

Diese Tabelle ersetzt die Tabelle (Seite 33) im Jahresbericht zum 31. Dezember 2006 des HANSAimmobilia



Steuerliche Behandlung der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2006

Die Angaben benötigen Sie für Ihre Steuererklärung 2007.

	Betriebsvermögen körperschaftsteuer- pflichtige Anleger Betrag in EUR pro Anteil	Betriebsvermögen einkommensteuer- pflichtige Anleger Betrag in EUR pro Anteil	Privatvermögen Betrag in EUR pro Anteil
Betrag der Ausschüttung	1,50	1,50	1,50
darin enthalten:			
– steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen (Progressionsvorbehaltseinkünfte)	0,5312221	0,5312221	0,5312221
– bereits im Vorjahr versteuerte ordentliche Erträge	0,3037656	0,3042836	0,3042836
– ausgeschütteter Betrag für Abnutzung oder Substanzverringerung (AfA)	0,4401230	0,4434995	0,4434995
Steuerfrei insgesamt	1,2751107	1,2790052	1,2790052
Steuerpflichtige Ausschüttung	0,2248893	0,2209948	0,2209948
– davon Zinsen und andere Erträge	0,2248893	0,2209948	0,2209948
Bemessungsgrundlage			
Zinsabschlagsteuer	0,2186706	0,2186706	0,2186706
Zinsabschlagsteuer bei Depotverwahrung (30 %)	0,0656012	0,0656012	0,0656012
Solidaritätszuschlag bei Depotverwahrung	0,0036081	0,0036081	0,0036081
Zinsabschlagsteuer bei Eigenverwahrung (35 %)	0,0765347	0,0765347	0,0765347
Solidaritätszuschlag bei Eigenverwahrung	0,0042094	0,0042094	0,0042094

Jahresbericht zum 31. Dezember 2006



HANSAimmobilia

Auf einen Blick Kennzahlen des HANSAimmobilia

ISIN: DE0009817700 WKN: 981770

	31.12.2006	31.12.2005
Fondsvermögen (netto)	467,3 Mio. EUR	506,2 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	568,7 Mio. EUR	565,3 Mio. EUR
davon direkt gehalten	528,1 Mio. EUR	525,6 Mio. EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	40,6 Mio. EUR	39,7 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	43	44
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	1
Auslandsanteil ^{1) 2)}	52,0 %	49,8 %
Objektankauf ³⁾	–	–
davon Ausland ¹⁾	–	–
Objektverkauf ³⁾	1,2 Mio. EUR	–
davon Ausland ¹⁾	–	–
Vermietungsquote ^{3) 4)}		
am Stichtag	87,5 %	85,8 %
durchschnittlich	85,0 %	85,4 %
Netto-Mittelzufluss ³⁾	–34,2 Mio. EUR	– 10,5 Mio. EUR
Wertentwicklung nach BVI-Methode ³⁾	3,4 %	0,5 %
Liquiditätsquote	11,9 %	19,7 %
Total Expense Ratio (TER) ³⁾	0,6 %	0,7 %
Rücknahmepreis/Anteilwert	49,49 EUR	49,86 EUR
Ausgabepreis	51,96 EUR	52,35 EUR

¹⁾ Unter Ausland ist der außerdeutsche Raum zu verstehen.

²⁾ 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 Immobilien.

³⁾ Die Angaben zum 31.12.2006 beziehen sich auf den Zeitraum 01.01.2006 bis 31.12.2006, die Angaben zum 31.12.2005 beziehen sich auf den Zeitraum 01.11.2005 bis 31.12.2005.

⁴⁾ Die Quote wurde auf Basis der Bruttosollmiete ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick Kennzahlen des HANSAimmobilia	2	Stetiger Anlageerfolg	39
Bericht der Geschäftsführung	4	Kapitalanlagegesellschaft, Depotbank und Gremien	40
Entwicklung des Fonds	6		
Übersicht Kredite	11		
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	12		
– Renditekennzahlen			
– Kapitalinformationen			
– Informationen zu Wertänderungen			
– Vermietungsinformationen			
– Informationen zum Leerstand			
– Restlaufzeit der Mietverträge			
Erläuterungen zu den Renditekennzahlen und Wertänderungen	14		
Entwicklung des Fondsvermögens	16		
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	17		
Vermögensaufstellung	18		
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung	19		
Immobilienverzeichnis	21		
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	24		
Verzeichnis der Verkehrswerte und nachhaltigen Mieten	25		
Vermietungssituation einzelner Objekte	27		
Liquiditätsanlagen, Bestand der Wertpapiere und Sicherungsinstrumente	28		
Ertrags- und Aufwandsrechnung	29		
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwands- rechnung	30		
Berechnung und Erläuterung der Ausschüttung	31		
Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers	32		
Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber	33		
Nachweis der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 InvStG	37		
		Informationen über Anteilpreise	
		Die Ausgabe- und Rücknahmepreise des HANSAimmobilia werden börsentäglich veröffentlicht. Sie erhalten die aktuellen Anteilpreise und zusätzliche Informationen über:	
		• Banken: CONRAD HINRICH DONNER BANK AG, Hamburg Bayerische Hypo- und Vereins- bank AG, München	
		• Internet: www.hansainvest.com	
		• Videotext: ARD, derzeit Seite 780, Blatt 4 ZDF, derzeit Seite 727, Blatt 1	
		• Regionale und überregionale Tages- zeitungen	
		• Reuters: HAIN01	
		Hinweis: Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von HANSAimmobilia-Zertifikaten zusammen mit dem Verkaufsprospekt, Ausgabe Oktober 2005, auszuhändigen.	

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

mit diesem Jahresbericht informieren wir Sie über das abgelaufene 20. Geschäftsjahr Ihres Offenen Immobilienfonds HANSAimmobilia, bei dem es sich erstmals um ein mit dem Kalenderjahr identisches Geschäftsjahr handelte und in dem sich der positive Trend der Vergangenheit weiter fortgesetzt hat.

Mit einem Wertzuwachs von 3,4 % konnte die im Halbjahresbericht zum 30. Juni 2006 in Aussicht gestellte deutliche Steigerung des vergleichbaren Vorjahresergebnisses (2,4 % in 2005) erreicht werden.

Brüssel,
Kolonienstraat
29/31

Wir werden aufgrund des guten Jahresergebnisses am 30. März 2007 eine für Sie steuer-

optimierte Ausschüttung von EUR 1,50 je Anteilschein vornehmen.

Innerhalb des Berichtszeitraumes hat die Ratingagentur SCOPE erneut die Managementqualität der HANSAINVEST einer umfangreichen Bewertung unterzogen. Bei dieser Bewertung erhielten wir die Note A (Hohe Qualität). Bei der ebenfalls durchgeführten Fondsbewertung erhielt der HANSAimmobilia die Note BBB- (Erhöhte Qualität), wobei neben der sehr günstigen Kostensituation insbesondere die Risikokontrolle, die laut SCOPE im „hervorragenden Bereich“ liegt, betont wurde.

Im Berichtszeitraum wurde das Ergebnis erneut durch Verkehrswertanpassungen beeinflusst. Festgestellt werden die Verkehrswerte durch den Sachverständigenausschuss des HANSAimmobilia. Dessen Mitglieder sind öffentlich bestellte und vereidigte und damit unabhängige Immobiliensachverständige. Die festgestellten Verkehrswerte haben zu einer positiven Wertänderungsrendite geführt. Abwertungen im Inland wurden durch Aufwertungen im Ausland überkompensiert. Die Darstellung des Bewertungsergebnisses sowie der weiteren Renditekomponenten finden Sie in der Tabelle auf Seite 12.

Konjunktur- und Zinsentwicklung

Das globale Wirtschaftswachstum hat seine robuste Entwicklung in 2006 fortgesetzt. Motor dieses Wachstums waren einmal mehr die USA, deren Wirtschaft um rund 3,5 % zulegen konnte. Anhaltende Risiken bestehen in weiterhin hohen Energiepreisen, die in zahlreichen Volkswirtschaften zur maßgeblichen, die Teuerungsrate bestimmenden Komponente geworden ist.

In der Eurozone haben die einzelnen Staaten im Berichtszeitraum ihre unterschiedliche Entwicklung fortgesetzt, wobei in Deutschland ein Wirtschaftswachstum von 2,7 % erreicht werden konnte. Es wird abzuwarten bleiben, ob dieses Wachstum bereits die Spitze des Aufschwungs dargestellt hat oder sich diese Entwicklung auch in 2007 fortsetzen kann. Der starke Export, bei dem Deutschland die USA, Japan und China hinter sich lassen konnte, hat wie bisher erheblich zu dem positiven Ergebnis beigetragen. Anders als in den Vorjahren hat aber auch die Binnennachfrage die Entwicklung gestützt. An den Zinsmärkten haben sich die Kosten der Kreditaufnahme infolge der Leitzinserhöhung durch die Europäische Zentral-



bank (EZB) auf nun 3,5 % erheblich verteuert. Für das Jahr 2007 können weitere Zinserhöhungen erwartet werden.

Immobilienmärkte

Die dynamische Entwicklung auf den Büromärkten in Deutschland hat sich im Berichtszeitraum insbesondere mit einem sehr starken letzten Quartal 2006 fortgesetzt.

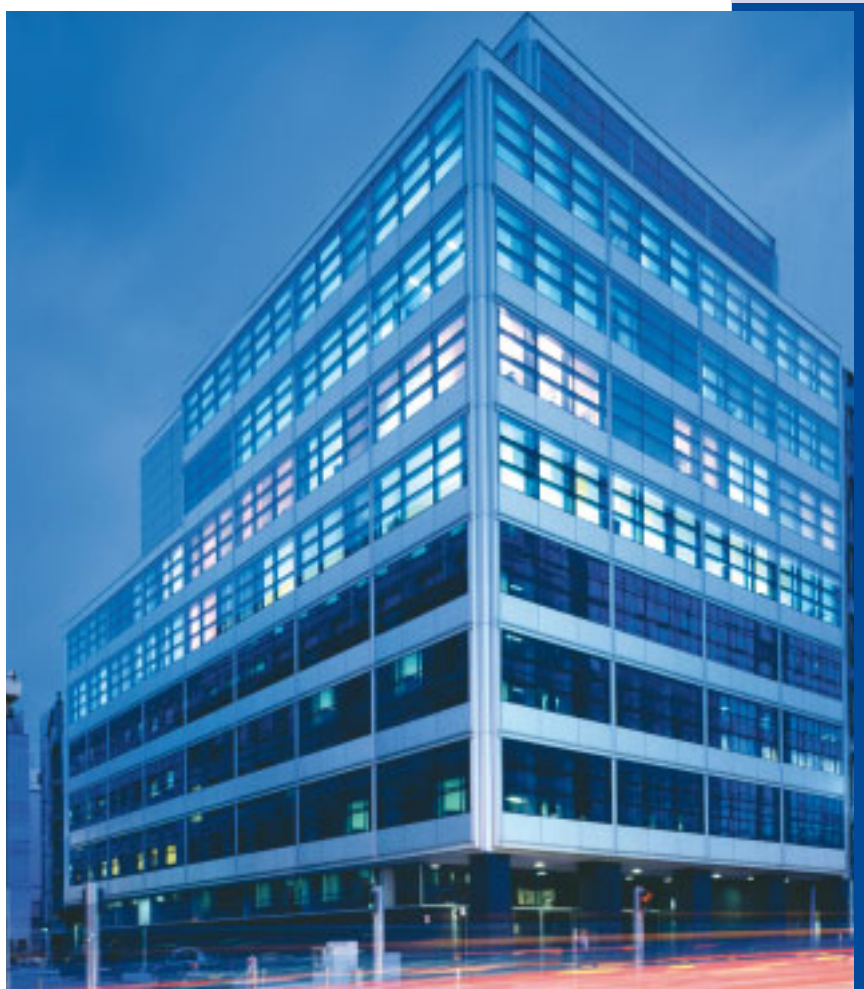
In den fünf Immobilienhochburgen Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt und München waren starke Vermietungsumsätze zu verzeichnen, die sich auf insgesamt rund 2,6 Mio. m² kumulieren.

In Berlin konnte der Flächenumsatz 2006, infolge eines Großabschlusses mit einer Bundesbehörde im letzten Quartal, das ebenfalls durch Großanmietungen geprägte Vorjahresergebnis übertreffen. Gut 562.000 m² bei anhaltender Flächennachfrage stellen ein beachtliches Ergebnis dar, wobei weiterhin die innenstadtnahen Toplagen im Fokus der Nachfrage stehen. Unternehmensbezogene Dienstleister stellen wie bisher die größte Gruppe auf der Nachfrageseite dar. Auf der Angebotsseite entlasten geringere Fertigstellungsvolumina, bei anhaltender Nachfrage konnten sich die Spitzenmieten stabilisieren.

