyklus für die Immobilien und der Rückgabemöglichkeit von Anteilscheinen. Dies wird zu deutlich mehr Stabilität in den einzelnen Fonds führen. Für private und Kleinanleger sehr zu begrüßen ist die angedachte Ausnahme des Gesetzgebers, wonach Anleger halbjährlich bis zu 30.000 Euro aus dem Fonds abziehen können. Damit bleibt die börsentägliche Verfügbarkeit der Mittel für Kleinanleger defacto erhalten.

Der Blick der Marktteilnehmer richtet sich nun vor allem nach vorne. Die weltweite konjunkturelle Lage stabilisiert sich zusehends. Zeitlich versetzt folgen die Immobilienmärkte. 2011 werden nach Auffassung vieler Experten die Täler erreicht sein und die Mieten europaweit wieder anfangen zu steigen. Dies wird auch für die Anleger des HANSAimmobilia zu einer spürbaren Stabilisierung der Ausschüttungsrendite führen.

Im Hinblick auf kommende Investitionen stehen für unseren HANSAimmobilia Sicherheit und stabile Erträge im Vordergrund. Daher liegt unser Fokus weiterhin auf den transparenten und etablierten Märkten Westeuropas inkl. Deutschland.

Wir bedanken uns im Namen aller unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter recht herzlich bei Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen.

HANSAINVEST  
Hanseatische Investment-GmbH  
Geschäftsführung

Brinckmann    Lenschow    Dr. Stotz    Tuttas

Hamburg, den 24. Januar 2011

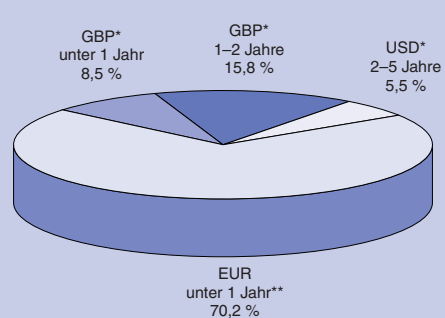
*London,  
8-10 Great  
George Street  
(im Berichtszeitraum verkauft)*



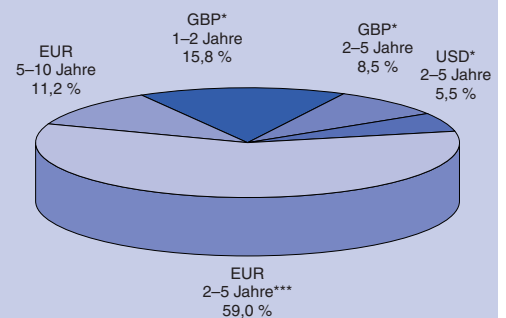
# Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	% des Verkehrs- wertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungs- gesellschaften) in TEUR	% des Verkehrs- wertes aller Fondsimmobilien
EUR-Kredite (Ausland)	43.542	13,1 %	19.000	5,7 %
EUR-Kredite (Inland)	–	–	–	–
US-Dollar*	–	–	4.910	1,5 %
GBP*	21.619	6,5 %	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>65.161</b>	<b>19,7 %</b>	<b>23.910</b>	<b>7,2 %</b>

**Aufteilung der Kreditvolumina pro Währung nach der verbleibenden Zinsfestschreibung**



**Aufteilung der Kreditvolumina nach Endfälligkeit der Kreditverträge**



Bei dem USD-Darlehen handelt es sich um ein indirekt gehaltenes Darlehen

\* Auf Fremdwährung lautende Kredite wurden mit dem Devisenmittelkurs vom 30.12.2010 bewertet.

\*\* Hierin enthalten 21,3 % des Gesamtkreditvolumens indirekt über Immobilien-Gesellschaften

\*\*\* Hierin enthalten 21,3 % des Gesamtkreditvolumens indirekt über Immobilien-Gesellschaften

GBP = Britisches Pfund

USD = US-Dollar

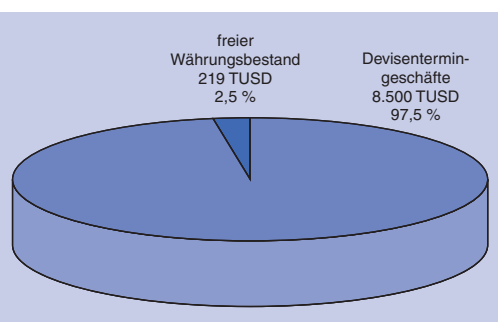
# Liquiditätsanlagen und Sicherungsinstrumente zum 31. Dezember 2010

	TEUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>	<b>5.703</b>	<b>1,52</b>
<b>II. Investmentanteile</b>	<b>127.045</b>	<b>33,98</b>

	Verkäufe TEUR	Käufe TEUR			Ergebnis TEUR
<b>III. Sicherungsgeschäfte</b>					
a) Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:					
<b>Devisentermingeschäfte (GBP)</b>	<b>36.044</b>	<b>35.267</b>			<b>777</b>
<b>Devisentermingeschäfte (USD)</b>	<b>6.319</b>	<b>6.194</b>			<b>125</b>

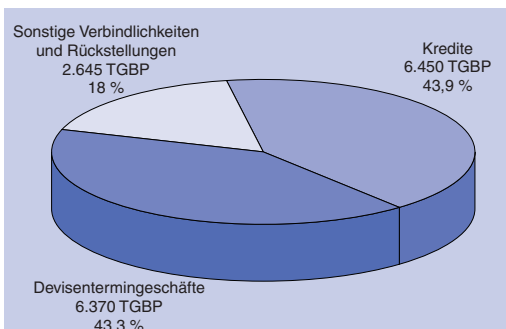
	Verkäufe nominal TGBP	Verkäufe nominal TUSD	Kurswert (Verkauf) TEUR	Kurswert* (Stichtag) TEUR	vorläufiges Ergebnis TEUR
b) Offene Positionen					
<b>Devisentermingeschäfte</b>					
Großbritannien	<b>6.370</b>		<b>6.095</b>	<b>7.464</b>	<b>-1.369</b>
USA		<b>8.500</b>	<b>5.908</b>	<b>6.421</b>	<b>-513</b>

\* Die Devisentermingeschäfte wurden mit den Terminkursen vom 30.12.2010 bewertet.



## Übersicht Währungsrisiken zum 31. Dezember 2010

	Offene Währungsposition zum Berichtsstichtag	% des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
US-Dollar (USD)	219 TUSD	0,0
Britisches Pfund (GBP)	-765 TGBP	-0,2



Freier Währungsbestand -765 TGBP -5,2 %

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens)<sup>1)</sup>

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Luxemburg	Niederlande	Direktinvestments gesamt	davon Ausland	Beteiligungen	Gesamt
<b>I. Immobilien</b>										
Bruttoertrag <sup>2)</sup>	6,1 %	4,5 %	1,7 %	5,9 %	4,0 %	6,9 %	5,5 %	5,0 %	6,9 %	5,8 %
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2)</sup>	-3,0 %	-1,6 %	-2,3 %	-6,0 %	-1,1 %	-1,1 %	-3,0 %	-3,0 %	-1,1 %	-2,5 %
Nettoertrag <sup>2)</sup>	3,1 %	2,9 %	-0,6 %	-0,1 %	2,9 %	5,8 %	2,5 %	2,0 %	5,8 %	3,3 %
Wertänderungen <sup>2)</sup>	-3,1 %	-6,7 %	-4,2 %	-6,2 %	-	-1,6 %	-3,8 %	-4,4 %	-6,4 %	-4,5 %
Ausländische Ertragsteuern <sup>2)</sup>	-	-	-	-0,1 %	-0,2 %	-0,5 %	-0,1 %	-0,2 %	-0,2 %	-0,1 %
Ausländische latente Steuern <sup>2)</sup>	-	0,2 %	-0,9 %	-	-	-	-0,1 %	-0,2 %	-	-0,1 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2)</sup>	-	-3,6 %	-5,7 %	-6,4 %	2,7 %	3,7 %	-1,5 %	-2,8 %	-0,9 %	-1,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand <sup>3)</sup>	-	-7,3 %	-11,7 %	-16,6 %	2,3 %	6,1 %	-3,1 %	-7,6 %	-3,3 %	-3,1 %
Währungsänderungen <sup>3)</sup>	-	-	-	-0,8 %	-	-	-0,1 %	-0,3 %	-0,1 %	-0,4 %
<b>Gesamtergebnis</b> in Fondswährung <sup>3)</sup>	<b>0,0 %</b>	<b>-7,3 %</b>	<b>-11,7 %</b>	<b>-17,4 %</b>	<b>2,3 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>-3,2 %</b>	<b>-7,9 %</b>	<b>-3,4 %</b>	<b>-3,5 %</b>
<b>II. Liquidität<sup>4)</sup></b>										
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>										
vor Fondskosten <sup>5)</sup>										
<b>Ergebnis gesamter Fonds</b>										
nach Fondskosten (BVI-Methode) <sup>6)</sup>										
<b>-2,9 %</b>										

1) Das durchschnittliche Fondsvermögen ermittelt sich aus 13 Monatsendwerten (31.12.2009 – 31.12.2010).

2) Bezogen auf das durchschnittliche direkt oder indirekt (Beteiligungen) gehaltene Immobilienvermögen des Fonds.

3) Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte direkt oder indirekt (Beteiligungen) gehaltene Immobilienvermögen des Fonds.

4) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds.

5) Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen.

6) Berechnungsmethode nach BVI

## Kapitalinformationen in TEUR<sup>\*)</sup>

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Luxemburg	Niederlande	Direktinvestments gesamt	davon Ausland	Beteiligungen	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	139.471	29.657	37.088	56.246	9.394	46.058	317.914	178.444	-	317.914
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	-	-	-	115.706	115.706
<b>Immobilien insgesamt</b>	<b>139.471</b>	<b>29.657</b>	<b>37.088</b>	<b>56.246</b>	<b>9.394</b>	<b>46.058</b>	<b>317.914</b>	<b>178.444</b>	<b>115.706</b>	<b>433.620</b>
Kreditvolumen	-	10.674	16.431	27.261	4.154	25.388	83.908	83.908	39.905	123.813
Liquidität	-	-	-	-	-	-	-	-	-	119.488
Fondsvolumen (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	419.042

\*) Die Angaben geben die durchschnittlichen Werte bezogen auf das gesamte Fondsvermögen wieder. Die Berechnung erfolgt anhand von 13 Monatsendwerten (31.12.2009 – 31.12.2010).

## Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Direktinvestments gesamt	davon Ausland	Beteiligungen	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	113.715	19.600	25.140	16.745	45.650	220.850	107.135	110.741	<b>331.591</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	8.546	1.554	1.664	1.611	3.293	16.668	8.121	7.368	<b>24.036</b>
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	635	0	0	0	0	635	0	303	<b>938</b>
Sonstige positive Wertänderungen	0	65	0	0	59	124	124	0	<b>124</b>
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-4.940	-2.000	-1.550	-3.490	-720	-12.700	-7.760	-6.980	<b>-19.680</b>
Sonstige negative Wertänderungen	-8	0	-310	0	-82	-400	-392	0	<b>-400</b>
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	-4.305	-2.000	-1.550	-3.490	-720	-12.065	-7.760	-6.677	<b>-18.742</b>
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-8	65	-310	0	-23	-276	-268	0	<b>-276</b>

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Vermietungsinformationen<sup>\*)</sup>

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen <sup>**)</sup>	Ausland gesamt	Gesamt
Büro	73,0 %	78,1 %	91,0 %	97,0 %	80,8 %	79,4 %	73,3 %	80,3 %	77,7 %
Handel / Gastronomie	3,1 %	–	1,5 %	–	–	1,7 %	3,5 %	1,7 %	2,2 %
Industrie (Lager, Hallen)	18,1 %	8,9 %	4,0 %	1,9 %	14,3 %	13,4 %	19,5 %	13,4 %	15,1 %
Wohnen / Sonstiges	0,5 %	–	–	–	–	0,2 %	–	–	0,1 %
Stellplätze	5,3 %	13,0 %	3,5 %	1,1 %	4,9 %	5,3 %	3,7 %	4,6 %	4,9 %
insgesamt	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

<sup>\*)</sup> Auf Basis der Nettosollmiete p. a. bei Vollvermietung

<sup>\*\*)</sup> Bezogen auf die über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

## Informationen zum Leerstand<sup>\*)</sup>

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen <sup>**)</sup>	Ausland gesamt	Gesamt
Büro	8,8 %	50,2 %	64,4 %	–	3,1 %	15,9 %	15,1 %	19,9 %	15,7 %
Handel / Gastronomie	–	–	1,5 %	–	–	0,1 %	–	0,2 %	0,1 %
Industrie (Lager, Hallen)	1,9 %	2,3 %	4,0 %	–	6,2 %	2,9 %	0,1 %	2,2 %	2,1 %
Wohnen / Sonstiges	0,1 %	–	–	–	–	0,1 %	–	–	–
Stellplätze	1,3 %	–	2,0 %	–	0,7 %	1,0 %	0,3 %	0,5 %	0,9 %
Vermietungsquote	87,9 %	47,5 %	28,1 %	100,0 %	90,0 %	80,0 %	84,5 %	77,2 %	81,2 %

<sup>\*)</sup> Auf Basis der Bruttosollmiete p. a.

<sup>\*\*)</sup> Bezogen auf die über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

## Restlaufzeit der Mietverträge<sup>\*)</sup>

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen <sup>**)</sup>	Ausland gesamt	Gesamt
unbefristet	3,7 %	12,4 %	–	–	–	2,9 %	3,5 %	2,7 %	3,1 %
2011	23,2 %	8,4 %	–	100,0 %	49,0 %	37,5 %	10,6 %	33,4 %	29,5 %
2012	24,4 %	–	–	–	32,7 %	20,6 %	2,9 %	9,9 %	15,4 %
2013	13,9 %	–	100,0 %	–	13,8 %	14,4 %	22,9 %	18,7 %	16,9 %
2014	7,7 %	10,3 %	–	–	4,5 %	5,8 %	11,2 %	7,2 %	7,4 %
2015	11,2 %	–	–	–	–	6,0 %	3,5 %	1,7 %	5,3 %
2016	4,1 %	68,9 %	–	–	–	6,5 %	14,1 %	11,6 %	8,8 %
2017	–	–	–	–	–	–	29,9 %	14,2 %	8,8 %
2018	1,1 %	–	–	–	–	0,6 %	1,4 %	0,6 %	0,8 %
2019	10,1 %	–	–	–	–	5,4 %	–	–	3,8 %
2020	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2021+	0,6 %	–	–	–	–	0,3 %	–	–	0,2 %

<sup>\*)</sup> Auf Basis der Nettosollmiete p. a.

<sup>\*\*)</sup> Bezogen auf die über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

# Erläuterungen zu den Renditekennzahlen und Wertänderungen

Die **Renditekennzahlen** zeigen die jeweiligen Ergebnisse in den einzelnen Ländern, in denen die Immobilien belegen sind bzw. die Ergebnisse der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien.

Der **Bruttoertrag** zeigt sämtliche immobilienbezogenen Erträge des Geschäftsjahres. Bei den Direktinvestments fließen Erträge aus Immobilien komplett in die Berechnung ein. Sonstige Erträge werden eingerechnet, soweit sie immobilienbezogen sind. Bei den Beteiligungen werden die Erträge berücksichtigt, die nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung des Fonds enthalten sind.

Der **Bewirtschaftungsaufwand** beinhaltet bei den Direktinvestments Bewirtschaftungskosten, Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten. Bei den Beteiligungen wird der Aufwand gezeigt, der nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung des Fonds enthalten ist.

Die Renditekennzahl **Nettoertrag** ergibt sich aus dem Bruttoertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Die Kennzahl **Wertänderungen** zeigt die durch Bewertungsgutachten entstandenen Veränderungen sowie die Wertänderungen im Buchwertbereich der Immobilien, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befanden (siehe hierzu auch die Tabelle Wertänderungsinformationen).

Die **ausländischen Ertragsteuern** berücksichtigen tatsächlich angefallene ausländische Steuern sowie Ertragsteuerrückstellungen.

Die Kennzahl **ausländische latente Steuern** zeigt den Einfluss der Rückstellungen für sogenannte Capital Gain Taxes auf die Immobilienrendite. Hierbei handelt es sich um eine mögliche Steuerlast auf Gewinne aus eventuellen Verkäufen der Immobilien im Ausland. Zum 31. Dezember 2010 sind 66 % der derzeit möglichen Steuerlast zurückgestellt. Entsprechend der am 23. Dezember 2009 in Kraft getretenen Rechnungslegungsvorschriften wird die Rückstellung für diese Steuern seit Ende Dezember 2009 über fünf Jahre verteilt auf 100 % aufgebaut.

Das **Ergebnis vor Darlehensaufwand** errechnet sich aus den Kennzahlen „Nettoertrag“ plus/minus den „Wertänderungen“ abzüglich „ausländische Ertragsteuern“ und „ausländische latente Steuern“.

Um bei den ausländischen Immobilien das Ergebnis steuerlich optimal zu gestalten und zusätzlich Währungsrisiken abzusichern, wurden die ausländischen Anlagen durchschnittlich zu rund 70 % in der jeweiligen Landeswährung finanziert. Ist der Fremdkapitalzins niedriger als die Immobilienrendite, ergibt sich ein positiver „Leverage-Effekt“. Unter Berücksichtigung der für die Darlehen entstandenen Zinsaufwendungen auf Fremdkapital ergibt sich das **Ergebnis nach Darlehensaufwand**.

Die **Währungsänderungen** zeigen insbesondere das Ergebnis aus Gewinnen und Verlusten aus immobilienbezogenen Absicherungsgeschäften (Devisentermingeschäfte) sowie die nicht realisierten Verluste aus der Bewertung der Devisentermingeschäfte zum 31. Dezember 2010. Die seit Jahren verfolgte Strategie der weitgehenden Absicherung der in Fremdwährung bewerteten Vermögensgegenstände wurde beibehalten.

Das **Gesamtergebnis in Fondswährung vor Fondskosten** errechnet sich aus der Kennzahl „Ergebnis nach Darlehensaufwand“ abzüglich der Kennzahl „Währungsänderungen“.

