

# Jahresbericht 2008/2009

zum 30. 9. 2009 inkl. Verkaufsprospekt

Offener Immobilienfonds



# Inhalt

01	Auf einen Blick
02	Bericht der Geschäftsführung
04	Ausblick
06	Fondsstrategie
08	Immobilienmärkte und -aktivitäten
20	Portfoliostruktur
22	An- und Verkäufe
24	Projektentwicklungen
25	Vermietungen
28	Immobilienverzeichnis
36	Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
38	Zusätzliche Vermietungsinformationen
40	Erläuterungen zu den zusätzlichen Vermietungsinformationen
42	Beteiligungsverzeichnis
46	Anlageerfolg
48	Bewertung und Renditen
54	Ausschüttung
56	Anlegerstruktur
58	Liquiditätsanlagen
60	Bestand an Wertpapieren
62	Fremdwährungen
64	Kredite
66	Währungssicherungsgeschäfte
68	Entwicklung des Fondsvermögens
72	Vermögensaufstellung
78	Ertrags- und Aufwandsrechnung
82	Berechnung der Ausschüttung
83	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
84	Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber
98	Bescheinigung
100	Gremien
105	Besondere Anlegerhinweise
106	Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
107	Verkaufsprospekt

# Auf einen Blick

ISIN: DE 000 254 473 1 WKN: 254 473	Stand 30. 9. 2006 bzw. Geschäftsjahr 1. 10. 2005–30. 9. 2006 Mio. EUR	Stand 30. 9. 2007 bzw. Geschäftsjahr 1. 10. 2006–30. 9. 2007 Mio. EUR	Stand 30. 9. 2008 bzw. Geschäftsjahr 1. 10. 2007–30. 9. 2008 Mio. EUR	Stand 30. 9. 2009 bzw. Geschäftsjahr 1. 10. 2008–30. 9. 2009 Mio. EUR
Immobilien	406	512	642	778
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	580	382	862	891
Liquiditätsanlagen	303	959	530	373
Sonstige Vermögensgegenstände	140	171	220	246
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-295	-264	-238	-508
<b>Fondsvermögen</b>	<b>1.134</b>	<b>1.760</b>	<b>2.016</b>	<b>1.780</b>
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>1.336</b>	<b>1.132</b>	<b>2.045</b>	<b>2.313</b>
davon direkt gehalten	406	512	642	778
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	930	620	1.403	1.535
Im Ausland liegende Immobilien	1.336	1.086	1.999	2.240
davon direkt gehalten	406	466	596	705
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	930	620	1.403	1.535
Im Inland liegende Immobilien	0	46	46	73
davon direkt gehalten	0	46	46	73
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	0	0
<b>Nettomittelveränderung</b>	<b>-295</b>	<b>573</b>	<b>225</b>	<b>-208</b>
<b>Anzahl der Fondsobjekte</b> (direkt und indirekt)	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>21</b>	<b>23</b>
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	9	9	15	16
davon im Ausland	12	14	20	21
<b>Veränderungen im Berichtszeitraum</b> (mit Übergang Nutzen und Lasten)				
Ankäufe (Anzahl)	0	5	6	2
Verkäufe (Anzahl)	0	2	0	0
<b>Vermietungsquote</b> (Stichtag)	<b>98,1 %</b>	<b>98,4 %</b>	<b>97,5 %</b>	<b>96,8 %</b>
<b>Rücknahmepreis zum Stichtag je Anteil in EUR</b>	<b>53,67</b>	<b>55,24</b>	<b>56,07</b>	<b>55,15</b>
<b>Ausgabepreis zum Stichtag je Anteil in EUR</b>	<b>56,35</b>	<b>58,00</b>	<b>58,87</b>	<b>57,91</b>
<b>Ausschüttung in Mio. EUR</b> <sup>1)</sup>	<b>26</b>	<b>73</b>	<b>71</b>	<b>42</b>
Anteilumlauf (Mio. Stück)	21	32	36	32
Ausschüttung am	4. 1. 2007	4. 1. 2008	6. 1. 2009	6. 1. 2010
Ausschüttung je Anteil in EUR	1,15	2,30	2,30	1,30
<b>Total Expense Ratio (TER)</b>	<b>0,78 %</b>	<b>0,98 %</b>	<b>1,04 %</b>	<b>0,36 %</b>
<b>Anlageerfolg (BVI-Methode)</b> <sup>2)</sup>	<b>4,6 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>5,8 %</b>	<b>2,5 %</b>
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	7,0 %	9,0 %	8,6 %	3,0 %
Ergebnis aus Liquidität	2,6 %	3,8 %	4,1 %	2,3 %
<b>Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg</b> <sup>3)</sup>	<b>51,3 %</b>	<b>41,4 %</b>	<b>58,8 %</b>	<b>1,61 %</b>
<b>Wertentwicklung seit Auflegung (BVI-Methode)</b> <sup>2)</sup>	<b>9,7 %</b>	<b>15,4 %</b>	<b>22,2 %</b>	<b>25,2 %</b>

<sup>1)</sup> Auf Basis des Anteilumlaufts am Ausschüttungstag (Vorjahre) bzw. Stichtag 30. 9. 2009.

<sup>2)</sup> Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

<sup>3)</sup> Nicht Bestandteil des „Besonderen Vermerks“ des Abschlussprüfers.

# Bericht der Geschäftsführung

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

*hausInvest global* erzielte zum Stichtag 30.9.2009 einen Anlageerfolg auf Jahresbasis von 2,5 % (nach BVI-Berechnungsmethode) und konnte damit angesichts des gegenwärtig schwierigen Marktumfelds im Vergleich zu anderen Anlageformen ein respektables Ergebnis erreichen.

Die Finanzkrise 2008/2009 führte zu einer spürbaren Zurückhaltung der Anleger und damit während des Berichtszeitraums zu lediglich geringen Mittelzuflüssen im *hausInvest global*. Bei gleich bleibenden bis leicht erhöhten Abflüssen kam es zu einem Abschmelzen des Fondsvolumens von 2,02 Mrd. EUR (Stand 30.9.2008) auf 1,78 Mrd. EUR (Stand 30.9.2009). Das Fondsvolumen ist in 23 Immobilien mit einem Immobilienbestand von 2,31 Mrd. EUR investiert. Dabei liegt der außereuropäische Anteil der Fondsobjekte bei 58,7 %, was der ausgewogenen globalen Anlagestrategie des Fonds entspricht.

Als im vergangenen Herbst 2008 eine Vielzahl Offener Immobilienfonds die Anteilsrücknahme aussetzen musste, konnte der *hausInvest global* immer eine angemessene Liquiditätsbasis vorhalten. Der Rückgabedruck insbesondere institutioneller Anleger wirkte sich beim *hausInvest global* vergleichsweise gering aus, da mit der überwiegenden Zahl dieser Investoren spezielle Rückgaberegelungen vereinbart worden waren. Die Liquiditätsquote belief sich zum Geschäftsjahresende auf 21,0 % und lag damit deutlich oberhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquidität von 5 %. 98,4 % der Liquiditätsanlagen sind als Tages- und Termingeld angelegt.

Die Immobilien sind durchweg hochwertig und entsprechen modernsten Standards; trotz angespannter wirtschaftlicher Lage konnte unser Asset-Management daher umfangreiche Vermietungserfolge erzielen und Neu- bzw. Anschlussvermietungen von rund 55.300 m<sup>2</sup> Fläche erreichen. Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 96,8 % und entspricht somit unverändert faktisch einer Vollvermietung.

Aufgrund der Neubewertungen von zwei Projektentwicklungen in Singapur kam es beim *hausInvest global* Ende September 2009 zu einer Sonderbewegung des Anteilspreises, die mit minus 79 Cent jenseits der sonst üblichen Varianz lag. Seitdem ist wieder ein kontinuierlicher Anstieg des Anteilspreises zu verzeichnen. Die Investitionsentscheidungen für die beiden Neubauprojekte in Singapur wurden bereits Anfang 2008 getroffen, als die Finanzkrise und deren Auswirkungen auf die weltweiten Immobilienmärkte noch nicht abzusehen waren. Zum damaligen Zeitpunkt zeichnete sich Singapur sowohl durch geringe Leerstandsquoten als auch eine hohe Flächennachfrage aus. Wir sind der festen Überzeugung – verschiedene Signale weisen bereits darauf hin –, dass Singapur als eines der weltweit wichtigsten Finanzzentren zu den asiatischen Märkten gehört, die sich am schnellsten von der Krise erholen werden.



Singapur, Shenton Way

# Ausblick

Die globale Wirtschafts- und Finanzkrise belastet die Weltwirtschaft nach wie vor. Auch für 2010 sind weitere Auswirkungen auf die Immobilienmärkte zu erwarten. Mit seinen hochwertigen Immobilien, dem breit gestreuten Mietermix sowie den langfristig orientierten Mietvertragsstrukturen ist der *hausInvest global* für die kommenden Herausforderungen gut gerüstet.

Aufgrund des gesunkenen Mietpreisniveaus in Verbindung mit einer tendenziell rückläufigen Flächennachfrage an einigen Standorten, wird die Fondsp performance auf Sicht der nächsten sechs Monate weiter belastet sein. Wir gehen daher derzeit von einer Seitwärtsbewegung aus, die jedoch auf mittlere Sicht gute Chancen zur Erholung entlang der von uns erwarteten Entspannung an den Märkten bietet. Die hohe Qualität des Portfolios sowohl im Hinblick auf Lage als auch Standard der Gebäude bietet dafür beste Voraussetzungen.

Mit dem Blick auf die jüngsten Vermietungserfolge in Singapur und die mittelfristigen Wachstumsprognosen insbesondere für den asiatischen Raum sind wir nach wie vor der Überzeugung, dass der *hausInvest global* für mittel- bis langfristig orientierte Anleger eine lohnende Investition ist. Zur Unterstützung der Fondsp performance haben wir dem



Saint-Denis, Portes de France

Sondervermögen daneben am 29. Oktober 2009 aus der Kapitalanlagegesellschaft Commerz Real Investmentgesellschaft mbH 8 Mio. EUR ergebniswirksam zugeführt.

Mittelfristig halten wir an unserer Zielsetzung fest, eine Fondsrendite im Bereich von 3 % zu erwirtschaften.

Wiesbaden, im Dezember 2009



Michael Bücker  
(Sprecher)



Eberhard Graf



Hans-Joachim Kühl



Roland Potthast



Erich Seeger



# Fondsstrategie

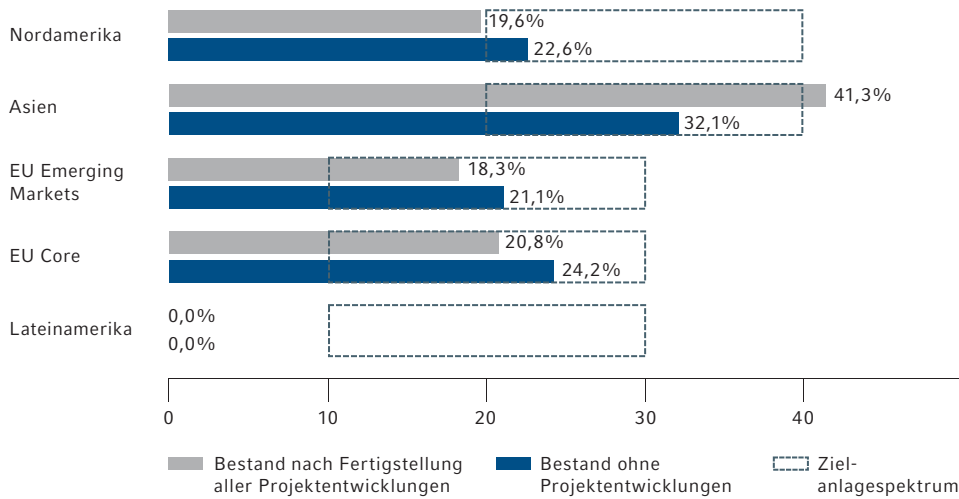
*hausInvest global* ist als weltweit investierender Offener Immobilienfonds in den wirtschaftlichen und politischen Metropolen der Welt mit hohem Entwicklungspotenzial vertreten. Ziel ist der Aufbau eines global gestreuten Immobilienportfolios, wobei das Augenmerk auf gewerblich genutzten Immobilien in den Segmenten Büro und Handel im nordamerikanischen, europäischen sowie im asiatisch-pazifischen Raum liegt.

Um eine optimale Diversifikation für den Anleger zu erreichen, wird eine Anlagestreuung nicht nur nach Regionen und Nutzungsarten, sondern auch nach den Objektmerkmalen Lage, Größenklasse und Mieter durch das Fondsmanagement angestrebt. Zusätzliche Ertragschancen bieten Projektentwicklungen, die entweder selbst oder zur Risikominderung durch geeignete Vertragspartner entwickelt werden. Dabei unterliegen alle Investitionen steuerlichen und rechtlichen Prüfungen. Auch die Berücksichtigung finanzierungspolitischer Entscheidungen und aller Aspekte der Währungskurssicherung entsprechend den vorherrschenden Marktbedingungen sowie den regulatorischen Rahmenbedingungen dient der langfristigen Sicherung des Anlageziels.

Im Rahmen dieser anlagepolitischen Leitlinien betreibt das Fondsmanagement ein aktives Portfoliomanagement. Hierbei werden die unterschiedlichen zyklischen Entwicklungen auf den globalen Immobilienmärkten in verantwortungsvoller Weise genutzt.

Naturgemäß kann es in der Phase des Portfolioaufbaus dazu kommen, dass die mittel- bis langfristig angestrebte Diversifikation über die genannten Investitionsmerkmale, insbesondere die regionale Streuung, temporär nicht gleichmäßig erreicht werden kann.

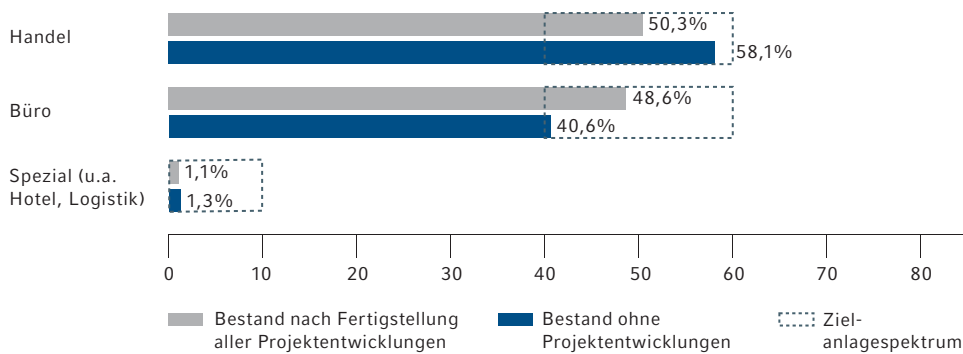
### Länderallokation in %



Auf Basis von Verkehrswerten.

Stand 30. September 2009

### Sektorallokation in %



Auf Basis von Verkehrswerten.

Stand 30. September 2009

# Immobilienmärkte und -aktivitäten

## USA

Wirtschaftsdaten					Prognose	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BIP	3,1	2,7	2,1	0,4	-2,6	2,4
Inflation	3,4	3,2	2,9	3,8	-0,5	1,9
Konsum	3,4	2,9	2,6	-0,2	-1,0	1,4

Veränderung in % p. a.

Quelle: Commerzbank, Consensus, EIU

Die Rezession in den USA hat ihren Höhepunkt überschritten. Nach einem Rückgang der Wirtschaft um über 1,6 % im ersten Quartal des Jahres ist der Wert von nur noch -0,2 % über das zweite Quartal ein deutliches Signal der Verbesserung. Im Jahresvergleich sank allerdings die wirtschaftliche Leistung der USA um fast 4 %. Durch den schwachen Konsum der privaten Haushalte und die rückläufige Industrieproduktion fallen der US-Wirtschaft die wichtigsten Wachstumstreiber weiterhin aus. Erst im kommenden Jahr wird wieder mit einem Wachstum zu rechnen sein.