In Düsseldorf ist das Umsatzplus von über 32 % gegenüber dem Vorjahresergebnis auf 336.000 m² nicht unerheblich auf Anmietungen der öffentlichen Verwaltung zurückzuführen. Stärkster Teilmarkt ist weiterhin die City vor dem Seestern und dem Hafen. Ungeachtet zunehmender Nachfrage verharrt die Leerstandsrate bei etwa 12 % des Bestandes oder rund 1 Mio. m². Trotz dieses Preisdrucks von der Angebotsseite hat die Spitzenmiete um knapp 5 % zulegen können.

In Frankfurt lag der Umsatz innerhalb des Berichtszeitraumes getrieben durch unerwartete Großabschlüsse im letzten Quartal 2006 mit 540.000 m² um rund 14 % über Vorjahr. Geringe Fertigstellungsvolumina ohne Vorvermietung haben den Druck auf die Mieten von der Angebotsseite her nicht wesentlich erhöht. Einige Abschlüsse im hochpreisigen Segment haben die Spitzenmiete im Berichtszeitraum um rund 10 % ansteigen lassen.

In Hamburg hat sich der positive Trend der Vergangenheit auch im Jahr 2006 fortgesetzt, was



zu einem Umsatzplus von knapp unter 11 % auf 470.000 m² führte. Anhaltend hohe Nachfrage, wobei die Innenstadtlagen und die HafenCity fokussiert werden, bei geringem zusätzlichem Angebot infolge rückläufiger Fertigstellungen, hat zu einem Anstieg der Spitzenmiete um gut 7 % geführt.

*Brüssel,
Rue de la Loi 23*

In München wurde die gute Entwicklung der ersten Jahreshälfte im weiteren Verlauf des Jahres 2006 fortgesetzt. Ein Umsatz von 670.000 m², dies entspricht einem Zuwachs von 12,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum, stellt ein starkes Ergebnis dar. Zunehmende Nachfrage in Verbindung mit einem geringen zusätzlichem Angebot an Neubauf Flächen haben die Leerstandsrate reduziert und die Spitzenmieten erneut ansteigen lassen.

Insgesamt hat sich infolge des Anstiegs der Mietgesuche die erwartete Belebung der Büromärkte eingestellt, wenngleich steigende Umsatzzahlen nicht automatisch mit einer Flächenabsorption und damit sinkenden Leer-



Neu-Isenburg,
Martin-Behaim-
Straße 12

standsraten gleichzusetzen sind, da der Tausch von Mietflächen im Gesamtumsatz enthalten ist. Dennoch hat sich das Leerstandsvolumen insgesamt um rund 5 % auf etwa 7,3 Mio. m² reduziert. Wenngleich die durchschnittliche Leerstandsquote in den 5 Hochburgen bei etwa 10,7 % liegt, ist die Bandbreite des Leerstandes mit 7,8 % in Hamburg und 16,2 % in Frankfurt immer noch recht groß.

Auf den Büromärkten in den europäischen Metropolen hat sich die zum Teil starke Entwicklung der ersten Monate des Jahres im weiteren Jahresverlauf fortgesetzt. Ein deutlicher Anstieg der Mietpreise ist beispielsweise in Teilmärkten Londons und Paris zu verzeichnen gewesen.

Auf den Investmentmärkten in Europa trifft – trotz Zinsanhebung der EZB – anhaltend starkes Investoreninteresse auf ein nach wie vor unzureichendes Angebot an geeigneten Immobilien, in dessen Folge erzielbare Anfangsrenditen weiter absinken und Kaufpreise steigen. Im besonderen Fokus der vornehmlich ausländischen Investorennachfrage stand im Berichtszeitraum auch der Standort Deutschland, was zu einem starken Anstieg der Transaktionen und Volumina geführt hat.

HANSAimmobilia

Im Geschäftsjahr 2006 hat der Fonds seine positive Entwicklung weiter fortgesetzt.

Fondsvermögen und Anteilumlauf

Das Fondsvermögen verminderte sich im Berichtszeitraum hauptsächlich infolge der Ausschüttung am 1. Februar 2006 und des Netto-Mittelabflusses um EUR 38,9 Mio. auf EUR 467,3 Mio. Der Netto-Mittelabfluss resultiert aus der Ausgabe von 886.413 Anteilen im Wert von EUR 43.825.265,21, bei Rücknahme von 1.596.684 Anteilen im Wert von EUR 78.055.766,82. Der Anteilumlauf minderte sich um 710.271 Stück, sodass am 31. Dezember 2006 9.441.184 HANSAimmobilia-Anteile im Umlauf waren.

Anlageerfolg

Verkehrswertreduzierungen im Inland wurden durch Werterhöhungen im Ausland überkompensiert und haben zu einer insgesamt leicht positiven Wertänderungsrendite geführt. Die einzelnen Komponenten der Fondsrendite sind der Tabelle auf Seite 12 zu entnehmen.

Entwicklung des Fonds

	31.10.2004 TEUR	31.10.2005 TEUR	Rumpfgeschäftsjahr 31.12.2005 TEUR	31.12.2006 TEUR
Immobilien	536.389	526.978	525.660	528.055
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften	6.277	13.563	14.672	16.325
Liquiditätsanlagen	78.872	108.774	99.827	55.782
Sonstige Vermögensgegenstände	10.847	13.274	13.215	12.951
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-132.951	-148.744	-147.201	-145.855
Fondsvermögen	499.434	513.845	506.173	467.258
Anteilumlauf (Tsd. Stück)	9.866	10.363	10.151	9.441
Anteilwert (EUR)	50,62	49,59	49,86	49,49
Ausschüttung je Anteil (EUR)	2,00	2,00		1,50
Tag der Ausschüttung	01.02.2005	01.02.2006		30.03.2007
Ertragsschein-Nr.	17	18		19

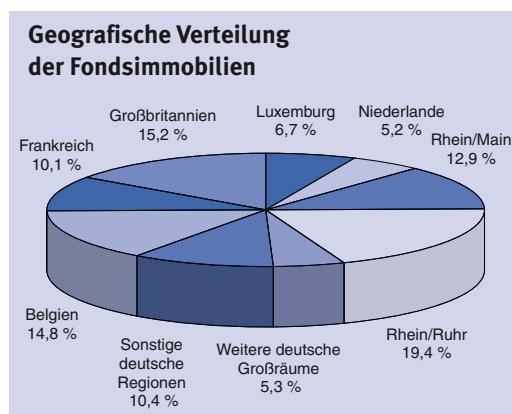
Wertentwicklung nach BVI-Methode

Der Wert des HANSA Immobilien stieg im zwölfmonatigen Berichtszeitraum unter Berücksichtigung der kostenfreien Wiederanlage der Ausschüttung vom 1. Februar 2006 um 3,4 %.

Seit Auflegung des Fonds am 4. Januar 1988 erzielte der HANSA Immobilien eine Wertentwicklung von insgesamt 171 %, wobei in jedem Jahr ausnahmslos ein positives Ergebnis erzielt wurde.

Immobilienanlagen

Die geografische Verteilung des Immobilienportfolios stellte sich zum 31. Dezember 2006 wie folgt dar:



Die – trotz weiterer Leitzinserhöhungen durch die EZB – anhaltend starke Nachfrage nach fondsgeeigneten, langfristig vermieteten Immobilien in den von uns fokussierten Zielmärkten, bei gleichzeitig geringem Angebot, hat zu erneut gesunkenen Anfangsrenditen geführt. Diese sind nach unserer Auffassung nur noch bedingt mit dem Anlageprofil des HANSA Immobilien als renditeorientierte Sachwertanlage mit geringem Risiko vereinbar. Wir haben daher im Berichtszeitraum keine weiteren Ankäufe getätigt.

Wir konnten die Immobilie in Bingen, Veronastraße 10, zu einem Preis von EUR 1,15 Mio. verkaufen, wobei der Übergang von Nutzen und Lasten am 1. August 2006 stattgefunden hat.

Bestandsmanagement

Im Berichtszeitraum haben wir zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Mietflächen unserer Immobilien durchgeführt.

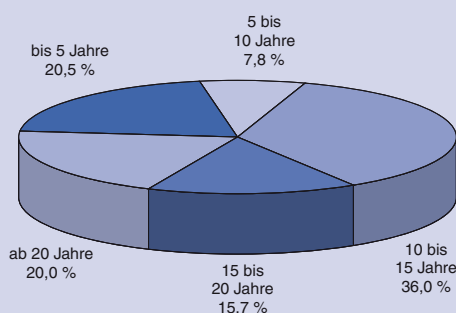


Bingen, Veronastraße 10

Hervorzuheben sind hier die Modernisierung in unserem Objekt Neu-Isenburg, Martin-Beheim-Straße 12. Hier wurden besondere Anforderungen des Mieters erfüllt und es wurde eine mehrjährige Vertragsverlängerung erreicht. Darüber hinaus wurden in Bonn, Stiftsplatz 9, Flächen optimiert und an die nutzerspezifischen Bedürfnisse des neuen Mieters, dem Medizinischen Dienst der Krankenversicherung Nordrhein, angepasst. Hier konnte ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen werden.

Die detaillierte Zusammensetzung des Immobilienvermögens mit weiteren Angaben ist dem Immobilienverzeichnis auf den Seiten 21 bis 23 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.

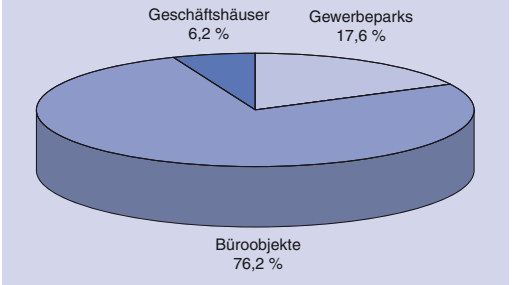
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen



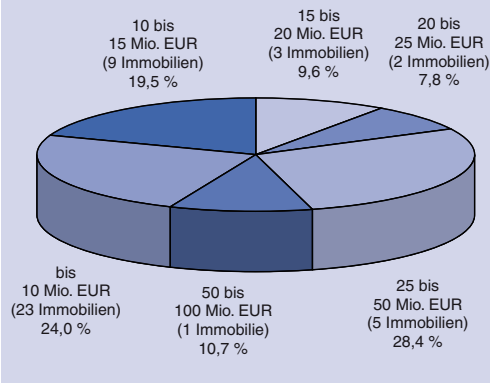
64,3 % des Bestandes wurden in den letzten 15 Jahren gebaut oder umfassend modernisiert.

65,3 % des Bestandes entfallen auf Objektgrößen zwischen EUR 10 Mio. und EUR 50 Mio. und liegen damit in einer am Anlagemarkt gängigen Größenordnung. Zusätzlich gibt dies einen Hinweis auf die Anlagestrategie, die in der Regel nicht auf Objekte oberhalb EUR 50 Mio. ausgerichtet ist.

Objektarten des Immobilienbestandes

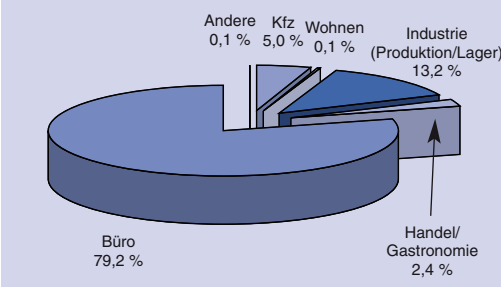


Größenklassen der Fondsimmobilien



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

Nutzungsarten der Fondsobjekte

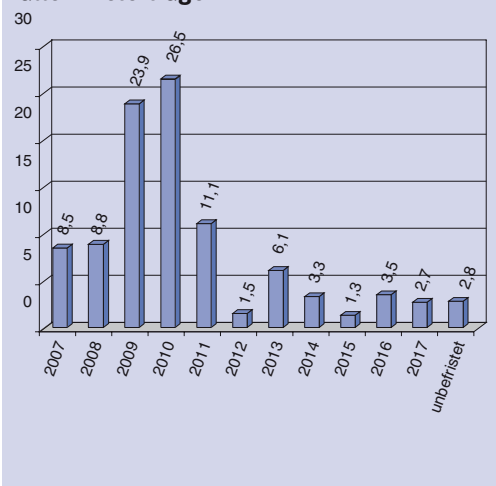


Die nachfolgende Grafik ermöglicht eine differenziertere Betrachtung der Objektart „Büro“ aus dem Schaubild „Nutzungsarten der Fondsobjekte“, da sich ein reines Bürohaus stark von den so genannten Gewerbeparks, die aus einer Kombination von Büro-, Service- und Lagerflächen bestehen, unterscheidet.