Die **Liquiditätsrendite** berücksichtigt verschiedene Faktoren. Sie beinhaltet die Erträge aus Liquiditätsanlagen, liquiditätsbezogene Aufwendungen, realisierte Gewinne und Verluste (jeweils abzüglich der nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre) sowie nicht realisierte Wertveränderungen der Investmentanteile – jeweils bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

Das **Ergebnis des gesamten Fonds** zeigt die nach der BVI-Methode berechnete Wertentwicklung des Geschäftsjahres.

## Erläuterungen zu den Informationen zu Wertänderungen

Die Wertänderungsinformationen zeigen die stichtagsbezogenen Daten in absoluten Zahlen. Im Bau befindliche Immobilien werden mit dem Wert in Höhe der Herstellungskosten berücksichtigt.

Die gutachterlichen **Bewertungsmieten Portfolio** geben die Summen der in den Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Mieterträge wieder.

In die Positionen **positive/negative Wertänderungen lt. Gutachten** und **Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt** werden nur Änderungen in den laufenden Bewertungen einbezogen.

In den Positionen **sonstige positive/negative Wertänderungen** sind sämtliche Änderungen im Buchwert der Immobilien aufgenommen sowie eventuelle Einwertungsgewinne aus Ankäufen.

**Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt** bezeichnet die positive oder negative Wertänderung, die im Portfolio bei Gesamtbetrachtung aller Auf- und Abwertungen im Berichtszeitraum entstanden ist. **Sonstige Wertänderungen insgesamt** bezeichnet die positive oder negative Wertänderung, die im Portfolio bei Gesamtbetrachtung aller sonstigen positiven oder negativen Wertänderungen im Berichtszeitraum entstanden ist.

Die Summe der hier einzeln aufgeführten Wertänderungskomponenten ergibt die Wertänderung in der Berechnung der Renditekennzahlen.

# Immobilienverzeichnis zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2010

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

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale***
						Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	
<b>Belgien</b>								
B-1200 Brüssel Neerveldstraat 109	G	B (91) / L	07/1998	1989/ 2006	3.986	6.717	–	PA/G
B-1140 Brüssel Rue Colonel Bourg 133	G	B (86) / L	10/1999	1991	2.776	4.380	–	PA/G
<b>Deutschland</b>								
63303 Dreieich-Sprendlingen Im Gefierth 8-16	G / E	B (71) / L (29)	10/1996	1990	14.998	10.608	–	PA
40211 Düsseldorf Am Wehrhahn 86	G	B (82) / H	07/1996	1959	427	2.003	–	PA/G
40210 Düsseldorf Bismarckstr. 98	G	B (74) / H	07/1996	1953	599	2.773	–	PA/G
40549 Düsseldorf Hansaallee 243	G	B	10/1992	1992	1.824	3.994	–	PA/G
40221 Düsseldorf Kaistr. 20	G/TE	B	02/1998	1995	3.349/ 10.000 TE von 1.264 m <sup>2</sup>	2.546	–	PA/G
40237 Düsseldorf Lindemannstr. 75	G	B	10/1988	1975/ 1997	1.125	1.942	–	PA/G
47051 Duisburg Sonnenwall 85	G	B	06/1988	1967/ 1997	1.360	5.284	–	PA/LA/G
45145 Essen Schederhofstr. 45	G	B	10/1993	1993	2.393	3.745	–	PA
60489 Frankfurt Am Seedamm 44	G	B	03/1994	1992	2.248	2.816	–	PA
22177 Hamburg Bramfelder Chaussee 318-324	G	B (55) / H (45)	10/1988	1988	2.993	3.254	–	PA/G
76131 Karlsruhe Vincenz-Prießnitz-Str. 3	G	B	10/1993	1993	2.587	5.798	–	PA/G
23556 Lübeck-Moisling Roggenhorster Str. 9-9c/ Reepschlägerstr. 10-10c	G	B (51) / L (49)	10/1997	1992	21.650	17.136	–	
85774 München-Unterföhring Medienallee 6	G	B	10/1988	1988	3.008	4.683	–	PA/LA/G
41468 Neuss Falkenweg 5	G	B (46) / L (54)	09/1997	1997	11.005	5.370	–	
46149 Oberhausen Lindnerstr. 94-98	G	B	10/1993	1993	9.828	5.747	–	PA
52146 Würselen Adenauerstr. 20 / Gebäude C	G	L (76) / B	06/1994	1990/ 1994	20.158	10.043	–	

Vermietungsinformationen				Gutachterliche Werte			
Vermietungsquote (%) kumuliert	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)****	Mieterträge im Geschäftsjahr (TEUR)*****	Prognostizierte Mieterträge (TEUR)*****	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (%)
27,3	2,2	–	–	10.280	889,2	49	–
80,5	5,8	–	–	9.320	664,7	51	66,5
94,3	7,6	–	–	11.890	1.084,7	49	–
59,5	2,7	135,5	186,8	3.260	249,7	46	–
51,0	5,4	157,2	179,9	3.860	314,2	40	–
100,0	1,7	–	–	7.520	511,6	52	–
100,0	1,7	–	–	7.640	483,4	55	–
68,4	1,8	184,8	163,0	3.660	254,8	48	–
89,0	1,0	–	–	7.900	629,9	48	–
100,0	2,4	–	–	5.225	385,7	53	–
56,8	2,1	175,8	118,3	4.350	330,6	53	–
96,9	6,5	391,4	406,5	5.280	393,3	58	–
89,2	3,2	–	–	9.210	631,4	53	–
96,2	3,8	1.089,8	1.074,5	12.470	962,0	42	–
100,0	1,2	–	–	11.340	743,6	48	–
91,0	2,2	–	–	5.300	401,6	47	–
79,7	2,4	408,2	298,5	6.710	520,2	53	–
81,6	2,6	535,4	480,8	8.100	649,6	42	–

# Immobilienverzeichnis zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2010

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

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale***
						Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	
<b>Frankreich</b>								
F-75017 Paris Rue de Prony 58-60 / Rue Jouffroy d'Abbans 85	G	B	06/2005	18. Jh./1985 1991	792	3.512	–	PA/G
<b>Niederlande</b>								
NL-1017 DS Amsterdam Keizersgracht 617-629	G	B	07/2009	1925/1995 2001	2.050	3.594	–	PA
NL-1119 MB Schiphol-Rijk Douglassingel 49-67	G	B (38) / L (62)	07/1999	1999	9.379	8.304	–	
NL-2289 DD Rijswijk/Den Haag Laan van Zuid Hoorn 14	G	B	11/2001	2001	5.580	9.656	–	PA/G

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

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale***
						Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	
<b>Großbritannien</b>								
GB-London EC 1 10 Aldersgate Street	G / E	B	10/2003	1986/ 1998	1.200	3.749	–	PA



Vermietungsinformationen				Gutachterliche Werte			
Vermietungsquote (%) kumuliert	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)****	Mieterträge im Geschäftsjahr (TEUR)*****	Prognostizierte Mieterträge (TEUR)*****	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (%)
40,3	2,3	–	–	25.140	1.663,8	44	47,7
100,0	1,3	–	–	15.290	927,7	55	64,8
63,1	2,7	555,4	552,5	10.120	865,6	39	53,8
100,0	1,1	–	–	20.240	1.499,7	61	49,4

Vermietungsinformationen				Gutachterliche Werte			
Vermietungsquote (%) kumuliert	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)****	Mieterträge im Geschäftsjahr (TEUR)*****	Prognostizierte Mieterträge (TEUR)*****	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (%)
100,0	1,0	–	–	16.745	1.610,6	56	45,1

# Immobilienverzeichnis zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2010

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

### Immobilien-Gesellschaft

#### Belgien

Firma, Rechtsform: Kolonien Invest N.V.  
 Gesellschaftskapital: EUR 250.000,00  
 Sitz: Parklaan 71, 9100 St Niklaas, Belgien  
 Gesellschafterdarlehen: EUR 5.604.685,36  
 erworben am (je 50 %): 10.07.2003 / 17.12.2004  
 Beteiligungsquote: 99,99 %

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale***
						Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	
B-1000 Brüssel Kolonienstraat 29/31	G / E	B	07/2003	2003/ 2004	1.650	10.735	–	PA/LA/G

### Immobilien-Gesellschaft

#### Finnland

Firma, Rechtsform: Hansa Kiinteistö Suomi 1 Oy  
 Gesellschaftskapital: EUR 10.000,00  
 Sitz: Vanhaistentie 3, 00420 Helsinki, Finnland  
 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00  
 Beteiligungsquote: 100,00 %

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale***
						Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	
FIN-02150 Espoo Keilasatama 3	G	B	12/2007	2001	2.917	7.148	–	PA/LA/G

#### Finnland

Firma, Rechtsform: Kiinteistö Oy Koskelo Trade Park  
 Gesellschaftskapital: EUR 12.000,00  
 Sitz: Vanhaistentie 3, 00420 Helsinki, Finnland  
 Gesellschafterdarlehen: EUR 14.500.000,00  
 Beteiligungsquote: 100,00 %

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale***
						Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	
FIN-02920 Espoo Koskelontie 21 (Park A)	G	L (64) / H (26) / B	09/2008	1970/2007	12.528	5.970	–	
FIN-02920 Espoo Koskelontie 21 (Park B)	G	L (48) / B (41) / H	12/2008	2008	11.316	5.497	–	
FIN-02920 Espoo Koskelontie 21 (Park C)	G	L (67) / B (33)	07/2009	2009	16.570	8.002	–	