Der massive Beschäftigungsabbau belastet den gewerblichen Immobilienmarkt der USA deutlich. Die Freisetzung von rund 1,5 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche allein über das zweite Quartal erhöhte die Leerstandsquote landesweit auf 15,5 %. Dabei waren besonders die Büromärkte betroffen, in denen die Preise für private Häuser am stärksten fielen. Daneben sehen aber auch die Märkte mit einem hohen Anteil von Unternehmen aus der Finanzwirtschaft schwierigen Zeiten entgegen. Trotz erster wirtschaftlicher Wendesignale blieb die Nachfrage nach Büroflächen auch im zweiten Quartal 2009 sehr schwach. Dabei gingen insbesondere die größeren Flächenanmietungen zurück, da Unternehmen weiter konsolidieren und nicht expandieren. Der starke Anstieg des Flächenangebots und die schwache Nachfrage stärken die Verhandlungsposition der Mieter. Dies bleibt nicht ohne Folge für das Mietpreisniveau. Besonders die Ausweitung von Incentives wie z. B. mietfreie Zeiten, Flächenausbauten oder auch die Übernahme von Umzugskosten durch den Vermieter führten zu einem erheblichen Rückgang der tatsächlich gezahlten Mieten. Aber auch die Vertragsmiete sank deutlich: In Los Angeles sank sie über das Jahr um über 8 %, in New York waren es sogar über 20 %. US-amerikanische Städte mit einer anderen Wirtschaftsstruktur, wie zum Beispiel Washington oder Seattle, waren im Vergleich dazu von geringeren Rückgängen betroffen.

Aufgrund der weiter bestehenden Kreditklemme an den Finanzmärkten zeigte sich auch in der ersten Jahreshälfte 2009 keine maßgebliche Verbesserung am US-amerikanischen Investmentmarkt. Mittlerweile sind die Preise für Büroimmobilien seit ihrem Höhepunkt im Jahr 2007 im Durchschnitt um 34 % gesunken. Am Transaktionsmarkt gibt es weiterhin wenig Bewegung, da Eigentümer von erstklassigen Immobilien und deren Käufer sehr unterschiedliche Preisvorstellungen haben. Eigentümer von zweitklassigen Immobilien können ihre Objekte nur mit erheblichen Abschlägen verkaufen.

**Ausblick:** Während der Leerstand und eine negative Nettoabsorption die US-Büromärkte auch in den kommenden Monaten weiter belasten werden, ist von der Neubauseite her eine leichte Entspannung zu erwarten. Im Jahr 2010 wird das Neubauvolumen auf den US-Märkten gegenüber dem laufenden Jahr um etwa die Hälfte zurückgehen. An den Investmentmärkten rechnen wir mit weiteren Preiskorrekturen, und zwar bis Ende 2010. Da in den Jahren 2005 und 2006 zahlreiche Immobilienfinanzierungen aufgelegt wurden und eine typische Kreditdauer fünf Jahre beträgt, wird es in den kommenden zwei Jahren zu einem erhöhten Refinanzierungsbedarf auf den Immobilienmärkten kommen. Dies wird wegen der gesunkenen Kapitalwerte und der erhöhten Eigenkapitalanforderungen Notverkäufe nach sich ziehen. Auch wenn sich die Finanzmärkte im Laufe des nächsten Jahres weiter stabilisieren werden, erwarten wir frühestens Ende 2010 eine Bodenbildung auf den US-amerikanischen Investmentmärkten. Bei den Mietpreisen gehen wir davon aus, dass sie sich in der Mehrzahl der Märkte erst Ende 2012 stabilisieren werden.

## Kanada

Wirtschaftsdaten					Prognose	Prognose
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BIP	3,0	2,9	2,5	0,4	-2,3	2,4
Inflation	2,2	2,0	2,1	2,4	0,4	1,8
Konsum	3,7	4,1	4,6	3,0	-1,1	0,4

Veränderung in % p. a.

Quelle: Commerzbank, Consensus, EIU

Die wirtschaftliche Abhängigkeit von den USA führte Kanada Ende 2008 in die Rezession. Besonders die Zulieferung für den amerikanischen Autobau sowie die Holzgewinnung für den US-amerikanischen Hausbau sind stark rückläufig, was maßgeblich zum Wirtschaftseinbruch Kanadas beitrug. Dies blieb nicht ohne Folgen für den kanadischen Arbeitsmarkt: Über das Jahr (September 2008 bis September 2009) stieg die Arbeitslosenquote von 6,2 % auf 8,4 %. Allerdings zeigen das Konjunkturprogramm der Regierung und die Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage in den USA Wirkung, so dass von August zu September 2009 die Arbeitslosigkeit etwas rückläufig war. Trotzdem bleiben die kanadischen Verbraucher vorsichtig und halten sich beim Konsum zurück. Deswegen wird für dieses Jahr, erstmals nach einem jahrelangen Wachstum, mit einem Rückgang des privaten Konsums (Prognose: -1 %) gerechnet. Anders als in vielen anderen Industrienationen ist das kanadische Finanzsystem aufgrund seiner konservativen Kreditvergabepraxis nicht ins Taumeln geraten. Hierin sehen wir einen wichtigen Grund dafür, dass es eine schnelle und nachhaltige Erholung geben wird. Nachdem der Tiefpunkt der Rezession mittlerweile überstanden ist, verzeichnete die kanadische Wirtschaft im Juni 2009 erstmals wieder ein positives Wachstum gegenüber dem Vormonat. Damit stehen die Zeichen in Kanada für 2010 eindeutig wieder auf Wachstum.

Nachdem der kanadische Büromarkt in den letzten Jahren noch stark expandierte, sind heute die Auswirkungen der Wirtschaftskrise spürbar. Besonders das Finanzzentrum Toronto, aber auch das von der Rohstoffwirtschaft abhängige Calgary erleben seit Anfang des Jahres Preiskorrekturen. Aufgrund der Flächenverknappung in den Jahren 2006/2007 wurden damals viele Neubauprojekte auf den Weg gebracht, die heute nur schwer Mieter finden. Dies sorgt für einen deutlichen Anstieg des Leerstandsvolumens, was nicht ohne Auswirkungen auf das Mietniveau bleiben kann: Nach einem jahrelangen Anstieg sinken heute die Mieten, allerdings deutlich weniger drastisch als in vielen anderen Büromärkten weltweit.

Jahrelang konnte der kanadische Einzelhandel hohe Wachstumsraten erzielen. Doch mit Beginn der Rezession sind die Konsumenten zurückhaltender geworden. Zwar hellt sich die Stimmung unter den Kanadiern wieder auf, allerdings wird es dennoch in diesem Jahr zu einem Rückgang der Einzelhandelsumsätze kommen. Mit der Erholung der kanadischen Wirtschaft wird auch der Einzelhandel im kommenden Jahr wieder ein positives Wachstum erfahren. Das eingeschränkte Angebot an erstklassigen Verkaufsflächen wird den Erfolgskurs der Shopping-Center auch zukünftig weiter vorantreiben. Dagegen wird der Leerstand in mangelhaft verwalteten oder schlecht positionierten Einkaufszentren zunehmen.

Die erschwerten Finanzierungsbedingungen und die Unsicherheit bei den Akteuren führten im Laufe des Jahres auf den kanadischen Investmentmärkten zu einem rückläufigen Transaktionsvolumen. In der Konsequenz wurden deutlich weniger Immobilien gehandelt als noch im Vorjahr. So ging beispielsweise das Transaktionsvolumen bei Büroinvestitionen im ersten Halbjahr 2009 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 60 % zurück.

**Ausblick:** Da der Großteil des gewerblichen Immobilienbestandes Kanadas im Besitz von großen Pensionskassen und Versicherern ist, war der Investitionsmarkt schon immer sehr stabil. Dies wird sich auch in den kommenden Monaten wieder zeigen: Die Neubautätigkeit wird 2011 deutlich zurückgehen, das wird den dann wieder einsetzenden Aufschwung positiv unterstützen. Wir gehen davon aus, dass die Korrekturphase am Immobilienmarkt im kommenden Jahr überwunden sein wird. Im Einzelhandel ist 2009 wegen der schlechten Konsumstimmung mit einem rückläufigen Umsatzergebnis zu rechnen, allerdings erwarten wir schon im nächsten Jahr eine spürbare Erholung der Binnennachfrage.

## Westeuropa

Wirtschaftsdaten					Prognose	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BIP	1,8	3,1	2,7	0,6	-3,9	1,0
Inflation	2,2	2,2	2,1	3,3	0,3	1,2
Konsum	1,9	2,1	1,6	0,3	-0,9	0,2

Veränderung in % p.a.

Quelle: Commerzbank, Consensus, EIU

Europa erlebte in den letzten Monaten eine der schwersten Wirtschaftskrisen seit Ende des Zweiten Weltkriegs. Zur Jahresmitte hellte sich das Konjunkturklima wieder auf und auch die Produktion von Gütern zog wieder etwas an. Damit sollte der Tiefpunkt überwunden sein und die Wirtschaft Europas nach und nach, mit in den einzelnen Ländern unterschiedlichem Tempo, wieder wachsen. Neben der aufkeimenden Auslandsnachfrage sorgten vor allem die milliardenschweren Konjunkturpakete für eine Stabilisierung der europäischen Wirtschaft. Dies macht sich auch bei den Prognosen bemerkbar: Wurde im April für die Eurozone noch ein Wachstumsrückgang von 4,5 % für 2009 prognostiziert, fällt die aktuelle Vorhersage mit -3,9 % etwas positiver aus. Für das kommende Jahr wird in der Eurozone zurzeit ein Wachstum von 1 % erwartet. In den einzelnen Ländern Europas ist die Erholungsgeschwindigkeit dabei aber durchaus unterschiedlich: Besonders die Länder, in denen die Wirtschaft aufgrund fallender Wohnimmobilienpreise als Erstes in die Schieflage geriet, werden auch länger brauchen, bis es wieder aufwärtsgeht. Dazu zählen z. B. Spanien und Irland.

Waren die europäischen Gewerbeimmobilienmärkte in den letzten Jahren durch eine hohe Vermietungsleistung und steigende Mietpreise gekennzeichnet, erleben wir seit dem Herbst 2008 eine deutliche Marktkorrektur. Der Personalabbau – seit August 2008 verloren über fünf Millionen Menschen in der EU ihre Arbeit – sorgt für eine rückläufige Flächennachfrage. Zwar konnte sich der Flächenumsatz über das zweite Quartal 2009 etwas stabilisieren, allerdings liegt er weiterhin ein Viertel unter dem langjährigen Durchschnitt. Es ist nicht überraschend, dass die schwache Nachfrage zu einem immer größeren Flächenleerstand führt. Dementsprechend stieg die durchschnittliche Leerstandsquote in Europa über die erste Hälfte des Jahres um 150 Basispunkte auf knapp 10 % an. Dieser Anstieg setzt das Mietpreisniveau europaweit unter Abwärtsdruck. Vor allem die volatilen Büromärkte London, Dublin, Madrid und Paris registrieren erhebliche Mietpreisrückgänge. Kleinere und eher regional ausgerichtete Märkte dagegen sehen zwar auch einen Mietpreisrückgang, allerdings fällt er dort deutlich moderater aus.

Die angespannte wirtschaftliche Lage führte im Laufe des vergangenen Jahres zu einer Eintrübung des Konsumklimas. Aufgrund dessen wird der private Konsum 2009 gegenüber 2008 um knapp 1 % zurückgehen, aber bereits im kommenden Jahr wird er sich wieder stabilisieren. Besonders die Länder, in denen der Preis für Wohnimmobilien stark rückläufig war, wie beispielsweise Spanien, Irland und Großbritannien, werden mittelfristig mit einem deutlich höheren Umsatzrückgang im Einzelhandel zu kämpfen haben als die anderen. Wir sehen allerdings, dass internationale Filialisten mit innovativem Konzept und deutlichen Größenvorteilen zu den Gewinnern der Abschwungphase gehören. Kleine Händler bzw. Unternehmen mit veralteten Konzepten (z. B. Karstadt, Hertie etc.) spüren die schwierige Lage umso deutlicher.

Die weltweite Wirtschaftskrise hat auch auf den europäischen Immobilieninvestmentmärkten zu einer Korrektur der Übertreibungen der letzten Jahre geführt. Immerhin blieb eine befürchtete Welle von Notverkäufen durch in Bedrängnis geratene Eigentümer aus. Insgesamt ist die Investitionstätigkeit nach der Lehman Brothers-Pleite erheblich zurückgegangen. Allerdings haben die Märkte in den vergangenen Monaten wieder etwas an Dynamik gewonnen: Im dritten Quartal 2009 verzeichnete der europäische Investmentmarkt mit fast 20 Mrd. Euro ein Plus von rund 40 % gegenüber dem Vorquartal. Besonders das Interesse an risikoarmen Premiumobjekten in zentralen Lagen ist hoch.

In diesem Segment waren in den letzten Monaten viele Privatinvestoren auf der Suche nach einer inflationsgeschützten Anlage aktiv.

**Ausblick:** Der Mangel an qualitativ hochwertigen Produkten stellt einige Investoren, die in den kommenden Monaten erhebliche Kapitalmengen in den Märkten platzieren wollen, vor große Herausforderungen. Es gibt nur relativ wenige Notverkäufe von Immobilien, da Banken trotz notleidender Immobilienkredite sehr zurückhaltend agieren. Das eingeschränkte Angebot an qualitativ hochwertigen Produkten wird den Druck auf die Spitzenrendite in denjenigen Märkten erhöhen, die bereits im Fokus von Investoren stehen. Deshalb ist in einigen europäischen Märkten in naher Zukunft mit einer einsetzenden Preissteigerung im Spitzensegment zu rechnen. Für den gesamten Transaktionsmarkt erwarten wir, dass 2009 nur die Hälfte des Transaktionsvolumens des Vorjahres erreicht werden kann. Auf den Einzelhandelsmärkten wird sich der Konkurrenzdruck unter den Einzelhändlern weiter verstärken, dadurch wird die ausgelöste Marktberreinigung auch mittelfristig weiter anhalten.

#### Zentraleuropa <sup>1)</sup>

Wirtschaftsdaten					Prognose	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BIP	4,5	6,4	6,0	4,4	-3,0	1,0
Inflation	3,6	3,1	4,0	5,9	3,3	2,8
Konsum	4,0	5,8	5,0	4,8	-3,0	0,7

Veränderung in % p. a.

Quelle: EIU

Die Wirtschaftskrise macht sich in Osteuropa durch einen deutlichen Konjunkturreinbruch bemerkbar. Nachdem die Region in den letzten Jahren dank einer fortschreitenden Integration in die Europäische Union durch hohe Wachstumsraten der Wirtschaft glänzte, leidet sie heute unter einer schrumpfenden Wirtschaft. Die Geschwindigkeit und das Ausmaß des Abschwungs sind in den Ländern sehr unterschiedlich, da in einigen bereits vor dem Beginn der Finanzkrise Strukturprobleme sichtbar wurden: Exzessive Kreditvergabe, sinkende Wettbewerbsfähigkeit und steigende Auslandsverschuldungen führten vor allem in den baltischen Staaten, Rumänien, Bulgarien und Ungarn zu einem schmerzhaften Wachstumseinbruch. Dagegen erwies sich die polnische Wirtschaft als überraschend robust und wird dieses Jahr mit knapp 1 % Wachstum als einzige in Zentraleuropa nicht schrumpfen.

Aufgrund des Wirtschaftswachstums und der damit einhergehenden Expansion internationaler Unternehmen haben die zentraleuropäischen Märkte in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Dabei entwickelten sich vor allem die Städte Warschau und Prag zu regional wichtigen Geschäftszentren. Seit den 90er Jahren verzeichnen die zentraleuropäischen Büromärkte einen Bauboom, da wegen des eingeschränkten Angebots nach

<sup>1)</sup> Zentraleuropa: Bulgarien, Tschechien, Estland, Kroatien, Lettland, Litauen, Mazedonien, Polen, Rumänien, Slowakei, Slowenien und Ungarn.

dem Zusammenbruch des Ostblocks ein sehr hoher Bedarf nach Flächen westlichen Stils bestand. In den Zeiten der Wirtschaftskrise werden die kommenden Fertigstellungen auf eine deutlich schwächere Nachfrage treffen. Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage hat zur Folge, dass mittelfristig mit steigenden Leerständen und sinkenden Mieten zu rechnen ist. Vor allem die Büromärkte von Budapest, Bukarest und Sofia werden in den kommenden zwei Jahren von deutlichen Marktkorrekturen betroffen sein.

Obwohl der Einzelhandelsmarkt in den letzten Jahren bereits einen erheblichen Flächenzuwachs verzeichnete, ist der Nachholbedarf in den zentraleuropäischen Ländern weiterhin hoch. Besonders in regionalen Mittelstädten, da diese bisher zu wenig bei der Expansion von internationalen Einzelhändlern berücksichtigt wurden. Deren Fokus liegt auf den großen überregionalen Ballungszentren. Diese Fokussierung führte dort im Laufe der letzten Jahre zu einer deutlichen Überversorgung an Einzelhandelsflächen. Einkaufszentren entstanden in einer großen Zahl und nicht immer wurden die Grundregeln für ein erfolgreiches Konzept beachtet. Dies rächt sich nun und viele Eigentümer haben heute mit den negativen Auswirkungen wie zum Beispiel einem falschen Flächenzuschnitt, einer falschen Lage oder einem unzureichenden Mietermix zu kämpfen. Bei der Investition in dieses Marktsegment muss deshalb mit großer Vorsicht vorgegangen werden.