Vermietung

Im Berichtszeitraum hat sich die Nachfrage auf den Büromärkten weiter belebt und insbesondere die Anzahl der getätigten Abschlüsse hat partiell deutlich zugenommen. Durch starke Vermietungsumsätze in der zweiten Jahreshälfte 2006, mit einer Gesamtleistung von 70.547 m², die sich auf 54 Verträge verteilte, konnte die Vermietungsquote des Fonds stichtagsbezogen auf 87,5 % gesteigert werden. Die durchschnittliche Vermietungsquote im Berichtszeitraum betrug 85,0 %. Diverse Maßnahmen, wie eine personelle Aufstockung und die Einrichtung regionaler Vermietungsbüros, haben zu dieser Entwicklung beigetragen und zu den im folgenden Schaubild dargestellten Laufzeiten geführt.

Mietvertragslaufzeiten in % aller Mieterträge



Um eine zu starke Abhängigkeit von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige zu vermeiden, ist die Diversifikation der Mieter nach Branchen wichtig und stellt sich für den Fonds wie folgt dar:

Branchenstruktur des Mieterbestandes nach Nettosollmiete in %



Liquiditätsanlagen

Zu Beginn des Berichtszeitraumes haben wir in Erwartung steigender Leitzinsen seitens der EZB, die im Jahresverlauf dann auch eintraten, den gesamten Bestand an festverzinslichen Wertpapieren veräußert. Die Liquidität haben wir seitdem als Bankguthaben angelegt und damit von den gestiegenen Zinsen profitieren können.

Zum Stichtag 31. Dezember 2006 betrug die durchschnittliche Verzinsung der Liquiditätsanlagen 2,6 %, die Brutto-Liquiditätsquote betrug 11,9 %.

Kreditmanagement

Die für den Fonds aufgenommenen Darlehen wurden genutzt, um im europäischen Ausland die steuerliche Situation am Standort der jeweiligen Immobilie optimal zu gestalten. In Zeiten eines niedrigen Zinsniveaus verbessern Darlehen darüber hinaus durch den so genannten Leverage-Effekt die Eigenkapitalrendite. Im Fremdwährungsraum stellt eine Darlehensaufnahme in der jeweiligen Landeswährung eine günstige Form der Währungsabsicherung dar. Ergänzend werden hierzu auch Devisentermingeschäfte zur Absicherung des Eigenkapitalanteils abgeschlossen. Die Entwicklung und das Volumen der abgeschlossenen Devisentermingeschäfte können Sie der Grafik auf Seite 28 entnehmen.

Ausblick

Die Entwicklung in Deutschland könnte in 2007 trotz der als konjunkturdämpfend wirkenden Steuerbelastungen besser verlaufen als erwartet. Dieser Entwicklung folgend gehen wir davon aus, dass die anhaltende Nachfragebelegung auf den deutschen Büromärkten zu steigenden Umsätzen und einer Erhöhung der Ver-

tragsabschlüsse führen wird. Sofern von der Angebotsseite kein zusätzlicher Druck durch steigende Fertigstellungsvolumina entsteht, könnten sich die Leerstandsdaten reduzieren und die Spitzenmieten stabilisieren beziehungsweise erhöhen.

Auf den Investmentmärkten wird das Investoreninteresse ungeachtet weiterer Zinserhöhungen zunächst anhalten und für Druck auf die erzielbaren Anfangsrenditen sorgen. In diesem Umfeld könnte die Situation für den selektiven Verkauf einzelner Immobilien und damit zur Realisierung von Veräußerungsgewinnen genutzt werden. Daraus resultierende Mittel werden dann zu einer Modernisierung des



Bestandes und somit zu einer Verbesserung der Wettbewerbschancen der Immobilien des Fonds genutzt.

Paris, Rue de Richelieu 108

Die Europäisierungsstrategie für den HANSA-immobilia, die im Berichtszeitraum wesentlich zum Anlageerfolg beigetragen hat, werden wir weiter fortsetzen, um den angestrebten Auslandsanteil von 70 % des Immobilienportfolios zu erreichen. Neue Engagements werden allerdings nur nach besonders gründlicher Prüfung in Abhängigkeit vom Mittelaufkommen und nicht um jeden Preis getätigt.

Mit dieser konservativen und Risiken vermeidenden Anlagestrategie denken wir, dem Interesse unserer Anlegerinnen und Anleger am HANSAimmobilia als einer stabilen und verlässlichen Sachwertanlage zu entsprechen.

Im Namen aller unser Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bedanken wir uns abschließend herzlich bei Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen

HANSAINVEST
Hanseatische Investment-GmbH

Geschäftsführung

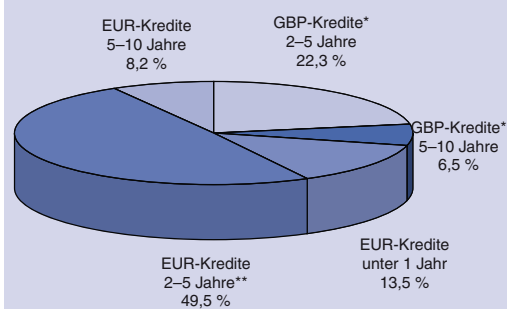
Brinckmann Lenschow Dr. Stotz Tuttas

Hamburg, den 5. Januar 2007

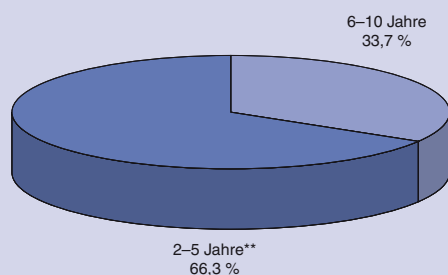
Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Kreditvolumen (indirekt) in TEUR	Anteil am Fondsvermögen in %
EUR-Kredite	85.658	18,3	19.000	4,1
GBP-Kredite*	42.378	9,1	0	0,0
Gesamt	128.036	27,4	19.000	4,1

Aufteilung der Kreditvolumina pro Währung nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



Aufteilung der Kreditvolumina nach Endfälligkeit der Kreditverträge



* Auf Fremdwährung lautende Kredite wurden mit dem Devisenmittelkurs vom 28.12.2006 bewertet

** Hierin enthalten 12,9 % indirekt über Immobilien-Gesellschaften

GBP = Britische Pfund

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens)

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Luxemburg	Niederlande	Direktinvestments gesamt	davon Ausland	Beteiligungen	Gesamt
I. Immobilien										
Bruttoertrag ¹⁾	5,5 %	3,7 %	6,1 %	7,8 %	7,1 %	6,3 %	5,9 %	6,4 %	6,4 %	6,0 %
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-2,3 %	-0,9 %	-0,1 %	-1,2 %	-0,1 %	-1,5 %	-1,6 %	-0,8 %	-2,1 %	-1,6 %
Nettoertrag ¹⁾	3,2 %	2,8 %	6,0 %	6,6 %	7,0 %	4,8 %	4,3 %	5,6 %	4,3 %	4,4 %
Wertänderungen ¹⁾	-3,4 %	-3,3 %	3,1 %	15,2 %	-0,1 %	-0,3 %	0,4 %	4,8 %	2,3 %	0,6 %
Ausländische Ertragssteuern ¹⁾	-	-	-	-0,5 %	-0,3 %	-1,7 %	-0,2 %	-0,4 %	-	-0,2 %
Ausländische latente Steuern ¹⁾	-	-1,4 %	-1,3 %	-	-0,4 %	-0,3 %	-0,3 %	-0,6 %	-	-0,3 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	-0,2 %	-1,9 %	7,8 %	21,3 %	6,2 %	2,5 %	4,2 %	9,4 %	6,6 %	4,5 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²⁾	-0,2 %	-9,9 %	10,7 %	40,1 %	7,8 %	-3,6 %	4,0 %	14,3 %	7,7 %	4,2 %
Währungsänderungen ²⁾	-	-	-	-1,9 %	-	-	-0,2 %	-0,6 %	-	-0,2 %
Gesamtergebnis in Fondswährung ²⁾	-0,2 %	-9,9 %	10,7 %	38,2 %	7,8 %	-3,6 %	3,8 %	13,7 %	7,7 %	4,0 %
II. Liquidität³⁾										
III. Ergebnis gesamter Fonds										
vor Fondskosten ⁴⁾										
Ergebnis gesamter Fonds										
nach Fondskosten (BVI-Methode) ⁵⁾										
3,4 %										

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

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

3) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

4) Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

5) Berechnungsmethode nach BVI

Kapitalinformationen in TEUR^{*)}

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Luxemburg	Niederlande	Direktinvestments gesamt	davon Ausland	Beteiligungen	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	279.003	44.318	57.142	76.560	37.892	30.085	525.000	245.997	-	525.000
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	-	-	-	39.757	39.761
Immobilien insgesamt	279.003	44.318	57.142	76.560	37.892	30.085	525.000	245.997	39.757	564.757
Kreditvolumen	-	25.813	26.400	42.378	18.000	19.432	132.023	132.023	19.000	151.023
Liquidität	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.777

*) Die Angaben geben die durchschnittlichen Werte bezogen auf das gesamte Fondsvermögen wieder.

Die Berechnung erfolgt anhand von 13 Monatsendwerten (31.12.2005-31.12.2006).

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Luxemburg	Niederlande	Direktinvestments gesamt	davon Ausland	Beteiligungen	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	272.800	43.340	57.700	86.425	37.890	29.900	528.055	255.255	40.606	568.661
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	20.064	3.075	3.442	5.935	2.326	2.364	37.206	17.142	2.529	39.735
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	490	190	1.750	11.661	-	260	14.351	13.861	920	15.271
Sonstige positive Wertänderungen	702	-	-	-	-	-	702	-	733	1.435
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-10.295	-1.630	-	-	-20	-360	-12.305	-2.010	-	-12.305
Sonstige negative Wertänderungen	-154	-608	-715	-	-160	-101	-1.738	-1.584	-	-1.738
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-9.805	-1.440	1.750	11.661	-20	-100	2.046	11.851	920	-2.966
Sonstige Wertänderungen insgesamt	548	-608	-715	-	-160	-101	-1.036	-1.584	733	-303

Vermietungsinformationen^{*)}

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Luxemburg	Niederlande	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen ^{**)}	Ausland gesamt	Gesamt
Büro	67,1 %	86,0 %	95,6 %	98,7 %	86,7 %	70,8 %	78,0 %	96,4 %	91,5 %	79,1 %
Handel/Gastronomie	4,7 %	–	–	–	–	–	2,5 %	–	–	2,4 %
Industrie (Lager, Hallen)	21,8 %	2,5 %	2,1 %	0,8 %	5,8 %	22,5 %	14,1 %	1,8 %	4,6 %	13,3 %
Wohnen/Sonstiges	0,3 %	–	–	–	–	–	0,2 %	–	–	0,2 %
Stellplätze	6,1 %	11,5 %	2,3 %	0,5 %	7,5 %	6,7 %	5,2 %	1,8 %	3,9 %	5,0 %
insgesamt	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

^{*)} Auf Basis der Nettosollmiete p.a. bei Vollvermietung

^{**)} Bezogen auf die über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

Informationen zum Leerstand^{*)}

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Luxemburg	Niederlande	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen ^{**)}	Ausland gesamt	Gesamt
Büro	14,2 %	20,4	–	–	–	11,2 %	9,9 %	–	3,8 %	9,3 %
Handel/Gastronomie	0,6 %	–	–	–	–	–	0,3 %	–	–	0,3 %
Industrie (Lager, Hallen)	2,6 %	0,2	–	–	0,8	5,0 %	1,9 %	–	0,8 %	1,8 %
Wohnen/Sonstiges	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Stellplätze	1,8 %	1,0	–	–	–	1,7 %	1,2 %	–	0,4 %	1,1 %
Vermietungsquote	80,8 %	78,4 %	100,0 %	100,0 %	99,2 %	82,1 %	86,7 %	100,0 %	95,0 %	87,5 %

^{*)} Auf Basis der Bruttosollmiete p.a.