Vermietungsinformationen				Gutachterliche Werte			
Vermietungsquote (%) kumuliert	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)****	Mieterträge im Geschäftsjahr (TEUR)*****	Prognostizierte Mieterträge (TEUR)*****	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (%)
96,4	4,6	–	–	35.220	2.312,6	63	54,0

Vermietungsinformationen				Gutachterliche Werte			
Vermietungsquote (%) kumuliert	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)****	Mieterträge im Geschäftsjahr (TEUR)*****	Prognostizierte Mieterträge (TEUR)*****	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (%)
100,0	6,9	–	–	34.000	1.925,7	61	47,1

Vermietungsinformationen				Gutachterliche Werte			
Vermietungsquote (%) kumuliert	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)****	Mieterträge im Geschäftsjahr (TEUR)*****	Prognostizierte Mieterträge (TEUR)*****	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (%)
100,0	2,6	–	–	9.590	643,8	48	–
100,0	2,9	–	–	9.760	655,9	48	–
100,0	3,7	838,9	813,8	12.520	885,8	48	–

# Immobilienverzeichnis zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2010

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

### Immobilien-Gesellschaft

#### Mexiko

Firma, Rechtsform: Hansa Reforma 2693 S. A. de C.V.  
 Sitz: Reforma 350 Piso 14, Col. Juárez, C.P. 06600 Del. Miguel Hidalgo, México, D.F.  
 Gesellschaftskapital: MEXP 82.311.950,-  
 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,-  
 Beteiligungsquote: 99,99 %

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale***
						Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	
MX-11800 Mexiko-City Avenida Prolongación Paseo de la Reforma No. 2693	G	B	04/2008	2006	1.931	6.090	–	PA/LA/G

#### \*Art des Grundstücks:

B = Grundstück im Zustand der Bebauung  
 E = Erbbaurecht  
 G = Geschäftsgrundstück  
 U = Unbebautes Grundstück  
 TE = Teileigentum

#### \*\*\*Ausstattungsmerkmale:

PA = Personenaufzug  
 LA = Lastenaufzug  
 G = Garage

#### \*\*Art der Nutzung:

B = Büro/Praxis  
 H = Handel/Gastronomie  
 L = Lager/Service  
 W = Wohnen  
 \*) Mietanteil in % des gesamten Mietertrags der Immobilie, sofern über 25 %. Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

\*\*\*\* Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit  
 Basis ist der Anteil der Mietverträge an der gesamten Nettosollmiete  
 (Unbefristete Mietverträge sind nicht berücksichtigt)

\*\*\*\*\* Es erfolgt aus Datenschutzgründen keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Meiteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem Mieter stammen.



Vermietungsinformationen				Gutachterliche Werte			
Vermietungsquote (%) kumuliert	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)****	Mieterträge im Geschäftsjahr (TEUR)*****	Prognostizierte Mieterträge (TEUR)*****	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (%)
100,0	1,9	–	–	9.655	944,0	66	50,86

## Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2010

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Immobilien</b> (s. S. 18–21)				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	16.744.785,56)	220.849.785,56	220.849.785,56	59,06
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	6.586.995,05)	59.378.585,37	59.378.585,37	15,88
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (s. S. 29)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	320.994,39)	5.702.595,06		
2. Investmentanteile		<u>127.044.772,40</u>	132.747.367,46	35,50
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		4.453.531,99		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		20.104.685,36		
3. Zinsansprüche		239.758,35		
4. Andere (davon in Fremdwährung)	14.228.603,92)	<u>14.631.046,91</u>	39.429.022,61	10,54
<b>Summe</b>			<b>452.404.761,00</b>	<b>120,98</b>
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	-21.619.404,73)	-65.161.767,33		
2. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-256.534,35)	-5.310.979,95		
3. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-48.454,83)	<u>-2.779.597,98</u>	-73.252.345,26	-19,59
<b>VI. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	-281.369,04)		-5.217.475,86	-1,40
<b>Summe</b>			<b>-78.469.821,12</b>	<b>-20,98</b>
<b>Fondsvermögen</b>			<b>373.934.939,88</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)	47,69			
umlaufende Anteile (Stück)	7.841.475			
<b>Devisenkurse per Stichtag</b>				
Britisches Pfund (GBP) 0,85340 = 1,00 EUR				
US-Dollar (USD) 1,32370 = 1,00 EUR				

Die Anzahl der Anteile, die zum 1. Januar des in Frankreich meldepflichtigen Jahres 1 % des Sondervermögens entspricht, beträgt 78.415.

Wir verweisen hierzu auf die steuerlichen Hinweise zur 3 %-Steuer in Frankreich, S. 49

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Das **Fondsvermögen** verminderte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von EUR 458,2 Mio. auf EUR 373,9 Mio. Hierbei standen dem Gesamtergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 55,3 Mio. mit einem Ertragsausgleich von EUR 3,7 Mio. und unrealisierten Gewinnen in Höhe von EUR 1,3 Mio. die Ausschüttung über EUR 8,8 Mio., Wertänderung durch Veräußerung EUR –40,4 Mio., nicht realisierte Verluste in Höhe von EUR 21,4 Mio. und Währungsänderungen von EUR –10 Mio. entgegen. Unter Berücksichtigung der Nettomittelabflüsse in Höhe von EUR 64 Mio. verminderte sich das Fondsvermögen um EUR 84,3 Mio.

Das **Immobilienvermögen** verminderte sich insgesamt durch Verkauf (EUR –189,8 Mio.), Wertfortschreibungen (EUR –12,1 Mio.) und Wertänderung durch Währungskurse (EUR 3,7 Mio.), um EUR –198,2 Mio. auf EUR 220,8 Mio. Hierin sind EUR 28,6 Mio. Erbbaurechte und EUR 16,7 Mio. Fremdwährungsanteil enthalten.

Zum 31. Dezember 2010 setzte sich der direkt gehaltene Immobilienbestand aus insgesamt 23 fertigen Objekten zusammen, 7 davon im Ausland. Über Immobilien-Gesellschaften werden zusätzlich 6 Objekte im Ausland gehalten. Die wesentlichen Angaben über Art, Lage, Gebäudenutzfläche und sonstige Merkmale sind dem Immobilienverzeichnis (Vermögensaufstellung II) zu entnehmen. Die Position Immobilien enthält die von dem Sachverständigenausschuss gemäß § 3 der Allgemeinen Vertragsbedingungen ermittelten Verkehrswerte.

Das Sondervermögen ist zu 99,99 % an der Immobilien-Gesellschaft Kolonien Invest N.V. (Objekt Kolonienstraat 29/31 in Brüssel) und zu 100 % an den Immobilien-Gesellschaften Hansa Kiinteistö Suomi 1 Oy (Objekt Keilasatama 3 in Espoo-Finnland), Kiinteistö Oy Kostelo Trade Park (Building A, B und C) sowie Hansa Reforma 2693 S.A. de C.V. (Objekt Avenida Prolongación Paseo de la Reforma No. 2693 in Mexiko) beteiligt.

Der ausgewiesene Wert der Beteiligungen zum 31. Dezember 2010 zeigt den besitzanteiligen Gesamtwert der Gesellschaften zum Stichtag. Dieser ermittelt sich unter Berücksichtigung aller marktüblichen Wertfaktoren aus dem durch Gutachter festgestellten Verkehrswert, Forderungen und Verbindlichkeiten.

Zum Stichtag bestanden zwei Devisentermin-

geschäfte zur ergänzenden Absicherung des Währungsrisikos der Immobilienbestände in Großbritannien und Mexiko. Durch Darlehensfinanzierung und Absicherung mit Devisentermingeschäften verbleibt zum Stichtag ein Währungsrestrisiko in Höhe von TUSD 219. Durch die Übertragung des englischen Objektes entstand zum Jahresabschluss eine kurzfristige Überdeckung der Britischen Pfund (siehe hierzu auch „Sicherungsinstrumente“), diese wurde am 06.01.2011 ausgeglichen. Die unrealisierten Wertänderungen aus Devisentermingeschäften in Höhe von EUR 1,9 Mio. sind in der Position Verbindlichkeiten aus anderen Gründen.

Die **Liquiditätsanlagen** (EUR 132,7 Mio.) werden als Bankguthaben (EUR 5,7 Mio.) und Investmentanteile (EUR 127,0 Mio., HANSAimmo rent) gehalten.

Von der Möglichkeit des Wertpapierdarlehens wurde im Geschäftshalbjahr kein Gebrauch gemacht. Zum Stichtag bestand kein Wertpapierdarlehen.

Die liquiden Mittel sind teilweise zweckgebunden für die Ertragsausschüttung (EUR 7,8 Mio.), Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (EUR 5,3 Mio.), rechtswirksame Verpflichtungen und Kreditverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von 2 Jahren (EUR 10,3 Mio.).

Bei den **Sonstigen Vermögensgegenständen** werden unter den **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** Mietforderungen (TEUR 17) und die mit den Mietern noch abzurechnenden Betriebskosten (EUR 4,4 Mio.) ausgewiesen. Den Betriebskosten stehen die geleisteten Vorauszahlungen der Mieter (EUR 4,4 Mio.) gegenüber.

