



Offener Immobilienfonds

Jahresbericht 2009/2010 zum 31. März 2010

# Mitten im Markt.



Westfield, London

## Kurzporträt

Mit 102 Immobilien und einem Fondsvolumen von 10,90 Mrd. € (Stand 31. März 2010) ist der *hausInvest europa* der größte Offene Immobilienfonds Europas. Da 80 % des Immobilien-Vermögens im Ausland angelegt sind, nutzt *hausInvest europa* die konjunkturelle Entwicklung vieler verschiedener Standorte. Die konsequente Europa-Strategie trägt entscheidend zum stabilen Wertzuwachs des Fonds bei.



# Auf einen Blick

## Kennzahlen *hausInvest europa*

in Mio. €

ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701	Stand 31. 3. 2010 <sup>1</sup>	Stand 31. 3. 2009 <sup>1</sup>	Stand 31. 3. 2008 <sup>1</sup>	Stand 31. 3. 2007 <sup>1</sup>
Immobilien	7.911	7.242	7.451	7.407
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.557	1.360	1.180	1.236
Liquiditätsanlagen	3.084	1.731	3.677	2.517
Sonstige Vermögensgegenstände	838	783	615	508
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-2.495	-2.297	-2.799	-3.130
<b>Fondsvermögen</b>	<b>10.895</b>	<b>8.819</b>	<b>10.124</b>	<b>8.538</b>
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>10.216</b>	<b>9.283</b>	<b>9.208</b>	<b>9.172</b>
davon direkt gehalten	7.911	7.242	7.451	7.407
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.305	2.041	1.757	1.765
Im Ausland liegende Immobilien	8.176	7.550	7.562	7.606
davon direkt gehalten	6.343	5.786	6.016	5.985
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1.833	1.764	1.546	1.621
Im Inland liegende Immobilien	2.040	1.733	1.646	1.566
davon direkt gehalten	1.568	1.456	1.435	1.422
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	472	277	211	144
<b>Nettomittelveränderung</b>	<b>2.099</b>	<b>-1.370</b>	<b>1.244</b>	<b>392</b>
<b>Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)</b>	<b>102</b>	<b>91</b>	<b>84</b>	<b>81</b>
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	21	17	13	9
davon im Ausland	70	63	56	53
<b>Veränderungen im Berichtszeitraum (mit Übergang Nutzen und Lasten)</b>				
Ankäufe (Anzahl)	12 <sup>2</sup>	9	10	1
Verkäufe (Anzahl)	1	2 <sup>3</sup>	7	44
<b>Vermietungsquote (Stichtag)</b>	<b>93,9 %</b>	<b>95,6 %</b>	<b>95,0 %</b>	<b>91,2 %</b>
<b>Rücknahmepreis je Anteil in €</b>	<b>43,22</b>	<b>43,47</b>	<b>43,14</b>	<b>41,66</b>
Ausgabepreis je Anteil in €	45,38	45,64	45,30	43,74
<b>Ausschüttung in Mio. €<sup>4</sup></b>	<b>441</b>	<b>355</b>	<b>370</b>	<b>276</b>
Ertragsschein-Nr.	37	36	35	34
Anteilumlauf (Mio. Stück)	252	203	235	205
Ausschüttung am	21.6.10	15.6.09	16.6.08	18.6.07
Ausschüttung je Anteil in €	1,75	1,75	1,75	1,35
<b>Total Expense Ratio (TER)</b>	<b>1,04 %</b>	<b>0,69 %</b>	<b>0,74 %</b>	<b>0,71 %</b>
<b>Anlageerfolg (BVI-Methode)<sup>4</sup></b>	<b>3,6 %</b>	<b>5,0 %</b>	<b>7,0 %</b>	<b>4,4 %</b>
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	5,3 %	5,9 %	9,0 %	5,4 %
Ergebnis aus Liquidität	2,1 %	4,3 %	4,4 %	3,7 %
<b>Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg<sup>6</sup></b>	<b>52,5 %</b>	<b>73,6 %</b>	<b>73,0 %</b>	<b>77,4 %</b>
<b>Wertentwicklung seit Auflegung 1972<sup>5</sup> (BVI-Methode)</b>	<b>854,7 %</b>	<b>821,8 %</b>	<b>778 %</b>	<b>721 %</b>

<sup>1</sup> Bezieht sich auf das entsprechende Geschäftsjahr vom 1. April bis 31. März

<sup>2</sup> Zusätzlich wurde bei zwei Immobilien je ein Teilgrundstück zugekauft.

<sup>3</sup> Zusätzlich wurde bei einer Immobilie ein Teilgrundstück verkauft.

<sup>4</sup> Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag (Vorjahre) bzw. Stichtag 31. März 2010.

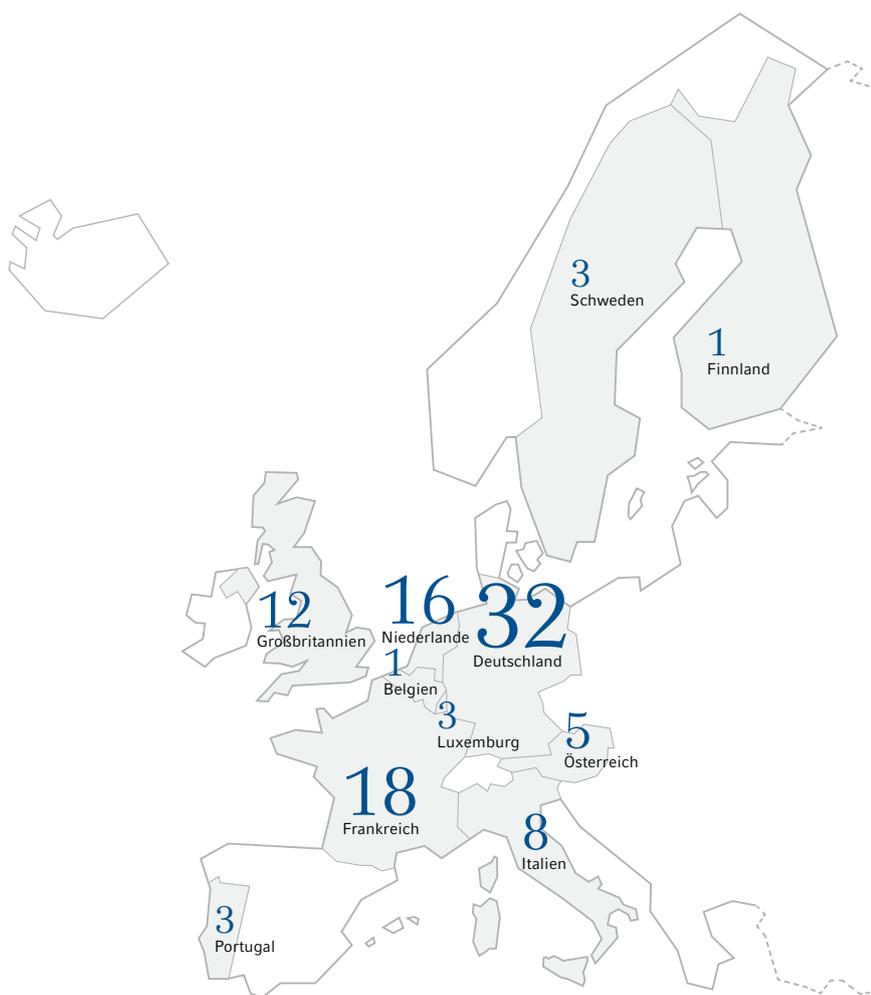
<sup>5</sup> Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wiederangelegt.

Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

<sup>6</sup> Nicht Bestandteil des „Besonderen Vermerks“ des Abschlussprüfers.

# Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

Anzahl der Objekte



Seite 53 ff.  
Europäische Büroimmobilienmärkte

Seite 134 ff.  
Renditen und Bewertung

AUF EINEN BLICK < OBJEKTKARTE

<b>Belgien</b> Objekte: 1 Anteil: 1,8 % Rendite <sup>1</sup> : 5,4 % VKW <sup>2</sup> : 180.850 T €	<b>Deutschland</b> Objekte: 32 Anteil: 20,0 % Rendite <sup>1</sup> : 5,6 % VKW <sup>2</sup> : 2.039.782 T €	<b>Finnland</b> Objekte: 1 Anteil: 1,2 % Rendite <sup>1</sup> : 5,9 % VKW <sup>2</sup> : 118.912 T €	<b>Frankreich</b> Objekte: 18 Anteil: 24,3 % Rendite <sup>1</sup> : 3,6 % VKW <sup>2</sup> : 2.485.360 T €	<b>Großbritannien</b> Objekte: 12 Anteil: 23,1 % Rendite <sup>1</sup> : 6,9 % VKW <sup>2</sup> : 2.359.867 T €	
<b>Italien</b> Objekte: 8 Anteil: 7,4 % Rendite <sup>1</sup> : 7,6 % VKW <sup>2</sup> : 751.330 T €	<b>Luxemburg</b> Objekte: 3 Anteil: 2,2 % Rendite <sup>1</sup> : 3,3 % VKW <sup>2</sup> : 227.980 T €	<b>Niederlande</b> Objekte: 16 Anteil: 11,2 % Rendite <sup>1</sup> : 5,6 % VKW <sup>2</sup> : 1.145.410 T €	<b>Österreich</b> Objekte: 5 Anteil: 1,3 % Rendite <sup>1</sup> : 2,1 % VKW <sup>2</sup> : 136.761 T €	<b>Portugal</b> Objekte: 3 Anteil: 2,1 % Rendite <sup>1</sup> : 2,2 % VKW <sup>2</sup> : 216.270 T €	<b>Schweden</b> Objekte: 3 Anteil: 5,4 % Rendite <sup>1</sup> : 3,5 % VKW <sup>2</sup> : 553.050 T €

<sup>1</sup> Eigenkapitalrendite auf das eingesetzte Eigenkapital (ROCE).

<sup>2</sup> VKW=Verkehrswert.

# Inhalt



## 4

### JOURNAL

Wir stellen Ihnen Menschen vor, für die unsere Immobilien fast ein zweites Zuhause sind. Gehen Sie mit uns auf Entdeckungsreise und erfahren Sie, welche Geschichten unsere Mieter und unsere Objekte erzählen.

## 28

### AN UNSERE ANLEGER

- 28 Bericht der Geschäftsführung
- 32 *hausInvest europa* – eine langjährige Erfolgsgeschichte
- 35 Perspektive des *hausInvest europa*
- 39 Fondsstrategie des *hausInvest*
- 42 Interview mit dem Fondsmanager

## 48

### IMMOBILIENPORTFOLIO

- 48 Immobilienmärkte und -aktivitäten
- 59 Portfoliostruktur
- 62 An- und Verkäufe
- 74 Projektentwicklungen
- 79 Vermietungsmanagement
- 84 Immobilienverzeichnis
- 130 Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis



## 134

### ZAHLEN UND FAKTEN

- 134 Renditen und Bewertung
- 141 Liquiditätsmanagement
- 143 Währungsmanagement
- 147 Finanzierungsmanagement
- 150 Anlegerstruktur
- 151 Entwicklung des Fondsvermögens
- 152 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
- 154 Zusammengefasste Vermögensaufstellung
- 158 Vermögensaufstellung
- 174 Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
- 178 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 182 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 194 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 196 Ausschüttung
- 198 Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

## 220

### SONSTIGES

- 220 BVI-Kennzahlen
- 235 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
- 236 Bescheinigung
- 238 Gremien
- 242 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 243 Besondere Anlegerhinweise
- 244 Impressum

### UMSCHLAG

Auf einen Blick – Kennzahlen des *hausInvest europa*  
 Geografische Verteilung der Fondsimmobilien  
 Glossar  
 Jahreshighlights 2009/2010

### LEGENDE



Seitenverweis



Internetlink

---

10:12 Uhr

---

Place d'Iéna

---

Paris

---



**Mick Chu**  
Geschäftsführer der Nomura Bank France,  
Mieter in unserem Objekt Place d'Iéna, Paris.



Paris, 10:12 Uhr. Mick Chu betritt den Raum schnellen Schrittes. „Bitte entschuldigen Sie mich für die zwölfminütige Verspätung“, sagt der Chef der Nomura Bank France. Zahlen sind sein Metier, mit ihnen nimmt er es sehr genau.

#### **Paris hilft immer**

Es sind aufregende Tage für Banker. „Ich rechne täglich damit, dass sich die Finanzwelt wieder einmal grundlegend verändern wird“, bestätigt Mick Chu. Dieser Satz müsste ihn eigentlich nervös machen, zumal der 41 Jahre alte Brite mit chinesischem Vater und italienischer Mutter zuvor Top-Manager bei Lehman Brothers war. Beim Ausbruch der Finanzkrise arbeitete er im Auge des Hurrikans. Doch Mick Chu wirkt bemerkenswert ruhig. „Wissen Sie, was mich bestärkt, wenn es turbulent zugeht?“, fragt er und geht zum Fenster des Büros. Er deutet nach draußen. „Paris hilft immer“, sagt er und plötzlich spricht der auf Effizienz gepolte Zahlenmensch mit sehr weicher Stimme.

Der Ausblick auf die morgendliche Stadt aus dem fünften Stock des Bürogebäudes an der Place d'Iéna im 16. Arrondissement verschlägt dem Betrachter tatsächlich den Atem. Paris wirkt wie eine Modellstadt. Der Blick geht weit hinaus bis zum Montmartre und zu Sacré Cœur, der Eiffelturm wirkt zum Greifen nah – und im Garten ist der private Tennis-

Die 2.000-jährige Stadt – ein Stück Beständigkeit in turbulenten Zeiten.




---

*» Tokushichi Nomuras Bank  
hat diese spezielle Heimat in  
Paris gefunden. Das ist für  
jeden, der bei Nomura France  
arbeitet, ein Anreiz, täglich  
sein Bestes zu geben. «*

---

Mick Chu, Geschäftsführer der Nomura Bank France

platz von Gustave Eiffel aus dem 19. Jahrhundert zu sehen. Die Lage ist exquisit, auch die französische Dependence von Apple nutzt die Vorzüge dieses Gebäudes, das 2000 erbaut und 2008 aufwendig renoviert wurde.

„Dieser Ort ist für Nomura bestimmt“, sagt Mick Chu und deutet auf zwei alte Bilder auf der Wand. Das erste zeigt ein Foto Tokushichi Nomuras, der die Bank 1919 in Osaka gegründet hatte, das zweite eine Postkarte mit dem Eiffelturm, die Nomura 1908 bei einem Parisbesuch nach Japan geschickt hatte. „Er verehrte die Ingenieurkunst von Gustave Eiffel“, sagt Mick Chu. „Seine Bank hat nun diese spezielle Heimat in Paris gefunden. Das ist für jeden, der bei Nomura France arbeitet, ein Anreiz, täglich sein Bestes zu geben.“ Die vereinbarte Gesprächszeit ist fast vorbei, gleich wird es Mick Chu wieder eilig haben. Eine Videokonferenz mit Kollegen aus aller Welt steht an. Doch noch einmal gönnt er sich den Blick auf Paris und auf den Eiffelturm. Er denkt einen Moment lang nach und sagt: „Es ist gut, in wechselhaften Zeiten auf etwas blicken zu können, das Bestand hat.“ //

## Ia-Lage

im Herzen von Paris

Objekt: Place d'Iéna  
Nutzfläche gesamt: 11.739 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: 94,0% Büro  
Vermietungsquote: 69,9%  
Verkehrswert: 161,3 Mio. €



---

14:35 Uhr

---

ITO Toren

---

# Amsterdam

---



**Roland de Thouars**  
Chefkoch des Restaurant Gustavino,  
Mieter in unserem Objekt ITO Toren,  
Amsterdam.





» *Architektur ist Kunst – und Kochen auch. Wer in diesen Bereichen exzellent ist, versteht es, Klarheit und Raffinesse zu verbinden.* «

Roland de Thouars, Chefkoch im Restaurant Gustavino



Leichtigkeit und Transparenz – der Stil des japanischen Architekten Toyo Ito ist unverwechselbar.



Amsterdam, 14:35 Uhr. Roland de Thouars atmet tief durch. Pause, der letzte Mittagsgast ist satt. Jetzt darf der Chefkoch auch mal an sich denken.

### Das Herzstück im neuen Süden

Vor zehn Minuten rotierte der drahtige 53-Jährige noch in seiner offenen Küche. Vor den Augen der Gäste im Gustavino backte er detailverliebt mit Kürbis oder süßem Majoran belegte Pizzen, kreierte raffinierte Gerichte mit Venusmuscheln oder Jerusalem-Artischocken. Das Tempo war hoch, ebenso die Konzentration.

160 Gäste finden in dem edlen Restaurant im Erdgeschoss des Hochhauses ITO Toren Platz. Zum Lunch und zum Dinner ist es fast immer bis auf den letzten Platz besetzt. De Thouars' Arbeitsplatz liegt im Stadtteil Amsterdam-Zuid, einem boomenden Geschäftsviertel knapp sechs Kilometer vom Stadtkern entfernt. Hier arbeiten Anwälte und Unternehmensberater, Banker und Designer – und ITO Toren ist das Herzstück des Viertels. Durch seine treppenartige, verwinkelte Form wirkt das 2005 eingeweihte und rund 100 Meter hohe Gebäude aus jeder Perspektive anders: mal verspielt und glitzernd, mal streng und kühl. Entworfen hat den ITO-Turm der Japaner Toyo Ito, ein Großmeister der urbanen Architektur. Seine Entwürfe sind an den Wolken kratzende Kunstwerke. Das Gebäude war für Roland de Thouars ein wichtiger Punkt bei der Wahl seines Arbeitsplatzes. Das Ambiente muss stimmen, wenn das Essen schmecken soll. „Architektur ist Kunst – und Kochen auch. Wer in diesen Bereichen exzellent ist, versteht es, Klarheit und Raffinesse zu verbinden. Und weil uns das gelingt, ist das Gustavino so oft ausgebucht.“

Sein Selbstvertrauen gewann de Thouars nicht durch eine Standardausbildung. Er ist Autodidakt und stolz darauf. „Köche wie ich schreien weniger, weil man uns als junge Männer selbst nicht so oft angepöfeln hat“, sagt er mit ruhiger Stimme. Klar, Hierarchien müssen sein, „aber für Choleriker ist in meiner Küche kein Platz“.

Seine Einstellung passt zu diesem Ort, denn Amsterdam-Zuid wirkt mit dem ITO Toren als Markenzeichen wie die niederländische Version eines Businessviertels: wenig Hektik und mehr Fahrräder als Autos.

Um Geschäfte und Genuss zu verbinden, ist das Gustavino der perfekte Ort – was auch einer der niederländischen Kronprinzen so sieht, der hier Stammgast ist. Ist der Koch aufgeregt, wenn ein Mitglied der königlichen Familie am Tisch sitzt? „Nein“, sagt Roland de Thouars und grinst verschmitzt, „er isst seine Pizza wie alle anderen auch – mit Messer und Gabel.“ //

## Exklusive

Architektur

Objekt: ITO Toren  
 Nutzfläche gesamt: 34.551 m<sup>2</sup>  
 Nutzungsart: 91,0% Büro  
 Vermietungsquote: 96,2%  
 Verkehrswert: 171,3 Mio. €  
 Mieteinnahmen im Geschäftsjahr  
 2009/2010: 10,17 Mio. €

---

16:28 Uhr

---

Westfield

---

# London

---



**Anna Moore**  
Stylisten und Personal-Shopperin,  
Mieterin in unserem Objekt Westfield  
Shopping-Center, London.





Westfield. Mehr eine Shopping-Stadt als ein Shopping-Center.

London, 16:28 Uhr. Anna Moore hat eine klare Meinung, wenn es um Mode geht. „Kleidung muss gut sitzen“, sagt die blonde 37-Jährige mit dem ansteckenden Lachen. „Vor allem aber muss sie zum Typ und zur Persönlichkeit passen.“

### **Stadtzentrum unter Glas**

Wenn Anna Moore ihre Kunden berät, macht sie daher kaum Kompromisse. „Lieber wenige, aber dafür gut ausgesuchte Kleidungsstücke“ sollten im Schrank hängen, erklärt die Absolventin des London College of Fashion, die als Personal-Shopperin im Westfield London Shopping-Center – der größten innerstädtischen Mall Europas – ihre Kunden beim Einkauf in den mehr als 265 Läden unterstützt.

Viele Frauen, aber durchaus auch Männer kommen in das schlicht und elegant eingerichtete Ladenlokal der Stylistin, die nach ihrem Studium auf Modenschauen und bei Fotoshootings die Models ausstattete. „Manche meiner Kunden wollen eine komplette neue Garderobe, andere suchen für einen Urlaub oder eine Geschäftsreise einen neuen Look“, sagt Anna Moore. Dafür verabredet sich die Stylistin mit den kauffreudigen Damen und Herren erst einmal zu einem Kaffee. Anschließend geht es los: die Stücke anprobieren, die Anna Moore zum Teil schon vorher ausgesucht hat, beurteilen, entscheiden, ab in den nächsten Laden; so lange, bis nach zwei, drei Stunden das Outfit stimmt.

» Was mir besonders gefällt: Die Mall bildet im „Village“ die noble Londoner Bond Street ab, im „Atrium“ die etwas massenkompatiblere Oxford Street. Nur ohne Regen und die lauten Autos. «

Anna Moore, Stylistin



Das ist anstrengend, macht aber auch Spaß, sagt die Shopping-Beraterin, die im Westfield Center seit der Eröffnung im Jahr 2008 arbeitet. Sie legt zudem Wert darauf, dass sie nicht nur sehr wohlhabende Damen in Designerboutiquen führt. „Wir haben ganz normale Kunden, durchschnittlich und besser verdienende Menschen, bleistiftdünne oder eher etwas füllige Frauen, eilige, sehr pragmatische oder shoppingsüchtige Männer, die mal so richtig losgehen wollen.“

Neben Anna Moores Stundensätzen von 90 Pfund kostet die Kunden die Einkaufstour im Durchschnitt etwa 1.000 Pfund, schätzt sie. Viele kommen zwei Mal im Jahr, für die Sommer- und die Wintermode. „Die meisten sagen mir hinterher, dass sie durch meine Hilfe Geld gespart haben, weil sie zielsicher die richtige Kleidung kauften – und nicht die Hälfte ungetragen im Schrank hängt.“

Das Westfield Center ist für Anna Moores Arbeit ideal. Sie zeigt aus dem großen Fenster ihres Ladens den Gang hinunter. Im so genannten Village liegen die Shops von mehr als

# 22 Mio.

Besucher im 1. Jahr

Objekt: Westfield  
 Nutzfläche gesamt: 152.663 m<sup>2</sup>  
 Nutzungsart: 100,0 % Einzelhandel  
 Vermietungsquote: 100,0 %  
 Verkehrswert (anteilig): 824,2 Mio. £  
 Mieteinnahmen im Geschäftsjahr  
 2009/2010: 80,91 Mio. £

40 Luxusmarken wie Gucci, Dior, Prada, Versace oder Louis Vuitton. Gold, Silber und viel Glas dominieren die weitläufigen Gänge, die durch ihre edle Ausstattung dennoch eine intime Atmosphäre samt Champagnerbar verbreiten. Ein paar Meter weiter im „Atrium“ haben sich Trendmarken wie Hollister, Cos oder Zara angesiedelt. „Mit dieser gelungenen Mischung kann ich eine ganze Bandbreite an Kleidung und Stilen abdecken“, freut sich Anna Moore.

Hinzu kommen die vier Ankermieter und Kaufhäuser Marks & Spencer, Debenhams, Next und House of Fraser, die alle Preisklassen abdecken. „Was mir besonders gefällt: Die Mall bildet im „Village“ die noble Londoner Bond Street ab, im „Atrium“ die etwas massenkompatiblere Oxford Street. Nur ohne Regen und die lauten Autos“, sagt Anna Moore und lacht hell auf.

Westfield liegt knapp fünf Kilometer von Londons Stadtkern entfernt im Westen der Stadt und kann von 4,9 Mio. Londonern in 40 Minuten erreicht werden. Den Eindruck eines lebendigen und stadtnahen Einkaufszentrums verstärkt das viele Tageslicht, das durch die geschwungenen und leicht wirkenden Dächer dringt. „Ich fühle mich hier richtig wohl“, sagt Anna Moore und streicht sich ihre blonden Haare aus dem Gesicht. „Es ist schön hell und ich kann mit meinen Kunden nach dem Einkauf etwas essen oder trinken gehen.“ Die rund 50 Restaurants und Cafés mit kulinarischen Köstlichkeiten aus aller Welt haben im Westfield Center eines gemeinsam: Sie setzen auf Qualität. Das Management hat klare Vorgaben gemacht: Pappeller oder Plastikbecher sind tabu, das Essen bereiten die Köche frisch und mit Liebe zum Detail zu. Die Southern Terrace vereint beispielsweise ein gutes Dutzend Restaurants, deren offene Gasträume auf eine lange Brunnenfläche und eine dahinterliegende immergrüne Wand aus unterschiedlich blühenden Pflanzen blicken lassen.

Von der neuen Infrastruktur profitiert das gesamte Viertel rund um die Mall. Das Shopping-Center hat für mehr Leben gesorgt. Mit dem Bau haben die Investoren in das etwas heruntergekommene Viertel investiert, das neben einigen wohlhabenden auch viele ärmere Wohngegenden aufweist. Das Center finanzierte etwa Sozialwohnungen und eine moderne, offene Bibliothek am Rand des Geländes – einige Meter entfernt übrigens von einem Jamie-Oliver-Restaurant, das in diesem Jahr eröffnet.

Zudem ist das Stadtquartier besser erreichbar als früher. Die Autobahn M41 rauscht seit jeher an der einen Seite vorbei, ausreichend Parkplätze finden sich in der großen Tiefgarage. Die meisten Londoner allerdings kommen mit der Tube. Westfield ist an zwei U-Bahn-Stationen angeschlossen; einen neuen Bushaltepunkt hat das Center direkt mitgebaut.

Das Konzept der Mall ist gut durchdacht, die Shops sind gut zusammengestellt, die Atmosphäre stimmt: Grundvoraussetzungen für die Arbeit von Anna Moore, die der Audrey-Hepburn-Film „Funny Face“ als Jugendliche für den richtigen Umgang mit Mode begeisterte. „Meine Kunden und ich müssen uns beim Einkaufen gut fühlen“, sagt Anna Moore. „Hier passt alles perfekt zusammen. Im Grunde ist das Westfield Center wie eine funktionierende Kleinstadt, die Weltmarken und internationale Gäste vereint.“ //

---

*» Hier passt alles perfekt zusammen. Im Grunde ist das Westfield Center wie eine funktionierende Kleinstadt, die Weltmarken und internationale Gäste vereint. «*

---

Anna Moore, Stylistin



Auf Tuchföhlung. Anna Moore braucht Feingeföhl und ein Auge für den richtigen Stil.





---

18:54 Uhr

---

Hotel de Rome

---

Berlin

---



**Stefanie Brückner**  
Verkaufs- und Marketing-Direktorin  
des Hotel de Rome, Berlin. Mieter  
unseres Objekts ist The Rocco Forte  
Collection.

»Ich freue mich jeden Tag, in  
so einem wunderschönen und  
einzigartigen Hotel arbeiten zu  
dürfen.«

Stefanie Brückner, Verkaufs- und Marketing-Direktorin im Hotel de Rome



Fünf Sterne verlangen Perfektion  
bis zum Krawattenknoten.



Berlin, 18:54 Uhr. Der Berliner Dom, die Humboldt-Universität, die Museumsinsel und die Staatsoper – wenn Stefanie Brückner von der Dachterrasse des Hotel de Rome über das historische Berlin schaut, erlebt sie eine Stadtführung im Kleinen.

#### **Faszinierende Mischung aus Alt und Neu**

„Unsere Lage ist einmalig – und die Architektur des Hauses auch“, sagt die 40-jährige Marketing-Direktorin des Hotels am Bebelplatz, das 1889 als Dresdner-Bank-Sitz erbaut wurde und später die DDR-Staatsbank beherbergte. In der großzügigen und hellen Lobby des Baus, dessen klassische Architektur und zeitgenössisches Interior-Design eine spannende Verbindung eingehen, deutet die agile gelernte Hotelkauffrau im schwarzen Hosenanzug nach oben auf die aufwendig gestalteten Oberlichter. „Schauen Sie sich das wunderbare Licht an.“ Im Hintergrund blitzen durch eine breite Tür die Kronleuchter des Ballsaals, der ehemaligen Kassenhalle der Bank, durch die breiten Gänge bewegen sich die Concierges in ihren edlen Anzügen, um den Gästen jeden erdenklichen Wunsch zu erfüllen – von der privaten Sightseeing-Tour bis zu Tickets für bereits ausverkaufte Konzerte.

Neben dem hervorragenden Service hat Stefanie Brückner auf ihren Verkaufsreisen einige ganz besondere Argumente, um Privatleuten und Firmenkunden in aller Welt den Aufenthalt in den 103 Zimmern und 43 Suiten schmackhaft zu machen. „Das Hotel de Rome punktet



Architektonischer Reichtum  
aus der Zeit des Kaisers.

mit Authentizität“, erzählt sie. „Die Architekten haben beim Umbau des Gebäudes alles, was möglich war, original erhalten.“ Entstanden ist eine faszinierende Mischung aus Alt und Neu, mit marmornen Säulen und fünf Meter hohen Decken. „Das Hotel reflektiert die Stadt Berlin, in der Geschichte und Modernität wie nirgendwo anders zusammentreffen.“

Abzulesen ist das an einer der vier historischen Suiten, die der Dresdner-Bank-Gründer Eugen Gutmann Ende des 19. Jahrhunderts als Büro nutzte. Stefanie Brückner streicht mit der Hand über die Holztafelung und deutet auf unterschiedlich große Vertiefungen. „Das sind die Spuren, die Granatsplitter im Krieg zurückgelassen haben“, erklärt sie. „Wir haben diese im Holz belassen, um die Geschichte des Hotels greifbar zu machen.“ Diese Authentizität unterscheidet das Hotel de Rome von anderen Fünfsternehotels. „Wer einmal hier übernachtet hat, kommt immer wieder“, sagt Stefanie Brückner. Wo sonst können Gäste in einem 20 Meter langen Pool schwimmen, der einst ein Juwelentresor war. „Unser Haus atmet Geschichte“, ergänzt sie. „Ich freue mich jeden Tag, in so einem wunderschönen und einzigartigen Hotel arbeiten zu dürfen.“ //

## 20 Jahre

Pachtvertrag

Objekt: Hotel de Rome  
Nutzfläche gesamt: 14.385 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: 100,0 % Hotel  
Vermietungsquote: 100,0 %  
Verkehrswert: 79,3 Mio. €



21:16 Uhr

Orio Center

# Bergamo



**Daniele Aresi**  
Store-Manager. Mieter in unserem  
Objekt Orio Center, Bergamo.



Bergamo, 21:16 Uhr. Das Gebäude hat seinen eigenen Puls. Daniele Aresi kann ihn spüren. Jetzt am Abend, wenn die Geschäfte langsam schließen, wird es noch mal aufgeregt und hektisch im Orio Center in Bergamo.

# 100%

Vermietungsquote

Objekt: Orio Center  
 Nutzfläche gesamt: 52.089 m<sup>2</sup>  
 Nutzungsart: 100,0% Einzelhandel  
 Verkehrswert: 318,6 Mio. €  
 Mieteinnahmen im Geschäftsjahr  
 2009/2010: 20,26 Mio. €

## Shopper auf Italienisch

Der junge Italiener, der in der Mall für Marken wie Benetton die Läden leitet, trinkt gerade, kurz vor Geschäftsschluss, seinen vielleicht achten „caffè“ des Tages. Er steht an einem Espresso-Stand, schaut durch die riesige Glasfront der Mall, die ein eindrucksvolles Panorama der Alpen einrahmt. Der Modeverkäufer trägt schwarzes, schulterlanges Haar, Hemd und Krawatte sitzen trotz der Abendstunde immer noch perfekt. Er spricht mit Temperament und vielen Gesten.

„Wir Italiener sind verrückt nach Mode“, sagt er. „Für jeden Anlass suchen wir das perfekte Outfit, vom Einstecktuch bis zu den Schuhen.“ Hastig schlürft er die letzten Tropfen aus der Tasse, er muss zurück in seinen Laden. „Ich will hier Karriere machen“, sagt er.

Dafür, so glaubt Aresi, sei das Orio Center genau der richtige Ort. Die Einkaufswelt gilt in Italien als Prestige-Standort wegen der Größe, der öffentlichkeitswirksamen Events – im vergangenen Jahr etwa stellten Künstler dort 4.500 aus Plastikresten gefertigte Tierfiguren aus –, wegen der vielen internationalen Marken, vor allem aber wegen der bis zu 60.000 Kunden am Tag. Im vergangenen Jahr erwirtschaftete das Center knapp 500 Mio. Euro.

Die Besucher kommen aus dem Umland über die Autobahn, von der aus die Mall schon von weitem auffällt, besonders nachts, wenn sie ein grün-oranges Lichtdesign trägt. Vom internationalen Flughafen nebenan erreichen die Kunden das Center sogar zu Fuß, Einheimische nutzen die im Zehnminutentakt verkehrenden Busse aus der Innenstadt. Bis zu 3.000 Kunden finden täglich den Weg in die Läden von Daniele Aresi. Das ist gut für den Umsatz – und seine Karriere.

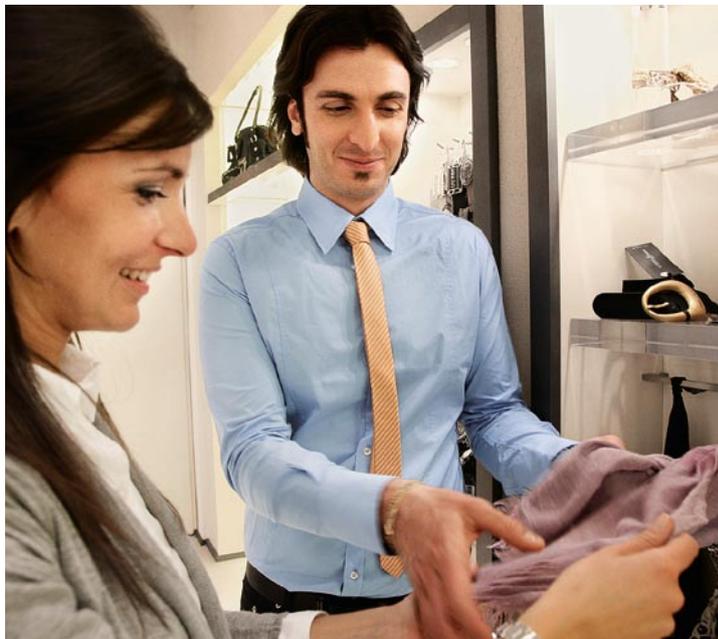
Noch vor der Karriere kommt aber die Kaffeepause. „Ohne Espresso geht bei uns Italienern gar nichts“, sagt Aresi schmunzelnd. An jeder Ecke lauert im Orio Center eine Espresso-Bar, in der die Gäste den schwarzen Muntermacher traditionell im Stehen einnehmen.

Für Aresi ist der erste Kaffee am Vormittag immer etwas Besonderes, wenn das Herz des Shopping-Paradieses noch ruhig schlägt. „Dann kaufen meist Frauen ein, mit Zeit und Sinn für Beratung.“ Mit der Ruhe ist es spätestens mittags vorbei. Angestellte aus den umliegenden Büros hasten in die Restaurants und Geschäfte. Am Nachmittag treffen sich Familien zum Ausflug, Pärchen zum Rendezvous und Teenager zum Zeitvertreib. Wie sich die Menschenströme durch das Gebäude bewegen, ist kein Zufall, sondern eine ausgetüftelte Komposition. Alltagsmode verbindet sich mit täglichem Bedarf wie Lebensmitteln, exklusive Labels gesellen sich zu Juwelieren.

An einen ruhigen Tag im Orio Center, sagt Daniele Aresi, könne er sich nicht erinnern. Die Zeit für seinen Espresso nimmt er sich aber immer. „Wir sind schließlich in Italien.“ //

» Wir Italiener sind verrückt nach Mode. Für jeden Anlass suchen wir das perfekte Outfit, vom Einstecktuch bis zu den Schuhen. «

Daniele Aresi, Store-Manager



(Oben) Daniele Aresi: Charme und Temperament zu gleichen Teilen.

(Rechts unten) Am Abend lockt ein buntes Farbenspiel die Einkaufslustigen in Italiens größte Mall.



# 28

---

## AN UNSERE ANLEGER

- 28 Bericht der Geschäftsführung
  - 32 *hausInvest europa* – eine langjährige Erfolgsgeschichte
  - 35 Perspektive des *hausInvest europa*
  - 39 Fondsstrategie des *hausInvest*
  - 42 Interview mit dem Fondsmanager
-

# Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

auf den vorangegangenen Seiten haben wir Ihnen einige Mieter vorgestellt, die in den Immobilien des *hausInvest europa* erfolgreich sind, weil sie hier das für sie passende Umfeld für ihr Unternehmen gefunden haben. Diese stehen stellvertretend für rund 1.700 Mieter, die unser Real-Estate-Asset-Management betreut. Ihnen als Anleger des Fonds – und damit im erweiterten Sinne als Eigentümer und Vermieter – verschafft die Kombination aus erstklassigen Immobilien mit einer breiten Mieterschaft seit 1972 Jahr für Jahr eine positive Rendite. Auch zum 31. März 2010 erzielte der *hausInvest europa* einen positiven Anlageerfolg von 3,6 % auf Jahresbasis (nach BVI-Berechnungsmethode). Das gute Ergebnis stellt einmal mehr die Qualität des Fonds als wertstabiles Investment unter Beweis – auch in wirtschaftlich unruhigen Zeiten.

Damit *hausInvest europa* auch weiterhin attraktiv für bestehende und potenzielle Mieter bleibt, arbeiten wir dauerhaft an der Verbreiterung und Verbesserung unseres Immobilienportfolios. Im abgelaufenen Berichtszeitraum gingen dazu 8 direkt und 4 über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in den Fondsbestand des *hausInvest europa* über. Dazu gehören das erste Objekt für den Fonds in Finnland sowie ein renditestarkes Investment im Großraum Paris. Zudem ging ein mit dem britischen BREEAM-Zertifikat für ökologisch nachhaltiges Bauen ausgezeichnetes Objekt in Liverpool in den Fonds über, welches mit einem 30-jährigen Mietvertrag aufwarten kann. Zwei Drittel der Neuerwerbe liegen im europäischen Ausland und tragen damit zur weiteren Streuung des Immobilienportfolios bei. Die 102 Gewerbeimmobilien des *hausInvest europa* sind zusätzlich hinsichtlich ihrer Nutzungsarten – wie Büro, Einzelhandel, Hotel und Logistik – breit aufgestellt.

Das Geschäftsjahr 2009/2010 gehörte trotz der wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Vermietungsleistung zu den erfolgreichsten. Bis zum 31. März 2010 konnte unser Asset-Management für Flächen mit einem Gesamtvolumen von rund 288.000 m<sup>2</sup> neue Mietverträge abschließen bzw. bestehende Verträge verlängern. Die Vermietungsquote lag aus diesem Grund mit 93,9 % zum Stichtag auf einem nach wie vor hohen Niveau.

*hausInvest europa* verfügte zum Ende des Geschäftsjahres über eine Bruttoliquidität von 3,08 Mrd. €. Das entspricht einer Liquiditätsquote von 28,30 %, die weit über der gesetzlich geforderten Mindestliquidität von 5 % liegt.

Auch im zurückliegenden Geschäftsjahr hat sich gezeigt, dass eine adäquate Liquiditätsausstattung in Verbindung mit einem sehr guten Liquiditätsmanagement zwingend erforderlich ist, um Rückgabewünsche von Anlegern jederzeit bedienen zu können. Da dies auch in Zukunft für die gesamte Produktgattung der Offenen Immobilienfonds wünschenswert ist, begrüßen wir grundsätzlich den im Berichtszeitraum vom Bundesministerium für Finanzen vorgelegten „Diskussionsentwurf für ein Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“. Dieser fokussiert im Kern einen stärkeren Schutz der Anleger in Bezug auf die langfristige Planbarkeit der Verfügbarkeit ihres Investments. Als Anbieter des größten Offenen Immobilienfonds der Branche beteiligen wir uns im Sinne unserer Anleger intensiv an der noch laufenden Gesetzgebungsdebatte.

## Ausblick

Die weltweite Wirtschaftskrise hat verschiedene Rahmenbedingungen, in denen sich *hausInvest europa* bewegt, grundlegend verändert. Das trifft auf die internationalen Immobilien- und Kapitalmärkte ebenso zu wie auf das Verhalten der Anleger. Der dauerhafte Erfolg des Fonds basiert auf seiner Fähigkeit, sich immer wieder aufs Neue an die vorherrschenden Gegebenheiten anzupassen. Bereits in der Vergangenheit hat der Fonds derartige Veränderungsprozesse erfolgreich durchlaufen. 1972 als ausschließlich in Deutschland investierender Fonds gestartet, legt *hausInvest europa* seit 1995 auch konsequent im europäischen Ausland an, um die stabilisierenden Effekte einer breiten Vermögensstreuung zu nutzen. Heute verfügt der Fonds über das größte Auslandsimmobilienvermögen der Offenen Immobilienfonds und ist in elf Ländern mit seinen Objekten vertreten. Um *hausInvest europa* strategisch weiterzuentwickeln, wird die Anlagestrategie des Fonds mit Wirkung zum 30. September 2010 um eine globale Komponente erweitert. Zukünftig sollen laut aktueller Strategie maximal 15 % des Immobilienvermögens im Sinne einer attraktiven Beimischung auch außerhalb Europas angelegt werden können. Mit mindestens 85 % am Immobilienvermögen bleibt Europa jedoch der fokussierte Anlageschwerpunkt. Dadurch kann sich der Fonds noch breiter diversifizieren und wird zusätzlich unabhängiger von konjunkturellen Schwankungen einzelner Standorte. Das sorgt insgesamt für mehr Stabilität. Außerdem kann sich *hausInvest europa* aufgrund der erweiterten Anlagestrategie noch flexibler auf den internationalen Immobilienmärkten bewegen und in begrenztem Maße auch außereuropäische Wachstumspotenziale nutzen. Um sofort von den Vorteilen der neuen Anlagestrategie profitieren zu können, haben wir uns entschlossen, unseren international ausgerichteten Fonds *hausInvest global* zum 30. September 2010

auf *hausInvest europa* zu verschmelzen. Die Fusion findet dabei auf Basis ähnlicher Voraussetzungen statt: Beide Fonds verfügen über einen hochwertigen, etablierten und marktnah bewerteten Immobilienbestand mit hohen Vermietungsquoten. Aufgrund der unterschiedlichen Größenverhältnisse der beiden *hausInvest*-Fonds werden sich zum Fusionszeitpunkt circa 87 % der Fondsimmobilien in Europa befinden. Der Kontinent bleibt damit zweifellos der Hauptanlageschwerpunkt des fusionierten Fonds. Mit einem Gesamtvolumen von rund 12 Mrd. € entsteht der mit Abstand größte Offene Immobilienfonds Europas, der künftige *hausInvest*. Wir sind überzeugt, dass diese strategische Weiterentwicklung der richtige Weg ist, damit der Fonds nachhaltig als stabiles Basisinvestment in den Anlegerdepots unverzichtbar bleibt. Das Marktumfeld ist nach wie vor anspruchsvoll. Jedoch hat die wirtschaftliche Erholung der internationalen Volkswirtschaften seit Ende 2009 an Schwung gewonnen – was zeitverzögert auch auf die Immobilienmärkte ausstrahlen wird. Bei weiterhin positiver Entwicklung gehen wir davon aus, dass wir zum Geschäftsjahresende am 31. März 2011 für den künftigen *hausInvest* eine Rendite im Bereich von 3,5 % erreichen. Mittelfristig halten wir an einer Zielrendite von 5 % fest.

Bereits im November 2009 wurde *hausInvest europa* zum dritten Mal in Folge mit dem Scope Investment Award als bester Offener Immobilienfonds mit dem Zielmarkt Europa ausgezeichnet. Durch die wiederholte Auszeichnung wird die dauerhaft hohe Qualität und Ertragskraft des Fonds auch von unabhängiger Expertenseite bestätigt. *hausInvest europa* verstand es nach Ansicht der Scope-Jury außerordentlich gut, die im zurückliegenden Jahr besonders großen Herausforderungen zu meistern und Investmentchancen für die Zukunft zu nutzen. Die erfolgreiche Historie des Fonds zeigt in Verbindung mit dem wiederholten Gewinn des Scope Award deutlich, wie wichtig es ist, ein Basisinvestment wie *hausInvest europa* immer wieder weiterzuentwickeln und an sich ändernde Bedingungen anzupassen. Die Auszeichnung ist uns auch für das Geschäftsjahr 2010/2011 ein Ansporn, weiterhin unserer Rolle als Anbieter des besten Offenen Immobilienfonds im Europasegment gerecht zu werden.



Erich Seeger



Hans-Joachim Kühl



Michael Bucker (Sprecher)



Roland Potthast



**DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG** (von links nach rechts):  
Erich Seeger, Hans-Joachim Kühl, Michael Bucker (Sprecher), Dr. Andreas Muschter (ab 1.6.2010), Roland Potthast

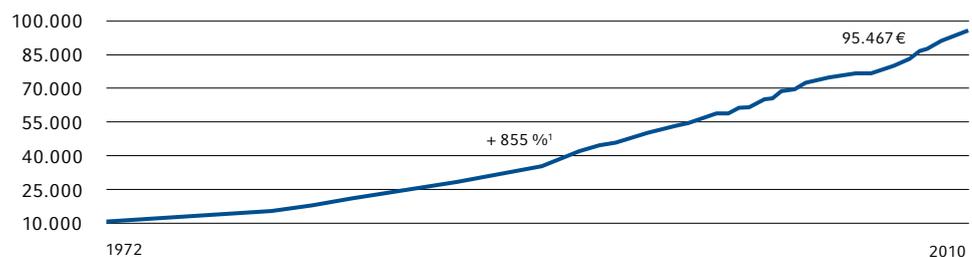
# hausInvest europa – eine langjährige Erfolgsgeschichte

Erfolgreich sind viele Anlageprodukte. Die Frage ist jedoch: Wie nachhaltig ist dieser Erfolg? Schafft man es auch dann noch, erfolgreich zu sein, wenn die äußeren Einflussfaktoren einmal weniger günstig sind? Denn genau darin liegt die Kunst eines guten Fondsmanagements: unter den gegebenen Bedingungen zu jeder Zeit ein sehr gutes Ergebnis zu erzielen.

*hausInvest europa* ist mit einem Fondsvolumen von mehr als 10 Mrd. € der größte Offene Immobilienfonds der Branche. Mehrere hunderttausend Anleger vertrauen auf den Fonds als stabilen Anker ihrer Vermögensanlage. Und das aus gutem Grund.

Als sicherheitsorientiertes Anlageprodukt verfolgen wir mit *hausInvest europa* ein klares Ziel: jedes Jahr positive Renditen für unsere Anleger. Dazu investieren wir für den Fonds seit 38 Jahren in erstklassige Gewerbeimmobilien wie z. B. Büros, Shopping-Center, Hotels und Logistik an wirtschaftsstarken Standorten in ganz Europa. Egal ob florierende wirtschaftliche Entwicklung, stabiles Wirtschaftswachstum oder turbulente Zeiten – seit seiner Auflegung hat *hausInvest europa* für seine Anleger jedes Jahr eine positive Performance ausgewiesen. Wer 1972 in den Fonds investierte, hat mit seinem Investment seitdem eine Wertsteigerung von 855 % (nach BVI-Berechnungsmethode) erzielt.<sup>1</sup>

Entwicklung einer Anlage von 10.000 € (seit Fondsauflegung 7. April 1972–31. März 2010)



<sup>1</sup> 7. April 1972 (Fondsauflegung) bis 31. März 2010. Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wiederangelegt). Vergangenheitswerte bieten keine Gewähr für die zukünftige Performance-Entwicklung.

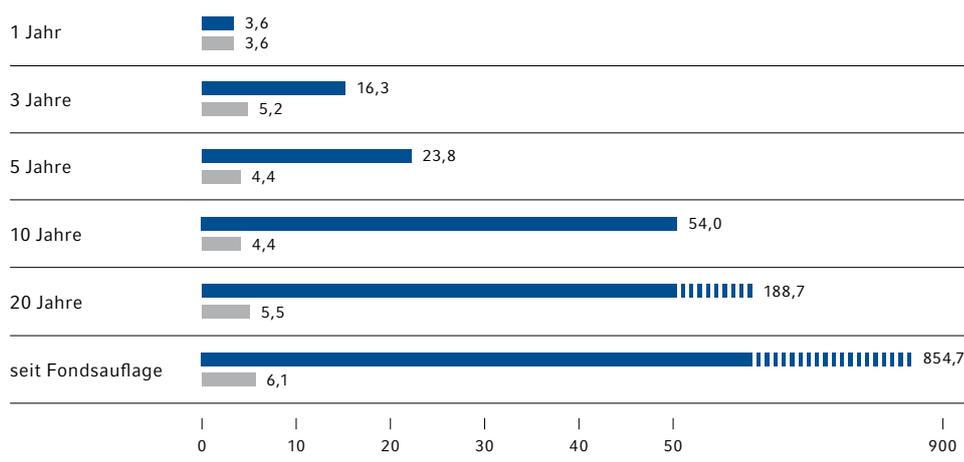
— *hausInvest europa*

Hinter diesem Erfolg steckt Methode. Er fußt auf einer sicherheitsorientierten Anlagestrategie, die wir regelmäßig an aktuelle Gegebenheiten anpassen und im Sinne unserer Anleger jeden Tag aufs Neue umsetzen. Die Eckpfeiler dieser Strategie sind dabei seit Jahren die gleichen geblieben: erstklassige, junge Immobilien, eine breite Streuung, lang laufende Mietverträge mit bonitätsstarken Unternehmen unterschiedlicher wirtschaftlicher Branchen und ein verantwortungsvoller Umgang bei der Anlage der liquiden Mittel.

Das abgeschlossene Geschäftsjahr war anspruchsvoll. *hausInvest europa* bewegt sich nach wie vor in einem schwierigen Marktumfeld. Der Fonds und seine Immobilien sind Teil des Marktes. Deshalb kann er sich von dessen wirtschaftlichen Einflüssen nicht vollständig abkoppeln. Jedoch können wir mit einer guten Anlagestrategie, mit unserer Erfahrung und durch vorausschauendes Handeln die Voraussetzungen für die weiterhin erfolgreiche Entwicklung des Fonds schaffen. Dass uns das auch im zurückliegenden Geschäftsjahr gelungen ist, zeigt die Fondsperformance.

*hausInvest europa* hat per 31. März 2010 eine Jahresrendite von 3,6 % (nach BVI-Berechnungsmethode) erzielt. Zum guten Ergebnis hat vordergründig die positive Entwicklung der Fondsimmobilien mit einer Rendite von insgesamt 5,3 % beigetragen. Aber auch die Verzinsung der liquiden Mittel, die der Fonds vorhält, um Anteilscheinrückgaben seiner Anleger jederzeit bedienen zu können, war vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsniveaus für kurzfristige Geldanlagen mit 2,1 % überdurchschnittlich. Mit seiner Jahresperformance von 3,6 % (nach BVI-Berechnungsmethode) hat der Fonds sowohl im indirekten Vergleich zu anderen Anlageformen als auch im direkten Vergleich zur Branche der Offenen Immobilienfonds hervorragend abgeschnitten.

**Rendite des *hausInvest europa* per 31. März 2010** in %

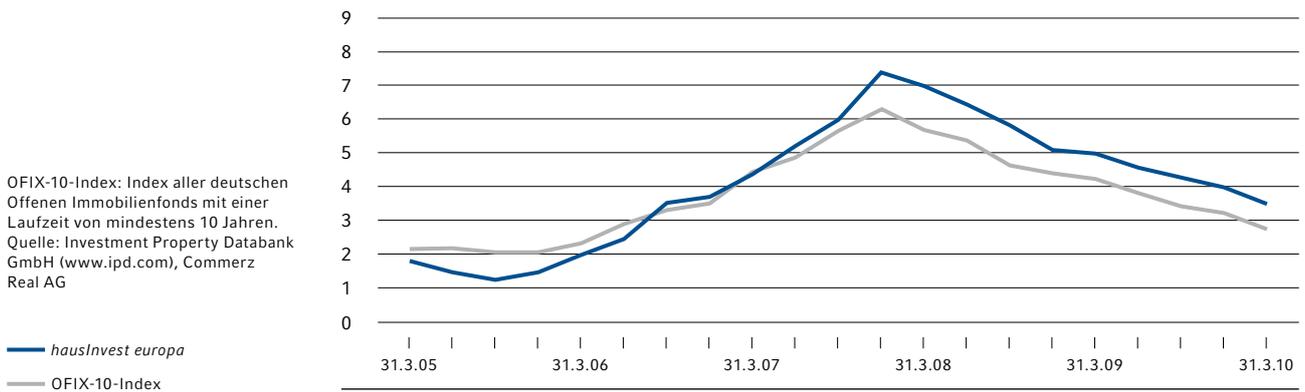


Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wiederangelegt) per 31. März 2010. Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

■ Absolute Wertentwicklung über verschiedene Anlagezeiträume  
 ■ Durchschnittliche Wertentwicklung p.a. über verschiedene Anlagezeiträume

Insbesondere der direkte Vergleich mit dem OFIX-10 zeigt das deutlich. Der Index bildet die Performance aller deutschen Offenen Immobilienfonds mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren ab. *hausInvest europa* liegt mit seinen erzielten Anlageerfolgen seit 2007 konsequent über den Indexwerten.