^{**)} Bezogen auf die über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

Restlaufzeit der Mietverträge^{*)}

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Luxemburg	Niederlande	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen ^{**)}	Ausland gesamt	Gesamt
unbefristet	5,3 %	6,6 %	–	–	0,3 %	–	3,1 %	–	0,6 %	2,8 %
2007	8,7 %	19,5 %	–	–	–	65,1 %	9,2 %	–	8,3 %	8,5 %
2008	16,7 %	–	–	–	13,6 %	–	9,5 %	–	1,9 %	8,8 %
2009	25,4 %	17,0 %	55,1 %	–	69,4 %	10,0 %	25,9 %	–	22,7 %	23,9 %
2010	10,5 %	9,3 %	44,9 %	47,8 %	–	8,8 %	20,5 %	100 %	40,6 %	26,5 %
2011	6,4 %	–	–	40,4 %	–	16,1 %	12,0 %	–	15,3 %	11,1 %
2012	3,1 %	–	–	–	–	–	1,6 %	–	–	1,5 %
2013	10,5 %	–	–	–	16,7 %	–	6,6 %	–	2,3 %	6,1 %
2014	2,1 %	47,6 %	–	–	–	–	3,5 %	–	4,3 %	3,3 %
2015	2,6 %	–	–	–	–	–	1,4 %	–	–	1,3 %
2016	3,0 %	–	–	11,8 %	–	–	3,8 %	–	4,0 %	3,5 %
2017+	5,7 %	–	–	–	–	–	2,9 %	–	–	2,7 %

^{*)} Auf Basis der Nettosollmiete p.a.

^{**)} Bezogen auf die über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

Erläuterungen zu den Renditekennzahlen

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 immobilienbezogene Erträge des Geschäftsjahres. Bei den Direktinvestments fließt die Position I.1. (Erträge aus Immobilien) der Ertrags- und Aufwandsrechnung komplett in die Berechnung ein. Position I.3. (Sonstige Erträge) wird eingerechnet, soweit die sonstigen Erträge 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 die Positionen II.1. (Bewirtschaftungskosten) und II.2. (Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten) der Ertrags- und Aufwandsrechnung. 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. Gestiegene Instandhaltungskosten minderten die Nettorendite im Inland auf 3,2 %. Trotz deutlich erhöhten Nettoerträgen in Belgien und Luxemburg sinkt die Gesamtnettorendite auf 4,4 %.

Die Kennzahl **Wertänderungen** zeigt die durch Bewertungsgutachten entstandenen Veränderungen sowie die Wertänderungen im Buchwertbereich (siehe hierzu auch die Tabelle Wertänderungsinformationen auf Seite 12). Die weiter verhaltenen gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben den unabhängigen Gutachterausschuss veranlasst, vor allem im Inland vorsorglich niedrigere Mieten für Neuvermietungen oder Vertragsverlängerungen anzusetzen. Im Ausland sind die Wertänderungsrenditen überwiegend positiv. Hervorzuheben ist hier die Kennzahl in Großbritannien, die auf eine erhebliche Aufwertung der Objekte zurückzuführen ist. So kommen wir insgesamt zu einer positiven Wertänderungsrendite.

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

Die Kennzahl **ausländische latente Steuern** zeigt den Einfluss der Rückstellungen für so genannte 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 2006 sind grundsätzlich 50 % der derzeit möglichen Steuerlast zurückgestellt.

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 das Währungsrisiko in Großbritannien abzusichern, wurden die ausländischen Anlagen zu rund 50 % durch GBP- bzw. EUR-Darlehen finanziert. Da der Fremdkapitalzins niedriger als die Immobilienrendite ist, 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 Gewinne aus der Bewertung der Devisentermingeschäfte zum 31. Dezember 2006. Die seit Jahren verfolgte Strategie der weitgehenden Absicherung der in GBP bewerteten Vermögensgegenstände wurde beibehalten.

Das **Gesamtergebnis in Fondswährung vor Fondskosten** errechnet sich aus der Kennzahl „Ergebnis nach Darlehensaufwand“ abzüglich der Kennzahl „Währungsänderungen“. Das Immobiliengesamtergebnis im Inland hat sich leicht abgeschwächt, die Tendenz war bereits in den Zahlen des Rumpfgeschäftsjahres per 31. Dezember 2005 erkennbar. Die ausländischen Immobilien haben mit ihren guten Renditekennziffern wesentlich zum Immobiliengesamtergebnis beigetragen.

Die **Liquiditätsrendite** berücksichtigt verschiedene Faktoren. Sie beinhaltet die Erträge aus Liquiditätsanlagen (Position I.2. der Ertrags- und Aufwandsrechnung sowie den Teil der Position I.3., der nicht bereits unter I. Immo-

bilien/Bruttoertrag berücksichtigt wurde), liquiditätsbezogene Aufwendungen, realisierte Gewinne und Verluste (jeweils abzüglich der nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre) sowie nicht realisierte Wertveränderungen der Wertpapiere – jeweils bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

Das **Ergebnis des gesamten Fonds** dieses Geschäftsjahres konnte gegenüber dem Vorjahr um rund 50 % gesteigert werden. Dazu hat insbesondere die Anlage in Großbritannien beigetragen. Mit einem Gesamtergebnis in Höhe von 3,4 % hat der Fonds trotz des schwierigen Umfeldes ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

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.

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.

Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR	EUR	EUR
Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres				506.172.879,16
Ausschüttung für das Vorjahr ¹⁾				-20.725.700,00
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile				69.592,00
Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen			43.825.265,21	
Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen			<u>-78.055.766,82</u>	
Mittelzufluss/-abfluss (netto) ²⁾				-34.230.501,61
Ertragsausgleich ³⁾				631.835,25
Ordentlicher Nettoertrag ⁴⁾				13.593.070,94
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Entwicklung	
Realisierte Gewinne abzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre bei Liquiditätsanlagen ⁵⁾ (davon Fremdwährung: 0,00)	811.326,49	49.226,40	762.100,09	762.100,09
Realisierte Verluste abzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre bei Immobilien ⁶⁾ (davon Fremdwährung: 0,00)	-380.923,83	-81.518,02	-299.405,81	
bei Liquiditätsanlagen ⁷⁾ (davon Fremdwährung: 0,00)	-2.546.373,49	-927.984,35	-1.618.389,14	
				-1.917.794,95
Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne ⁸⁾ bei Immobilien (davon Fremdwährung: 11.660.908,35)			13.347.214,08	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon Fremdwährung: 0,00)			1.653.403,27	
				15.000.617,35
Wertveränderungen der nicht realisierten Verluste ⁹⁾ bei Immobilien (davon Fremdwährung: 0,00)			-12.336.980,02	
				-12.336.980,02
Währungskursveränderungen ¹⁰⁾				240.249,33
Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres				467.259.367,54

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen; sie bestehen hier ausschließlich aus britischen Pfund (GBP).

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.

Fußnoten zu Seite 16:

- ¹⁾ Es handelt sich um den im laufenden Geschäftsjahr gezahlten Ausschüttungsbetrag für das zum 31. Oktober 2005 endende Geschäftsjahr (siehe Jahresbericht zum 31. Oktober 2005, Gesamtausschüttung „Ertrags- und Aufwandsrechnung“, „Berechnung der Ausschüttung“).
- ²⁾ Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis, multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge pro Anteil, die als Ertragsausgleich bezeichnet werden, enthalten.
- ³⁾ Die Mittelzu- und -abflüsse werden um diese Ertragsausgleichsbeträge gekürzt und damit auf die tatsächliche Vermögensveränderung reduziert.
- ⁴⁾ Die Berechnung des ordentlichen Nettoertrags ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.
- ⁵⁾ Die realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen ergeben sich aus der Differenz zwischen den niedrigeren Ankaufskursen und den höheren Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit. Hiervon werden die nicht realisierten Gewinne aus dem Vorjahr in Abzug gebracht, woraus sich die realisierten Gewinne der Berichtsperiode ergeben. Die nicht realisierten Gewinne aus dem Vorjahr beinhalten die Kurswertveränderungen bis zum Ende des Vorjahres der im Geschäftsjahr verkauften bzw. fällig gewordenen Wertpapiere. In dieser Position finden sich weiter realisierte Gewinne aus Devisentermingeschäften (TEUR 759), sofern diese nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung unter Position 1.3. enthalten sind und somit den Nettoertrag erhöht haben.
- ⁶⁾ Die realisierten Verluste aus Immobilien sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus Immobilien ergeben sich aus Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte.
- ⁷⁾ Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt (siehe hierzu Fußnote 5). Hierin sind realisierte Verluste aus Devisentermingeschäften enthalten (EUR –1,7 Mio.).
- ⁸⁾ Die Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus der positiven Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Buchwert am Stichtag.
- ⁹⁾ Die Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste ergibt sich bei den Immobilien aus der negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Buchwert am Stichtag.
- ¹⁰⁾ Die Währungskursveränderungen beziehen sich auf Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen. Die Währungskursveränderungen zeigen die Differenz der Bewertung der Fremdwährungsvermögen zum Kurs zu Beginn und zum Kurs am Ende der Berichtsperiode. Bei im Berichtsjahr erworbenen Vermögensanlagen ist die Differenz aus der Bewertung mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Aktivierung und dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode angegeben. Die Währungskursveränderungen beinhalten das nicht realisierte Bewertungsergebnis des im Bestand befindlichen Devisentermingeschäfts (TEUR –575).

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2006

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Immobilien (s. S. 21-23)				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 86.425.003,37)	86.425.003,37		528.055.003,37	113,01
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung: 0,00)	0,00		16.325.151,99	3,49
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 1.898.040,44)	1.898.040,44		55.782.493,51	11,94
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 47.619,51)	47.619,51	4.732.600,39		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 0,00)	0,00	5.604.685,36		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung: 0,00)	0,00	158.018,12		
4. Andere (davon in Fremdwährung: 337.764,94)	337.764,94	2.455.938,41		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			12.951.242,28	2,77
Summe			613.113.891,15	131,21
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG) (davon in Fremdwährung: 42.378.341,01)	48.215.960,22 42.378.341,01	128.036.444,60		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung: 0,00)	0,00	476.327,55		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 732.334,32)	732.334,32	7.442.131,49		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 1.180.399,78)	1.180.399,78	3.003.100,72		
Summe der Verbindlichkeiten			138.958.004,36	29,74
VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung: 142.625,43)	142.625,43		6.896.519,25	1,47
Summe			145.854.523,61	31,21
Fondsvermögen			467.259.367,54	100,00
Anteilwert (EUR)			49,49	
umlaufende Anteile (Stück)			9.441.184	

Devisenkurs vom 28.12.2006

EUR 1,00 = GBP 0,67133 (Britisches Pfund)

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Hauptsächlich durch die im Geschäftsjahr 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006 zu verzeichnenden Mittelabflüsse verringerte sich das **Fondsvermögen** um EUR 38,9 Mio. auf EUR 467,3 Mio.

Das **Immobilienvermögen** stieg durch Wertfortschreibungen (EUR 2,0 Mio.) und Wertänderung durch Währungskurse (EUR 1,8 Mio.), unter Berücksichtigung eines Verkaufes (EUR -1,4 Mio.), um insgesamt EUR 2,4 Mio. auf EUR 528,1 Mio. Hierin sind EUR 58,1 Mio. Erbbaurechte und EUR 86,4 Mio. Fremdwährungsanteil enthalten.

Zum 31. Dezember 2006 setzte sich der direkt gehaltene Immobilienbestand aus insgesamt 42 fertigen Objekten zusammen, 10 davon im Ausland. Ein Objekt wird zusätzlich über eine Immobilien-Gesellschaft im Ausland gehalten. Die wesentlichen Angaben über Art, Lage, Gebäudenutzfläche und sonstige Merkmale sind dem Immobilienverzeichnis 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. beteiligt. Hierüber wird das Objekt Kolonienstraat gehalten. Der ausgewiesene Wert der Beteiligung zum 31. Dezember 2006 zeigt den besitzanteiligen Gesamtwert der Gesellschaft zum Stichtag. Dieser ermittelt sich unter Berücksichtigung aller marktüblichen Wertfaktoren aus dem durch Gutachter festgestellten Verkehrswert, Forderungen und Verbindlichkeiten.

Zum Stichtag bestand ein Devisentermingeschäft mit einer Laufzeit bis zum 9. Februar 2007 und einem Volumen von GBP 29,3 Mio. zur ergänzenden Absicherung des Währungsrisikos der Immobilienbestände in Großbritannien. Durch Darlehensfinanzierung und Absicherung mit Devisentermingeschäften verbleibt zum Stichtag ein Währungsrestisiko in Höhe von TGBP 391. Die Wertveränderungen aus dem Devisentermingeschäft in Höhe von TEUR 309 sind in der Position Sonstige Verbindlichkeiten aus anderen Gründen enthalten.