Unter den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** (EUR 20,1 Mio.) sind die den Immobilien-Gesellschaften gegebenen Darlehen ausgewiesen.

Die **Zinsansprüche** (TEUR 240) entstanden in Höhe von TEUR 3 durch die Bankguthaben und in Höhe von TEUR 237 durch die Gesellschafterdarlehen.

Die Position **Andere** betrifft hauptsächlich Darlehen für das verkaufte Objekt Great George Street (EUR 14,1 Mio.), das noch nicht an den neuen Eigentümer übertragen wurde. Die wert-

neutralisierende Verbindlichkeit dazu wird unter der Position Verbindlichkeiten aus Krediten ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** zeigen die für die ausländischen Immobilien aufgenommenen Darlehen. Einzelheiten zu den Darlehen sind der Aufstellung „Übersicht Kredite“ zu entnehmen. Die Fremdwährungs-Darlehen wurden zur Minimierung der Auswirkung möglicher Kursschwankungen und aus steuerlichen Gründen aufgenommen (Fremdwährung: EUR 21,6 Mio.). In dieser Position sind Verbindlichkeiten über EUR 14,1 Mio. ausgewiesen, die daraus entstehen, dass das Darlehen für das übertragene Objekt Great George Street zum Stichtag noch nicht umgeschrieben war. Dagegen steht in gleicher Höhe eine Forderung aus Objektveräußerung in der Position sonstige Vermögensgegenstände.

Die von den Mietern im Voraus gezahlten Mieten (TEUR 443) und Betriebskosten (EUR 4,4 Mio.) sowie geleisteten Kauttionen (TEUR 199) sind als Verbindlichkeiten aus **Grundstücksbewirtschaftung** ausgewiesen. Des Weiteren enthält diese Position Verbindlichkeiten aus noch zu zahlender Umsatzsteuer (TEUR 271).

Bei den Verbindlichkeiten aus **anderen Gründen**, handelt es sich hauptsächlich um Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäf-

ten (EUR 1,9 Mio.), die Vergütung an die Fondsverwaltungsgesellschaft (TEUR 483) sowie Depotbank (TEUR 125) und Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (TEUR 104).

Die **Rückstellungen** setzen sich aus noch nicht in Rechnung gestellten Instandhaltungskosten (EUR 2,3 Mio.) und Körperschaftsteuern Ausland (TEUR 85) zusammen. Für eine mögliche Steuerlast auf Gewinne aus eventuellen Verkäufen der Immobilien im Ausland sind zum Stichtag 66 % der derzeit möglichen Steuerlast zurückgestellt (EUR 2,7 Mio.). Entsprechend der am 23. Dezember 2009 in Kraft getretenen Rechnungslegungsvorschriften wird die Rückstellung für diese Steuern seit Ende Dezember 2009 über fünf Jahre verteilt auf 100 % aufgebaut.

Die Fremdwährungspositionen wurden mit dem Bloomberg-Kurs 8:00 Uhr vom 30. Dezember 2010 bewertet, die der letzten Anteilwertermittlung zugrunde lagen:

EUR 1,00 = GBP 0,85340 und

EUR 1,00 = USD 1,32370.



# Vermögensaufstellung II

## Bestand der Liquidität

### Bestand Investmentanteile

	Anfangsbestand Stück	Verkäufe Stück	Käufe Stück	Bestand Stück	Kurswert per 31.12.2010 TEUR	Anteil am Fonds- vermögen
HANSAimmo rent ISIN DE0005321343	471.926	–	841.334	1.313.260	127.045	<b>33,98 %</b>

### Position III. der Vermögensaufstellung

#### Liquiditätsanlagen

1. Bankguthaben

**2. Investmentanteile (HANSAimmo rent)**

	EUR	EUR	
1. Bankguthaben	5.702.595,06		
<b>2. Investmentanteile (HANSAimmo rent)</b>	<b>127.044.772,40</b>		
		132.747.367,46	

zu 2.

#### **HANSAimmo rent\***

Beteiligungsquote 67,25 %

	EUR	EUR	EUR	% des FV
<b>Fondsdaten:</b>				
<b>Liquiditätsanlagen</b>				
a) Bankguthaben		19.623.135,14		10,39
b) öffentliche Anleihen		120.509.900,00		63,79
(davon Inland	50.161.500,00)			
(davon Ausland	70.348.400,00)			
c) Pfandbriefe		15.667.500,00		8,29
(davon Inland	15.667.500,00)			
d) Schuldverschreibungen von Banken		30.492.500,00		16,14
(davon Inland	20.327.500,00)			
(davon Ausland	10.165.000,00)			
			<b>186.293.035,14</b>	
<b>Forderungen</b>				
Zinsforderungen			2.639.366,44	1,39
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Sonstige Verbindlichkeiten			–5.533,50	0,00
<b>Fondsvermögen</b>			<b>188.926.868,08</b>	<b>100,00</b>

\* Daten per 29.12.2010

## Erläuterungen zum Bestand der Liquidität

Die Liquiditätsanlage des HANSAimmobilia erfolgte im Berichtszeitraum 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 in Form von Bankguthaben und über den ebenfalls von HANSAINVEST verwalteten Liquiditätsspezialfonds HANSA-immo rent.

In der Darstellung wird unter „zu 2.“ das gesamte Fondsvermögen des HANSAimmo rent aufgezeigt. Zum Stichtag betrug die Beteiligungsquote des HANSAimmobilia am HANSA-immo rent 67,25 %. Die restlichen Anteile werden von weiteren durch die HANSAINVEST verwalteten Immobilien-Sondervermögen gehalten.

Ausgabeaufschläge oder Fondsverwaltungs- und Depotbankvergütungen sind von den Anlegern nicht zu leisten.

Die im HANSAimmo rent gehaltenen Rententitel sind durchschnittlich mit A geratet.

Die BVI-Wertentwicklung des HANSAimmo rent im Berichtszeitraum betrug 0,62 % (29. Dezember 2010).

# Vermögensaufstellung III

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		4.453.531,99	1,19
davon noch abzurechnende Betriebskosten	4.436.044,06		
davon Mietforderungen	17.487,93		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		20.104.685,36	5,38
davon gegenüber den Gesellschaften in Finnland	14.500.000,00		
davon gegenüber der Gesellschaft in Belgien	5.604.685,36		
3. Zinsansprüche		239.758,35	0,06
4. Andere		14.631.046,91	3,91
davon aus noch nicht übertragenden Darlehen durch Objektverkauf	14.061.401,45		
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		-65.161.767,33	-17,34
davon Niederlande	-25.345.362,60		
davon aus Großbritannien	-21.619.404,73		
davon aus Frankreich	-12.000.000,00		
davon aus Belgien	-6.197.000,00		
2. Grundstücksbewirtschaftung		-5.310.979,95	-1,42
davon Verbindlichkeiten an Mieter aus vorausgez. Mieten und Betriebskosten	-4.822.381,22		
davon Verbindlichkeiten aus Mietkautionen	-199.451,85		
davon Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	-270.951,30		
davon Verbindlichkeiten aus Fremdwährungsbewertung	-156,68		
3. anderen Gründen		-2.779.597,98	-0,74
davon Rückstellungen für Managementgebühren	0,00		
davon Rückstellungen Vergütung an die Fondsverwaltungsgesellschaft	-482.611,70		
davon Rückstellungen Vergütung an die Depotbank	-124.754,32		
davon Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen	-104.089,77		
davon Verbindlichkeiten Kreditoren	6.706,59		
davon Verbindlichkeiten aus Fremdwährungsbewertung	-234,05		
davon aus Sicherungsgeschäften	-1.881.985,91		
Kurswert Verkauf			
Kurswert Stichtag			
Vorl.Ergebnis			
6.095	7.464		-1.369
<u>5.908</u>	<u>6.421</u>		<u>-513</u>
12.003	13.885		-1.882
<b>VI. Rückstellungen</b>		-5.217.475,86	-1,40
davon Rückstellungen für Körperschaftsteuer	-84.709,54		
davon Rückstellungen für latente Steuern	-2.676.814,88		
davon Rückstellungen für Instandhaltung	-2.250.793,30		
davon Rückstellungen für Jahresabschlusskosten	-81.541,99		

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2010

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

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten zum:
Belgien	1040	Brüssel	Rue de la Loi 23	29.06.2010
Deutschland	60388	Frankfurt	Kruppstr. 105	30.09.2010
Deutschland	30163	Hannover	Wöhlerstr. 42	29.06.2010
Deutschland	51149	Köln	Ettore-Bugatti-Str. 35-45	30.03.2010
Frankreich	75002	Paris	Rue de Richelieu 108	31.03.2010
Großbritannien	SW1P 3AE	London	8-10 Great George Street	30.09.2010
Luxemburg	2163	Luxemburg	Avenue Monterey 40	28.02.2010

## II. Käufe: Im Berichtszeitraum wurden keine Käufe realisiert

## Schwebende Geschäfte gem. § 36 Investmentgesetz

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

Land	PLZ	Ort	Straße	Kaufvertrag vom:
Deutschland	61169	Friedberg	Straßheimer Str. 22 - 24	29.12.2010