Vergleich *hausInvest europa* und OFIX-10 Index  
(31. März 2005–31. März 2010) in %



Die Historie belegt, dass *hausInvest europa* langfristig erfolgreich ist. Gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten kann der Fonds das Potenzial seiner stetigen und stabilen Renditen ausspielen und wird damit einmal mehr zum soliden Anker im Anlegerdepot.

Neben Altanlegern, die schon seit vielen Jahren auf die Stabilität des *hausInvest europa* vertrauen, haben gerade im letzten wirtschaftlich schwierigen Jahr viele neue Anleger in den Fonds investiert. Das verdeutlichen die hohen Mittelzuflüsse.

Wir werden auch weiterhin alles dafür tun, dass *hausInvest europa* seine erfolgreiche Geschichte in der Zukunft fortsetzt. Dafür ist es notwendig, die Anlagestrategie regelmäßig an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen und den Fonds damit strategisch weiterzuentwickeln. Seit Fondsauflegung haben wir dies immer wieder getan. Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH hat sich dazu entschlossen, die Anlagestrategie des *hausInvest europa* mit Wirkung zum 30. September 2010 zu erweitern und zukünftig auch maximal 15 % der Investitionen außerhalb Europas zuzulassen.

# Perspektive des *hausInvest europa*

## Hintergründe zur Fondsfusion

---

### ***hausInvest europa* – anlagestrategische Weiterentwicklung**

*hausInvest europa* wurde 1972 als einer der ersten Offenen Immobilienfonds in Deutschland aufgelegt und kann auf eine 38-jährige positive Historie zurückblicken. Zunächst konzentrierte sich *hausInvest europa* ausschließlich auf Immobilieninvestitionen im deutschen Markt.

Im Sinne einer breiten Streuung des Immobilienvermögens – und damit aus Gesichtspunkten einer nachhaltig stabilen Wertentwicklung – haben wir für *hausInvest europa* im Jahr 1995 erstmals im europäischen Ausland – in Großbritannien – investiert. Akquisitionen in den Niederlanden, Schweden, Frankreich und vielen anderen europäischen Ländern folgten. *hausInvest europa* ist mittlerweile „der Europäer“ unter den Offenen Immobilienfonds. Rund 8,18 Mrd. € des Immobilienvermögens sind in europäischen Ländern außerhalb Deutschlands investiert. Die Strategie der breiteren Streuung des Immobilienvermögens hat unseren Anleger jedes Jahr solide Renditen beschert, zusätzlich aber noch einen weiteren entscheidenden Vorteil verschafft: Seit *hausInvest europa* konsequent im europäischen Ausland investiert, ist auch der steuerfreie Anteil am Anlageerfolg für den Privatanleger deutlich gestiegen. In den letzten zehn Jahren betrug der steuerfreie Anteil im Durchschnitt rund 70 % p. a. Das macht *hausInvest europa* zusätzlich aus steuerlicher Sicht attraktiv, da Anleger damit nur einen kleinen Teil der erzielten Erträge versteuern müssen.

*hausInvest europa* hat auch in Zeiten der beginnenden Finanzmarktkrise Ende 2008 seine Stabilität und Verlässlichkeit unter Beweis gestellt. Die Jahresperformance lag zum 31. März 2010 bei 3,6 % (nach BVI-Berechnungsmethode). Die Verlässlichkeit der stetigen Wertentwicklung wissen vor allem unsere Anleger zu schätzen: Im Geschäftsjahr 2009/2010 haben Kunden rund 2 Mrd. € Mittel in den Fonds investiert. *hausInvest europa* verfügt damit über eine ausgezeichnete Liquiditätsbasis. Die Zinsen am Geldmarkt liegen aktuell jedoch auf einem historisch niedrigen Niveau. Zudem können die liquiden Mittel momentan für den Erwerb neuer renditestarker Objekte ausschließlich in Europa genutzt werden. In Europa haben sich die Preise für Gewerbeimmobilien stabilisiert und steigen in manchen Regionen sogar bereits wieder. Besondere Chancen für den Erwerb von attraktiven Immobilien – mit einem aus Sicherheitsaspekten guten Ertragspotenzial – ergeben sich auch außerhalb Europas. Diese bleiben *hausInvest europa*-Anlegern allerdings derzeit noch verwehrt.

### **Erweiterung der Anlagestrategie bringt Vorteile**

Um diese Chancen zukünftig in begrenztem Maße nutzen zu können, wird die Anlagestrategie des *hausInvest europa* zum 30. September 2010 um eine globale Komponente erweitert. Zukünftig sollen maximal 15 % des Immobilienvermögens mit Hinblick auf die Optimierung der Rendite auch außerhalb Europas angelegt werden können. Mit mindestens 85 % am Immobilienvermögen bleibt Europa nach aktueller Strategie jedoch der fokussierte Anlageschwerpunkt. Europa hat sich durch seine Stabilität bewährt und bildet unbestritten das solide Fundament des fusionierten Fonds. Die Möglichkeit, nunmehr einen kleineren Teil des Immobilienvermögens auch außerhalb Europas investieren zu können, bedeutet für *hausInvest europa* einen konsequenten Schritt in der zunehmenden Internationalisierung und strategischen Weiterentwicklung des Fonds. Für den Anleger bringt dieses Vorgehen praktischen Nutzen: Durch die Möglichkeit, sich innerhalb eines größeren geografischen Radius in renditestarken Immobilienmärkten bewegen zu können, besteht die Chance, den Fonds noch breiter zu diversifizieren und damit unabhängiger von konjunkturellen Schwankungen einzelner Standorte zu machen. Die gute Liquiditätsbasis des *hausInvest europa* kann durch die Erweiterung der Anlagestrategie flexibler in Immobilien umgeschichtet werden. Die neu zu erwerbenden Immobilien können zukünftig noch stärker nach dem besten Chance-Risiko-Verhältnis ausgewählt werden. Insgesamt werden somit bessere Voraussetzungen für eine nachhaltig attraktive Wertentwicklung geschaffen.

### **Fondsfusion zum 30. September 2010**

Damit *hausInvest europa*-Anleger sofort von den Vorteilen der neuen Anlagestrategie profitieren können, hat sich die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH entschlossen, den auch außerhalb Europas investierenden *hausInvest global* zum 30. September 2010 auf *hausInvest europa* zu verschmelzen. Aufgrund der unterschiedlichen Größenverhältnisse der beiden Fonds bleibt Europa mit circa 87 % zum Zeitpunkt der Fondsfusion nach wie vor der Hauptanlageschwerpunkt des fusionierten Fonds. Die Fondsfusion findet unter ähnlichen Vorzeichen statt: Beide Fonds verfügen über einen hochwertigen und marktnah bewerteten Immobilienbestand mit hohen Vermietungsquoten.

### ***hausInvest global* – bewährtes Immobilienportfolio**

Um die Stabilität Europas mit internationalen Ertragschancen zu kombinieren, wurde im Jahr 2003 *hausInvest global* aufgelegt. Die Anlagestrategie des Fonds sieht Investitionen von jeweils bis zu 30 % des Vermögens in den Kernländern der Europäischen Union und in europäischen Wachstumsmärkten vor; darunter derzeit zum Beispiel in Deutschland, Frankreich, Spanien, Tschechien und in der Türkei. Jeweils 20–40 % des Immobilienvermögens können in wirtschaftsstarken Regionen in Nordamerika oder Asien investiert werden. Die Kombination hat Erfolg: Seit der Fondsauflegung verzeichnete *hausInvest global* jedes Geschäftsjahr positive Anlageerfolge.

*hausInvest global* hat seit dem Vertriebsstart im Jahr 2004 ein Fondsvolumen von rund 1,58 Mrd. € (23 Immobilien) erreicht. Das Fondsvolumen beträgt damit nur rund ein Siebtel des Volumens von *hausInvest europa*. Die langfristig geplante, aus Chance-Risiko-Gesichtspunkten optimale Streuung des Immobilienportfolios kann jedoch nur dann voll zum Tragen kommen, wenn der Fonds in Zukunft weiter wächst und damit mehr Volumen aufbaut. Aufgrund der Erfahrungen aus den vergangenen drei Jahren erwarten wir mittelfristig jedoch keinen signifikanten Volumenzuwachs im *hausInvest global*.

Es hat sich gezeigt, dass das Anlegerinteresse an Fonds mit überwiegend globaler Ausrichtung Schwankungen unterliegt. Insbesondere seit Beginn der Finanzmarktkrise setzen Anleger stärker auf die Sicherheit vertrauter Märkte in Europa.

Fonds mit hauptsächlich globaler Strategie werden oftmals zur Beimischung und Portfoliooptimierung weiter gehalten, jedoch wird hier nicht verstärkt neu investiert. *hausInvest global* kann durch seine weltweite Anlagestrategie – im Gegensatz zum *hausInvest europa* in seiner bisherigen Ausrichtung – besonders attraktive internationale Wachstumschancen nutzen. Aufgrund des fehlenden Wachstums im Fondsvermögen ist es für *hausInvest global* derzeit allerdings nicht möglich, umfassend von sehr guten Einkaufsbedingungen auf den weltweiten Märkten zu profitieren.

Mit der Fondsfusion schließt sich dieser Kreis. Sie schafft für beide Fonds optimierte Bedingungen und lässt damit alle zukünftigen *hausInvest*-Anleger von der Fusion profitieren.

#### **Fusionierter *hausInvest* – Fondsvermögen von rund 12 Mrd. €**

Die Fusion von *hausInvest europa* und *hausInvest global* erfolgt zum 30. September 2010. Mit einem Gesamtvolumen von rund 12 Mrd. € entsteht der mit Abstand größte Offene Immobilienfonds Europas. Das Portfolio umfasst – auf der Basis der Zahlen per 31. März 2010 – 125 hochwertige Gewerbeimmobilien in 19 Ländern. 87 % der Immobilien befinden sich in den stabilen Märkten Europas, 13 % in wirtschaftsstarken Regionen Asiens und Nordamerikas.

Die neuen Portfoliorelationen spiegeln bereits die weitere Ausrichtung des künftigen *hausInvest* wider. Die stabile Entwicklung Europas bildet mit mindestens 85 % die Kernkomponente in der Anlagestrategie des fusionierten Fonds. Das außereuropäische Engagement, das über das Portfolio des *hausInvest global* eingebracht wird, soll im Sinne einer attraktiven Chancenbeimischung einen Anteil von maximal 15 % erreichen.

#### **Anleger beider *hausInvest*-Fonds werden von Verschmelzung profitieren**

Für Offene Immobilienfonds – und damit auch für den fusionierten *hausInvest* – gilt: Je größer das Fondsvolumen und je breiter die Streuung der Immobilien nach verschiedenen Kriterien ist, desto geringer sind die verhältnismäßigen Auswirkungen durch temporäre Marktgegebenheiten und desto unabhängiger kann der Fonds agieren. Mit der Fusion der beiden *hausInvest*-Fonds erhalten die Anleger das Beste aus zwei Welten. Die Stabilität eines umfassend diversifizierten und auf Europa fokussierten Immobilienvermögens wird mit einem erweiterten Chancenpotenzial, das sich aus der Beimischung einer globalen Komponente ergibt, kombiniert. Dadurch können künftig alle *hausInvest*-Anleger von den globalen Wachstumsperspektiven profitieren, ohne die europäische Stabilität einzubüßen.

#### **Stabile Liquiditätssituation**

Die Fondsfusion erfolgt auf einer soliden Liquiditätsbasis. Für *hausInvest europa* beläuft sich die Liquiditätsquote auf 28,30 %, im *hausInvest global* beträgt sie 10,10 %. Damit wird die gesetzliche Mindestanforderung in beiden Fonds deutlich überschritten.

Der fusionierte Fonds würde auf Basis der Zahlen per 31. März 2010 mit rund 3,24 Mrd. € bzw. einer Quote von 26,00 % über eine ausgezeichnete Liquiditätsbasis verfügen. In Verbindung mit dem breiteren Anlagespektrum werden somit die notwendigen Voraussetzungen geschaffen, um künftig in allen potenziellen Zielmärkten zielstrebig und flexibel agieren zu können.

Gleichzeitig wird der fusionierte *hausInvest* mindestens 15 % Liquidität vorhalten, damit Anleger auch weiterhin zum gewünschten Zeitpunkt über ihr angespartes Guthaben verfügen können. Aufgrund des guten Liquiditätsmanagements sind die *hausInvest*-Fonds unverändert für Anteilscheinrückgaben offen.

#### **Fondsfusion kostenfrei**

Anlegerseitig sind im Zusammenhang mit der Fondsfusion keine besonderen Maßnahmen zu treffen. Dies übernimmt die depotführende Stelle. Die Fondsfusion erfolgt für die Anleger kostenneutral. Alle Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Fusion entstehen, trägt die Kapitalanlagegesellschaft. Die Überführung der *hausInvest europa*- und *hausInvest global*-Anteile in den künftigen Fonds *hausInvest* wird nicht als Verkauf mit anschließendem Neuerwerb gewertet und hat somit auch in steuerlicher Hinsicht keine Auswirkungen für die Anleger. Die Anteilsrückgabe ist im *hausInvest europa* und im fusionierten Fonds jederzeit möglich, im Falle des *hausInvest global* kann sie bis zum Fusionszeitpunkt erfolgen. Vereinbarungen im Rahmen bestehender Spar- und Auszahlpläne bleiben von der Fondverschmelzung unberührt. Sie gehen unverändert auf den fusionierten Fonds über.

# Fondsstrategie des *hausInvest*

zum 30. September 2010

---

## Anlageziel des Fonds

Der Fokus des *hausInvest* liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarken Standorten der Europäischen Union. Zur Renditeoptimierung können maximal 15 % des Immobilienvermögens außerhalb von Europa investiert werden. Dabei wird besonderer Wert auf eine gute Mischung hinsichtlich der Kriterien Standorte und Immobilienarten sowie auf einen gesunden Mieter-Mix gelegt. Zusätzlich wird ein hoher steuerfreier Anteil am Anlageerfolg angestrebt. Die langfristige Zielrendite des *hausInvest* liegt bei 4–6 %.

## Portfoliomanagement

Das Fondsmanagement des *hausInvest* investiert in hochwertige Immobilien (Core/Core plus) mit gutem Wertentwicklungspotenzial. Dabei wird ein Schwerpunkt auf Ia-Lagen gelegt. Um die unterschiedlichen Marktzyklen an den internationalen Immobilienmärkten umfassend zu nutzen, wird eine sehr aktive Investitionsstrategie umgesetzt. Diese trägt der aktuellen Marktsituation in vollem Umfang Rechnung und berücksichtigt gleichzeitig auch künftige Entwicklungen. Mit dieser Strategie können zudem gegenläufige Markttrends harmonisiert werden. Das führt zur Stabilisierung und Optimierung der wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit des Fonds.

Immobilien an etablierten und damit „reifen“ Standorten werden zu gegebener Zeit vorteilhaft verkauft, um dadurch Gewinne realisieren zu können. Der Erlös kommt attraktiven Gewerbeimmobilien an neuen oder wieder erstarkenden Immobilienstandorten zugute. Das junge Immobilienportfolio gewährleistet die Marktfähigkeit der Immobilien, weil dadurch ihre Instandhaltungskosten niedriger ausfallen. Die gesunde Altersstruktur fördert gleichzeitig die Chance künftiger Neuvermietungen, Wertsteigerungen oder Verkäufe der Objekte.

## Renditeorientierte Bestandsoptimierung

Im Mittelpunkt der Fondsstrategie steht zudem eine kontinuierliche Verbesserung der Qualität des Immobilienvermögens durch ein renditeorientiertes, ganzheitliches Immobilienmanagement. Ziel ist die optimale Ausschöpfung aller Wertschöpfungspotenziale im Lebenszyklus eines Immobilieninvestments.

## Diversifikation

Die Verwaltung des Liegenschaftsvermögens nach dem Grundsatz der Risikostreuung bildet die Grundlage für stabile Erträge. Die breite geografische Verteilung der Immobilien und die optimale Aufteilung des Portfolios nach Größenklassen sowie Hauptnutzungsarten minimieren eventuelle marktseitige Risiken. Eine ausgewogene Verteilung der Investitionen auf verschiedene Immobilienarten und eine Vielzahl von Mietern aus unterschiedlichen Wirtschaftssektoren erhöht zudem die Unabhängigkeit gegenüber konjunkturellen Schwankungen innerhalb bestimmter Wirtschaftsbranchen.

Seite 141  
Liquiditätsmanagement

Seite 143  
Währungsmanagement

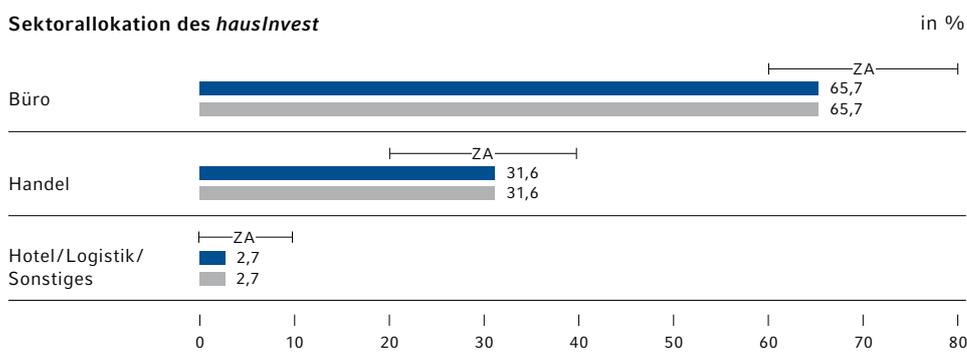
### Liquiditätsmanagement

hausInvest hält grundsätzlich einen über die Mindestliquidität von 5 % hinausgehenden strategischen Anteil liquider Mittel in Höhe von mindestens 15 % des Fondsvermögens. Erklärtes Ziel ist die Erwirtschaftung einer am Geldmarkt orientierten Verzinsung bei konservativen, risikoaversen Liquiditätsanlagen.

### Währungsmanagement

Die Fremdwährungspositionen werden im hausInvest nahezu vollständig abgesichert. Dies unterstreicht den verantwortungsvollen Umgang mit Wechselkursrisiken.

## Anlagestrategie des hausInvest zum 30. September 2010



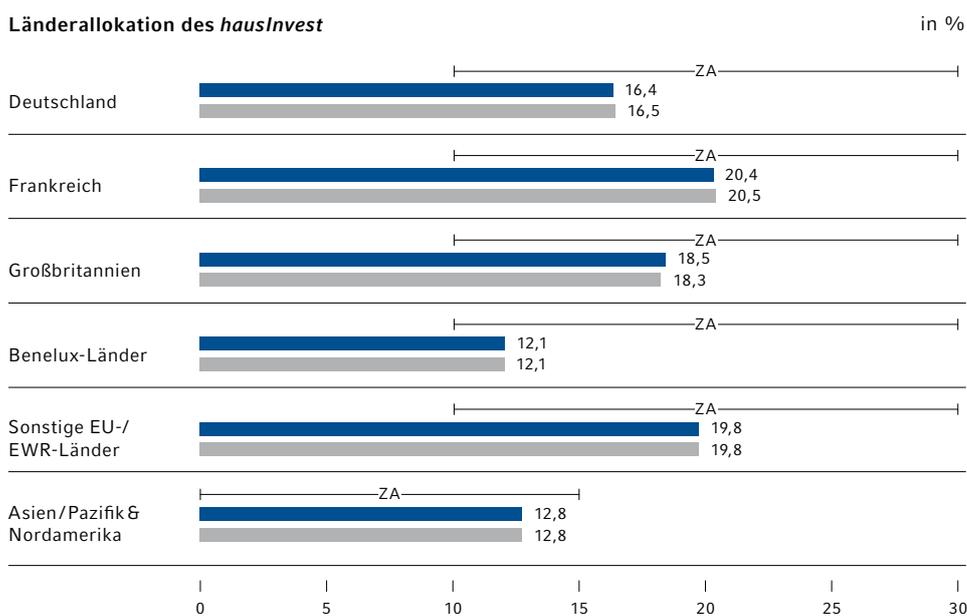
Auf Basis von Verkehrswerten per 31. März 2010

Europa: mindestens

85%

Global: maximal

15%



Auf Basis von Verkehrswerten per 31. März 2010

■ Bestand nach Fertigstellung aller Projektentwicklungen  
■ Bestand ohne Projektentwicklungen

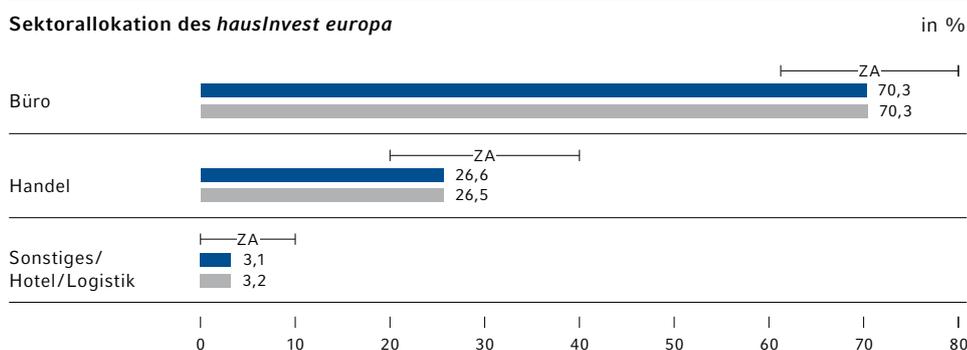
±ZA± Ziel-Anlagespektrum

## Finanzierungsmanagement

Zur Wahrung der konservativen Gesamtausrichtung des Fonds ist unter Ausnutzung steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten und zur Absicherung der Fremdwährungspositionen die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestments auf maximal 20–30 % des Immobilienvermögens beschränkt.

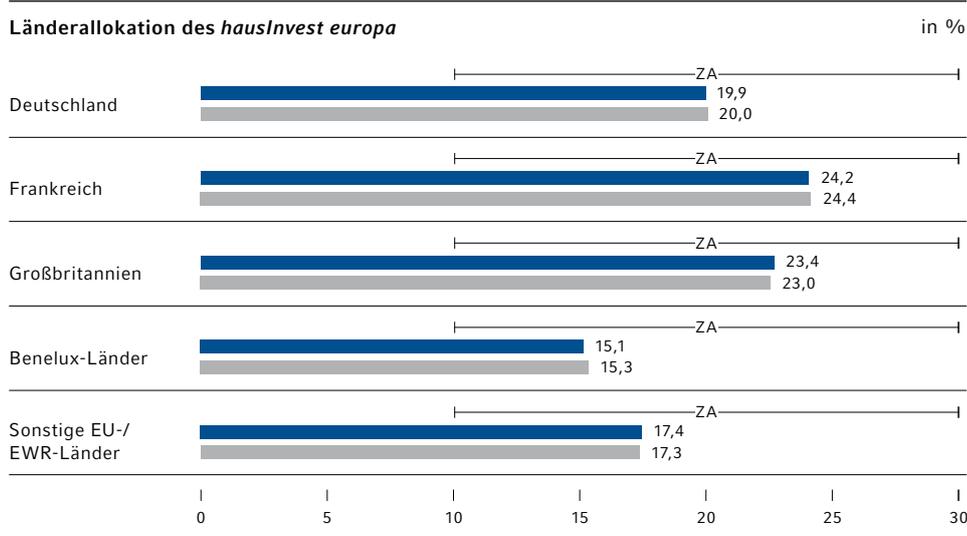
Seite 147  
 Finanzierungsmanagement

## Anlagestrategie des *hausInvest europa* zum 31. März 2010



Stand: 31. März 2010

Auf Basis von Verkehrswerten



Stand: 31. März 2010

Auf Basis von Verkehrswerten

■ Bestand nach Fertigstellung  
 aller Projektentwicklungen

■ Bestand ohne  
 Projektentwicklungen

±ZA± Ziel-Anlagespektrum

# Interview mit dem Fondsmanager

Sieben, acht Meter hoch stapeln sich die riesigen hellen Holzkisten im Logicpark Frankfurt Airport. Die mehrere Fußballfelder große Immobilie unweit des Frankfurter Flughafens hat der *hausInvest europa* im vergangenen Jahr erworben. Fondsmanager Mario Schüttauf macht sich vor Ort ein Bild – und erklärt im Interview, warum der Fonds auch weiterhin zu den besten seiner Klasse zählen wird.

## **Herr Schüttauf, den *hausInvest europa* verbinden wir mit hochwertigen Bürohochhäusern und großen Einkaufszentren – wird nun auf Logistik umgesattelt?**

Wir haben 2008 die erste Logistikimmobilie, in der Nähe von London, gekauft. Nun wollen wir innerhalb des Fonds ein kleines Portfolio mit Logistikimmobilien aufbauen. Wir streben an, 10 bis 20 Objekte im Logistikbereich zu erwerben, mit einem Gesamtwert von bis zu 500 Mio. €. Unser Motiv: Wir wollen uns noch breiter diversifizieren, um noch besser auf die unterschiedlichen Marktzyklen reagieren zu können. Im Gegensatz zu Büro- oder Einzelhandelsimmobilien sind die Logistikimmobilien aber reine Cashflow-Anlagen. Die Mischung macht es aus.

## **Das bedeutet?**

Logistikimmobilien stehen wie der *hausInvest europa* für einen langfristig nachhaltigen Cashflow. Kann man mit Büroimmobilien ein Ergebnis von 4–5,5 % erzielen, so ist es aufgrund eines anderen Rendite-Risiko-Profiles bei Logistikimmobilien oft möglich, eine Rendite von mehr als 5,5 % zu erwirtschaften. Die Gründe dafür sind die besonders lang laufenden Mietverträge und der vergleichsweise geringe Verwaltungsaufwand.

## **Bei 125 Bürotürmen, Shopping-Malls und anderen großen Immobilienanlagen hat man enorm viele einzelne Mieter. Wie geht man mit dieser Komplexität um?**

Zunächst einmal: Alle Mieter sind, ebenso wie unsere Anleger, unsere Kunden. Das bedeutet, wir versuchen ihnen ihr Investment in unsere Gebäude so angenehm wie möglich zu gestalten, damit sie sich mit dem Objekt identifizieren. Aber auch Fluktuation muss nicht immer schlecht sein. Im Orio Center in Bergamo zum Beispiel wären in diesem Jahr 45 Mietverträge – das sind 30 % der gesamten Mieteinnahmen – ausgelaufen. Die Analysten waren sehr besorgt: „Dort ist ein Risiko“, sagten sie, „in so einem schwierigen Marktumfeld laufen 30 % eurer Verträge aus.“ Wir haben das aber eher als Chance gesehen und sogar die Verträge von uns aus gekündigt und neu verhandelt, weil wir wussten: Wenn der Mieter zufrieden ist, besteht kein Anlass, dass er sein Mietvertragsverhältnis beendet.

## **Woran erkennt man das?**

Einzelhandel ist lesbar. Anhand verschiedenster Indikatoren ist es möglich, zu erkennen, inwieweit ein Mieter mit seiner Fläche zufrieden ist und ob ein Laden läuft. Zur Beurteilung kann man Kennzahlen wie das Verhältnis der Mietbelastung zum Umsatz, die Besucherzahlen oder die Umsatzmiete heranziehen.



Mario Schüttauf, Fondsmanager

**Konnten mit den neuen Verträgen im Orio Center in Bergamo denn mehr Einnahmen generiert werden?**

Ja. Für alle 45 auslaufenden Mietflächen hat unser Asset Management bereits heute einen neuen Mietvertrag oder einen Vorvertrag – einen so genannten Head of Term – unterzeichnen können. Weniger profitable Mieter konnten so ausgetauscht werden. Viele erfolgreiche Bestandsmieter haben ihren Vertrag neu abgeschlossen und sind zum Teil bereit gewesen, 10–30 % mehr Miete als bisher zu zahlen. In diesem Jahr konnten wir außerdem zwei der momentan angesagtesten Marken für das Orio Center gewinnen: Apple und die Fashion-Trend-Marke Hollister. Hollister eröffnet seinen ersten Laden in Italien in unserem Center. Das ist ein schöner Beleg dafür, wie attraktiv das Shopping-Center wirklich ist.

**Um solche Entscheidungen treffen zu können, muss man die jeweiligen Immobilien gut kennen. Wie oft fahren Sie selbst hinaus in das pralle Leben?**

Bei Ankäufen ist es wichtig, sich auch vor Ort ein genaues Bild von der Immobilie und ihrer Lage zu machen, um diese richtig einschätzen zu können. Gebäude, mit denen wir Probleme haben, besuche ich mitunter auch zwei bis drei mal im Jahr. Meine persönliche Leidenschaft gilt dem Einzelhandel. Die großen Shopping-Center zum Beispiel funktionieren wie eigene Unternehmen. Sie erzielen einen Jahresumsatz wie ein Industrieunternehmen. Wir sind dort zudem sehr flexibel, weil wir in den Einkaufszentren temporär Flächen frei halten, auf denen wir einfach mal Konzepte ausprobieren können. Einzelhandel bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Und das macht Spaß.

**Ihnen werden wahrscheinlich Dutzende Gebäude pro Tag angeboten. Wie entscheidet man sich für die richtigen?**

An- und Verkauf spielen bei uns eine große Rolle. Mit unseren Akquisiteuren wollen wir in Zukunft in jedem Jahr für circa 500 Mio. € bis 1 Mrd. € Immobilien erwerben. Dabei haben wir uns vorgenommen, auf beiden Seiten des Marktes aktiv zu sein und 2 bis 3 Immobilien jährlich zu verkaufen. Bei Neubauten ist heute vor allem die Nachhaltigkeit wichtig. Für die meisten Mieter wird es in Zukunft stark darum gehen, die Nebenkosten niedrig zu halten. Und das kommt auch uns zugute: Wenn die Mieter weniger für Wärme und Strom zahlen, können wir anteilmäßig höhere Grundmieten verlangen. Damit steigt wiederum der Wert des Gebäudes.

**Koordinieren, kalkulieren, kommunizieren – der Job eines Fondsmanagers klingt abwechslungsreich. Wie kommen Sie zu diesem Beruf?**

Ich habe mir immer gewünscht, entweder ein eigenes Unternehmen zu führen oder in einer Position zu arbeiten, in der ich für ein Produkt in allen Facetten Verantwortung trage. Außerdem habe ich mich immer für Immobilien interessiert: Mein Vater ist Bauingenieur und ich habe viel auf Baustellen gejobbt. Nach dem Studium der Baubetriebswirtschaftslehre wollte ich dann Zahlen und Steine verbinden. Diese Chance habe ich bei der Commerz Real gesehen, wo ich ein Traineeprogramm im Bereich Finanzierung, Controlling, Bewertung und Steuern absolviert habe. Anschließend habe ich den *hausInvest global* mit aufgebaut und bin dann mehr oder weniger fließend zum *hausInvest europa* gekommen.

**Sie sind 34 Jahre alt, also noch recht jung für einen Fondsmanager, der seit drei Jahren rund zehn Mrd. € verantwortet. Können Sie jede Nacht gut schlafen?**

Ja, auf jeden Fall. Schließlich investieren wir so sicher wie möglich, weil wir jedes unserer Projekte so behandeln, als wenn wir es aus eigener Tasche bezahlen müssten. Ich arbeite zudem mit einem Team von vier Kollegen, die jeweils einen Bereich des Fonds managen und die wiederum ihrerseits mit insgesamt rund 250 Mitarbeitern im ganzen Haus zusammenarbeiten. Auf diese Weise beschäftigen sich unsere Experten mit den vielen Facetten einer Immobilie und denen des gesamten Fonds. Dabei optimieren sie die Immobilien stetig und holen das Beste für unsere Anleger aus diesen heraus. Ich bin derjenige, der das Ganze zusammenführt, wobei es mir sehr hilft, dass wir im Hause über Fachleute für alle Bereiche der Wertschöpfungskette verfügen. Für die Immobilien arbeiten unsere Asset-Manager, die mehrere Gebäude verwalten, mit den Technikern sowie den Property-Managern der jeweiligen Objekte zusammen. Wir haben Akquisiteure, die mitten im Markt sind. Im Backoffice arbeiten Experten für Finanzierungen, Steuern und das Finanz- und Rechnungswesen und im Vertrieb unsere Mitarbeiter, die genau wissen, was unsere Kunden, also die Anleger, möchten.

**Wobei die Anleger durch einen Verkauf ihrer Fondsanteile sehr schnell zeigen können, ob sie die gemeinsame Arbeit positiv bewerten.**

Ja, das stimmt. Aber bisher haben wir in 38 Jahren immer das gehalten, was wir vorher an Rendite versprochen hatten. Wir streuen unsere Immobilien – und damit auch das Risiko. Wir betreiben ein sehr gutes Liquiditäts- und Immobilienmanagement. Wir lassen nur 10 % institutionelle Anleger zu und vermeiden damit, dass mit einer einzigen Verkaufsentscheidung plötzlich riesige liquide Mittel abgezogen werden können. Und wir halten durchgehend verbindlich mindestens 15 % unseres Fondsvermögens als liquide Mittel, mit denen wir zu jeder Zeit Ankäufe realisieren und auf dem Kapitalmarkt arbeiten können. Im vergangenen Jahr haben wir bei sehr niedrigen Zinsen mit Tages- und Termingeldern immerhin 2,1 % erzielt, die in unsere Rendite mit eingeflossen sind.

**Der *hausInvest europa* ist aktuell in elf Ländern präsent und soll in Europa auf 15–19 Länder gehen. Nun wird der Fonds zum 30. September 2010 zusätzlich mit dem *hausInvest global* verschmolzen. Warum wird das Portfolio ausgeweitet?**

In Europa bieten sich auf lange Sicht immer wieder interessante Anlagemöglichkeiten und unterschiedliche Marktzyklen, mit denen wir unser Produkt diversifizieren können. Potenziale gibt es aber auch außerhalb Europas. Diese nutzt *hausInvest global*. Die Renditechancen vor allem aus dem weltweiten Geschäft wollen wir nun auch den *hausInvest europa*-Anlegern zugute kommen lassen. Wir werden aber nur maximal 15 % des Immobilienvermögens des fusionierten Fonds außerhalb Europas investieren.

**Wo wird der fusionierte *hausInvest* zum Ende des Geschäftsjahres am 31. März 2011 stehen?**

Ganz exakte Prognosen sind natürlich immer schwierig, da man manche Faktoren einfach nicht beeinflussen kann. Aber dennoch werden wir auch weiterhin ein positives Ergebnis einfahren. Ende März nächsten Jahres sehe ich für den *hausInvest* eine Rendite im Bereich von 3,5 %. Damit bleiben wir ein Basisinvestment, auf das sich immer mehr Anleger verlassen werden.



# 48

---

## IMMOBILIENPORTFOLIO

- 48 Immobilienmärkte und -aktivitäten
  - 59 Portfoliostruktur
  - 62 An- und Verkäufe
  - 74 Projektentwicklungen
  - 79 Vermietungsmanagement
  - 84 Immobilienverzeichnis
  - 130 Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
-

# Immobilienmärkte und -aktivitäten

## Überblick

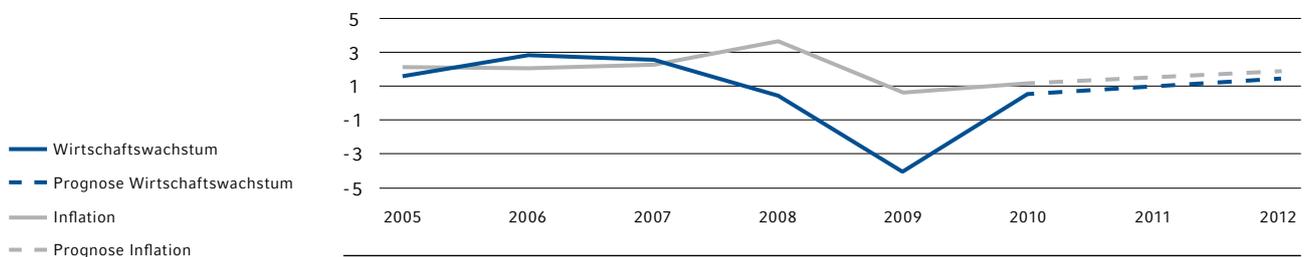
Europa hat die schwerste Wirtschaftskrise seiner jüngeren Geschichte überwunden. Seit der zweiten Hälfte 2009 hat die Wirtschaft wieder merklich Fahrt aufgenommen. Allerdings basiert dieses Wachstum zu einem großen Teil auf Exporten in den außereuropäischen Raum und den vielen nationalen Konjunkturprogrammen. Der Aufschwung ist noch fragil, da ein gesundes und nachhaltiges Wachstum eine deutliche Verbesserung der Binnennachfrage voraussetzt – doch kommen derzeit aus dieser Richtung nur schwache Wachstumsimpulse.

Insgesamt schrumpfte die Wirtschaft 2009 – mit Ausnahme von Polen – in allen Ländern der Europäischen Union. Mittelfristig wird das Wachstum in der Mehrzahl der europäischen Länder durch einen deutlichen Überhang im Produktionsbereich, steigende Arbeitslosenzahlen, eine schwache Nachfrage aus dem privaten Sektor sowie notwendige Sparanstrengungen seitens der öffentlichen Hand gedämpft werden. Wir gehen deshalb davon aus, dass die Erholung zwar voranschreiten wird, es allerdings zu Rückschlägen kommen kann. Für 2010 sehen wir das Wirtschaftswachstum für die gesamte Europäische Union bei etwa 1 % p. a., allerdings gibt es große Unterschiede zwischen den einzelnen Mitgliedsländern.

Besonders Länder in der Peripherie Europas, zu denen wir neben Spanien auch Irland und die baltischen Staaten zählen, haben die Rezession noch nicht ganz überwunden. Im Gegensatz dazu werden 2010 voraussichtlich Schweden und Polen das stärkste Wachstum in der EU erzielen.

### Europäische Union – Wirtschaftswachstum und Inflation

Veränderung in % p. a.



Quelle: EIU, Stand März 2010

Aufgrund der Zinspolitik der europäischen Zentralbanken sind die Zinssätze auf einem historisch niedrigen Niveau. Bei dieser Politik keimt immer die Sorge auf, dass zu viel Geld in den Wirtschaftskreislauf kommt und so für eine steigende Inflation sorgt. Wir teilen diese Sorge nicht, da die weiter steigende Arbeitslosigkeit gegen Lohnsteigerungen spricht und die schwache Auslastung von Kapazitäten in der Produktion gegen Preissteigerungen. Mittelfristig ist es aber von entscheidender Bedeutung, dass die Zentralbanken den richtigen Zeitpunkt zur Beendigung der Niedrigzinspolitik finden.

Heute ist Inflation noch kein Thema: 2009 stiegen die Preise nur moderat um 1,4 % in der EU und um 1,4 % in der Eurozone (Stand März 2010). Aktuelle Prognosen sehen auch für die kommenden Jahre eine moderate Preissteigerung unterhalb des durch den Maastricht-Vertrag vorgegebenen Höchstwerts von 3 %.

**Wirtschaftswachstum**

in % p. a.

	2008	2009	Prognose 2010	Prognose 2011
Belgien	0,8	-3,3	0,8	1,1
Deutschland	1,3	-5,0	1,8	1,5
Finnland	1,2	-7,8	1,5	1,9
Frankreich	0,3	-2,2	1,3	1,5
Großbritannien	0,5	-5,0	0,7	0,9
Italien	-1,3	-5,1	0,8	1,3
Luxemburg	-0,9	-3,9	1,6	1,3
Niederlande	2,0	-4,0	0,7	1,1
Österreich	1,7	-3,6	0,7	1,1
Polen	5,0	1,7	2,5	3,0
Portugal	0,0	-2,7	0,3	0,3
Schweden	-0,5	-4,4	2,3	1,8
Spanien	0,9	-3,6	-0,3	0,5

Quelle: Commerzbank, EIU, Stand April 2010

Es ist wenig verwunderlich, dass die wirtschaftliche Unsicherheit des vergangenen Jahres die Konsumfreude der Europäer dämpfte und der private Konsum in der EU um 1,7 % zurückging. Für den Einzelhandel bedeutet dies, dass der Umsatz von Nahrungsmitteln und Getränken um 0,6 % und der von Nicht-Nahrungsmitteln um 1,6 % sank. Die Unsicherheit der Europäer wird 2010 anhalten, weshalb wir für dieses Jahr von einer stagnierenden Nachfrage in der EU ausgehen. Doch die Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern sind groß. Während für die Mehrzahl der Länder in diesem Jahr von einem positiven, wenn auch schwachen Wachstum des privaten Konsums auszugehen ist, haben einige Länder in der Peripherie der Europäischen Union noch nicht den Tiefpunkt durchschritten. Besonders Einzelhändler in solchen Ländern, die seit dem Beginn der weltweiten Wirtschaftskrise einen schmerzhaften Verfall des Preisniveaus für Wohnimmobilien erlitten, werden auch 2010 mit sinkenden Umsätzen rechnen müssen. Damit bleibt der Wettbewerb der Einzelhändler um Kunden weiter auf einem hohen Niveau.

**Privater Konsum**

in % p. a.

	2008	2009	Prognose 2010	Prognose 2011
Belgien	1,0	-1,7	0,4	0,9
Deutschland	0,4	0,2	0,2	0,7
Finnland	1,3	-1,8	1,9	1,4
Frankreich	1,0	0,9	1,0	1,5
Großbritannien	0,9	-3,1	-0,5	0,5
Italien	-0,8	-1,8	0,6	0,7
Luxemburg	1,8	-0,5	0,2	1,0
Niederlande	1,3	-2,4	-0,4	0,4
Österreich	0,8	0,8	1,0	1,0
Polen	5,9	2,3	1,4	2,5
Portugal	1,7	-1,0	0,0	-0,4
Schweden	-0,4	-1,0	1,5	1,8
Spanien	-0,6	-4,9	-0,4	1,1

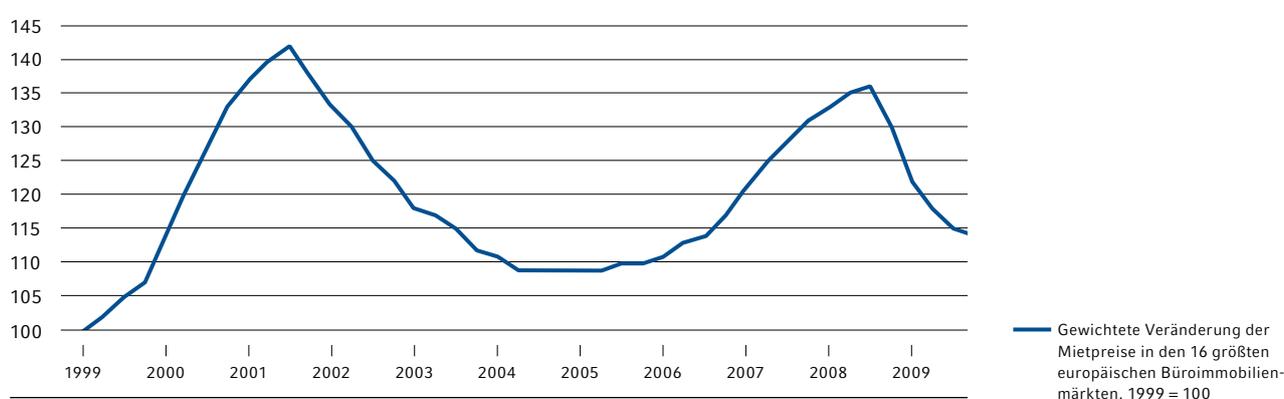
Quelle: EIU, Stand März 2010

Insbesondere durch aggressiv kalkulierende Investorengruppen mit hohem Fremdkapitalanteil wurden die Immobilienpreise in den Jahren 2005 bis 2007 weltweit in die Höhe getrieben. Seit Mitte 2008 befinden sich die europäischen Immobilienmärkte in einer notwendigen Phase der Preiskorrektur. Diese Korrekturphase läuft bei gewerblichen Immobilien in den meisten Märkten langsam aus. In London und Paris ist die Korrektur sogar schon beendet und es werden wieder steigende Preise vermeldet. Allerdings befinden sich alle Immobilienmärkte in einer ungewöhnlichen Schieflage: Während für Premium-Immobilien die Nachfrage hoch ist und deswegen die Preise steigen, sind andere Gebäudeklassen aufgrund mangelnder Nachfrage nahezu unverkäuflich. Auch deshalb ist das Investitionsvolumen insgesamt niedrig und die Summe aller Transaktionen im Jahr 2009 war in Europa etwa halb so hoch wie die im Vorjahr. Wir gehen davon aus, dass sich der Markt 2010 wieder belebt, allerdings werden die Aktivitäten noch deutlich unter denen des Rekordjahres 2007 liegen.

Nur relativ wenige Unternehmen mieten neue Büroflächen an und der Vermietungsumsatz in Europa ging 2009 im Vergleich zum Vorjahr um ein Viertel zurück. Zwar war in der zweiten Hälfte des Jahres eine Belebung der Nachfrage zu verspüren, doch reichte diese nicht aus, um das sehr schwache erste Halbjahr auszugleichen. Die Mehrzahl der derzeit abgeschlossenen Mietverträge beruht auf Vertragsverlängerungen oder darauf, dass Mieter das niedrigere Mietpreinsniveau ausnutzen, um in besseren Lagen anzumieten. Nur sehr wenige Unternehmen suchen neue Flächen, um zu expandieren. London ist der einzige Büromarkt Europas, der 2009 einen höheren Umsatz verzeichnen konnte als 2008. Damit ist er den kontinentaleuropäischen Immobilienmärkten voraus. Da in der englischen Hauptstadt der Abschwung früher einsetzte als in Kontinentaleuropa, löste sich hier die Starre der Marktteilnehmer auch früher und sorgte so für das bessere Ergebnis.

Die schwache Nachfrage nach Büroflächen hat einen dämpfenden Effekt auf das Mietpreinsniveau. So sank unser europäischer Büromietpreisindex vom Höhepunkt des Marktes Mitte 2008 bis heute um 13 %. Betrachtet man die einzelnen Märkte, so sanken die Mieten in diesem Zeitraum am deutlichsten in Dublin (-42 %) und London (-40 %), wohingegen Amsterdam und Prag über den gleichen Zeitraum ein nahezu unverändertes Mietniveau behielten. Wir gehen davon aus, dass der Mietpreisrückgang seinen Höhepunkt überschritten hat.

### Europäischer Büromietpreisindex (1999–2009)



Quelle: Commerz Real AG.

## Ausblick

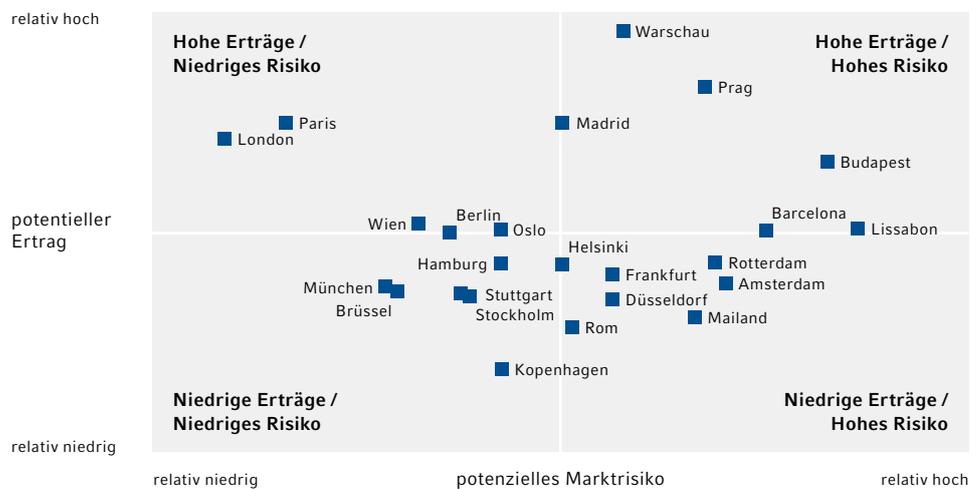
Auf der Grundlage von Prognosen ist es möglich, die potenziellen Erträge und Risiken von Immobilienmärkten zu ermitteln. Ziel ist es dabei, eine vergleichende Bewertung von Immobilienmärkten zu ermöglichen. Bei dem von der Commerz Real AG verwendeten Verfahren handelt es sich um eine „Top-down“-Betrachtung. Dieser Ansatz wird durch die volkswirtschaftliche Lage bestimmt und nicht durch die Situation oder Entwicklung von konkreten Immobilien in den zu vergleichenden Märkten. Die potenziellen Chancen und Risiken eines Marktes spiegeln sich deswegen nicht in einer konkreten und viel komplexeren Investitionsentscheidung wider. Hilfreich ist dieser Ansatz, um die Immobilienmärkte in Europa herauszufiltern, in denen Investitionen mit einer größeren Wahrscheinlichkeit gewinnbringender sein können als in anderen. Das Marktmodell der Commerz Real AG ist ein strategisches Instrument und nimmt keine Entscheidung für oder gegen eine konkrete Investition vorweg.

Zur Ermittlung der potenziellen Erträge wird auf der Basis von Miet-, Rendite- und Inflationsprognosen für alle Märkte ein Ankauf und Verkauf einer Immobilie nach fünf Jahren simuliert. Diese – nur in der Theorie vorhandene – Immobilie ist in ihren Eigenschaften in allen betrachteten Märkten gleich. Unter Berücksichtigung von lokal unterschiedlichen Steuern kann so der potenzielle Ertrag dieser Immobilie ermittelt werden. Die möglichen Risiken werden nur auf der Marktebene betrachtet, da sie nicht anhand einer Immobilie simuliert werden können. Bei dieser Betrachtung spielen unter anderem

die Größe des Marktes, der Leerstand, die zu erwartende Leerstandsentwicklung sowie die Professionalität und Transparenz des Marktes eine Rolle. Diese Indikatoren werden ihrer Bedeutung nach gewichtet und fließen so in die Bewertung ein.

Ein besonders gutes Ertrags-Risiko-Profil haben derzeit London und Paris. Während das gute Ergebnis für London in der hervorragenden Mietpreisprognose begründet liegt, ist es hauptsächlich der erwartete Immobilienpreisanstieg, der Investitionen in den Pariser Immobilienmarkt heute attraktiv erscheinen lässt. Allerdings – und hier trifft die Theorie auf die Praxis – ist das Angebot an erstklassigen Immobilien in beiden Märkten derzeit sehr beschränkt. Es ist auffällig, dass gerade Länder in der Peripherie Europas ein höheres potenzielles Risiko aufweisen als Märkte in Kerneuropa. Dieses höhere Risiko, welches auf der geringen Größe der Märkte und der zum Teil schwierigen Leerstandssituation beruht, wird bei den Märkten Prag und Warschau durch einen überdurchschnittlichen Ertrag belohnt. Die deutschen Immobilienmärkte liegen im europäischen Mittelfeld. Sie weisen einen relativ ähnlichen potenziellen Ertrag auf, haben aber aufgrund ihrer Größe und der unterschiedlichen Leerstandssituationen ein breit gefächertes Risikoprofil.

#### Risiko – Ertragsrelation ausgewählter europäischer Büromärkte



Quelle: Research Commerz Real AG, Stand Juni 2010

## Europäische Büroimmobilienmärkte im Überblick<sup>1</sup>

### Belgien

**BRÜSSEL** Brüssel ist nationaler und europäischer Regierungssitz. Der Büromarkt war deshalb in den vergangenen Jahren relativ immun gegenüber wirtschaftlichen Abschwungphasen. Der Konjunkturunbruch 2009 ging allerdings auch hier nicht spurlos vorüber: Die Nachfrage nach Büroflächen ging im Laufe des Jahres deutlich zurück und lag rund 20 % unter dem durchschnittlichen Umsatzvolumen der letzten fünf Jahre. Das Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot ließ das Leerstandsvolumen bis Ende 2009 auf rund 1,5 Mio. m<sup>2</sup> ansteigen, was einer Leerstandsquote von circa 11 % entspricht. Mittelfristig wird sie sich wegen der schwachen Flächennachfrage, des steigenden Angebots an Untermietflächen sowie des hohen spekulativen Neubausvolumens weiter erhöhen. Trotz dieser schwierigen Marktbedingungen war Brüssel 2009 nur von einem moderaten Mietpreistrückgang von knapp 4 % betroffen. Auch in den kommenden zwei Jahren erwarten wir nur eine relativ schwache Mietpreiskorrektur von durchschnittlich 3 % p. a.

Trend 2010–2011:

Miete Preise Leerstand 

### Deutschland

**BERLIN** Beeinflusst durch die starke Dominanz der öffentlichen Hand fiel der Umsatzrückgang in der Bundeshauptstadt trotz der schwierigen wirtschaftlichen Lage weniger deutlich aus als in anderen Immobilien-Hochburgen. Über das vergangene Jahr stieg das Leerstandsvolumen in Berlin auf 1,6 Mio. m<sup>2</sup> an, was einer Leerstandsquote von circa 12 % entspricht. Aufgrund des eingeschränkten spekulativen Neubausvolumens und der einsetzenden Stabilisierung der Flächennachfrage erwarten wir mittelfristig keinen signifikanten Anstieg der Leerstandsquote. Ausgelöst durch die rückläufige Nachfrage bei gleichzeitig steigendem Flächenangebot ging die Spitzenmiete im Jahresverlauf um rund 9 % zurück. Nach einer weiteren Preiskorrektur im laufenden Jahr ist für 2011 wieder mit steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trend 2010–2011:

Miete Preise Leerstand 

**DÜSSELDORF** Der Büromarkt der Rheinmetropole wurde von der Wirtschaftskrise relativ hart getroffen. Dies spiegelte sich besonders in der Halbierung des Büroflächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr 2008 wider; das war der stärkste Umsatzeinbruch in Deutschland. Nur bei erstklassigen Flächen konnte ein höherer Umsatz verzeichnet werden als im Vorjahr, da Mieter die jetzige Marktlage nutzen und zu relativ günstigen Konditionen diese Flächen anmieten. Verlierer dieser Entwicklung sind Eigentümer zweitklassiger Flächen in peripheren Lagen. Der Leerstand bewegt sich mit knapp 14 % auf einem relativ hohen Niveau und wird wohl mittelfristig nicht sinken. Trotz des Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage fiel der Mietrückgang von gerade mal 3 % über das vergangene Jahr vergleichsweise gering aus. Wir gehen davon aus, dass die Mieten in Düsseldorf weiter leicht rückläufig sein werden, der Büromarkt aber mit einem „blauen Auge“ aus der jetzigen Krise kommen wird.