Die **Liquiditätsanlagen** werden als **Bankguthaben** gehalten. Die **Bankguthaben** bestehen aus den ausschließlich im Inland geführten Bankkonten (EUR 55,8 Mio.).

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

Die liquiden Mittel sind teilweise zweckgebunden für die Ertragsausschüttung (EUR 14,2 Mio.), Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (EUR 7,4 Mio.), rechtswirksamen Verpflichtungen und Kreditverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von 2 Jahren (EUR 23,0 Mio.).

Bei den **Sonstigen Vermögensgegenständen** werden unter den **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** Mietforderungen (TEUR 365) und die mit den Mietern noch abzurechnenden Betriebskosten (EUR 4,4 Mio.) ausgewiesen. Den Betriebskosten stehen die geleisteten Vorauszahlungen der Mieter (EUR 4,8 Mio.) gegenüber.

Unter den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** (EUR 5,6 Mio.) ist das der Immobilien-Gesellschaft gegebene Darlehen ausgewiesen.

Die **Zinsansprüche** (TEUR 158) entstehen ausschließlich durch die Bankguthaben.

Die Position **Andere** betrifft im Wesentlichen Forderungen aus Baumaßnahmen (TEUR 810), Vorsteuer (TEUR 559) und Forderungen an Verwalter im Ausland aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten (TEUR 745). Daneben werden Abgrenzungen bereits gezahlter Zinsen (TEUR 338) ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** zeigen die für die ausländischen Immobilien aufgenommenen Darlehen. Einzelheiten zu den Darlehen sind der Aufstellung auf Seite 11 zu entnehmen. Die GBP-Darlehen wurden zur Minimierung der Auswirkung möglicher Kursschwankungen und aus steuerlichen Gründen aufgenommen (Fremdwährung: EUR 42,4 Mio.).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** beinhalten noch zu zahlenden Beträge für die Objekte Berlin-Mahlsdorf, Landsberger Straße (TEUR 429), Hannover, Wöhlerstraße 42 (TEUR 37) und Köln, Ettore-Bugatti-Straße 1 (TEUR 11).

Die von den Mietern im Voraus gezahlten Mieten (EUR 1,2 Mio.) und Betriebskosten (EUR 4,8 Mio.) sowie geleistete Kautionen (TEUR 654) sind als Verbindlichkeiten aus

Grundstücksbewirtschaftung ausgewiesen (Fremdwährung: TEUR 732). Des Weiteren enthält diese Position Verbindlichkeiten aus noch zu zahlender Umsatzsteuer (TEUR 803).

Bei den Verbindlichkeiten aus **anderen Gründen** handelt es sich hauptsächlich um Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Darlehenszinsen (EUR 1,1 Mio.), die Vergütung an die Fondsverwaltungsgesellschaft (TEUR 587) und die Depotbank (TEUR 234) sowie aus der Bewertung des am Stichtag bestehenden Devisentermingeschäftes (TEUR 309).

Die **Rückstellungen** setzen sich hauptsächlich aus Einkommensteuern (EUR 1,1 Mio.) und noch nicht in Rechnung gestellten Instandhaltungskosten (EUR 2,3 Mio.) zusammen. Für eine mögliche Steuerlast auf Gewinne aus eventuellen Verkäufen der Immobilien im Ausland sind grundsätzlich 50 % der derzeit möglichen Steuerlast zurückgestellt (EUR 3,4 Mio.). Da aktuell eine Prüfung der Verkaufsmöglichkeit der belgischen Objekte erfolgt, wurde für diese eine 100-prozentige Rückstellung gebildet (TEUR 1.013). Eine 100-prozentige Rückstellung für die übrigen ausländischen Objekte (Preisminderung um EUR 0,18 je Anteil) wird aufgrund unserer auf Langfristigkeit ausgerichteten Anlagepolitik nicht vorgenommen.

Die Fremdwährungspositionen wurden mit dem Devisenkurs vom 28. Dezember 2006 bewertet, die der letzten Anteilwertermittlung zugrunde lag: EUR 1,00 = GBP 0,671334.

Immobilienverzeichnis zum 31. Dezember 2006

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße (m ²)	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale***
						Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	
Belgien								
B-1200 Brüssel Neerveldstraat 109	G	B(93)/L	07/1998	1989/ 2006	3.986	6.717 ¹⁾	–	PA/G
B-1140 Brüssel Rue Colonel Bourg 133	G	B	10/1999	1991	2.776	4.380	–	PA/G
B-1040 Brüssel Rue de la Loi 23	G/E	B	09/2004	1964/ 2002	743	6.099	–	PA/LA/G
Deutschland								
12623 Berlin Landsberger Str. 245–249	G	B (51)/ L (45)/H	12/1995	1997	16.010 +129/1.000 Miteigentum an 7.791 m ² (Erschließungsstraße)	11.658	–	G
53111 Bonn Stiftsplatz 9/Welschnonnenstr. 7	G	B	10/1991	1991	723	3.022	–	PA/G
63303 Dreieich-Sprendlingen Im Gefierth 8–16	G/E	B (64)/ L (36)	10/1996	1990	14.998	10.694	–	PA
40211 Düsseldorf Am Wehrhahn 86	G	B (88)/ H	07/1996	1959	427	1.998	–	PA/G
40212 Düsseldorf Berliner Allee 38	G	B (86)/ H	07/1996	1957	353	1.417	–	PA
40210 Düsseldorf Bismarckstr. 98	G	B (74)/ H (26)	07/1996	1953	599	2.663	–	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 ²	2.546	–	PA/G
40237 Düsseldorf Lindemannstr. 75	G	B	10/1988	1975/ 1997	1.125	1.942	–	PA/G
40212 Düsseldorf Stresemannstr. 15	G	B	01/1997	1965/ 1989	1.126	2.901	–	PA/G
47051 Duisburg Sonnenwall 85	G	B	06/1988	1967/ 1997	1.360	5.252	–	PA/LA/G
45145 Essen Schederhofstr. 45	G	B	10/1993	1993	2.393	3.745	–	PA
70794 Filderstadt-Plattenhardt Heinrich-Hertz-Str. 7	G	L (85)/ B/W	04/1990	1990	4.095	5.495	334	PA/G
60489 Frankfurt Am Seedamm 44	G	B	03/1994	1992	2.248	2.816	–	PA
60388 Frankfurt Kruppstr. 105	G	B (80)/ L	04/1994	1993	7.392	11.255	–	PA/G
22177 Hamburg Bramfelder Chaussee 318–324	G	B (53)/ H (47)	10/1988	1988	2.993	3.227	–	PA/G
30163 Hannover Wöhlerstr. 42	G	B	12/1994	1994	5.260	8.646	–	PA
76131 Karlsruhe Vincenz-Prießnitz-Str. 3	G	B	10/1993	1993	2.587	5.798	–	PA/G

Immobilienverzeichnis zum 31. Dezember 2006

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße (m ²)	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale***
						Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	
34117 Kassel Königstor 35/Hermannstr. 5	G	B (76)/ H	10/1994	1994	4.249	6.606	–	PA/G
51149 Köln Ettore-Bugatti-Str. 35–45	G	B (61)/ L (39)	07/1996	1998	20.123	11.573	–	G
23556 Lübeck-Moisling Roggenhorster Str. 9–9c/ Reepschlägerstr. 10–10c	G	B (51)/ L (49)	10/1997	1992	21.650	17.149	–	
23556 Lübeck-Moisling Steinbrückerstr. 8	G	L (81)/ B	08/1990	1991	24.973	4.756	–	
64546 Mörfelden Kurhessenstr. 13	G	B (86)/ L	12/1994	1993	3.067	5.495	–	PA/G
85774 München-Unterföhring Medienallee 6	G	B	10/1988	1988	3.008	4.682	–	PA/LA/G
63263 Neu-Isenburg Martin-Behaim-Str. 12	G	B	01/1997	1992	4.661	10.901	–	PA/G
41468 Neuss Falkenweg 5	G	B (45)/ L (55)	09/1997	1997	11.005	5.210	–	
46149 Oberhausen Lindnerstr. 94–98	G	B	10/1993	1993	9.828	5.764 ²⁾	–	PA
49074 Osnabrück Krahnstr. 36/37/Domhof 7	G	H (82)/ B	09/1997	1986	1.483	2.643	–	PA/G
85521 Ottobrunn Haidgraben 1b	G	B (96)/ L	07/1989	1976/ 1985	1.364	1.895	–	PA
40878 Ratingen Anna-Schlinkheider-Str. 3	G	L (88)/ B	10/1994	1994	43.463	27.570	–	
66123 Saarbrücken Peter-Zimmer-Str. 3–11	G	B (46)/ H (33)/L	10/1990	1990	4.786	2.667 ³⁾	–	
52146 Würselen Adenauerstr. 20/Gebäude C	G	L (75)/ B	06/1994	1990/ 1994	20.158	10.072	–	
Frankreich								
F-75017 Paris Rue de Prony 58–60/ Rue Jouffroy d'Abbans 85	G	B	06/2005	18. Jh./ 1985/ 1991	792	3.526	–	PA/G
F-75002 Paris Rue de Richelieu 108	G	B	09/2003	1839/ 1986/ 2002	858	3.504	–	PA/G
Luxemburg								
L-2163 Luxemburg Avenue Monterey 40	G	B (94)/ L	06/2003	2004	2.210	6.091 ⁴⁾	–	PA/G
Niederlande								
NL-1119 MB Schiphol-Rijk Douglassingel 35–75	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	9.766 ²⁾	–	PA/G

Immobilienverzeichnis zum 31. Dezember 2006

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße (m ²)	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale***
						Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	
Großbritannien								
GB-London SW1 8–10 Great George Street	G	B	10/1996	1927/ 1984	841	4.985	–	PA/LA/G
GB-London EC1 10 Aldersgate Street	G/E	B	10/2003	1986/ 1998	1.200	3.749	–	PA

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 ²)	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale***
						Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	
B-1000 Brüssel Kolonienstraat 29/31	G/E	B	07/2003	2003/ 2004	1.650	10.747	–	PA/LA/G

*Art des Grundstücks:

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

**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.

***Ausstattungsmerkmale:

PA = Personenaufzug
LA = Lastenaufzug
G = Garage

Anmerkungen:

- 1) Endgültiges Aufmaß erfolgt nach Vollvermietung
- 2) Nach Neuaufmaß; Änderung wegen Neuvermietung
- 3) Flächenreduktion aufgrund eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit
- 4) Veränderung aufgrund Umnutzung von Lagerflächen zu Stellplätzen

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zum 31. Dezember 2006

Im Berichtszeitraum wurden keine Käufe realisiert.