**Ausblick:** Alle Märkte in der Region verzeichnen steigende Leerstände und sinkende Mieten und Immobilienpreise. Während sich für die Immobilienpreise eine baldige Stabilisierung abzeichnet, gilt das mittelfristig für die Mieten nicht. Diese haben gerade erst angefangen, nachzugeben. Nach Abklingen der Wirtschaftskrise allerdings werden die zentraleuropäischen Länder wegen des weiterhin bestehenden Nachholbedarfs und der flexiblen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarktsituation ein überdurchschnittlich hohes Mietwachstum verzeichnen können. Auf den Investmentmärkten Warschau und Prag rechnen wir bereits für das kommende Jahr mit steigenden Immobilienpreisen und einer wieder anziehenden Nachfrage. In allen anderen Büromärkten der Region wird die Erholung später einsetzen.

## Türkei

Wirtschaftsdaten	Prognose				Prognose	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BIP	8,4	6,9	4,7	0,9	-5,7	3,0
Inflation	8,2	9,6	8,8	10,4	5,9	7,0
Konsum	7,9	4,6	5,5	-0,1	-3,0	2,5

Veränderung in % p. a.

Quelle: EIU

Lange waren die Meldungen der türkischen Regierung zur Lage der Wirtschaft eher durch Optimismus als durch Realitätssinn geprägt: Wurde im März 2009 für das laufende Jahr von der Regierung noch ein Wachstum von rund 4 % prognostiziert, dürfte heute jedem die Schwere der Rezession in der Türkei (Wachstumsprognose: -5,7 %) zu Bewusstsein gekommen sein. Nachdem die türkische Regierung noch zu Jahresbeginn die angebotenen Hilfskredite des IWF ablehnte, lenkte sie in den vergangenen Monaten ein und ist mittlerweile zu zahlreichen Zugeständnissen bereit. Vor allem der Rückgang

des privaten Konsums, der mit einem BIP-Anteil von knapp 70 % dessen wichtigste Komponente ist, sorgt für eine deutliche Eintrübung der Konjunktur. Die wirtschaftliche Stabilisierung in der EU, dem Haupthandelspartner der Türkei, lässt aber auch hier eine Verbesserung der Konjunkturlage erwarten. Deshalb wird von unabhängigen Experten bereits für das kommende Jahr mit einem gesunden BIP-Wachstum (3 %) gerechnet.

Bisher beschränkt sich der Markt für moderne Büroflächen in der Türkei fast ausschließlich auf Istanbul. Dort sorgte die Wirtschaftskrise im ersten Halbjahr 2009 für einen deutlichen Nachfragerückgang. Da das Angebot an erstklassigen Büroflächen allerdings sehr begrenzt ist, hat sich der Leerstand seit Jahresbeginn nur leicht auf 5 % erhöht. Die gesunkene Flächennachfrage, aber auch die Abwertung der Türkischen Lira haben den Abwärtsdruck auf die Mietpreise in den letzten Monaten deutlich erhöht. Wir erwarten jedoch keine extremen Mietpreistrübkänge, da das Angebot an freien Büroflächen weiterhin beschränkt ist. Wegen der schwierigen Finanzierungslage mussten zahlreiche Entwickler ihre Projektplanungen in den letzten Monaten auf Eis legen. Diese Entwicklung betrifft nicht nur den Büromarkt, sondern auch den Markt für Einzelhandelsflächen. Gerade die Entwicklung von Einzelhandelsflächen erlebte in den letzten Jahren einen Boom und wir sehen in der jetzigen Phase die Chance, dass nur die wirklich sinnvollen und durchdachten Entwicklungen weiter vorangetrieben werden. Dank der Größe des türkischen Marktes und des Nachholbedarfs der türkischen Konsumenten ist das Entwicklungspotenzial weiterhin sehr hoch.

**Ausblick:** Es ist nicht leicht, in der Türkei zu investieren: Einerseits ist der Bestand an investitionswürdigen Objekten überschaubar, andererseits ist die Eigentümerstruktur fragmentiert. Hinzu kommt, dass die ungenügende Transparenz des Marktes sowie die mangelnde Professionalität der lokalen Akteure immer wieder für Überraschungen sorgen. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass die Investitionstätigkeit in den vergangenen Jahren schwach blieb. Mit der Erholung der türkischen Wirtschaft, im Zusammenspiel mit zahlreichen Neubaufertigstellungen, erwarten wir allerdings eine Belebung des Marktes. Die Marktgröße und der hohe Nachholbedarf sorgen besonders im Einzelhandel für ein starkes Wachstum. Dieses wird dafür sorgen, dass besonders türkische Einkaufszentren auf der Einkaufsliste internationaler Investoren zu finden sein werden.

## Australien

Wirtschaftsdaten	Prognose				Prognose	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BIP	2,8	2,8	4,0	2,3	0,8	2,4
Inflation	2,7	3,5	2,3	4,4	1,7	2,2
Konsum	3,0	3,2	4,3	2,2	1,5	1,4

Veränderung in % p. a.

Quelle: Commerzbank, Consensus, EIU

In Australien gab es einen sehr moderaten Konjunkturrückgang. Während sich andere Industriennationen mit einem rückläufigen BIP konfrontiert sehen, wächst die australische Wirtschaft noch. Allerdings ist dieses Wachstum nicht mehr mit dem der vorangegangenen Jahre zu vergleichen. Dank der chinesischen Wirtschaft, die die Gunst der Stunde nutzte und in Australien Rohstoffe zu günstigen Preisen einkaufte, war der

Einbruch dort weniger stark als ursprünglich erwartet. Wurde im April noch ein leichtes Minus für 2009 prognostiziert, gehen wir heute von einem leichten Plus aus. Trotz des deutlichen Rückgangs der Binnennachfrage bleibt auch der private Konsum mittelfristig auf Wachstumskurs.

Die wirtschaftliche Schwächeperiode geht an den australischen Büromärkten nicht spurlos vorüber. Insbesondere Perth und Brisbane sind von deutlichen Marktkorrekturen betroffen. Vor allem zahlreiche Neubaufertigstellungen bei gleichzeitig rückläufiger Nachfrage sorgen für einen erheblichen Anstieg der Leerstände. Damit wird sich der Druck auf die Mietpreise in Perth und Brisbane weiter erhöhen, so dass wir mittelfristig mit einem deutlichen Mietrückgang rechnen. Melbourne dagegen zeigte sich resistent gegenüber der wirtschaftlichen Schwäche. Dort sind die Leerstände weiterhin niedrig (5%) und wir erwarten nur geringe Veränderungen des Mietpreisniveaus. In Sydney sorgt neben dem normalen Leerstand auch das zunehmende Angebot an Untermietflächen für einen Anstieg der Leerstandsquote. Dies bleibt nicht ohne Folgen für das Mietpreisniveau: Neben der sinkenden Vertragsmiete hat der Wert der Incentives eine Höhe erreicht wie seit 15 Jahren nicht mehr.

Nachdem in den ersten drei Monaten des Jahres ein deutlicher Rückgang der Investitionstätigkeit registriert wurde, belebte sich der Markt über das zweite Quartal deutlich. Sicherlich hat auch die Abwertung des Australischen Dollars über das vergangene Jahr zu dem gesteigerten Interesse beigetragen. Zusammen mit der nachlassenden Unsicherheit auf dem Markt sorgt dieses Interesse für eine Stabilisierung der Einkaufspreise.

**Ausblick:** Bisher blieb die Anzahl der Notverkäufe auf dem australischen Investmentmarkt deutlich hinter den Erwartungen zurück. Nachdem bis in das erste Quartal 2009 die Preise für Immobilien noch nachgaben, ist über das zweite Quartal eine merkliche Stabilisierung zu beobachten. Noch sind Immobilien in Australien relativ günstig, es ist aber abzusehen, dass die Schnäppchenjäger-Zeit zu Ende geht. Durch den weiterhin relativ günstigen Australischen Dollar, die Professionalität und Transparenz des Marktes sowie die hohe Produktverfügbarkeit wird das Interesse ausländischer Investoren anhalten.

## Südkorea

Wirtschaftsdaten	Prognose				Prognose	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BIP	4,0	5,2	5,1	2,2	-0,9	4,0
Inflation	2,8	2,2	2,5	4,7	2,8	2,8
Konsum	4,6	4,7	5,1	0,9	-0,7	1,7

Veränderung in % p. a.

Quelle: Commerzbank, Consensus, EIU

Südkorea hatte in den vergangenen Jahren im Vergleich zu anderen ostasiatischen Staaten ein hohes Wirtschaftswachstum. Nachdem sich auch die südkoreanische Konjunktur über das Winterhalbjahr 2008/2009 abgekühlt hatte, verzeichnete das Land über das zweite Quartal ein leichtes Wirtschaftswachstum. Damit sollte der Tiefpunkt der Rezession überschritten sein. Deshalb haben sich die Wachstumserwartungen für 2009

über die letzten Monate von -4,2 % (März 2009) auf aktuell -0,9 % deutlich verbessert. Schon 2010 wird die südkoreanische Wirtschaft voraussichtlich mit rund 4 % wieder an das Wachstum der letzten Jahre anknüpfen können. Da allerdings der Arbeitsmarkt der wirtschaftlichen Entwicklung hinterherhinkt, wird der Büromarkt bis Anfang 2010 einer nachlassenden Mieternachfrage gegenüberstehen.

Im Vergleich mit anderen asiatischen Märkten erwies sich der Büromarkt Seouls bisher als Fels in der Brandung. Eine niedrige Leerstandsquote und eine moderate Bautätigkeit sowie die Zurückhaltung der Mietparteien haben den Büromarkt vor starken Schwankungen bewahrt. Allerdings läuft diese Phase der Stabilität aus. Später als in den anderen asiatischen Märkten geben auch hier die Mieten nach und die Leerstände steigen. Traditionelle Wertvorstellungen sorgen aber weiterhin für eine relativ stabile Entwicklung der Mietpreise, da diese lokale Eigenart nur leichte Mietpreisveränderungen duldet. Der seit April zu beobachtende Rückgang der Mieten wird deswegen weiterhin moderat ausfallen. Da sich der Büromarkt erst am Anfang einer einsetzenden Mietpreiskorrektur befindet, ist bis Ende 2010 mit weiteren Mietrückgängen zu rechnen. Wir gehen davon aus, dass ab 2011 die Mieten wieder steigen. Besonderes Augenmerk muss auf die Entwicklung des Leerstandes gerichtet werden. Es ist heute bereits abzusehen, dass die Phase der Vollvermietung, die noch bis in das Winterhalbjahr 2008/2009 herrschte, langfristig nicht wiederkehren wird.

Der Investmentmarkt Seouls ist einer der wenigen weltweit, in dem das Transaktionsvolumen nicht rückläufig war. Anstelle ausländischer Investoren kauften über die vergangenen Monate lokale private Investoren ein. Sie nutzten aus, dass bei einem niedrigen Zinsniveau Immobilien relativ günstig erworben werden können.

**Ausblick:** Nach dem Konjunkturinbruch in diesem Jahr wird die koreanische Wirtschaft im nächsten Jahr ein gesundes Wachstum erfahren. Damit werden sich die Rahmenbedingungen auch auf dem Seouler Büromarkt verbessern, so dass die Flächennachfrage wieder deutlich an Fahrt gewinnen wird. Problematisch könnte der zunehmende Leerstand in Premiumobjekten werden. Die gute Stimmung der meist lokalen Investoren kann mittelfristig zu einem Preisanstieg führen, allerdings könnten ein steigendes Zinsniveau und die schwache Mieternachfrage dieser guten Stimmung einen Dämpfer versetzen.

## Japan

Wirtschaftsdaten					Prognose	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BIP	1,9	2,0	2,3	-0,7	-5,5	2,0
Inflation	-0,3	0,2	0,0	1,4	-1,4	-0,5
Konsum	1,3	1,5	0,7	0,6	-1,2	1,0

Veränderung in % p.a.

Quelle: Commerzbank, Consensus, EIU

Die japanische Wirtschaft hat sich im zweiten Quartal gefestigt und Konjunkturindikatoren deuten auf ein starkes Wachstum in der zweiten Jahreshälfte hin. Die Nachhaltigkeit der wirtschaftlichen Erholung hängt allerdings am seidenen Faden der Exporte, denn

der starke Anstieg der Arbeitslosigkeit lässt keine schnelle Erholung durch die Binnenwirtschaft erwarten. Obwohl der japanische Staat sein Investitionsvolumen deutlich gesteigert hat, ist für 2009 mit einem satten Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von rund 6 % zu rechnen. Mit der Erholung der weltweiten Absatzmärkte wird die japanische Wirtschaft laut Prognosen im nächsten Jahr wieder um 1,5 % wachsen. Nicht zu unterschätzen sind dabei die massiven staatlichen Konjunkturprogramme. Eines davon zielt auf die Immobilienwirtschaft und soll über einen Finanzfonds die schwierige Finanzsituation der japanischen REITs entschärfen. Diese leiden einerseits unter deutlichen Mittelabflüssen und der Abwertung ihrer Vermögenswerte, andererseits unter dem sehr eingeschränkten Refinanzierungsumfeld. Es wird allgemein erwartet, dass der Finanzfonds maßgeblich zur Stabilisierung der Situation beitragen wird.

Trotz erster wirtschaftlicher Erholungszeichen leidet der Tokioter Büromarkt unter den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Besonders die weiterhin relativ hohen Mieten im Central Business District (CBD) lassen die Nachfrage nach Flächen dort deutlich zurückgehen. Auch dadurch stieg der Leerstand in Tokio im Juni auf fast 6 % an (Juni 2008: 4 %). Aufgrund weiterer Neubaufertigstellungen und der schwachen Flächenachfrage wird er bis zum Jahresende weiter zunehmen. Das steigende Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage hat den Druck auf die Mietpreise erhöht, die bereits deutlich nachgegeben haben. Allerdings gehen wir davon aus, dass der Höhepunkt der Mietpreiskorrektur in diesem Sommer überschritten wurde. Eine merkliche Verbesserung der Marktsituation ist erst im kommenden Jahr zu erwarten. Nach einem äußerst schwachen Jahresbeginn mehren sich die Erholungszeichen. Das relativ günstige Preisniveau lockt wieder Investoren nach Tokio. Deren Interesse wird auch durch anstehende Notverkäufe geweckt.

Der Abwärtsdruck auf Löhne und Beschäftigung ist weiterhin hoch. Deswegen wird der Konsum keinen nachhaltigen Impuls setzen können. Dies belastet den Einzelhandel in Japan. Die neue japanische Regierung hat dies erkannt und will durch gezielte Maßnahmen den Binnenkonsum anregen.

**Ausblick:** Der Höhepunkt der Mietpreiskorrektur dürfte in diesem Sommer überschritten worden sein. Steigende Mietpreise erwarten wir allerdings erst 2011. Dank steigender Leerstände entspannt sich die Lage auf der Vermietungsseite wieder, ohne dass diese jedoch ein überdurchschnittlich hohes Niveau erreichen werden. Aufgrund der langsam einsetzenden wirtschaftlichen Erholung und des verbesserten Preis-Leistungs-Verhältnisses erwarten wir in den kommenden Monaten einen deutlichen Anstieg des Investmentvolumens.

## Singapur

Wirtschaftsdaten					Prognose	Prognose
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BIP	7,3	8,4	7,8	1,1	-4,1	5,0
Inflation	0,5	1,0	2,1	6,5	0,0	1,6
Konsum	3,8	4,0	5,2	2,4	-2,2	2,7

Veränderung in % p.a.

Quelle: Commerzbank, Consensus, EIU

Der Stadtstaat Singapur konnte zur Jahresmitte 2009 den Höhepunkt der Rezession überwinden. So konnte dank einer hohen Nachfrage nach Biotechnologieprodukten aus den USA und aus Europa sowie einem boomenden Aktienmarkt über das zweite Quartal ein Wirtschaftswachstum von über 20 % erreicht werden. Im Jahresvergleich schrumpfte die Wirtschaft zwar noch um 3,5 %, allerdings ist dies deutlich weniger als die -9,5 % im ersten Quartal. Aufgrund der abnehmenden Fallgeschwindigkeit wurden die Wachstumsprognosen für 2009 deutlich von -6 % (März 2009) auf -4,1 % im September angehoben. Singapur wird voraussichtlich im kommenden Jahr mit knapp 5 % wieder ein im Vergleich zu anderen asiatischen Ländern überdurchschnittlich hohes Wirtschaftswachstum erzielen.