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung: 3.331.481,90)			16.727.258,72	
2. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			510.622,60	
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			140.956,53	
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)			47.977,40	
5. Erträge aus Investmentanteilen			4.415.504,45	
6. Sonstige Erträge			1.802.024,36	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>23.644.344,06</b>	
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			-8.714.616,47	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung: -252.185,52)		-1.753.422,69		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung: -2.297.926,22)		-5.162.044,74		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung <sup>1)</sup> (davon in Fremdwährung: -68.453,04)		-376.623,80		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung: -63.975,04)		-1.422.525,24		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung: -686.447,06)			-847.243,22	
3. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung: -64.551,06)			-317.313,09	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung: -1.208.436,77)			-2.377.247,44	
5. Verwaltungsvergütung <sup>2)</sup>			-2.079.223,86	
6. Depotbankvergütung			-130.121,56	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-48.089,92	
8. Sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB davon Sachverständigenkosten		-110.523,73		-110.586,88
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>-14.624.442,44</b>	
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>9.019.901,62</b>	
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung: 32.493.863,24)			50.757.210,20	
b) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzmarktinstrumenten		902.284,52	902.284,52	
				<b>51.659.494,72</b>
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			-1.660.769,70	
				<b>-1.660.769,70</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>49.998.725,02</b>	
<b>Ertragsausgleich</b>			<b>-3.718.105,24</b>	
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>55.300.521,40</b>	

Total Expense Ratio (TER) in % 0,6 %

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

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

Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler wiederkehrend Vermittlungsentgelte als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

<sup>1)</sup> Davon eigene Aufwendungen gem. § 12 Abs. 5 b BVB: EUR 272.261,15

<sup>2)</sup> Daneben erhält die Gesellschaft Vergütungen gem. §12 Abs. 3 BVB: EUR 11.687,61

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** (EUR 16,7 Mio.) zeigen die im Geschäftsjahr 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 erwirtschafteten Mieterträge. Der Auslandsanteil der Erträge beläuft sich auf EUR 8,6 Mio.

Bei den **Erträgen aus Immobilien-Gesellschaften** handelt es sich um die Ausschüttung der Kolonien Invest N.V.

Die im Geschäftsjahr erzielten **Erträge aus Liquiditätsanlagen** resultieren aus laufenden Bankguthaben (TEUR 189) und Investmentanteilen, hier das Sondervermögen HANSAimmo rent (EUR 4,4 Mio.).

Die **Sonstigen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus Zinserträgen aus den Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften (EUR 1,2 Mio.), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 334), der Erstattung von Verwaltungskosten (TEUR 227).

## Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** beinhalten Betriebskosten für Leerstand und nicht umlagefähige Betriebskosten (EUR 1,7 Mio.) sowie Kosten der Instandhaltungsmaßnahmen (EUR 5,2 Mio.). Hauptsächlich wirken sich die Maßnahmen aus in den Objekten Frankfurt/Main, Am Seedamm 44 (TEUR 234), Paris, Rue de Prony (TEUR 400), Frankfurt/Main, Kruppstr. 105 (TEUR 1.129), London, Great George Street (TEUR 2.275). Weiter sind in den Instandhaltungskosten verschiedene kleinere Maßnahmen im Rahmen einer aktiven Bestandspflege enthalten. Die Kosten der Immobilienverwaltung beinhalten auch eigene Aufwendungen gem. § 12 Abs. 5 b BVB (TEUR 272). In den sonstigen Kosten sind Aufwendungen durch Erst- und Neuvermietung (TEUR 679) sowie Abschreibungen und Wertberichtigungen (TEUR 406) enthalten. Weiter zeigt diese Position Bankspeisen sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von insgesamt TEUR 139.

Die **Erbbauzinsen** betreffen die Objekte Dreieich, Im Gefierth 8-16, London, 10 Aldersgate Street, und in geringem Umfang Brüssel, Rue de la Loi 23.

Die **Zinsaufwendungen** resultieren aus der Fremdfinanzierung der im Ausland belegenen Objekte. Die in Fremdwährung entstandenen Zinsaufwendungen betreffen die Darlehen in GBP.

Die Position **ausländische Steuern** weist die ergebnisschmälernden Ertragsteuern für das Geschäftsjahr aus.

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** werden aufgrund des § 12 Abs. 1 und 2 BVB ermittelt. Die ausgewiesene Vergütung für die Fondsverwaltungsgesellschaft ergibt sich in Höhe von EUR 2,1 Mio. aus Absatz 1 der geltenden Vertragsbedingungen. Die Depotbankvergütung ergibt sich aus § 12 Abs. 4 mit 0,03 % p. a. (TEUR 130). Für Sachverständigenkosten sind TEUR 111 entstanden. In den sonstigen Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB sind Kosten für den Jahres- und Halbjahresbericht (TEUR 19) und die Prüfung des Sondervermögens (TEUR 28) enthalten.

## Ordentlicher Nettoertrag

Das im Geschäftsjahr 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 erwirtschaftete Ergebnis beläuft sich auf EUR 9,0 Mio.

Durch die Veräußerung verschiedener Objekte wurden im Geschäftsjahr **außerordentliche Gewinne aus Immobilien** (EUR 50,7 Mio.) realisiert. Diese zeigen das Ergebnis aus Veräußerungserlös abzüglich steuerlichem Restbuchwert und Veräußerungskosten inklusive Währungsergebnissen. Daneben entstanden **außerordentliche Gewinne aus Liquiditätsanlagen** (TEUR 902), hier ausschließlich aus Devisentermingeschäften.

Die realisierten **außerordentlichen Verluste aus Immobilien** (EUR 1,6 Mio.) entstanden ebenfalls aus der Veräußerung verschiedener Objekte.

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von EUR –3,7 Mio. ist der Saldo aus dem Wert der Erträge, die vom Anteilerwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für bis zum Kaufzeitpunkt aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird.

Das aus ordentlichem und außerordentlichem Ergebnis sowie dem Ertragsausgleich entstandene ausschüttungsfähige **Gesamtergebnis des Geschäftsjahres** beträgt EUR 55,3 Mio.

## Total Expense Ratio (TER)

Die TER zeigt die Kostenbelastung des Sondervermögens und führt damit zu einer weiteren Kostentransparenz nach internationalem Stan-

dard. Die TER ergibt sich aus der Summe der Verwaltungs- und Depotbankvergütung, Kosten des Sachverständigenausschusses sowie sonstiger Kosten (ohne Transaktionskosten) gemäß § 12 Abs. 5 BVB im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen im Geschäftsjahr. Die Berechnungsweise entspricht der vom BVI empfohlenen Methode. Die TER des HANSAimmobilia beträgt 0,6 %.

Die transaktionsabhängigen Vergütungen (zum Stichtag 0 %) schwanken naturgemäß über die Lebensdauer des Sondervermögens stark und lassen daher keine Rückschlüsse auf die Performance zu.

# Verwendungsrechnung

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
<b>I Berechnung der Ausschüttung</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	52.022.855,17	6,63
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	55.300.521,40	7,05
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II Zur Ausschüttung verfügbar</b>	<b>107.323.376,57</b>	<b>13,69</b>
1. Einbehalt gem. § 78 InvG – § 13 Abs. 2 BVB	–450.995,00	–0,06
2. Der Wiederanlage zugeführt	–43.000.000,00	–5,48
3. Vortrag auf neue Rechnung	–56.030.906,57	–7,15
<b>III Gesamtausschüttung</b>	<b>7.841.475,00</b>	<b>1,00</b>
1. Endausschüttung	7.841.475,00	1,00
a) Barausschüttung	7.841.475,00	1,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

## Erläuterung der Verwendungsrechnung

Der zur Ausschüttung zur Verfügung stehende Betrag setzt sich zusammen aus dem **Vortrag aus dem Vorjahr** in Höhe von EUR 52,0 Mio., dem **ordentlichen Nettoertrag** des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 9,0 Mio., dem **außerordentlichen Ergebnis** des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 50,0 Mio. sowie dem Ertragsausgleich in Höhe von EUR –3,7 Mio.

### Einbehalte

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden TEUR 451 nach § 13 Abs. 2 BVB für künftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien einbehalten.

Gemäß § 13 Abs. 5 BVB werden zur Substanzerhaltung und zur Einhaltung des § 13 Abs. 4 BVB EUR 43,0 Mio. der Wiederanlage zugeführt.

### Vortrag auf neue Rechnung

Der Vortrag auf neue Rechnung zum Stichtag beträgt EUR 56,0 Mio.

### Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010 beträgt bei 7.841.475 umlaufenden Anteilen und EUR 1,00 pro Anteil insgesamt rund EUR 7,8 Mio. Ausschüttungstermin ist der 31. März 2011.

Für die Ermittlung der investmentsteuerlichen Besteuerungsgrundlagen wird eine Bescheinigung nach § 5 InvStG erstellt.