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

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten zum:
Deutschland	55411	Bingen	Veronastraße 10	01.08.2006

Verzeichnis der Verkehrswerte und nachhaltigen Mieten zum 31. Dezember 2006

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lage des Grundstücks		Verkehrswerte ¹⁾ in TEUR	Nachhaltige Mieten ²⁾ in TEUR p.a.
Belgien			
B-1200 Brüssel	Neerveldstraat 109	14.060,0	1.083,5
B-1140 Brüssel	Rue Colonel Bourg 133	10.820,0	743,3
B-1040 Brüssel	Rue de la Loi 23	18.460,0	1.248,2
Deutschland			
12623 Berlin	Landsberger Str. 245–249	11.140,0	918,7
53111 Bonn	Stiftsplatz 9/Welschnonnenstr. 7	5.280,0	406,5
63303 Dreieich-Sprendlingen	Im Gefierth 8–16	14.210,0	1.212,3
40211 Düsseldorf	Am Wehrhahn 86	3.970,0	294,8
40212 Düsseldorf	Berliner Allee 38	3.030,0	208,6
40210 Düsseldorf	Bismarckstr. 98	5.000,0	427,7
40549 Düsseldorf	Hansaallee 243	9.440,0	604,3
40221 Düsseldorf	Kaistr. 20	7.200,0	463,0
40237 Düsseldorf	Lindemannstr. 75	3.545,0	260,0
40212 Düsseldorf	Stresemannstr. 15	5.800,0	400,9
47051 Duisburg	Sonnenwall 85	9.710,0	691,0
45145 Essen	Schederhofstr. 45	5.590,0	419,4
70794 Filderstadt-Plattenhardt	Heinrich-Hertz-Str. 7	3.310,0	282,6
60489 Frankfurt	Am Seedamm 44	5.620,0	365,6
60388 Frankfurt	Kruppstr. 105	22.000,0	1.488,4
22177 Hamburg	Bramfelder Chaussee 318–324	5.050,0	385,7
30163 Hannover	Wöhlerstr. 42	12.010,0	915,1
76131 Karlsruhe	Vincenz-Prießnitz-Str. 3	9.095,0	628,3
34117 Kassel	Königstor 35/Hermannstr. 5	8.340,0	594,0
51149 Köln	Ettore-Bugatti-Str. 35–45	16.170,0	1.179,5
23556 Lübeck-Moisling	Roggenhorster Str. 9–9c/ Reepschlägerstr. 10–10c	13.330,0	1.021,8
23556 Lübeck-Moisling	Steinbrückerstr. 8	3.410,0	280,0
64546 Mörfelden	Kurhessenstr. 13	9.100,0	650,9
85774 München-Unterföhring	Medienallee 6	11.800,0	768,8
63263 Neu-Isenburg	Martin-Behaim-Str. 12	22.450,0	1.642,1
41468 Neuss	Falkenweg 5	6.910,0	504,7
46149 Oberhausen	Lindnerstr. 94–98	7.210,0	562,7
49074 Osnabrück	Krahnstr. 36/37/Domhof 7	8.000,0	523,6
85521 Ottobrunn	Haidgraben 1b	1.980,0	167,6
40878 Ratingen	Anna-Schlinkheider-Str. 3	13.280,0	998,9
66123 Saarbrücken	Peter-Zimmer-Str. 3–11	1.630,0	163,2
52146 Würselen	Adenauerstr. 20/Gebäude C	8.190,0	639,2

Verzeichnis der Verkehrswerte und nachhaltigen Mieten zum 31. Dezember 2006

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lage des Grundstücks		Verkehrswerte ¹⁾ in TEUR	Nachhaltige Mieten ²⁾ in TEUR p.a.
Frankreich			
F-75017 Paris	Rue de Prony 58–60/ Rue Jouffroy d'Abbans 85	25.300,0	1.550,5
F-75002 Paris	Rue de Richelieu 108	32.400,0	1.891,9
Luxemburg			
L-2163 Luxemburg	Avenue Monterey 40	37.890,0	2.326,0
Niederlande			
NL-1119 MB Schiphol-Rijk	Douglassingel 35–75	10.030,0	811,1
NL-2289 DD Rijswijk/Den Haag	Laan van Zuid Hoorn 14	19.870,0	1.553,3

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Lage des Grundstücks		Verkehrswerte ¹⁾ in TEUR	Nachhaltige Mieten ²⁾ in TEUR p.a.
Großbritannien			
GB-London SW 1	8–10 Great George Street	61.057,5	3.506,8
GB-London EC 1	10 Aldersgate Street	25.367,4	2.427,6

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

Lage des Grundstücks		Verkehrswerte ¹⁾ in TEUR	Nachhaltige Mieten ²⁾ in TEUR p.a.
Belgien			
Kolonien Invest N.V., Beteiligung 99,99 %			
B-1000 Brüssel	Kolonienstraat 29/31 ³⁾	40.610,0	2.528,9

Erläuterungen

- ¹⁾ Die Verkehrswertermittlung erfolgt zu verschiedenen Bewertungsstichtagen, mindestens innerhalb von 12 Monaten für jede einzelne Immobilie.
- ²⁾ Nachhaltig erzielbare Jahres-Mieterträge laut aktuellem Verkehrswertgutachten; diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- ³⁾ Angaben zum Verkehrswert und zu den nachhaltigen Mieten beziehen sich auf die Immobilie als Ganzes (100 %).

Vermietungssituation einzelner Objekte

Nachfolgend geben wir Ihnen einen detaillierten Überblick über zehn Immobilien mit einem Leerstand größer als 33 % der Sollmiete während des Berichtszeitraums.

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Düsseldorf, Lindemannstr. 75	63,25	0,49
Aufgrund der gegenwärtig noch recht verhaltenen Nachfrage, insbesondere auch im Teilmarkt Grafenberger Allee, gestalten sich Vermietungsbemühungen schwierig. Wir haben den Makler gewechselt und die Werbemaßnahmen am Objekt weiter verstärkt.		
Lübeck, Steinbrücker Str. 8	55,89	0,42
Die gesamte Immobilie konnte ab Februar 2007 für 15 Jahre neu an einen papierverarbeitenden Betrieb vermietet werden.		
Saarbrücken, Peter-Zimmer-Str. 3-11	50,20	0,24
Die Ladenflächen konnten ab Januar 2007 für 5 Jahre neu an einen Büromöbelhandel vermietet werden, sodass sich der Leerstand deutlich reduzieren wird.		
Bonn, Stiftsplatz 9/Welschnonnenstr. 7	83,04	0,74
Etwa die Hälfte der gesamten Büroflächen konnten ab April 2007 für 10 Jahre an den Medizinischen Dienst der Krankenversicherung Nordrhein vermietet werden, was den Leerstand deutlich verringert.		
Oberhausen, Lindnerstr. 94-98	40,49	0,65
Trotz verhaltener Nachfrage gibt es gegenwärtig aussichtsreiche Gespräche mit potenziellen Mietern.		
Würselen, Adenauerstr. 20/Gebäude C	38,32	0,76
Die Neuvermietung von rd. 1.600 m ² Hallenflächen ab Februar 2007 an einen pharmazeutischen Zuliefererbetrieb wird die Leerstandsquote reduzieren.		
Hannover, Wöhlerstr. 42	59,21	1,34
Verhaltene Nachfrage, insbesondere im Teilmarkt List, machen erfolgreiche Neuvermietungen schwierig. Wir haben die Zusammenarbeit mit den örtlichen Maklern weiter intensiviert und stehen in Verhandlungen über einen Großteil der Restflächen.		
Düsseldorf, Am Wehrhahn 86	49,48	0,40
Ein Überangebot an Flächen verschärft die Wettbewerbssituation. Wir werden eine hochwertige Musterfläche herstellen um die Immobilie neu zu positionieren.		
Düsseldorf, Bismarckstr. 98	95,24	0,90
Ein schwaches Umfeld rund um den Hauptbahnhof erhöht den Druck. Wir haben ein hochwertiges Vermietungsbüro als Musterfläche erstellt, das mit Mitarbeitern aus der Vermietung besetzt ist. Vielversprechende Verhandlungen über nennenswerte Flächen könnten kurzfristig erfolgreich abgeschlossen werden und den Leerstand deutlich reduzieren.		
Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Str. 12	71,79	2,86
Großer Druck von der Angebotsseite verstärkt den Konkurrenzkampf am Standort. Wir haben hier ebenfalls ein Vermietungsbüro eingerichtet, das mit Mitarbeitern unseres Hauses besetzt ist um die Vermietungsaktivitäten weiter zu intensivieren.		

Liquiditätsanlagen, Bestand der Wertpapiere und Sicherungsinstrumente zum 31. Dezember 2006

	Käufe nominal TEUR	Verkäufe nominal TEUR	Bestand nominal TEUR	Kurswert* TEUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben			55.782		11,94
II. Wertpapiere					
1. Amtlich gehandelte Wertpapiere					
a) Verzinsliche Wertpapiere	0	56.000	0	0	0,00
Wertpapiere gesamt	0	56,000	0	0	0,00

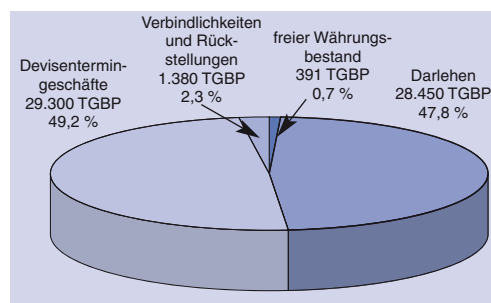
	Käufe (Kurswert)* TEUR	Verkäufe (Kurswert)* TEUR			Ergebnis TEUR
II. Sicherungsgeschäfte					
a) Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:					
Devisentermingeschäfte (GBP)	262.062	261.190			-872

		Verkäufe nominal TGBP	Kurswert (Verkauf) TEUR	Kurswert* (Stichtag) TEUR	Vorläufiges Ergebnis TEUR
b) Offene Positionen					
Devisentermingeschäfte (GBP)		29.300	43.270	43.579	-309

* Die Devisentermingeschäfte wurden mit dem Terminkurs vom 29.12.2006 bewertet.

Übersicht Währungsrisiken zum 31. Dezember 2006

	freier Währungsbestand zum Berichtsstichtag TGBP	in % des Fondsvolumens (netto)
Britische Pfund (GBP)	391	0,1





Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006

	EUR	EUR
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien (davon Fremdwährung: 5.883.561,82)		30.080.126,17
2. Erträge aus Liquiditätsanlagen		
2.1 Erträge aus Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 42.471,40)	1.868.309,26	
2.2 Erträge aus Wertpapieren (davon in Fremdwährung: 0,00)	171.780,81	2.040.090,07
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung: 92.898,02)		1.372.242,40
Summe der Erträge		33.492.458,64
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten		
1.1 Betriebskosten (davon in Fremdwährung: 0,00)	1.249.295,19	
1.2 Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung: 0,00)	4.495.070,37	
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung: 46.928,73)	579.743,70	
1.4 Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung: 19.813,88)	984.453,79	
		7.308.563,05
		(davon insgesamt Fremdwährung: 66.742,61)
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung: 863.070,90)	1.046.164,58	
3. Zinsaufwendungen (davon in Fremdwährung: 2.626.350,98)	6.759.073,49	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung: 384.840,23)	1.019.542,27	
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens		
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung	2.384.621,10	
5.2 Depotbankvergütung	247.172,92	
5.3 Sachverständigenkosten (davon in Fremdwährung: 12.195,38)	183.555,06	
5.4 Sonstige Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 5b BVB	247.528,07	
		11.887.657,49
Summe der Aufwendungen		19.196.220,54
III. Ertragsausgleich		-703.167,16
Ordentlicher Nettoertrag		13.593.070,94
Total Expense Ratio (TER) in %		0,6 %

Mit Fremdwährung sind Nicht-Euro-Positionen genannt. Hier ausschließlich Britische Pfund (GBP).

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersstattungen zu.
Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler wiederkehrend Vermittlungsentgelte als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** (EUR 30,1 Mio.) zeigen die im Geschäftsjahr 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006 erwirtschafteten Mieterträge. Der Auslandsanteil der Erträge beläuft sich auf EUR 15,2 Mio.

Durch die Anlage in Tagesgeldern und Wertpapieren wurden im Geschäftsjahr **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von EUR 2,0 Mio. erzielt.

Die **Sonstigen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus Erstattung von Steuern (TEUR 331), Erstattung von Verwaltungskosten (TEUR 323), Zinserträgen aus dem Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaft (TEUR 290), Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen (TEUR 73) und der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 34).

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** beinhalten Betriebskosten für Leerstand und nicht umlagefähige Betriebskosten (EUR 1,2 Mio.) sowie Kosten der Instandhaltungsmaßnahmen (EUR 4,5 Mio.). In den Instandhaltungskosten sind auch verschiedene Maßnahmen im Rahmen einer aktiven Bestandspflege enthalten. Die Kosten der Immobilienverwaltung beinhalten auch eigene Aufwendungen gem. § 13 Abs. 5b BVB (TEUR 524). In den sonstigen Kosten sind Kosten der Erst- und Neuvermietung (TEUR 447) sowie Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 291) enthalten. Weiter zeigt diese Position Bankspesen sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von insgesamt TEUR 116.

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

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 (Großbritannien mit TEUR 385 und Luxemburg mit TEUR 114). Daneben wurden aufgrund von Nachforderungen der Finanzbehörde Niederlande Rück-

stellungen in Höhe von TEUR 516 gebildet. Gegen die zugrunde liegenden Feststellungsbescheide laufen Einspruchsverfahren.

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** werden aufgrund des § 13 Abs. 1 BVB ermittelt. Die ausgewiesene Vergütung für die Fondsverwaltungsgesellschaft in Höhe von EUR 2,4 Mio. ergibt sich aus den geltenden Vertragsbedingungen mit 0,5 % p. a. In den sonstigen Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 5 BVB sind Kosten für den Jahres- und Halbjahresbericht (TEUR 173), Einlösung der Ertrags-scheine (TEUR 52) und die Prüfung des Sondervermögens (TEUR 23) enthalten. Aufgrund des Verkaufes des Objektes in Bingen zum 1. August 2006 wurde gemäß § 13 Abs. 3 BVB eine Verkaufsvergütung (TEUR 12) gezahlt.

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von TEUR –703 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.