Trend 2010–2011:

Miete Preise Leerstand 

<sup>1</sup> Bitte beachten: Alle im Folgenden gemachten Aussagen beziehen sich auf Immobilienmärkte in ihrer Gesamtheit (Top-down-Ansatz). Ein Rückschluss auf individuelle Immobilien ist nicht möglich.

---

Trend 2010–2011:	
Miete	
Preise	
Leerstand	

---

**FRANKFURT** Im Vergleich zu anderen internationalen Finanzplätzen wurde Frankfurt nicht in gleichem Ausmaß von den Auswirkungen der Finanzkrise erfasst. Trotzdem ist die Rezession auch auf Frankfurts Büromarkt deutlich zu spüren. Mit einem Nachfragerückgang von knapp 30 % gegenüber 2008 hatte die Mainmetropole im vergangenen Jahr den schwächsten Flächenumsatz seit 2004. Auch wegen des hohen Anteils an veralteten und damit nicht mehr marktgängigen Büroflächen liegt die Leerstandsquote bei fast 14 % und ist damit eine der höchsten in Europa. Die geringe Flächennachfrage bei gleichzeitig fortlaufender Bautätigkeit wird mittelfristig für einen weiteren Anstieg der Leerstände sorgen. Dabei werden allerdings vorwiegend veraltete Büroimmobilien von Mietabwanderungen betroffen sein, wohingegen das Angebot an erstklassigen innerstädtischen Flächen begrenzt bleiben wird. Nach einer Mietpreiskorrektur von rund 8 % über das vergangene Jahr haben sich die Preise in den Spitzenlagen wieder stabilisiert. In den peripheren Teilmärkten ist noch bis 2011 mit einem durchschnittlichen Mietrückgang von circa 5 % p. a. zu rechnen.

---

Trend 2010–2011:	
Miete	
Preise	
Leerstand	

---

**MÜNCHEN** Wegen seiner Abhängigkeit von der Exportindustrie erlebte der Büromarkt Münchens 2009 einen kräftigen Rückgang der Vermietungsleistung. Dieser deutliche Nachfrageeinbruch setzte die Mieten unter Druck, so dass diese Ende des Jahres 2009 um 7 % niedriger als zum Ende des Vorjahres lagen. Auch mittelfristig wird die Flächennachfrage unterdurchschnittlich bleiben und dies wird im Zusammenhang mit dem wachsenden Angebot an Flächen für einen durchschnittlichen Mietrückgang von etwa 2 % p. a. sorgen. Für erstklassige Büroflächen in guten Lagen erwarten wir allerdings eine mehr oder weniger stabile Miete, da für dieses Segment die Nachfrage weiterhin ausreichend hoch ist. Die Leerstandsquote stieg über das vergangene Jahr nur um einen Prozentpunkt an und lag Ende Dezember knapp unter 10 %. Wegen des hohen spekulativen Neubauanteils bei gleichzeitig verhaltener Flächennachfrage ist allerdings noch mit steigenden Leerständen zu rechnen. Hier werden besonders die dezentralen Teilmärkte leiden, da dort die Bautätigkeit höher ist als die Nachfrage.

---

Trend 2010–2011:	
Miete	
Preise	
Leerstand	

---

**HAMBURG** Nach einem hervorragenden Vermietungsergebnis 2008 brach die Flächennachfrage in der Hansestadt um 30 % ein. Mieter suchten besonders außerhalb der teuren Bürolagen Zentrum und Hafenrand neue Flächen. Über das Jahr stieg die Leerstandsquote in Hamburg nur moderat auf etwa 8 % an. Wegen des hohen spekulativen Neubauvolumens bei gleichzeitig schwacher Nachfrage wird der Leerstand in den kommenden Monaten nochmals ansteigen. Trotz eines angespannten Marktumfelds fiel die Mietpreiskorrektur über das vergangene Jahr mit knapp 2 % gering aus. Das steigende Flächenangebot wird den Druck auf die Mietpreise in den nächsten Jahren allerdings erhöhen, weshalb wir von einem durchschnittlichen Rückgang von 10 % p. a. ausgehen. Dagegen werden erstklassige Flächen in erstklassigen Lagen stabile Mieteinkünfte erzielen können.

## Finnland

**HELSINKI** Während die finnische Hauptstadt in den Jahren 2007 und 2008 einen regelrechten Nachfrageboom erlebte, ging der Flächenumsatz wegen der schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen über das vergangene Jahr erheblich zurück. Obwohl im Laufe des Jahres zahlreiche Neubauprojekte auf Eis gelegt wurden, stehen bis Ende 2010 weitere 100.000 m<sup>2</sup> Büroflächen in der Fertigstellungspipeline. Ausgelöst durch das gestiegene Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage stieg die Leerstandsquote in Helsinki bis Mitte 2009 erstmals seit zehn Jahren wieder über die 10-Prozent-Marke. Mittelfristig wird sie nur noch leicht zulegen und mit knapp 13 % ihren Höhepunkt erreichen. Da Helsinkis Büromarkt in der Vergangenheit keine größeren Mietpreisschwankungen erlebte, fiel die Preiskorrektur auch in der gegenwärtigen Abschwungphase deutlich schwächer aus als in den anderen nordeuropäischen Büromärkten. Nach einer Stabilisierungsphase im Jahr 2011 werden die Mietpreise auf Helsinkis Büromarkt ab 2012 wieder ein positives Mietwachstum generieren.

Trend 2010–2011:

Miete Preise Leerstand 

## Frankreich

**PARIS** Obwohl die Auswirkungen der Rezession auf dem größten europäischen Büromarkt deutlich zu spüren sind und der Büroflächenumsatz im Jahresvergleich um 25 % einbrach, sind die 1,8 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche, die 2009 vermietet werden konnten, ein respektables Umsatzergebnis. Nachdem die Spitzenmiete bis Mitte 2009 gegenüber Mitte 2008 noch um 16 % gesunken war, stabilisierte sie sich in der zweiten Jahreshälfte. Wegen der deutlichen Zunahme des Flächenangebots fiel die Preiskorrektur im Teilmarkt Western Crescent besonders deutlich aus. Anstehende Fertigstellungen sorgen dort mittelfristig für weiter sinkende Mieten, wohingegen die Korrekturphase im Zentrum fast abgeschlossen ist. Wir erwarten deshalb, dass die Erholung des Marktes im Zentrum beginnen und von dort schnell auf die peripheren Teilmärkte ausstrahlen wird. Spätestens 2011 werden die Mieten wieder steigen. Obwohl 2009 in ganz Paris 30 % mehr Flächen leer standen als noch ein Jahr zuvor, liegt die Leerstandsquote von derzeit etwa 7 % auf einem beruhigend niedrigen Niveau. Allerdings erwarten wir, dass sie mittelfristig auf knapp 10 % ansteigen kann.

Trend 2010–2011:

Miete Preise Leerstand 

## Großbritannien

**LONDON** Das Jahr 2009 wird für den Londoner Büromarkt als tiefschwarzes Jahr in die Geschichte eingehen. Allerdings sah die erste Jahreshälfte deutlich düsterer aus als die zweite: Nachdem der starke Anstieg der Arbeitslosigkeit in der ersten Jahreshälfte in London zu einem massiven Einbruch der Flächennachfrage führte, belebte sich der Markt in der zweiten Jahreshälfte wieder. Insgesamt wurden 2009 allerdings 30 % weniger Flächen vermietet als noch im Vorjahr. Es ist ersichtlich, dass Unternehmen die Gunst der Stunde nutzen und vergleichsweise günstige Büroflächen anmieten. Beispielsweise sanken für erstklassige Flächen die Mieten bis Ende 2009 um 35 %. Doch das Zeitfenster für umzugswillige Unternehmen schließt sich und wir gehen davon aus, dass in den kommenden Monaten die Spitzenmieten im Westend und in der City wieder anziehen werden. Die schwache Nachfrage sowie die weiterlaufende Bautätigkeit führten im Verlauf des Jahres 2009 zu einem erheblichen Anstieg der Leerstände: Lag die Leer-

Trend 2010–2011:

Miete Preise Leerstand 

standsquote Ende 2008 noch bei etwas unter 5 %, waren es 12 Monate später knapp unter 10 %. Allerdings sind es besonders zweitklassige Flächen in peripheren Lagen, die Probleme haben, Mieter zu finden. Die erstklassigen Teilmärkte Westend und City dagegen sahen nur einen moderaten Anstieg der Leerstandsquote. Insgesamt sehen wir diese bis Ende 2010 auf ca. 12 % ansteigen und in den Folgejahren wieder absinken.

## Italien

Trend 2010–2011:

Miete	
Preise	
Leerstand	

**MAILAND** Die wirtschaftliche Krise Italiens führte auf dem Mailänder Büromarkt zu einer deutlichen Veränderung der Nachfrage. Nicht nur, dass der Umsatz 2009 im Vergleich zu 2008 um 40 % einbrach, auch die Verlagerung der Nachfrage aus den teuren Lagen der Stadt in günstigere, aber dafür auch periphere Standorte ist ein Zeichen der Veränderung. Auch 2010 wird die Nachfrage nach teuren Innenstadtlflächen auf einem niedrigen Niveau bleiben. Wegen des hohen Anteils an spekulativen Fertigstellungen erhöhte sich das Leerstandsvolumen über das Jahr 2009 auf etwa 1 Mio. m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Anstieg der Leerstandsquote von rund 6 % Ende 2008 auf etwas über 9 % Ende 2009. Da in den kommenden Monaten bisher nicht vermietete Neubauten auf den Markt kommen werden, wird die Leerstandsquote mittelfristig weiter ansteigen. Trotz des erheblichen Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage ist der Mietpreistrückgang während des Jahres mit circa 9 % etwas weniger stark als der europäische Durchschnitt von circa 11 %. Allerdings ist mittelfristig mit weiter sinkenden Mieten zu rechnen.

## Niederlande

Trend 2010–2011:

Miete	
Preise	
Leerstand	

**AMSTERDAM** Amsterdam hat einen Büroflächenbestand von etwa 6 Mio. m<sup>2</sup> und ist damit der größte Büromarkt der Niederlande. Die Leerstandsquote lag bereits vor Ausbruch der Wirtschaftskrise mit knapp 12 % auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Durch die Auswirkungen der Rezession stieg sie über das letzte Jahr um 5 Prozentpunkte an und liegt jetzt bei über 17 %. Allerdings muss einschränkend gesagt werden, dass das hohe Leerstandsvolumen vor allem auf den großen Anteil an nicht mehr marktgängigen Flächen zurückzuführen ist. Trotz der überschaubaren Neubaupipeline, aber wegen der schwachen Büroflächennachfrage rechnen wir mittelfristig mit einem weiteren Anstieg der Leerstandsquote, der allerdings nicht in der Größenordnung wie im vergangenen Jahr ausfallen wird. Auf dem Vermietungsmarkt war zum Ende des Jahres 2009 eine leichte Entspannung zu bemerken und die Vermietungsumsätze lassen hoffen, dass Unternehmen wieder Entscheidungen treffen. Allerdings wurde 2009 insgesamt ein gutes Viertel weniger Flächen vermietet als noch ein Jahr zuvor. Besonders in den peripheren Standorten herrscht ein starker Wettbewerb um neue Mieter. Da Amsterdam in den vergangenen Boomjahren nur ein mäßiges Mietpreiwachstum hatte, fiel die Preiskorrektur in der gegenwärtigen Abschwungphase moderat aus. Insgesamt gingen die Mietpreise nur um ca. 5 % zurück und wir rechnen mittelfristig mit weiteren leichten Mietpreistrückgängen.

## Schweden

**STOCKHOLM** Stockholm hat den größten Büromarkt Nordeuropas, der in den vergangenen Jahren vom starken Wirtschaftswachstum der Region profitieren konnte. Im Schatten der schweren Wirtschaftskrise, die auch Schweden erfasste, leidet der Büromarkt heute unter sinkenden Mieten und steigenden Leerständen. Allein über das vergangene Jahr sank die Miete um fast 10 %, während die Leerstände auf knapp 12 % anstiegen. Wegen der weiterlaufenden Bautätigkeit und der anhaltend schwachen Flächennachfrage wird die Leerstandsquote erst Ende 2011 ihren Höhepunkt erreichen. Das hohe Angebot an Flächen sorgt für einen Wettbewerb der Eigentümer um solvente Mieter. Deshalb erwarten wir mittelfristig, dass das Mietniveau weiter sinkt, allerdings nicht mehr mit der Geschwindigkeit wie 2008 und 2009.

---

 Trend 2010–2011:
Miete Preise Leerstand 

## Österreich

**WIEN** Der Wiener Büromarkt ist einer der stabilsten in Europa. Über das letzte Jahr sank zwar die Miete um etwa 5 %, aber wir gehen davon aus, dass damit der größte Teil der Mietpreiskorrektur durchlaufen ist. Während in den teuren Innenstadtlagen (Innerer Bezirk) bereits im laufenden Jahr wieder mit einem leichten Mietwachstum zu rechnen ist, werden die Mieten in den übrigen Teilmärkten noch bis Ende 2011 zurückgehen. Wegen der angespannten Konjunkturlage ging der Umsatz 2009 im Vergleich zum Vorjahr um ein Viertel zurück. Besonders die Kostensensibilität der Unternehmen hat für diese schwache Nachfrage gesorgt. Trotz des geringen Umsatzes ist der Leerstand in der Stadt nur wenig angestiegen und wird mittelfristig bei etwa 7 % liegen. Für Mieter bedeutet dies, dass auch weiterhin das Angebot an erstklassigen Flächen begrenzt bleiben wird.

---

 Trend 2010–2011:
Miete Preise Leerstand 

## Polen<sup>2</sup>

Trend 2010–2011:	
Miete	
Preise	
Leerstand	

**WARSAU** Auch wenn die Wirtschaft Polens im Vergleich zu anderen europäischen Ländern die Weltwirtschaftskrise relativ gut überstanden hat, konnte der Warschauer Büromarkt seinen Wachstumskurs der vergangenen Jahre nicht fortsetzen. So halbierte sich beispielsweise der Büroflächenumsatz 2009 im Vergleich zum Vorjahr und die Spitzenmiete sank deutlich. Obwohl im Laufe des Jahres nur wenige Neubauprojekte fertiggestellt wurden, stieg wegen der schwachen Nachfrage über das Jahr die Leerstandsquote in Warschau deutlich von knapp 3 % auf etwa 7 % an. Da die Nachfrage wieder anzieht und weiterhin nur wenig neue Büroflächen auf den Markt kommen, erwarten wir, dass die Leerstände auf dem jetzigen Niveau bleiben werden. Während das begrenzte Angebot an erstklassigen Flächen in den letzten Jahren für ein stetiges Mietpreiswachstum sorgte, kam es 2009 mit über 20 % zu einem deutlichen Mietpreisrückgang. Mittelfristig wird sich die Marktlage wieder entspannen, so dass mit keinen massiven Preiskorrekturen mehr zu rechnen ist. Allerdings sehen wir noch nicht, dass der Büromarkt die Wachstumsgeschwindigkeit aus den Boomjahren 2006 und 2007 wieder aufnimmt.

## Tschechische Republik<sup>2</sup>

Trend 2010–2011:	
Miete	
Preise	
Leerstand	

**PRAG** Die politische Stabilität des Landes und die Transparenz des Büromarktes ließen Prag über die letzten Jahre zu einem der wichtigsten Büromärkte Osteuropas werden. Der Büromarkt hat, wie die anderen Büromärkte der Region auch, einen hohen Anteil an modernen Büroflächen: Von den insgesamt 2,3 Mio. m<sup>2</sup> entsprechen geschätzte 70 % den höchsten Qualitätsanforderungen. Mit dem Ausbruch der Wirtschaftskrise ging die Nachfrage nach Büroflächen zurück, während die Leerstandsquote anstieg: Innerhalb der letzten zwölf Monate hat sie sich fast verdoppelt und lag Ende 2009 bei knapp 12 %. Wir erwarten, dass der Leerstand bis Ende 2010 weiter ansteigen wird, allerdings nicht über die 15 % hinaus. Die Mietpreiskorrektur in der gegenwärtigen Abschwungphase ist mit -9 % etwas weniger stark als im europäischen Durchschnitt von circa -11 %. Da die Mieten seit Mitte 2009 stabil sind, gehen wir von einer baldigen Erholung aus.

<sup>2</sup> Zum Stichtag 31. März 2010 war *hausInvest europa* hier noch nicht mit Immobilien investiert.

# Portfoliostruktur

## Stabile Ertragslage durch ausgewogene Immobilienstreuung

Die 102 Immobilien des *hausInvest europa* mit einem Gesamtvolumen von 10,22 Mrd. € waren zum Stichtag 31. März 2010 über elf Länder und 52 Städte in ganz Europa verteilt. Dabei lagen 80 % der Immobilien außerhalb Deutschlands. 21 Immobilien wurden zum Stichtag indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Mit dem Erwerb des Bürokomplexes in Helsinki wurde Finnland als ein weiteres Land für *hausInvest europa* erschlossen. Damit ist der Fonds mittlerweile mit 4 Objekten und einem Anteil von 6,6 % in Skandinavien vertreten. Die breite geografische Streuung stellt einen wichtigen Bestandteil der sicherheitsorientierten Anlagestrategie des *hausInvest europa* dar und macht den Fonds weniger anfällig für die konjunkturelle Entwicklung einzelner Märkte.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilen <sup>1</sup>	Immobilienverkehrs-wert <sup>2</sup> in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche <sup>3</sup> gesamt in m <sup>2</sup>
Frankreich 	24,3%	18	414.186
Großbritannien 	23,1%	12	384.459
Deutschland 	20,0%	32	473.372
Niederlande 	11,2%	16	349.859
Italien 	7,4%	8	193.092
Schweden 	5,4%	3	121.626
Luxemburg 	2,2%	3	33.230
Portugal 	2,1%	3	53.927
Belgien 	1,8%	1	47.784
Österreich 	1,3%	5	49.949
Finnland 	1,2%	1	32.122
<b>Gesamt</b>		<b>102</b>	<b>2.153.606</b>

Stand: 31. März 2010

<sup>1</sup> Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, inklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

<sup>2</sup> Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

<sup>3</sup> Auf die gesamte Immobilie bezogen.

# 83,7%

der Immobilien sind jünger als 10 Jahre

## Modernes Portfolio

Ziel ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio des *hausInvest europa* ist überdurchschnittlich jung. Zum Stichtag waren 83,7% der Immobilien jünger als zehn Jahre. Die Vorteile eines modernen Immobilienbestandes zeigen sich sowohl in niedrigen Instandhaltungskosten als auch in besseren Chancen bei der Vermietung, bei künftigen Wertsteigerungen oder möglichen Verkäufen. Um auch Objekte älteren Baujahrs für unsere Mieter weiterhin attraktiv und zeitgemäß zu halten, werden diese im Bedarfsfall grundlegend revitalisiert und damit zukunftsfähig gemacht.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen <sup>1</sup>	Immobilienverkehrs-wert <sup>2</sup> in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche <sup>3</sup> gesamt in m <sup>2</sup>	
Bis 5 Jahre	43,0%	4.376.604	36	955.891
5 – 10 Jahre	40,6%	4.148.414	43	862.061
10 – 15 Jahre	8,2%	833.865	9	132.654
15 – 20 Jahre	7,5%	769.040	8	161.259
Über 20 Jahre	0,6%	52.829	3	16.299
<b>Gesamt</b>		<b>10.180.752</b>	<b>99</b>	<b>2.128.164</b>

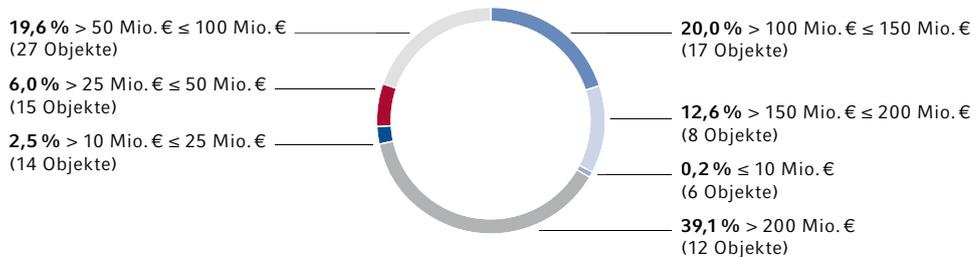
<sup>1</sup> Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

<sup>2</sup> Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

<sup>3</sup> Auf die gesamte Immobilie bezogen.

Stand: 31. März 2010

## Größenklassen der Fondsimmobilen (Verkehrswerte)<sup>1</sup>



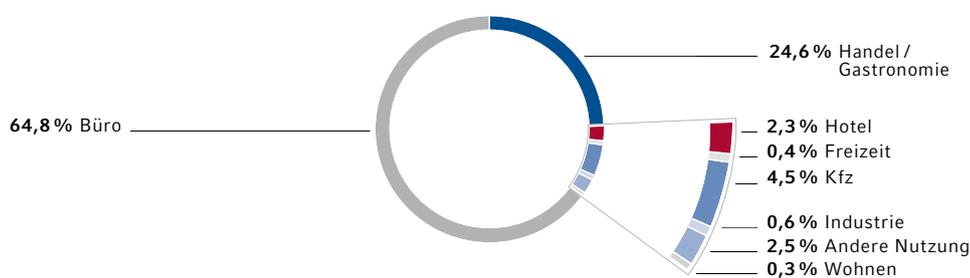
<sup>1</sup> Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

Stand: 31. März 2010

## Ausgewogener Mix der Nutzungsarten

Neben der breiten Streuung auf verschiedene Investitionsstandorte trägt auch die ausgewogene Verteilung auf eine Vielzahl von Mietern aus unterschiedlichen Wirtschaftszweigen zur stabilen Ertragslage von *hausInvest europa* bei. Zum Portfolio gehören schwerpunktmäßig Büro- und Einzelhandelsobjekte mit einem Anteil von 64,8 % und 24,6 %. Die restlichen 10,6 % verteilen sich auf sonstige Nutzungsarten wie Hotels oder Industrie.

### Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Auf Basis Mieterträgen.

Stand: 31. März 2010

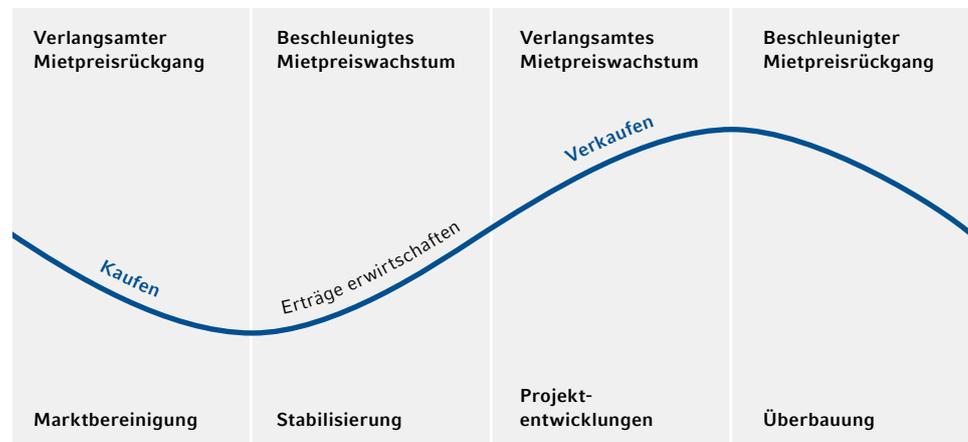
# An- und Verkäufe

Die Ausgewogenheit des Immobilienportfolios bildet eine wichtige Basis für den wirtschaftlichen Erfolg des *hausInvest europa*. Um den Immobilienbestand wettbewerbsfähig und ertragsstark zu halten, ist eine aktive Kauf- und Verkaufsstrategie der Immobilien entscheidend. Dazu werden die Chancen für attraktive Immobilienneuerwerbe konsequent genutzt und darüber hinaus Objekte zu gegebenem Zeitpunkt möglichst gewinnbringend veräußert. Die Aktivitäten müssen insgesamt genau aufeinander abgestimmt sein. Nur dann bleibt die Balance im gesamten Immobilienbestand des *hausInvest europa* dauerhaft erhalten – und darauf kommt es im Hinblick auf stabile Erträge letztendlich an.

Immobilienmärkte unterliegen wiederkehrenden Zyklen. Investiert wird am besten antizyklisch, das heißt genau dann, wenn die Preise an den Immobilienmärkten gefallen sind und beginnen, sich zu stabilisieren. Dann sind die Wertsteigerungspotenziale für den Fonds am größten. Beim Verkauf der Immobilien verhält es sich genau umgekehrt: Wenn die Preise hoch sind, können ordentliche Gewinne erzielt werden. Doch woher weiß man, wann der richtige Zeitpunkt gekommen ist?

---

## Immobilienmarktzyklus und An- und Verkaufszeitpunkte (idealtypischer Verlauf)




---

Unsere Akquisiteure beobachten zusammen mit dem Fondsmanagement ständig die aktuellen Marktentwicklungen, um frühzeitig auf mögliche Veränderungen reagieren und künftige Markttrends im Voraus erkennen zu können. Dazu ist eine fundierte und regelmäßig aktualisierte Daten- und Zahlenbasis zur Analyse der jeweiligen Märkte notwendig. Außerdem ist entscheidend, die Märkte, in denen man sich bewegt, genau zu kennen und innerhalb dieser gut mit kompetenten Partnern vernetzt zu sein. Äußerst hilfreich ist darüber hinaus ein gewisses Gespür für den richtigen Zeitpunkt. Dieses kann man nicht kaufen – aber in jahrelanger Arbeit entwickeln. Der Ankaufprozess ist ein Zusammenspiel verschiedener Fachbereiche. Für *hausInvest europa* kommen nur Immobilien in Frage, die den hohen Ansprüchen unseres Fondsmanagements genügen.

Die Immobilie muss hochwertig sein, sich in einer nachgefragten Lage befinden, an bonitätsstarke Unternehmen vermietet sein, ein ausgeglichenes Rendite-Risiko-Profil aufweisen und – ganz wichtig – insgesamt zum Fonds passen. Dazu werden mögliche Immobilieninvestitionen durch unsere internen Experten im Vorfeld einer umfassenden Prüfung unterzogen. Aspekte wie rechtliche Rahmenbedingungen, Steuern, Gebäudetechnik und Wirtschaftlichkeit spielen dabei eine große Rolle. Ein Neuerwerb muss die ganzheitliche Ausgewogenheit des Immobilienbestands erhalten oder weiter optimieren. Dazu müssen sich regionaler Standort, Hauptnutzungsart, Alter, Mieterstruktur und Investitionsvolumen der Immobilie stimmig ins Gesamtkonzept des Fonds einfügen.

Aber nicht nur bei der Ankaufsentscheidung beschäftigen wir uns intensiv mit der Immobilie. Ist diese erst einmal im Bestand des *hausInvest europa* aufgenommen, so wird sie fortwährend in Bezug auf ihre Wirtschaftlichkeit und die Einhaltung der hohen Qualitätsstandards des Fonds geprüft. Immobilien, die nicht mehr diesen Ansprüchen genügen, werden revitalisiert oder veräußert.

Zur fortlaufenden Optimierung des Portfolios wurden im vergangenen Geschäftsjahr 2009/2010 12 Immobilien für *hausInvest europa* erworben. Hiervon werden 8 Objekte direkt von der Fondsgesellschaft und 4 Objekte über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Darüber hinaus wurde für die beiden Bestandsimmobilien Hotel Villa Kennedy in Frankfurt sowie für das Shopping-Center Westfield in London jeweils ein Teilgrundstück zugekauft.

Unter den Neuerwerben befindet sich mit dem Logicpark Frankfurt Airport die erste deutsche Logistikimmobilie, die in den Fondsbestand des *hausInvest europa* übergegangen ist. Zudem gelang mit der Akquisition des Büroparks Swing Life Science Center in Helsinki erstmals der Markteintritt in Finnland. Im Gegenzug wurde ein Büro- und Lagergebäude im österreichischen Wien veräußert.

Auf den folgenden Seiten stellen wir ausgewählte Ankäufe des vergangenen Geschäftsjahres 2009/2010 näher vor.

## Die Mitte Berlin (Deutschland)



Das Geschäftsgebäude Die Mitte liegt im Herzen von Berlin, direkt am Alexanderplatz, und beherbergt unter anderem die größte Deutschland-Filiale des Elektronikfachmarktes Saturn.

Seit dem 17. Jahrhundert ist der „Alex“ einer der bedeutendsten Verkehrsknotenpunkte und Handelsstandorte Berlins. Auch heute zählt er zu den am meisten frequentierten Einkaufsquartieren der Stadt. Im März 2009 wurde das knapp 20.000 m<sup>2</sup> große Einzelhandelsobjekt fertiggestellt. Es ist langfristig voll vermietet, was für regelmäßige Einnahmen und eine gute Rendite sorgt. Mit dem Kauf des Objekts wurde der Einzelhandelsanteil des *hausInvest europa* weiter ausgebaut, so dass mit dieser Transaktion neben den Shopping-Centern in Regensburg, Schweinfurt sowie Straubing das vierte deutsche Einkaufszentrum in den Fonds übergegangen ist. Die hervorragende Verkehrsanbindung, der exzellente Mieter-Mix und das attraktive Einzelhandelsumfeld am Alexanderplatz machen das Objekt zu einem begehrten Shopping-Ziel.

# 100 %

Vermietungsquote

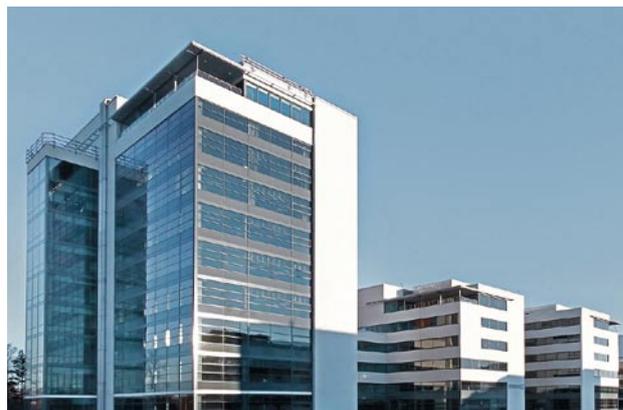
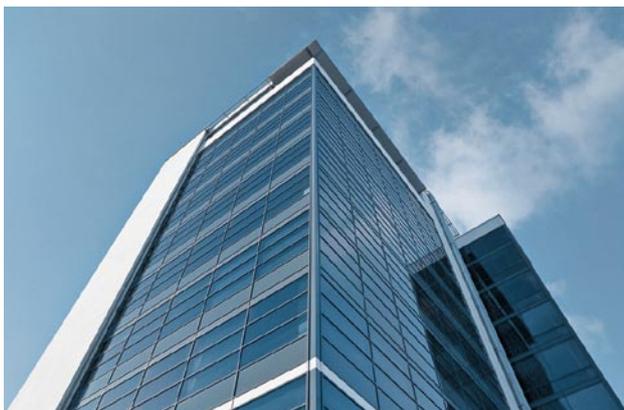
Nutzfläche: 19.360 m<sup>2</sup>  
Ankaufsrendite: 6,0 %  
Vermietungsquote: 100,0 %  
Anteiliger Kaufpreis: 118,4 Mio.€

**Die Mitte**  
Alexanderplatz 3, Berlin



## Swing Life Science Center

Helsinki (Finnland)



Rund 30 % aller Arbeitsplätze Finnlands sind in Helsinki angesiedelt. Das Swing Life Science Center bietet einigen von ihnen Platz.

Umgeben von Wäldern und Seen liegt die finnische Hauptstadt in der südlichen Küstenebene des Landes. Helsinki hat sich gewandelt – von der Industrieregion zum internationalen Wirtschaftszentrum. Mit dem Erwerb des Büroparks Swing Life Science Center wurde Finnland als neuer Standort für *hausInvest europa* erschlossen und damit das Immobilienvermögen noch breiter gestreut. Der Komplex besteht aus 5 miteinander verbundenen Gebäuden mit einer Gesamtfläche von rund 32.100 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist an bonitätsstarke Mieter aus Zukunftsbranchen vermietet. Die Restlaufzeit der Mietverträge beträgt durchschnittlich noch 6 Jahre.

### Swing Life Science Center

Keilaranta 10–16, Helsinki (Espoo)



## 1. Objekt

des *hausInvest europa* in Finnland

Nutzfläche: 32.122 m<sup>2</sup>  
Ankaufsrendite: 6,9 %  
Vermietungsquote: 100,0 %  
Kaufpreis: 118,9 Mio.€

## Le Flavia Paris (Frankreich)



Le Flavia. Ein Bürogebäude in Ivry-sur-Seine mit überdurchschnittlicher Performance.

In Ivry-sur-Seine in unmittelbarer Nähe des Boulevard périphérique, den man auch den „Speckgürtel“ von Paris nennt, hat sich in den letzten Jahren strukturell sehr viel getan. Früher war hier überwiegend Industrie ansässig, heute dominieren Dienstleistungsunternehmen, Restaurants, Wohn- und Grünanlagen sowie viele mittelständische Betriebe das Stadtbild. Bedenkt man, dass 84 % aller französischen Unternehmen ihren Hauptsitz im Großraum Paris haben, so wird das ganze Potenzial der Region ersichtlich. Der im Vergleich zur Pariser Innenstadt deutlich günstigere Mietpreis zieht immer mehr namhafte Unternehmen nach Ivry-sur-Seine. So auch FNAC, den französischen Marktführer im Vertrieb von Unterhaltungselektronik. FNAC hat die Immobilie Le Flavia bis 2017 komplett gemietet und sorgt damit langfristig für eine hohe Rendite. Diese trägt nachhaltig zur Wertsteigerung des *hausInvest europa* bei.

# 7,5 %

Ankaufsrendite

Nutzfläche: 16.355 m<sup>2</sup>  
Ankaufsrendite: 7,5 %  
Vermietungsquote: 100,0 %  
Kaufpreis: 71,0 Mio.€

### Le Flavia

16–23 Quai Marcel Boyer, Ivry-sur-Seine/Paris



## Espace Kléber

### Paris (Frankreich)

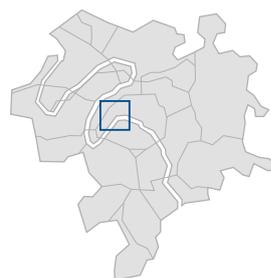
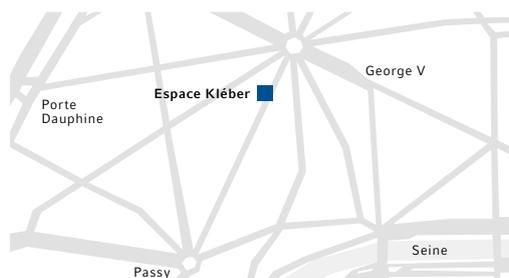


Die Avenue Kléber ist eine jener altherwürdigen Pariser Straßen, die sich sternförmig vom Triumphbogen aus in alle Richtungen erstrecken.

Schnurgerade verläuft die Avenue Kléber durch Paris. An ihrem Ende liegt das neben dem Eiffelturm zweitwichtigste Wahrzeichen der Stadt – der Arc de Triomphe. An ihm finden die feierlichsten Staatszeremonien Frankreichs statt. Die Immobilie Espace Kléber liegt nur wenige hundert Meter von diesem historischen Monument entfernt. In bester Lage bietet sie 11.585 m<sup>2</sup> exklusive Büromietfläche mit repräsentativem Charakter. Das Gebäude mit seinen acht Geschossen, das 1998 wiederaufgebaut wurde, ist langfristig an zwei international agierende Unternehmen vermietet. Seit 2006 residieren hier die Schweizer Bank Credit Suisse und Veolia, ein führender Umweltdienstleister. Die gute Bonität der Mieter und Mietverträge, die noch bis zum Jahr 2016 laufen, sind hervorragende Voraussetzungen für dauerhafte Mieterträge.

### Espace Kléber

23–25 Avenue Kléber, Paris



Exklusive

## Lage

im Herzen von Paris

Nutzfläche: 11.585 m<sup>2</sup>  
Ankaufsrendite: 6,8 %  
Vermietungsquote: 100,0 %  
Kaufpreis: 117,6 Mio.€

## Logicpark Frankfurt Airport Kelsterbach (Deutschland)



Der Logicpark in Kelsterbach setzt Qualitätsstandards, die deutschlandweit ihresgleichen suchen.

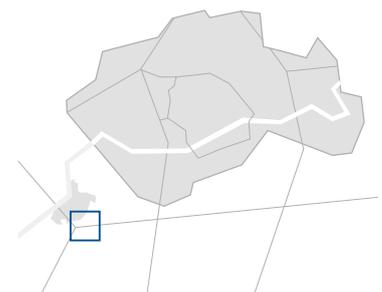
Wie eine Perlenkette hängen die Lichter der landenden Flugzeuge über dem Frankfurter Flughafen. Die dynamische Entwicklung der Mainmetropole ist eine Konsequenz aus der fortschreitenden Globalisierung und den damit einhergehenden, stetig zunehmenden Güterströmen. Beinahe jede Minute landet ein Flugzeug. Verständlich, dass der Flughafen wächst und mit ihm die Nachfrage nach Logistikimmobilien in seinem direkten Umfeld. Der Logistikpark am Frankfurter Flughafen setzt Qualitätsstandards – vor allem hinsichtlich seiner Modularität und Flexibilität der Flächen. Das sind wichtige Kriterien für die moderne Logistikbranche. International tätige Unternehmen aus diesem Bereich haben hier Flächen angemietet. Der Logicpark in Kelsterbach ist die erste Logistikimmobilie des *hausInvest europa* in Deutschland und besticht durch seine herausragende Qualität, die sehr gute Lage mit exzellenter Anbindung und nicht zuletzt durch einen günstigen Gewerbesteuerhebesatz.

### 1. Logistik- immobilie

des *hausInvest europa*  
in Deutschland

Nutzfläche: 18.890 m<sup>2</sup>  
Ankaufsrendite: 7,2 %  
Vermietungsquote: 100,0 %  
Kaufpreis: 22,0 Mio. €

#### Logicpark Frankfurt Airport Mönchhofallee 1, Kelsterbach



## Mann Island

### Liverpool (Großbritannien)

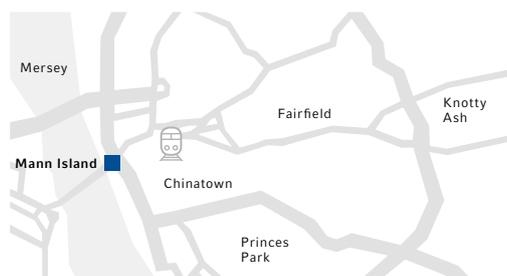


Modernste Architektur an einem geschichtsträchtigen Hafen – der Block 3 auf Mann Island.

Direkt am historischen Hafen von Liverpool entsteht ein hochmodernes Bürogebäude – Mann Island. Das Gebäude ist aufgrund seiner Fassade aus Glas und Granit optisch äußerst attraktiv. Die Immobilie wird nach höchsten ökologischen Standards gebaut und wird nach der geplanten Fertigstellung im 1. Quartal 2011 das höchste Gütesiegel für britische Immobilien – das BREEAM-Zertifikat „Excellent“ – erhalten. Nach Bauende wird hier die Merseyside Intergrated Travel Authority einziehen, eine staatsnahe Organisation, die den öffentlichen Nahverkehr in und um Liverpool betreibt. Der Mietvertrag ist überdurchschnittlich lang und läuft über einen Zeitraum von 30 Jahren. Das Investment entspricht damit exakt dem Rendite-Risiko-Profil und der sicherheitsorientierten Anlagestrategie des *hausInvest europa*.

#### Mann Island

Strand Street, L3 Central, Liverpool



# 30 Jahre

Mietvertrag

Nutzfläche: 12.968 m<sup>2</sup>  
Ankaufsrendite: 6,6 %  
Vermietungsquote: 100,0 %  
Kaufpreis: 45,0 Mio.£

## Übersicht An- und Verkäufe

Stand: 31. März 2010

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)	
			
Nr.		14	20
Objektname		Medienfabrik	Die Mitte
PLZ/Ort		80339 München	10178 Berlin
Straße		Ganghoferstraße 68–70	Alexanderplatz 3/ Alexanderstraße
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart <sup>2</sup>	in % der Mietfläche	B: 75	E: 100
Nutzfläche	in m <sup>2</sup>	33.131	19.544
Investitionsart		direkt	indirekt
Gesamtinvestitionskosten	in €	78.807.426,51	120.267.093,73
Verkehrswert bei Abschluss Kaufvertrag	in €	70.270.000,00	119.732.400,00
Kaufpreis (KP)	in €	73.477.093,00	118.406.413,65
Erwerbsnebenkosten	in €	5.330.333,51	1.860.680,08
Anschaffungsnebenkosten (ANK)	in % des KP	7,25	1,57
Voraussichtliche Abschreibungsdauer	in Jahren	10	10
Übergang Nutzen und Lasten		1. Januar 2010	6. Juli 2009
Datum Kaufvertrag		6. Februar 2007	3. Juli 2009

Zusätzlich wurde zu den Objekten Frankfurt am Main, Kennedyallee 70, sowie London, Westfield, jeweils ein Teilgrundstück erworben.

Zusätzlich wurden weitere 5 % an dem Objekt Regensburg, Friedenstraße 23, in Form von Anteilen an der CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG erworben.

## Frankreich (€)



24	27	36	43
Theresien Center	Logicpark Frankfurt Airport	Le Flavia	Espace Kléber
94315 Straubing	65451 Kelsterbach	94200 Ivry-sur-Seine	75116 Paris
Regensburger Str./ Stadtgraben	Mönchhofallee 1	16–23 Quai Marcel Boyer	23–25 Avenue Kléber
E: 75	L: 78	B: 100	B: 92
20.687	18.890	16.355	11.585
indirekt	direkt	direkt	direkt
64.837.764,24	23.189.865,84	71.816.575,63	118.880.802,02
68.166.688,32	22.000.000,00	77.300.000,00	132.400.000,00
63.480.402,12	22.078.397,07	71.000.000,00	117.557.000,00
1.357.362,12	1.111.468,77	816.575,63	1.323.802,02
2,14	5,03	1,15	1,13
10	10	10	10
26. Juni 2009	25. Juli 2009	17. September 2009	30. November 2009
19. November 2007	3. Juli 2009	20. Juli 2009	30. September 2009

 Seite 84 ff.  
Immobilienverzeichnis

<sup>1</sup> Umrechnungskurse  
£/€ 3.6.2009: 0,86010  
£/€ 19.1.2010: 0,87550  
SEK/€ 26.1.2010: 10,27240

<sup>2</sup> Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

<sup>3</sup> Fläche lt. Planung.

<sup>4</sup> Prognostizierter Kaufpreis.

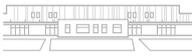
<sup>5</sup> Immobilien befinden sich im Bau.  
Es handelt sich hier um Herstellungskosten.

## Übersicht An- und Verkäufe

Stand: 31. März 2010

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Großbritannien (£ umgerechnet in €) <sup>1</sup>	
			
Nr.		51	52
Objektname		One Snow Hill	Mann Island
PLZ/Ort		Birmingham	Liverpool
Straße		Snow Hill Street	Strand Street, L 3 Central
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart <sup>2</sup>	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100 (im Bau)
Nutzfläche	in m <sup>2</sup>	25.033	12.968 <sup>3</sup>
Investitionsart		direkt	direkt
Gesamtinvestitionskosten	in €	146.222.149,06	54.361.877,25
Verkehrswert bei Abschluss Kaufvertrag	in €	140.491.147,92	54.179.746,54
Kaufpreis (KP)	in €	137.687.298,69	52.319.497,73
Erwerbsnebenkosten	in €	8.534.850,37	2.042.379,51
Anschaffungsnebenkosten (ANK)	in % des KP	6,20	3,90
Voraussichtliche Abschreibungsdauer	in Jahren	10	entfällt <sup>5</sup>
Übergang Nutzen und Lasten		19. Januar 2010	3. Juni 2009
Datum Kaufvertrag		19. Januar 2010	3. Juni 2009

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Österreich (€)
Objektname		
PLZ/Ort		Wien
Straße		Erlachgasse 134–140
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart <sup>2</sup>	in % der Mietfläche	S: 62, B: 26
Nutzfläche	in m <sup>2</sup>	5.547
Investitionsart		direkt
Gesamtinvestitionskosten	in €	7.668.886,24
Verkehrswert	in €	3.700.000,00
Verkaufspreis	in €	3.700.000,00
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert	in €	0,00
Verkaufsnebenkosten	in €	121.817,96
Übergang Nutzen und Lasten		9. Juli 2009
Datum Kaufvertrag		18. Juni 2009

Niederlande (€)	Portugal (€)	Schweden (SEK umgerechnet in €) <sup>1</sup>	Finnland (€)
			
73	96	101	102
Irdeto	Montijo Retail Park	Enebyängen Retail Park	Swing Life Science Center
2132 TZ Hoofddorp	Alfonsoeiro-Montijo	Stockholm (Danderyd)	2150 Espoo
Taurusavenue	Estrada do Pau Queimado	Enebybergsvägen	Keilaranta 10–16
B: 100	E: 100	E: 100 (im Bau)	B: 100
9.229	19.958	12.474 <sup>3</sup>	32.122
direkt	indirekt	direkt	indirekt
33.776.626,49	28.822.501,93	24.643.708,34	123.160.850,56
33.570.000,00	30.000.000,00	23.986.604,88	121.600.000,00
32.827.446,32	27.783.253,13	23.807.934,11	118.911.626,70
949.180,17	1.039.248,80	835.774,24	4.249.223,86
2,89	3,74	3,51	3,57
10	10	entfällt <sup>5</sup>	10
16. Dezember 2009	7. Mai 2009	26. Januar 2010	30. Juni 2009
29. April 2008	5. März 2007	10. Dezember 2009	30. Juni 2009

<sup>1</sup> Umrechnungskurse  
 £/€ 3.6.2009: 0,86010  
 £/€ 19.1.2010: 0,87550  
 SEK/€ 26.1.2010: 10,27240

<sup>2</sup> Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

<sup>3</sup> Fläche lt. Planung.

<sup>4</sup> Prognostizierter Kaufpreis.

<sup>5</sup> Immobilien befinden sich im Bau. Es handelt sich hier um Herstellungskosten.

# Projektentwicklungen

Neben der klassischen Akquisition von bereits fertiggestellten und vermieteten Bestandsimmobilien investieren wir für *hausInvest europa* regelmäßig auch in passende Projektentwicklungen.

Da Projektentwicklungen zum Zeitpunkt der Investition nur auf dem Papier bestehen und erst zukünftig gebaut werden, bedarf es bei einer derartigen Investition einer umfassenden, spezifischen Fachkompetenz. Unsere Experten des Technischen Asset-Managements – darunter Architekten, Bauingenieure und viele weitere Spezialisten – begleiten den Investitions- und Entstehungsprozess einer Projektentwicklung von Anfang an. Aufgrund ihrer Erfahrungen sind sie in der Lage, Projekte bereits in einem sehr frühen Planungsstadium ganzheitlich zu erfassen. Nur so ist es möglich, eventuelle Schwachstellen beim Konzept oder dem späteren Bau frühzeitig zu erkennen, um diese bereits im Vorfeld auszuschließen oder vertragsrechtlich abzusichern. Über diese unternehmensinterne Fachkompetenz verfügen nur wenige Marktteilnehmer, so dass die Konkurrenz beim Ankauf attraktiver Projektentwicklungen mitunter geringer ist als bei vergleichbaren Bestandsimmobilien. Das verschafft uns Wettbewerbsvorteile.

Neben einer attraktiven Ankaufsrendite liegt der Reiz von Projektentwicklungen in der Möglichkeit, die zukünftige Fondsimmoblie von Anfang an mitzugestalten. Durch vielfältige Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und -sicherung können wir gemeinsam mit dem Projektentwickler dafür sorgen, dass die künftige Immobilie zum Erfolg des Fonds beiträgt. Wir treten somit einerseits als Investor, andererseits aber auch als Projektoptimierer in Erscheinung. Natürlich ist mit dem Bau einer Immobilie immer auch ein latentes Risiko verbunden. Dieses gilt es, mit Hinblick auf die sicherheitsorientierte Anlagestrategie des *hausInvest europa* bereits im Vorfeld zu minimieren. Unser Expertenwissen und die langjährige Erfahrung auf diesem Gebiet helfen uns dabei. Etwaige Vertragserfüllungsgarantien bzw. Rücktrittsrechte vom Verkauf sichern dies auch auf rechtlicher Ebene ab. Garantien werden von unserer Seite insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Vermietung der Immobilie eingefordert. Denn egal wie attraktiv eine Projektentwicklung sein mag, für *hausInvest europa* und seine Anleger rechnet sie sich nur dann, wenn die neue Immobilie auch von einem bonitätsstarken Mieter genutzt wird und somit für stetige Mieteinnahmen sorgt.

Im Immobilienbestand des *hausInvest europa* befindet sich eine Vielzahl von Objekten, die im Rahmen einer Projektentwicklung entstanden sind. Dazu gehört auch das im Jahr 2008 fertiggestellte und eröffnete Shopping-Center Westfield in London. Westfield ist das größte innerstädtische Einkaufszentrum Europas und verdeutlicht in besonderem Maße, wie erfolgreich eine Projektentwicklung für alle Beteiligten sein kann: Nach 5-jähriger Bauzeit wurde es im Oktober 2008 in Zeiten der beginnenden Finanzmarktkrise eröffnet. Diese Entwicklung scheint das Einkaufszentrum jedoch nicht sonderlich beeindruckt zu haben: Mehr als 30 Millionen Kunden haben Westfield mittlerweile besucht und für bemerkenswert hohe Umsätze gesorgt.

Zwei aktuelle Projektentwicklungen wollen wir an dieser Stelle kurz näher vorstellen.

## Blaak

### Rotterdam (Niederlande)

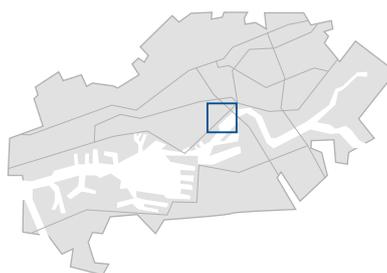


Mitten in Rotterdam, direkt an der Willemsbrücke, entsteht das Blaak. Ein Gebäude mit Schräglage.

Mit Rotterdam verbindet man den größten Seehafen Europas, aber auch eines der bedeutendsten kulturellen Zentren der Niederlande. Expressive, außergewöhnliche Architektur liegt damit in den kulturellen Genen dieser Stadt. Unweit der Maas, im quirligen Zentrum Rotterdams, direkt neben dem geschäftigen Bahnhof Rotterdam Blaak, neigt sich das Büroobjekt Blaak gen Süden. Das architektonische Meisterwerk verdankt seine Besonderheit der Verlagerung seiner Mittelachse im rechten Flügel und korrespondiert auf ideale Weise mit der futuristisch anmutenden Markthalle, die übrigens vom gleichen Entwickler (Provast) direkt neben Blaak gebaut wird. Das Bürogebäude bietet auf 12 Geschossen 23.088 m<sup>2</sup> Fläche. Einen Großteil dieser Fläche in exponierter Lage hat sich die Anwaltskanzlei Loyens & Loeff gesichert. Zu den Mietern gehört daneben auch der internationale Rohstoffhändler Glencore.

### Blaak

Blaak 31, Rotterdam



# 74%

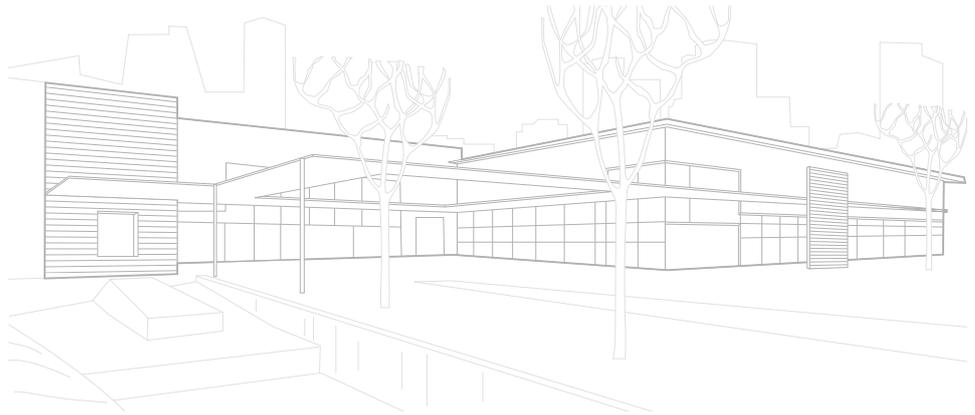
Vorvermietung

Nutzfläche: 23.088 m<sup>2</sup>  
Ankaufsrendite: 6,4%  
Bautenstand: 86,0%  
Fertigstellung: Juli 2010  
Kaufpreis: 75,1 Mio.€

Stand: 31. März 2010

## Enebyängen Retail Park

Stockholm (Schweden)



Danderyd ist ein bevorzugtes Wohngebiet im Norden Stockholms. Hier entsteht der Enebyängen Retail Park.