# Entwicklung des Fondvermögens vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

	EUR	EUR
<b>I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>458.166.342,72</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-9.144.999,00
2. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		364.525,00
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		-64.063.358,17
davon Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	5.923.319,21	
davon Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-69.986.677,38	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		55.300.521,40
davon Ertragsausgleich	-3.718.105,24	
davon Ordentlicher Nettoertrag	9.019.901,62	
davon realisierte Gewinne	51.659.494,72	
davon realisierte Verluste	-1.660.769,70	
5. Korrekturposten Ertragsausgleich		3.718.105,24
6. Wertveränderungen Vorjahre bei Veräußerungsgeschäften		-40.381.774,89
7. Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne		1.297.045,60
davon bei Immobilien	635.000,00	
davon bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	662.045,60	
8. Wertveränderungen der nicht realisierten Verluste		-21.353.420,58
davon bei Immobilien	-12.717.767,25	
davon bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	-4.038.400,89	
davon aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax	-258.036,72	
davon bei Liquiditätsanlagen	-4.339.215,72	
9. Währungskursveränderungen		-9.968.047,44
<b>II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>373.934.939,88</b>

- Es handelt sich um die Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr.
- Der Ausgleichsposten dient der Berücksichtigung von Anteilsausgaben und -rücknahmen zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin.
- Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Im Anteilspreis sind die Erträge pro Anteil, die als Ertragsausgleich bezeichnet werden, enthalten.
- Da die Mittelzu- und -abflüsse den enthaltenen Ertragsausgleich ausweisen, wird die Entwicklung des Fondsvermögens durch den Korrekturposten Ertragsausgleich bereinigt.
- Das Ergebnis des Geschäftsjahres setzt sich aus dem ordentlichen und dem außerordentlichen Ergebnis zusammen und enthält den Ertragsausgleich. Die Zusammensetzung des **ordentlichen Nettoertrages** und des **außerordentlichen Ergebnisses** ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.
- Neben den realisierten Gewinnen und Verlusten führen die Veräußerungen der Immobilien auch zu Wertveränderungen gegenüber den unrealisierten Ergebnissen des Vorjahres. Diese werden hier ausgewiesen.
- Die **Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne** ergibt sich bei Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch den

Sachverständigenausschuss oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien.

8. Die **Wertveränderung der nicht realisierten Verluste** ergibt sich bei Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch den Sachverständigenausschuss oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. Weiter werden hier die Zuführungen zur Rückstellung für Capital Gain Tax des Geschäftsjahres ausgewiesen. Bei den Liquiditätsanlagen, hier in Form der Beteiligung am HANSAimmo rent, ergibt sich die Wertveränderung aus der Differenz des Kurswertes und des Buchwertes am Stichtag.
9. Die hier ausgewiesenen Währungskursänderungen beziehen sich auf alle Positionen der unrealisierten Gewinne und Verluste.

## Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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



## Entwicklung des Fonds

	31.12.2007 Mio. EUR	31.12.2008 Mio. EUR	31.12.2009 Mio. EUR	31.12.2010 Mio. EUR
Immobilien	427,7	409,9	419,0	<b>220,8</b>
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften	38,2	56,5	62,5	<b>59,4</b>
Liquiditätsanlagen	103,8	106,7	82,5	<b>132,7</b>
Sonstige Vermögensgegenstände	29,6	39,8	28,3	<b>39,4</b>
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-130,8	-122,3	-134,1	<b>-78,4</b>
<b>Fondsvermögen</b>	<b>468,5</b>	<b>490,6</b>	<b>458,2</b>	<b>373,9</b>
Anteilumlauf (Mio. Stück)	9,3	9,6	9,1	<b>7,8</b>
Anteilwert (EUR)	50,42	51,20	50,10	<b>47,69</b>
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,50	1,50	1,00	<b>1,00</b>
Tag der Ausschüttung	31.03.2008	31.03.2009	31.03.2010	<b>31.03.2011</b>
Ertragsschein-Nr.	20	21	22	<b>23</b>

## Entwicklung der Renditen

Geschäftsjahre	2007	2008	2009	2010
Renditekennzahlen in %				
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	5,6 %	6,6 %	5,9 %	5,8 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,1 %	-1,4 %	-1,5 %	-2,5 %
Nettoertrag	4,5 %	5,2 %	4,4 %	3,3 %
Wertänderungen	1,4 %	1,2 %	-2,7 %	-4,5 %
Ausländische Ertragssteuern	-0,2 %	-0,1 %	-0,2 %	-0,1 %
Ausländische latente Steuern	-0,3 %	-0,3 %	0,0 %	-0,1 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,4 %	6,0 %	1,5 %	-1,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,6 %	6,1 %	0,6 %	-3,1 %
Währungsänderung	-0,3 %	0,1 %	0,0 %	-0,4 %
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>5,3 %</b>	<b>6,2 %</b>	<b>0,6 %</b>	<b>-3,5 %</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>6,3 %</b>	<b>4,9 %</b>	<b>3,2 %</b>	<b>0,3 %</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>5,0 %</b>	<b>4,6 %</b>	<b>0,8 %</b>	<b>-2,9 %</b>

## Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens HANSAimmobilia für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Kapitalanlagegesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungs-

bezogenen 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 Geschäftsführung der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 24. März 2011

**PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Armin Schlüter  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Brücken  
Wirtschaftsprüfer

# Steuerliche Hinweise für Anteilhaber

## Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften (ab dem 1.1.2009 geltendes Recht)

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 in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich EUR 801,00 (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. EUR 1.602,00 (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich 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. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden<sup>18</sup>.

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

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steu-

ersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

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

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichen Steuersatz können Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen erforderlich sein, wenn im Rahmen der Einkommensteuererklärung außergewöhnliche Belastungen oder Sonderausgaben (z. B. Spenden) geltend gemacht werden.

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, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften) sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung des Sondervermögens unterliegen bei Inlandsverwahrung dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile EUR 801,00 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1.602,00 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

<sup>18</sup> Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als ein Jahr beträgt.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Handelt es sich um ein steuerrechtlich thesaurierendes Sondervermögen, so wird der Steuerabzug auf die thesaurierten, dem Steuerabzug unterliegenden Erträge des Sondervermögens in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) durch die Kapitalanlagegesellschaft selbst abgeführt. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Fondsanteile ermäßigt sich insoweit um den Steuerabzug zum Ablauf des Geschäftsjahres. Da die Anleger der Kapitalanlagegesellschaft regelmäßig nicht bekannt sind, kann in diesem Fall kein Kirchensteuereinbehalt erfolgen, so dass kirchensteuerpflichtige Anleger insoweit Angaben in der Einkommensteuererklärung zu machen haben.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalanlagegesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den abgeführten Steuerabzug auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuer-

abzug 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 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1.1.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1.1.2009 eingegangen wurde.

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

### **Inländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)**

Inländische Dividenden der (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.

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

Der Anleger erhält den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) in voller Höhe sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Frei-

stellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Anderenfalls kann er den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) unter Beifügung der steuerlichen Bescheinigung der depotführenden Stelle auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.

### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften**

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

### **Negative steuerliche Erträge**

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

### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

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

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuer-

abzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

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

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

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

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

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

### **Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

#### **Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge**

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig<sup>19</sup>. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch

Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

### **Ausländische Mieterträge**

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt 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 Doppelbesteuerungs-

<sup>19</sup> Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

abkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

### **Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien**

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

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

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz<sup>20</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1.1.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1.1.2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

### **In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)**

Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften steuerfrei<sup>21</sup>. Von Einzelunternehmern sind diese Erträge zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

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

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden

<sup>20</sup> 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

<sup>21</sup> 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. Körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags nach derzeitiger Auffassung der Finanzverwaltung wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Die gewerbesteuerliche Hinzurechnung von Streubesitzdividenden aus einem Investmentvermögen ist derzeit Gegenstand eines Gerichtsverfahrens.

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

### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften**

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

### **Negative steuerliche Erträge**

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

kommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (so genannter Immobiliengewinn).

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

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei<sup>22</sup>, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften herrühren (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

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

### **Steuerausländer**

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

<sup>22</sup> 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung des Steuerabzugs auf inländische Dividenden für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird ihm bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft der Steuerabzug in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag, soweit dieser nicht auf inländische Dividenden entfällt, erstattet. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

### **Solidaritätszuschlag**

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs – beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, Vorlage einer NV-Bescheinigung oder Nachweis der Steuerausländereigenschaft –, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser bei einer Thesaurierung vergütet.

### **Kirchensteuer**

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörig-

keit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

### **Ausländische Quellensteuer**

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

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

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

### **Ertragsausgleich**

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

### **Gesonderte Feststellung, Außenprüfung**

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

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt

der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

### **Zwischengewinnbesteuerung**

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

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen.

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

### **Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen**

In den Fällen der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen gem. § 40 InvG kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral.

### **Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung**

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung) gelten nur, wenn sämtliche Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden (sog. steuerliche Bekanntmachungspflicht). Dies gilt auch insoweit, als das Sondervermögen Anteile an anderen inländischen Sondervermögen und Investmentaktiengesellschaften, EG-Investmentanteile und ausländische Investmentanteile, die keine EG-Investmentanteile sind, erworben hat (Zielfonds i. S. d.