Die Nachfrage nach Büroflächen blieb auch in der ersten Jahreshälfte 2009 schwach, so konnte der Markt trotz leicht steigenden Flächenumsatzes noch nicht in seine ursprüngliche Balance zurückfinden. Da in den letzten Monaten deutlich mehr Flächen leer gezogen als neu vermietet wurden, stieg die Leerstandsquote in Singapur im Laufe des ersten Halbjahres auf 11 %. Damit blieb der Abwärtsdruck auf die Mietpreise weiter bestehen, obgleich die Fallgeschwindigkeit deutlich nachgelassen hat. Die Preiskorrektur im CBD lässt die Nachfrage nach erstklassigen Innenstadtfächen von Unternehmen aus der Peripherie erheblich ansteigen. Durch die Preiskorrektur befinden sich die Mieten heute wieder auf dem Niveau von 2007. Bis Ende 2011 rechnen wir mit erneuten Mietpreistrückgängen, danach wird Singapur als internationales Finanzzentrum wieder ein starkes Wachstum erfahren. Dabei wirkt sich insbesondere die staatliche Regulation der Neubaufächen langfristig positiv auf die Stabilisierung des Marktes aus. Das gesunkene Preisniveau und erste positive Wachstumsimpulse sorgten im Laufe des zweiten Quartals für eine spürbare Belebung des Investmentmarktes.

**Ausblick:** Die hohe Dynamik der Wirtschaft Singapurs wird in den kommenden Monaten für ein gesundes Wirtschaftswachstum sorgen. Da der Immobilienmarkt der wirtschaftlichen Entwicklung naturgemäß hinterherhinkt, wird dessen Abschwungphase mittelfristig andauern. Der Vermietungsmarkt gerät zunehmend in Bewegung, da Unternehmen aus peripheren Standorten die Gunst der Stunde nutzen und in die günstiger gewordenen zentralen Lagen umziehen. Diese Mieterbewegung wird allerdings nicht zur Erholung des Leerstands beitragen, da in den kommenden Monaten eine große Zahl von Projekten auf den Markt kommen wird. Wir gehen davon aus, dass das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage mittelfristig gestört bleiben wird und deswegen die Mieten weiter einem Abwärtsdruck ausgesetzt sein werden. Die finanziellen Voraussetzungen, die Wirtschaftskrise glimpflich zu überstehen, sind im wichtigsten asiatischen Finanzzentrum deutlich besser als in vielen anderen Staaten der Welt. Ausreichende Ersparnisse aus den langjährigen Boomjahren helfen dem Stadtstaat, die Auswirkungen

der Rezession zu mildern. Langfristig wird Singapur auch weiterhin zu den weltweit interessantesten Investmentstandorten zählen, da der extrem volatile Markt nach einer Abschwungphase auch wieder eine vergleichsweise starke Aufschwungsphase erfahren wird.

## Mexiko

Wirtschaftsdaten					Prognose	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BIP	3,2	5,1	3,3	1,4	-7,1	3,0
Inflation	4,0	3,6	4,0	5,1	5,3	3,3
Konsum	4,8	5,7	3,9	1,6	-7,8	4,0

Veränderung in % p. a.

Quelle: EIU

Neben dem Konjunkturunbruch des wichtigsten mexikanischen Handelspartners, der USA, leidet die Wirtschaft unter einem gesunkenen Ölpreis und der Schweinegrippe. Nachdem das mittelamerikanische Land in den letzten Jahren ein überdurchschnittlich hohes Wirtschaftswachstum verzeichnete, wird das BIP im laufenden Jahr um rund 7 % schrumpfen. Da sich das Wirtschaftsklima in den USA zur Jahresmitte aufhellte, ist auch in Mexiko, wegen der engen wirtschaftlichen Verflechtung mit dem nördlichen Nachbarland, bis Jahresende mit einer deutlichen Verbesserung der Konjunkturlage zu rechnen. Noch allerdings schrumpft die Wirtschaft mit einer Rate von über 10 % p. a. (Stand: Juni 2009). Die Arbeitslosigkeit nimmt deutlich zu und auch die Transferzahlungen der im Ausland arbeitenden Mexikaner sind rückläufig: keine guten Vorzeichen für den Einzelhandel in Mexiko. Es ist deswegen nicht verwunderlich, dass der Konsum in diesem Jahr um voraussichtlich 8 % zurückgehen wird und von dieser Seite keine Wachstumsimpulse zu erwarten sind. Um die Rezession zu mildern, wurde im Laufe der ersten Jahreshälfte 2009 ein IWF-Hilfskredit in Anspruch genommen, noch bleiben aber messbare Effekte der damit finanzierten staatlichen Programme aus.

Mit rund 4,5 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen hat Mexico City den größten Büromarkt Mittelamerikas. Durch die starke Expansion internationaler Unternehmen in den vergangenen Jahren gewann er stark an Bedeutung. Die dadurch ausgelöste hohe Bautätigkeit läuft jetzt langsam aus, da neben dem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld auch die Finanzierung von Projekten schwierig geworden ist. Die Leerstandsquote stieg zum Jahresanfang an, ist aber über die Sommermonate stabil geblieben (7 %). Obwohl immer mehr Flächen zur Untervermietung angeboten werden, gibt es bisher kaum eine Reaktion des Mietpreinsniveaus auf dieses Störungssignal. Die bisher registrierten Mietpreistrückgänge sind sehr moderat.

**Ausblick:** Langfristig bleibt Mexiko ein interessanter Investitionsmarkt. Wegen des gesunkenen Preisniveaus bietet der mexikanische Immobilienmarkt in der aktuellen Korrekturphase interessante Investmentchancen. Zwar werden die Leerstände zunehmen und die Mieten weiter sinken, doch gehen wir für die kommenden Monate von einer relativen Stabilität aus. Einmal wieder zurück auf dem Wachstumspfad, wird die dann wieder einkehrende positive Stimmung der Mexikaner und der Immobilieninvestoren für ein gesundes und interessantes Marktumfeld sorgen.

# Portfoliostruktur

## Ausgewogene Anlagestrategie

Zum 30.9.2009 befanden sich 23 Immobilien im Liegenschaftsvermögen des *hausInvest global*. Hiervon wurden 16 Immobilien indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehalten, die mindestens zu 50,0 % im Eigentum des Fonds standen. Geografisch verteilen sich die Fondsimmobilen zu 41,3 % auf Europa, zu 38,2 % auf Asien und zu 20,5 % auf Kanada als zum Stichtag einziges Investitionsland in Nordamerika.

Neben einer ausgewogenen geografischen Streuung der Immobilien verfolgt unser Fondsmanagement zudem das Ziel, einen modernen, ertragsstarken Immobilienbestand

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen <sup>1)</sup>

			Immobilienverkehrswert <sup>2)</sup> in TEUR	Anzahl Objekte	Nutzfläche <sup>3)</sup> gesamt in m <sup>2</sup>
Bis 5 Jahre	53,5 %		1.126.238	12	431.827
5–10 Jahre	4,2 %		87.500	1	19.987
10–15 Jahre	7,0 %		147.692	2	181.991
15–20 Jahre	34,9 %		734.915	6	203.473
Über 20 Jahre	0,4 %		8.931	1	11.373
<b>Gesamt</b>			<b>2.105.276</b>	<b>22</b>	<b>848.651</b>

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

Stand 30. September 2009

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

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

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilen <sup>1)</sup>

			Immobilienverkehrswert <sup>2)</sup> in TEUR	Anzahl Objekte	Nutzfläche <sup>3)</sup> gesamt in m <sup>2</sup>
Singapur 22,7	%		525.205	2	55.813
Kanada 20,5	%		474.650	8	456.830
Japan 13,7	%		317.626	3	21.275
Tschechien 10,0	%		231.820	2	73.422
Schweden 7,1	%		163.090	1	40.328
Türkei 6,6	%		152.300	1	62.061
Spanien 6,3	%		144.600	1	48.232
Frankreich 5,6	%		128.554	1	24.602
Deutschland 3,1	%		72.571	2	52.971
Polen 2,6	%		61.000	1	18.599
Südkorea 1,8	%		41.165	1	16.628
<b>Gesamt</b>			<b>2.312.581</b>	<b>23</b>	<b>870.761</b>

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

Stand 30. September 2009

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

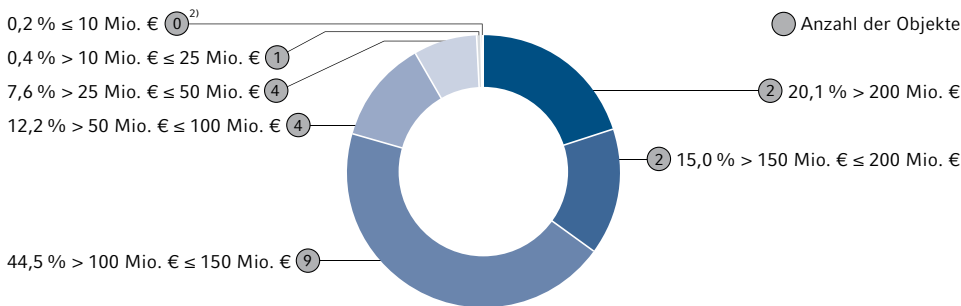
<sup>3)</sup> Auf die gesamte Immobilie bezogen.

aufzubauen. Aus diesem Grund waren zum Stichtag rund 60 % der Fondsimmobilen jünger als zehn Jahre. Objekte älteren Baujahrs werden bei Bedarf revitalisiert, so dass auch diese modernen Standards entsprechen.

Um den richtigen Mix im Immobilienportfolio zu erreichen, spielt darüber hinaus die Verteilung der Fondsimmobilen nach Nutzungsarten eine bedeutende Rolle. Der Fokus wird hierbei vor allem auf Einzelhandels- und Büroflächen gelegt, auf die zum 30. 9. 2009 ein Anteil am Immobilienvermögen von 54,2 % bzw. 38,5 % entfiel.

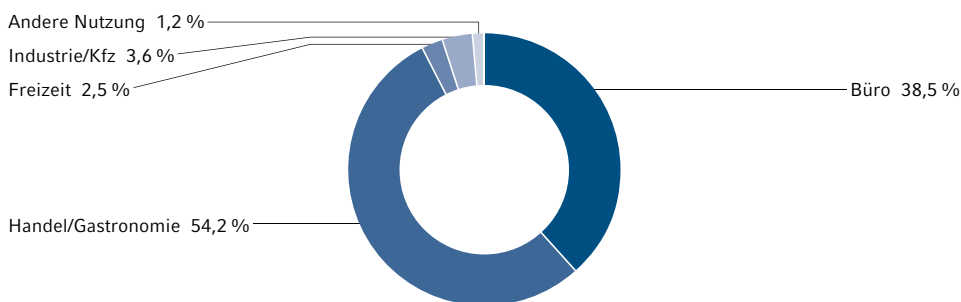
Auch durch die gleichmäßige Verteilung der Liegenschaften auf unterschiedliche Größenklassen wird die Ausgewogenheit der Anlagestrategie gewahrt. Zum 30. 9. 2009 befanden sich in den Größenklassen bis zu 100 Mio. EUR neun Objekte im Fondsbestand, ebenfalls neun Immobilien lagen im Segment von über 100 bis 150 Mio. EUR und weitere vier Objekte entfielen auf die Größenklassen bis 200 und über 200 Mio. EUR.

**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 30. September 2009  
<sup>2)</sup> Anteiliger Verkehrswert eines Teilgutachtens.

**Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilen <sup>1) 2)</sup>**



<sup>1)</sup> Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Stand 30. September 2009  
<sup>2)</sup> Auf Basis Mieteinnahmen.

# An- und Verkäufe

Im Zeitraum vom 1. 10. 2008 bis 30. 9. 2009 sind zwei Immobilien mit Nutzen und Lasten in den Bestand des *hausInvest global* übergegangen. Die Verkehrswerte bei Abschluss des Kaufvertrages der beiden Neuerwerbe summieren sich auf 76,8 Mio. EUR. Es handelt sich hierbei um ein Logistikgebäude südöstlich von Frankfurt sowie ein voll vermietetes Bürogebäude im kanadischen Calgary. Diese Transaktionen tragen zur fortlaufenden Optimierung des Immobilienportfolios und damit zu einer nachhaltig stabilen Ertragslage bei. In der vergangenen Berichtsperiode wurden keine Immobilien veräußert.

## A. Ankäufe mit Übergang von Nutzen und Lasten

	Nutzung <sup>2)</sup>	Nutzfl	äche in m <sup>2</sup>	Gesamtinvestitions- kosten EUR	Verkehrswert bei Abschluss Kaufvertrag EUR
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
Großostheim, Linus-Pauling-Straße 2+ 6	L		34.731	27.664.534,15	28.200.000,00
<b>II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung, umgerechnet in Euro<sup>1)</sup></b>					
Calgary, Alberta, 1331 MacLeod Trail SE	BG		15.018	48.561.645,67	48.644.186,19

<sup>1)</sup> Umrechnungskurse  
CAD/EUR 17.7.2009 1,57470

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



Gerona, Espai Gironès

Kaufpreis EUR	Anschaffungs- nebenkosten EUR	Anschaffungs- nebenkosten in % des Kaufpreises	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungs- nebenkosten in Jahren	Datum Kaufvertrag	Übergang Nutzen und Lasten
26.410.556,00	1.253.978,15	4,75	10	31. 03. 09	28. 04. 09
46.876.946,84	1.684.698,83	3,59	10	24. 06. 09	17. 07. 09

Stand 30. September 2009



# Projektentwicklungen

## Fertiggestellte Liegenschaften im Bestand

Im Februar 2009 wurde das Bürogebäude „Portes de France“ in Saint-Denis, Paris, fertiggestellt. „Portes de France“ umfasst zwei achtgeschossige Zwillingsgebäude, die verkehrsgünstig die Pariser Ringautobahn flankieren und das nördliche Tor zur Metropole Paris symbolisieren. Auf gleicher Höhe befindet sich auch das für die Weltmeisterschaft 1998 errichtete Fußballstadion „Stade de France“. Mit einer Mietfläche von rund 25.000 m<sup>2</sup> und 400 PKW-Stellplätzen verfügt die Büroimmobilie dank ihrer exponierten Lage über ein ausgezeichnetes Standortpotenzial.

Zudem wurde in der südschwedischen Metropole Malmö das Shopping-Center „Entré“ eröffnet. Auf rund 40.000 m<sup>2</sup> präsentiert sich den Besuchern eine breite Auswahl an Geschäften und Restaurants. Das Shopping-Center hat seinem Namen entsprechend eine Gateway-Funktion am nordwestlichen Rand der Innenstadt von Malmö. Es liegt nur 15 Fußminuten von der zentralen Fußgängerzone entfernt und ist über direkte Autobahnanschlüsse sowie einen unmittelbar angrenzenden Busbahnhof sehr gut zu erreichen.

## Schwebende Geschäfte

Noch Ende 2009 wird mit der Fertigstellung des Bürokomplexes „Edison Business Center“ im norditalienischen Mailand gerechnet. Die Projektentwicklung besteht aus drei Bürogebäuden und befindet sich in der etablierten Bürolage Sesto San Giovanni im Norden Mailands. Das „Edison Business Center“ zeichnet sich durch eine moderne und nachfragegerechte Ausstattung mit flexiblen Grundrissen aus.

## Projektentwicklungen im Geschäftsjahr 2008/2009

Im Berichtszeitraum fertiggestellte Liegenschaften im Bestand	Nutzung <sup>1)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup> geplant	Fertigstellung
<b>Frankreich</b>			
Saint-Denis, Avenue du Stade de France	B	24.602	Februar 2009
<b>Schweden</b>			
Malmö, Pilgatan 1,9–15/Fredsgatan 8–14, 19–23	E	40.328	August 2009
Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand	Nutzung <sup>1)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup> geplant	Fertigstellung (voraussichtlich)
<b>Singapur</b>			
Singapur, 71 Robinson Road <sup>2)</sup>	i. B./B	22.110	Dezember 2009
Im Bau befindliche Liegenschaften, schwebende Geschäfte	Nutzung <sup>1)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup> geplant	Fertigstellung
<b>Italien</b>			
Mailand, Sesto San Giovanni, Viale Tommaso Edison	i. B./B	11.906	Dezember 2009

<sup>1)</sup> Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

Stand 30. September 2009

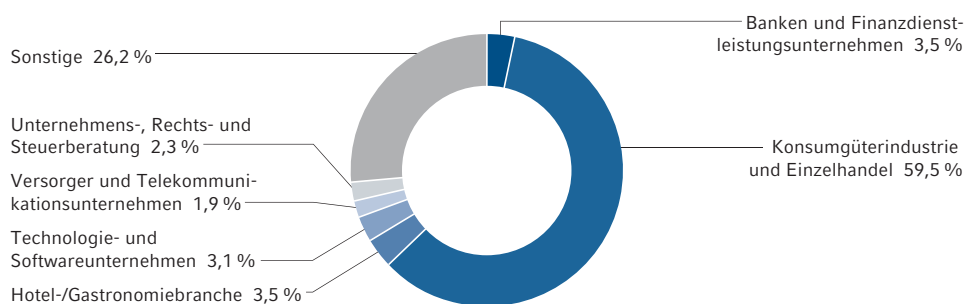
<sup>2)</sup> Über Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilie.