65.000 Autos bahnen sich jeden Tag ihren Weg aus dem Norden nach Stockholm. Auf ihrer Fahrt passieren sie einen 20 Meter hohen Werbeturm, der auf den Enebyängen Retail Park, zehn Kilometer von Stockholm entfernt, aufmerksam macht. Das Objekt besteht aus 9 Gebäuden mit einer Gesamtmietfläche von 14.342 m<sup>2</sup>. Die Fertigstellung der ersten 8 Gebäude ist für Ende 2010 geplant. Dann werden dort verschiedene Fachmärkte aus den Branchen Lebensmittel, Möbel und Elektronik einziehen. Sie positionieren sich in einer Region mit überdurchschnittlichem Haushaltsnettoeinkommen, was dieses Objekt für alle Mieter besonders attraktiv macht. Der Enebyängen Retail Park ergänzt das schwedische Immobilienportfolio des *hausInvest europa* um eine kleinere, aber dennoch sehr ertragsstarke Immobilie mit mindestens 10-jährigen Mietverträgen.

# 99 %

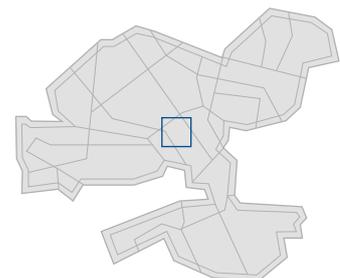
Vorvermietung

Nutzfläche: 14.342 m<sup>2</sup>  
 Ankaufsrendite: 7,1 %  
 Bautenstand: 47,0 %  
 Fertigstellung: Juni 2011  
 Kaufpreis: 280,1 Mio. SEK

Stand: 31. März 2010

### Enebyängen Retail Park

Danderyd, Stockholm



## Projektentwicklungen im Überblick

### Projektentwicklungen im Geschäftsjahr 2009/2010

	Hauptnut- zungsart <sup>1</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Fertigstellung
<b>IM BERICHTSZEITRAUM FERTIGGESTELLTE LIEGENSCHAFTEN IM BESTAND</b>			
Deutschland			
Schweinfurt, Schrammstraße <sup>2</sup>	E	30.765	Juni 2009
Straubing, Theresien Center <sup>2</sup>	E	21.198	Mai 2009
München, Ganghoferstr. 68–70	B	33.131	Februar 2010
Frankreich			
Meudon, Avenue du Maréchal Juin	B	54.244	Dezember 2009
Italien			
Sesto San Giovanni (Mailand), Viale Tommaso Edison	B	23.987	Dezember 2009
Luxemburg			
Luxemburg, Avenue John F. Kennedy <sup>2</sup>	B	11.274	März 2010
Luxemburg, Avenue John F. Kennedy <sup>2</sup>	B	9.794	März 2010
Luxemburg, Avenue John F. Kennedy <sup>2</sup>	B	12.162	März 2010
Niederlande			
Hoofddorp, Irdeto	B	11.130	Januar 2010
Portugal			
Montijo, Afonsoeiro (Retail Park) <sup>2</sup>	E	17.728	Mai 2009

Stand: 31. März 2010

 Seite 84 ff.  
Immobilienverzeichnis

<sup>1</sup> Abkürzungen siehe Immobilien-  
verzeichnis.

<sup>2</sup> Über Immobilien-Gesellschaften  
gehaltene Immobilien.

---

**Projektentwicklungen im Geschäftsjahr 2009/2010**

	Hauptnut- zungsart <sup>1</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Fertigstellung (vorauss.)
<b>IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN IM BESTAND</b>			
Großbritannien			
Liverpool, Strand Street	im Bau/B	12.968	April 2011
Schweden			
Stockholm (Danderyd), Enebybergsvägen (Phase I)	im Bau/E	12.474	Oktober 2010
<b>IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN, SCHWEBENDE GESCHÄFTE</b>			
Deutschland			
Frankfurt, Cargo City Süd	im Bau/L	21.825	September 2010
Berlin, Leipziger Straße 50	im Bau/H	8.660	Oktober 2010
Frankreich			
Aix-en-Provence, Avenue Archimède	im Bau/B	11.516	April 2010
Niederlande			
Rotterdam, Blaak 31	im Bau/B	23.088	Juli 2010
Österreich			
Wien, Erdbergstraße 131, Thomas-Klestil-Platz 4 <sup>2</sup>	im Bau/B	6.732	Dezember 2010
Wien, Würtzlerstraße 1, Thomas-Klestil-Platz 6, Schnirchgasse 10 <sup>2</sup>	im Bau/B	6.758	Dezember 2010
Wien, Erdbergstraße 141 <sup>2</sup>	im Bau/B	20.030	Oktober 2010
Wien, Erdbergstraße 139 <sup>2</sup>	im Bau/B	10.259	Oktober 2010
Schweden			
Stockholm (Danderyd), Enebybergsvägen (Phase II)	im Bau/E	1.868	Juni 2011

 Seite 84 ff.  
Immobilienverzeichnis

<sup>1</sup> Abkürzungen siehe Immobilien-  
verzeichnis.

<sup>2</sup> Über Immobilien-Gesellschaften  
gehaltene Immobilien.

Stand: 31. März 2010

# Vermietungsmanagement

Hochwertige, moderne Mietflächen zum Wohlfühlen in gefragten Lagen sind die beste Voraussetzung für eine hohe Nachfrage seitens potenzieller Mieter. Die Qualität der Flächen ist entscheidend für den Vermietungserfolg. Und der ist wichtig, denn letztendlich ist jede Immobilie nur so gut wie ihr Mieter. Nur wenn Immobilien dauerhaft an bonitätsstarke Unternehmen vermietbar sind, fließen stetige Einnahmen. Diese wiederum sind der Grundstein für die stabilen Erträge des *hausInvest europa*.

93,9 %

Vermietungsquote

Das Portfolio des Fonds umfasst mehr als 100 Gewerbeimmobilien verschiedenster Nutzungsarten. Rund 1.700 nationale und internationale Mieter aus unterschiedlichen Branchen sind in den Objekten zu Hause. Um die langfristige Vermietung der *hausInvest*-Flächen kümmert sich unser Real-Estate-Asset-Management.

Dabei steht die Vermietungsarbeit vor allem unter dem Gesichtspunkt, Potenziale für Wert- und Mietpreissteigerungen zu identifizieren und vorteilhaft für *hausInvest europa* umzusetzen. In Zusammenarbeit mit Maklern vor Ort werden dazu täglich Mietverträge neu abgeschlossen, nachverhandelt oder frei werdende Flächen anschlussvermietet – alles, um die hohe Vermietungsquote des *hausInvest europa* dauerhaft zu erhalten. Diese lag per 31. März 2010 bei 93,9 %. Doch dabei passt nicht jeder Mieter ins sicherheitsorientierte Konzept des Fonds: Besonders wichtig ist uns an erster Stelle eine hohe Mieterbonität. Damit halten wir das Risiko möglicher Mietausfälle durch Zahlungsschwierigkeiten eines Unternehmens von vornherein begrenzt. Außerdem ist es unser Ziel, für *hausInvest europa* einen ausgewogenen Mieter-Mix nach Wirtschaftsbranchen zu erzielen. Die Mieter der Fondsflächen kommen aus den unterschiedlichsten Bereichen, darunter: Finanzdienstleistung, Telekommunikation, Einzelhandel, Hotel oder Rechts- und Steuerberatung. Um das Gleichgewicht zwischen den einzelnen Branchen zu erhalten, wird die Mieterstruktur fortlaufend optimiert. Das macht *hausInvest europa* zusätzlich unabhängiger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftssektoren.

Neben der tatsächlichen Vermietungsarbeit investieren wir viel Zeit in die Pflege der Beziehungen zu unseren Mietern. Das ist mitunter aufwendig, hat aber seinen guten Grund: Stabile Geschäftsbeziehungen mit zufriedenen Mietern sind entscheidend für den langfristigen Erfolg des *hausInvest europa*. Zufriedene Mieter sind treue Mieter. Deshalb arbeiten wir täglich daran, die Erwartungen und spezifischen Anforderungen unserer Mieter zu erfüllen oder – noch besser – zu übertreffen.

Dass sich unsere Strategie – hochwertige Flächen gepaart mit einem ganzheitlichen Vermietungsmanagement – auszahlt, belegen die Vermietungszahlen des *hausInvest europa*. Trotz der wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen gehörte das Geschäftsjahr 2009/2010 im Hinblick auf die Vermietungsleistung zu den bisher erfolgreichsten. Für Flächen mit einem Gesamtvolumen von rund 288.000 m<sup>2</sup> wurden bis zum 31. März 2010 neue Mietverträge abgeschlossen bzw. bestehende Verträge verlängert.

Auf die wichtigsten Vermietungserfolge im Geschäftsjahr 2009/2010 wollen wir an dieser Stelle kurz näher eingehen.

## Klara Zenith Stockholm (Schweden)



An einer der frequenzstärksten Einkaufsstraßen Skandinaviens, der Drottninggatan, liegt das Klara Zenith.

Die Immobilie Klara Zenith hat ein Geheimnis. Man entdeckt es erst, wenn man das Büro- und Einzelhandelsgebäude von oben betrachtet. Auf dem Dach der Immobilie steht ein halbes Dutzend Apartments wie eine kleine Siedlung über der Stadt. Darüber hinaus sind vor allem die Einzelhandelsflächen aufgrund ihrer Lage an einer der frequenzstärksten Einkaufsmeilen Skandinaviens begehrt. Die Haushaltswaren-Kette Clas Ohlson hat in Klara Zenith 7.300m<sup>2</sup> Mietfläche für 15 Jahre angemietet und wird hier ihr Flaggschiff-Geschäft eröffnen. Mit dem Abschluss des Mietvertrags ist unserem Real-Estate-Asset-Management die größte Einzelhandelsvermietung in Stockholm innerhalb der letzten zehn Jahre gelungen. Für *hausInvest europa* bedeutet die Vermietung stabile Erträge über einen langfristigen Zeitraum.

**Klara Zenith**  
Drottninggatan 53,  
Stockholm



# 7.300 m<sup>2</sup>

neu vermietete Retail-Fläche

Nutzfläche: 65.443 m<sup>2</sup>

Neu vermietete Fläche: 7.300 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 84,0 %

## Junghof Plaza

### Frankfurt (Deutschland)



An einer der besten Adressen Frankfurts, zwischen Alter Oper und Goetheplatz, liegt das Junghof Plaza.

Ein Panorama aus Wolkenkratzern: Der Blick von der Dachterrasse des Junghof Plaza zeigt deutlich die hohe Standortqualität der Immobilie im Herzen des Frankfurter Bankenviertels. Die Immobilie befriedigt mit ihren rund 32.000 m<sup>2</sup> Mietfläche den Bedarf der MainMetropole an erstklassigen Büroräumen. Das auf Ganzheitlichkeit ausgelegte Konzept der beiden Junghof-Plaza-Gebäude gruppiert sich um einen repräsentativen Innenhof. Die Mietflächen sind überdurchschnittlich hochwertig. Außergewöhnlich für Frankfurt ist zum Beispiel die Größe der einzelnen Geschossflächen. Sie bietet eine hohe Belegungsdichte und Flächen-effizienz für die Mieter. Diesen Vorteil hat Credit Suisse für sich erkannt und seine Büroräume in dem repräsentativen Objekt auf eine Fläche von 15.200 m<sup>2</sup> vergrößert. Damit zieht die Schweizer Bank ihre Unternehmensstandorte innerhalb Frankfurts zusammen und hat nun ihre Deutschlandzentrale in der *hausInvest europa*-Immobilie.

---

### Junghof Plaza

Junghofstraße 14/16,  
Frankfurt am Main



# 15.200 m<sup>2</sup>

neu bzw. anschlussvermietete  
Bürofläche

Nutzfläche: 32.038 m<sup>2</sup>

Neu bzw. anschlussvermietete

Fläche: 15.200 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 83,0 %

---

## ABB-Gebäude

Mailand (Italien)



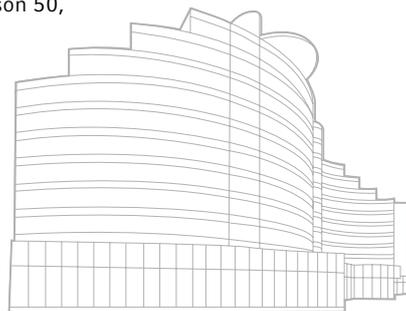
In dem etablierten Bürostandort Sesto San Giovanni bei Mailand liegt das ABB-Gebäude.

Seit dem Jahr 2001 nutzt ABB – ein in der Energie- und Informationstechnik führendes Unternehmen – die Standortqualitäten der *hausInvest europa*-Immobilie in Sesto San Giovanni für seinen Firmensitz. Nur acht Kilometer vom Stadtzentrum Mailands entfernt, hat sich die Gemeinde zu einem etablierten Bürostandort entwickelt und ist Sitz vieler internationaler Unternehmen. Die ABB-Immobilie besticht optisch durch ihre s-förmige Gestalt mit drei jeweils stufenartig angeordneten Terrassen an der West- und Ostfassade. Neben hochwertigen Büroflächen umfasst das Objekt zahlreiche Lager- und Technikflächen, ausreichend Parkplätze und einen repräsentativen Eingangsbereich nebst Kantine. Wie stark sich ABB mit seiner Firmenzentrale identifiziert, ist im abgeschlossenen Geschäftsjahr deutlich geworden: Vorzeitig hat das Unternehmen den bestehenden Mietvertrag um 6 weitere Jahre verlängert. Somit behalten die rund 1.000 Mitarbeiter auf etwa 27.000 m<sup>2</sup> bis mindestens Mitte 2016 ihr zweites Zuhause. Die Verlängerung des Vertrages fand auf beiden Seiten ohne den Einsatz externer Berater statt. Das ist bei einer so großen Transaktion eher unüblich und war nur aufgrund der äußerst guten Vermieter-Mieter-Beziehung möglich.

---

### ABB-Gebäude

Viale Tommaso Edison 50,  
Mailand



100 %

weiterhin voll vermietet

Nutzfläche: 27.008 m<sup>2</sup>

Neu bzw. anschlussvermietete

Fläche: 27.008 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 100,0 %

---

## Gute Mietstruktur

hausInvest europa setzt auf lang laufende Mietverträge und weist per 31. März 2010 eine gute Verteilung der Mietvertragsrestlaufzeiten auf. Auch die Branchenverteilung der Mieter ist ausgewogen.

# 75,9%

der Mietverträge laufen länger als 3 Jahre

### Restlaufzeiten der Mietverträge

2010		8,4 %
2011		7,5 %
2012		8,1 %
2013		8,9 %
2014		9,2 %
2015		7,7 %
2016		8,5 %
2017		7,1 %
2018		14,1 %
2019		5,0 %
2020+		15,4 %
unbefristet		0,1 %

Stand: 31. März 2010

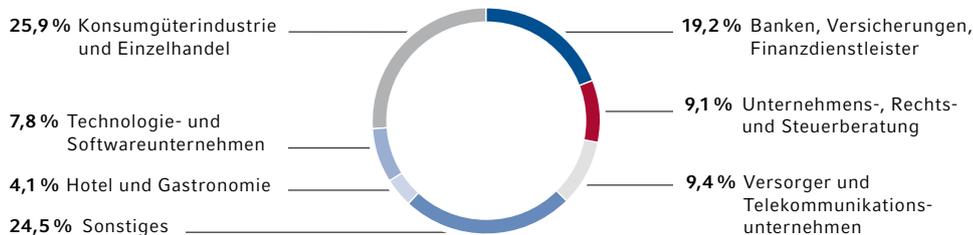
### Restlaufzeiten der Mietverträge

Laufen länger als

3 Jahre		75,9 %
5 Jahre		57,8 %
10 Jahre		15,4 %

Stand: 31. März 2010

### Branchenverteilung der Mieter nach Nettokaltmieten<sup>1</sup>



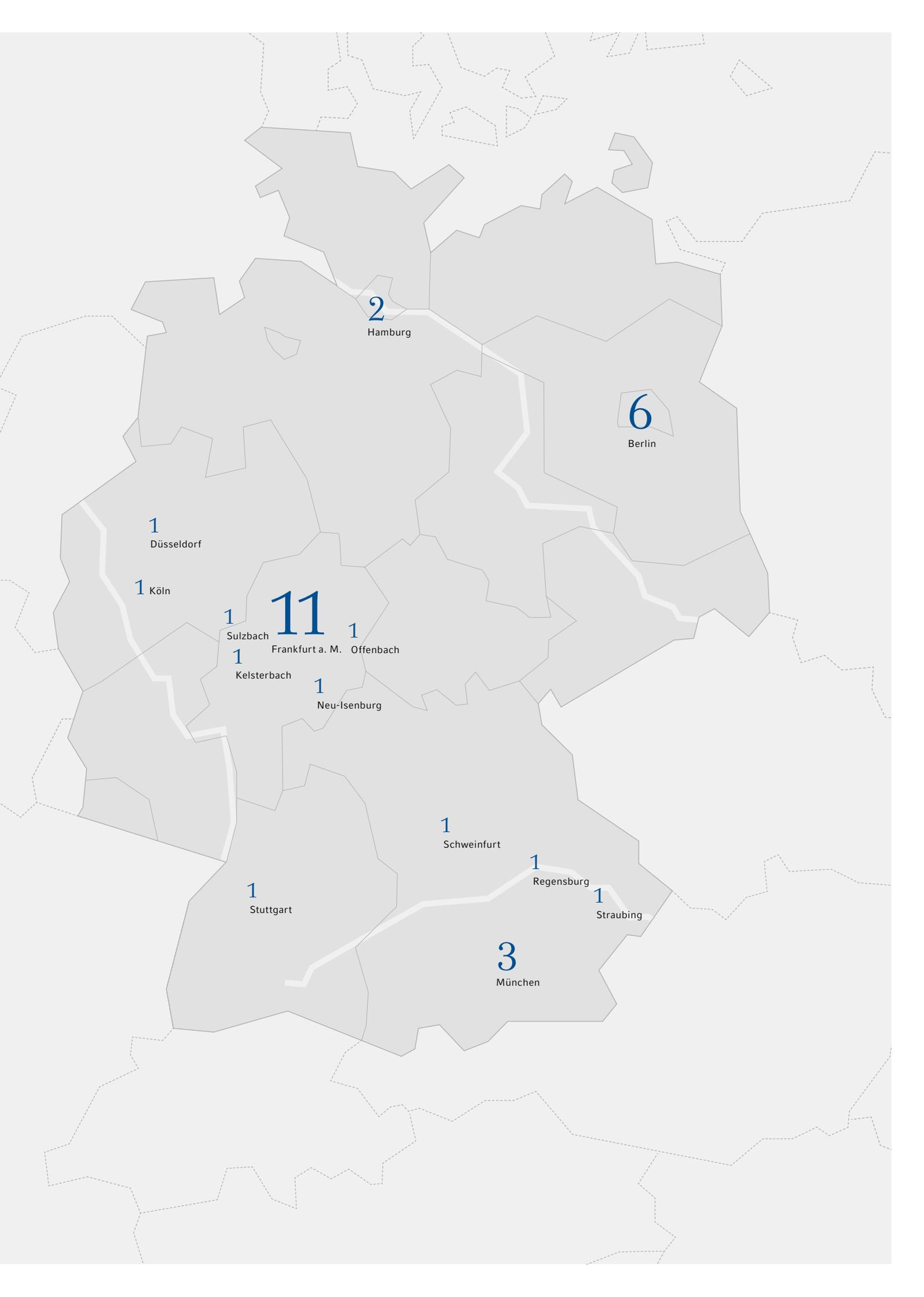
<sup>1</sup> Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 31. März 2010

# Immobilienverzeichnis

Überblick Deutschland





# Immobilienverzeichnis

Deutschland (€)



Nr.	1	2	
Objektname	Dorotheen – Ensemble	Classicon	
PLZ/Ort	10117 Berlin	10117 Berlin	
Straße	Dorotheenstraße 33 Charlottenstraße 42	Leipziger Platz 9	
Internetadresse	dorotheenensemble.de	classicon-berlin.de	
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	<b>B: 79</b>	<b>B: 65</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	989	2.665
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2002/7,8	01/2002/8,3
Bau-/Umbaujahr		2002	2003
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	4.927	11.698 <sup>1</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	4.927/0	9.326/2.372
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter	Zeitverlag Gerd Bucerius	Deutsche Bahn AG	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	26,7	8,8
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	6,6	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,8	0,9
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	752	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	830	k.A.
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohrertrag	in Tausend	1.062	2.557
Restnutzungsdauer	in Jahren	63	64
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	17.790	45.390
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	17.790	45.390
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	-	-



3	4	5	6
Kö 92 a		Junghof Plaza	Junghof Plaza
40212 Düsseldorf	60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main
Königsallee 92 a	Börsenstr. 2-4, Börsenplatz 13-15, Rathenauplatz 14 boersenstrasse-frankfurt.de	Junghofstraße 14 junghofplaza.de	Junghofstraße 16 junghofplaza.de
<b>B: 75</b>	<b>B: 57; E: 30</b>	<b>B: 94</b>	<b>B: 92</b>
1.671	2.182	2.610	3.852
12/1993/16,3	01/1995/15,3	07/2002/7,8	07/2002/7,8
1972; 1998	1890; 1995	2003	2003
7.036 <sup>1</sup>	13.861	14.421	17.617
7.036/0	13.861/0	14.421/0	17.617/0
Regus Düsseldorf	ZARA Deutschland	J. P. Morgan AG	Credit Suisse
19,9	22,6	20,6	13,4
1,7	14,0	2,6	0,1
4,1	3,6	3,9	6,1
989	5.114	k.A.	k.A.
1.617	5.059	k.A.	k.A.
1.819	5.898	5.704	7.033
43	56	64	64
31.350	110.200	102.600	124.400
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
31.350	110.200	102.600	124.400
-	-	-	-

 Seite 130 f.  
Erläuterungen zum  
Immobilienverzeichnis

 Seite 224 ff.  
Weitere Informationen zu den  
Beteiligungsgesellschaften im  
Beteiligungsverzeichnis

\*  
B Bürogebäude  
E Einzelhandelsgebäude  
H Hotelgebäude  
L Logistikgebäude  
U unbebautes Grundstück  
S sonstige Nutzung  
W Wohngebäude

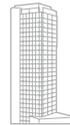
<sup>1</sup> Neuvermessung  
<sup>2</sup> Zukauf  
<sup>3</sup> geplante Fertigstellung  
<sup>4</sup> Fläche laut Planung

Währungsumrechnungskurse zum  
30. März 2010

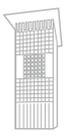
Kurs: 1 € = 0,89350 £  
Kurs: 1 € = 9,77130 SEK

# Immobilienverzeichnis

Deutschland (€)



Nr.		7	8
Objektname		Eurotheum	Schillerhaus
PLZ/Ort		60311 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main
Straße		Neue Mainzer Straße 60–66	Schillerstraße 18–20
Internetadresse			schillerhaus.com
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 73</b>	<b>B: 69</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	1.890	2.519
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	07/1996/13,8	12/2003/6,3
Bau-/Umbaujahr		2000	2004
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	21.163	12.565 <sup>1</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	21.163/0	11.398/1.167
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		European Central Bank	MAB Development
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	14,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	0,4	15,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	5,1	3,5
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	k.A.	3.036
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	k.A.	3.632
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	7.603	4.083
Restnutzungsdauer	in Jahren	61	65
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	144.150	71.850
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	144.150	71.850
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	–	–

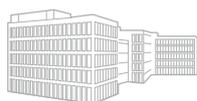
					
	9	10	11	12	13
	Japan-Center	Goldenes Haus	Gerhof	Cambium	
	60311 Frankfurt am Main	60486 Frankfurt am Main	20354 Hamburg	20097 Hamburg	50672 Köln
	Taunusstraße 2	Theodor-Heuss-Allee 80	Gerhofstraße 1-3	Nagelsweg 33, 35	Ehrenstraße 2 St.-Apern-Straße 1
	japan-center.com	goldenes-haus.de		cambium-hamburg.de	
	<b>B: 90</b>	<b>B: 95</b>	<b>B: 50; E: 41</b>	<b>B: 87</b>	<b>B: 75; E: 25</b>
	2.105	15.114	1.774	5.384	432
	06/2002/7,8	12/1987/22,3	10/2003/6,5	01/1988/22,3	01/1994/16,3
	1996	1984; 2001	1978; 2003	1989; 2005	1993
	25.869	33.235	9.625	13.509	2.242
	25.869/0	33.235/0	9.018/607	13.509/0	2.242/0
	Allen & Overy	Commerzbank	ESPRIT	Körper AG	Gravis
	10,0	0,6	11,8	0,9	0,0
	2,0	23,5	2,5	0,7	29,4
	4,0	4,4	7,0	4,6	6,6
	8.258	7.281	4.704	k.A.	k.A.
	8.492	6.392	4.317	k.A.	k.A.
	10.033	6.619	4.858	2.011	511
	57	50	54	56	64
	171.400	102.100	85.820	30.840	9.250
	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
	171.400	102.100	85.820	30.840	9.250
	-	-	-	-	-

# Immobilienverzeichnis

Deutschland (€)



Nr.		14	15
Objektname		Medienfabrik	Artec-Forum
PLZ/Ort		80339 München	80335 München
Straße		Ganghoferstraße 68–70	Karlstraße 64–68 Seidlstraße 21–23
Internetadresse		medienfabrik-muenchen.com	artecforum.de
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 75</b>	<b>B: 89</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	19.138 <sup>1</sup>	6.903
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	01/2010/0,3	06/2003/6,8
Bau-/Umbaujahr		2010	2003
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	33.131 <sup>1</sup>	21.918
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	33.131/0	21.918/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		National Instruments	E.ON Vertrieb GmbH
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	74,0	0,6
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	0,0	16,4
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,5	3,3
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	k.A.	5.163
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	k.A.	5.101
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	4.942	4.602
Restnutzungsdauer	in Jahren	70	64
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	78.300	83.100
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	73.477	83.100
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	73.477	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	5.330/7,3	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	2.571	
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend	133	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	5.197	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,8	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	78.807	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	–	–



16



17



18



19



20

Limespark

Die Mitte

81379 München

63263 Neu-Isenburg

70174 Stuttgart

65843 Sulzbach

10178 Berlin

Machtlfinger Str. 5–15

Martin-Behaim-Straße 4–6

Theodor-Heuss-Straße 11  
Calwer Straße 26

Limespark 2

Alexanderplatz 3/  
Alexanderstraße

innovapark.de

alexanderplatz.de

**B: 88****B: 87****B: 65****B: 91****E: 100**

12.130

8.829

1.345

16.216

3.866

10/2008/1,5

12/1993/16,3

12/1993/16,3

07/1991/18,7

07/2009/0,7

2003

1993

1982

2001

2009

21.682

15.882

4.145

20.706<sup>1</sup>

19.360

21.682/0

15.882/0

4.145/0

20.706/0

19.360/0

trovicor GmbH

ARAMARK GmbH

dm-Drogeriemarkt

Logica Deutschland

Saturn

38,9

37,4

12,5

19,5

0,0

2,7

5,5

18,4

28,5

0,0

3,2

2,5

2,6

2,7

10,9

2.424

1.007

1.166

2.809

5.287

1.901

1.103

1.186

2.969

7.281

3.299

1.689

1.301

3.494

7.239

64

54

43

62

59

49.200

19.510

21.450

49.870

126.280

direkt/100,00 %

direkt/100,00 %

direkt/100,00 %

direkt/100,00 %

indirekt/94,80 %

49.200

19.510

21.450

49.870

118.401

46.480

118.406

3.094/6,7

1.861/1,6

1.662

340

309

140

2.630

1.721

8,5

9,3

119.732

-

-

-

-

-

# Immobilienverzeichnis

Deutschland (€)



Nr.		21	22
Objektname			Regensburg-Arcaden
PLZ/Ort		10627 Berlin	93053 Regensburg
Straße		Wilmsdorfer Straße 117 Pestalozzistraße 77	Friedenstraße 23
Internetadresse			regensburg-arcaden.de
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>E: 73</b>	<b>E: 100</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	1.277	25.223
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	12/1999/10,3	11/2002; 08/2009/7,4
Bau-/Umbaujahr		2002	2002
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	5.350	36.668 <sup>1</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	4.368/982	36.668/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		Orsay	APCOA Parking Service
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	2,4	0,4
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	4,3	0,1
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,3	3,9
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	2.209	11.459
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	2.228	11.569
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	1.935	11.319
Restnutzungsdauer	in Jahren	62	53
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	31.560	181.000
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	indirekt/94,99 % <sup>2</sup>
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	31.560	171.932
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		9.032 <sup>2</sup>
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		64/0,7
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		-
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend		4
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		60
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		9,5
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		9.096 <sup>2</sup>
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	-	-



23	24	25	26	27
Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	Hotel de Rome	Villa Kennedy	Logicpark Frankfurt Airport
97421 Schweinfurt	94315 Straubing	10117 Berlin	60596 Frankfurt am Main	65451 Kelsterbach
Schrammstraße 5	Regensburger Str./ Stadtgraben	Behrenstr./Hedwigskirch- gasse/Französische Str.	Kennedyallee 70/ Paul-Ehrlich-Straße 15	Mönchhofallee 1
stadtgalerie-schweinfurt.de	theresien-center.eu	hotelderome.de	villakennedyhotel.de	
E: 100	E: 75; B: 25	H: 100	H: 92	L: 78
29.712	13.207	3.800	7.417 <sup>2</sup>	30.093
08/2007/2,6	06/2009/0,8	05/2007/2,9	05/2006; 04/2009/3,9	07/2009/0,7
2009	2009	1987; 2006	1905; 2006	2008
30.765 <sup>1</sup>	20.687 <sup>1</sup>	14.385	15.679 <sup>2</sup>	18.890
30.765/0	20.687/0	14.385/0	15.679/0	18.890/0
C&A	Hertie	Rocco Forte & Family	Rocco Forte & Family	dress-for-less
0,4	13,4	0,0	0,0	0,0
3,1	6,3	0,0	0,0	0,0
9,7	7,6	17,0	16,7	5,7
8.700	2.204	k.A.	k.A.	k.A.
9.296	3.162	k.A.	k.A.	k.A.
9.310	4.259	4.690	4.736	1.667
59	60	67	66	49
157.530	66.100	79.250	82.270	22.000
indirekt/75,00 %	indirekt/94,90 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
118.148	63.480	79.250	82.270	22.000
	63.480		1.635 <sup>2</sup>	22.078
2.579	1.357/2,1		89/5,4	1.111/5,0
2	-		57	767
215	113		11	84
2.364	1244		78	1.028
9,4	9,3		9,1	9,3
	64.838		1.724 <sup>2</sup>	23.189
-	-	-	-	-

# Immobilienverzeichnis

Deutschland (€)



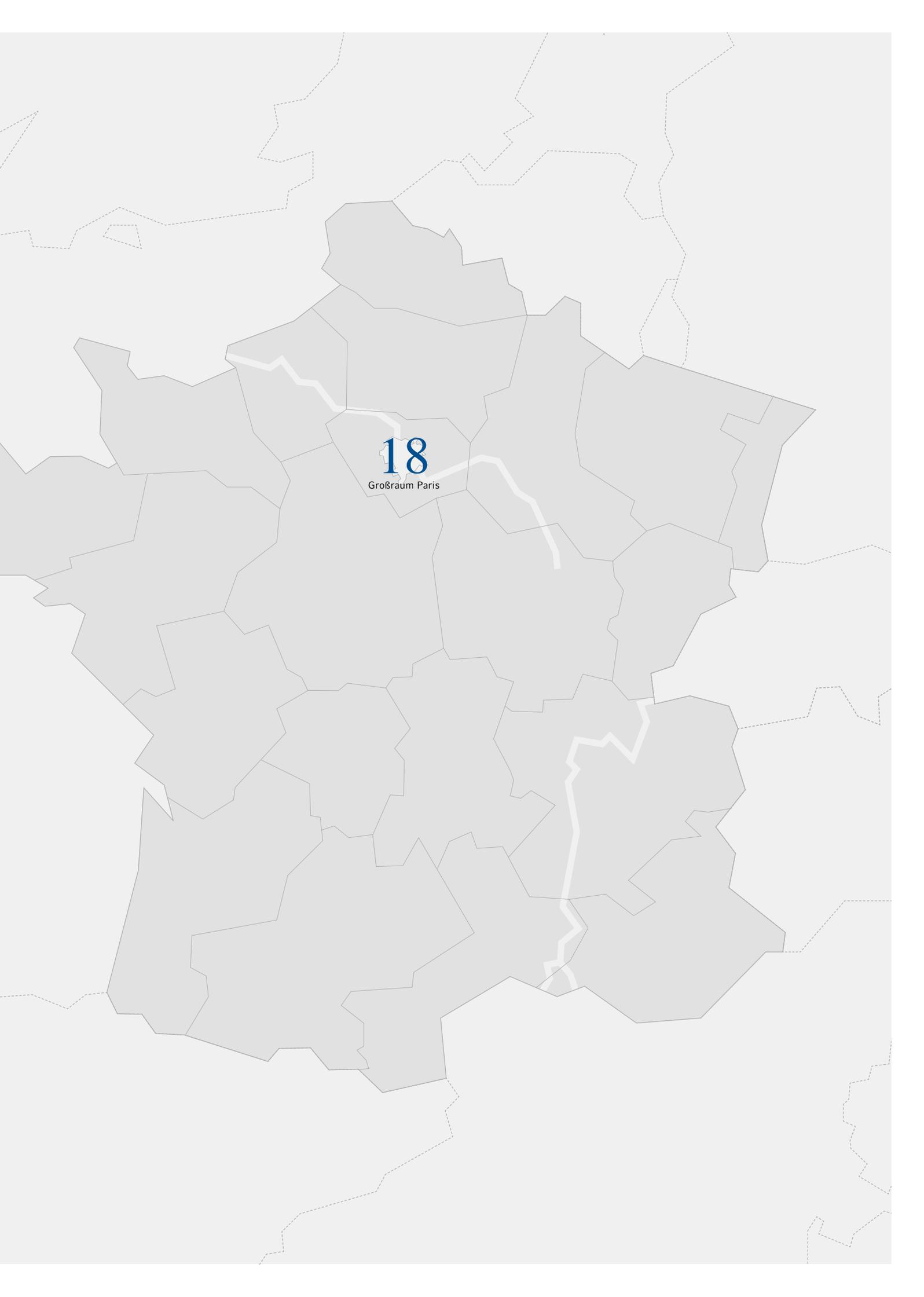
Nr.		28	29
Objektname			
PLZ/Ort		60437 Frankfurt am Main	60439 Frankfurt am Main
Straße		Homburger Landstraße 869	Oberurseler Weg 3 Spielsgasse 22
Internetadresse			
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	W: 100	W: 100
Art des Grundstücks			Wohnungs-/Teileigentum
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	773	3.267
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	09/1996/13,6	06/2000/9,8
Bau-/Umbaujahr		1993	2000
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	599	67
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	0/599	0/67
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		k.A.	k.A.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,9	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	100,0	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,0	1,0
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	49	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	60	k.A.
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	62	6
Restnutzungsdauer	in Jahren	63	71
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	950	125
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	950	125
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	-	-

			Summe
			
30	31	32	
60439 Frankfurt am Main	12277 Berlin	63067 Offenbach	
Oberurseler Weg 3 Spielsgasse 22	Nahmitzer Damm 12	Nordring 144 Goethering 60	
<b>W: 100</b>	<b>U: 100</b>	<b>S: 91</b>	
Wohnungs-/Teileigentum			
3.267	167.314	10.374	
06/2000/9,8	11/1994/15,4	03/1979/31,1	
2000	1972; 1987	1950; 1973	
61	0	5.118	
0/61	0/0	5.035/83	
k.A.	IBM	Keck Automobile	
0,0	0,0	20,2	
100,0	0,0	91,2	
1,0	3,0	1,0	
k.A.	k.A.	k.A.	
k.A.	k.A.	k.A.	
6	0	0	
71			
120	7.770	29	
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	
120	7.770	29	direkt: 1.567.821 indirekt: 471.961
			537
			direkt: 8.933; indirekt: 5.389
-	-	-	

# Immobilienverzeichnis

Überblick Frankreich



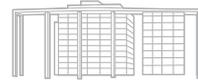


18

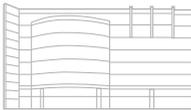
Großraum Paris

# Immobilienverzeichnis

Frankreich (€)



Nr.		33	34
Objektname		Arcs de Seine	Rives de Bercy
PLZ/Ort		92200 Boulogne-Billancourt	94220 Charenton-le-Pont
Straße		32–34 Quai du Pont du Jour	Quai de Bercy
Internetadresse			
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	16.595	16.374
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	08/2000/9,6	11/2001/8,4
Bau-/Umbaujahr		2001	2003
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	47.064	32.012
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	47.064/0	32.012/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		Bouygues Telecom	SA Crédit Foncier de France
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	8,6	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	89,6	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,4	6,0
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	k.A.	k.A.
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	22.114	11.282
Restnutzungsdauer	in Jahren	61	63
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	345.400	184.900
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/59,78 %	indirekt/59,78 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung		206.465	110.525
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	24,36	25,79

					
	35	36	37	38	39
	Europlaza	Le Flavia	Place de Seine	Technopôle Vélizy	Cap Sud
	92400 Courbevoie	94200 Ivry-sur-Seine	92300 Levallois-Perret	92360 Meudon	92120 Montrouge
	20 Avenue André Prothin	16–23 Quai Marcel Boyer	155–159 Rue Anatole France	Avenue du Maréchal Juin	162 Av. de la République; 104 Av. Marx Dormoy
	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 91</b>	<b>B: 87</b>	<b>B: 100</b>
	7.696	4.465	7.161	34.861	2.550
	06/1999/10,8	09/2009/0,5	08/2001/8,7	09/2007/2,6	06/2008/1,8
	1999	2008	2000	2009	2008
	52.470	16.355	28.082	54.244 <sup>1</sup>	12.454
	52.470/0	16.355/0	28.082/0	54.244/0	12.454/0
	CAP GEMINI	FNAC SA	SAP	Bouygues Telecom	TDF
	15,9	0,0	19,6	0,0	25,8
	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
	4,4	8,0	3,1	9,0	6,0
	18.586	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	25.708	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	24.529	5.307	12.393	14.238	4.217
	60	69	61	70	68
	395.300	71.000	204.700	235.300	72.800
	indirekt/59,78 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	indirekt/100,00 %
	236.293	71.000	204.700	235.300	72.800
		71.000		252.680	
		817/1,2		5.347/2,1	
		0		0	
		51		178	
		766		5.169	
		9,5		9,7	
		71.817		258.027	
	26,97	63,38	41,04	-	-

# Immobilienverzeichnis

Frankreich (€)



Nr.		40	41
Objektname			Périsud
PLZ/Ort		92200 Neuilly	75014 Paris
Straße		127 Avenue Charles de Gaulle	1-11 Boulevard Romain Rolland
Internetadresse			
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 88</b>	<b>B: 91</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	2.914	10.872
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	05/2003/6,9	05/2003/6,9
Bau-/Umbaujahr		1995; 2005	2004
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	9.661	30.401 <sup>1</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	9.661/0	30.401/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		Kaufman & Broad Immo	Sanofi-Aventis Groupe
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	6,0	7,0
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	k.A.	k.A.
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	4.867	15.687
Restnutzungsdauer	in Jahren	56	64
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	84.500	266.100
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung		84.500	266.100
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	-	41,53



42	43	44	45	46
Etoile Saint Honoré	Espace Kléber	Place d'Iéna	Palatin	Parc de Reflets
75008 Paris	75116 Paris	75016 Paris	92800 Puteaux	95700 Roissy-en-France
21–25 Rue Balzac	23–25 Avenue Kléber	7 Place d'Iéna/ 12 Avenue d'Iéna	3–5 Cours du Triangle/ Rue de Valmy	165 Avenue du Bois de la Pie
<b>B: 90</b>	<b>B: 92</b>	<b>B: 94</b>	<b>B: 86</b>	<b>B: 100</b>
4.846	2.057	4.797	4.810	6.059
02/1998/12,2	11/2009/0,3	05/2002/7,8	12/2002/7,3	12/2001/8,3
1993	1998	2000	2005	2003
28.238 <sup>1</sup>	11.585	11.739	23.201 <sup>1</sup>	2.246
28.238/0	11.585/0	11.739/0	23.201/0	2.246/0
Banque d'Orsay	Credit Suisse	Apple	KPMG	Computacenter France
6,8	0,0	30,1	0,0	46,9
6,0	0,0	0,3	0,0	0,0
3,1	6,0	4,4	8,0	1,4
15.924	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
16.285	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
17.551	7.330	8.694	11.977	369
64	59	62	66	64
316.000	132.400	161.300	213.300	4.740
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
316.000	117.557	161.300	213.300	4.740
	117.557			
	1.324/1,1			
	0			
	55			
	1.269			
	9,7			
	118.881			
33,77	64,65	-	-	-

# Immobilienverzeichnis

Frankreich (€)



Nr.	47
Objektname	Colonnadia
PLZ/Ort	95700 Roissy-en-France
Straße	Rue de la Belle Etoile
Internetadresse	

ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

**IMMOBILIENINFORMATIONEN**

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	23.072
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	10/2000/9,5
Bau-/Umbaujahr		2002
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	7.802
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	7.802/0

**VERMIETUNGSINFORMATIONEN**

Hauptmieter		Fujitsu Siemens
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	50,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	0,0
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	k.A.

**GUTACHTERINFORMATIONEN**

Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	1.359
Restnutzungsdauer	in Jahren	63
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	16.940

ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

**INVESTMENTINFORMATIONEN**

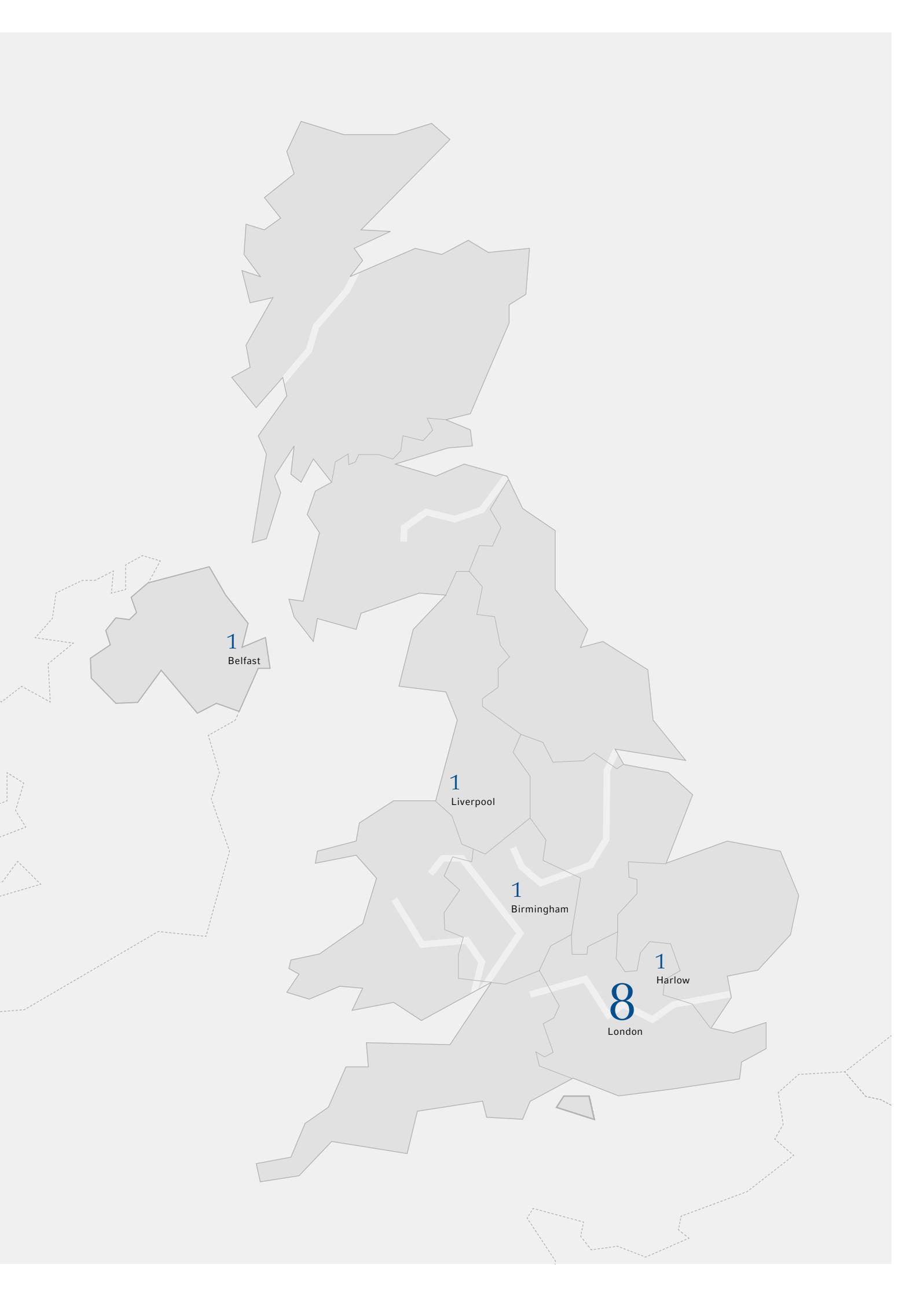
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	16.940
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	-

			Summe
			
48	49	50	
Ar Mor Plaza	Eurosquare II	Marriott Hotel	
44800 Saint-Herblain	93400 Saint-Ouen	95700 Roissy-en-France	
Rue de Cochardières/ Impasse Claude Nougaro	164 Quartier Victor Hugo	Allée du Verger marriott.de	
<b>B: 100</b>	<b>B: 90</b>	<b>H: 100</b>	
6.736	2.980	19.019	
02/2009/1,1	06/2002/7,8	09/2002/7,6	
2009	2003	2002	
11.353 <sup>1</sup>	17.555	17.724	
11.353/0	17.555/0	17.724/0	
SOPRA GROUP	Nokia Siemens	Roissy CYBM SAS	
0,0	0,0	0,0	
0,0	53,5	0,0	
6,0	1,5	18,0	
601	k.A.	k.A.	
1.431	k.A.	k.A.	
1.679	6.000	3.288	
70	64	43	
23.050	97.800	46.990	
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00%	
23.050	97.800	46.990	direkt: 1.859.277 indirekt: 626.083
23.372			
817/3,5			
0			
85			369
719			dirket: 7.923; indirekt: 0
8,9			
24.189			
-	51,12	40,43	

# Immobilienverzeichnis

Überblick Großbritannien





1  
Belfast

1  
Liverpool

1  
Birmingham

1  
Harlow

8  
London

# Immobilienverzeichnis

Großbritannien (£)



Nr.		51	52
Objektname		One Snow Hill	Mann Island
PLZ/Ort		Birmingham	Liverpool
Straße		Snow Hill Street	Strand Street, L 3 Central
Internetadresse			mannislanddevelopments.com
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Immobilie im Bau
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	3.160	1.855
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	01/2010/0,2	06/2009/0,8
Bau-/Umbaujahr		2009	2011 <sup>3</sup>
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	25.033	12.968 <sup>4</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	25.033/0	12.968/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		KPMG	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	15,1	-
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	0,0	-
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	15,0	-
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	k.A.	-
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	k.A.	-
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	8.203	3.014
Restnutzungsdauer	in Jahren	70	70
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	123.000	46.600
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	120.545	12.993
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	120.545	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	7.472/6,2	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	4.822	
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend	187	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	7.285	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,8	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	128.017	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	-	-



53	54	55	56	57
	Globe House	Athene Place	Paternoster Square	Paternoster House
London	London	London	London	London
EC2V 7RF, 10 Aldermanbury	WC2, 4 Temple Place	EC4 A, 66-73 Shoe Lane & 22 St. Andrew Street	EC4, 65 St. Paul's Churchyard	EC4, 1 Paternoster Square
<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 85</b>	<b>B: 85</b>
		Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht
4.700	3.501	2.492	1.790	721
02/1999/11,2	03/2003/7,0	07/2008/1,7	09/2001/8,6	09/2001/8,6
1999	1998	2002	2003	2003
30.110	17.869	13.776	7.540	1.898
30.110/0	17.869/0	13.776/0	7.540/0	1.898/0
JP Morgan Chase	British American Tobacco	Deloitte	Cognetas	Lexicon Group Services
0,0	0,0	0,0	0,4	0,0
0,0	0,0	0,1	0,5	0,0
16,0	15,0	10,1	6,5	4,9
k.A.	k.A.	k.A.	3.806	k.A.
k.A.	k.A.	k.A.	3.979	k.A.
15.250	10.316	5.664	3.892	1.030
70	59	62	74	74
262.500	174.490	94.060	62.700	16.540
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
262.500	174.490	94.060	62.700	16.540
37,71	42,29	68,04	48,71	48,71

# Immobilienverzeichnis

## Großbritannien (£)



Nr.	58	59
Objektname	Capital House	Great Portland Street
PLZ/Ort	London	London
Straße	EC3, 10–15 Lombard Street	W1W, 5 Marylebone, 170,180, 190,196,200 Great Portland Street
Internetadresse		180greatportlandstreet.co.uk

### ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

#### IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 90</b>	<b>B: 93</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	1.633	2.429
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	03/2001/9,0	09/2008/1,5
Bau-/Umbaujahr		2003	1910; 2007
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	11.788	9.834
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	11.788/0	9.834/0

#### VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		Natexis	MJ Mapp
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	1,8
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	7,6	8,5
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	5.212	5.212
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	5.629	5.197

#### GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	5.269	5.232
Restnutzungsdauer	in Jahren	64	68
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	87.750	83.400

### ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

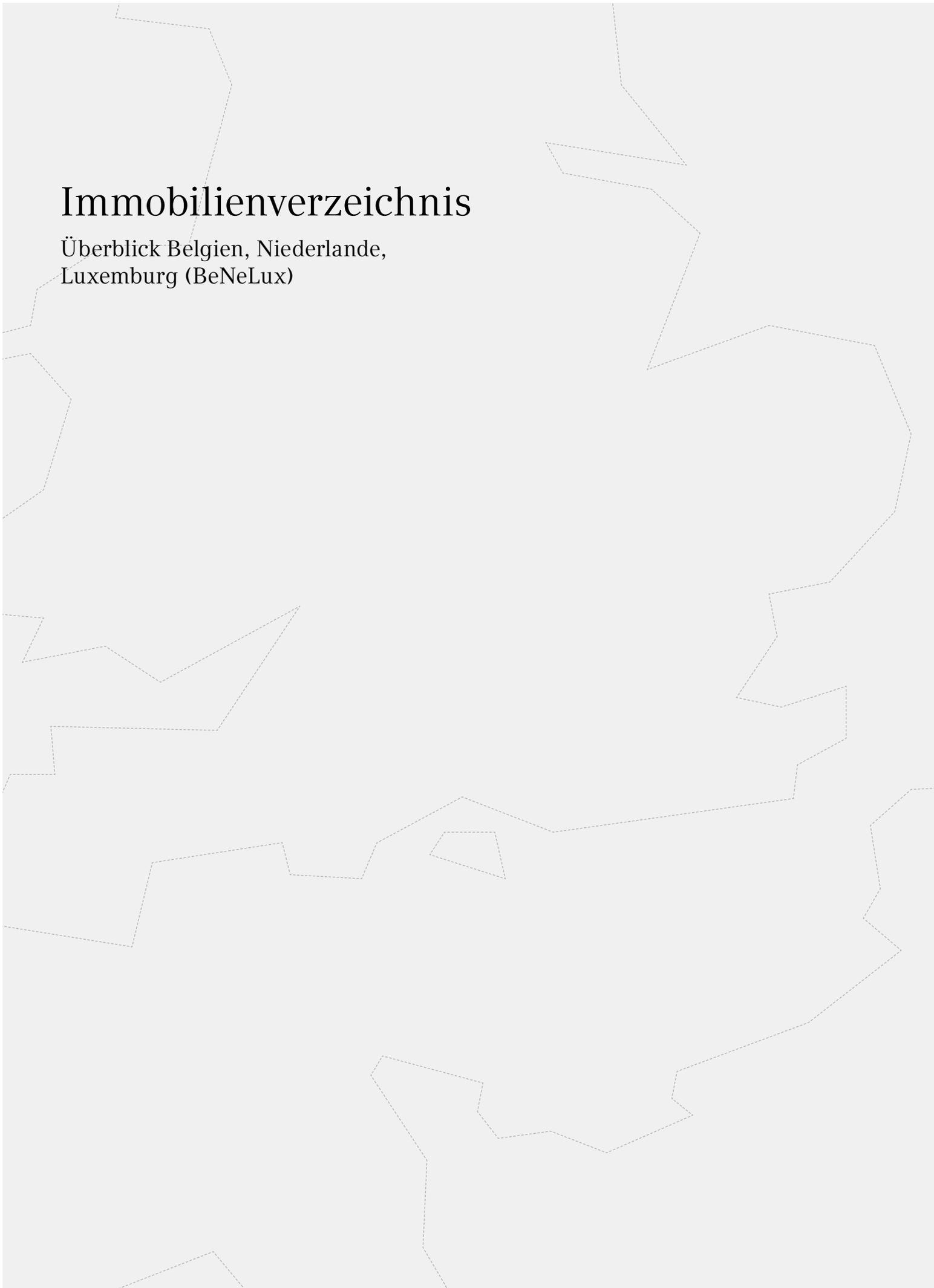
#### INVESTMENTINFORMATIONEN

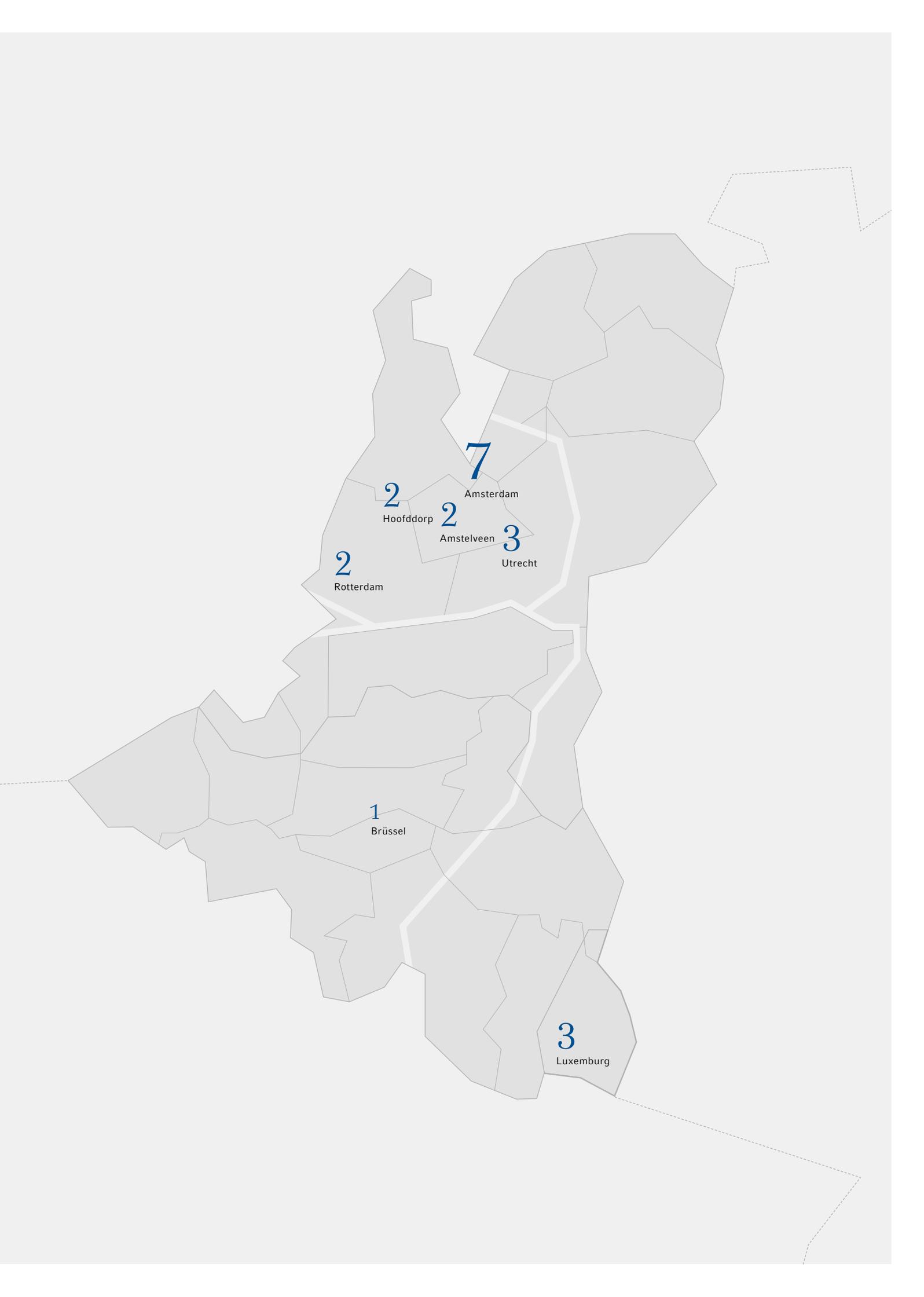
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	87.750	83.400
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		79.500
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		4.949/6,2
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		3.181
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend		495
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		4.165
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		8,5
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		94.515
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	46,32	66,64

			Summe in £	Summe in €
				
60	61	62		
Victoria Square	Westfield	Comet		
Belfast	London	Harlow		
BT1 4 QG Victoria Square	Westfield/White City	Essex CM 20 2DF, 20–22 Edinburgh Way		
victoriasquare.com	uk.westfield.com/london			
E: 100	E: 100	L: 59; S: 39		
	Erbbaurecht			
44.470	161.000	59.691		
06/2004/5,8	08/2004/5,7	09/2008/1,6		
2008	2008	2008		
65.677	152.663 <sup>1</sup>	35.302		
65.677/0	152.663/0	35.302/0		
House of Fraser	Boots The Chemists	Comet Group		
8,5	0,0	0,0		
0,6	0,1	0,0		
14,8	9,1	19,0		
16.408	80.906	k.A.		
17.520	81.390	k.A.		
21.118	99.129	2.587		
59	58	49		
336.600	1.625.000	33.100		
indirekt/99,90 %	direkt/49,00 %	direkt/100,00 %		
336.263	824.200	33.100	direkt: 1.772.278 indirekt: 336.263	direkt: 1.983.523 indirekt: 376.344
		31.022		
		2.356/7,6		
		1.231		
		237	919	1.029
		1.980	direkt: 13.430; indirekt: 0	direkt: 15.031; indirekt: 0
		8,4		
		37.357		
50,45	12,13	69,15		

# Immobilienverzeichnis

Überblick Belgien, Niederlande,  
Luxemburg (BeNeLux)





2  
Rotterdam

2  
Hoofddorp

2  
Amstelveen

7  
Amsterdam

3  
Utrecht

1  
Brüssel

3  
Luxemburg

# Immobilienverzeichnis

Niederlande (€)



Nr.		63	64
Objektname		ten-thirty	Handelsplein
PLZ/Ort		1185 MC Amstelveen	1181 ZA Amstelveen
Straße		Burgemeester Rijnderslaan 10-30	Handelsplein 41-59
Internetadresse			
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>	<b>B: 90</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	51.467	8.649
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	04/1997/13,0	12/2001/8,3
Bau-/Umbaujahr		1990	2004
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	47.459	14.080
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	47.459/0	14.080/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		KPMG Holding	BAT Nederland
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	8,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	100,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,0	6,3
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	k.A.	2.796
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	k.A.	3.082
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	9.355	3.146
Restnutzungsdauer	in Jahren	51	65
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	122.200	45.890
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	122.200	45.890
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	-	45,76



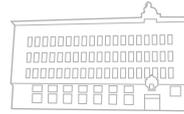
65	66	67	68
Arena Toren A	Arena Toren B	SOM	ITO Toren
1101 BH Amsterdam	1101 HG Amsterdam	1082 MA Amsterdam	1082 MA Amsterdam
De Entree 11-97	De Entree 201	Gustav-Mahlerlaan mahler4.nl	Gustav-Mahlerlaan mahler4.nl
<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 97</b>	<b>B: 94</b>
Erbbaurecht	Erbbaurecht	Teilerbbaurecht	Teilerbbaurecht
967	1.179	4.095	2.655
02/2001/9,2	04/2002/8,0	12/2002/7,3	12/2002/7,3
2000	2002	2005	2005
19.951 <sup>1</sup>	19.679	17.431 <sup>1</sup>	34.551 <sup>1</sup>
19.951/0	19.679/0	17.431/0	34.551/0
Amvest Management	PricewaterhouseCoopers	Boston Consulting Group	RATIEF V.A.
20,1	0,0	25,1	3,8
17,5	100,0	0,0	0,0
1,9	3,0	4,6	5,0
2.822	k.A.	3.440	10.169
2.892	k.A.	3.806	10.341
3.462	3.475	4.657	10.656
61	62	66	66
47.830	53.120	70.300	171.300
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
47.830	53.120	70.300	171.300
-	-	-	-

# Immobilienverzeichnis

Niederlande (€)



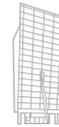
Nr.		69	70
Objektname		van Doorne	Elsevier
PLZ/Ort		1081 PM Amsterdam	1043 NX Amsterdam
Straße		Jachthavenweg 121	Radarweg 29
Internetadresse			
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	4.196	7.800
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	04/2002/7,9	07/2004/5,8
Bau-/Umbaujahr		2002	2004
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	12.539	41.469
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	12.539/0	41.469/0
<b>VERMIETUNGSMITTELMERKENKMALE</b>			
Hauptmieter		Van Doorne	Elsevier
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	10,0	5,0
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	k.A.	k.A.
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	3.936	8.517
Restnutzungsdauer	in Jahren	62	65
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	58.680	135.500
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	58.680	135.500
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	-	43,17



71	72	73	74
Twin Towers	Nortel-Orion Buildings	Irdeto	
1077 ZZ Amsterdam	2132 WT Hoofddorp	2132 TZ Hoofddorp	3011 TA Rotterdam
Strawinskylaan 2001-2041/2501-2631	Siriusdreef 30-72	Taurusavenue	Blaak 28-34
<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
Erbbaurecht			
8.033	12.581	5.225	4.312
08/1996/13,7	07/1998; 12/2001/11,8	12/2009/0,3	05/2000/9,9
1992	1999	2010	2000
23.979	11.130 <sup>1</sup>	9.229 <sup>1</sup>	17.070
23.979/0	11.130/0	9.229/0	17.070/0
Stibbe	Nortel Networks	Irdeto Access	OBR Sector Vastgoed
1,7	11,2	0,0	9,1
0,0	58,9	0,0	0,0
4,2	2,3	10,0	5,1
7.637	1.803	k.A.	2.587
7.731	1.041	k.A.	2.493
7.283	1.927	1.901	2.519
53	59	70	61
113.210	24.840	30.370	37.390
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
113.210	24.840	30.370	37.390
		32.827	
		949/2,9	
		0	
		32	
		918	
		9,7	
		33.776	
-	-	65,85	-

# Immobilienverzeichnis

Niederlande (€)



Nr.	75	76
Objektname	KPN-Gebäude	Berenschot-Gebäude
PLZ/Ort	3072 AP Rotterdam	3526 KS Utrecht
Straße	Wilhelminakade 123	Europalaan 40, Eendrachtlaan 1+3
Internetadresse		

ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

**IMMOBILIENINFORMATIONEN**

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	3.572	8.145
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	10/1998/11,5	02/1999/11,2
Bau-/Umbaujahr		2000	2001
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	18.500	16.482
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	18.500/0	16.482/0

**VERMIETUNGSINFORMATIONEN**

Hauptmieter		KPN Telecom	Berenschot Group
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	0,0	80,6
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	8,0	6,8
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	k.A.	k.A.

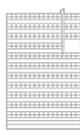
**GUTACHTERINFORMATIONEN**

Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.497	3.195
Restnutzungsdauer	in Jahren	61	61
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	56.980	46.100

ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

**INVESTMENTINFORMATIONEN**

Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	56.980	46.100
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	-	-

		Summe	Belgien (€)
			
77	78		79
Cirqada	Rabobank Gebäude		City Atrium
3454 PV Utrecht	3454 PV Utrecht		1210 Bruxelles
Orteliuslaan 1000	Rijnzathe 16, De Meern		Rue du Progrès 50–56
<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>		<b>B: 100</b>
Erbbaurecht			
12.151	4.878		6.960
12/2001/8,3	02/2004/6,2		12/2002/7,3
2004	2004		2003
39.653	6.657		47.784
39.653/0	6.657/0		47.784/0
Hewlett-Packard	Rabobank		Régie des Bâtiments
0,0	0,6		0,0
0,0	5,7		0,0
5,8	4,4		13,0
k.A.	1.434		k.A.
k.A.	1.476		k.A.
7.569	1.089		9.626
65	64		63
115.900	15.800		180.850
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %		indirekt/100,00 %
115.900	15.800	direkt: 1.145.410 indirekt: 0	180.850
		32	
		direkt: 918; indirekt: 0	
51,25	–		44,24

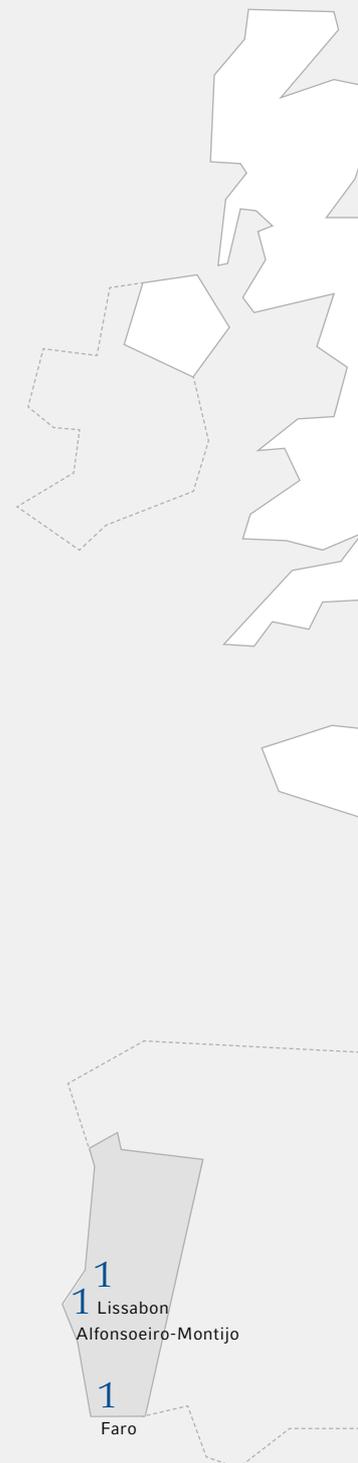
# Immobilienverzeichnis

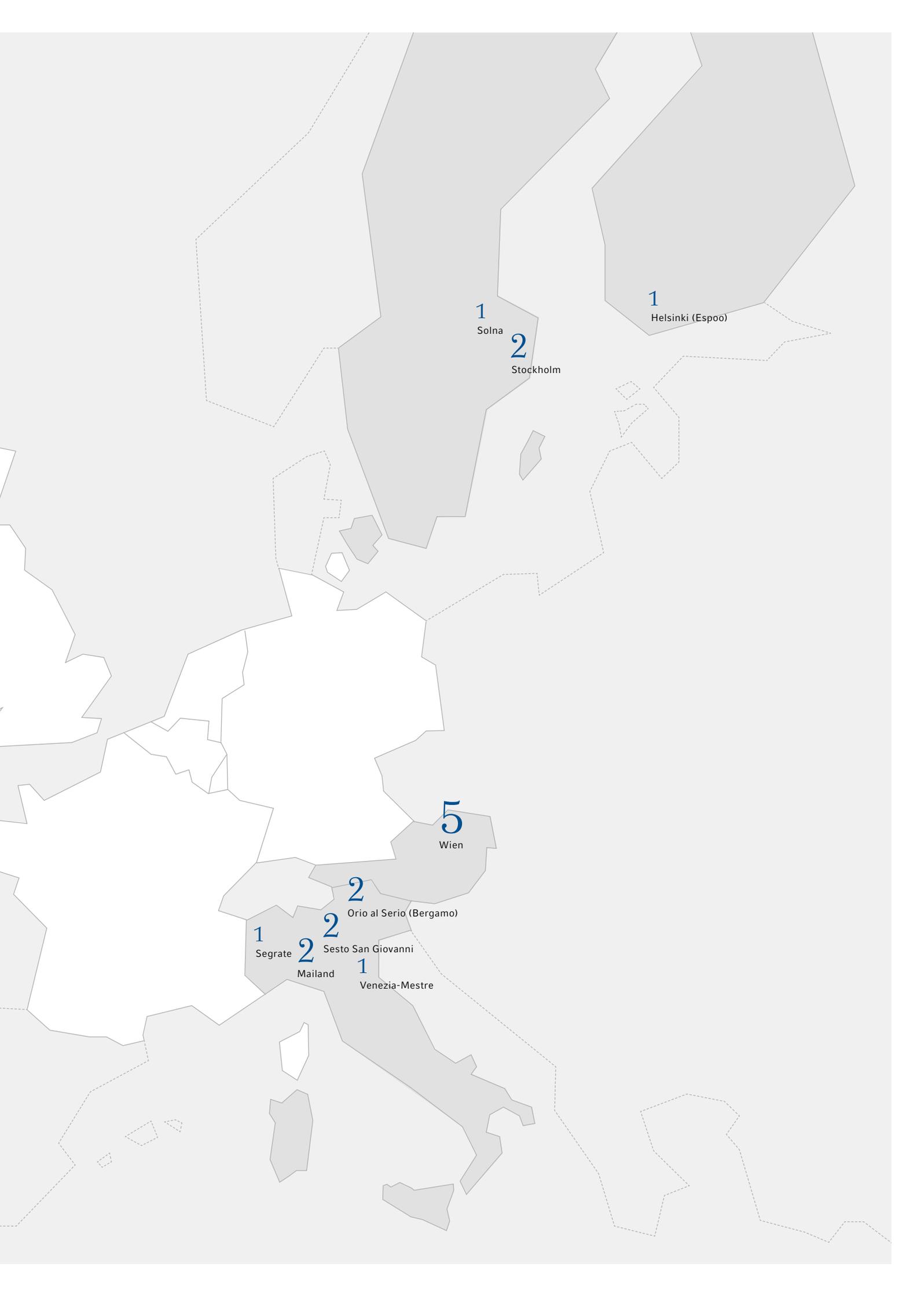
Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>	
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>	
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>	
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>	
Investitionsart/Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Luxemburg (€)			Summe
			
80	81	82	
Président A	Président B	Président C	
2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	
Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	
<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	
4.566	4.211	4.744	
05/2007/2,8	05/2007/2,8	05/2007/2,8	
2010	2010	2010	
11.274 <sup>1</sup>	9.794 <sup>1</sup>	12.162 <sup>1</sup>	
11.274/0	9.794/0	12.162/0	
Atenor (Rental Guarantee)	European Parliament	Atenor (Rental Guarantee)	
0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	
3,6	5,0	2,0	
k.A.	k.A.	k.A.	
k.A.	k.A.	k.A.	
4.293	3.771	4.645	
69	69	69	
76.230	69.280	82.470	
indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %	
76.230	69.280	82.470	direkt: 0 indirekt: 227.980
			0
			0
-	-	-	

# Immobilienverzeichnis

Überblick Italien, Österreich,  
Portugal, Schweden, Finnland





1  
Solna

2  
Stockholm

1  
Helsinki (Espoo)

5  
Wien

2  
Orio al Serio (Bergamo)

1  
Segrate

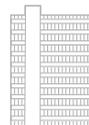
2  
Sesto San Giovanni

2  
Mailand

1  
Venezia-Mestre

# Immobilienverzeichnis

Italien (€)



Nr.		83	84
Objektname		Fastweb	Torre Alfa
PLZ/Ort		20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)
Straße		Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6
Internetadresse			
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	11.750	3.750
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	07/2007/2,8	11/2007/2,4
Bau-/Umbaujahr		1989; 2005	2003
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	16.415	21.082
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	16.415/0	21.082/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		Fastweb	Eniservizi SPA
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	0,3	30,9
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,0	2,9
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	k.A.	k.A.
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.392	4.452
Restnutzungsdauer	in Jahren	57	63
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	52.700	71.300
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	52.700	71.300
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	-	-



85	86	87	88	89
IBM HQ	ABB-Gebäude		Orio Center	Le Barche
20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	24050 Orio al Serio (Bergamo)	30172 Venezia-Mestre
Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50/ Via Luciano Lama 33	Viale Tommaso Edison 110A/110B	Via Portico 71 <a href="http://oriocenter.it">oriocenter.it</a>	Piazza XXVII Ottobre
<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>E: 100</b>	<b>E: 100</b>
			Teileigentum	Erbbaurecht
121.099	11.564	8.523 <sup>1</sup>	47.159	2.454
09/2004/5,6	06/2001/8,8	07/2007/2,7	06/2000/9,8	01/2002/8,3
2004	2001	2009	1998; 2005	1996
34.520	27.008	23.987 <sup>1</sup>	52.089 <sup>1</sup>	12.754
34.520/0	27.008/0	23.987/0	52.089/0	12.754/0
IBM Italia	ABB CAP S.P.A.	keine	L' Innominato	Gruppo Coin/ OVS Industry/Oviesse
0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	20,3	0,0
4,0	7,0	0,0	4,6	14,0
k.A.	k.A.	k.A.	20.256	k.A.
k.A.	k.A.	k.A.	22.365	k.A.
7.302	4.708	4.814	19.928	3.040
65	62	70	51	56
111.790	73.420	64.690	318.550	46.540
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
111.790	73.420	64.690	318.550	46.540
-	43,58	-	39,71	-

# Immobilienverzeichnis

	Italien (€)	Summe
		
Nr.	90	
Objektname	Orio Hotel	
PLZ/Ort	24050 Orio al Serio (Bergamo)	
Straße	Via Portico	
Internetadresse		
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>		
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	H: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	7.274
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	03/2008/2,1
Bau-/Umbaujahr		2008
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	5.237
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	5.237/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>		
Hauptmieter		NH Orio
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	16,0
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	k.A.
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	903
Restnutzungsdauer	in Jahren	59
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	12.340
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>		
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	12.340
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend	0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	59,16
		direkt: 627.330 indirekt: 124.000

**Österreich (€)**


91	92	93	94
Optimum	Town Town	Town Town	Town Town
1020 Wien	1030 Wien	1030 Wien	1030 Wien
Dresdner Straße 81–85, Traisengasse 1	Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135, Thomas-Klestil-Platz 2	Erdbergstraße 137, Thomas-Klestil-Platz 1
	towntown.at	towntown.at	towntown.at
<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
3.337	1.184	1.007	1.420
10/2000/9,5	01/2009/1,2	01/2009/1,2	01/2009/1,2
2000	2009	2009	2009
17.023	4.571 <sup>1</sup>	4.840 <sup>1</sup>	5.711 <sup>1</sup>
17.023/0	4.571/0	4.840/0	5.711/0
Österr. Verkehrsbüro	Soravia Properties	Generali AG	DenizBank
14,7	0,0	0,0	0,0
0,6	0,0	0,0	0,2
1,7	8,7	9,0	7,7
2.289	k.A.	k.A.	k.A.
1.823	k.A.	k.A.	k.A.
2.420	633	718	829
61	70	70	70
37.500	11.400	13.000	15.000
direkt/100,00 %	indirekt/99,90 %	indirekt/99,90 %	indirekt/99,90 %
37.500	11.389	12.987	14.985
	12.618	13.846	15.734
	315/2,5	337/2,4	394/2,5
	–	–	–
	42	34	39
	275	295	345
	8,8	8,8	8,8
	12.933	14.183	16.128
–	–	–	–

# Immobilienverzeichnis

	Österreich (€)	Summe
		
Nr.	95	
Objektname	Galaxy 21	
PLZ/Ort	1020 Wien	
Straße	Praterstraße 31	
Internetadresse	galaxy21.at	
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>		
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	1.771
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	11/1996/13,4
Bau-/Umbaujahr		1978; 2002
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	17.804 <sup>1</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	17.804/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>		
Hauptmieter		Samsung
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	8,8
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	64,3
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,4
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	3.404
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	3.723
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.677
Restnutzungsdauer	in Jahren	63
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	59.900
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>		
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	59.900
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	direkt: 97.400 indirekt: 39.361
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend	115
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	direkt: 0 indirekt: 915
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	-

Portugal (€)			Summe
			
96	97	98	
Montijo Retail Park	Forum Algarve	Armazéns do Chiado	
Alfonsoeiro-Montijo	8000 Faro	1200-250 Lissabon	
Estrada do Pau Queimado	Estrada Nacional 125	Rua do Carmo 2/Rua Nova do Almada 114/Rua do Crucifixo	
forumontijo.com	forumalgarve.net	armazensdochiado.com	
E: 100	E: 100	E: 89	
	Teileigentum		
35.193	35.415	3.145	
05/2009/0,9	05/2000/9,8	12/1997/12,3	
2009	2001	1999	
19.958 <sup>1</sup>	23.573	12.626	
19.958/0	23.573/0	12.626/0	
keine	Spean Bridge Cinemas	FNAC	
100,0	1,7	0,0	
0,0	2,5	0,0	
0,0	5,1	6,4	
k.A.	7.571	k.A.	
k.A.	8.526	k.A.	
1.592	7.624	4.650	
50	52	60	
18.900	120.500	76.870	
indirekt/100,00 %	indirekt/99,99 %	direkt/100,00 %	
18.900	120.500	76.870	direkt: 76.870 indirekt: 139.400
27.783			
1.039/3,7			
-			
95			95
944			direkt: 0 indirekt: 944
9,1			
28.822			
-	29,05	9,92	

# Immobilienverzeichnis

Schweden (SEK)



Nr.		99	100
Objektname		Skanska	Klara Zenith
PLZ/Ort		16983 Solna	11121 Stockholm
Straße		Rasundavägen 2-16/ Brahelund 2	Drottninggatan 53
Internetadresse			
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>	<b>B: 63</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	13.100	11.050
Erwerbsdatum/bisherige Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	11/2003/6,4	12/2003/6,3
Bau-/Umbaujahr		2001	2003
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	43.709 <sup>1</sup>	65.443
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	43.709/0	59.017/6.426
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		Skanska	Oriflame Cosmetics
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	1,1	16,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2010/2011	in %	9,1	19,6
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,6	3,3
Mieteinnahmen im GJ 2009/2010	in Tausend	k.A.	222.434
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011	in Tausend	k.A.	220.918
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	90.323	243.511
Restnutzungsdauer	in Jahren	71	65
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	1.324.800	3.957.000
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	1.324.800	3.957.000
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2009/2010	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	30,19	40,43

	Summe in SEK	Summe in €	Finnland (€)
			
101			102
Enebyängen Retail Park			Swing Life Science Center
Stockholm (Danderyd)			2150 Espoo
Enebybergsvägen			Keilaranta 10–16
			lifesciencecenter.fi
<b>E: 100</b>			<b>B: 100</b>
Immobilie im Bau			
36.695			19.992
01/2010/0,2			06/2009/0,8
2010; 2011 <sup>3</sup>			2003; 2005; 2006; 2008
12.474 <sup>4</sup>			32.122
12.474/0			32.122/0
			CSC-Tieteen tietotekniikan
–			0,0
–			6,3
–			6,3
–			6.072
–			7.937
18.334			7.296
60			66
246.350			121.600
direkt/100,00 %			indirekt/100,00 %
122.217	direkt: 5.404.017 indirekt: 0	direkt: 553.050 indirekt: 0	118.912
			118.912
			4.249/3,6
			–
	0	0	332 <sup>5</sup>
	0	0	3.917 <sup>5</sup>
			9,3
			123.161
–			42,05

<sup>5</sup> 2.484 T€ der zur Abschreibung verbleibenden ANK sowie 202 T€ der Abschreibung des Geschäftsjahres entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft

# Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

## **Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)**

Leerstandsquotenermittlung nach BVI-Methode. Die Angaben erfolgen in % der Jahresbruttosollmiete aus dem Objekt.

## **Restlaufzeit der Mietverträge**

Angegeben wird die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge eines Objekts in Jahren. Basis für die Gewichtung ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Nettosollmiete eines Objekts.

## **Mieteinnahmen im GJ 2009/2010**

Summe der Sollstellungen (Nettosollmieten), wobei Leerstandszeiten und vertraglich vereinbarte Mietfreizeiten mit null angesetzt sind. Bei Liegenschaften, die im Laufe des Geschäftsjahres (GJ) in den Bestand übergegangen sind, wurden die Mieteinnahmen ab Übergang berücksichtigt. Mieteinnahmen von Liegenschaften in Ländern mit anderer Währung wurden mit dem jeweils gültigen Monatskurs in Euro umgerechnet und addiert. Die Umrechnung erfolgte zu den Fremdwährungskursen vom 30. März 2010.

## **Prognose Mieteinnahmen im GJ 2010/2011**

Summe der prognostizierten Mieteinnahmen (Nettosollmieten), wobei Leerstandszeiten und vertraglich vereinbarte Mietfreizeiten mit null angesetzt sind. Die Prognose der Mieteinnahmen erfolgt bezogen auf die einzelne Liegenschaft – in Einzelfällen sogar bis auf Mieteinheitsebene – unter Berücksichtigung der jeweiligen Region und des Marktes. Allgemeine volkswirtschaftliche Prognosen, wie z. B. Entwicklung von Indexwerten, basieren auf der Einschätzung der volkswirtschaftlichen Abteilung der Commerzbank. Mieteinnahmen von Liegenschaften in Ländern mit anderer Währung wurden in Fremdwährung geplant und mit einem prognostizierten Durchschnittskurs p. a. in Euro umgerechnet. Die prognostizierten Mieteinnahmen des folgenden Geschäftsjahres sind nicht Bestandteil des „Besonderen Vermerks“ des Abschlussprüfers. Abweichungen zwischen den Mieteinnahmen des abgelaufenen Geschäftsjahres bzw. den prognostizierten Mieteinnahmen des folgenden Geschäftsjahres und den gutachterlichen Bewertungsmieten können u. a. aus folgenden Gründen auftreten:

- Die vereinbarten Nettosollmieten liegen oberhalb bzw. unterhalb der gutachterlichen Miete.
- Die Nettosollmiete wird ohne Berücksichtigung der leerstands- und mietfreien Zeiten ausgewiesen, während im Gutachten dieser Mietausfall als Wertabschlag und nicht in der gutachterlichen Bewertungsmiete berücksichtigt wird.
- Die Nettosollmieten unterliegen einer Periodenbetrachtung, während die gutachterlichen Bewertungsmieten zu einem bestimmten Stichtag ausgewiesen werden. Bemerkenswerte Abweichungen werden im Immobilienverzeichnis bei den entsprechenden Immobilien erläutert.

**Bewertungsmiete/Rohertrag**

Jahresrohertrag bei angenommener Vollvermietung auf Basis der vom Gutachter angesetzten Miete zum Stichtag der letzten Bewertung. Im Bau befindliche Liegenschaften werden mit ihrem prognostizierten Wert zur Fertigstellung dargestellt.

**Restnutzungsdauer**

Vom Gutachter festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag der letzten Bewertung.

**Verkehrswert**

Vom Gutachter festgestellter Verkehrswert zum Stichtag der letzten Bewertung. Im Bau befindliche Liegenschaften werden mit ihrem prognostizierten Wert zur Fertigstellung dargestellt.

**Kaufpreis**

Kaufpreis der erworbenen Immobilie. Angabe nur für Immobilienerwerbe seit dem 16. August 2008.

**Anschaffungsnebenkosten**

Absoluter Betrag der Anschaffungsnebenkosten im Sinne des § 79 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Investmentgesetzes für Immobilienerwerbe ab 16. August 2008.

**Fremdfinanzierungsquote**

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt den Grad der aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel für die Immobilienanlagen. Diese berechnet sich aus dem Verhältnis (in %) zwischen den aufgenommenen Fremdfinanzierungsmitteln zum Verkehrswert der Immobilienanlagen. Dabei wird aufgeschlüsselt nach Immobilien-Direktanlagen und Immobilien-Indirektanlagen sowie den Währungen der jeweils aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel. Berechnung:  $(\text{Fremdfinanzierungsmittel} / \text{Verkehrswert der Immobilienanlagen}) \times 100$ .

**k. A.**

Zum Schutz der Mieter erfolgt dann keine Angabe, wenn in der betreffenden Liegenschaft zum Berichtsstichtag weniger als fünf Mieter vorhanden sind oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem Mieter stammen.

**Stellplätze**

Stellplätze sind in den Mieteinnahmen enthalten, werden aber nicht in den Flächenangaben ausgewiesen.



# 134

---

## ZAHLEN UND FAKTEN

- 134 Renditen und Bewertung
  - 141 Liquiditätsmanagement
  - 143 Währungsmanagement
  - 147 Finanzierungsmanagement
  - 150 Anlegerstruktur
  - 151 Entwicklung des Fondsvermögens
  - 152 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
  - 154 Zusammengefasste Vermögensaufstellung
  - 158 Vermögensaufstellung
  - 174 Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
  - 178 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
  - 182 Ertrags- und Aufwandsrechnung
  - 194 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
  - 196 Ausschüttung
  - 198 Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber
-

# Renditen und Bewertung

## Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2009/2010

Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen)	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Niederlande	Belgien
<b>I. Immobilien</b>					
Bruttoertrag	6,1	5,8	7,5	8,5	6,5
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0	-0,5	-2,0	-1,2	-0,2
Nettoertrag	5,1	5,2	5,5	7,2	6,3
Wertänderung <sup>3</sup>	0,6	-3,9	1,1	-1,3	-0,2
Immobilienergebnis	5,7	1,4	6,6	6,0	6,1
Ausländische Ertragsteuern	0,0	-0,5	-0,3	-0,4	-0,7
Ausländische latente Steuern	0,0	3,0	0,0	-0,1	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,7	3,8	6,3	5,5	5,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,6	3,6	6,8	5,6	5,4
Währungsänderung	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital</b>	<b>5,6</b>	<b>3,6</b>	<b>6,9</b>	<b>5,6</b>	<b>5,4</b>
<b>II. Liquidität<sup>4</sup></b>					
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten					
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>					
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) <sup>2</sup>					
Immobilien	1.869	2.327	2.229	1.005	181
Kreditvolumen	0	738	740	145	91
Liquidität					
Fondsvolumen	1.869	1.597	1.489	860	90

Stand: 31. März 2010

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

**Zahlen und Fakten**  
 Renditen und Bewertung

Sonstiges

in %<sup>1</sup>

	Luxemburg	Italien	Österreich	Portugal	Schweden	Finnland	Gesamt
	2,9	6,3	5,8	6,9	6,7	6,7	<b>6,6</b>
	-0,5	-1,0	-0,6	-1,1	-2,1	-0,4	<b>-1,2</b>
	2,4	5,3	5,3	5,8	4,6	6,3	<b>5,4</b>
	0,2	0,4	-3,1	-2,9	0,0	-0,1	<b>-0,8</b>
	2,6	5,7	2,2	2,9	4,6	6,1	<b>4,6</b>
	0,0	-0,5	0,0	-1,5	-0,7	0,0	<b>-0,4</b>
	0,7	1,7	0,0	1,4	-0,5	0,0	<b>0,9</b>
	3,3	6,9	2,2	2,7	3,4	6,1	<b>5,2</b>
	3,3	7,6	2,1	2,2	2,9	5,9	<b>5,2</b>
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	<b>0,1</b>
	<b>3,3</b>	<b>7,6</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>3,5</b>	<b>5,9</b>	<b>5,3</b>
							<b>2,1</b>
							<b>4,5</b>
							<b>3,6</b>
	228	727	139	203	477	91	<b>9.474</b>
	0	165	0	47	193	2	<b>2.116</b>
							<b>2.475</b>
	228	562	139	156	284	89	<b>9.833</b>

# 3,6 % p.a.

 Performance *hausInvest europa*  
 per 31. März 2010

<sup>1</sup> Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

<sup>2</sup> Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2009 bis 31. März 2010) berechnet.

<sup>3</sup> Inkl. Verkaufsgewinnen/-verlusten.

<sup>4</sup> Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.

## Immobilienportfolio (gesamt)

---

Für *hausInvest europa* konnte trotz der erschwerten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Berichtszeitraum vom 1. April 2009 bis 31. März 2010 eine positive Fondsp performance von 3,6 % (VJ: 5,0 %) verzeichnet werden. Damit ist der *hausInvest europa* mit einem Marktanteil von rund 13 % erneut einer der größten und ertragsstärksten Offenen Immobilienfonds. Die Immobilieninvestitionen haben mit einem Eigenkapitalanteil im Jahresdurchschnitt von 75 % maßgeblich zu diesem positiven Ergebnis beigetragen. Der operative Nettoertrag der 11 europäischen Immobilienportfolien konnte gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 5,4 % im Jahresdurchschnitt gesteigert werden. Dies ist das Ergebnis fortlaufender Portfoliooptimierungen unter der aktiven und konsequenten Nutzung von Portfoliomanagementinstrumenten. Allerdings konnten wir uns nicht vollständig von den allgemein negativen Entwicklungen entziehen, so dass eine Anpassung der Immobilienwerte um insgesamt durchschnittlich -0,8 % bzw. -74,3 Mio. € erforderlich war. Das Immobilienergebnis bewegte sich nach ausländischen Steuern, nach Abzug der Finanzierungskosten und nach Berücksichtigung der Währungssicherung auf einem stabilen Niveau von 5,3 % (VJ: 5,9 %). Die Verzinsung für das 25 %ige Liquiditätsportfolio entwickelte sich marktbedingt rückläufig. Im Jahresdurchschnitt erreichte es dennoch eine überdurchschnittliche Entwicklung von 2,1 % (VJ: 4,3 %). Zum Jahresende belief sich die BVI-1-Jahresperformance nach Abzug der Fondskosten für unser Geschäftsportfolio auf 3,6 %.

### Deutschland (D)

Der Blick auf das deutsche Portfolio mit 32 Immobilien zeigt eine Gesamtrendite von 5,6 % (VJ: 4,5 %) auf das durchschnittlich eingesetzte Eigenkapital von rund 1,9 Mrd. € und übertraf wiederholt deutlich die Benchmark in Form des IPD-Index (2009: 2,5 %/2008: 3,5 %). Bedingt durch die hohe Vermietungsleistung konnte der Bruttoertrag um 0,5 % auf 6,1 % gesteigert werden. Eine leichte Erhöhung von 0,6 % (VJ: -0,4 %) bzw. +10,8 Mio. € ist in der Wertänderung zu verzeichnen. Mit vier Immobilienankäufen wurde das deutsche Portfolio weiter diversifiziert. So wurde der Anteil an Handelsflächen durch die zwei Shopping-Center Theresien-Center, in Straubing und Die Mitte in Berlin, weiter ausgebaut. Zusätzlich wurde das Büroobjekt Medienfabrik in München und die erste deutsche Logistikimmobilie Logicpark Frankfurt Airport in der Umgebung des Frankfurter Flughafens erworben. Zu den wesentlichen Vermietungserfolgen im vergangenen Geschäftsjahr gehörte die Erweiterung der Flächen des Mieters Credit Suisse um ca. 4.700 m<sup>2</sup> auf ca. 15.200 m<sup>2</sup> mit einer Verlängerung des Mietvertrags bis 2019 im Objekt Junghof Plaza in Frankfurt. Im Objekt Japan-Center in Frankfurt gelang die Verlängerung des Mietvertrags mit McKinsey über ca. 6.600 m<sup>2</sup> Mietfläche bis 2017. Wir erwarten für das deutsche Portfolio auch zukünftig entsprechend der Anlagestrategie eine stabile Entwicklung.

### Großbritannien (GB)

Das Immobilienportfolio in Großbritannien trägt mit einer Immobiliengesamtrendite von 6,9 % (VJ: 1,7 %) überdurchschnittlich zum Gesamtergebnis bei. Dies gelang durch den Ankauf der Projektentwicklung Mann Island in Liverpool und die Büroimmobilie One Snow Hill in Birmingham – beide Immobilien sind mit lang laufenden Mietverträgen ausge-

stattet – wurde das Portfolio noch breiter aufgestellt. Der britische Immobilienmarkt war insbesondere in der ersten Hälfte des vergangenen Jahres von Mietpreistrückgängen, einer steigenden Leerstandsquote und noch rückläufigen Immobilienpreisen geprägt. Diesen Gegebenheiten haben wir bei sechs Büroimmobilien durch negative Wertänderungen in Höhe von in Summe -9,5 Mio. € Rechnung getragen. Der Abwertungsbedarf wurde durch die positive Anlaufphase des Ende 2008 fertiggestellten Shopping-Centers Westfield in London mit einer Immobilienwertänderung in Höhe von 32,5 Mio. € deutlich überkompensiert. Weitere Treiber für die erfreuliche Entwicklung der Portfoliorendite waren die durchschnittlichen Finanzierungskosten von 5,3 % sowie die Währungsänderung von 0,1 %. Aufgrund der einsetzenden Erholung des britischen Immobilienmarkts, der hohen Restlaufzeiten der Mietverträge sowie der anhaltend positiven Finanzierungsbedingungen wird das britische Portfolio auch zukünftig einen stabilen und positiven Ergebnisbeitrag leisten.

## Belgien (B)

Die Immobiliengesamtrendite für unsere Immobilie City Atrium in Brüssel belief sich auf 5,4 % (VJ: 5,1 %) und konnte gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Das Objekt ist langfristig bis Ende 2022 an eine öffentliche Institution (Régie des Bâtiments – Baubehörde) vermietet und generierte einen stabilen operativen Nettoertrag von 6,3 % (VJ: 6,3 %).

## Niederlande (NL)

Das niederländische Portfolio trug mit einer Immobiliengesamtrendite im Durchschnitt von 5,6 % (VJ: 10,5 %) positiv zur Fondsperformance bei. Auch der niederländische Büroimmobilienmarkt konnte sich dem allgemeinen wirtschaftlichen Abwärtstrend nicht entziehen und war durch steigende Leerstandsraten und ein leicht gesunkenes Mietniveau geprägt. Diese Entwicklung spiegelt sich im insgesamt negativen Wertänderungsergebnis von -12,7 Mio. € im abgelaufenen Geschäftsjahr wider. Das operative Immobilienergebnis konnte durch eine Optimierung der Bewirtschaftungskosten deutlich gegenüber dem Vorjahresniveau verbessert werden. Der Ausblick ins nächste Geschäftsjahr zeigt Herausforderungen bezüglich der Verhandlung und dem Neuabschluss auslaufender Mietverträge. Positiv auf das Immobilienportfolio wirken sich dabei das sich stabilisierende Mietumfeld sowie die guten Einflüsse aus dem Erwerb der Projektentwicklungen Irdeto in Hoofddorp und Blaak in Rotterdam aus.

## Luxemburg (LU)

Die Büro-Projektentwicklung President, bestehend aus 3 Einzelimmobilien in Kirchberg, wurde im Januar 2010 fertiggestellt und zeigt eine Immobiliengesamtrendite von 3,3 % (Vorjahr: 0,2 %) auf das eingesetzte Eigenkapital. Die Mietflächen sind teilweise an das Europäische Parlament vermietet. Für Leerstandsflächen bestehen Mietgarantien durch den Verkäufer. Der Büroimmobilienmarkt am Finanzzentrum Luxemburg hatte bedingt durch die Finanzmarkturbulenzen Rückgänge im Vermietungsumsatz zu verzeichnen. Für die Zukunft rechnen wir verbunden mit einer Stabilisierung der Immobilienmärkte und einer anhaltenden Flächennachfrage von den EU-Behörden mit einer positiven Vermietungsentwicklung und einem stabilen operativen Nettoertrag.

## Frankreich (F)

Das Frankreich-Portfolio musste sich den wirtschaftlichen Herausforderungen stellen und liegt mit einer Immobiliengesamterendite im Jahresdurchschnitt von 3,6 % (VJ: 9,3 %) auf das eingesetzte Eigenkapital hinter den Entwicklungen der Vorjahre zurück. Die Wertänderungsrendite von -3,9 % (VJ: 5,0 %) trug maßgeblich zu dem geminderten Immobiliengesamtergebnis bei. Negative Mietpreisentwicklungen und erhöhte Leerstände führten zu Abwertungen einzelner Immobilienwerte. Ein negativer Korrekturbedarf von in Summe -63,0 Mio. € war für die Büroobjekte Place de Seine, Technopôle Vélizy und Péri sud notwendig. Weiterhin beeinflusste der Verkauf der Anteile der CeGeREAL zur Beibehaltung des steuerlich positiven REIT-Status mit rund -17,0 Mio. € die Wertänderung des Gesamtportfolios negativ. Allerdings konnte die Nutzung positiver steuerlicher Anpassungen von insgesamt +2,5 % (VJ: -2,7 %) diesen negativen Bewertungseffekt teilweise kompensieren. Der stabilisierende Effekt erfolgreicher Bestandsimmobilien bestätigt mit einem operativen Nettoertrag von 5,2 % in der Fünfjahresbetrachtung die Investmentstrategie der Vergangenheit. Der Blick ins nächste Geschäftsjahr lässt für Frankreich eine positive Entwicklung erwarten. Während sich die Erträge aus den Bestandsimmobilien stabilisieren, wird das Portfolio von den Zukäufen der Objekte Le Flavia, Espace Kléber mit Ertrags- und Wertsteigerungspotenzialen profitieren.

## Österreich (A)

Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten von -0,6 % (VJ: -1,4 %) und der Wertänderungen von insgesamt -3,1 % (VJ: 0,3 %) bzw. -4,2 Mio. € auf das durchschnittlich eingesetzte Eigenkapital von 139 Mio. € wurde eine Immobiliengesamterendite im Berichtszeitraum von 2,1 % erzielt. Bedingt durch die geringere Leerstandsquote konnte der Bewirtschaftungsaufwand gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert werden. Die negative Wertänderung war der Entwicklung des österreichischen Büroimmobilienmarktes geschuldet. So wurde der Immobilienwert des Objektes Optimum in Wien um -2,5 Mio. € nach unten angepasst.

## Portugal (P)

Portugal erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr einen unterdurchschnittlichen Beitrag zur Fondsperformance von insgesamt 2,2 % (VJ: 11,7 %). Mit der negativen Wertänderung von -8,9 Mio. € wurde dem Abwertungsbedarf für den Neuerwerb Montijo Retail Park im Berichtszeitraum Rechnung getragen. Die beiden Shopping-Center Forum Algarve in Faro und Armazéns do Chiado in Lissabon generierten trotz des schwierigen Marktumfelds einen überdurchschnittlich hohen Beitrag zur Performance. Die anhaltende Vollvermietung und effiziente Verwaltung der beiden Shopping-Center macht sie auch zukünftig zu Marktführern ihrer Region, so dass wir weiterhin mit einem beständig positiven operativen Ergebnisbeitrag rechnen.

## Italien (I)

Das italienische Portfolio trug mit einer Rendite von 7,6 % (VJ: 6,0 %) auf das durchschnittlich eingesetzte Eigenkapital in überdurchschnittlichem Maße zur Fondsperformance bei. Bedingt durch eine hohe Vermietungsquote und eine effiziente Objektverwaltung konnte trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes in Italien dieses positive Immobilienergebnis erzielt werden. Günstig wirkte sich zudem die Nutzung steuerlicher Anpassungen im Portfolio aus. Eine besondere Bedeutung nimmt das Einzelhandelsobjekt Orio Center in Bergamo ein, das sich mit seinen rund 200 Shops bei 10 Mio. Besuchern pro Jahr landesweit zu einem der erfolgreichsten Shopping-Center seiner Klasse entwickelt hat. Für die in 2010 auslaufenden Mietverträge, die circa 30 % der Mietfläche entsprechen, konnte der Großteil bereits frühzeitig zu einem hohen Anteil mit deutlichen Mietsteigerungen verlängert werden. Die Mieterstruktur wurde dabei durch den Austausch von einzelnen Mietern optimiert. So wurden kürzlich die neuen Geschäfte von Fornarina (Mode) und Villa Lagostina (Kaffeaccessoires) eröffnet. Die geplanten Neueröffnungen von Apple (Technik) und Hollister (Mode) stellen ein weiteres Alleinstellungsmerkmal des Centers dar. Die sich hieraus ergebenden Wertsteigerungspotenziale werden zu einem positiven Ergebnis des italienischen Portfolios beitragen.

## Schweden (S)

Die Immobiliengesamtrendite auf das durchschnittlich eingesetzte Eigenkapital belief sich für das abgelaufene Geschäftsjahr auf 3,5 % (VJ: 10,1 %). Das schwedische Portfolio musste sich im vergangenen Geschäftsjahr der großen Herausforderung der Insolvenz bzw. des Auszugs des größten Einzelhandelsmieters in der Immobilie Klara Zenith stellen. Als neuer Mieter konnte die börsennotierte Kette Clas Ohlson mit einem Vertrag von 15 Jahren Laufzeit gewonnen werden. Damit wurde die größte Einzelhandelsvermietung der letzten Dekade in Stockholm realisiert. Die mit der Vermietung verbundenen Kosten spiegeln sich im erhöhten Bewirtschaftungsaufwand von -2,1 % (VJ: -0,9 %) wider. Positiv trug das Währungsergebnis zum Gesamtergebnis bei. Für das nächste Geschäftsjahr wird aufgrund der hohen Vermietungsquote mit einem positiven und stabilen Ergebnisbeitrag zur Fondsperformance gerechnet. Der Ankauf der bereits heute voll vermieteten Projektentwicklung Enebyängen Retail Park in Stockholm diversifiziert das schwedische Portfolio weiter.

## Finnland (FI)

Mit dem im Juni 2009 erworbenen Büroobjekt in Helsinki wurde der Markteintritt in Finnland vollzogen. Die Immobilie erwirtschaftete eine Gesamtrendite von 5,9 % auf das durchschnittlich eingesetzte Eigenkapital. Aufgrund der weitgehenden Vollvermietung an internationale Firmen, begleitet von einer effizienten Kostenstruktur, ergibt sich ein überdurchschnittlicher Nettoertrag von 6,3 %. Die derzeit noch frei stehenden Flächen sind über eine Mietgarantie abgesichert. Für die Zukunft werden aufgrund der guten Objektlage und des stabilen Büroimmobilienmarktes überdurchschnittliche Immobilienrenditen erwartet.

## Informationen zu Wertänderungen

**-74,3** Mio.  
€

absolute Wertänderung im  
Geschäftsjahr 2009/2010

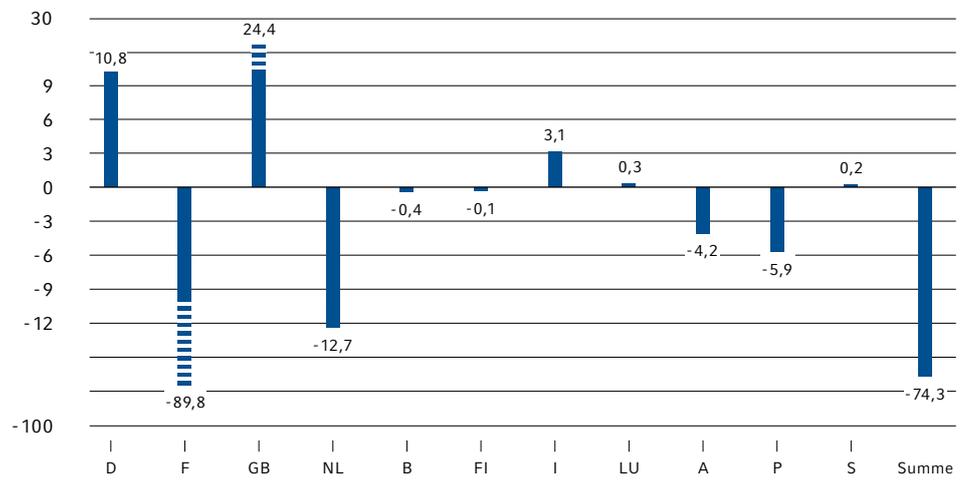
Das Immobilienvermögen des *hausInvest europa* war aufgrund seines breit diversifizierten Portfolios mit 52 Standorten innerhalb Europas von den negativen Wertentwicklungen insgesamt weniger stark betroffen. Den Auswirkungen der Finanzmarkturbulenzen und der damit einhergehenden rückläufigen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien konnte sich jedoch auch der *hausInvest europa* nicht vollständig entziehen. Insgesamt wurden dementsprechend über das Immobilienportfolio Abwertungen in Höhe von -74,3 Mio. € vorgenommen.

Allerdings sind innerhalb des Portfolios deutliche Unterschiede in der absoluten Ergebnisauswirkung ersichtlich. Der größte Korrekturbedarf bestand mit -89,8 Mio. € im französischen Immobilienportfolio. Zum Beispiel verursachte der Büroerwerb aus 2007 Technopôle Vélizy in Meudon mit -35,1 Mio. € die höchste Einzelabwertung im Immobilienbestand des *hausInvest europa*.

Parallel stand eine Vielzahl von Vermietungserfolgen dieser Marktbewegung positiv entgegen. So wirkten sich u. a. die abgeschlossenen Neuvermietungen und vorzeitigen Mietvertragsverlängerungen im deutschen und italienischen Portfolio positiv auf die Immobilienwerte aus.

Wertänderungen im Berichtszeitraum (je Land)

in Mio. €



# Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement beinhaltet die Steuerung von Mittelbewegungen sowie der ertragsorientierten Anlage der Überschussliquidität zur Steigerung der Gesamtperformance. *hausInvest europa* hält grundsätzlich einen über die Mindestliquidität von 5 % hinausgehenden strategischen Anteil in Höhe von 15 % des Fondsvermögens an liquiden Mitteln vor. Dies dient zur Deckung des Kapitalbedarfs, der Bedienung von Anteilscheinrücknahmen und zur Ausnutzung günstiger Investitionsmöglichkeiten.