§ 10 InvStG) und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist bestrebt, sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Zielfonds erworben hat und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommen. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn des jeweiligen Zielfonds sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr des jeweiligen Zielfonds (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Sondervermögens angesetzt.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist zudem bestrebt Besteuerungsgrundlagen außerhalb des § 5 Abs. 1 InvStG (wie insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

### **EU-Zinsrichtlinie/ Zinsinformationsverordnung**

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

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

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind. Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen

Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U. a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i. H. v. 20 Prozent (ab 1.7.2011: 35 Prozent) einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

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

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15-%Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 40-%Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

### **Grunderwerbsteuer**

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

### **3-%Steuer in Frankreich**

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3-%Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3-%Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3-%Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen HANSAimmobilia nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilsinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Die Anzahl der Anteile, die zum 1. Januar eines Jahres 1 % des Sondervermögens entspricht, können dem jeweiligen Jahresbericht unter der zusammengefassten Vermögensaufstellung entnommen sowie bei der HANSAINVEST ab Anfang Januar erfragt werden.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungs-pflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3-%Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen HANSAimmobilia zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden [HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Fkst 71237, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg], in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen. Diese Erklärung ist der HANSAINVEST bis spätestens 5. Mai des meldepflichtigen Jahres einzureichen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.

Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3-%Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung.

Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

#### **Hinweis:**

**Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.**

#### **Rechtliches und steuerliches Risiko**

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

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als dem eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum

tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

# Steuerlicher Bestätigungsvermerk

## **Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Erstellung der steuerlichen Angaben für das Investmentvermögen „HANSAIMMOBILIA“ für den Zeitraum vom 01.01.2010 bis 31.12.2010**

An die „HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH“ (nachfolgend: die Gesellschaft): Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes für das oben genannte Publikums-Sondervermögen für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und in entsprechender Anwendung des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen und zu prüfen, ob in die Ermittlung Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen sind.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für die genannten Investmentvermögen die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln und festzustellen, dass eine Ertragsausgleichberechnung durchgeführt wurde. 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 oder 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 die Ermittlung sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Diese Bescheinigung ist zu Informationszwecken an die Gesellschaft gerichtet und darf in keinem anderen Zusammenhang verwendet werden. Insbesondere ist eine Offenlegung dieser Bescheinigung gegenüber Dritten oder ihre Verwendung in Verkaufsprospekten oder anderen gleichartigen öffentlichen Dokumenten oder Medien ausgeschlossen. Dritter im Sinne dieser Regelung ist nicht der Anteilinhaber des Investmentvermögens.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir die Leistung für die Gesellschaft erbracht haben, lagen die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002 zu Grunde. Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in dieser Bescheinigung enthaltenen Informationen bestätigt jeder der Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsregelung unter Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Frankfurt a.M. / Hamburg, den 28.03.2011

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stefan Schmidt	ppa.
Rechtsanwalt	Dr. Mascha Meynköhn
Steuerberater	Steuerberaterin

# Ausweis der Besteuerungsgrundlagen für Endausschüttung

vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

Pro Anteil

§ 5 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG	PV	BVI	BVII	BVIII
Ausschüttung	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>1a) Betrag der Ausschüttungen</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>
Nicht steuerbare Kapitalrückzahlungen/Substanzausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
2 Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	1,6075	1,6075	1,6075	1,6075
<b>Summe der beim Anleger zufließenden Erträge</b>	<b>2,6075</b>	<b>2,6075</b>	<b>2,6075</b>	<b>2,6075</b>
In den ausgeschütteten bzw. in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene:				
1c bb) im Privatvermögen steuerfreie Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren, Bezugsrechten und Termingeschäften	0,0000	–	–	–
1c cc) ordentliche Erträge i.S.d § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0245	–	–
1c dd) ordentliche Erträge i.S.d. § 8b I K StG	–	–	0,0245	–
1c ee) Veräußerungsgewinne i.S.D § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000	–	–
1c ff) Veräußerungsgewinne i.S.d. §8b II K StG	–	–	0,0000	–
1c gg) steuerfreie Erträge aus der Veräußerung von Bezugsrechten auf Freianteile an Kapitalgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	–
1c hh) steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf ausländischer Grundstücke außerhalb der 10-Jahres-Frist	0,0000	–	–	–
1c ii) Einkünfte, die aufgrund von DBA steuerfrei sind (insbesondere ausländische Meiteinträge und Gewinne aus An- und Verkauf ausländischer Grundstücke	1,8295	1,8295	1,8295	1,8295
1c jj) ausländische Einkünfte, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde, sofern die ausländische Quellensteuer nicht als Werbungskosten behandelt wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Davon entfallen auf Zinsen/Mieten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Davon entfallen auf Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Davon entfallen auf REIT-Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1c kk) ausländische Einkünfte, auf die ausländische Quellensteuer als einbehalten gilt (fiktive Quellensteuer)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1c ll) Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG	–	0,6281	0,6281	0,6281
<b>1d) Bemessungsgrundlage für 25%ige Kapitalertragssteuer (KESt)</b>	<b>0,7780</b>	<b>0,7780</b>	<b>0,7780</b>	<b>0,7780</b>
Davon entfallen auf inländische Dividenden (§ 7 Abs. 3 InvStG)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1e) Anzurechnende/zu erstattende KESt i.v.H.v. 25 % <sup>1)</sup>	0,1945	0,1945	0,1945	0,1945
Davon entfallen auf inländische Dividenden (§ 7 Abs. 3 InvStG)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1f aa) anrechenbare oder abzugsfähige ausländische Quellensteuer <sup>2)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Davon entfallen auf Zinsen/Mieten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Davon entfallen auf Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Davon entfallen auf REIT-Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1f bb) abzugsfähige ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1f cc) fiktive ausländische Quellensteuer <sup>2)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1g) Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung (bei Immobilien)	0,5659	0,5659	0,5659	0,5659
Zusatz nicht abzugsfähige mittelbare Werbungskosten § 3 Abs. 3S. 2Nr. 2 InvStG	0,0187	0,0187	0,0187	0,0187
Zusatz durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

<sup>1)</sup> Der Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragssteuer ist ohne Solidaritätszuschlag ausgewiesen.

<sup>2)</sup> Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatnleger vor Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

## Gremien

### **Kapitalanlagegesellschaft:**

HANSAINVEST  
Hanseatische Investment-GmbH  
Postfach 60 09 45  
22209 Hamburg  
Hausanschrift:  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg

Kunden-Servicecenter:  
Telefon: (0 40) 3 00 57 - 62 96  
Telefax: (0 40) 3 00 57 - 61 42

Internet: [www.hansainvest.com](http://www.hansainvest.com)  
E-Mail: [service@hansainvest.de](mailto:service@hansainvest.de)

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
€ 10.500.000,-  
Haftendes Eigenkapital:  
€ 7.756.559,63  
(Stand: 31.12.2009)

Eintragung im Handelsregister  
HR B12 891/AG Hamburg

### **Gesellschafter:**

SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG,  
Dortmund  
IDUNA Vereinigte Lebensversicherung aG für  
Handwerk, Handel und Gewerbe, Hamburg

### **Depotbank:**

DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft,  
Hamburg  
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
€ 20.500.000,-  
Haftendes Eigenkapital:  
€ 194.965.000,-  
(Stand: 30.12.2010)

### **Einzahlungen:**

Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG,  
München  
BLZ 200 300 00, Konto-Nr. 791 178

### **Aufsichtsrat:**

Ulrich Leitermann\* (Vorsitzender),  
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe,  
Hamburg  
(zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrates der  
SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH)

Michael Petmecky\*  
(stellvertretender Vorsitzender),  
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe,  
Hamburg  
(zugleich Aufsichtsratsmitglied der SIGNAL  
IDUNA Asset Management GmbH)

Thomas Gollub,  
Vorstandsvorsitzender der Aramea Asset  
Management AG, Hamburg  
(zugleich stellvertretender Präsident des  
Verwaltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A.)

Thomas Janta\*,  
Direktor NRW.Bank, Düsseldorf

Dr. Thomas A. Lange,  
Vorsitzender des Vorstandes der  
National-Bank AG, Essen

Prof. Dr. Harald Stützer\*,  
Geschäftsführender Gesellschafter der  
STUETZER Real Estate Consulting GmbH,  
Neufahrn

\* zugleich Mitglied des Immobilien-  
ausschusses der Gesellschaft

**Wirtschaftsprüfer:**

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft/  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

**Sachverständigenausschuss 1:**

Dipl.-Ing. Renate Grünwald, Hamburg,  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige

Dipl.-Kfm. Ulrich Renner, Wuppertal,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

Dr.-Ing. Günter Schäffler, Stuttgart,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

**Sachverständigenausschuss 2:**

Dipl.-Betriebswirt (FH) Birger Ehrenberg,  
Mainz, öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

Dipl.-Ing. Florian Lehn, München,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Bonn,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

**Geschäftsführung:**

Nicholas Brinckmann

Gerhard Lenschow  
(zugleich Präsident des Verwaltungsrats der  
HANSAINVEST LUX S.A.)

Dr. Jörg W. Stotz  
(zugleich Mitglied des Verwaltungsrats der  
HANSAINVEST LUX S.A. sowie Mitglied der  
Geschäftsführung der SIGNAL IDUNA Asset  
Management GmbH, der SIGNAL IDUNA  
Private Equity Fonds GmbH und der SIGNAL  
IDUNA Select Invest GmbH)

Lothar Tuttas

**Fotos:**

Commercial Photography, London  
HANSAINVEST GmbH, Hamburg  
Jean-Baptiste Mariou, Paris  
Mirgain & Huberty, Luxemburg  
Müller-Rau, Düsseldorf