Ordentlicher Nettoertrag

Das im Geschäftsjahr 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006 erwirtschaftete Ergebnis beläuft sich auf EUR 13,6 Mio.

Total Expense Ratio (TER)

Die TER zeigt die Kostenbelastung des Fondsvermögens und führt damit zu einer weiteren Kostentransparenz nach internationalem Standard. Die TER ergibt sich aus der Summe der Verwaltungs- und Depotbankvergütung, Kosten des Sachverständigenausschusses sowie sonstiger Kosten (ohne Transaktionskosten) gemäß § 13 Abs. 3 BVB im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen im Geschäftsjahr. Die Berechnungsweise entspricht der vom BVI empfohlenen Methode. Die TER des HANSA-immobilia beträgt 0,64 %.

Berechnung und Erläuterung der Ausschüttung

Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag beträgt zum 31. Dezember 2006 EUR 13,6 Mio.

Realisierte Gewinne

Die realisierten Gewinne bei Liquiditätsanlagen betreffen die Ergebnisse aus Wertpapierverkäufen.

Einbehalte

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2006 werden TEUR 680 nach § 14 Abs. 2 BVB für künftige Instandsetzungen und zum Ausgleich

von Wertminderungen der Immobilien einbehalten.

Vortrag auf neue Rechnung

Der Vortrag auf neue Rechnung zum Stichtag beträgt rund EUR 25,3 Mio.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2006 beträgt bei 9.441.184 umlaufenden Anteilen und EUR 1,50 pro Anteil insgesamt rund EUR 14,2 Mio. Ausschüttungstermin ist der 30. März 2007

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
Ordentlicher Nettoertrag	13.593.070,94	1,44
Realisierte Gewinne bei Immobilien	0,00	0,00
bei Liquiditätsanlagen	52.820,76	0,01
Vortrag aus dem Vorjahr	26.534.838,51	2,80
Einbehalt von Überschüssen gem. § 14 Abs. 2 BVB	-679.654,00	-0,07
Für Ausschüttung verfügbar	39.501.076,21	4,18
Der Wiederanlage gemäß § 14 Abs. 5 BVB zugeführt	0,00	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	-25.339.300,21	-2,68
Gesamtausschüttung lfd. GJ	14.161.776,00	1,50

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 2006 geprüft. Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahres-

bericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter. 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 2. März 2007

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Schlüter)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Braun)
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Besteuerung auf Fondsebene

Der Gesetzgeber hat in Deutschland die Immobilien-Sondervermögen von allen Ertrag- und Substanzsteuern befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

Besteuerung auf der Ebene eines Privatanlegers

Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, handelt es sich bei den steuerpflichtigen Erträgen des Fonds um Einkünfte aus Kapitalvermögen. Diese Erträge sind grundsätzlich im Jahr des Zuflusses zu versteuern und in der Einkommensteuererklärung in der Anlage KAP bei den inländischen Kapitalerträgen anzugeben, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Freibetrag einschließlich des Werbungskosten-Pauschbetrages von jährlich EUR 801 (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. EUR 1.602 (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Besteht das Einkommen ganz oder teilweise aus Einkünften aus nichtselbständiger Tätigkeit, von denen ein Steuerabzug vorgenommen worden ist, so wird eine Veranlagung zur Einkommensteuer nur durchgeführt, wenn die einkommensteuerpflichtigen Einkünfte, die nicht dem Lohnsteuerabzug unterliegen (z. B. der steuerpflichtige Anteil der Ausschüttung des Fonds), oder die Einkünfte, die dem Progressionsvorbehalt unterliegen (z. B. die anteiligen steuerfreien ausländischen Immobilieneinkünfte des Fonds), jeweils mehr als EUR 410 betragen.

Inländische und ausländische Dividenden, auch der Immobilienkapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger nur zur Hälfte steuerpflichtig (sog. Halbeinkünfteverfahren).

Insbesondere Miet-, Zins-, und Dividenden-erträge, die nicht zur Ausschüttung verwendet werden, gelten bei den Anlegern als zugeflossen.

Zum Fondsvermögen gehören Immobilien, die im Ausland belegen sind. Mieterträge hieraus fließen aufgrund der bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen i.d.R. im Inland steuerfrei zu. Sie unterliegen jedoch dem Progressionsvorbehalt, d. h. die steuerfreien Einkünfte sind bei der Festsetzung des individuellen Steuersatzes, der für die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anlegers ermittelt

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2006

Die Angaben für Ihre Steuererklärung des Jahres 2007 entnehmen Sie bitte auch dem Nachweis der Besteuerungsgrundlagen auf Seite 37

	Betriebsvermögen körperschaftsteuerpflichtige Anleger Betrag in EUR pro Anteil	Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtige Anleger Betrag in EUR pro Anteil	Privatvermögen Betrag in EUR pro Anteil
Betrag der Ausschüttung	1,50	1,50	1,50
darin enthalten:			
– steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen	0,5056773	0,5056773	0,5056773
– bereits im Vorjahr versteuerte ordentliche Erträge	0,1656626	0,1690390	0,1690390
– ausgeschütteter Betrag für Abnutzung oder Substanzverringerung (AfA)	0,6463694	0,6463694	0,6463694
Steuerfrei insgesamt	1,3177093	1,3210857	1,3210857
Steuerpflichtige Ausschüttung	0,1822907	0,1789143	0,1789143
– davon Zinsen und andere Erträge	0,1822907	0,1789143	0,1789143
Bemessungsgrundlage Zinsabschlagsteuer	0,1789143	0,1789143	0,1789143
Zinsabschlagsteuer bei Depotverwahrung (30 %)	0,0536743	0,0536743	0,0536743
Solidaritätszuschlag bei Depotverwahrung	0,0029521	0,0029521	0,0029521
Zinsabschlagsteuer bei Eigenverwahrung (35 %)	0,0626200	0,0626200	0,0626200
Solidaritätszuschlag bei Eigenverwahrung	0,0034441	0,0034441	0,0034441

wird, zu berücksichtigen. Diese Einkünfte sind in der Anlage AUS in einer Summe anzugeben.

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 zu behandeln.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerpflichtig zu behandeln. Dies gilt unabhängig davon, ob sie zur Ausschüttung verwendet oder thesauriert werden.

Steuerfrei bleiben auch Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens verzichtet hat. Der aus dem Ausland zufließende, aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens im Inland nicht nochmals zu versteu-

ernde Betrag, unterliegt jedoch dem Progressionsvorbehalt. Diese Gewinne sind in der Anlage AUS anzugeben.

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

Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers

Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, erzielen in der Regel gewerbliche Einkünfte.

Inländische und ausländische Dividenden, auch der Immobilienkapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim einkommensteuerpflichtigen Anleger nur zur Hälfte steuerpflichtig (sog. Halbeinkünfteverfahren). Bei Körperschaftsteuerpflichtigen Anlegern werden diese Erträge in der Regel steuerfrei gestellt (5 % der Dividenden gelten jedoch als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben).

Für die Absetzung für Abnutzung (AfA) ist für steuerliche Zwecke ein passiver Ausgleichsposten zu berücksichtigen.

Der passive Ausgleichsposten ist zum Zeitpunkt der Veräußerung oder Rückgabe der Anteile aufzulösen.

Dividenden, Zinsen und Mieten, die nicht zur Ausschüttung verwendet werden, gelten als zugeflossen. Für steuerliche Zwecke ist in Höhe der als zugeflossen geltenden Erträge ein aktiver Ausgleichsposten zu bilden.

Der aktive Ausgleichsposten ist zum Zeitpunkt der Veräußerung oder Rückgabe der Anteile oder dann, wenn die thesaurierten Beträge zur Ausschüttung verwendet werden, aufzulösen.

Nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreie Erträge und Erträge, die dem Halbeinkünfteverfahren unterliegen, sind bei der Erstellung der Einkommensteuer- bzw. Körperschaftsteuererklärung von dem Gewinn laut Handels- und Steuerbilanz zu kürzen (bei Erträgen, die dem Halbeinkünfteverfahren unterliegen und die einkommensteuerpflichtigen Anlegern zufließen, sind nur 50 % dieser Erträge zu kürzen).

Kapitalertrag-/Zinsabschlagsteuer

Die steuerpflichtigen Erträge unterliegen grundsätzlich der Zinsabschlagsteuer (kurz ZAST).

Das depotführende Kreditinstitut, bei dem die Anteile verwahrt werden, hat von den zinsabschlagsteuerpflichtigen Ertragsteilen bei Auszahlung an Privatkunden mit Wohnsitz im Inland grundsätzlich 30 % als Zinsabschlag einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Bei Tafelgeschäften (Eigenverwahrung) beträgt der Zinsabschlag 35 %. Steuerausländer erhalten die Ausschüttung ohne Steuerabzug, wenn die Anteile bei einer in- oder ausländischen Bank im Depot verwahrt werden.

Die abgeführte Zinsabschlagsteuer wird dem Anleger bescheinigt und ist als anzurechnende Steuer (inländische Kapitalertragsteuer) in die Anlage KAP einzutragen und auf die Einkommensteuer anzurechnen. Bei Vorlage einer NV-Bescheinigung oder bei Nachweis der Ausländereigenschaft beim depotführenden Kreditinstitut werden die in der Ausschüttung enthaltenen zinsabschlagsteuerpflichtigen Ertragsteile in voller Höhe, bei Vorlage eines Freistellungsauftrages bis zur Höhe des Sparer-Freibetrages einschließlich Werbungskosten-Pauschbetrag (EUR 801 / EUR 1.602), vom Zinsabschlag freigestellt.

Inländische Dividenden unterliegen bei Ausschüttung oder Thesaurierung in voller Höhe der Kapitalertragsteuer in Höhe von 20 %. Der Privatanleger erhält die Kapitalertragsteuer sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem anderen inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Inländische Dividenden werden bei Privatanlegern nur zur Hälfte auf den Freistellungsauftrag angerechnet (sog. Halbeinkünfteverfahren). Liegt ein Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung nicht rechtzeitig vor, kann der Anleger die einbehaltene Kapitalertragsteuer und den Solidaritätszuschlag, unter Beifügung der Steuerbescheinigung seiner depotführenden Stelle, auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.

Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer wird auf Anweisung der Finanzverwaltung wie folgt errechnet: Die in der Ausschüttung enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge je Anteil sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag beim Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus sind 30 % Zinsabschlagsteuer zu errechnen. Für die Kapitalertrag-

steuer auf Dividenden gilt das gleiche Verfahren. Hierbei wird der auf den einzelnen Anleger entfallende Dividendenanteil zur Berechnung der Kapitalertragsteuer mit 20 % multipliziert.

Befinden sich die Anteile im Betriebsvermögen, ist eine Abstandnahme bzw. eine Vergütung vom Zinsabschlag und eine Erstattung der Kapitalertragsteuer nur durch Vorlage einer NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine entsprechende Steuerbescheinigung.

Solidaritätszuschlag

Der Solidaritätszuschlag zur Einkommen- und Körperschaftsteuer beträgt 5,5 %. Soweit Ausschüttungen aus den Fonds-Anteilen dem Kapitalertragsteuerabzug/Zinsabschlag unterliegen, ist die einbehaltene Kapitalertragsteuer Bemessungsgrundlage für den Solidaritätszuschlag.

Der Solidaritätszuschlag wird in der Steuerbescheinigung gesondert ausgewiesen; er ist auf den im Rahmen der Einkommen- oder Körperschaftsteueranmeldung endgültig festzusetzenden Solidaritätszuschlag anrechenbar. Zuviel gezahlter Solidaritätszuschlag wird erstattet.

Private Veräußerungsgeschäfte

Werden Anteile an einem Immobilien-Sondervermögen von einem Privatanleger innerhalb eines Jahres nach Anschaffung (Spekulationsfrist) wieder veräußert, sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften grundsätzlich steuerpflichtig. Bei einer Veräußerung 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. Das Halbeinkünfteverfahren findet auf den Veräußerungsgewinn keine Anwendung.

Zwischengewinnbesteuerung

Seit 1. Januar 2005 kommt es wieder zur Besteuerung sog. Zwischengewinne. Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Fonds noch

nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Die vom Sondervermögen erwirtschafteten Zinsen und Zinsansprüche sind bei der Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommen- und kapitalertragsteuerpflichtig. Die Kapitalertragsteuer auf den Zwischengewinn beträgt 30 % bei Depotverwahrung bzw. 35 % bei Eigenverwahrung (jeweils zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Kapitalertragsteuer). Die einbehaltene Steuer ist eine Vorauszahlung auf die Einkommensteuer und in die Anlage KAP einzutragen.