## 2,1% p.a.

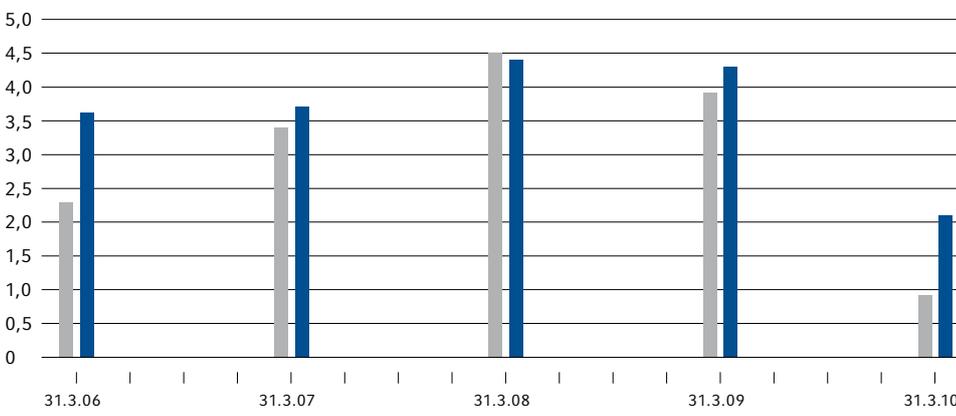
Liquiditätsverzinsung im  
Geschäftsjahr 2009/2010

## Strategie

Ziel der Liquiditätssteuerung ist ein liquides, risikoarmes Liquiditätsportfolio. Mögliche Kursverluste sollen weitestgehend vermieden werden. Um dies zu erreichen, wird derzeit die gesamte Liquidität ausschließlich in Tages- und Termingeldern mit Laufzeiten von bis zu zwölf Monaten angelegt. Die Performance des Liquiditätsportfolios orientiert sich am Geldmarkt und profitiert aufgrund der begrenzten Laufzeit unmittelbar von einem steigenden Zinsniveau. Durch konsequentes Risikomanagement werden sowohl neue Kontrahenten als auch bestehende Anlagen ständig überwacht. Zur Reduzierung von Ausfallrisiken unterliegen die Kontrahenten regelmäßigen Bonitätsprüfungen. Ebenso wird die Deckung der Termingelder durch Einlagensicherungsfonds geprüft. Zusätzlich bestehen Grenzen hinsichtlich der relativen Anlagegrenzen einzelner Kontrahenten innerhalb des Liquiditätsportfolios. In Summe werden durch die Einzelmaßnahmen die Ausfallrisiken reduziert und die Liquiditätsanlagen bei mehreren Kreditinstituten verzinst angelegt.

Bisher war *hausInvest europa* nie gezwungen, die Rücknahme der Anteilscheine auszusetzen, und erzielte durchweg eine am Geldmarkt orientierte Verzinsung bei gleichzeitig konservativen, risikoarmen Liquiditätsanlagen. Die erfolgreiche Strategie soll auch in Zukunft weiter fortgeführt werden.

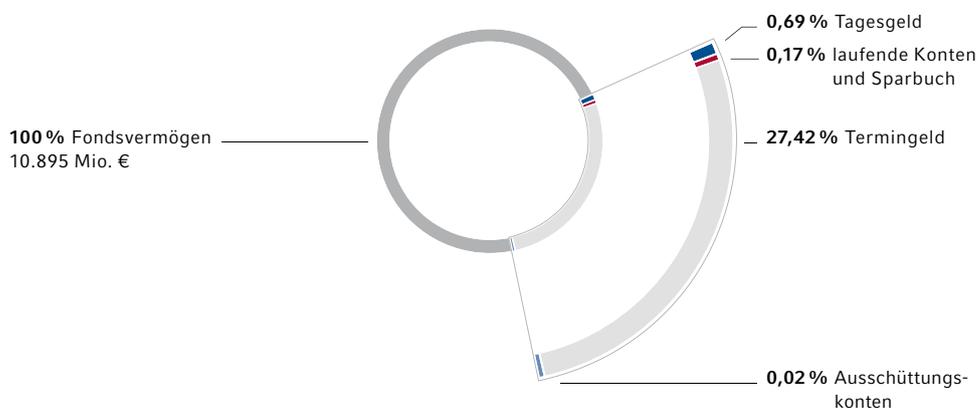
Vergleich Liquiditätsverzinsung *hausInvest europa* mit 3-Monats-Euribor Index (31. März 2006–31. März 2010) in %



Der Euribor (Euro InterBank Offered Rate) ist der Zinssatz für Termingelder in € im Interbankengeschäft. Die Grafik zeigt den Mittelwert des 3-Monats-Euribor zum 31. März eines Jahres im Vergleich zur Liquiditätsverzinsung des *hausInvest europa* p.a.

■ Liquiditätsverzinsung *hausInvest europa*  
■ 3-Monats-Euribor (Mittelwert)

### Übersicht Liquiditätsanlagen



Stand: 31. März 2010

### Zusammensetzung der Fondsliquidität

Art	Mio. €	in % FV
Tagesgeld	75,68	0,69
Termingeld	2.987,66	27,42
Laufende Konten und Sparbuch	18,35	0,17
Ausschüttungskonten	2,20	0,02
<b>Summe</b>	<b>3.083,89</b>	<b>28,30</b>
<b>Fondsvermögen</b>	<b>10.895,39</b>	

Stand: 31. März 2010

Zum Stichtag betrug die Liquiditätsquote des *hausInvest europa* 28,30 %. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 % sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 % des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

Die gesamten Liquiditätsanlagen betragen zum Stichtag 3.083,89 Mio. €. Davon sind 2,20 Mio. € auf Ausschüttungskonten, 18,35 Mio. € auf laufenden Konten und Sparbuch, 75,68 Mio. € in Tagesgeldern sowie 2.987,66 Mio. € in Termingeldern angelegt. Hierauf entfallen 3.048,74 Mio. € auf Anlagen in €. Weitere Anlagen in Fremdwährung bestehen mit 30,10 Mio. € in Britischen Pfund (£), mit 5,05 Mio. € in Schwedischen Kronen (SEK).

Die Liquiditätsanlagen umfassen ausschließlich Bankguthaben, welche in Tages- und Termingeldern mit Laufzeiten von bis zu einem Jahr investiert sind. Die einzige Ausnahme stellt ein Termingeld in Höhe von 80 Mio. € mit einer Laufzeit bis Dezember 2012 dar.

# Währungsmanagement

Durch die internationale Streuung der Investitionsstandorte gewinnt das Währungsmanagement zunehmend an Bedeutung. Deutlich wird dies vor allem an der derzeitigen „Euro-Krise“ und den damit verbundenen starken Wechselkursschwankungen.

## Strategie

Durch Investitionen in unterschiedliche Währungsräume ist für *hausInvest europa* ein professionelles Währungsmanagement unerlässlich. Hier wird die konservative Gesamtstrategie des Produktes konsequent fortgeführt. Fremdwährungsrisiken werden durch den Einsatz geeigneter Mittel auf ein Minimum reduziert. Trotz der derzeit volatilen Devisenmärkte unterliegt somit das Fondsvermögen keinen großen Schwankungen oder Verlusten aus Währungsrisiken. Fremdwährungspositionen werden zum Großteil durch die Aufnahme von Fremdfinanzierungen in der jeweiligen Landeswährung sowie durch den Einsatz von Devisentermingeschäften abgesichert. Dabei wird hier das Ausfallrisiko durch die Auswahl mehrerer Kontrahenten, deren Bonität regelmäßig geprüft wird, verringert.

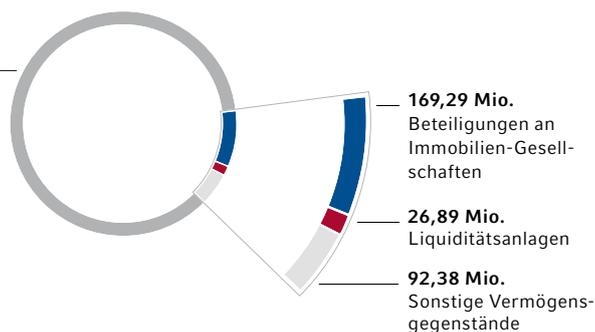
Somit wirken sich Wechselkursveränderungen aufgrund der Absicherung nur geringfügig aus. Die offenen Fremdwährungspositionen werden fortlaufend überprüft und gegebenenfalls reduziert.

### Fremdwährungsposition zum Stichtag – Großbritannien

in £

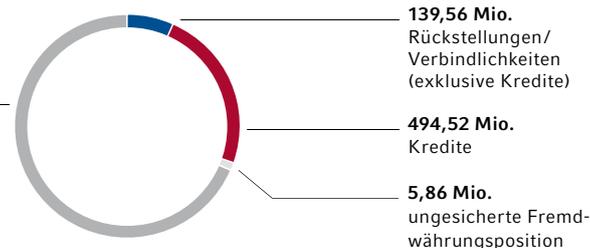
#### VERMÖGEN

1.772,28 Mio.  
Immobilien



#### WÄHRUNGSSICHERUNG

1.420,90 Mio.  
Devisentermingeschäfte



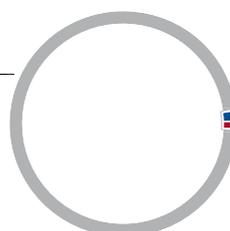
Das Vermögen in Großbritannien beträgt zum 31. März 2010 2.060,84 Mio. £ (2.310,96 Mio. €) und setzt sich aus Immobilien (1.772,28 Mio. £), Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (169,29 Mio. £), Liquiditätsanlagen (26,89 Mio. £) sowie sonstigen Vermögensgegenständen (92,38 Mio. £) zusammen. Die Währungsabsicherung erfolgt durch Kredite (494,52 Mio. £), Devisentermingeschäfte (1.420,90 Mio. £) und Rückstellungen/Verbindlichkeiten (exklusive Kredite 139,56 Mio. £). Somit ergeben sich zum Stichtag ungesicherte Vermögenspositionen in Höhe von 5,86 Mio. £.

#### Fremdwährungsposition zum Stichtag – Schweden

in Schwedische Kronen

##### VERMÖGEN

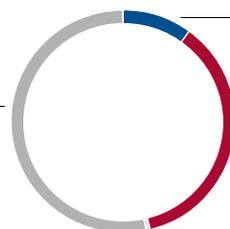
5.404,02 Mio.  
Immobilien



49,37 Mio.  
Liquiditätsanlagen  
34,00 Mio.  
Sonstige Vermögensgegenstände

##### WÄHRUNGSSICHERUNG

2.930,50 Mio.  
Devisentermingeschäfte



555,02 Mio.  
Rückstellungen/  
Verbindlichkeiten  
(exklusive Kredite)

2.000,00 Mio.  
Kredite

1,87 Mio.  
ungesicherte Fremd-  
währungsposition

Stand: 31. März 2010

Das Vermögen in Schweden beträgt zum 31. März 2010 5.487,39 Mio. SEK (561,58 Mio. €) und setzt sich aus Immobilien (5.404,02 Mio. SEK), Liquiditätsanlagen (49,37 Mio. SEK) sowie sonstigen Vermögensgegenständen (34,00 Mio. SEK) zusammen. Die Währungsabsicherung erfolgt durch Kredite (2.000,00 Mio. SEK), Devisentermingeschäfte (2.930,50 Mio. SEK) und Rückstellungen/Verbindlichkeiten (exklusive Kredite 555,02 Mio. SEK). Somit ergeben sich zum Stichtag ungesicherte Vermögenspositionen in Höhe von 1,87 Mio. SEK.

## Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

	Großbritannien Mio. £	Schweden Mio. SEK
Immobilien	1.772,28	5.404,02
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	169,29	0,00
Liquiditätsanlagen	26,89	49,37
Sonstige Vermögensgegenstände	92,38	34,00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2.060,84</b>	<b>5.487,39</b>
Rückstellungen	-44,07	-436,95
Verbindlichkeiten (inklusive Kredite)	-590,01	-2.118,07
<b>Nettovermögen</b>	<b>1.426,76</b>	<b>2.932,37</b>
Devisentermingeschäfte	-1.420,90 <sup>1</sup>	-2.930,50
Ungesicherte Position	5,86	1,87
	6,56 Mio. €	0,19 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,06	0,00
<b>Fondsvermögen in Mio. €</b>	<b>10.895,39</b>	<b>10.895,39</b>

99,94%

gesicherte Fremdwährungs-  
positionen per 31. März 2010

<sup>1</sup> Am 31. März 2010 wurde ein Devisentermingeschäft über 71,5 Mio. £ mit Valuta am 6. April 2010 abgeschlossen. Es dient erst dann der Absicherung der offenen Fremdwährungsposition.

Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 2.868,06 Mio. €. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 99,94 % abgesichert. Tatsächlichen Wechselkurschwankungen unterliegen nur 0,06 % bzw. 6,75 Mio. € des Fondsvermögens.

## Währungssicherungsgeschäfte

### Bestehende Währungssicherungsgeschäfte zum 31. März 2010

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	(Kauf gegen)	Kurswert Endfälligkeit	Kurswert Stichtag	Nicht realisierter Gewinn/Verlust am Stichtag
£	734.500.000,00	837.250.868,87	821.501.604,21	15.749.264,66
£	757.900.000,00	839.941.573,50	847.481.941,48	-7.540.367,98
				<b>8.208.896,68</b>
SEK	395.000.000,00	40.665.795,09	40.430.061,33	235.733,76
SEK	2.602.500.000,00	250.132.220,24	266.331.168,15	-16.198.947,91
SEK	67.000.000,00	6.848.614,94	6.845.536,10	-3.078,84
				<b>-15.966.292,99</b>

### Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
£	1.153.900.000,00	1.363.210.030,85	80.279.102,20	103.592.180,64
SEK	1.020.000.000,00	108.160.067,85	12.437.704,49	14.604.824,33
		<b>92.716.806,69</b>	<b>118.197.004,97</b>	<b>-25.480.198,28</b>

### Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
£	750.000.000,00	824.551.857,78	-28.323.703,90	8.562.428,28
SEK	1.867.500.000,00	170.999.192,92	-13.240.098,07	-670.342,46
		<b>-41.563.801,97</b>	<b>7.892.085,82</b>	<b>-49.455.887,79</b>

### davon Geschäfte, die am Vorjahresstichtag noch nicht im Bestand waren

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
£	292.500.000,00	332.848.404,24	5.623.846,70	0,00
£	252.000.000,00	280.256.322,65	0,00	-3.298.208,10

# Finanzierungsmanagement

Mit der immer stärkeren Beeinflussung der Immobilienmärkte durch die Kapitalmärkte und der damit einhergehenden Verschiebung der Werttreiber – welche die Nachhaltigkeit einer Immobilieninvestition beeinflussen können – erlangt das Finanzierungsmanagement eine immer stärkere Bedeutung im Fondsmanagement eines Offenen Immobilienfonds. Die Aufnahme von Fremdkapital schafft die Grundlage dafür, Kapitalstrukturen steuerlich optimal zu nutzen und Wechselkursrisiken bei Fremdwährungspositionen abzusichern.

# 21,3%

Fremdfinanzierungsquote  
per 31. März 2010

## Strategie

---

Zur Wahrung der konservativen Gesamtausrichtung des Fonds ist unter Ausnutzung steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten und zur Absicherung der Fremdwährungspositionen die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestments auf maximal 20–30 % des Immobilienvermögens beschränkt. *hausInvest europa* weist zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote in Summe des gesamten Immobilienvermögens von 21,3 %, verteilt auf 32 Kredite, aus.

Vorteile der Fremdfinanzierung sind die steuerliche Optimierung durch die Anrechenbarkeit der Kreditzinsen im Ausland und die damit einhergehende Ausnutzung des Leverage-Effekts. Grundsätzlich wird der Kredit in Landeswährung des zu finanzierenden Objekts aufgenommen. Somit wurden 56,4 % der Kredite in Euro und 43,6 % in Fremdwährung aufgenommen. Gleichzeitig wird durch das in Landeswährung aufgenommene Darlehen der zu sichernde Eigenkapitalanteil reduziert.

Die Absicherung gegenüber dem Kreditgeber erfolgt überwiegend durch Grundpfandrechte sowie durch Sicherungsabtretung der Aufwandsersatzansprüche. Erklärtes Ziel des Fondsmanagements ist ein ausgewogenes Verhältnis von variabler und fester Zinsbindung im Rahmen eines pro-aktiven Finanzierungsmanagements.

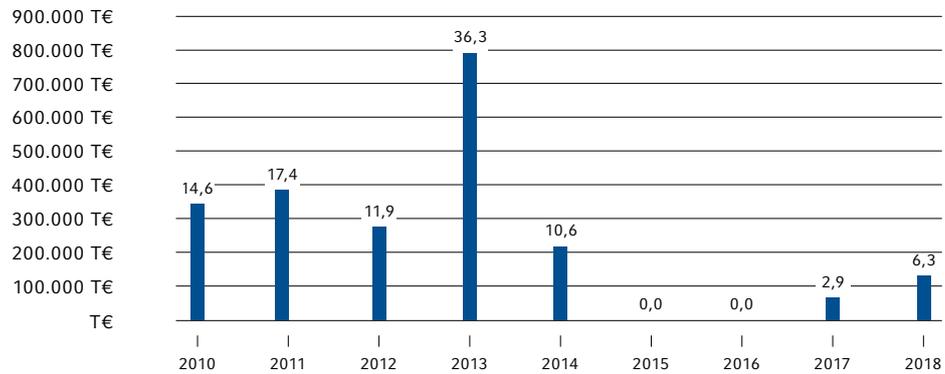
### Übersicht Kredite – Kreditvolumen nach Ländern

Land	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien in diesem Land	Ø-Zinssatz
Italien	165.800	22,1 %	4,4 %
Niederlande	158.900	13,9 %	4,8 %
Frankreich	729.655	29,4 %	4,1 %
Portugal	42.623	19,7 %	4,1 %
Finnland	50.000	42,0 %	2,0 %
Belgien	80.000	44,2 %	5,9 %
Großbritannien	743.531	31,5 %	5,3 %
Schweden	204.681	37,0 %	3,5 %
<b>Gesamt</b>	<b>2.175.190</b>		

### Ende der Laufzeit der Kredite

in % des Kreditvolumens

Kreditvolumen

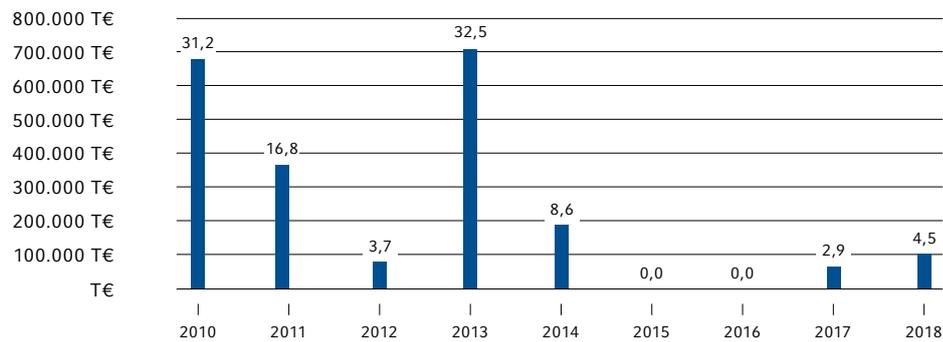


**Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern** in % des Kreditvolumens  
(Basis Geschäftsjahr des Fonds)

	Unter 1 Jahr	1–2 Jahre	2–5 Jahre	5–10 Jahre	Über 10 Jahre
Belgien	–	–	3,7	–	–
Frankreich	11,2	–	22,3	–	–
Finnland	2,3	–	–	–	–
Italien	5,8	1,5	0,3	–	–
Niederlande	–	2,7	4,6	–	–
Portugal	2,0	–	–	–	–
Schweden	1,9	7,5	–	–	–
Großbritannien	13,0	–	13,8	7,4	–
<b>Gesamt</b>	<b>36,2</b>	<b>11,7</b>	<b>44,7</b>	<b>7,4</b>	<b>0,0</b>

**Ende der Zinsfestschreibung** in % des Kreditvolumens

Kreditvolumen



# Anlegerstruktur

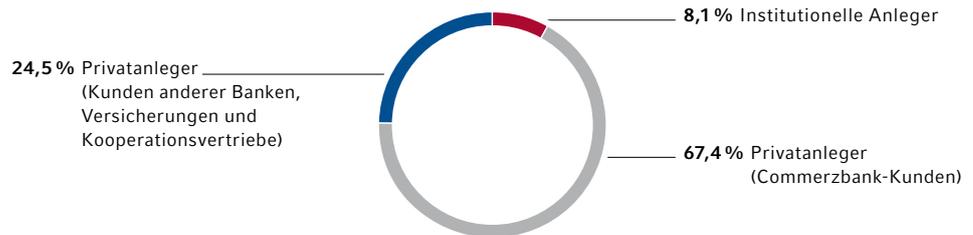
# 91,9%

Privatanleger

*hausInvest europa* ist vor allem ein Fonds für Privatanleger. Als Ausdruck der sicherheitsorientierten Anlagestrategie hat unser Fondsmanagement Institutionelle Anleger, die mitunter bei ihrer Geldanlage weniger langfristig orientiert sind als der typische Privatanleger, von vorn herein auf eine Quote von maximal 10 % des Fondsvermögens beschränkt. *hausInvest europa* hat sich demnach vor allem bei Privatanlegern als Basisinvestment etabliert. 91,9 % der in den Fonds eingebrachten Gelder werden von Privatpersonen gehalten. Der überwiegende Teil von diesen hat jeweils Anlagebeträge von maximal 100.000 € in den Fonds investiert. Damit ist das Fondsvermögen auch hinsichtlich seiner Anlegerstruktur breit gestreut. Das erleichtert die Planbarkeit, um eine adäquate Liquiditätsquote vorzuhalten und damit Anteilscheinrückgaben von Anlegern jederzeit bedienen zu können.

---

## Anlegerstruktur des *hausInvest europa*<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Bezieht sich auf 100 % des Fondsvermögens per 31. März 2010

---

# Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. April 2009 bis 31. März 2010

in €

Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres			8.819.145.291,05
Ausschüttung für das Vorjahr <sup>1</sup>			-355.071.034,98
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile <sup>2</sup>			-5.380.902,18
Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen		3.668.443.199,60	
Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen		-1.569.424.920,51	
Mittelzufluss/-abfluss (netto) <sup>3</sup>			2.099.018.279,09
Ordentliches Nettoergebnis <sup>4</sup>			206.279.370,22
Veräußerungsergebnis <sup>4</sup>			-92.461.175,56
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten <sup>5</sup>			
bei Immobilien			-1.968.998,01
davon in Fremdwährung:	(-1.031.390,11)		
bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			-801.699,90
davon in Fremdwährung:	(0,00)		
Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne <sup>6</sup>			
bei Immobilien		247.349.398,69	
davon in Fremdwährung:	(38.927.671,03)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		36.223.104,22	283.572.502,91
davon in Fremdwährung:	(0,00)		
Wertveränderung der nicht realisierten Verluste <sup>6</sup>			
bei Immobilien		-115.659.934,09	
davon in Fremdwährung:	(-11.576.204,54)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-20.000.713,77	-135.660.647,86
davon in Fremdwährung:	(-2.039.746,04)		
Währungskursveränderungen <sup>7</sup>			
Auswirkungen der Änderungen der Wechselkurse		86.480.033,93	
Ergebnis aus Devisentermingeschäften		-7.757.396,31	78.722.637,62
<b>Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>			<b>10.895.393.622,40</b>

# 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 am Ende des Geschäftsjahres.

## Fußnoten zur Entwicklung des Fondsvermögens

---

- Zu 1) Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der „Ertrags- und Aufwandsrechnung“ bei der „Berechnung der Ausschüttung“ die Gesamtausschüttung).
- Zu 2) Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilsaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilskäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihre Anteile zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilsrückgabe nicht als Mittelabfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.
- Zu 3) Die **Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis des Tages multipliziert mit der Anzahl der zu diesem Datum verkauften bzw. zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge pro Anteil, die als Ertragsausgleich bezeichnet werden, enthalten.
- Zu 4) Das **ordentliche Nettoergebnis** sowie das **Veräußerungsergebnis** sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.
- Zu 5) Unter „**Abschreibung Anschaffungsnebenkosten**“ werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen seit Umstellung der Vertragsbedingungen des Sondervermögens auf das neue Investmentrecht am 16. August 2008 linear abgeschrieben wurden.

Zu 6) Die **Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne** ergibt sich bei den **Immobilien** und den **Beteiligungen** an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Verkehrswerte sowie aus der Zuführung bzw. Rückführung für Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne und aus sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch den Sachverständigenausschuss oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien bzw. Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen etc.

Die **Wertveränderung der nicht realisierten Verluste** ergibt sich bei den **Immobilien** und den **Beteiligungen** an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderung der Verkehrswerte im Geschäftsjahr. Die Erläuterungen zu den Wertveränderungen nicht realisierter Gewinne gelten entsprechend.

Zu 7) Bei **Währungskursveränderungen** ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibungen – zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Das Ergebnis der Wertfortschreibungen ist – bewertet mit dem Berichtsperiodenkurs – in der Nettoveränderung nicht realisierter Gewinne/Verluste bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften enthalten. 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.

Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt sowie Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtstichtag noch nicht geschlossen sind. Realisierte Gewinne und Verluste aus der Schließung von Derivatgeschäften auf Währungen im Berichtszeitraum werden abzüglich der Nettoveränderung des Vorjahres unter dem Veräußerungsergebnis berücksichtigt.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Nach Märkten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens
I. Immobilien	7.910.681.526,07	72,61 %
1. Bebaute Grundstücke	7.875.862.083,83	72,29 %
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	27.049.442,24	0,25 %
3. Unbebaute Grundstücke	7.770.000,00	0,07 %
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.557.420.374,54	14,29 %
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.115.832.073,94	10,24 %
2. Minderheitsbeteiligungen	441.588.300,60	4,05 %
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	3.083.886.613,23	28,30 %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	838.451.095,10	7,70 %
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>	<b>13.390.439.608,94</b>	<b>122,90 %</b>
V. Verbindlichkeiten	2.202.633.853,01	20,22 %
VI. Rückstellungen	292.412.133,53	2,68 %
<b>Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>2.495.045.986,54</b>	<b>22,90 %</b>
Fondsvermögen	10.895.393.622,40	100,00 %

Nach Märkten	Italien	Luxemburg
I. Immobilien	627.330.000,00	0,00
1. Bebaute Grundstücke	627.330.000,00	0,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	70.657.013,15	126.566.480,19
1. Mehrheitsbeteiligungen	70.657.013,15	126.566.480,19
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	8.573.932,80	0,00
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	84.241.744,36	103.880.373,15
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>	<b>790.802.690,31</b>	<b>230.446.853,34</b>
V. Verbindlichkeiten	168.970.773,23	3.575.688,61
VI. Rückstellungen	9.825.234,42	5.788.220,36
<b>Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>178.796.007,65</b>	<b>9.363.908,97</b>
Fondsvermögen	612.006.682,66	221.082.944,37

Stand: 31. März 2010

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	1.567.821.093,00	0,00	0,00	1.859.277.000,00	1.983.523.493,19
	1.560.051.093,00	0,00	0,00	1.859.277.000,00	1.968.981.790,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	14.541.702,48
	7.770.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	499.401.653,44	124.316.473,05	13.151.705,55	369.553.186,12	189.474.336,02
	380.520.034,34	124.316.473,05	13.151.705,55	46.846.504,62	189.474.336,02
	118.881.619,10	0,00	0,00	322.706.681,50	0,00
	3.007.500.794,16	0,00	0,00	21.984.320,13	30.096.407,98
	101.400.781,74	0,00	61.901.405,09	173.697.435,60	103.386.762,47
	<b>5.176.124.322,34</b>	<b>124.316.473,05</b>	<b>75.053.110,64</b>	<b>2.424.511.941,85</b>	<b>2.306.480.999,66</b>
	130.965.843,04	0,00	0,00	714.866.350,67	660.334.402,21
	11.236.040,78	9.234.712,00	0,00	12.450.700,93	49.324.013,29
	<b>142.201.883,82</b>	<b>9.234.712,00</b>	<b>0,00</b>	<b>727.317.051,60</b>	<b>709.658.415,50</b>
	5.033.922.438,52	115.081.761,05	75.053.110,64	1.697.194.890,25	1.596.822.584,16

in €

	Niederlande	Österreich	Portugal	Schweden	Spanien
	1.145.410.000,00	97.400.000,00	76.870.000,00	553.049.939,88	0,00
	1.145.410.000,00	97.400.000,00	76.870.000,00	540.542.200,12	0,00
	0,00	0,00	0,00	12.507.739,76	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	42.431.847,34	121.867.679,68	0,00	0,00
	0,00	42.431.847,34	121.867.679,68	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.880.604,08	4.606.294,17	183.704,88	5.052.528,37	8.026,66
	96.347.272,76	97.601.930,42	12.514.033,07	3.479.356,44	0,00
	<b>1.247.637.876,84</b>	<b>242.040.071,93</b>	<b>211.435.417,63</b>	<b>561.581.824,69</b>	<b>8.026,66</b>
	199.208.984,61	96.197.151,31	11.654.993,43	216.764.010,49	95.655,41
	134.328.300,26	317.340,27	14.041.318,83	44.717.956,13	1.148.296,26
	<b>333.537.284,87</b>	<b>96.514.491,58</b>	<b>25.696.312,26</b>	<b>261.481.966,62</b>	<b>1.243.951,67</b>
	914.100.591,97	145.525.580,35	185.739.105,37	300.099.858,07	- 1.235.925,01

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. März 2010

Nach Währung	Insgesamt
I. Immobilien	7.910.681.526,07
1. Bebaute Grundstücke	7.875.862.083,83
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	27.049.442,24
3. Unbebaute Grundstücke	7.770.000,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.557.420.374,54
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.115.832.073,94
2. Minderheitsbeteiligungen	441.588.300,60
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	3.083.886.613,23
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	838.451.095,10
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>	<b>13.390.439.608,94</b>
V. Verbindlichkeiten	2.202.633.853,01
VI. Rückstellungen	292.412.133,53
<b>Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>2.495.045.986,54</b>
Fondsvermögen	10.895.393.622,40

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

**Zahlen und Fakten**  
 Zusammengefasste  
 Vermögensaufstellung

Sonstiges

in €

	in % des Fondsvermögens	davon in €	davon in Fremdwährung	Großbritannien	Schweden
	72,61 %	5.374.108.093,00	2.536.573.433,07	1.983.523.493,19	553.049.939,88
	72,29 %	5.366.338.093,00	2.509.523.990,83	1.968.981.790,71	540.542.200,12
	0,25 %	0,00	27.049.442,24	14.541.702,48	12.507.739,76
	0,07 %	7.770.000,00	0,00	0,00	0,00
	14,29 %	1.367.946.038,52	189.474.336,02	189.474.336,02	0,00
	10,24 %	926.357.737,92	189.474.336,02	189.474.336,02	0,00
	4,05 %	441.588.300,60	0,00	0,00	0,00
	28,30 %	3.048.737.676,88	35.148.936,35	30.096.407,98	5.052.528,37
	7,70 %	731.584.976,20	106.866.118,91	103.386.762,47	3.479.356,44
	<b>122,90 %</b>	<b>10.522.376.784,60</b>	<b>2.868.062.824,35</b>	<b>2.306.480.999,66</b>	<b>561.581.824,69</b>
	20,22 %	1.325.535.440,31	877.098.412,70	660.334.402,21	216.764.010,49
	2,68 %	198.370.164,11	94.041.969,42	49.324.013,29	44.717.956,13
	<b>22,90 %</b>	<b>1.523.905.604,42</b>	<b>971.140.382,12</b>	<b>709.658.415,50</b>	<b>261.481.966,62</b>
	100,00 %	8.998.471.180,17	1.896.922.442,23	1.596.822.584,16	300.099.858,07

 Umlaufende Anteile (Stück)  
 252.112.968,077

 Anteilwert (€)  
 43,22

Devisenkurse per 30. März 2010

 Britisches Pfund (£) 1 € =  
 0,8935 £  
 Schwedische Kronen (SEK) 1 € =  
 9,7713 SEK

# Vermögensaufstellung

zum 31. März 2010

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
<b>I. IMMOBILIEN</b>			
1. Mietwohngrundstücke	1.195.000,00	0,01 %	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	7.874.667.083,83	72,28 %	2.509.523.990,83
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung	27.049.442,24	0,25 %	27.049.442,24
4. Unbebaute Grundstücke	7.770.000,00	0,07 %	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>7.910.681.526,07</b>	<b>72,36 %</b>	<b>2.536.573.433,07</b>

	Italien	Luxemburg
<b>I. IMMOBILIEN</b>		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	627.330.000,00	0,00
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
4. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>627.330.000,00</b>	<b>0,00</b>

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

**Zahlen und Fakten**  
Vermögensaufstellung

Sonstiges

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	1.195.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.558.856.093,00	0,00	0,00	1.859.277.000,00	1.968.981.790,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	14.541.702,48
	7.770.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>1.567.821.093,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.859.277.000,00</b>	<b>1.983.523.493,19</b>

in €

	Niederlande	Österreich	Portugal	Schweden	Spanien
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.145.410.000,00	97.400.000,00	76.870.000,00	540.542.200,12	0,00
	0,00	0,00	0,00	12.507.739,76	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>1.145.410.000,00</b>	<b>97.400.000,00</b>	<b>76.870.000,00</b>	<b>553.049.939,88</b>	<b>0,00</b>

 Seite 84 ff.  
Immobilienverzeichnis

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 84 bis 131 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

# Vermögensaufstellung

zum 31. März 2010

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
<b>II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN</b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.115.832.073,94	10,24 %	189.474.336,02
Verkehrwert/Kaufpreis der Immobilien	1.633.459.926,46	14,99 %	376.344.040,29
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	355.072.730,12	3,26 %	190.072.747,62
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	158.881.438,41	1,46 %	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	-3.673.683,99	-0,03 %	3.203.043,35
2. Minderheitsbeteiligungen	441.588.300,60	4,05 %	0,00
Verkehrwert/Kaufpreis der Immobilien	671.430.238,34	6,16 %	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	238.439.897,94	2,19 %	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00 %	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	8.597.960,20	0,08 %	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>1.557.420.374,54</b>	<b>14,29 %</b>	<b>189.474.336,02</b>

	Italien	Luxemburg
<b>II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN</b>		
1. Mehrheitsbeteiligungen	70.657.013,15	126.566.480,19
Verkehrwert/Kaufpreis der Immobilien	124.000.000,00	227.980.000,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	61.800.000,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	8.457.013,15	-101.413.519,81
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
Verkehrwert/Kaufpreis der Immobilien	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>70.657.013,15</b>	<b>126.566.480,19</b>

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	380.520.034,34	124.316.473,05	13.151.705,55	46.846.504,62	189.474.336,02
	353.813.719,72	180.850.000,00	118.911.626,70	72.800.000,00	376.344.040,29
	0,00	80.000.000,00	50.000.000,00	0,00	190.072.747,62
	0,00	0,00	59.080.000,00	28.551.438,41	0,00
	26.706.314,62	23.466.473,05	3.320.078,85	2.597.943,03	3.203.043,35
	118.881.619,10	0,00	0,00	322.706.681,50	0,00
	118.147.500,00	0,00	0,00	553.282.738,34	0,00
	0,00	0,00	0,00	238.439.897,94	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	734.119,10	0,00	0,00	7.863.841,10	0,00
	<b>499.401.653,44</b>	<b>124.316.473,05</b>	<b>13.151.705,55</b>	<b>369.553.186,12</b>	<b>189.474.336,02</b>

in €

	Niederlande	Österreich	Portugal	Schweden	Spanien
	0,00	42.431.847,34	121.867.679,68	0,00	0,00
	0,00	39.360.600,00	139.399.939,75	0,00	0,00
	0,00	0,00	34.999.982,50	0,00	0,00
	0,00	0,00	9.450.000,00	0,00	0,00
	0,00	3.071.247,34	26.917.722,43	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>42.431.847,34</b>	<b>121.867.679,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

 Seite 224 ff.  
Beteiligungsverzeichnis

 Seite 84 ff.  
Immobilienverzeichnis

Einzelangaben zu den Beteiligungsgesellschaften sowie zu den in diesen gehaltenen Immobilien sind ersichtlich im Beteiligungs- und Immobilienverzeichnis.

# Vermögensaufstellung

zum 31. März 2010

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
<b>III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN</b>			
1. Tagesgelder	75.679.355,34	0,69 %	20.895.355,34
2. Termingelder	2.987.662.157,77	27,42 %	2.050.918,42
Restlaufzeit bis 3 Monate	1.112.662.157,77	10,21 %	2.050.918,42
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	930.000.000,00	8,54 %	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	575.000.000,00	5,28 %	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	290.000.000,00	2,66 %	0,00
Restlaufzeit über 12 Monate	80.000.000,00	0,73 %	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	18.343.918,33	0,17 %	12.202.662,59
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	2.201.181,79	0,02 %	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>3.083.886.613,23</b>	<b>28,30 %</b>	<b>35.148.936,35</b>

	Italien	Luxemburg
<b>III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN</b>		
1. Tagesgelder	5.090.000,00	0,00
2. Termingelder	750.539,35	0,00
Restlaufzeit bis 3 Monate	750.539,35	0,00
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	0,00	0,00
Restlaufzeit über 12 Monate	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	2.733.393,45	0,00
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>8.573.932,80</b>	<b>0,00</b>

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

**Zahlen und Fakten**  
Vermögensaufstellung

Sonstiges

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	28.195.000,00	0,00	0,00	11.130.000,00	20.895.355,34
	2.975.214.000,00	0,00	0,00	9.646.700,00	2.050.918,42
	1.100.214.000,00	0,00	0,00	9.646.700,00	2.050.918,42
	930.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	575.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	290.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	80.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.890.612,37	0,00	0,00	1.207.620,13	7.150.134,22
	2.201.181,79	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>3.007.500.794,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.984.320,13</b>	<b>30.096.407,98</b>

in €

	Niederlande	Österreich	Portugal	Schweden	Spanien
	5.670.000,00	4.516.500,00	182.500,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	210.604,08	89.794,17	1.204,88	5.052.528,37	8.026,66
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>5.880.604,08</b>	<b>4.606.294,17</b>	<b>183.704,88</b>	<b>5.052.528,37</b>	<b>8.026,66</b>

# Vermögensaufstellung

zum 31. März 2010

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
<b>IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	110.889.777,83	1,02 %	53.472.288,77
aus Mieten und Umlagen	32.121.062,69	0,29 %	26.491.450,58
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	78.201.704,72	0,72 %	26.980.838,19
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	567.010,42	0,01 %	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	158.881.438,41	1,46 %	0,00
3. Zinsansprüche	20.079.357,05	0,18 %	2.140,17
aus Tagesgeldanlagen	1.291,54	0,00 %	240,44
aus Termingeldanlagen	17.007.369,51	0,16 %	1.899,73
aus Gesellschafterdarlehen	3.070.696,00	0,03 %	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	41.486.008,71	0,38 %	15.030.636,82
bei Immobilien	32.803.808,16	0,30 %	15.030.636,82
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	8.682.200,55	0,08 %	0,00
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	306.573.560,72	2,81 %	744.131,82
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	28.698.779,30	0,26 %	0,00
Forderungen aus Umsatzsteuer	28.236.740,45	0,26 %	0,00
Forderungen aus Einkommen-/Körperschaftsteuer	462.038,85	0,00 %	0,00
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	8.208.896,68	0,08 %	0,00
8. Andere	163.633.276,40	1,50 %	37.616.921,33
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	101.088.470,14	0,93 %	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	27.587.577,80	0,25 %	26.049.787,21
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	21.050.182,71	0,19 %	11.461.244,99
Forderungen aus Mittelzuflüssen	7.175.496,06	0,07 %	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	2.791.903,01	0,03 %	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	1.511.719,55	0,01 %	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.341.940,87	0,01 %	0,00
Sonstige andere Forderungen	1.085.986,26	0,01 %	105.889,13
<b>Gesamt</b>	<b>838.451.095,10</b>	<b>0,08 %</b>	<b>106.866.118,91</b>

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	26.515.429,18	0,00	0,00	16.480.592,79	51.487.698,61
	2.092.898,95	0,00	0,00	846.960,35	26.217.691,47
	24.422.530,23	0,00	0,00	15.633.632,44	25.270.007,14
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	59.080.000,00	28.551.438,41	0,00
	17.004.000,62	0,00	1.385.954,00	770.660,47	2.140,17
	844,29	0,00	0,00	86,57	240,44
	17.003.156,33	0,00	0,00	2.250,90	1.899,73
	0,00	0,00	1.385.954,00	768.323,00	0,00
	14.322.702,59	0,00	1.433.108,69	7.922.807,84	15.030.636,82
	8.932.822,50	0,00	0,00	7.922.807,84	15.030.636,82
	5.389.880,09	0,00	1.433.108,69	0,00	0,00
	26.764.278,25	0,00	0,00	115.859.319,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	2.451.376,82	0,00
	0,00	0,00	0,00	2.451.376,82	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	8.208.896,68	0,00	0,00	0,00	0,00
	8.585.474,42	0,00	2.342,40	1.661.240,27	36.866.286,87
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	47.939,60	0,00	0,00	788.565,71	25.405.041,88
	0,00	0,00	0,00	0,00	11.461.244,99
	7.175.496,06	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	267.442,38	0,00	0,00	0,00	0,00
	342.584,00	0,00	0,00	813.596,00	0,00
	752.012,38	0,00	2.342,40	59.078,56	0,00
	<b>101.400.781,74</b>	<b>0,00</b>	<b>61.901.405,09</b>	<b>173.697.435,60</b>	<b>103.386.762,47</b>

# Vermögensaufstellung

zum 31. März 2010

	Italien	Luxemburg
<b>IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	552.326,14	0,00
aus Mieten und Umlagen	552.326,14	0,00
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	0,00	0,00
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	61.800.000,00	0,00
3. Zinsansprüche	916.521,14	0,00
aus Tagesgeldanlagen	39,59	0,00
aus Termingeldanlagen	62,55	0,00
aus Gesellschafterdarlehen	916.419,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
bei Immobilien	0,00	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	11.263.753,94	0,00
Forderungen aus Umsatzsteuer	11.263.753,94	0,00
Forderungen aus Einkommen-/Körperschaftsteuer	0,00	0,00
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00
8. Andere	9.709.143,14	103.880.373,15
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	0,00	101.088.470,14
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	37.154,55	0,00
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	9.588.937,72	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	0,00	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	0,00	2.791.903,01
Forderungen Kostenanteile Mieter	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.050,87	0,00
Sonstige andere Forderungen	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>84.241.744,36</b>	<b>103.880.373,15</b>

in €

	Niederlande	Österreich	Portugal	Schweden	Spanien
	10.884.104,32	1.980.155,39	1.004.881,24	1.984.590,16	0,00
	1.063.934,74	73.982,33	999.509,60	273.759,11	0,00
	9.258.530,80	1.906.173,06	0,00	1.710.831,05	0,00
	561.638,78	0,00	5.371,64	0,00	0,00
	0,00	0,00	9.450.000,00	0,00	0,00
	44,10	35,13	1,42	0,00	0,00
	44,10	35,13	1,42	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	917.541,00	915.227,44	943.984,33	0,00	0,00
	917.541,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	915.227,44	943.984,33	0,00	0,00
	68.867.940,36	94.337.891,29	0,00	744.131,82	0,00
	13.947.369,74	0,00	1.036.278,80	0,00	0,00
	13.947.369,74	0,00	574.239,95	0,00	0,00
	0,00	0,00	462.038,85	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.730.273,24	368.621,17	78.887,28	750.634,46	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	250.380,73	335.000,00	78.750,00	644.745,33	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.244.277,17	0,00	0,00	0,00	0,00
	86.868,00	15.842,00	0,00	0,00	0,00
	148.747,34	17.779,17	137,28	105.889,13	0,00
	<b>96.347.272,76</b>	<b>97.601.930,42</b>	<b>12.514.033,07</b>	<b>3.479.356,44</b>	<b>0,00</b>

# Vermögensaufstellung

zum 31. März 2010

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
<b>V. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. aus Krediten	1.581.677.673,61	14,52 %	758.139.365,76
davon grundpfandrechtlich besichert	615.481.974,50	5,65 %	345.658.666,65
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	111.919.418,02	1,03 %	111.919.418,02
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	41.957.602,81	0,39 %	15.443.762,55
Erwerb	41.623.326,65	0,38 %	15.443.762,55
Sicherheitseinbehalte	334.276,16	0,00 %	0,00
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	160.442.180,07	1,47 %	76.727.181,75
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	57.463.634,06	0,53 %	35.823.726,43
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	85.282.956,22	0,78 %	34.314.284,43
Kautionen	17.273.035,29	0,16 %	6.589.170,89
aus Lieferungen und Leistungen	422.554,50	0,00 %	0,00
4. Verbindlichkeiten aus schwebenden Geschäften	251.773.545,63	2,31 %	735.451,41
5. Verbindlichkeiten an ausländische Finanzbehörden	76.814.471,15	0,71 %	6.224.527,33
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	6.679.511,15	0,06 %	6.224.527,33
Verbindlichkeiten aus Einkommen-/Körperschaftsteuer	70.134.960,00	0,64 %	0,00
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	15.966.292,99	0,15 %	0,00
7. Andere	74.002.086,75	0,68 %	19.828.123,90
Verbindlichkeiten an die CRI GmbH aus Fondsverwaltung	27.632.017,35	0,25 %	0,00
Ergebnisbeteiligung Westfield	16.546.782,85	0,15 %	16.546.782,85
Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen	10.001.550,57	0,09 %	0,00
Darlehenszinsen	6.786.295,97	0,06 %	3.121.962,65
Depotbankgebühr	2.723.789,73	0,02 %	0,00
Ertragsscheineinlöschungspflicht	2.201.181,79	0,02 %	0,00
Verbindlichkeiten an die CRI GmbH aus Umsatzsteuer	1.978.614,14	0,02 %	0,00
Sonstige andere Verbindlichkeiten	6.131.854,35	0,06 %	159.378,40
<b>Gesamt</b>	<b>2.202.633.853,01</b>	<b>20,22 %</b>	<b>877.098.412,70</b>

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	0,00	0,00	0,00	491.215.000,00	553.458.310,02
	0,00	0,00	0,00	64.000.000,00	181.913.822,05
	0,00	0,00	0,00	0,00	111.919.418,02
	21.797.730,78	0,00	0,00	310.950,45	15.092.234,65
	21.496.377,45	0,00	0,00	310.950,45	15.092.234,65
	301.353,33	0,00	0,00	0,00	0,00
	23.551.309,18	0,00	0,00	33.064.831,32	69.808.575,55
	879.932,92	0,00	0,00	7.412.117,15	30.326.264,68
	22.347.142,88	0,00	0,00	15.918.070,92	32.893.139,98
	268.300,69	0,00	0,00	9.537.494,87	6.589.170,89
	55.932,69	0,00	0,00	197.148,38	0,00
	24.750.951,54	0,00	0,00	115.318.242,60	0,00
	0,00	0,00	0,00	70.134.960,00	3.145.353,82
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.145.353,82
	0,00	0,00	0,00	70.134.960,00	0,00
	15.966.292,99	0,00	0,00	0,00	0,00
	44.899.558,55	0,00	0,00	4.822.366,30	18.829.928,17
	27.632.017,35	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	16.546.782,85
	10.001.550,57	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	3.494.772,12	2.123.766,92
	2.723.789,73	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.201.181,79	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.978.614,14	0,00	0,00	0,00	0,00
	362.404,97	0,00	0,00	1.327.594,18	159.378,40
	<b>130.965.843,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>714.866.350,67</b>	<b>660.334.402,21</b>

# Vermögensaufstellung

zum 31. März 2010

	Italien	Luxemburg
<b>V. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. aus Krediten	165.800.000,00	0,00
davon grundpfandrechtlich besichert	39.300.000,00	0,00
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	48.473,46	3.575.688,61
Erwerb	48.473,46	3.575.688,61
Sicherheitseinbehalte	0,00	0,00
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	2.998.905,67	0,00
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	2.227.662,55	0,00
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	0,00	0,00
Kautionen	771.243,12	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten an ausländische Finanzbehörden	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Einkommen-/Körperschaftsteuer	0,00	0,00
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00
7. Andere	123.394,10	0,00
Verbindlichkeiten an die CRI GmbH aus Fondsverwaltung	0,00	0,00
Ergebnisbeteiligung Westfield	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen	0,00	0,00
Darlehenszinsen	35.238,00	0,00
Depotbankgebühr	0,00	0,00
Ertragsscheineinlöschungspflicht	0,00	0,00
Verbindlichkeiten an die CRI GmbH aus Umsatzsteuer	0,00	0,00
Sonstige andere Verbindlichkeiten	88.156,10	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>168.970.773,23</b>	<b>3.575.688,61</b>

in €

	Niederlande	Österreich	Portugal	Schweden	Spanien
	158.900.000,00	0,00	7.623.307,85	204.681.055,74	0,00
	158.900.000,00	0,00	7.623.307,85	163.744.844,60	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	19.427,96	74.514,00	687.055,00	351.527,90	0,00
	19.427,96	41.591,17	687.055,00	351.527,90	0,00
	0,00	32.922,83	0,00	0,00	0,00
	22.126.853,92	1.934.160,89	38.937,34	6.918.606,20	0,00
	11.031.357,90	49.899,77	38.937,34	5.497.461,75	0,00
	10.819.196,87	1.884.261,12	0,00	1.421.144,45	0,00
	106.825,72	0,00	0,00	0,00	0,00
	169.473,43	0,00	0,00	0,00	0,00
	17.143.601,77	93.825.298,31	0,00	735.451,41	0,00
	0,00	362.593,00	0,00	3.079.173,51	92.390,82
	0,00	362.593,00	0,00	3.079.173,51	92.390,82
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.019.100,96	585,11	3.305.693,24	998.195,73	3.264,59
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	134.323,20	0,00	0,00	998.195,73	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	884.777,75	585,11	3.305.693,24	0,00	3.264,59
	<b>199.208.984,61</b>	<b>96.197.151,31</b>	<b>11.654.993,43</b>	<b>216.764.010,49</b>	<b>95.655,41</b>

# Vermögensaufstellung

zum 31. März 2010

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
<b>VI. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. für Herstellungskosten	20.057.288,50	0,18 %	13.137.828,50
2. für Betriebs- und Verwaltungskosten	29.718.477,13	0,27 %	23.118.181,13
3. für Instandhaltungskosten	2.826.836,14	0,03 %	11.969,13
4. für Steuern	223.645.047,37	2,05 %	47.569.034,21
Capital Gains Tax	99.588.531,18	0,91 %	33.218.195,96
Einkommen-/Körperschaftsteuer	100.931.515,46	0,93 %	14.350.838,25
Discount bei Beteiligungen	23.125.000,73	0,21 %	0,00
5. für Sonstiges	16.164.484,39	0,15 %	10.204.956,45
<b>Gesamt</b>	<b>292.412.133,53</b>	<b>2,68 %</b>	<b>94.041.969,42</b>

	Italien	Luxemburg
<b>VI. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. für Herstellungskosten	202.193,73	0,00
2. für Betriebs- und Verwaltungskosten	1.220.265,03	0,00
3. für Instandhaltungskosten	647.579,22	0,00
4. für Steuern	7.219.609,14	4.667.404,69
Capital Gains Tax	6.909.346,61	0,00
Einkommen-/Körperschaftsteuer	310.262,53	0,00
Discount bei Beteiligungen	0,00	4.667.404,69
5. für Sonstiges	535.587,30	1.120.815,67
<b>Gesamt</b>	<b>9.825.234,42</b>	<b>5.788.220,36</b>

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	6.382.165,00	0,00	0,00	192.758,06	12.732.099,48
	1.396.488,98	0,00	0,00	1.857.547,33	22.107.383,08
	542.185,10	0,00	0,00	391.134,49	0,00
	0,00	9.234.712,00	0,00	9.231.180,95	11.122.344,94
	0,00	0,00	0,00	4.208.996,08	0,00
	0,00	0,00	0,00	133.136,06	11.122.344,94
	0,00	9.234.712,00	0,00	4.889.048,81	0,00
	2.915.201,70	0,00	0,00	778.080,10	3.362.185,79
	<b>11.236.040,78</b>	<b>9.234.712,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.450.700,93</b>	<b>49.324.013,29</b>

in €

	Niederlande	Österreich	Portugal	Schweden	Spanien
	117.343,21	25.000,00	0,00	405.729,02	0,00
	1.692.854,51	277.258,27	155.881,88	1.010.798,05	0,00
	1.203.971,20	11.232,00	18.765,00	11.969,13	0,00
	130.802.492,75	0,00	13.772.317,37	36.446.689,27	1.148.296,26
	53.823.573,37	0,00	1.428.419,16	33.218.195,96	0,00
	76.978.919,38	0,00	8.010.062,98	3.228.493,31	1.148.296,26
	0,00	0,00	4.333.835,23	0,00	0,00
	511.638,59	3.850,00	94.354,58	6.842.770,66	0,00
	<b>134.328.300,26</b>	<b>317.340,27</b>	<b>14.041.318,83</b>	<b>44.717.956,13</b>	<b>1.148.296,26</b>

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen insgesamt

---

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2009/2010 um 2.076,25 Mio. € bzw. 23,54 % auf 10.895,39 Mio. €. Per saldo wurden 49.215.233,800 Anteile neu ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 2.099,02 Mio. € zu. Am 15. Juni 2009 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2008/2009 in Höhe von 360,45 Mio. € bzw. 1,75 € pro Anteil.

## I. Immobilien

---

Die im Berichtszeitraum erworbenen und veräußerten Immobilien sind auf den Seiten 70–73 aufgelistet. Das Immobilienvermögen umfasst zum 31. März 2010 81 direkt gehaltene Immobilien. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Liegenschaftstransaktionen, der Neubewertungen der Liegenschaften durch die Sachverständigenausschüsse, der Wertänderungen aufgrund der Baufortschritte bei den im Bau befindlichen Immobilien und der Wechselkursänderungen ist das Liegenschaftsvermögen seit dem 31. März 2009 um insgesamt 668,92 Mio. € bzw. 9,24 % auf 7.910,68 Mio. € gestiegen.