# Vermietungen

Die Vermietungsstrategie von *hausInvest global* zielt auf langfristig abgeschlossene Mietverträge ab, die entweder beim Erwerb der Immobilien übernommen werden oder den Schwerpunkt der eigenen Vermietungsaktivitäten bilden. Von allen Mietverträgen laufen zum Stichtag 66,9 % länger als drei Jahre, 47,6 % länger als fünf Jahre und 16,0 % länger als zehn Jahre.

Insgesamt konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 55.300 m<sup>2</sup> neu bzw. anschlussvermietet werden. Zum 30.9.2009 waren 96,8 % der Mietflächen vermietet (Stand 30.9.2008: 97,5 %). In der Durchschnittsbetrachtung des Geschäftjahres erreichte *hausInvest global* eine Quote von 96,7 % (Stand: 30.9.2008: 97,8 %).

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



Stand 30. September 2009

## Restlaufzeiten der Mietverträge

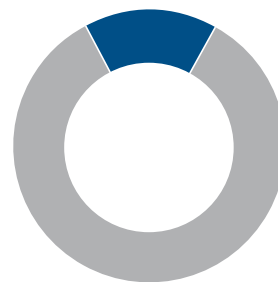
66,9 % laufen länger als 3 Jahre



47,6 % laufen länger als 5 Jahre



16,0 % laufen länger als 10 Jahre



Stand 30. September 2009

## Nutzungsart der Fondsobjekte

	Deutschland	Frankreich	Japan	Schweden	Spanien	Türkei	Direkt-Investments
Jahresmietertrag Büro	55,2 %	91,4 %	0,0 %	0,4 %	0,6 %	0,1 %	18,7 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	2,4 %	0,0 %	99,9 %	73,6 %	93,4 %	96,9 %	68,7 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	12,4 %	4,5 %	2,4 %	3,9 %
Jahresmietertrag Industrie	34,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,5 %
Jahresmietertrag Kfz	5,8 %	7,4 %	0,0 %	8,3 %	0,0 %	0,0 %	3,3 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,2 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %
Jahresmietertrag andere Nutzung	2,6 %	1,2 %	0,1 %	3,1 %	1,5 %	0,6 %	1,5 %
Leerstand Büro	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,8 %	0,0 %	0,6 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,1 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Leerstand Industrie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand andere Nutzung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Leerstandsquote	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,1 %	2,8 %	0,1 %	0,8 %
Vermietungsquote	100,0 %	100,0 %	100,0 %	98,9 %	97,2 %	99,9 %	99,2 %

Stand 30. September 2009

## Restlaufzeiten der Mietverträge

	Deutschland	Frankreich	Japan	Schweden	Spanien	Türkei	Direkt-Investments
Unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2009	0,1 %	0,0 %	0,0 %	2,3 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %
2010	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	58,0 %	8,4 %	12,6 %
2011	3,1 %	10,2 %	0,0 %	0,0 %	7,5 %	45,5 %	16,4 %
2012	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,0 %	7,7 %	3,8 %	3,3 %
2013	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,2 %	3,1 %	9,1 %	3,5 %
2014	0,0 %	89,8 %	0,0 %	61,6 %	2,8 %	2,9 %	27,4 %
2015	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,6 %	0,0 %	0,5 %
2016	51,7 %	0,0 %	0,0 %	8,4 %	2,2 %	15,1 %	11,9 %
2017	0,9 %	0,0 %	0,0 %	4,7 %	0,0 %	2,0 %	1,6 %
2018	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2019 +	44,2 %	0,0 %	100,0 %	17,6 %	16,1 %	13,2 %	22,3 %

Stand 30. September 2009

Japan	Kanada	Polen	Singapur	Südkorea	Tschechien	Beteiligungen	Gesamt
67,5 %	9,8 %	86,1 %	96,5 %	84,1 %	25,8 %	49,8 %	38,5 %
19,2 %	88,6 %	2,4 %	0,5 %	9,1 %	67,7 %	45,9 %	54,2 %
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
10,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,0 %	3,9 %	1,6 %	2,5 %
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,3 %
2,7 %	1,6 %	9,2 %	1,1 %	0,0 %	1,3 %	1,7 %	2,3 %
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
0,2 %	0,0 %	2,3 %	1,9 %	2,8 %	1,3 %	1,0 %	1,0 %
15,7 %	0,1 %	4,5 %	8,9 %	4,7 %	0,1 %	2,8 %	1,7 %
0,0 %	3,5 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,4 %	1,8 %	1,4 %
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 %
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
0,1 %	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 %	0,0 %	0,0 %
15,8 %	3,6 %	4,5 %	9,0 %	4,7 %	0,6 %	4,6 %	3,2 %
84,2 %	96,4 %	95,5 %	91,0 %	95,3 %	99,4 %	95,4 %	96,8 %

Japan	Kanada	Polen	Singapur	Südkorea	Tschechien	Beteiligungen	Gesamt
0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
14,2 %	2,9 %	0,0 %	3,2 %	0,0 %	1,3 %	3,4 %	2,2 %
17,1 %	10,8 %	0,0 %	39,7 %	35,2 %	6,0 %	14,8 %	13,9 %
19,2 %	14,4 %	3,0 %	31,5 %	16,0 %	16,7 %	17,4 %	17,0 %
15,7 %	9,5 %	0,3 %	17,4 %	42,3 %	32,8 %	16,9 %	11,1 %
0,0 %	11,4 %	81,1 %	8,2 %	0,0 %	6,1 %	11,8 %	8,2 %
2,3 %	11,9 %	0,8 %	0,0 %	6,5 %	12,3 %	8,6 %	16,7 %
8,4 %	7,3 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %	11,0 %	6,6 %	4,0 %
0,0 %	7,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,1 %	3,5 %	7,1 %
0,0 %	3,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,1 %	2,7 %	2,2 %
0,0 %	4,0 %	14,6 %	0,0 %	0,0 %	1,2 %	2,8 %	1,6 %
23,0 %	16,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	7,4 %	11,5 %	16,0 %

# Immobilienverzeichnis

## Lage des Grundstücks und Nutzfläche

Lage des Grundstücks				
Lfd. Nr.	Objektadresse	Art des Grundstücks *)	Art der Nutzung *)	Erwerbsdatum
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>				
<b>Deutschland (D)</b>				
1	65760 Eschborn Helfmann-Park 8-10	B		10/2006
2	63762 Großostheim Linus-Pauling-Straße 2+6	L		04/2009
<b>Frankreich (F)</b>				
3	93200 Saint-Denis Avenue du Stade de France	B		03/2007
<b>Spanien (E)</b>				
4	Salt (Girona) Subsector 1 Pla de Salt	E <sup>1)</sup>		05/2005
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>				
<b>Japan (J)</b>				
5	Tokio 3-5-6 Shinjuku, Shinjuku-ku	SB		11/2006
<b>Schweden (S)</b>				
6	21212 Malmö Pilgatan 1, 9-15/Fredsgatan 8-14, 19-23	E		10/2006
<b>Türkei (TR)<sup>8)</sup></b>				
7	35100 Izmir Bornova Center	E <sup>3)</sup>		07/2005 10/2006
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>				
<b>Japan (J)</b>				
8	Fukuoka 2-26 Tokoji-cho	E		11/2007
9	Tokio 1-11-9 Azabudai, Minato-ku	B		09/2008
<b>Kanada (CDN)</b>				
10	T2J 3V1 Calgary (Alberta) 100 Anderson Road S. E.	E		07/2004
11	T2J 3V1 Calgary (Alberta) 11012 MacLeod Trail	B		07/2004
12	T2J 3V1 Calgary (Alberta) 1331 MacLeod Trail SE	BG	B: 90 %	07/2009
13	B3A 4N3 Dartmouth (Nova Scotia) 21 Mic Mac Boulevard	E		07/2004
14	J6A 5N4 Repentigny (Québec) 101 Brien Boulevard	E		07/2004
15	G1V 2L1 Sainte-Foy (Québec) 2452 Boulevard Laurier	E		07/2004
16	V3R 7C7 Surrey (British Columbia) 107th, 152th Street	E		07/2004

Bau-/ Umbaujahr	Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Nutzfläche			Ausstattungs- merkmale <sup>***</sup> )
		Nutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnung m <sup>2</sup>	
2006	9.682	18.240	18.240	0	K, L
2008	83.627	34.731	34.731	0	L
2009	4.501	24.602	24.602	0	K, L
2005	57.278	48.232	48.232	0	K, L, R
1992	749	3.895	3.895	0	K, L, R
2009	22.631	40.328 <sup>6)</sup>	37.702	2.626	K, L, R
2006	200.000	62.061 <sup>6)</sup>	62.061	0	K, L, R
2005	10.686	9.713	9.713	0	K, L
1989	1.746	7.667	7.667	0	K, L
1974/2000/2010 <sup>4)</sup>	237.606	90.240 <sup>5)</sup>	90.240	0	K, L, R
1979	16.200	11.373	11.373	0	K, L
2009	6.758	15.018	15.018	0	K, L
1973/1999/2010 <sup>4)</sup>	184.000	67.058 <sup>5)</sup>	67.058	0	K, L, R
1974/1999	146.223	52.483 <sup>6)</sup>	52.483	0	K
1958/2002/2010 <sup>4)</sup>	132.000	60.185 <sup>5)</sup>	60.185	0	K, L, R
1966/2002/2010 <sup>4)</sup>	277.220	117.512 <sup>5)</sup>	117.512	0	K, L, R

Lage des Grundstücks				
Lfd. Nr.	Objektadresse	Art des Grundstücks *)	Art der Nutzung *)	Erwerbsdatum
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>				
<b>Kanada (CDN)</b>				
17	V8Z 6E3 Victoria (British Columbia) 3147 Douglas Street	E <sup>7)</sup>		07/2004
	V8Z 6E3 Victoria (British Columbia) 775 Finlayson Street/Blanshard Street	SB <sup>7)</sup>		07/2004
<b>Polen (PL)</b>				
18	Warschau Ullica Domaniewska 50a	B <sup>2)</sup>		06/2008
<b>Südkorea (ROK)</b>				
19	Seoul 43 Choongmuro 3-ga	BG	B: 83 %	11/2007
<b>Singapur (SGP)</b>				
20	79120 Singapur 71 Robinson Road	i. B./B <sup>2)</sup>		09/2008
21	Singapur 78 Shenton Way	B <sup>2)7)</sup>		01/2008
<b>Tschechien (CZ)<sup>8)</sup></b>				
22	12000 Prag 2 Resslova Straße/Karlsplatz 10	BG	B: 73 %	08/2007
23	15521 Prag 5 Revnická 1	E		05/2004

Erläuterungen:

\*) i. B. im Bau befindliches Gebäude

B Bürogebäude

BG Büro- und Geschäftsgebäude

E Einkaufszentrum

SB SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt

L Logistik

Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche			Ausstattungsmerkmale <sup>**)</sup>
		Nutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnung m <sup>2</sup>	
1963/2003	82.107	38.667	38.667	0	K, L
1989/1997	11.500	4.294	4.294	0	K
2008	11.236	18.599 <sup>6)</sup>	18.599	0	K, L
2006	2.116	16.628 <sup>9)</sup>	16.628	0	K, L
2009 <sup>4)</sup>	2.279	22.110 <sup>5)</sup>	22.110	0	–
1988/2009 <sup>4)</sup>	7.310	33.703 <sup>5)</sup>	33.703	0	K, L
2002	4.491	19.987	19.987	0	K, L, R
2004	130.810	53.435	53.435	0	K, L, R

**\*\*)** K Klimaanlage  
 L Lasten-, Personenaufzug  
 R Rolltreppe

<sup>1)</sup> Wohnungs- und Teileigentum  
<sup>2)</sup> Erbbaurecht  
<sup>3)</sup> Teilerbbaurecht  
<sup>4)</sup> Geplante Fertigstellung  
<sup>5)</sup> Fläche laut Planung  
<sup>6)</sup> Neuvermessung  
<sup>7)</sup> Verkehrswertermittlung erfolgt in Teilgutachten  
<sup>8)</sup> Verkehrswert wird in EUR ermittelt  
<sup>9)</sup> Umstellung von Nettofläche auf Bruttofläche

# Immobilienverzeichnis

## Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte

	Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen	
Lfd. Nr.	Objektadresse	Leerstandsquote/ Nutzungsentgelt- ausfallquote (in %)	Restlaufzeiten Mietverträge (in Jahren)
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>			
<b>Deutschland (D)</b>			
1	65760 Eschborn Helfmann-Park 8-10	0,0	7,7
2	63762 Großostheim Linus-Pauling-Straße 2+6	0,0	16,0
<b>Frankreich (F)</b>			
3	93200 Saint-Denis Avenue du Stade de France	0,0	5,7
<b>Spanien (E)</b>			
4	Salt (Girona) Subsector 1 Pla de Salt	2,8	4,9
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>			
<b>Japan (J)</b>			
5	Tokio 3-5-6 Shinjuku, Shinjuku-ku	0,0	12,0
<b>Schweden (S)</b>			
6	21212 Malmö Pilgatan 1, 9-15/Fredsgatan 8-14, 19-23	1,1	7,4
<b>Türkei (TR)<sup>8)</sup></b>			
7	35100 Izmir Bornova Center	0,1	5,2
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>			
<b>Japan (J)</b>			
8	Fukuoka 2-26 Tokoji-cho	0,0	10,0
9	Tokio 1-11-9 Azabudai, Minato-ku	22,3	2,6
<b>Kanada (CDN)</b>			
10	T2J 3V1 Calgary (Alberta) 100 Anderson Road S. E.	12,7	6,1
11	T2J 3V1 Calgary (Alberta) 11012 MacLeod Trail	2,2	4,6
12	T2J 3V1 Calgary (Alberta) 1331 MacLeod Trail SE	0,0	9,1
13	B3A 4N3 Dartmouth (Nova Scotia) 21 Mic Mac Boulevard	2,6	6,5
14	J6A 5N4 Repentigny (Québec) 101 Brien Boulevard	1,2	6,4
15	G1V 2L1 Sainte-Foy (Québec) 2452 Boulevard Laurier	1,2	5,5

Gutachterliche Werte						
	Restnutzungs- dauer (in Jahren)	Wahrung	Gutachterliche Bewertungsmiete (in Tausend)	Gutachterlicher VKW/Kaufpreis (in Tausend)	Fremdfinanzie- rungsquote (in %)	Bemerkungen
	67	EUR	2.971	46.160	49,83	
	49	EUR	2.123	26.411	51,12	Noch nicht abgeschriebene Erwerbsnebenkosten 1.191 TEUR
	70	EUR	8.119	128.554	38,89	Noch nicht abgeschriebene Erwerbsnebenkosten 4.565 TEUR
	56	EUR	9.536	144.600	49,98	
	44	JPY EUR	630.000 4.811	15.300.000 116.847	76,40	
	60	SEK EUR	112.690 11.016	1.668.410 163.090	48,64	Noch nicht abgeschriebene Erwerbsnebenkosten 49.620 TSEK
	39	EUR	15.301	152.300	40,13	
	56	JPY EUR	503.246 3.843	8.720.000 66.595	79,09	Beteiligungsquote 100 %
	40	JPY EUR	843.160 6.439	17.570.000 134.184	70,92	Beteiligungsquote 100 % Noch nicht abgeschriebene Erwerbsnebenkosten 565.901 TJPY
	57	CAD EUR	21.279 13.430	334.159 210.906	26,61	Beteiligungsquote 50 % Laufendes Redevelopment
	40	CAD EUR	2.488 1.570	28.300 17.862	24,30	Beteiligungsquote 50 %
	70	CAD EUR	5.495 3.468	73.817 46.590	51,88	Beteiligungsquote 100 % Noch nicht abgeschriebene Erwerbsnebenkosten 1.304 TCAD
	42	CAD EUR	14.499 9.151	200.172 126.339		Beteiligungsquote 50 % Laufendes Redevelopment
	41	CAD EUR	9.752 6.155	135.100 85.269	33,36	Beteiligungsquote 50 %
	46	CAD EUR	15.187 9.585	226.040 142.666	27,91	Beteiligungsquote 50 % Erweiterung und Umbau Hauptmieter

	Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen	
Lfd. Nr.	Objektadresse	Leerstandsquote/ Nutzungsentgelt- ausfallquote (in %)	Restlaufzeiten Mietverträge (in Jahren)
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>			
<b>Kanada (CDN)</b>			
16	V3R 7C7 Surrey (British Columbia) 107th, 152th Street	2,1	4,7
17	V8Z 6E3 Victoria (British Columbia) 3147 Douglas Street	1,3	4,9
	V8Z 6E3 Victoria (British Columbia) 775 Finlayson Street/Blanshard Street	–	–
<b>Polen (PL)</b>			
18	Warschau Ulica Domaniewska 50a	4,5	5,7
<b>Südkorea (ROK)</b>			
19	Seoul 43 Choongmuro 3-ga	4,7	3,3
<b>Singapur (SGP)</b>			
20	79120 Singapur 71 Robinson Road	–	–
21	Singapur 78 Shenton Way	9,0	2,9
<b>Tschechien (CZ)<sup>8)</sup></b>			
22	12000 Prag 2 Resslova Straße/Karlsplatz 10	0,3	4,3
23	15521 Prag 5 Revnická 1	0,7	5,6

Gutachterliche Werte						
Restnutzungs- dauer (in Jahren)	Währung	Gutachterliche Bewertungsmiete (in Tausend)	Gutachterlicher VKW/Kaufpreis (in Tausend)	Fremdfinanzie- rungsquote (in %)	Bemerkungen	
45	CAD EUR	15.262 9.633	230.166 145.270	49,72	Beteiligungsquote 50 % Laufendes Redevelopment und Erweiterung	
41	CAD EUR	12.888 8.134	190.700 120.361	24,35	Beteiligungsquote 50 %	
36	CAD EUR	889 561	11.800 7.448		Beteiligungsquote 50 %	
69	EUR	3.539	61.000	37,21	Beteiligungsquote 100 %	
67	KRW EUR	5.356.104 3.101	71.100.000 41.165		Beteiligungsquote 100 %	
70	SGD EUR	21.044 10.189	428.174 207.305	74,74	Beteiligungsquote 100 % Noch nicht abgeschriebene Erwerbsneben- kosten 32.123 TSGD	
54	SGD EUR	34.968 16.930	656.600 317.900	38,15	Beteiligungsquote 100 %	
73	EUR	4.904	87.500	45,71	Beteiligungsquote 100 %	
55	EUR	9.610	144.320	44,35	Beteiligungsquote 100 %	

Umrechnungskurs zum 29.9.2009

1 EUR = 1,58440 CAD

1 EUR = 10,23000 SEK

1 EUR = 130,94000 JPY

1 EUR = 1.727,18392 KRW

1 EUR = 2,06543 SGD

# Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

- **Restlaufzeiten 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.

- **Restnutzungsdauer**

Vom Gutachter festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag der letzten Bewertung.

- **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.

$$\text{Berechnung: } \frac{\text{Fremdfinanzierungsmittel}}{\text{Verkehrswert der Immobilienanlagen}} \times 100$$

- **Gutachterliche Bewertungsmiete**

Jahresrohertrag bei angenommener Vollvermietung auf Basis der vom Gutachter angesetzten Miete zum Stichtag der letzten Bewertung. Im Bau befindliche Liegenschaften werden anteilig im Verhältnis zum Fertigstellungsgrad dargestellt.

- **Gutachterlicher Verkehrswert**

Vom Gutachter festgestellter Verkehrswert zum Stichtag der letzten Bewertung. Im Bau befindliche Liegenschaften werden anteilig im Verhältnis zum Fertigstellungsgrad dargestellt.

- **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.

- **Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien**

Sämtliche Angaben zu den einzelnen Liegenschaften sind unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote auf die ganze Liegenschaft bezogen.



Warschau, Tulipan House

# Zusätzliche Vermietungsinformationen

	Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen			
Lfd. Nr.	Objektadresse	Währung	Mieteinnahmen des abgelaufenen Geschäftsjahres gemäß Beteiligungsquoten (in Tausend)	Prognostizierte Mieteinnahmen des folgenden Geschäftsjahres gemäß Beteiligungsquoten (in Tausend)	Bemerkungen
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Deutschland</b>					
1	65760 Eschborn Helfmann-Park 8-10	EUR	2.972	2.983	
2	63762 Großostheim Linus-Pauling-Straße 2+6	EUR	k. A.	k. A.	Erwerb in April 2009
<b>Frankreich</b>					
3	93200 Saint-Denis Avenue du Stade de France	EUR	k. A.	k. A.	
<b>Spanien</b>					
4	Salt (Girona) Subsector 1 Pla de Salt	EUR	9.258	9.287	
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>					
<b>Japan</b>					
5	Tokio 3-5-6 Shinjuku, Shinjuku-ku	EUR JPY	k. A. k. A.	k. A. k. A.	
<b>Schweden</b>					
6	21212 Malmö Pilgatan 1, 9-15/Fredsgatan 8-14, 19-23	EUR SEK	2.869 29.352	11.142 113.984	Eröffnung im März 2009
<b>Türkei</b>					
7	35100 Izmir Bornova Center	EUR	15.129	15.666	
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>					
<b>Japan</b>					
8	Fukuoka 2-26 Tokoji-cho	EUR JPY	2.385 312.339	2.403 314.640	Beteiligungsquote 100 %
9	Tokio 1-11-9 Azabudai, Minato-ku	EUR JPY	4.121 539.649	3.373 441.686	Beteiligungsquote 100 % Aufbau des Leerstands
<b>Kanada</b>					
10	T2J 3V1 Calgary (Alberta) 100 Anderson Road S. E.	EUR CAD	6.170 9.776	7.313 11.586	Beteiligungsquote 50 % Abschluss der Flächenerweiterung
11	T2J 3V1 Calgary (Alberta) 11012 MacLeod Trail	EUR CAD	688 1.090	686 1.088	Beteiligungsquote 50 %
12	T2J 3V1 Calgary (Alberta) 1331 MacLeod Trail SE	EUR CAD	708 1.122	3.517 5.573	Beteiligungsquote 100 % Erwerb im Juli 2009
13	B3A 4N3 Dartmouth (Nova Scotia) 21 Mic Mac Boulevard	EUR CAD	4.419 7.001	4.557 7.220	Beteiligungsquote 50 %
14	J6A 5N4 Repentigny (Québec) 101 Brien Boulevard	EUR CAD	2.950 4.673	2.986 4.732	Beteiligungsquote 50 %

	Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen			
Lfd. Nr.	Objektadresse	Währung	Mieteinnahmen des abgelaufenen Geschäftsjahres gemäß Beteiligungsquoten (in Tausend)	Prognostizierte Mieteinnahmen des folgenden Geschäftsjahres gemäß Beteiligungsquoten (in Tausend)	Bemerkungen
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>					
<b>Kanada</b>					
15	G1V 2L1 Sainte-Foy (Québec) 2452 Boulevard Laurier	EUR CAD	4.307 6.824	4.586 7.266	Beteiligungsquote 50 % Erweiterung und Umbau Hauptmieter
16	V3R 7C7 Surrey (British Columbia) 107th, 152th Street	EUR CAD	5.932 9.399	5.806 9.199	Beteiligungsquote 50 %
17	V8Z 6E3 Victoria (British Columbia) 3147 Douglas Street	EUR CAD	4.142 6.562	4.232 6.706	Beteiligungsquote 50 %
	V8Z 6E3 Victoria (British Columbia) 775 Finlayson Street/Blanshard Street	EUR CAD			Beteiligungsquote 50 %
<b>Polen</b>					
18	Warschau Ullica Domaniewska 50a	EUR PLN	3.447 14.500	3.417 14.376	Beteiligungsquote 100 %
<b>Südkorea</b>					
19	Seoul 43 Choongmuro 3-ga	EUR KRW	2.881 4.975.505	2.901 5.010.929	Beteiligungsquote 100 %
<b>Singapur</b>					
20	Singapur 71 Robinson Road	EUR SGD	- -	- -	Im Bau befindlich
21	79120 Singapur 78 Shenton Way	EUR SGD	10.069 20.796	12.060 24.909	Beteiligungsquote 100 % Fertigstellung von Tower II
<b>Tschechien</b>					
22	12000 Prag 2 Resslova Straße/Karlsplatz 10	EUR CZK	5.527 139.082	4.799 120.768	Beteiligungsquote 100 % Verlängerung der Großmietverträge durch Anpassung an Marktmiete und Gewährung der mietfreien Zeit
23	15521 Prag 5 Revnická 1	EUR CZK	10.576 266.133	10.530 264.972	Beteiligungsquote 100 %

Umrechnungskurs zum 29.9.2009

1 EUR = 1,58440 CAD

1 EUR = 10,23000 SEK

1 EUR = 130,94000 JPY

1 EUR = 1.727,18392 KRW

1 EUR = 2,06543 SGD

1 EUR = 4,20703 PLN

1 EUR = 25,16386 CZK

# Erläuterungen zu den zusätzlichen Vermietungs- informationen

- **Mieteinnahmen des abgelaufenen Geschäftsjahres**

Summe der Sollstellungen (Nettosollmieten), wobei Leerstandszeiten und vertraglich vereinbarte Mietfreizeiten mit null angesetzt sind. Bei Liegenschaften, die im Laufe des Geschäftsjahres in den Bestand übergegangen sind, wurden die Mieteinnahmen ab Übergang berücksichtigt.

Mieteinnahmen von Liegenschaften in Ländern mit anderer Währung wurden mit dem jeweils gültigen Monatsdurchschnittskurs in Euro umgerechnet und addiert.

- **Prognostizierte Mieteinnahmen des folgenden Geschäftsjahres**

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.

- **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.

- **Darstellung entsprechend der Beteiligungsquote**

Sämtliche Beträge sind anteilig bezogen auf die jeweilige Beteiligungsquote.

- **Abweichungen bei Mieteinnahmen**

Abweichungen zwischen den Mieteinnahmen des abgelaufenen Geschäftsjahres bzw. den prognostizierten Mieteinnahmen des folgenden Geschäftsjahres und den gutachterlichen Bewertungsmieten (Immobilienverzeichnis) 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 Liegenschaftsverzeichnis bei den entsprechenden Immobilien erläutert.



Calgary, SouthCentre Mall

# Beteiligungsverzeichnis

zum 30. September 2009

Firma und Sitz der Gesellschaft/ Objektnummer laut Immobilienverzeichnis sowie Objektadresse	Währung
<b>Japan</b>	
Commercial Mall Hakata GmbH & Co. KG Kreuzberger Ring 56 65205 Wiesbaden	EUR
8 Fukuoka, 2-26 Tokoji-cho	
CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG Kreuzberger Ring 56 65205 Wiesbaden	EUR
9 Tokio, 1-11-9 Azabudai, Minato-ku	JPY
	JPY
<b>Kanada</b>	
SouthCentre Mall Limited Partnership 95 Wellington Street W. 300 Ontario, M5J 2R2 Toronto	CAD
10 T2J 3V1 Calgary (Alberta), 100 Anderson Road S.E.	
11 T2J 3V1 Calgary (Alberta), 11012 MacLeod Trail	
CR Station Limited Partnership 100 King Street West Ontario, M5X 1B1 Toronto	CAD
12 T2J 3V1 Calgary (Alberta), 1331 MacLeod Trail SE	CAD
Mic Mac Mall Limited Partnership 95 Wellington Street W. 300 Ontario, M5J 2R2 Toronto	CAD
13 B3A 4N3 Dartmouth (Nova Scotia), 21 Mic Mac Boulevard	
Galleries Rive Nord Limited Partnership 95 Wellington Street W. 300 Ontario, M5J 2R2 Toronto	CAD
14 J6A 5N4 Repentigny (Québec), 100 Brien Boulevard	
Place Ste-Foy Limited Partnership 95 Wellington Street W. 300 Ontario, M5J 2R2 Toronto	CAD
15 G1V 2L1 Sainte-Foy (Québec), 2452 Boulevard Laurier	
Guildford Town Centre Limited Partnership 95 Wellington Street W. 300 Ontario, M5J 2R2 Toronto	CAD
16 V3R 7C7 Surrey (British Columbia), 107th and 152nd Street	
Mayfair Shopping Centre Limited Partnership 95 Wellington Street W. 300 Ontario, M5J 2R2 Toronto	CAD
17 V8Z 6E3 Victoria (British Columbia), 3147 Douglas Street	
17 V8Z 6E3 Victoria (British Columbia), 775 Finlayson Street/Blanshard Street	

Gesellschaftskapital <sup>1)</sup>	Beteiligungsquote	Gesellschafterdarlehen	Erwerbsdatum <sup>2)</sup>	Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung / der Immobilie <sup>3)</sup>
13.000.000,00	100,00 %	-	11/2007	-
10.000,00	100,00 %	-	09/2008	237.807.500,00 565.900.785,91
177.509.504,01	50,00 %	-	07/2004	-
13.700.000,00	100,00 %	-	07/2009	1.133.672,86 1.303.952,94
55.266.961,02	50,00 %	-	07/2004	-
25.012.352,73	50,00 %	-	07/2004	-
86.998.145,13	50,00 %	-	07/2004	-
47.589.329,02	50,00 %	-	07/2004	-
22.915.518,08	50,00 %	-	07/2004	-

Firma und Sitz der Gesellschaft/ Objektnummer laut Immobilienverzeichnis sowie Objektadresse	Währung
<b>Polen</b>	
Tulipan House Sp.z o.o Plac Andersa 5 61-894 Poznan 18 Warschau, Ulica Domaniewska 50a	PLN
<b>Südkorea</b>	
CG Choongmuro Building Securitization Specialty L.L.C. Choongmuro Tower, 43 Choongmuro 3-ga, Jung-gu Seoul, Korea 19 Seoul, 43 Choongmuro 3-ga	KRW EUR
<b>Singapur</b>	
CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited 8 Cross Street, #11-00 PWC Building 048424 Singapur 20 Singapur, 71 Robinson Road	SGD SGD SGD
CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited 80 Raffles Place #32-01 Uob Plaza 048624 Singapur 21 Singapur, 78 Shenton Way	SGD
<b>Tschechien</b>	
Charles Square Center s.r.o. Karlovo náměstí 10 12000 Prag 2 22 12000 Prag 2, Resslova Straße/Karlsplatz 10	CZK EUR
CGI Metropole s.r.o. Revnická 1/c.p. 121 15521 Prag 5 23 15521 Prag 5, Revnická 1	CZK EUR
<b>USA</b>	
ManMall Successor LLC 1209 Orange Street City of Wilmington Country of New Castle State of Delaware 19801	USD

<sup>1)</sup> Gesellschaftskapital gesamt.

<sup>2)</sup> Bei neu gegründeten Gesellschaften: Gründungsdatum.

<sup>3)</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 gezeigt.

Gesellschaftskapital <sup>1)</sup>	Beteiligungsquote	Gesellschafterdarlehen	Erwerbsdatum <sup>2)</sup>	Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung / der Immobilie <sup>3)</sup>
50.489.500,00	100,00 %	-	06/2008	-
4.122.000,00	100,00 %	19.584.802,19	11/2007	-
361.000.000,00	100,00 %	100.000.000,00	09/2008	12.560.600,00 32.123.487,39
341.518.067,00	100,00 %	92.500.000,00	01/2008	-
220.000,00	100,00 %	17.064.020,35	08/2007	-
100.000,00	100,00 %	-	05/2004	-
926.322,00	37,50 %	-	01/2007	-

# Anlageerfolg

*hausInvest global* erzielte zum 30.9.2009 einen Anlageerfolg von 2,5 % (nach BVI-Berechnungsmethode) und konnte trotz eines schwierigen Marktumfelds im Vergleich zu anderen Assetklassen ein solides Ergebnis erreichen.

Zur künftigen Entwicklung des Anlageerfolgs werden die Neuinvestitionen maßgeblich beitragen. Darüber hinaus werden im Rahmen der Portfoliostrategie umfangreiche Maßnahmen für eine stabile Entwicklung laufend umgesetzt.

Wichtige Änderungen bei der steuerlichen Behandlung von Erträgen aus Offenen Immobilienfonds für Privatanleger ergeben sich mit dem Inkrafttreten der Abgeltungsteuer zum 1.1.2009; siehe hierzu auch Seite 84 (Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber).



Prag, Metropole

---

### Absolute Wertentwicklung über verschiedene Anlagezeiträume

1 Jahr	2,5 %
3 Jahre	14,1 %
5 Jahre	22,8 %
Seit Fondsauflegung	25,2 %

Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt) per 30. September 2009.  
Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.