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. Er wird auch beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus im Rahmen eines Freistellungsauftrags oder bei Vorlage einer NV-Bescheinigung. Steuerausländer sind auch hier vom Steuerabzug grundsätzlich ausgenommen. Bei der Ermittlung des Zwischengewinns bleiben unberücksichtigt: Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht. Vom Anleger in die Anlage KAP zur Einkommensteuererklärung aufzunehmende Zwischengewinne ergeben sich aus der Multiplikation des jeweiligen Zwischengewinns je Anteil mit der Anzahl der in der Kauf- bzw. Verkaufsabrechnung ausgewiesenen Anteile.

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

Immobilien- und Aktiengewinn

Die Regelungen zum Immobilien- und Aktiengewinn sind nur für Anleger, die ihre Anteile in einem Betriebsvermögen halten, anzuwenden.

Der Fonds-Immobilien- und Aktiengewinn beinhaltet noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Wertveränderungen ausländischer Immobilien des Sondervermögens, sofern Deutschland gemäß einem Doppelbesteuerungsabkommen auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Fonds-Immobilien Gewinn als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

samen Steuervorschriften im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Der Fonds-Aktiengewinn beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden erträge, auch aus Immobilienkapitalgesellschaften sowie realisierte oder nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Beteiligung des Sondervermögens insbesondere an Immobilienkapitalgesellschaften.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Fonds-Aktiengewinn börsentäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Am Tag des Kaufs und Verkaufs der Anteile (sowie zum Bilanzstichtag) hat der Anleger die ausgewiesenen Prozentsätze mit dem jeweiligen Rücknahmepreis zu multiplizieren, um einen absoluten Anleger-Immobilien- bzw. Anleger-Aktiengewinn zu ermitteln.

Die Differenz aus beiden Größen stellt den steuerlich relevanten besitzzeitanteiligen Immobilien- bzw. Aktiengewinn des Anlegers dar.

Für alle betrieblichen Anleger ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anleger-Immobilien Gewinn resultiert, in voller Höhe steuerfrei.

Für Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten und nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anleger-Aktiengewinn resultiert, in voller Höhe steuerfrei; allerdings gelten 5 % dieser steuerfreien Gewinne als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben.

Für einkommensteuerpflichtige Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, ist der Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem besitzzeitanteiligen Anleger-Aktiengewinn resultiert, zur Hälfte steuerfrei.

Hinweis

Weitere Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Fondserträge sind den Kurzanangaben über die für die Anteilhaber bedeut-

Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG für das Geschäftsjahr 2006

	Betriebsvermögen körperschaftsteuer- pflichtige Anleger Betrag in EUR pro Anteil	Betriebsvermögen einkommensteuer- pflichtige Anleger Betrag in EUR pro Anteil	Privat- vermögen Betrag in EUR pro Anteil
Betrag der Ausschüttung	1,50	1,50	1,50
Betrag der ausgeschütteten Erträge	1,06	1,06	1,06
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge darin enthalten	0,00	0,00	0,00
– ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,30	0,30	0,30
– steuerfreie Veräußerungsgewinne § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG	–	–	0,00
– Erträge § 3 Nr. 40 EStG	–	0,00	–
– Erträge § 8b Abs. 1 KStG	0,00	–	–
– Veräußerungsgewinne § 3 Nr. 40 EStG	–	0,00	–
– Veräußerungsgewinne § 8b Abs. 2 KStG	0,00	–	–
– Erträge § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG soweit die Erträge nicht Kapitalerträge § 20 EStG sind	0,00	0,00	0,00
– steuerfreie Veräußerungsgewinne § 2 Abs. 3 Nr. 2 InvStG	–	–	0,00
– Einkünfte § 4 Abs. 1 InvStG (Progressionsvorbehalt § 32b EStG)	0,53	0,53	0,53
– Einkünfte § 4 Abs. 2 InvStG, ohne Abzug § 4 Abs. 4 InvStG	0,00	0,00	0,00
– Einkünfte § 4 Abs. 2 InvStG, als Anrechnung geltende Steuer	0,00	0,00	0,00
Zur Anrechnung oder Erstattung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Erträge			
– § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,22	0,22	0,22
– § 7 Abs. 3 InvStG	0,00	0,00	0,00
Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer			
– § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,07	0,07	0,07
– § 7 Abs. 3 InvStG	0,00	0,00	0,00
Betrag der ausländischen Steuern, der auf die in den Erträgen enthaltenen Einkünfte § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
– nach § 34c Abs. 1 EStG oder DBA-Abkommen anrechenbar ist	0,00	0,00	0,00
– nach § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist (ohne Abzug § 4 InvStG)	0,00	0,00	0,00
– nach DBA-Abkommen als gezahlt gilt	0,00	0,00	0,00
Betrag der AfA § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG	1,11	1,11	1,11
In Anspruch genommener Körperschaftsteuerminderungsbetrag (§ 37 Abs. 3 KStG)	0,00		
) zzgl. Solidaritätszuschlag			

Steuerlicher Bestätigungsvermerk

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 InvStG

An die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH (nachfolgend kurz „HANSAINVEST“ oder "Gesellschaft" genannt). Die Gesellschaft hat uns beauftragt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG zu prüfen, ob die von der Gesellschaft für das Investmentvermögen HANSAIMmobilia für den Zeitraum vom 1. November 2005 bis 31. Dezember 2006 zu veröffentlichenden Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden:

Die Verantwortung für die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an anderen Investmentvermögen (Zielfonds) investiert hat, verwendet sie die ihr für diese Zielfonds vorliegenden steuerlichen Angaben. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung abzugeben, ob die von der Gesellschaft nach den Vorschriften des InvStG zu machenden Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben durch die Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Wir haben unsere Prüfung unter entsprechender Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG frei von wesentlichen Fehlern sind.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung der Investmentvermögen sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des auf die Ermittlung der Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG bezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die steuerlichen Angaben überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst auch eine Beurteilung der Auslegung der angewandten Steuergesetze durch die Gesellschaft. Die von der Gesellschaft gewählte Auslegung ist dann nicht zu beanstanden, wenn sie in vertretbarer Weise auf Gesetzesmaterialien, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt werden konnte. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der von der Gesellschaft vertretenen Auslegung notwendig machen können.

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

Auf dieser Grundlage bescheinigen wir der Gesellschaft nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Hamburg, den 26. Februar 2007

PwC FS Tax GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörg Winkler i. V. Dirk Große-Klußmann
(Dipl.-Kaufmann, (Rechtsanwalt,
Steuerberater) Steuerberater)

Stetiger Anlageerfolg

Der Anlageerfolg des HANSAimmobilia war auch im Geschäftsjahr 2006 – wie ausnahmslos in allen vorhergehenden 19 Geschäftsjahren – positiv.

Der Anlageerfolg des Berichtszeitraumes errechnet sich wie folgt:

Anteilwert am 31.12.2006	49,49 EUR
zzgl. Ausschüttung vom 01.02.2006	2,00 EUR
abzgl. Anteilwert am 31.12.2005	<u>49,86 EUR</u>
Anlageerfolg	1,63 EUR

Die langfristige Betrachtung zeigt, wie sehr sich der HANSAimmobilia als Baustein für den Vermögensaufbau eignet. Bei einer Einmalanlage, getätigt am 1. Februar 1988 kurz nach Auflegung des HANSAimmobilia am 4. Januar 1988, von z. B. EUR 10.000 wurde ein Vermögensgegenwert bis zum 31. Dezember 2006 in Höhe von EUR 27.124 erzielt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wertzuwachs von 5,42 % pro Jahr (BVI-Methode).

Die Wiederanlage der Erträge lohnt sich

Damit der Wert Ihrer Fondsanlage möglichst schnell wächst empfehlen wir, Ihre jährlichen Erträge wieder anzulegen. Der dadurch erzielte Zinseszins-Effekt lässt Ihr Kapital bei uns schneller anwachsen, denn bei der Wiederanlage erhöht sich Ihr Anteilbestand.

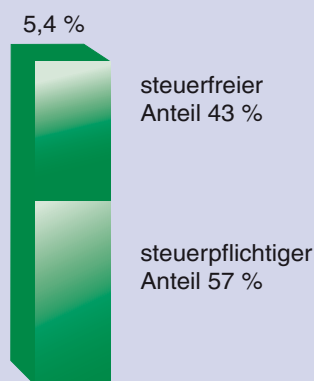
Immobilienfonds sind auch steuerlich interessant

Der Anlageerfolg des HANSAimmobilia ist in der Regel nur zu einem Teil zu versteuern.

Der durchschnittliche steuerfreie Anteil für den Zeitraum 4. Januar 1988 bis 31. Dezember 2006 betrug 43 %. Eine vergleichbare Einmalanlage ohne die steuerfreien Anteile des HANSAimmobilia zum Zeitpunkt der Fondsauflegung müsste bei einer Einkommenssteuerbelastung von z. B. 42 % eine Bruttorendite von 8 % p. a. aufweisen.

Vergleichsrendite vor Steuern

Anlageerfolg im Durchschnitt pro Geschäftsjahr seit Auflegung 4.1.1988 – 31.12.2006



Vergleichsrendite einer einmaligen Geldanlage, die keinen steuerfreien Anteil enthält



Kapitalanlagegesellschaft, Depotbank und Gremien

HANSAINVEST

Hanseatische Investment-GmbH

Postfach 60 09 45
22209 Hamburg
Hausanschrift:
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Kunden-Servicecenter:
Telefon: (0 18 03) 33 01 10
Telefax: (0 18 03) 33 01 11

Internet: www.hansainvest.com
E-Mail: service@hansainvest.de

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10.500.000,–
Haftendes Eigenkapital:
EUR 6.291.000,–
(Stand 31. Dezember 2006)

Eintragung im Handelsregister
HR B12 891/AG Hamburg

Gesellschafter:

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

Depotbank:

Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG,
Alter Wall 22
20457 Hamburg
Sitz der Hauptverwaltung: München
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 2.252.097.000,–
Haftendes Eigenkapital:
EUR 17.115.864.000,–
(Stand 31. Dezember 2006)

Einzahlungen:

Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG,
München
BLZ 200 300 00
Konto-Nr. 791178

Aufsichtsrat:

Ulrich Leitermann* (Vorsitzender),
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe,
Hamburg
(zugleich stellvertretender Präsident des
Verwaltungsrats der HANSA-NORD-LUX
Managementgesellschaft sowie Vorsitzender
des Aufsichtsrates der SIGNAL IDUNA Asset
Management GmbH)

Udo Bandow* (stellvertretender Vorsitzender),
Präsident der Hanseatischen Wertpapierbörse
Hamburg
(zugleich Präsident des Verwaltungsrates der
HANSA-NORD-LUX Managementgesellschaft)

Frank Diegel*,
Geschäftsführer der TAC Trading and
Consulting Management GmbH, Hamburg
(bis 23. Mai 2006)

Peter DreiBig,
Präsident der Handwerkskammer Cottbus

Klaus Hackert,
Präsident der Handwerkskammer Heilbronn
(bis 23. Mai 2006)

Michael Petmecky*,
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe,
Hamburg

Dr. Henner Puppel**
Sprecher des Vorstandes der National Bank AG,
Essen

Rainer Reichhold,
Präsident der Handwerkskammer Region
Stuttgart

Holger Wenzel,
Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes
des Deutschen Einzelhandels, Berlin
(bis 23. Mai 2006)

* zugleich Mitglied des Immobilienausschusses der Gesellschaft

** zugleich Mitglied des Immobilienausschusses der Gesellschaft seit dem 23. Mai 2006

Wirtschaftsprüfer:

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

Sachverständigenausschuss:

Karl Dieter Kloth, Hamburg,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

Dipl.-Ing. Heinz J. Lehn, München,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
(bis 31. Dezember 2006)

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

Dipl.-Ing. Werner Rotermund, Hasloh,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

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

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

Geschäftsführung:

Nicholas Brinckmann
(seit 1. August 2006)

Gerhard Lenschow
(zugleich Verwaltungsratsmitglied der
HANSA-NORD-LUX Managementgesellschaft
sowie Mitglied der Geschäftsführung der
SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH)

Dr. Jörg W. Stotz
(zugleich Mitglied der Geschäftsführung der
SIGNAL IDUNA Private Equity Fonds GmbH und
der SIGNAL IDUNA Select Invest GmbH)

Lothar Tuttas

Fotos:

Heinz Hefeke, Darmstadt
Foto Jahn GmbH, Bingen
Jean-Baptiste Mariou, Paris
Mirgain & Huberty, Luxemburg
Rene Uyttebroeck, Antwerpen