 Seite 62 ff.  
An- und Verkäufe

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 84 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

 Seite 84 ff.  
Immobilienverzeichnis

## II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

---

Im Berichtszeitraum erwarb der Fonds als Mehrheitsbeteiligungen zwei Immobilien-Gesellschaften in Deutschland sowie je eine in Finnland und in Portugal. Wir verweisen auf unsere Erläuterungen im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 224–229 sowie auf die Zusammenstellung der Käufe und Verkäufe auf den Seiten 70–73. Damit verfügt der Fonds zum 31. März 2010 über 17 als Mehrheitsbeteiligungen und zwei als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften mit 21 indirekt gehaltenen Liegenschaften.

 Seite 224 ff.  
Beteiligungsverzeichnis

### III. Liquiditätsanlagen

---

Die Mindestliquidität gem. § 80 Abs. 1 Satz 2 InvG beträgt 27,57 % des Fondsvermögens. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 565,27 Mio. € für anstehende Liegenschaftskäufe und Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen reserviert. Daneben werden Mittel für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate in Höhe von 798,59 Mio. € sowie Mittel zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung in Höhe von 92,30 Mio. € berücksichtigt. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel in Höhe von insgesamt 441,20 Mio. € benötigt. Die freie Liquidität beträgt somit 10,16 % des Fondsvermögens.

### IV. Sonstige Vermögensgegenstände

---

#### **Zu Nr. 2 Forderungen an Immobilien-Gesellschaften**

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften betreffen Gesellschafterdarlehen.

#### **Zu Nr. 5 Forderungen aus schwebenden Geschäften**

Die Forderungen aus schwebenden Geschäften in Höhe von 306,57 Mio. € entfallen auf den Erwerb von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften in Deutschland, Frankreich, den Niederlanden, Österreich und Schweden; die entsprechenden Verpflichtungen sind in den Verbindlichkeiten aus schwebenden Geschäften enthalten.

#### **Zu Nr. 6 Forderungen an ausländische Finanzbehörden**

Die Forderungen an ausländische Finanzbehörden betreffen mit 28,24 Mio. € Forderungen aus Umsatzsteuer und mit 0,46 Mio. € Forderungen aus Einkommen-/Körperschaftsteuer.

#### **Zu Nr. 8 Andere Forderungen**

Den Immobilien-Gesellschaften in Luxemburg wurde vom Sondervermögen Genussrechtskapital in Höhe von 101,09 Mio. € zur Verfügung gestellt. Aufgrund der eigenkapitalnahen Ausgestaltung dieser Genussrechte werden diese als sonstiger Vermögensgegenstand ausgewiesen; die Bewertung erfolgt zum Nominalwert. Die Forderungen aus aktivierten latenten Steuern stehen im Zusammenhang mit den Engagements in Großbritannien in Höhe von 11,46 Mio. €, den Engagements in Italien in Höhe von 5,44 Mio. € sowie den italienischen Beteiligungen in Höhe von 4,15 Mio. €. Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinverkäufe vom 30. März 2010, die dem Sondervermögen am 1. April 2010 gutgeschrieben wurden.

## V. Verbindlichkeiten

---

### **Zu Nr. 1 Verbindlichkeiten aus Krediten**

Die Darlehen sind entweder grundpfandrechtl. oder durch Avale, durch Verpflichtungserklärungen zur Grundschuldeintragung bzw. durch die Abtretung von Aufwandsersatzansprüchen gesichert.

### **Zu Nr. 5 Verbindlichkeiten an ausländische Finanzbehörden**

Die Verbindlichkeiten an ausländische Finanzbehörden betreffen in Höhe von 70,13 Mio. € Verbindlichkeiten aus Einkommen-/Körperschaftsteuer gegenüber der französischen Finanzbehörde, davon resultieren 68,39 Mio. € aus der steuerpflichtigen Zuschreibung der steuerlichen Buchwerte zum 31. Dezember 2009 der direkt gehaltenen Immobilien in Frankreich auf die zum 31. Dezember 2009 geltenden Verkehrswerte. Die dabei herangezogene Bemessungsgrundlage wurde mit einem ermäßigten Steuersatz ermittelt.

### **Zu Nr. 7 Andere Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Fondsverwaltungsgesellschaft enthalten die vierteljährlich nachträglich fällige Verwaltungsvergütung von 27,63 Mio. € sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten von 1,98 Mio. €, die über die Verwaltungsgesellschaft abgeführt werden. Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 30. März 2010, die dem Sondervermögen am 1. April 2010 belastet wurden.

## VI. Rückstellungen

---

### **Zu Nr. 5 Rückstellungen für Sonstiges**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit 6,82 Mio. € Rückstellungen für die Nachvermietung von Einzelhandelsflächen der schwedischen Immobilie in Stockholm, Drottninggatan 53, mit 2,90 Mio. € Verpflichtungen aus dem Erbpachtvertrag der Immobilie Westfield, mit 1,28 Mio. € Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten der Immobilien-Gesellschaft CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG, Wiesbaden, sowie mit 1,12 Mio. € Rückstellungen für Kaufpreisanpassungen für die Luxemburger Immobilien-Gesellschaften.

## Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne im Ausland

---

Im Falle der Veräußerung von Auslandsimmobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax – CGT). Per 31. März 2010 bestehen auf Fondsebene mit 99,59 Mio. € auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 % an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Auslandsimmobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.

# Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2009 bis 31. März 2010

Gliederung nach Märkten	Insgesamt	Deutschland
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	469.934.222,67	82.742.176,43
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	26.220.334,75	8.749.175,20
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	51.007.114,06	50.219.231,73
4. Sonstige Erträge	37.590.134,24	3.938.999,82
<b>Summe der Erträge</b>	<b>584.751.805,72</b>	<b>145.649.583,18</b>
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	99.288.932,50	19.549.160,22
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.108,73	0,00
3. Zinsaufwendungen	72.528.338,05	2.057,11
4. Ausländische Steuern	104.741.787,45	0,00
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens	101.912.268,77	100.970.819,50
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>378.472.435,50</b>	<b>120.522.036,83</b>
III. Ordentliches Nettoergebnis	206.279.370,22	25.127.546,35

Gliederung nach Märkten	Luxemburg
I. Erträge	
1. Erträge aus Immobilien	0,00
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	0,00
4. Sonstige Erträge	2.821.063,82
<b>Summe der Erträge</b>	<b>2.821.063,82</b>
II. Aufwendungen	
1. Bewirtschaftungskosten	8.344,33
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	0,00
3. Zinsaufwendungen	0,00
4. Ausländische Steuern	0,00
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens	107.000,00
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>115.344,33</b>
III. Ordentliches Nettoergebnis	2.705.719,49

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

**Zahlen und Fakten**

Zusammengefasste

Ertrags- und

Aufwandsrechnung

Sonstiges

in €

	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien
	0,00	0,00	82.430.840,40	144.647.234,93	37.698.031,01
	0,00	0,00	17.471.159,55	0,00	0,00
	0,00	0,00	67.595,11	65.574,05	71.109,41
	0,00	4.394.132,69	9.943.590,07	7.404.231,31	3.861.000,22
	<b>0,00</b>	<b>4.394.132,69</b>	<b>109.913.185,13</b>	<b>152.117.040,29</b>	<b>41.630.140,64</b>
	1.130,50	86,14	6.333.215,95	43.647.761,51	6.096.974,18
	0,00	0,00	0,00	1.108,73	0,00
	0,00	0,00	21.572.505,76	27.951.750,28	7.434.644,89
	0,00	0,00	77.048.295,23	5.770.435,69	12.115.495,69
	8.760,00	0,00	229.833,25	103.885,58	139.339,31
	<b>9.890,50</b>	<b>86,14</b>	<b>105.183.850,19</b>	<b>77.474.941,79</b>	<b>25.786.454,07</b>
	-9.890,50	4.394.046,55	4.729.334,94	74.642.098,50	15.843.686,57

in €

	Niederlande	Österreich	Portugal	Schweden	Spanien
	81.332.527,96	5.773.831,72	4.044.565,30	31.265.014,92	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	360.512,43	14.616,36	6.525,38	109.044,98	92.904,61
	3.691.668,77	112.589,08	733.979,67	631.598,61	57.280,18
	<b>85.384.709,16</b>	<b>5.901.037,16</b>	<b>4.785.070,35</b>	<b>32.005.658,51</b>	<b>150.184,79</b>
	12.233.486,95	777.855,31	331.441,49	10.169.414,80	140.061,12
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.271.127,87	22.858,16	415.942,37	7.857.451,61	0,00
	4.196.037,85	306,02	1.870.914,11	3.451.722,58	288.580,28
	226.711,95	45.246,12	47.835,17	32.837,89	0,00
	<b>23.927.364,62</b>	<b>846.265,61</b>	<b>2.666.133,14</b>	<b>21.511.426,88</b>	<b>428.641,40</b>
	61.457.344,54	5.054.771,55	2.118.937,21	10.494.231,63	-278.456,61

# Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2009 bis 31. März 2010

---

## Gliederung nach Währung

### I. Erträge

1. Erträge aus Immobilien

2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

3. Erträge aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)

4. Sonstige Erträge

**Summe der Erträge**

### II. Aufwendungen

1. Bewirtschaftungskosten

2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten

3. Zinsaufwendungen

4. Ausländische Steuern

5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens

**Summe der Aufwendungen**

III. Ordentliches Nettoergebnis

---

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

**Zahlen und Fakten**  
 Zusammengefasste  
 Ertrags- und  
 Aufwandsrechnung

Sonstiges

in €

	Insgesamt	davon in €	davon in Fremdwährung	Großbritannien	Schweden
	469.934.222,67	294.021.972,82	175.912.249,85	144.647.234,93	31.265.014,92
	26.220.334,75	26.220.334,75	0,00	0,00	0,00
	51.007.114,06	50.832.495,03	174.619,03	65.574,05	109.044,98
	37.590.134,24	29.554.304,32	8.035.829,92	7.404.231,31	631.598,61
	<b>584.751.805,72</b>	<b>400.629.106,92</b>	<b>184.122.698,80</b>	<b>152.117.040,29</b>	<b>32.005.658,51</b>
	99.288.932,50	45.471.756,19	53.817.176,31	43.647.761,51	10.169.414,80
	1.108,73	0,00	1.108,73	1.108,73	0,00
	72.528.338,05	36.719.136,16	35.809.201,89	27.951.750,28	7.857.451,61
	104.741.787,45	95.519.629,18	9.222.158,27	5.770.435,69	3.451.722,58
	101.912.268,77	101.775.545,30	136.723,47	103.885,58	32.837,89
	<b>378.472.435,50</b>	<b>279.486.066,83</b>	<b>98.986.368,67</b>	<b>77.474.941,79</b>	<b>21.511.426,88</b>
	206.279.370,22	121.143.040,09	85.136.330,13	74.642.098,50	10.494.231,63

In Großbritannien und Schweden erzielte Erträge und angefallene Aufwendungen wurden mit Monatsdurchschnittskursen in € umgerechnet.

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2009 bis 31. März 2010 in €

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
<b>I. ERTRÄGE</b>		
1. Erträge aus Immobilien		
1.1. Mieterträge	520.627.933,42	187.596.780,96
1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	-62.724.866,57	-18.852.461,40
1.3. Sonstige Mieterträge	12.031.155,82	7.167.930,29
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield	7.165.028,97	7.165.028,97
Abstandszahlungen von Mietern	2.752.833,84	0,00
Erträge auf ausgebuchte Mietforderungen	1.090.753,98	2.787,19
Erträge aus Kostenbeteiligungen der Mieter	279.099,00	0,00
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	743.440,03	114,13
<b>Gesamt</b>	<b>469.934.222,67</b>	<b>175.912.249,85</b>
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	8.749.175,20	0,00
CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG, Wiesbaden	8.749.175,20	0,00
2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	17.471.159,55	0,00
CeGeREAL S.A., Paris	17.471.159,55	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>26.220.334,75</b>	<b>0,00</b>

	Italien	Luxemburg
<b>I. ERTRÄGE</b>		
1. Erträge aus Immobilien		
1.1. Mieterträge	40.209.195,70	0,00
1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	-2.883.924,26	0,00
1.3. Sonstige Mieterträge	372.759,57	0,00
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield	0,00	0,00
Abstandszahlungen von Mietern	0,00	0,00
Erträge auf ausgebuchte Mietforderungen	687,34	0,00
Erträge aus Kostenbeteiligungen der Mieter	0,00	0,00
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	372.072,23	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>37.698.031,01</b>	<b>0,00</b>
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	0,00	0,00
CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG, Wiesbaden	0,00	0,00
2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	0,00	0,00
CeGeREAL S.A., Paris	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	93.797.718,33	0,00	0,00	102.780.334,75	153.638.567,74
	-13.654.824,01	0,00	0,00	-21.084.642,04	-16.156.364,45
	2.599.282,11	0,00	0,00	735.147,69	7.165.031,64
	0,00	0,00	0,00	0,00	7.165.028,97
	2.460.930,51	0,00	0,00	114.698,47	0,00
	118.849,97	0,00	0,00	4.316,55	2,67
	0,00	0,00	0,00	279.099,00	0,00
	19.501,63	0,00	0,00	337.033,67	0,00
	<b>82.742.176,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>82.430.840,40</b>	<b>144.647.234,93</b>
	8.749.175,20	0,00	0,00	0,00	0,00
	8.749.175,20	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	17.471.159,55	0,00
	0,00	0,00	0,00	17.471.159,55	0,00
	<b>8.749.175,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.471.159,55</b>	<b>0,00</b>
	Niederlande	Österreich	Portugal	Schweden	Spanien
	85.501.539,10	6.697.802,18	4.044.562,40	33.958.213,22	0,00
	-5.310.324,14	-938.690,72	0,00	-2.696.096,95	0,00
	1.141.313,00	14.720,26	2,90	2.898,65	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	177.204,86	0,00	0,00	0,00	0,00
	964.108,14	1,89	2,90	2.784,52	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	14.718,37	0,00	114,13	0,00
	<b>81.332.527,96</b>	<b>5.773.831,72</b>	<b>4.044.565,30</b>	<b>31.265.014,92</b>	<b>0,00</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
<b>3. Erträge aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)</b>		
3.1. Erträge aus Termingeldanlagen	49.928.775,29	36.806,08
3.2. Erträge aus Tagesgeldanlagen	226.578,84	35.651,54
3.3. Sonstige Erträge aus Liquiditätsanlagen	851.759,93	102.161,41
<b>Gesamt</b>	<b>51.007.114,06</b>	<b>174.619,03</b>
<b>4. Sonstige Erträge</b>		
4.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	9.679.030,11	0,00
4.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.411.191,83	263.361,75
4.3. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	3.062.114,18	302.906,50
4.4. Erträge aus Eigenkapitaluberlassung an Immobiliengesellschaften	2.821.063,82	0,00
4.5. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	883.644,37	32.288,31
4.6. Erträge aus an- und weitervermieteten Parkplätzen	703.126,97	19.434,05
4.7. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	702.192,63	169.705,80
4.8. Andere sonstige Erträge	16.327.770,33	7.248.133,51
Aktivierte latente Steuern	7.232.640,99	7.232.640,99
Vertragl. Ertrag aus der im Bau befindlichen Immobilie Meudon	6.837.736,13	0,00
Andere sonstige Erträge	2.257.393,21	15.492,52
<b>Gesamt</b>	<b>37.590.134,24</b>	<b>8.035.829,92</b>

	Italien	Luxemburg
<b>3. Erträge aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)</b>		
3.1. Erträge aus Termingeldanlagen	3.092,81	0,00
3.2. Erträge aus Tagesgeldanlagen	17.748,49	0,00
3.3. Sonstige Erträge aus Liquiditätsanlagen	50.268,11	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>71.109,41</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Sonstige Erträge</b>		
4.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	3.721.960,16	0,00
4.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	58.024,09	0,00
4.3. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	500,00	0,00
4.4. Erträge aus Eigenkapitaluberlassung an Immobilien-Gesellschaften	0,00	2.821.063,82
4.5. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	22.794,70	0,00
4.6. Erträge aus an- und weitervermieteten Parkplätzen	0,00	0,00
4.7. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	6.940,18	0,00
4.8. Andere sonstige Erträge	50.781,09	0,00
Aktivierte latente Steuern	0,00	0,00
Vertragl. Ertrag aus der im Bau befindlichen Immobilie Meudon	0,00	0,00
Andere sonstige Erträge	50.781,09	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>3.861.000,22</b>	<b>2.821.063,82</b>

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	49.847.695,19	0,00	0,00	41.181,21	20.331,18
	134.595,20	0,00	0,00	13.046,87	35.651,54
	236.941,34	0,00	0,00	13.367,03	9.591,33
	<b>50.219.231,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>67.595,11</b>	<b>65.574,05</b>
	0,00	0,00	4.394.132,69	1.562.937,26	0,00
	1.150.790,98	0,00	0,00	613.437,92	136.663,75
	1.383.550,76	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	89.865,47	0,00	0,00	490.101,66	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	19.434,05
	242.577,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.072.215,61	0,00	0,00	7.277.113,23	7.248.133,51
	0,00	0,00	0,00	0,00	7.232.640,99
	0,00	0,00	0,00	6.837.736,13	0,00
	1.072.215,61	0,00	0,00	439.377,10	15.492,52
	<b>3.938.999,82</b>	<b>0,00</b>	<b>4.394.132,69</b>	<b>9.943.590,07</b>	<b>7.404.231,31</b>
	Niederlande	Österreich	Portugal	Schweden	Spanien
	0,00	0,00	0,00	16.474,90	0,00
	10.503,67	8.508,29	6.524,78	0,00	0,00
	350.008,76	6.108,07	0,60	92.570,08	92.904,61
	<b>360.512,43</b>	<b>14.616,36</b>	<b>6.525,38</b>	<b>109.044,98</b>	<b>92.904,61</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.274.538,41	16.810,12	0,00	126.698,00	34.228,56
	1.375.156,92	0,00	0,00	302.906,50	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	231.034,47	17.559,76	0,00	32.288,31	0,00
	683.692,92	0,00	0,00	0,00	0,00
	36.627,91	7.646,74	238.695,00	169.705,80	0,00
	90.618,14	70.572,46	495.284,67	0,00	23.051,62
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	90.618,14	70.572,46	495.284,67	0,00	23.051,62
	<b>3.691.668,77</b>	<b>112.589,08</b>	<b>733.979,67</b>	<b>631.598,61</b>	<b>57.280,18</b>

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>		
<b>1. Bewirtschaftungskosten</b>		
1.1. Betriebskosten	26.464.852,87	17.306.126,76
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	31.036.006,78	21.373.480,66
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	-4.290.565,77	-4.062.902,87
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	-280.588,14	-4.451,03
1.2. Instandhaltungskosten	9.096.987,16	354.124,16
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	12.749.685,68	7.654.448,85
Aufwendungen für die Fremdverwaltung	9.418.593,16	7.654.448,85
Aufwendungen für die eigene Verwaltung	3.289.000,00	0,00
Sonstige Verwaltungsaufwendungen	42.092,52	0,00
1.4. Sonstige Kosten	50.977.406,79	28.502.476,54
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	21.324.895,71	7.460.591,63
Aufwendungen für steuerliche Buchhaltung/Steuerberatung	2.513.928,03	780.830,66
Aufwendungen für Rechtsberatung/Rechtsverfolgung	4.611.193,45	3.653.090,49
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	2.374.965,94	1.935.662,71
Werbe- und Promotionkosten	2.180.536,81	1.742.519,64
Aufwendungen aus Kostenbeteiligungen	878.333,26	0,00
Aufwendungen für Versicherungsschäden	816.356,34	43.956,00
Aufwendungen für angemietete Parkflächen	799.372,06	0,00
Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	476.881,62	0,00
Andere sonstige Kosten	15.000.943,57	12.885.825,41
<b>Gesamt</b>	<b>99.288.932,50</b>	<b>53.817.176,31</b>
<b>2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten</b>		
2.1. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.108,73	1.108,73
<b>Gesamt</b>	<b>1.108,73</b>	<b>1.108,73</b>
<b>3. Zinsaufwendungen</b>		
3.1. Darlehenszinsen	70.751.825,65	35.312.395,37
3.2. Sonstige Darlehenskosten	1.016.537,77	470.404,35
3.3. Sonstige Zinsaufwendungen	759.974,63	26.402,17
Aufwendungen für Avalgebuhren	678.939,56	0,00
Aufwendungen für Kautionszinsen	35.539,81	20.857,91
andere sonstige Zinsaufwendungen	45.495,26	5.544,26
<b>Gesamt</b>	<b>72.528.338,05</b>	<b>35.809.201,89</b>
<b>4. Ausländische Steuern</b>		
4.1. Ausländische Ertragsteuern	104.741.787,45	9.222.158,27
<b>Gesamt</b>	<b>104.741.787,45</b>	<b>9.222.158,27</b>

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

**Zahlen und Fakten**Ertrags- und  
Aufwandsrechnung

Sonstiges

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	2.925.604,37	0,00	0,00	1.778.131,27	16.067.376,30
	3.369.135,17	0,00	0,00	1.819.337,49	16.175.962,00
	- 69.758,17	0,00	0,00	- 93.132,25	0,00
	- 373.772,63	0,00	0,00	51.926,03	- 108.585,70
	2.677.093,12	0,00	0,00	1.483.213,82	408,52
	3.377.216,99	0,00	0,00	49.304,83	7.353.139,49
	85.549,97	0,00	0,00	49.304,83	7.353.139,49
	3.289.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.667,02	0,00	0,00	0,00	0,00
	10.569.245,74	1.130,50	86,14	3.022.566,03	20.226.837,20
	8.508.255,04	0,00	0,00	912.610,78	61.776,49
	6.333,74	0,00	0,00	562.965,20	643.758,97
	131.786,84	0,00	0,00	382.361,17	3.105.878,38
	199.855,95	0,00	0,00	26.712,84	1.798.560,46
	90.355,44	0,00	0,00	3.940,00	1.742.519,64
	29.967,15	0,00	0,00	285.000,00	0,00
	186.186,18	0,00	0,00	278.039,60	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	114.639,00	0,00	0,00	320.757,00	0,00
	1.301.866,40	1.130,50	86,14	250.179,44	12.874.343,26
	<b>19.549.160,22</b>	<b>1.130,50</b>	<b>86,14</b>	<b>6.333.215,95</b>	<b>43.647.761,51</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.108,73
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.108,73</b>
	0,00	0,00	0,00	20.695.299,31	27.633.857,71
	0,00	0,00	0,00	407.148,00	295.914,88
	2.057,11	0,00	0,00	470.058,45	21.977,69
	1.467,75	0,00	0,00	470.058,45	0,00
	589,36	0,00	0,00	0,00	20.857,91
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.119,78
	<b>2.057,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.572.505,76</b>	<b>27.951.750,28</b>
	0,00	0,00	0,00	77.048.295,23	5.770.435,69
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>77.048.295,23</b>	<b>5.770.435,69</b>

	Italien	Luxemburg
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>		
<b>1. Bewirtschaftungskosten</b>		
1.1. Betriebskosten	1.431.200,85	0,00
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	1.431.573,32	0,00
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	0,00	0,00
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	-372,47	0,00
1.2. Instandhaltungskosten	1.897.512,38	0,00
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	713.584,32	0,00
Aufwendungen für die Fremdverwaltung	674.158,82	0,00
Aufwendungen für die eigene Verwaltung	0,00	0,00
Sonstige Verwaltungsaufwendungen	39.425,50	0,00
1.4. Sonstige Kosten	2.054.676,63	8.344,33
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	915.086,55	0,00
Aufwendungen für steuerliche Buchhaltung/Steuerberatung	177.194,08	0,00
Aufwendungen für Rechtsberatung/Rechtsverfolgung	194.279,90	0,00
Werbe- und Promotionkosten	342.253,50	0,00
Aufwendungen aus Kostenbeteiligungen	0,00	0,00
Aufwendungen für Versicherungsschäden	22.794,70	0,00
Aufwendungen für angemietete Parkflächen	0,00	0,00
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	40.937,20	0,00
Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.683,62	0,00
Andere sonstige Kosten	334.447,08	8.344,33
<b>Gesamt</b>	<b>6.096.974,18</b>	<b>8.344,33</b>
<b>2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten</b>		
2.1. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Zinsaufwendungen</b>		
3.1. Darlehenszinsen	7.420.552,35	0,00
3.2. Sonstige Darlehenskosten	0,00	0,00
3.3. Sonstige Zinsaufwendungen	14.092,54	0,00
Aufwendungen für Avalgebühren	0,00	0,00
Aufwendungen für Kautionszinsen	14.092,54	0,00
Andere sonstige Zinsaufwendungen	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>7.434.644,89</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Ausländische Steuern</b>		
4.1. Ausländische Ertragsteuern	12.115.495,69	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>12.115.495,69</b>	<b>0,00</b>

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

**Zahlen und Fakten**Ertrags- und  
Aufwandsrechnung

Sonstiges

	Niederlande	Österreich	Portugal	Schweden	Spanien
	2.720.556,15	240.177,43	63.056,04	1.238.750,46	0,00
	2.693.309,36	229.021,30	120.149,48	5.197.518,66	0,00
	0,00	0,00	-64.772,48	-4.062.902,87	0,00
	27.246,79	11.156,13	7.679,04	104.134,67	0,00
	2.178.487,45	398.491,73	108.064,50	353.715,64	0,00
	946.630,69	0,00	8.500,00	301.309,36	0,00
	946.630,69	0,00	8.500,00	301.309,36	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.387.812,66	139.186,15	151.820,95	8.275.639,34	140.061,12
	3.528.351,71	0,00	0,00	7.398.815,14	0,00
	840.411,68	31.170,58	115.022,09	137.071,69	0,00
	166.677,30	58.339,18	24.658,57	547.212,11	0,00
	134,90	1.333,33	0,00	0,00	0,00
	563.366,11	0,00	0,00	0,00	0,00
	249.767,60	28.140,80	0,00	43.956,00	7.471,46
	799.372,06	0,00	0,00	0,00	0,00
	164.823,62	6.973,62	0,00	137.102,25	0,00
	9.075,00	4.727,00	0,00	0,00	0,00
	65.832,68	8.501,64	12.140,29	11.482,15	132.589,66
	<b>12.233.486,95</b>	<b>777.855,31</b>	<b>331.441,49</b>	<b>10.169.414,80</b>	<b>140.061,12</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	7.167.476,87	0,00	156.101,75	7.678.537,66	0,00
	63.700,00	0,00	75.285,42	174.489,47	0,00
	39.951,00	22.858,16	184.555,20	4.424,48	0,00
	0,00	22.858,16	184.555,20	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	39.951,00	0,00	0,00	4.424,48	0,00
	<b>7.271.127,87</b>	<b>22.858,16</b>	<b>415.942,37</b>	<b>7.857.451,61</b>	<b>0,00</b>
	4.196.037,85	306,02	1.870.914,11	3.451.722,58	288.580,28
	<b>4.196.037,85</b>	<b>306,02</b>	<b>1.870.914,11</b>	<b>3.451.722,58</b>	<b>288.580,28</b>

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
<b>5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens</b>		
5.1. Vergütung an die Fondsverwaltung	96.221.221,75	0,00
5.2. Depotbankvergütung	2.723.848,41	0,00
5.3. Sachverständigenkosten	1.314.056,11	136.723,47
5.4. Sonstige Aufwendungen gemäß § 14 AVB	1.653.142,50	0,00
Aufwendungen für den Druck, Versand und die Veröffentlichung des Jahres- und Halbjahresberichtes	397.002,50	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	349.589,87	0,00
Aufwendungen für die Einlösung der Ertragsscheine	906.550,13	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>101.912.268,77</b>	<b>136.723,47</b>
<b>III. ORDENTLICHES NETTOERGEBNIS</b>		
<b>1. Ordentliches Nettoergebnis</b>		
1.1 Ordentliches Nettoergebnis	206.279.370,22	85.136.330,13
<b>Gesamt</b>	<b>206.279.370,22</b>	<b>85.136.330,13</b>

	Italien	Luxemburg
<b>5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens</b>		
5.1. Vergütung an die Fondsverwaltung	0,00	0,00
5.2. Depotbankvergütung	0,00	0,00
5.3. Sachverständigenkosten	139.339,31	107.000,00
5.4. Sonstige Aufwendungen gemäß § 14 AVB	0,00	0,00
Aufwendungen für den Druck, Versand und die Veröffentlichung des Jahres- und Halbjahresberichtes	0,00	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	0,00	0,00
Aufwendungen für die Einlösung der Ertragsscheine	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>139.339,31</b>	<b>107.000,00</b>
<b>III. ORDENTLICHES NETTOERGEBNIS</b>		
<b>1. Ordentliches Nettoergebnis</b>		
1.1 Ordentliches Nettoergebnis	15.843.686,57	2.705.719,49
<b>Gesamt</b>	<b>15.843.686,57</b>	<b>2.705.719,49</b>

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

**Zahlen und Fakten**Ertrags- und  
Aufwandsrechnung

Sonstiges

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	96.221.221,75	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.723.848,41	0,00	0,00	0,00	0,00
	372.606,84	8.760,00	0,00	229.833,25	103.885,58
	1.653.142,50	0,00	0,00	0,00	0,00
	397.002,50	0,00	0,00	0,00	0,00
	349.589,87	0,00	0,00	0,00	0,00
	906.550,13	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>100.970.819,50</b>	<b>8.760,00</b>	<b>0,00</b>	<b>229.833,25</b>	<b>103.885,58</b>
	25.127.546,35	-9.890,50	4.394.046,55	4.729.334,94	74.642.098,50
	<b>25.127.546,35</b>	<b>-9.890,50</b>	<b>4.394.046,55</b>	<b>4.729.334,94</b>	<b>74.642.098,50</b>
	Niederlande	Österreich	Portugal	Schweden	Spanien
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	226.711,95	45.246,12	47.835,17	32.837,89	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>226.711,95</b>	<b>45.246,12</b>	<b>47.835,17</b>	<b>32.837,89</b>	<b>0,00</b>
	61.457.344,54	5.054.771,55	2.118.937,21	10.494.231,63	-278.456,61
	<b>61.457.344,54</b>	<b>5.054.771,55</b>	<b>2.118.937,21</b>	<b>10.494.231,63</b>	<b>-278.456,61</b>

#### IV. VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTE

##### Realisierte Gewinne

1. aus Devisentermingeschäften

Devisentermingeschäfte in SEK

Devisentermingeschäfte in £

##### Summe realisierte Gewinne

##### Realisierte Verluste

1. aus Immobilien

Wien, Erlachgasse

3. aus Liquiditätsanlagen

Aktienverkauf CeGeREAL

4. aus Devisentermingeschäften

Devisentermingeschäfte in SEK

Devisentermingeschäfte in £

##### Summe realisierte Verluste

##### Veräußerungsergebnis

TER in %

Erfolgsabhängige Vergütung

Transaktionsabhängige Vergütung

##### Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Absatz 5 und 6 Investmentgesetz

Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden

Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

**Zahlen und Fakten**Ertrags- und  
Aufwandsrechnung

Sonstiges

	Realisierte Gewinne	abzüglich nicht realisierter Wertänderungen der Vorjahre und im Ausland gezahlter Gewinnsteuern	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
	92.716.806,69	118.197.004,97	-25.480.198,28
	12.437.704,49	14.604.824,33	-2.167.119,84
	80.279.102,20	103.592.180,64	-23.313.078,44
	<b>92.716.806,69</b>	<b>118.197.004,97</b>	<b>-25.480.198,28</b>
	-2.911.617,77	-2.789.799,81	-121.817,96
	-2.911.617,77	-2.789.799,81	-121.817,96
	-17.403.271,53	0,00	-17.403.271,53
	-17.403.271,53	0,00	-17.403.271,53
	-41.563.801,97	7.892.085,82	-49.455.887,79
	-13.240.098,07	-670.342,46	-12.569.755,61
	-28.323.703,90	8.562.428,28	-36.886.132,18
	<b>-61.878.691,27</b>	<b>5.102.286,01</b>	<b>-66.980.977,28</b>
	<b>30.838.115,42</b>	<b>123.299.290,98</b>	<b>-92.461.175,56</b>
		1,04	
		0,00	
		13.520.158,52	
		0,00	
		0,00	

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Aufwendungen

---

### 1.4. sonstige Kosten

Die anderen sonstigen Kosten betreffen mit 12,80 Mio. € Aufwendungen aus der Beteiligung der White City Acquisitions Limited, London, am Ergebnis der Immobilie Westfield, London.

### 4.1. ausländische Ertragsteuern

Die ausländischen Ertragsteuern resultieren mit 68,39 Mio. € aus der steuerpflichtigen Zuschreibung der steuerlichen Buchwerte zum 31. Dezember 2009 der direkt gehaltenen Immobilien in Frankreich auf die zum 31. Dezember 2009 geltenden Verkehrswerte.

### 5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung

Die Fondsverwaltungsgesellschaft erhielt eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 98,06 Mio. € bzw. 0,90 % p. a. aus dem Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres, wobei anteilige Aufwendungen in Höhe von 1,84 Mio. € über die Immobilien-Gesellschaft CeGeREAL S.A. aufgewandt wurden. Der Ausweis beträgt deshalb 96,22 Mio. €. Daneben wurden dem Fonds für den Erwerb sowie die Baubetreuung von Immobilien 13,05 Mio. € und für die Veräußerung von Immobilien 0,47 Mio. € Gebühren von der Fondsverwaltungsgesellschaft in Rechnung gestellt.

### 5.2. Depotbankvergütung

Die Depotbankgebühren von 2,72 Mio. € errechnen sich vertragsgemäß mit 0,025 % auf das am 31. März 2010 bestehende Fondsvermögen.

## Veräußerungsergebnis

---

Die realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte. Mit Abzug der nicht realisierten Ergebnisse bis zum Ende des Vorjahres ergeben sich die realisierten Gewinne der Berichtsperiode. Soweit anlässlich der Veräußerung von ausländischen Immobilien und Beteiligungen Gewinnsteuern anfielen, mindert sich der realisierte Gewinn um den entsprechenden Betrag.

Die realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften ergeben sich als Differenz zwischen dem ursprünglichen Devisenterminkurs und dem am Ausübungstag gültigen Devisenkassakurs. Die nicht realisierten Wertänderungen der Devisentermingeschäfte beinhalten die bis zum Ende des Vorjahres aufgelaufenen Wertveränderungen. Mit Abzug der nicht realisierten Ergebnisse bis zum Ende des Vorjahres ergibt sich das Ergebnis der Berichtsperiode.

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

## Total Expense Ratio

---

Die TER (Total Expense Ratio) ist die Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen in %. Sie enthält folgende Positionen: Vergütung der Fondsverwaltung, Depotbankvergütung sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 13 Nr. 4 BVB.

## Erfolgsabhängige Vergütungen

---

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

## Transaktionsabhängige Vergütungen

---

Die transaktionsabhängigen Vergütungen fielen für den Erwerb, die Baubetreuung und den Verkauf von Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Sie betragen 13,52 Mio. € und damit 0,14 % des durchschnittlichen Fondsvermögens. Die transaktionsabhängigen Vergütungen schwanken über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden.

## Rückvergütungen/Vermittlungsfolgeprovisionen

---

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

Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als so genannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

# Ausschüttung

Die Erträge, die *hausInvest europa* erzielt, werden jedes Jahr an die Anleger ausgeschüttet. Die Ausschüttungen sind oftmals zu einem deutlichen Anteil steuerfrei – und damit zusätzlich attraktiv.

## Konstanter Ausschüttungsbetrag

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2009/2010 liegt der Ausschüttungsbetrag bei 1,75 € je *hausInvest europa*-Anteil. Die Ausschüttungshöhe liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres. Für den deutschen Privatanleger sind 1,17 € des Ausschüttungsbetrages je Anteil einkommensteuerfrei.

Im Geschäftsjahr 2009/2010 beläuft sich die Gesamtausschüttung an die Anleger auf 441,20 Mio. €.

Die Zahlung der Ausschüttung erfolgt gegen Einreichung des Ertragsscheins Nr. 37 am 21. Juni 2010.

Die Wiederanlage des Ausschüttungsbetrages zum geltenden Rücknahmepreis in neue *hausInvest europa*-Anteile erfolgt automatisch und ist kostenfrei, sofern diese in einem bei der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH geführten Bausteinkonto verwaltet werden.

### Berechnung der Ausschüttung 1. April 2009 – 31. März 2010

in €

	Insgesamt	Je Anteil
Ordentliches Nettoergebnis	206.279.370,22	0,818
Ausschüttungsrelevantes Veräußerungsergebnis	30.838.115,42	0,122
Ertragsausgleich	145.599.460,01	0,578
Vortrag aus dem Vorjahr	438.740.123,54	1,740
Einbehalt von Überschüssen gemäß § 14 Abs. 2 BVB	-2.600.000,00	-0,010
Für Ausschüttung verfügbar	818.857.069,19	3,248
Der Wiederanlage gemäß § 14 Abs. 5 BVB zugeführt <sup>1</sup>	-30.838.115,42	-0,122
Vortrag auf neue Rechnung	-346.821.259,64	-1,376
Gesamtausschüttung auf 252.112.968,077 ausgegebene Anteile	441.197.694,13	1,750

<sup>1</sup> Wiederangelegte Veräußerungsgewinne abzüglich Veräußerungsverluste.

## Erläuterungen zur Berechnung der Ausschüttung

---

### **Ordentliches Nettoergebnis und realisierte Gewinne**

Das ordentliche Nettoergebnis und die realisierten Gewinne ergeben sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung.

### **Ertragsausgleich**

Bei dem Ertragsausgleich handelt es sich um die seit Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilsrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Der in der Berechnung der Ausschüttung ausgewiesene Ertragsausgleich bezieht sich auf das ordentliche Nettoergebnis, die realisierten Gewinne sowie den Gewinnvortrag aus dem Vorjahr. Im Ergebnis führt der Ertragsausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Ertrag pro Anteil nicht durch Veränderungen der umlaufenden Anteile beeinflusst wird.

### **Einbehalte**

Einbehalte aus dem Ergebnis für künftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaften wurden nach § 14 Abs. 2 BVB gebildet.

### **Wiederanlage**

Im Interesse der Substanzerhaltung werden die Veräußerungsgewinne abzüglich der Veräußerungsverluste der Wiederanlage gemäß § 14 Abs. 5 BVB zugeführt.

### **Vortrag auf neue Rechnung**

Der Gewinnvortrag steht auch in Folgejahren wieder zur Ausschüttung zur Verfügung.

### **Ausschüttung**

Ausschüttungstermin ist der 21. Juni 2010.

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2009/2010 in Höhe von 1,75€ je Anteil erfolgt am 21. Juni 2010.

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

---

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

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

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungs-gleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden.<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

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

## 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.

### Einkommen- bzw. körperschaftsteuerliche Behandlung der Ausschüttung in €

	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen von Kapital- gesellschaften
Ausschüttung je Anteil davon	1,7500	1,7500	1,7500
Steuerfreie ausländische Einkünfte <sup>1</sup>	-1,1866	-1,1866 <sup>2</sup>	-1,1866
<b>Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung</b>	<b>0,5634</b>	<b>0,5634</b>	<b>0,5634</b>
<b>Steuerpflichtiger Anteil der Thesaurierung</b>	<b>0,0164</b>	<b>0,0164</b>	<b>0,0164</b>
Anrechenbare fiktive ausländische Quellensteuer auf ausgegebene Anteile	0,0001	0,0001	0,0001

<sup>1</sup> Es handelt sich ausschließlich um nach den jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen von der deutschen Einkommensteuer befreite Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Veräußerungsgewinne von im Ausland belegenen Liegenschaften innerhalb und außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist sowie um sonstige Einkünfte.

<sup>2</sup> Die Einkünfte unterliegen dem Progressionsvorbehalt. Progressionsvorbehalt bedeutet, dass die steuerfreien Einkünfte bei der Ermittlung des individuellen Steuersatzes, der auf die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzuwenden ist, zu berücksichtigen sind.

### Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge

Bemessungsgrundlage	0,5798 € je Anteil
Kapitalertragsteuer (25 %)	0,1449
Solidaritätszuschlag (5,5 %)	0,0080
<b>Summe</b>	<b>0,1529</b>

Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer (§ 7 Abs. 1 und 2 InvStG) wird auf Anweisung der Finanzbehörde wie folgt errechnet: Die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,5798 € je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (21. Juni 2010) beim Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus errechnet sich die Kapitalertragsteuer. Auf diesen Betrag wird zusätzlich der Solidaritätszuschlag erhoben. Bei Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung (NV-Bescheinigung) oder bei Nachweis der Ausländereigenschaft wird keine Kapitalertragsteuer erhoben. Bei Vorlage eines gültigen Freistellungsauftrages (Sparer-Pauschbetrag) wird Kapitalertragsteuer nur auf den Freistellungsauftrag übersteigenden Teil der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge erhoben.

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung**

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

#### **Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung**

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

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

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

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

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,

- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe Seite 201).

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

Inländische Dividenden der (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig. Bei Ausschüttung oder Thesaurierung wird von der inländischen Dividende ein Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) von der Kapitalanlagegesellschaft vorgenommen. Die depotführende Stelle berücksichtigt bei Ausschüttungen zudem einen ggf. vorliegenden Antrag auf Kirchensteuereinbehalt.

Der Anleger erhält den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) in voller Höhe sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Anderenfalls kann er den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) unter Beifügung der steuerlichen Bescheinigung der depotführenden Stelle auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.

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

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

#### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf der Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf der Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht

möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf der Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d. h., sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

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

---

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

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.<sup>2</sup> Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

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

### **Ausländische Mieterträge**

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

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

### **Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien**

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

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

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

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

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

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

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

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

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz<sup>3</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe Seite 204).

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

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

Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften steuerfrei.<sup>4</sup> Von Einzelunternehmern sind diese Erträge zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

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

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

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

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

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

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

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

#### **Negative steuerliche Erträge**

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

#### **Substanzauskehrungen**

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

#### **Steuerausländer**

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung des Steuerabzugs auf inländische Dividenden für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

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

## Solidaritätszuschlag

---

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

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

## Kirchensteuer

---

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

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

## Ausländische Quellensteuer

---

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

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

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

## Ertragsausgleich

---

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

## Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

---

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

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

## Zwischengewinnbesteuerung

---

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

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

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

## Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

---

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung) gelten nur, wenn sämtliche Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden (sog. steuerliche Bekanntmachungspflicht). Dies gilt auch insoweit, als das Sondervermögen Anteile an anderen inländischen Sondervermögen und Investmentaktiengesellschaften, EG-Investmentanteile und ausländische Investmentanteile, die keine EG-Investmentanteile sind, erworben hat (Zielfonds i. S. d. § 10 InvStG) und diese Zielfonds ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

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

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Zielfonds erworben hat und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommen. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn des jeweiligen Zielfonds sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr des jeweiligen Zielfonds (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Sondervermögens angesetzt. Die Kapitalanlagegesellschaft ist zudem bestrebt, Besteuerungsgrundlagen außerhalb des § 5 Abs. 1 InvStG (wie insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

## EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung

---

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

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

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

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften. U. a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i. H. v. 20 % (ab 1.7.2011: 35 %) einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

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

Nach der ZIV ist von der Kapitalanlagegesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope). Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

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

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

## Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsführung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 25 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 € in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder

nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte betragen für das Kalenderjahr 2010 0,0007€. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

### 3 %-Steuer in Frankreich

---

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

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

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungsspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen *hausInvest europa* zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Zustimmungserklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

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

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

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

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

## Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1.4.2009 bis 31.3.2010

Am	Aktien-gewinn	Immobilien-gewinn	Zwischen-gewinn pro Anteil
1.4.09	2,14 %	6,70 %	0,38 €
2.4.09	2,14 %	6,71 %	0,38 €
3.4.09	2,14 %	6,71 %	0,38 €
6.4.09	2,15 %	6,72 %	0,39 €
7.4.09	2,15 %	6,73 %	0,39 €
8.4.09	2,15 %	6,73 %	0,39 €
9.4.09	2,15 %	6,74 %	0,39 €
14.4.09	2,15 %	6,76 %	0,39 €
15.4.09	2,15 %	6,77 %	0,39 €
16.4.09	2,15 %	6,77 %	0,39 €
17.4.09	2,15 %	6,78 %	0,39 €
20.4.09	2,15 %	6,78 %	0,40 €
21.4.09	2,15 %	6,78 %	0,40 €
22.4.09	2,15 %	6,79 %	0,40 €
23.4.09	2,15 %	6,79 %	0,40 €
24.4.09	2,15 %	6,80 %	0,40 €
27.4.09	2,15 %	6,81 %	0,40 €
28.4.09	2,16 %	6,82 %	0,40 €
29.4.09	2,16 %	6,82 %	0,40 €
30.4.09	2,16 %	6,80 %	0,40 €
4.5.09	2,16 %	6,82 %	0,41 €
5.5.09	2,16 %	6,82 %	0,41 €
6.5.09	2,16 %	6,83 %	0,41 €
7.5.09	2,16 %	6,84 %	0,41 €
8.5.09	2,16 %	6,84 %	0,41 €
11.5.09	2,16 %	6,85 %	0,41 €
12.5.09	2,16 %	6,86 %	0,41 €
13.5.09	2,16 %	6,86 %	0,41 €
14.5.09	2,16 %	6,87 %	0,41 €
15.5.09	2,17 %	6,87 %	0,41 €
18.5.09	2,17 %	6,88 %	0,42 €
19.5.09	2,17 %	6,89 %	0,42 €
20.5.09	2,17 %	6,89 %	0,42 €
22.5.09	2,17 %	6,90 %	0,42 €
25.5.09	2,17 %	6,94 %	0,42 €
26.5.09	2,17 %	6,95 %	0,42 €
27.5.09	2,17 %	6,95 %	0,42 €
28.5.09	2,17 %	6,96 %	0,42 €
29.5.09	2,17 %	7,00 %	0,43 €
2.6.09	2,17 %	7,01 %	0,43 €
3.6.09	2,17 %	7,02 %	0,43 €
4.6.09	2,17 %	7,03 %	0,43 €
5.6.09	2,17 %	7,03 %	0,43 €
8.6.09	2,18 %	7,03 %	0,43 €
9.6.09	2,18 %	7,04 %	0,43 €
10.6.09	2,17 %	7,05 %	0,43 €
12.6.09	2,13 %	7,09 %	0,44 €
15.6.09	2,05 %	4,65 %	0,05 €
16.6.09	2,05 %	4,65 %	0,06 €
17.6.09	2,05 %	4,66 %	0,06 €
18.6.09	2,05 %	4,70 %	0,06 €
19.6.09	2,05 %	4,70 %	0,06 €
22.6.09	2,05 %	4,72 %	0,06 €
23.6.09	2,05 %	4,72 %	0,06 €
24.6.09	2,04 %	4,73 %	0,06 €
25.6.09	2,04 %	4,73 %	0,06 €
26.6.09	2,04 %	4,73 %	0,06 €
29.6.09	2,04 %	4,75 %	0,06 €
30.6.09	2,04 %	4,68 %	0,06 €
1.7.09	2,04 %	4,69 %	0,06 €
2.7.09	2,04 %	4,70 %	0,06 €
3.7.09	2,04 %	4,70 %	0,07 €
6.7.09	2,04 %	4,72 %	0,07 €

Am	Aktien-gewinn	Immobilien-gewinn	Zwischen-gewinn pro Anteil
7.7.09	2,04 %	4,72 %	0,07 €
8.7.09	2,05 %	4,73 %	0,07 €
9.7.09	2,05 %	4,73 %	0,07 €
10.7.09	2,05 %	4,74 %	0,07 €
13.7.09	2,05 %	4,75 %	0,07 €
14.7.09	2,05 %	4,76 %	0,07 €
15.7.09	2,05 %	4,76 %	0,07 €
16.7.09	2,05 %	4,77 %	0,07 €
17.7.09	2,05 %	4,77 %	0,07 €
20.7.09	2,05 %	4,78 %	0,08 €
21.7.09	2,05 %	4,79 %	0,08 €
22.7.09	2,05 %	4,79 %	0,08 €
23.7.09	2,05 %	4,79 %	0,08 €
24.7.09	2,05 %	4,79 %	0,08 €
27.7.09	2,05 %	4,81 %	0,08 €
28.7.09	2,00 %	5,11 %	0,08 €
29.7.09	2,00 %	5,11 %	0,08 €
30.7.09	2,00 %	5,16 %	0,08 €
31.7.09	2,00 %	5,17 %	0,08 €
3.8.09	2,00 %	5,18 %	0,08 €
4.8.09	2,00 %	5,18 %	0,08 €
5.8.09	2,00 %	5,19 %	0,08 €
6.8.09	2,00 %	5,20 %	0,09 €
7.8.09	2,00 %	5,20 %	0,09 €
10.8.09	2,00 %	5,21 %	0,09 €
11.8.09	2,00 %	5,22 %	0,09 €
12.8.09	2,00 %	5,22 %	0,09 €
13.8.09	2,00 %	5,22 %	0,09 €
14.8.09	2,00 %	5,23 %	0,09 €
17.8.09	2,00 %	5,24 %	0,09 €
18.8.09	2,00 %	5,25 %	0,09 €
19.8.09	2,00 %	5,25 %	0,09 €
20.8.09	2,00 %	5,25 %	0,09 €
21.8.09	2,00 %	5,26 %	0,09 €
24.8.09	2,00 %	5,27 %	0,10 €
25.8.09	2,00 %	5,27 %	0,10 €
26.8.09	2,00 %	5,28 %	0,10 €
27.8.09	2,00 %	5,28 %	0,10 €
28.8.09	2,00 %	5,28 %	0,10 €
31.8.09	2,00 %	5,58 %	0,10 €
1.9.09	2,00 %	5,58 %	0,10 €
2.9.09	2,00 %	5,59 %	0,10 €
3.9.09	2,00 %	5,59 %	0,10 €
4.9.09	2,00 %	5,60 %	0,10 €
7.9.09	2,00 %	5,61 %	0,10 €
8.9.09	2,00 %	5,61 %	0,11 €
9.9.09	2,00 %	5,61 %	0,11 €
10.9.09	2,00 %	5,62 %	0,11 €
11.9.09	2,00 %	5,62 %	0,11 €
14.9.09	2,01 %	5,63 %	0,11 €
15.9.09	2,01 %	5,63 %	0,11 €
16.9.09	2,01 %	5,64 %	0,11 €
17.9.09	2,01 %	5,64 %	0,11 €
18.9.09	2,01 %	5,64 %	0,11 €
21.9.09	2,01 %	5,63 %	0,11 €
22.9.09	2,01 %	5,63 %	0,11 €
23.9.09	2,01 %	5,64 %	0,11 €
24.9.09	2,01 %	5,64 %	0,12 €
25.9.09	2,01 %	5,64 %	0,12 €
28.9.09	2,01 %	5,63 %	0,12 €
29.9.09	2,00 %	5,82 %	0,12 €
30.9.09	2,00 %	5,83 %	0,12 €
1.10.09	2,02 %	5,84 %	0,12 €

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

**Zahlen und Fakten**  
 Steuerliche Hinweise  
 für Anteilsinhaber

Sonstiges

Am	Aktiegewinn	Immobilien- gewinn	Zwischen- gewinn pro Anteil
2.10.09	2,02 %	5,84 %	0,12 €
5.10.09	2,02 %	5,86 %	0,12 €
6.10.09	2,00 %	5,86 %	0,13 €
7.10.09	2,00 %	5,86 %	0,13 €
8.10.09	2,00 %	5,88 %	0,13 €
9.10.09	2,01 %	5,87 %	0,13 €
12.10.09	2,01 %	5,88 %	0,13 €
13.10.09	2,01 %	5,88 %	0,13 €
14.10.09	2,01 %	5,88 %	0,13 €
15.10.09	2,00 %	6,00 %	0,14 €
16.10.09	2,00 %	6,01 %	0,14 €
19.10.09	2,00 %	6,02 %	0,14 €
20.10.09	2,00 %	6,02 %	0,14 €
21.10.09	2,00 %	6,02 %	0,14 €
22.10.09	2,00 %	6,02 %	0,14 €
23.10.09	2,00 %	6,02 %	0,14 €
26.10.09	2,00 %	6,01 %	0,14 €
27.10.09	2,00 %	6,01 %	0,14 €
28.10.09	2,00 %	6,02 %	0,14 €
29.10.09	2,01 %	6,05 %	0,14 €
30.10.09	2,01 %	6,05 %	0,15 €
2.11.09	2,01 %	6,06 %	0,15 €
3.11.09	2,01 %	6,06 %	0,15 €
4.11.09	2,01 %	6,06 %	0,15 €
5.11.09	2,01 %	6,07 %	0,15 €
6.11.09	2,01 %	6,07 %	0,15 €
9.11.09	2,01 %	6,08 %	0,15 €
10.11.09	2,01 %	6,08 %	0,15 €
11.11.09	2,01 %	6,08 %	0,15 €
12.11.09	2,01 %	6,09 %	0,15 €
13.11.09	2,01 %	6,09 %	0,15 €
16.11.09	2,01 %	6,10 %	0,16 €
17.11.09	2,01 %	6,10 %	0,16 €
18.11.09	2,01 %	6,10 %	0,16 €
19.11.09	2,01 %	6,10 %	0,16 €
20.11.09	2,01 %	6,10 %	0,16 €
23.11.09	2,01 %	6,12 %	0,16 €
24.11.09	2,01 %	6,11 %	0,16 €
25.11.09	2,01 %	6,11 %	0,16 €
26.11.09	2,01 %	6,11 %	0,16 €
27.11.09	2,01 %	6,11 %	0,16 €
30.11.09	2,01 %	6,12 %	0,17 €
1.12.09	2,01 %	6,12 %	0,17 €
2.12.09	2,01 %	6,12 %	0,17 €
3.12.09	2,01 %	6,12 %	0,17 €
4.12.09	2,01 %	6,12 %	0,17 €
7.12.09	2,01 %	6,13 %	0,17 €
8.12.09	2,01 %	6,14 %	0,17 €
9.12.09	2,01 %	6,14 %	0,17 €
10.12.09	2,01 %	6,14 %	0,17 €
11.12.09	2,01 %	6,14 %	0,17 €
14.12.09	2,01 %	6,15 %	0,17 €
15.12.09	2,01 %	6,16 %	0,17 €
16.12.09	2,01 %	6,16 %	0,17 €
17.12.09	2,01 %	6,16 %	0,18 €
18.12.09	2,01 %	6,16 %	0,18 €
21.12.09	2,01 %	6,11 %	0,18 €
22.12.09	2,01 %	6,11 %	0,18 €
23.12.09	2,01 %	6,11 %	0,18 €
28.12.09	2,01 %	6,13 %	0,18 €
29.12.09	2,01 %	6,13 %	0,18 €
30.12.09	2,02 %	6,12 %	0,18 €
4.1.10	2,02 %	6,13 %	0,19 €