# Bewertung und Renditen

## Bewertung

Zum 30.9.2009 betrug das Immobilienvermögen des *hausInvest global* 2.312,6 Mio. EUR. Es errechnet sich aus der Summe der Verkehrswerte bzw. Kaufpreise der Immobilien, angesetzt zu den jeweiligen Beteiligungsquoten, umgerechnet zu den Fremdwährungskursen per 29.9.2009. Grundlage sind die gutachterlichen Bewertungsmieten in Höhe von insgesamt 145,0 Mio. EUR, die eine wesentliche Bewertungskomponente darstellen. Die Bewertungsmieten bezeichnen die Summe der in den Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltig erzielbaren Erträge. Im Regelfall bilden dabei die tatsächlich erzielten Einnahmen die Ausgangsbasis. Diese müssen jedoch daraufhin überprüft werden, ob sie auch in naher Zukunft nachhaltig erzielt werden können.

Insgesamt ergaben sich im Berichtszeitraum aus den Verkehrswertgutachten Marktwertanpassungen in Höhe von -1,7 Mio. EUR, umgerechnet zum Fremdwährungskurs per 29.9.2009. Diese Wertänderung setzt sich zusammen aus Mehrwerten von 27,2 Mio. EUR sowie aus Minderwerten von 28,9 Mio. EUR.

Die sonstigen Wertänderungen in Höhe von insgesamt -35,1 Mio. EUR ergeben sich aus der investimentrechtlichen Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten für Erwerbe in Höhe von -1,9 Mio. EUR, aus Abwertungen der Projektentwicklungen in Singapur in Höhe von -37,2 Mio. EUR und aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen für Grundstücke und Immobilien in Höhe von 4,0 Mio. EUR.

Informationen zu Wertänderungen in TEUR	Deutschland	Frankreich	Japan	Schweden	Spanien	Türkei
Liegenschaftsvermögen Portfolio <sup>1) 2)</sup>	72.571	128.554	116.847	163.090	144.600	152.300
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio <sup>2) 3)</sup>	5.094	8.119	4.811	11.016	9.536	15.301
Positive Wertänderungen lt. Gutachten <sup>4)</sup>	170	0	0	0	0	3.700
Sonstige positive Wertänderungen <sup>4)</sup>	218	2.474	0	0	291	2.602
Negative Wertänderungen lt. Gutachten <sup>4)</sup>	0	0	0	0	-1.300	0
Sonstige negative Wertänderungen <sup>4)</sup>	-63	-326	-171	-82	0	0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt <sup>4)</sup>	170	0	0	0	-1.300	3.700
Sonstige Wertänderungen insgesamt <sup>4)</sup>	155	2.148	-171	-82	291	2.602
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes <sup>4)</sup>	0	-691	25	283	1.077	4.336

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

<sup>2)</sup> Zum Fremdwährungskurs 29.9.2009.

<sup>3)</sup> Bereinigte gutachterliche Bewertungsmieten entsprechend Bautenstand bei im Bau befindlichen Liegenschaften.

<sup>4)</sup> Auf Basis des durchschnittlichen Fremdwährungskurses.

Im Falle der Veräußerung von Auslandsimmobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax). Das Fondsmanagement hat diesem Risiko durch entsprechende Rückstellungen auf Basis jeweils aktueller Verkehrswerte der Immobilien, die mit dem Verkehrswert abgebildet sind, zu 75 % Rechnung getragen.

## Renditen

Um einen umfassenderen Einblick in die Erfolgsgrößen der Immobilieninvestitionen zu ermöglichen, erfolgt die Darstellung der Renditekennzahlen und der Kapitalinformationen – zusätzlich zu den Vorgaben des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. – vollkonsolidiert auf Länderebene und unabhängig von der gewählten Investitionsstruktur.

Für das Sondervermögen *hausInvest global* ist für den Zeitraum vom 1. Oktober 2008 bis 30. September 2009 eine Gesamtfondsrendite von 2,5 % nach Abzug der Fondskosten erwirtschaftet worden. Die Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten beträgt 2,8 %. Dabei haben die Immobilieninvestitionen mit einem Eigenkapitalanteil von durchschnittlich 74 % und einer Performance von 3,0 % zum Ergebnis beigetragen. Die durchschnittliche Verzinsung der liquiden Mittel lag bei 2,3 %.

Direkt-Investments	Japan	Kanada	Südkorea	Polen	Singapur	Tschechien	Beteiligungen	Gesamt
777.962	200.779	474.650	41.165	61.000	525.205	231.820	1.534.619	2.312.581
53.877	10.282	32.578	3.101	3.539	27.119	14.514	91.133	145.010
3.870	4.282	11.210	0	0	0	7.820	23.312	27.182
5.585	280	179	0	103	0	0	562	6.147
-1.300	-2.808	0	0	-2.200	-20.272	-2.300	-27.580	-28.880
-642	-807	-1.622	-6	0	-37.909	-288	-40.632	-41.274
2.570	1.474	11.210	0	-2.200	-20.272	5.520	-4.268	-1.698
4.944	-527	-1.443	-6	103	-37.909	-288	-40.070	-35.126
5.030	-410	-106	0	785	0	1.537	1.806	6.836

Umrechnungskurse zum 29.9.2009

Kanadische Dollar (CAD)	1 EUR =	1,58440 CAD
Schwedische Kronen (SEK)	1 EUR =	10,23000 SEK
Japanische Yen (JPY)	1 EUR =	130,94000 JPY
Koreanische Wong (KRW)	1 EUR =	1.727,18392 KRW
Singapur-Dollar (SGD)	1 EUR =	2,06543 SGD

**Spanien (E)**

Das Shopping-Center „Espai Girones“ in Gerona trug trotz der schwierigen Marktlage in Spanien mit einer Immobilienrendite auf das durchschnittlich eingesetzte Eigenkapital von 4,9 % zum Gesamtergebnis bei. Darin spiegelt sich die gute Vermietungssituation aufgrund der sehr guten regionalen Positionierung des Centers wider. Die negative Wertänderung war der Entwicklung des spanischen Immobilienmarktes geschuldet.

**Frankreich (F)**

Die durchschnittliche Eigenkapitalrendite betrug für die im Februar 2009 fertiggestellte Büroimmobilie „Portes de France“ in Paris 1,7 %. Das Objekt ist weitgehend voll vermietet, Leerstandsrisiken sind durch eine Mietgarantie abgedeckt. Das Ergebnis wurde durch die Gewährung anfänglicher Mietincentives im Rahmen der Erstvermietung belastet, welche teilweise durch nachträgliche Kaufpreisanpassungen im abgelaufenen Geschäftsjahr kompensiert wurden. Zukünftig wird die Immobilie einen positiveren Beitrag zur Fondsperformance leisten.

**Türkei (TR)**

Das Shopping-Center „Forum Bornova“ in Izmir trug mit einer Immobilienrendite von 19,5 % auf das durchschnittlich eingesetzte Eigenkapital in überdurchschnittlichem Maße zum Gesamtergebnis bei. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus einer Steigerung der Mieterlöse und der Senkung der Bewirtschaftungskosten und spiegelt weiterhin die anhaltende Dynamik im türkischen Einzelhandelssektor wider.

**Schweden (S)**

Das im August 2009 übernommene Shopping-Center „Entré“ in Malmö erwirtschaftete eine Rendite auf das durchschnittlich eingesetzte Eigenkapital von 1,4 %. Trotz des schwierigen Markumfeldes konnten zwischenzeitlich über 90 % der Mietflächen vermietet werden. Leerstandsrisiken sind weitgehend über eine Mietgarantie abgedeckt. Zukünftig sollte sich die Immobilie aufgrund des ausgewogenen Mietermix und der exponierten Lage sehr gut in der Region etablieren und positiv zur Fondsperformance beitragen.

**Japan (J)**

Das japanische Immobilienportfolio trug mit einer Verzinsung auf das eingesetzte Eigenkapital in Höhe von 9,9 % überdurchschnittlich zum Erfolg des Sondervermögens bei. Ein wesentlicher Werttreiber im abgelaufenen Geschäftsjahr war das positive Währungsergebnis.

**Südkorea (ROK)**

Das Bürogebäude in Seoul erwirtschaftete eine Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital in Höhe von 3,7 %. Mit dieser Investition partizipiert der *hausInvest global* aufgrund des hohen Vermietungsstandes am dynamischen Büromarkt in Südkorea, der sich trotz weltweiter Krise durch ein stabiles Wirtschaftswachstum auszeichnet. Belastet wurde die Rendite durch die negative Entwicklung des Währungsergebnisses.

**Singapur (SGP)**

Das Immobilienportfolio in Singapur trug mit einer durchschnittlichen Rendite von -17,5 % negativ zum Fondsergebnis bei. Die Projektentwicklung „Shenton Way, Tower II“ als Erweiterung des bestehenden Bestandsobjektes wurde im September 2009 fertiggestellt und konnte zwischenzeitlich vollständig an internationale Firmen vermietet werden. Die zweite Projektentwicklung „Robinson Road“ wird im Dezember 2010 fertiggestellt. Das Finanzzentrum Singapur wurde von den Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise besonders hart getroffen. Der Büroimmobilienmarkt war durch deutliche Mietreduzierungen und steigende Leerstandsdaten gekennzeichnet. Diese Entwicklung spiegelt sich im negativen Wertänderungsergebnis wider.

**Deutschland (D)**

Das deutsche Immobilienportfolio trug mit einer Eigenkapitalrendite von 7,7 % positiv zum Gesamtergebnis bei. Mit dem Kauf einer Logistik-Immobilie in Großostheim wurde das Portfolio weiter diversifiziert. Aufgrund der günstigen Ankaufskonditionen für den Ankauf in Großostheim und der langfristigen Mietvertragslaufzeiten beider Immobilien in Eschborn und Großostheim wird das deutsche Portfolio auch zukünftig einen stabilen positiven Beitrag zur Fondsrendite leisten.

**Polen (PL)**

Für das Bürogebäude in Warschau betrug die Rendite auf das eingesetzte durchschnittliche Eigenkapital 2,5 %. Die Immobilie ist weitgehend an internationale Unternehmen voll vermietet. Die negative Wertänderung erfolgte aufgrund der Entwicklung des polnischen Büroimmobilienmarktes.

**Tschechien (CZ)**

Das tschechische Immobilienportfolio trug mit einer Eigenkapitalrendite von 12,8 % überdurchschnittlich zum Gesamtergebnis bei. Im Ergebnis spiegeln sich das anhaltende hohe Konsumverhalten im Einzelhandelssektor sowie die erfolgreichen Vermietungsaktivitäten wider.

**Kanada (CDN)**

Das kanadische Portfolio erwirtschaftete eine Eigenkapitalrendite von 10,5 %. Im Shopping-Center MicMacMall, Halifax, wurden Umstrukturierungsmaßnahmen erfolgreich abgeschlossen. Die Fertigstellung der Umbau- bzw. Entwicklungsmaßnahmen St. Foy bzw. SouthCentre werden im GJ 2009/2010 erfolgen. Das positive Ergebnis resultierte aus der relativen Stärke der kanadischen Wirtschaft trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und leistete somit einen überdurchschnittlichen Beitrag zur Fondsperformance. Das Portfolio wurde durch den Neuerwerb der Büro-Immobilie „Stampede Station“ in Calgary erweitert.

<b>Renditekennzahlen des GJ 2008/2009 in % <sup>1)</sup></b>	<b>Spanien</b>	<b>Frankreich</b>	<b>Türkei</b>	<b>Schweden</b>
<b>Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen)</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	6,9 %	2,0 %	10,5 %	2,1 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,9 %	-0,2 %	-2,0 %	-0,5 %
Nettoertrag	6,0 %	1,7 %	8,4 %	1,7 %
Wertänderung <sup>3)</sup>	-0,7 %	1,8 %	4,2 %	-0,1 %
Immobilienresultat	5,3 %	3,5 %	12,6 %	1,6 %
Ausländische Ertragsteuern	-1,3 %	0,0 %	-1,2 %	0,0 %
Ausländische latente Steuern	0,7 %	-0,6 %	2,9 %	0,2 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,8 %	3,0 %	14,3 %	1,8 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,9 %	1,7 %	20,0 %	1,3 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	-0,5 %	0,1 %
<b>Gesamtergebnis Immobilien EK</b>	<b>4,9 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>19,5 %</b>	<b>1,4 %</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>				
<b>Kapitalinformationen in Mio. EUR (Durchschnittszahlen) <sup>2)</sup></b>				
Immobilien	145	120	150	132
Kreditvolumen	13	36	57	26
Liquidität				
Fondsvolumen				

<b>Renditekennzahlen des GJ 2008/2009 in % <sup>1)</sup></b>	<b>Spanien</b>	<b>Frankreich</b>	<b>Türkei</b>	<b>Schweden</b>
<b>Übersicht gemäß BVI-Leitfaden vom März 2006</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	6,9 %	2,0 %	10,5 %	2,1 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,9 %	-0,2 %	-2,0 %	-0,5 %
Nettoertrag	6,0 %	1,7 %	8,4 %	1,7 %
Wertänderung <sup>3)</sup>	-0,7 %	1,8 %	4,2 %	-0,1 %
Immobilienresultat	5,3 %	3,5 %	12,6 %	1,6 %
Ausländische Ertragsteuern	-1,3 %	0,0 %	-1,2 %	0,0 %
Ausländische latente Steuern	0,7 %	-0,6 %	2,9 %	0,2 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,8 %	3,0 %	14,3 %	1,8 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,9 %	1,7 %	20,0 %	1,3 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	-0,5 %	0,1 %
<b>Gesamtergebnis Immobilien EK</b>	<b>4,9 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>19,5 %</b>	<b>1,4 %</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>				
<b>Kapitalinformationen in Mio. EUR (Durchschnittszahlen) <sup>2)</sup></b>				
Immobilien	145	120	150	132
Kreditvolumen	13	36	57	26
Liquidität				
Fondsvolumen				

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

<sup>2)</sup> Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (30. September 2008 bis 30. September 2009) berechnet.

<sup>3)</sup> Wertänderungen lt. Gutachten und sonstige Wertänderungen inkl. der investmentrechtlichen Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten.

Japan	Deutschland	Südkorea	Singapur	Polen	Tschechien	Kanada	Gesamt <sup>5)</sup>
4,7 %	6,9 %	6,6 %	2,1 %	5,2 %	6,8 %	8,0 %	5,3 %
-1,3 %	-0,4 %	-1,9 %	-0,9 %	-0,2 %	-1,5 %	-1,4 %	-1,1 %
3,4 %	6,5 %	4,7 %	1,2 %	5,0 %	5,4 %	6,6 %	4,2 %
0,2 %	0,6 %	0,0 %	-11,3 %	-3,4 %	2,3 %	2,3 %	-1,7 %
3,6 %	7,0 %	4,7 %	-10,1 %	1,7 %	7,7 %	9,0 %	2,5 %
-0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,0 %	-0,3 %	-0,2 %
-0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,3 %	0,7 %	0,0 %	0,3 %
3,4 %	7,0 %	4,7 %	-10,1 %	2,9 %	9,3 %	8,6 %	2,6 %
6,9 %	7,7 %	4,7 %	-19,5 %	2,8 %	12,8 %	9,6 %	2,2 %
3,0 %	0,0 %	-1,0 %	2,0 %	-0,3 %	0,0 %	0,8 %	0,8 %
<b>9,9 %</b>	<b>7,7 %</b>	<b>3,7 %</b>	<b>-17,5 %</b>	<b>2,5 %</b>	<b>12,8 %</b>	<b>10,5 %</b>	<b>3,0 %</b>
							2,3 %
							2,8 %
							2,5 %
318	58	40	516	62	229	418	2.189
239	7	0	227	9	92	124	831
							467
							1.826
Japan	Deutschland	Direkt-Investments		Beteiligungen		Gesamt	
4,3 %	6,9 %			5,6 %	5,2 %	5,3 %	
-0,8 %	-0,4 %			-1,0 %	-1,2 %	-1,1 %	
3,5 %	6,5 %			4,6 %	4,0 %	4,2 %	
-0,1 %	0,6 %			1,0 %	-3,0 %	-1,7 %	
3,4 %	7,0 %			5,6 %	0,9 %	2,5 %	
-0,4 %	0,0 %			-0,6 %	0,0 %	-0,2 %	
0,0 %	0,0 %			0,7 %	0,1 %	0,3 %	
3,0 %	7,0 %			5,7 %	1,1 %	2,6 %	
6,4 %	7,7 %			6,7 %	-0,4 %	2,2 %	
3,4 %	0,0 %			0,1 %	1,1 %	0,8 %	
<b>9,8 %</b>	<b>7,7 %</b>			<b>6,8 %</b>	<b>0,8 %</b>	<b>3,0 %</b>	
						2,3 %	
						2,8 %	
						2,5 %	
117	58			722	1.466	2.189	
90	7			229	601	831	
						467	
						1.826	

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

<sup>5)</sup> Inkl. Minderheitsbeteiligung in den USA in Abwicklung, kein gesonderter Ausweis wegen Geringfügigkeit.