Am	Aktiegewinn	Immobilien- gewinn	Zwischen- gewinn pro Anteil
5.1.10	2,02 %	6,14 %	0,19 €
6.1.10	2,02 %	6,14 %	0,19 €
7.1.10	2,02 %	6,14 %	0,19 €
8.1.10	2,02 %	6,14 %	0,19 €
11.1.10	2,02 %	6,11 %	0,19 €
12.1.10	2,02 %	6,11 %	0,19 €
13.1.10	2,02 %	6,12 %	0,19 €
14.1.10	2,02 %	6,12 %	0,19 €
15.1.10	2,03 %	6,12 %	0,19 €
18.1.10	2,02 %	6,13 %	0,19 €
19.1.10	2,03 %	6,13 %	0,19 €
20.1.10	2,03 %	6,14 %	0,19 €
21.1.10	2,03 %	6,14 %	0,19 €
22.1.10	2,03 %	6,15 %	0,19 €
25.1.10	2,03 %	6,16 %	0,20 €
26.1.10	2,03 %	6,16 %	0,20 €
27.1.10	2,03 %	6,17 %	0,20 €
28.1.10	2,03 %	6,17 %	0,20 €
29.1.10	2,02 %	6,29 %	0,20 €
1.2.10	2,02 %	6,29 %	0,20 €
2.2.10	2,02 %	6,30 %	0,20 €
3.2.10	2,02 %	6,30 %	0,20 €
4.2.10	2,02 %	6,30 %	0,20 €
5.2.10	2,02 %	6,31 %	0,20 €
8.2.10	2,02 %	6,32 %	0,20 €
9.2.10	2,02 %	6,32 %	0,20 €
10.2.10	2,02 %	6,33 %	0,20 €
11.2.10	2,02 %	6,33 %	0,20 €
12.2.10	2,02 %	6,33 %	0,21 €
15.2.10	2,02 %	6,34 %	0,21 €
16.2.10	2,02 %	6,35 %	0,21 €
17.2.10	2,02 %	6,35 %	0,21 €
18.2.10	2,02 %	6,35 %	0,21 €
19.2.10	2,03 %	6,36 %	0,21 €
22.2.10	2,01 %	6,37 %	0,21 €
23.2.10	2,01 %	6,37 %	0,21 €
24.2.10	2,02 %	6,38 %	0,21 €
25.2.10	2,02 %	6,38 %	0,21 €
26.2.10	2,02 %	6,39 %	0,22 €
1.3.10	2,02 %	6,40 %	0,22 €
2.3.10	2,02 %	6,40 %	0,22 €
3.3.10	2,02 %	6,41 %	0,22 €
4.3.10	2,02 %	6,41 %	0,22 €
5.3.10	2,02 %	6,41 %	0,22 €
8.3.10	2,01 %	6,42 %	0,22 €
9.3.10	2,01 %	6,43 %	0,22 €
10.3.10	2,01 %	6,43 %	0,22 €
11.3.10	2,01 %	6,43 %	0,22 €
12.3.10	2,01 %	6,44 %	0,22 €
15.3.10	2,02 %	6,45 %	0,22 €
16.3.10	2,02 %	6,46 %	0,22 €
17.3.10	2,02 %	6,46 %	0,22 €
18.3.10	2,02 %	6,46 %	0,22 €
19.3.10	2,02 %	6,46 %	0,22 €
22.3.10	2,02 %	6,44 %	0,23 €
23.3.10	2,02 %	6,45 %	0,23 €
24.3.10	2,02 %	6,44 %	0,23 €
25.3.10	2,02 %	6,44 %	0,23 €
26.3.10	2,02 %	6,44 %	0,23 €
29.3.10	2,07 %	6,42 %	0,23 €
30.3.10	2,07 %	6,44 %	0,23 €
31.3.10	2,07 %	6,39 %	0,23 €

## Nachweis der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Investmentsteuergesetz (InvStG)

Bezeichnung der Kapitalanlagegesellschaft: Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	Geschäftsjahr ab: 1. April 2009
Bezeichnung des Sondervermögens: <i>hausInvest europa</i>	Geschäftsjahr bis: 31. März 2010
ISIN: DE0009807016	Ex-Tag: 21. Juni 2010
WKN: 980701	Beschlusstag: 10. Juni 2010
	Zahltag: 21. Juni 2010

pro Anteil in €

	Privat- vermögen <sup>1</sup>	Betriebsver- mögen EStG <sup>2</sup>	Betriebsver- mögen KStG <sup>3</sup>
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:			
a) Betrag der Ausschüttung <sup>4</sup>	1,7500000	1,7500000	1,7500000
darin enthaltene Substanz Ausschüttungen	0,0000000	0,0000000	0,0000000
In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer	1,7500000	1,7500000	1,7500000
b) Betrag der			
ausgeschütteten Erträge	1,7500000	1,7500000	1,7500000
davon nichtabzugsfähige Werbungskosten im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)	0,0163595	0,0163595	0,0163595
davon nichtabzugsfähige Werbungskosten im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG	0,0163595	0,0163595	0,0163595
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene			
aa) (aufgehoben)	-	-	-
bb) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000000	-	-
cc) Erträge im Sinne des § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes <sup>5</sup>	-	0,0000000	-
dd) Erträge im Sinne des § 8b Abs. 1 des Körperschaftsteuergesetzes	-	-	0,0000000
ee) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes <sup>5</sup>	-	0,0000000	-
ff) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 8b Abs. 2 des Körperschaftsteuergesetzes	-	-	0,0000000
gg) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 des Einkommensteuergesetzes sind	0,0000000	-	-
hh) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG	0,0000000	-	-
In den ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) enthaltene			
cc) Erträge im Sinne des § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes <sup>5</sup>	-	0,0000000	-
dd) Erträge im Sinne des § 8b Abs. 1 des Körperschaftsteuergesetzes	-	-	0,0000000
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene			
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	1,1865740	1,1865740	1,1865740
jj) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde <sup>6</sup>	0,0000000	0,0000000	0,0000000
davon im Zusammenhang mit Erträgen im Sinne des § 8b KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG	-	0,0000000	0,0000000

An unsere Anleger
Immobilienportfolio
<b>Zahlen und Fakten</b>
Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber
Sonstiges

	Privat- vermögen <sup>1</sup>	Betriebsver- mögen EStG <sup>2</sup>	Betriebsver- mögen KStG <sup>3</sup>
kk) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen <sup>4</sup>	0,0004657	0,0004657	0,0004657
davon im Zusammenhang mit Erträgen im Sinne des § 8b KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000000	0,0000000
ll) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG <sup>7</sup>	–	0,1945999	0,1945999
d) Zur Anrechnung oder Erstattung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge im Sinne von § 7 Abs. 1 bis 3 InvStG	0,5797856	0,5797856	0,5797856
e) Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer im Sinne von § 7 Abs. 1 bis 3 InvStG	0,1449464	0,1449464	0,1449464
f) Betrag der ausländischen Steuern, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa) nach § 4 Abs. 2 und 3 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde <sup>8</sup>	0,0000000	0,0000000	0,0000000
davon im Zusammenhang mit Erträgen im Sinne des § 8b KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000000	0,0000000
bb) nach § 4 Abs. 2 und 3 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000000	0,0000000	0,0000000
cc) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 und 3 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist <sup>8</sup>	0,0000913	0,0000913	0,0000913
davon im Zusammenhang mit Erträgen im Sinne des § 8b KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG	0,5071161	0,5071161	0,5071161
h) Von der ausschüttenden Körperschaft nach § 37 Abs. 3 des Körperschaftsteuergesetzes in Anspruch genommener Körperschaftsteuerminderungsbetrag	–	–	0,0000000

<sup>1</sup> Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilinhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden.

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

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

<sup>4</sup> Ausschüttung gemäß der Definition des BMF-Schreibens vom 18. August 2009, Randziffer 12.

<sup>5</sup> Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen (davon steuerfrei 40 % gemäß Teileinkünfteverfahren).

<sup>6</sup> Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

<sup>7</sup> Der Betrag ist netto ausgewiesen.

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



# 220

---

## SONSTIGES

- 220 BVI-Kennzahlen
  - 235 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
  - 236 Bescheinigung
  - 238 Gremien
  - 242 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
  - 243 Besondere Anlegerhinweise
  - 244 Impressum
-

# BVI-Kennzahlen

## Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2009/2010

Übersicht gemäß BVI-Leitfaden vom März 2010	Deutschland	Groß- britannien	Frankreich	Niederlande
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	5,9	8,1	5,5	8,5
Bewirtschaftungsaufwand	-1,1	-2,3	-0,4	-1,2
Nettoertrag	4,8	5,8	5,1	7,2
Wertänderung <sup>3</sup>	1,0	1,5	-3,8	-1,3
Immobilienresultat	5,9	7,3	1,3	6,0
Ausländische Ertragsteuern	0,0	-0,3	-0,5	-0,4
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	4,2	-0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,9	7,0	5,0	5,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,9	7,8	5,2	5,6
Währungsänderung	0,0	-0,1	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital</b>	<b>5,9</b>	<b>7,7</b>	<b>5,2</b>	<b>5,6</b>
<b>II. Liquidität<sup>4</sup></b>				
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>				
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>				
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) <sup>2</sup>				
Immobilien	1.452	1.878	1.647	1.005
Kreditvolumen	0	550	456	145
Liquidität				
Fondsvolumen				

Stand: 31. März 2010

## Leerstandsangaben

	Deutschland	Groß- britannien	Frankreich	Niederlande
Büro	11,1	1,0	6,4	3,4
Handel/Gastronomie	0,2	0,2	0,0	0,0
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie (Lager/Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,6	0,1	0,5	0,0
Wohnen	0,2	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	1,0	0,0	0,1	0,6
Leerstandsquote	13,1	1,3	7,0	4,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>86,9</b>	<b>98,7</b>	<b>93,0</b>	<b>96,0</b>

Stand: 31. März 2010

							in % <sup>1</sup>
Italien	Österreich	Portugal	Schweden	Direkt-Investments	Beteiligungen	Gesamt	
6,3	6,0	6,2	6,7	6,8	5,9	6,6	
-1,0	-0,8	-0,4	-2,1	-1,3	-0,7	-1,2	
5,3	5,2	5,8	4,6	5,5	5,1	5,4	
0,9	-1,8	1,4	0,0	-0,4	-2,1	-0,8	
6,2	3,4	7,2	4,6	5,1	3,0	4,6	
-0,5	0,0	-0,9	-0,7	-0,3	-0,4	-0,4	
1,7	0,0	3,6	-0,5	1,1	0,2	0,9	
7,4	3,4	9,9	3,4	5,9	2,8	5,2	
8,6	3,4	10,9	2,9	6,2	2,0	5,2	
0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,2	0,1	
8,6	3,4	10,9	3,5	6,2	2,2	5,3	
						2,1	
						4,5	
						3,6	
601	99	74	477	7.231	2.244	9.474	
166	0	11	193	1.521	595	2.116	
						2.475	
						9.833	

<sup>1</sup> Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

<sup>2</sup> Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2009 bis 31. März 2010) berechnet.

<sup>3</sup> Inkl. Verkaufsgewinnen/-verlusten.

<sup>4</sup> Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.

							in %
Italien	Österreich	Portugal	Schweden	Direkt-Investments	Beteiligungen	Gesamt	
0,0	9,7	0,0	0,0	4,6	3,3	4,3	
0,0	0,0	0,0	10,9	0,9	2,6	1,2	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	1,3	0,0	0,1	0,3	0,2	0,3	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,2	0,0	0,5	0,4	0,2	0,3	
0,0	11,1	0,0	11,5	6,1	6,3	6,1	
100,0	88,9	100,0	88,5	93,9	93,7	93,9	

### Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

	Deutschland	Groß- britannien	Frankreich	Niederlande
Büro	67,0	47,9	86,2	90,5
Handel/Gastronomie	12,1	48,4	1,5	0,5
Hotel	10,6	0,0	2,8	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,1	0,4
Industrie (Lager/Halle)	1,2	2,4	0,0	0,0
Kfz	3,5	0,6	7,1	6,4
Wohnen	0,8	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	4,8	0,7	2,3	2,2
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Stand: 31. März 2010

### Restlaufzeiten der Mietverträge nach Nettomietwert

	Deutschland	Groß- britannien	Frankreich	Niederlande
Unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0
2010	7,5	0,1	4,1	18,7
2011	12,4	1,2	6,8	4,4
2012	7,1	0,8	12,4	10,6
2013	11,9	0,5	4,7	7,4
2014	19,7	2,8	3,6	21,4
2015	3,6	1,7	15,9	12,2
2016	15,1	0,1	18,3	5,4
2017	4,0	2,5	17,4	9,4
2018	5,3	46,8	13,6	0,1
2019	1,9	8,8	0,0	7,6
2020 +	11,5	34,7	3,2	2,8

Stand: 31. März 2010

in %

	Italien	Österreich	Portugal	Schweden	Direkt- Investments	Beteili- gungen	Gesamt
	29,3	88,8	2,4	60,9	67,3	55,1	<b>64,6</b>
	63,5	1,8	83,6	25,5	21,7	35,4	<b>24,8</b>
	2,4	0,0	9,4	0,0	2,9	0,0	<b>2,3</b>
	0,8	0,0	1,3	1,8	0,3	0,7	<b>0,4</b>
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	<b>0,6</b>
	3,2	8,6	0,1	4,6	4,2	5,6	<b>4,5</b>
	0,0	0,0	0,0	3,5	0,4	0,0	<b>0,3</b>
	0,8	0,8	3,2	3,7	2,4	3,2	<b>2,5</b>
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>

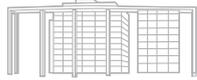
in %

	Italien	Österreich	Portugal	Schweden	Direkt- Investments	Beteili- gungen	Gesamt
	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	0,2	0,1
	10,3	15,7	6,4	11,3	7,3	11,9	8,4
	5,7	65,5	18,9	12,9	7,1	8,6	7,5
	6,5	6,3	7,6	9,4	7,3	10,6	8,1
	25,2	0,2	11,1	39,4	9,2	7,9	8,9
	4,3	3,0	14,4	13,3	10,2	6,1	9,2
	4,1	9,3	4,4	3,6	7,5	8,3	7,7
	30,0	0,0	0,0	7,0	10,5	1,8	8,5
	0,0	0,0	0,0	3,1	7,1	7,1	7,1
	0,0	0,0	1,2	0,0	16,2	7,3	14,1
	3,0	0,0	19,8	0,0	4,4	7,3	5,0
	10,9	0,0	14,9	0,0	13,2	22,9	15,4

## Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2010

Deutschland (€)			
			
Nr.		20	22
Objektname		Die Mitte	Regensburg Arcaden
PLZ/Ort		10178 Berlin	93053 Regensburg
Straße		Alexanderplatz 3/ Alexanderstraße	Friedenstraße 23
Firma und Sitz der Gesellschaft		Alexanderplatz D4 Erste Verwaltungsgesellschaft mbH, Friedrichstraße 50-55, 10117 Berlin	CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG, Kreuzberger Ring 56, 65025 Wiesbaden
Gesellschaftskapital <sup>1</sup>		25.000	16.500.000
Beteiligungsquote	in %	94,80	94,99 <sup>3</sup>
Gesellschafterdarlehen		-	-
Erwerbsdatum		7/2009	11/2002
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie <sup>2</sup>	in Tausend	1.721/-	60/-

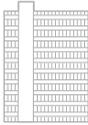
## Frankreich (€)

			
23	24	33, 34, 35	39
Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	Arcs de Seine/Rives de Bercy/Europlaza	Cap Sud
97421 Schweinfurt	94315 Straubing	92200/94220/92400 Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Courbevoie	92120 Montrouge
Schrammstraße 5	Regensburger Str./ Stadtgraben	32–34 Quai du Pont du Jour, Quai de Bercy, 20 Avenue André Prothin	162 Av. de la République; 104 Av. Marx Dormoy
Stadtgalerie Schweinfurt KG, Heegbarg 30, 22391 Hamburg	Theresien Center GmbH & Co KG, Rudolf-Diesel-Straße 20a, 65760 Eschborn	CeGeREAL S.A., 21–25 Rue de Balzac, 75008 Paris	Commerz Real Cap Sud SAS, 21 Rue Balzac, 75008 Paris
169.100.000	4.000.200	160.470.000	2.040.000
75,00	94,90	59,77	100,00
–	–	–	28.551.438
8/2007	6/2009	6/1999	7/2008
2.364/–	1.244/–	–	–

<sup>1</sup> Gesellschaftskapital gesamt.<sup>2</sup> Hierbei handelt es sich um die noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Anteile der Gesellschaft sowie die Erwerbsnebenkosten auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft. Die Anschaffungsnebenkosten werden nur für die seit Umstellung der Vertragsbedingungen auf das neue Investmentgesetz gekauften Gesellschaften (ab 16. August 2008) gezeigt.<sup>3</sup> Zukauf.

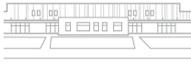
## Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2010

	Großbritannien (£)	Belgien (€)
		
Nr.	60	79
Objektname	Victoria Square	City Atrium
PLZ/Ort	BT1 4 QG Belfast	1210 Brüssel
Straße	Victoria Square	Rue du Progrès 50–56
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Victoria Square Partnership, 3 More London Riverside, London SE1 2AQ	Immobilière des Croisades S.A. „Avenue de Tervueren 13A“, 1040 Bruxelles
Gesellschaftskapital	100	4.957.871
Beteiligungsquote	in % 99,90	100,00
Gesellschafterdarlehen	–	–
Erwerbsdatum	6/2004	12/2002
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend –	–

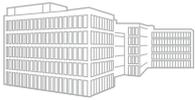
Luxemburg (€)			Italien (€)
			
80	81	82	83
Président A	Président B	Président C	Fastweb
2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	20126 Mailand
Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	Viale Fulvio Testi 280
President A 20, Rue de la Poste, L-2346 Luxembourg	President B 20, Rue de la Poste, L-2346 Luxembourg	President C 20, Rue de la Poste, L-2346 Luxembourg	Lacerta Immobiliare S.R.L., Via Cordusio 2, 20123, Mailand
31.000	2.630.970	31.000	10.000
100,00	100,00	100,00	100,00
-	-	-	26.300.000
5/2007	5/2007	5/2007	7/2007
-	-	-	-

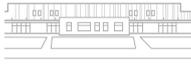
## Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2010

	Italien (€)	Österreich (€)
		
Nr.	84	92
Objektname	Torre Alfa	Town Town
PLZ/Ort	20097 Mailand (San Donato)	1030 Wien
Straße	Via dell'Unione Europea 6	Erdbergstraße 137, Thomas-Klestil-Platz 3
Firma und Sitz der Gesellschaft	Alfa S.r.l., Via Cordusio 2, 20123 Mailand	CR Erdberg Drei GmbH & Co KG, Tuchlauben 17, 1014 Wien
Gesellschaftskapital	10.000	70.000
Beteiligungsquote	in % 100,00	99,90
Gesellschafterdarlehen	35.500.000	0
Erwerbsdatum	11/2007	1/2009
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend -	275/-

Portugal (€)				Finnland (€)	
					
93	94	96	97	102	
Town Town	Town Town	Montijo Retail Park	Forum Algarve	Swing Life Science Center	
1030 Wien	1030 Wien	Alfonsoeiro-Montijo	8000 Faro	2150 Espoo	
Erdbergstraße 137, Thomas-Klestil-Platz 2	Erdbergstraße 137, Thomas-Klestil-Platz 1	Estrada do Pau Queimado	Estrada Nacional 125	Keilaranta 10–16	
CR Erdberg Zwei GmbH & Co KG, Tuchlauben 17, 1014 Wien	CR Erdberg Eins GmbH & Co KG, Tuchlauben 17, 1014 Wien	CR Montijo Retail Park S.A., Avenida da Liberdade 224, 1250–148 Lissabon	Forum Algarve, Gestão de Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita, Avenida da Liberdade 224, 1250–148 Lissabon	CRI Swing Holding Oy, c/o Aatsto Castrén & Snellman Oy, 00131 Helsinki	
70.000	70.000	100.000	10.000.000	2.500	
99,90	99,90	100,00	99,99	100,00	
–	–	9.450.000	–	59.080.000	
1/2009	1/2009	5/2009	5/2000	6/2009	
295/–	345/–	944/–	–	1.433/2.484	

## Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %		Deutschland	
			
Nr.		14	16
Objektname		Medienfabrik	
PLZ/Ort		80339 München	81379 München
Straße		Ganghoferstraße 68–70	Machtlfinger Str. 5–15
Leerstand bezogen auf das Gebäude	in %	74,0	38,9
Leerstand bezogen auf den Fonds	in %	0,5	0,2
Bemerkung		<p>Wir haben das komplette Objekt übernommen, jedoch bisher nur einen Mietvertrag mit ca. 6.500 m<sup>2</sup>. Weitere Mietverträge werden übernommen: nachdem die Übergabe der Mietfläche stattgefunden hat, die 1. Miete gezahlt wurde und die Bürgschaft nachgewiesen ist. Laut dem Entwickler sind 60 % der Flächen bereits vermietet. Bis zum 31. Dezember 2010 rechnet dieser mit einer 100%igen Vermietung.</p>	<p>Nach dem Auszug der Postbank stehen derzeit 8.735 m<sup>2</sup> leer. Ein Bestandsmieter plant die Erweiterung seiner Fläche. Ein umfassendes Vermarktungskonzept für die Flächen wird erarbeitet.</p>

Frankreich		Portugal	
			
17	46	47	96
	Parc de Reflets	Colonnadia	Montijo Retail Park
63263 Neu-Isenburg	95700 Roissy-en-France	95700 Roissy-en-France	Alfonsoeiro-Montijo
Martin-Behaim-Straße 4-6	165 Avenue du Bois de la Pie	Rue de la Belle Etoile	Estrada do Pau Queimado
37,4	46,9	50,0	100,0
0,1	0,0	0,1	0,3
<p>Derzeit stehen wir in Verhandlungen über 600 m<sup>2</sup> mit einem Mieterinteressenten. Ein Bestandsmieter wird weitere 185 m<sup>2</sup> hinzumieten. An diesem Standort stehen zurzeit insgesamt 120.000 m<sup>2</sup> Bürofläche leer. Die Nachfrage ist gering.</p>	<p>Das Marktumfeld am Standort gestaltet sich weiterhin schwierig. Zudem wird die Vermarktung durch die Entfernung zum öffentlichen Nahverkehr erschwert. Es ist mit einer längeren Leerstandszeit bis zur Vollvermietung des Objektes zu rechnen.</p>	<p>Die Nachfrage nach Flächen von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> ist an diesem Standort gering. Zudem wirkt sich die Entfernung zum öffentlichen Nahverkehr nachteilig auf die Vermarktung aus. Trotz der sehr guten Gebäudequalität ist mit einer längeren Vermarktungszeit zu rechnen.</p>	<p>Für die Immobilie gibt es verschiedene Mieterinteressenten. In Summe jedoch zu wenig, um die Mindestbelegungsquote laut Kaufvertrag zu erreichen und damit das Center erfolgreich eröffnen zu können.</p>

**Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum**

<b>Direkt gehalten</b>	<b>Deutschland</b>	<b>Frankreich</b>
Liegenschaftsvermögen Portfolio zum 31. März 2010 <sup>1</sup>	1.567,8	1.859,3
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31. März 2010 <sup>2</sup>	92,2	110,7
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	19,6	4,3
Sonstige positive Wertänderungen <sup>3</sup>	8,2	5,5
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-6,9	-53,5
Sonstige negative Wertänderungen <sup>3</sup>	-5,9	-18,7
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	12,7	-49,2
Sonstige Wertänderungen insgesamt <sup>3</sup>	2,3	-13,2
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Tax	0,0	68,8

**Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum**

<b>Indirekt gehalten</b>	<b>Deutschland</b>	<b>Frankreich</b>	<b>Groß-britannien</b>	<b>Belgien</b>
Liegenschaftsvermögen Portfolio zum 31. März 2010 <sup>1</sup>	472,0	626,1	376,3	180,9
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31. März 2010 <sup>2</sup>	28,6	38,8	23,6	9,6
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	4,3	0,6	0,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen <sup>3</sup>	0,1	0,0	10,4	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-4,7	-10,5	-14,6	-0,2
Sonstige negative Wertänderungen <sup>3</sup>	-3,9	-17,5	0,0	-0,2
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-0,4	-9,9	-14,6	-0,2
Sonstige Wertänderungen insgesamt <sup>3</sup>	-3,8	-17,5	10,4	-0,2
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Tax	0,0	0,0	0,0	0,0

in Mio. €

	Groß- britannien	Niederlande	Italien	Österreich	Portugal	Schweden	Direkt- investments
	1.983,5	1.145,4	627,3	97,4	76,9	553,1	7.910,7
	121,5	76,2	40,7	6,1	4,6	35,1	487,1
	60,7	11,7	9,1	0,3	1,1	2,4	109,2
	0,0	0,8	0,1	0,6	0,0	0,0	15,2
	-9,6	-23,8	-0,1	-2,5	0,0	-2,0	-98,4
	-22,5	-1,4	-3,5	-0,1	0,0	-0,2	-52,3
	51,1	-12,1	9,0	-2,2	1,1	0,4	10,8
	-22,5	-0,6	-3,4	0,5	0,0	-0,2	-37,1
	0,0	-0,8	10,1	0,0	2,7	-2,4	78,4

in Mio. €

	Luxemburg	Italien	Österreich	Portugal	Finnland	Beteili- gungen	Gesamt
	228,0	124,0	39,4	139,4	118,9	2.304,9	<b>10.215,6</b>
	12,7	7,9	2,2	9,2	7,4	140,0	<b>627,1</b>
	7,2	0,0	0,0	2,0	0,0	14,1	<b>123,3</b>
	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	11,1	<b>26,3</b>
	-0,2	-2,5	-2,8	-8,9	0,0	-44,4	<b>-142,8</b>
	-6,7	0,0	-0,3	-0,1	-0,1	-28,8	<b>-81,1</b>
	7,0	-2,5	-2,8	-6,9	0,0	-30,3	<b>-19,5</b>
	-6,7	0,0	0,3	-0,1	-0,1	-17,7	<b>-54,8</b>
	1,6	2,0	0,0	0,2	0,0	3,8	<b>82,2</b>

<sup>1</sup> Im Bau befindliche Liegenschaften werden zum Bodenwert zzgl. aktivierter Baukosten berücksichtigt.

<sup>2</sup> Bereinigte gutachterliche Bewertungsmieten entsprechend Bautenstand bei im Bau befindlichen Liegenschaften.

<sup>3</sup> Inkl. Verkaufsgewinnen/-verlusten ohne Währung.

## Bestand der Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere und Sicherungsinstrumente

	in €				
	Käufe nominal	Verkäufe/Ab- gänge nominal	Bestand nominal	Kurswert	Anteil am FV
1. Summe der Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteilen an ausländischen juristischen Personen					
CeGeREAL-Aktien (966.075 Stücke) (Umwidmung von 7,23 % an der CeGeREAL S.A., Paris, von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Liquiditätsanlagen mit anschließendem Verkauf am 7. Dezember 2009)	38.173.384,03	38.173.384,03	0,00	0,00	0,0 %
<b>Summe der Wertpapiere insgesamt</b>	<b>38.173.384,03</b>	<b>38.173.384,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0 %</b>
<b>Fondsvermögen</b>					<b>10.895.393.622,40</b>

Stand: 31. März 2010

# Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens *hausInvest europa* für das Geschäftsjahr vom 1. April 2009 bis 31. März 2010 geprüft. Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der Geschäftsführer 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 Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführer der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, den 7. Juni 2010

**PricewaterhouseCoopers**  
**Aktiengesellschaft**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Eva Handrick  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Heiko Sundermann  
Wirtschaftsprüfer

# Bescheinigung

## gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Prüfung der steuerrechtlichen Angaben

---

An die Investmentgesellschaft **Commerz Real Investmentgesellschaft** mbH (nachfolgend: die Gesellschaft)

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG zu prüfen, ob die vorgenannten von der Gesellschaft gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG zu veröffentlichenden Angaben für das Investmentvermögen *hausInvest Europa* nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Die Verantwortung für die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Bei der Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben wurde auf die Buchführung bzw. die Aufzeichnungen und den Jahresbericht für den betreffenden Zeitraum zurückgegriffen. Bestandteile der Ermittlung sind Überleitungsrechnungen nach steuerrechtlichen Vorschriften sowie die Zusammenstellung der zur Bekanntmachung bestimmten steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an anderen Investmentvermögen (Ziel-Investmentvermögen) investiert hat, verwendet sie die ihr für diese Ziel-Investmentvermögen vorliegenden steuerrechtlichen Angaben.

Unsere Aufgabe war es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung abzugeben, ob die von der Gesellschaft nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes zu machenden Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Grundlage für unsere Prüfung waren der von einem Abschlussprüfer geprüfte Jahresbericht, die diesem zugrunde liegende Buchführung und sonstige Aufzeichnungen der Gesellschaft. Gegenstand unserer Beurteilung waren die darauf beruhenden Überleitungsrechnungen und die zur Bekanntmachung bestimmten Angaben. Unsere Prüfung umfasst insbesondere die steuerrechtliche Qualifikation von Kapitalanlagen, Erträgen und Aufwendungen einschließlich deren Zuordnung als Werbungskosten sowie sonstiger steuerrechtlicher Aufzeichnungen.

Nicht Gegenstand unseres Auftrages war es, die uns vorgelegten Unterlagen und Angaben analog einer handelsrechtlichen Abschlussprüfung auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen; insoweit haben wir uns ohne weitere Prüfungshandlungen auf den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers gestützt. Auch darüber hinaus sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Ziel-Investmentvermögen investiert hat, beschränkt sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Ziel-Investmentvermögen von anderen zur Verfügung gestellten steuerrechtlichen Angaben durch die Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerrechtlichen Angaben werden 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 gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG frei von wesentlichen Fehlern sind. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Investmentvermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des auf die Ermittlung der Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG bezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die steuerrechtlichen 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 gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Frankfurt, 11. Juni 2010

PwC FS Tax GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Hans-Ulrich Lauermann  
Steuerberater

M. Oliver Schachinger

# Gremien

## Kapitalanlagegesellschaft

---

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH  
 Kreuzberger Ring 56  
 65205 Wiesbaden  
 Telefon 0611 7105-0  
 Telefax 0611 7105-189  
 E-Mail info@commerzreal.com

Amtsgericht Wiesbaden HRB 8440

Gegründet 25. März 1992

Gezeichnetes Kapital 5,2 Mio. €  
 Eingezahltes Kapital 5,2 Mio. €  
 Haftendes Eigenkapital 21,6 Mio. €  
 Stand 31. Dezember 2009

## Kapitalanlagegesellschaft

---

Michael Bücker, Sprecher (ab 1. Oktober 2009)<sup>1</sup>  
 Hubert Spechtenhauser, Sprecher (bis 31. Oktober 2009)<sup>2</sup>  
 Eberhard Graf (bis 31. Dezember 2009)<sup>3</sup>  
 Hans-Joachim Kühl<sup>4</sup>  
 Dr. Andreas Muschter (ab 1. Juni 2010)<sup>5</sup>  
 Roland Potthast<sup>6</sup>  
 Erich Seeger<sup>7</sup>

## Gesellschafter

---

Commerz Real AG, Eschborn  
 (Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

Commerz Grundbesitz Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Frankfurt am Main  
 (Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

## Depotbank

---

Commerzbank AG, Frankfurt am Main  
 Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 32000  
 Haftendes Eigenkapital nach § 10 KWG 33.067 Mio. €  
 Stand 31. Dezember 2009

<sup>1</sup> Sprecher des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, Mitglied des Aufsichtsrates der BRE Leasing Sp. z o.o., Warschau, sowie Mitglied des Präsidiums des ZIA Zentraler Immobilien-Ausschuss e.V., Berlin.

<sup>2</sup> Bis 31. Oktober 2009 Sprecher des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, Mitglied des Vorstandes des Bundesverbandes Deutscher Leasing-Unternehmen e.V., Berlin, Mitglied des Aufsichtsrates der BRE Leasing Sp. z o.o., Warschau, Mitglied des Beirates der Eurohypo AG, Eschborn, stellvertretender Vorsitzender des Gesellschafterausschusses der ILV Immobilien-Leasing Verwaltungsgesellschaft Düsseldorf mbH, Düsseldorf, sowie Mitglied des Präsidiums des ZIA Zentraler Immobilien-Ausschuss e.V., Berlin.

<sup>3</sup> Bis 31. Dezember 2009 Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, Mitglied der Geschäftsführung der Commerz Real Vertrieb GmbH, Düsseldorf, sowie Mitglied der Geschäftsführung der ILV Immobilien-Leasing Verwaltungsgesellschaft Düsseldorf mbH, Düsseldorf.

<sup>4</sup> Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, sowie stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH, Wiesbaden.

<sup>5</sup> Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn.

<sup>6</sup> Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der BRE Leasing Sp. z o.o., Warschau, sowie Mitglied des Gesellschafterausschusses der ILV Immobilien-Leasing Verwaltungsgesellschaft Düsseldorf mbH, Düsseldorf.

<sup>7</sup> Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, sowie Vorsitzender des Aufsichtsrates der Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH, Wiesbaden.

## Aufsichtsrat

---

### Jochen Klösger<sup>1,2</sup>, Vorsitzender

Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

### Dr. Stefan Schmittmann<sup>1,2</sup>, Vorsitzender (bis 25. Mai 2009)

Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

### Dr. Thorsten Reitmeyer, Stellvertretender Vorsitzender

Bereichsvorstand Wealth Management der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

### Henri Alster<sup>3</sup> (bis 31. Dezember 2009)

Chairman des Global Real Estate Institute, London

### Joachim Plesser<sup>3</sup> (ab 7. Januar 2010)

Ehemaliges Mitglied des Vorstandes der Eurohypo AG, in Ruhestand

### Dr. Detlev Dietz<sup>1,2</sup>

Bereichsvorstand Privat- und Geschäftskunden der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

### Martin Fishedick

Bereichsvorstand Corporate Banking der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

### Dr. Thomas Bley<sup>1,2</sup> (ab 25. Mai 2009)

Mitglied des Vorstandes der Eurohypo AG, Eschborn

### Thomas Köntgen<sup>1,2</sup> (bis 25. Mai 2009)

Mitglied des Vorstandes der Eurohypo AG, Eschborn, und Bereichsvorstand Asset Based Finance Commercial Real Estate Germany der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

<sup>1</sup> Mitglied des Grundstücks-Anlageausschusses.

<sup>2</sup> Mitglied des Wertpapier-Anlageausschusses.

<sup>3</sup> Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied gemäß § 6 Abs. 2a Satz 1 InvG.

Wiesbaden, im Juni 2010



Erich Seeger



Hans-Joachim Kühl



Michael Bucker (Sprecher)



Roland Potthast

## Sachverständigenausschuss

---

**Dipl.-Kfm. Stefan Brönnner**

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

**Betriebswirt BdH Uwe Ditt**

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

**Dipl.-Ing. Dr. Ralf Hans Engel**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, für Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, Münster

**Dipl.-Ing. (FH) Architektur Florian Lehn**

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

**Dipl.-Ing. (FH) Architektur Martin von Rönne**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

**Dr. Günter Schäffler**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baukostenplanung und -kontrolle, Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten (für Grundstücke und Gebäude), Stuttgart

**Dipl.-Ing. Michael Schlarb**

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

**Prof. Dipl.-Ing. Architektur Jürgen Simon**

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

**Dipl.-Ing. Klaus Thelen**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Gladbeck

## Sachverständige für Bewertung vor Erwerb

---

**Dr.-Ing. Klaus P. Keunecke**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken, Berlin

**Dipl.-Ing. (FH) Bauing., Dipl.-Volksw. Hagen Kieffer**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, erweitert auch für die Bewertung von Mieten und Pachten, Frankfurt

**Dipl.-Kfm. Horst Rittershaus**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von Grundstücken, Mieten und Pachten, Düsseldorf

## Wirtschaftsprüfer

---

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

# Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln



[www.bvi.de](http://www.bvi.de)

Der Spitzenverband der Investmentfondsbranche BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) hat – in Zusammenarbeit mit seinen Mitgliedern – zum Schutze der Fondsanleger die BVI-Wohlverhaltensregeln, welche sich an der Corporate Governance orientieren, formuliert. Diese Selbstverpflichtungen gehen über die ohnehin schon sehr strengen gesetzlichen Bestimmungen hinaus und können direkt unter [www.bvi.de](http://www.bvi.de) eingesehen werden.

Die BVI-Wohlverhaltensregeln werden von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH konsequent für die von ihr verwalteten Fonds umgesetzt. Die Erfüllung der BVI-Wohlverhaltensregeln unterliegt einer permanenten internen Kontrolle. Im Rahmen der Umsetzung dieses Regelwerkes möchten wir an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinweisen, dass sich die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH beim Management der Fonds zusätzlich auch durch externe Spezialisten (u. a. Anwälte, Steuerberater, Immobilienanalysten etc.) beraten lässt. Darüber hinaus beauftragt die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH mit der Abwicklung aller Immobilien-Transaktionen (Käufe und Verkäufe) für ihre Fonds ein verbundenes Unternehmen, die Commerz Real AG. Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH hat die erforderlichen Maßnahmen ergriffen, um die Tätigkeiten der Commerz Real AG jederzeit wirksam zu überwachen.

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH wendet die vom BVI herausgegebenen Wohlverhaltensregeln verpflichtend an und hat deren Umsetzung von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PWC) im Mai 2006 beurteilen lassen.



[www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de)

Im Ergebnis stellten die Wirtschaftsprüfer fest, dass die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH über ein schriftlich fixiertes Regelwerk verfügt, das grundsätzlich dazu geeignet ist, für die zugrunde gelegten Sondervermögen Standards vorzugeben, um die Interessen der Anleger zu wahren und zu fördern. Die Beurteilung hat zu keinen Einwendungen geführt. Der Sollunterlagen-Katalog (Übersicht der Unterlagen, die nach Interpretation der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH notwendig sind, um die BVI-Wohlverhaltensregeln umzusetzen) ist unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de) einsehbar.

# Besondere Anlegerhinweise

## Wertentwicklung unterliegt Schwankungen

---

Die Offenen Immobilienfonds gehören zur Anlagegruppe der Investmentfonds und weisen im Vergleich zu vielen anderen Geldanlagen eine spürbar geringere Schwankung der Wertentwicklung auf. Solche Schwankungen entstehen bei Offenen Immobilienfonds unter anderem durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Trotz dieser Marktschwankungen hat *hausInvest europa* seit seiner Auflegung in jedem Jahr ein positives Ergebnis erzielt. Es kann dennoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass *hausInvest europa* auch einmal eine negative Rendite ausweisen muss.

## Immobilienbewertung hat Einfluss auf Wertentwicklung

---

Die zyklische Entwicklung der Immobilienmärkte, zu der insbesondere die standortabhängige Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise, die Nachfrage sowie die Kauf- und Verkaufspreise von Immobilien zählen, macht eine laufende Bewertung der Fondsobjekte notwendig. Die Immobilienbewertung ist gesetzlich vorgeschrieben und wird mindestens einmal im Jahr pro Objekt durch einen unabhängigen Sachverständigenausschuss, der aus öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen besteht, vorgenommen. Die Neubewertung von Objekten kann je nach der herrschenden Marktsituation zu einer Höherbewertung von Immobilienwerten, aber auch zu einer Abwertung führen, was zu einem Anstieg bzw. zu einer Belastung der Rendite führt.

## Aussetzung der Anteilscheinrücknahme unter besonderen Umständen

---

Die Liquidität von Offenen Immobilienfonds ist aufgrund unterschiedlich hoher Mittelzu- und -abflüsse Schwankungen ausgesetzt. Im Falle von kurzfristig stark ansteigenden Nettomittelzuflüssen kann es deshalb zu einer Erhöhung der Fondsliquidität kommen, die sich in Zeiten niedriger Zinsen belastend auf die Rendite auswirken kann. Naturgemäß nimmt die Investition von liquiden Mitteln in Immobilien einige Zeit in Anspruch. Für die Situation kurzfristig steigender Nettomittelabflüsse muss der Fonds zur Bedienung der Anteilscheinrückgaben eine gesetzliche Mindestliquidität von 5 % des Fondsvermögens halten. Aufgrund einer Selbstverpflichtung liegt die tatsächliche Liquiditätsgrenze des *hausInvest europa* bei mindestens 10 %. Sollte im Einzelfall die gesetzliche Mindestliquidität unterschritten werden bzw. sollten die liquiden Mittel im Fonds zur Bedienung der Rückgaben nicht ausreichen, kann das Fondsmanagement die Rücknahme der Anteilscheine im Interesse aller Anleger befristet aussetzen (siehe Punkt „Rücknahmeaussetzung“ im Verkaufsprospekt, § 12 der Allgemeinen Vertragsbedingungen). In besonderen Fällen ist das Fondsmanagement sogar dazu verpflichtet.

# Impressum

**Herausgeber**

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH  
Kreuzberger Ring 56  
65205 Wiesbaden  
Telefon 0611 7105-0  
Telefax 0611 7105-189

**Vorbehalt bei Zukunftsaussagen**

Der Jahresbericht des *hausInvest europa* enthält zukunftsgerichtete Aussagen zur Wertentwicklung des Fonds, die auf unseren derzeitigen Plänen, Einschätzungen, Prognosen und Erwartungen beruhen. Die Aussagen beinhalten Risiken und Unsicherheiten. Denn es gibt eine Vielzahl von Faktoren, die auf *hausInvest europa* einwirken und zu großen Teilen außerhalb unseres Einflussbereichs liegen. Dazu gehören vor allem die konjunkturelle Entwicklung und die Verfassung der Finanz- und Immobilienmärkte. Die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen können also von unseren heute getroffenen Annahmen abweichen.

**Konzept, Design und Text**

3st kommunikation GmbH, Mainz

**Fotos**

Geschäftsführung und Fondsmanager  
Marcus Pietrek, Düsseldorf

## Titel und Imagestrecke

Karsten Thormaehlen, Frankfurt am Main

## Sonstige

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

**Produktionservice**

Ariel Druck- und Verlags GmbH,  
Kronberg im Taunus

**Druck**

Franz Kuthal GmbH & Co. KG,  
Mainaschaff

**Papier**

400g/m<sup>2</sup>, 170 g/m<sup>2</sup>, 135 g/m<sup>2</sup>  
Scheufelen heaven 42

# Glossar

**ANLAGEERFOLG IM GESCHÄFTSJAHR** Wertentwicklung eines Anteils in € bzw. in % im Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der Ausschüttung.

**ANTEILWERT** Der Wert eines Anteils errechnet sich aus dem Wert des Fondsvermögens dividiert durch die Gesamtzahl der ausgegebenen Anteile.

**AUSSCHÜTTUNG** Meist werden bei Investmentfonds die ordentlichen und ggf. außerordentlichen Erträge einmal jährlich vom Fondsverwalter an den Anleger in Form einer Ausschüttung weitergegeben.

**BVI-METHODE** Methode zur Berechnung der Wertentwicklung von Investmentfonds.

**DOPPELBESTEUERUNGSABKOMMEN** Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) werden zwischen einzelnen Ländern abgeschlossen und dienen der Vermeidung der doppelten Besteuerung des gleichen Sachverhalts im grenzüberschreitenden Kapitalverkehr.

**ERBBAURECHT** Begründet das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen.

**IMMOBILIENGEWINN** Der gesetzlich im Investmentsteuergesetz nicht geregelte Immobiliengewinn bezeichnet den Teil des Gewinns aus der Veräußerung oder der Rückgabe von Investmentanteilen, der auf Mieterträge sowie realisierte und unrealisierte Wertsteigerungen in ausländischen Immobilien entfällt, für die Deutschland nach DBA-Regelungen kein Besteuerungsrecht zusteht.

**LIQUIDITÄTSQUOTE** Die Liquiditätsquote eines Fonds bezeichnet den Bestand der kurzfristig zur Verfügung stehenden Barmittel.

**PROJEKTENTWICKLUNG** Neue Immobilien, die sich in der Planung oder Bauphase befinden, werden als Projektentwicklung bezeichnet. In Eigenregie oder mit Partnern zu erstellende Gebäude.

**SONDERVERMÖGEN** Das bei der Investmentgesellschaft gegen Ausgabe von Anteilscheinen eingelegte Kapital und die damit angeschafften Vermögensgegenstände bilden ein Sondervermögen. Das Sondervermögen muss von dem eigenen Vermögen der Investmentgesellschaft getrennt gehalten werden. Das Sondervermögen haftet nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

**GESAMTKOSTENQUOTE (TER)** Die Kapitalanlagegesellschaft legt im Jahresbericht die bei der Verwaltung des Sondervermögens innerhalb des vorangegangenen Geschäftsjahres zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Kosten (ohne Transaktionskosten) offen.

**VERKEHRSWERT** Der Wert jeder Fondsimmoblie wird regelmäßig, mindestens ein Mal jährlich, von einem unabhängigen Sachverständigen-Gremium ermittelt und bildet die Grundlage für die Ermittlung des Fondsvermögens. Der Verkehrswert basiert auf dem nachhaltig erzielbaren Mietertrag, der mit einem Faktor multipliziert wird, der Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Immobilie berücksichtigt.

**VERMIETUNGSQUOTE** Prozentuales Verhältnis der vermieteten Bestände zum Gesamtbestand, wobei bei der Quote nach Ertrag die Leerstände mit dem Wert der gutachterlichen Miete berücksichtigt werden.

**VERMÖGENSAUFSTELLUNG** Liste der Wertpapiere und sonstiger Gegenstände des Fondsvermögens an einem bestimmten Stichtag. Eine solche Vermögensaufstellung enthält der Jahresbericht einer Investmentgesellschaft.

**VERWALTUNGSVERGÜTUNG** Die Investmentgesellschaft erhält für ihre Management- und Verwaltungsleistung einen festgelegten Prozentsatz des Fondsvermögens als Verwaltungsgebühr.

**WIEDERANLAGE** Sofern ein Anleger auf die jährliche Ausschüttung nicht angewiesen ist, empfiehlt sich die Wiederanlage der Erträge zum Beispiel im Rahmen von Investment-Sparprogrammen, für die die Gesellschaften Wiederanlage-rabatte bis hin zum Nulltarif gewähren. Für die jährlichen Erträge werden dann immer neue Anteile oder Bruchteile von Anteilen erworben, die ihrerseits Erträge abwerfen, die erneut angelegt werden.

**ZINSABSCHLAGSTEUER** Die Zinsabschlagsteuer (ZAST) ist eine Vorauszahlung auf die Einkommensteuerschuld und kann beim Anleger im Rahmen seiner Einkommensteuerver-anlagung angerechnet werden.

**ZWISCHENGEWINN** Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und somit beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden.

# Jahreshighlights 2009/2010

---

## MAI 2009

### Anschlussvermietung von 27.000 m<sup>2</sup> in Mailand

In unserer Immobilie ABB in Mailand wurden im Mai 27.000 m<sup>2</sup> Fläche rund 18 Monate vor Mietvertragsende anschlussvermietet. In Bezug auf den Flächenumfang handelte es sich hierbei um den größten Vermietungserfolg im Geschäftsjahr.

Der Hauptmieter ABB wird die ausgezeichneten Flächen für mindestens weitere sechs Jahre für seinen Unternehmenssitz nutzen. Aufgrund der guten Mieter-Vermieter-Beziehungen erfolgte die Transaktion auf beiden Seiten ohne externe Berater.



---

## JUNI 2009

### Fondsimmobilie Victoria Square gewinnt Civic Trust Award

Im Juni wurde Victoria Square in Belfast mit dem Civic Trust Award ausgezeichnet. Der Preis wird jährlich an Immobilien verliehen, die aufgrund ihrer herausragenden Architektur und ihres außergewöhnlichen Designs einen wichtigen Beitrag zur städte-



baulichen Entwicklung leisten. Laut der Jury hat unser Shopping-Center eine Lücke im Stadtbild Belfasts geschlossen, ohne dabei zum typischen Standard-Einkaufszentrum zu mutieren. Herzstück des Centers ist der verglaste Dom, der die Skyline Belfasts nachhaltig bereichert hat.

---

## JUNI 2009

### Offene Immobilienfonds: 50 Jahre Erfolgsgeschichte

Nachhaltigkeit und Stabilität – das zeichnet die Anlageklasse Offene Immobilienfonds aus, die Ende Juni ihr 50-jähriges Jubiläum feierte. Laut Branchenverband BVI bieten Offene Immobilienfonds eine einzigartige Kombination von Vorteilen:

nachhaltigen Ertrag, eine sachwertunterlegte Substanz, steuerfreie Renditeanteile sowie gesetzlich verankerte Kontrollmechanismen. Selbst in wirtschaftlich turbulenten Zeiten haben sich die Fonds bewährt.

*hausInvest europa* ist Teil dieser Erfolgsgeschichte und hat sie als größter Fonds der Branche mit jährlich positiven Renditen seit 1972 mitgeprägt.

---

## JUNI 2009

### *hausInvest europa* investiert in Helsinki

Der Büropark Swing Life Science Center ist mit einem Investitionsvolumen von rund 123 Mio. € die erste Fondsimmobilie in Finnland. Mit dem Markteintritt in dem nord-europäischen Land im Juni wurde das Immobilienvermögen des

*hausInvest europa* noch breiter auf verschiedene Wirtschaftsregionen gestreut und der Skandinavien-Anteil weiter ausgebaut.



---

## OKTOBER 2009

### **Shopping-Center Westfield in London feiert Geburtstag und wird zum besten Einkaufszentrum des Jahres gekürt**

Europas größtes innerstädtisches Einkaufszentrum Westfield in London feierte Ende Oktober seinen ersten Geburtstag. Mehr als 22 Millionen Menschen hatten Westfield innerhalb

des ersten Jahres besucht – 15 % mehr als anfänglich erwartet. Westfield profitiert unter anderem von der hohen Beliebtheit Londons als Reiseziel. 30 % der Besucher sind Touristen. Die Immobilie wurde zusätzlich im November – sozusagen als verspätetes Geburtstagsgeschenk – als „bestes Shopping-Center des Jahres“ mit dem MAPIC-Award aus-

gezeichnet. Die MAPIC ist Europas größte Einzelhandelsmesse und findet jährlich im französischen Cannes statt.

---

## NOVEMBER 2009

### **hausInvest europa gewinnt zum dritten Mal in Folge Scope Award**

hausInvest europa überzeugte die Scope-Jury im November zum dritten Mal in Folge und gewann nach 2007 und 2008 erneut den Award für den besten Offenen Immobilienfonds mit dem Zielmarkt Europa. Die Jury würdigte in ihrer Urteilsbegründung:

Die gute Liquiditätslage habe hausInvest europa für umfangreiche Neuinvestitionen nutzen und sich dadurch in einem schwierigen Jahr strategische Vorteile im Markt erarbeiten können. Das Immobilienportfolio des großvolumigen Europa-Produkts zeichne sich außerdem durch seine gut ausbalancierte strukturelle Diversifizierung aus.



---

## MÄRZ 2010

### **Strategische Weiterentwicklung des hausInvest europa**

Zum 30. September 2010 werden unsere beiden Offenen Immobilienfonds – hausInvest europa und hausInvest global – zu einem Produkt zusammengeführt. Mit einem Fondsvolumen von rund 12 Mrd. € entsteht der mit Abstand größte Offene Immo-

bilienfonds Europas, der den Namen „hausInvest“ tragen wird. 85 % der Immobilien des fusionierten Fonds werden zukünftig in den stabilen Ländern Europas liegen, maximal 15 % in außereuropäischen Wachstumsmärkten. Durch die erweiterte Anlagestrategie passen wir unseren Fonds an geänderte Rahmenbedingungen an, damit er seine erfolg-

reiche Entwicklung auch in der Zukunft fortsetzen kann.

---



**COMMERZ REAL**   
Commerzbank Gruppe

**Commerz Real  
Investmentgesellschaft mbH**  
Kreuzberger Ring 56  
65205 Wiesbaden  
Telefon 0611 7105-0  
Telefax 0611 7105-189

[info@commerzreal.com](mailto:info@commerzreal.com)  
[www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de)

CRI 1001  
8500/00/24  
AM-Gruppe 231 CGI 01  
BB 5 100 738 9  
DEVK 72701  
W&W W 0370

06/2010