# Ausschüttung

## Ausschüttung

---

Der Ausschüttungsbetrag liegt bei 1,30 EUR je *hausInvest global*-Anteil. Für das zurückliegende Geschäftsjahr 2008/2009 beläuft sich die Gesamtausschüttung an die Anleger auf 42,0 Mio. EUR.



## Auszahlung und Wiederanlage

---

Die Auszahlung erfolgt am 6. Januar 2010. Die Wiederanlage des Ausschüttungsbetrages zum geltenden Rücknahmepreis ist automatisch und kostenfrei, sofern diese in einem bei der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH geführten Bausteinkonto verwaltet wird.

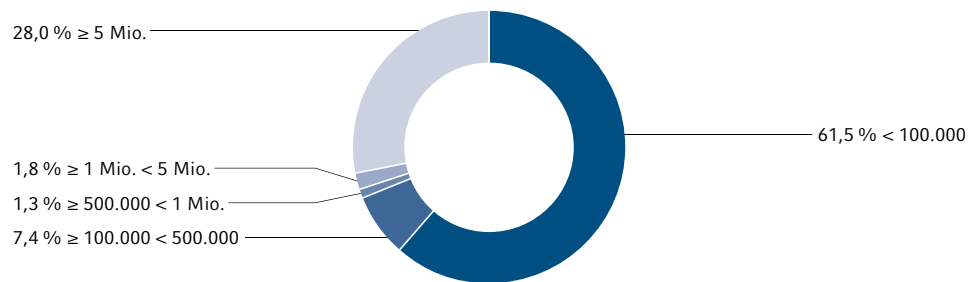


# Anlegerstruktur

*hausInvest global* hat sich vor allem als Publikumsfonds für Privatanleger etabliert. Das belegt die unten stehende Grafik. 61,5 % der Anleger haben Beträge unter 100 TEUR in den Fonds eingebracht. Betrachtet man Anlagevolumina bis 1 Mio. EUR, so sind es sogar 70,2 %. Es ist davon auszugehen, dass ein guter Teil der restlichen 29,8 % (Investitionsbeträge über 1 Mio. EUR) von institutionellen Anlegern, Firmenkunden sowie Vermögensverwaltungen gehalten wird.

---

## Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge<sup>1)</sup> (in EUR)



<sup>1)</sup> Beziehen sich auf 75,2 % des Fondsvermögens.



Singapur, Robinson Road

# Liquiditätsanlagen

Zum Stichtag betrug die Liquiditätsquote des *hausInvest global* 21,0 %. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 % sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 % des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

Die gesamten Liquiditätsanlagen betragen zum Stichtag 373,5 Mio. EUR. Davon sind 6,1 Mio. EUR auf laufenden Konten, 22,4 Mio. EUR als Tagesgeld sowie 345,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt. Hierauf entfallen 367,6 Mio. EUR auf Anlagen in EUR. Anlagen in Fremdwährung bestehen mit 5,0 Mio. EUR in Kanadischen Dollar (CAD), mit 0,5 Mio. EUR in Schwedischen Kronen (SEK), mit 0,3 Mio. EUR in Türkischen Lira (TRY), mit 0,1 Mio. EUR in Japanischen Yen (JPY), mit 0,03 Mio. EUR in US-Dollar (USD) und mit 0,02 Mio. EUR in Singapur-Dollar (SGD).

Neue Anlagen in festverzinsliche Wertpapiere sind im Geschäftsjahr nicht getätigt worden. Die Anleihe der Aareal Bank AG war am 12.2.2009 endfällig und wurde zum Nennwert zurückgezahlt. Der Liquiditätsbestand des Sondervermögens setzt sich nach Rückzahlung der Anleihe ausschließlich aus Bankguthaben sowie Tages- und Termingeldanlagen zusammen.



---

**Zusammensetzung der Fondsliquidität am Fondsvermögen**

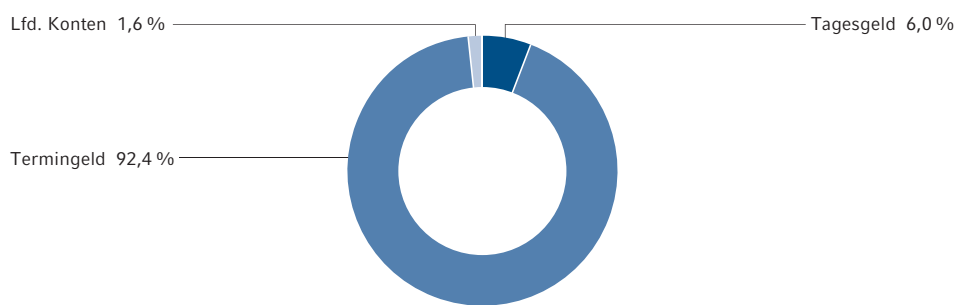
Art	Mio. EUR	in % FV
Tagesgeld	22,4	1,3 %
Termingeld	345,0	19,4 %
Lfd. Konten	6,1	0,3 %
<b>Summe</b>	<b>373,5</b>	<b>21,0 %</b>

---

<b>Fondsvermögen</b>	<b>1.780,1</b>
----------------------	----------------

---

---

**Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen**

Stand 30. September 2009

# Bestand an Wertpapieren

## zum 30. September 2009

	Käufe nominal EUR	Verkäufe/ Abgänge nominal EUR
<b>1. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere</b>		
4,686 % Aareal Bank AG FLR-MTN v.03(09) Tranche 45	0,00	40.000.000,00
<b>Summe der Wertpapiere insgesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>40.000.000,00</b>
<b>Fondsvermögen EUR</b>		



Izmir, Forum Bornova

Bestand nominal EUR	Kurs	Kurswert EUR	Fälligkeit	Zinsbindung	Rating	Anteil am Fonds- vermögen
0,00	–	0,00	–	–	–	0,0 %
<b>0,00</b>		<b>0,00</b>				<b>0,0 %</b>
						1.780.122.245,80



# Fremdwährungen

Der Fonds investiert in unterschiedliche Währungsräume. Ein wesentlicher Aspekt der Strategie des Portfoliomanagements ist die weitgehende Absicherung von Fremdwährungsrisiken. Ziel ist es, Verluste aus Währungsschwankungen für das Fondsvermögen auszuschließen.

Fremdwährungspositionen werden zum Großteil durch Fremdfinanzierungen und durch Devisentermingeschäfte abgesichert. Im Geschäftsjahr sind per 30.9.2009 Devisenterminverkäufe mit einem Volumen von 544 Mio. Kanadischen Dollar (CAD), 918 Mio. Schwedischen Kronen (SEK), 11.205 Mio. Japanischen Yen (JPY), 808,5 Mio. Singapur-Dollar (SGD) und 70.000 Mio. Koreanischen Won (KRW) getätigt worden.

Auf die gesamten Fremdwährungspositionen wirken sich Wechselkursveränderungen aufgrund der Absicherung nur geringfügig aus. Die offenen Fremdwährungspositionen werden fortlaufend überprüft.

Zum Stichtag beträgt die ungesicherte Position in US-Dollar (USD) -0,1 Mio. EUR, in Kanadischen Dollar (CAD) 5,7 Mio. EUR, in Türkischen Lira (TRY) 2,6 Mio. EUR, in Schwedischen Kronen (SEK) 1,6 Mio. EUR, in Japanischen Yen (JPY) 1,0 Mio. EUR, in Singapur-Dollar (SGD) 3,6 Mio. EUR sowie in Koreanischen Won (KRW) 1,0 Mio. EUR. Die gesamte offene Fremdwährungsposition in Höhe von 15,4 Mio. EUR entspricht 0,9 % des Fondsvermögens.

## Ungesicherte Fremdwährungsposition zum Stichtag

	Japan	Kanada	Schweden
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>23.726,5 Mio. JPY</b>	<b>554,8 Mio. CAD</b>	<b>1.850,0 Mio. SEK</b>
Verbindlichkeiten	-12.269,7 Mio. JPY	-1,4 Mio. CAD	-827,8 Mio. SEK
Rückstellungen	-122,0 Mio. JPY	-0,3 Mio. CAD	-87,9 Mio. SEK
<b>Nettovermögen</b>	<b>11.334,8 Mio. JPY</b>	<b>553,1 Mio. CAD</b>	<b>934,3 Mio. SEK</b>
Devisentermingeschäfte	11.205,0 Mio. JPY	544,0 Mio. CAD	918,0 Mio. SEK
Ungesicherte Position	129,8 Mio. JPY	9,1 Mio. CAD	16,3 Mio. SEK
(entsprechend in Euro)	1,0 Mio. EUR	5,7 Mio. EUR	1,6 Mio. EUR
In % des Fondsvermögens	0,06	0,32	0,09
<b>Fondsvermögen in Mio. EUR</b>	<b>1.780,1</b>		



Calgary, SouthCentre Mall

Singapur	Südkorea	Türkei	USA
816,2 Mio. SGD	71.831,9 Mio. KRW	8,1 Mio. TRY	0,1 Mio. USD
-0,3 Mio. SGD	0,0 Mio. KRW	-0,2 Mio. TRY	-0,1 Mio. USD
0,0 Mio. SGD	-135,2 Mio. KRW	-2,2 Mio. TRY	-0,2 Mio. USD
<b>815,9 Mio. SGD</b>	<b>71.696,7 Mio. KRW</b>	<b>5,7 Mio. TRY</b>	<b>-0,2 Mio. USD</b>
808,5 Mio. SGD	70.000,0 Mio. KRW	0,0 Mio. TRY	0,0 Mio. USD
7,4 Mio. SGD	1.696,7 Mio. KRW	5,7 Mio. TRY	-0,2 Mio. USD
3,6 Mio. EUR	1,0 Mio. EUR	2,6 Mio. EUR	-0,1 Mio. EUR)
0,20	0,06	0,15	-0,01

# Kredite

## Kreditportfolio

---

Zum Stichtag betrug das Kreditvolumen insgesamt 1.078,5 Mio. EUR, von denen 690,0 Mio. EUR auf Immobilien-Gesellschaften entfallen. Bei diesem Volumen handelt es sich um insgesamt einundzwanzig Kredite, die in der Regel zur Finanzierung des Kaufpreises und zur steuerlichen Optimierung aufgenommen wurden. Durch die Anrechenbarkeit der Kreditzinsen als Betriebsausgaben im Ausland kann die Steuerbelastung verringert werden. Außerdem ermöglicht die Berücksichtigung von Fremdkapital die Ausnutzung des so genannten Leverage-Effekts, welcher eine Steigerung der Rendite des eingesetzten Eigenkapitals bewirkt.

Die Darlehen der schwedischen, kanadischen und japanischen Objekte sowie der Bürogebäude in Singapur wurden bis auf eine Ausnahme in Landeswährung aufgenommen. Für ein Objekt in Kanada lautet das Fremdkapital auf US-Dollar (USD). Das Risiko der Währungskursänderung US-Dollar zu Kanadischem Dollar (CAD) wurde durch ein Devisentermingeschäft gesichert. Alle weiteren Finanzierungen werden in Euro (EUR) geführt.

Ein Teil der bestehenden Darlehen ist mit einer monatlichen oder vierteljährlichen Tilgung versehen. Beim überwiegenden Teil der Darlehen ist die Tilgung endfällig strukturiert. Die Absicherung gegenüber dem Kreditgeber erfolgt überwiegend durch Grundpfandrechte.

Zur Nutzung der aktuellen Zinsentwicklungen werden Darlehen mit kurz- bis mittelfristigen Zinsbindungen abgeschlossen.

## Übersicht Kredite (TEUR)

zum Berichtsstichtag	Kreditvolumen Immobilien-Direktanlagen	% der Gesamtverkehrswerte (netto)*	Kreditvolumen Immobilien-Indirektanlagen	% der Gesamtverkehrswerte (netto)**
EUR-Kredite (Inland)	36.500	4,69 %	–	–
EUR-Kredite (Ausland)	183.387	23,57 %	126.700	8,26 %
USD-Kredite	–	–	14.655	0,95 %
CAD-Kredite	–	–	124.643	8,12 %
SEK-Kredite	79.326	10,20 %	–	–
SGD-Kredite	–	–	276.214	18,00 %
JPY-Kredite	89.276	11,48 %	147.828	9,63 %
<b>Gesamt</b>	<b>388.489</b>	<b>49,94 %</b>	<b>690.040</b>	<b>44,96 %</b>

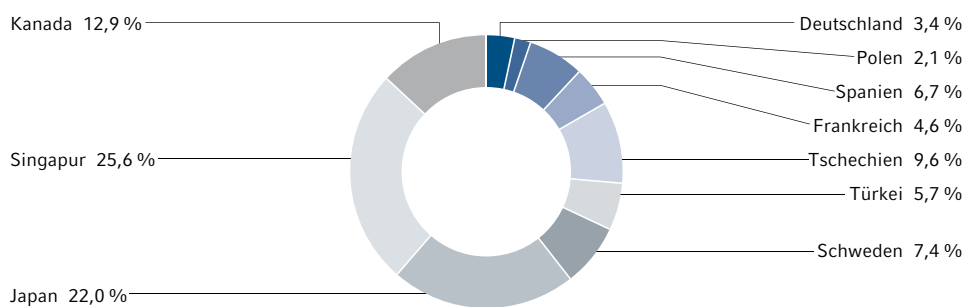
\* TEUR 777.962

\*\* TEUR 1.534.619

## Struktur der Zinsfestschreibungen der Kredite

Restlaufzeit	EUR-Kredite	USD-Kredite	CAD-Kredite	SGD-Kredite	JPY-Kredite	SEK-Kredite
Unter 1 Jahr	56,40 %	100,00 %	46,78 %	56,09 %	40,13 %	100,00 %
1–2 Jahre	14,42 %	–	–	43,91 %	–	–
2–5 Jahre	29,18 %	–	24,25 %	–	59,87 %	–
5–10 Jahre	–	–	28,97 %	–	–	–
Über 10 Jahre	–	–	–	–	–	–
Ø-Zinssatz	3,40 %	8,09 %	6,38 %	2,50 %	2,02 %	2,64 %

## Kreditvolumen nach Ländern



Stand 30. September 2009

# Währungssicherungsgeschäfte

zum 30. September 2009

## Offene Positionen

### Absicherung von Beständen

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen EUR)		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Ergebnis am Stichtag EUR	
CAD	114.000.000,00	72.553.927,80	71.985.351,64	568.576,16	
CAD	430.000.000,00	267.872.272,45	271.520.965,49	-3.648.693,04	
JPY	5.305.000.000,00	44.334.015,66	40.527.852,69	3.806.162,97	
JPY	5.900.000.000,00	44.021.232,31	45.265.639,46	-1.244.407,15	
KRW	70.000.000.000,00	37.234.042,55	40.458.594,24	-3.224.551,68	
SEK	35.000.000,00	3.467.646,85	3.427.397,44	40.249,41	
SEK	1.083.000.000,00	101.381.370,54	105.980.139,89	-4.598.769,35	
SGD	574.018.059,00	286.293.941,43	277.794.081,25	8.499.860,18	
SGD	237.000.000,00	113.943.869,25	114.682.001,49	-738.132,23	
Devisenterminkontrakte (Kauf gegen EUR)		Kurswert Kauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Ergebnis am Stichtag EUR	
SEK	200.000.000,00	18.041.049,09	19.565.177,79	1.524.128,70	
SGD	2.500.000,00	1.204.645,11	1.210.307,95	5.662,84	
Devisenterminkontrakt (Kauf gegen CAD) <sup>1)</sup>		Kurswert Kauf CAD	Kurswert Stichtag CAD	Ergebnis am Stichtag CAD	Ergebnis am Stichtag EUR
USD	23.000.000,00	26.406.300,00	25.024.000,00	-1.382.300,00	-872.443,83

<sup>1)</sup> Absicherung von offenen Positionen in einer kanadischen Immobilien-Gesellschaft.

## Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene und bereits ausgelaufene bzw. veräußerte Geschäfte

### Absicherung von Beständen

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen EUR)		Kurswert Verkauf EUR
KRW	70.000.000.000,00	40.532.715,69
CAD	9.000.000,00	5.799.342,74
SEK	1.953.000.000,00	185.327.488,22
SGD	490.500.000,00	239.330.444,89
USD	400.000,00	294.920,00
Devisenterminkontrakt (Kauf gegen EUR)		Kurswert Kauf EUR
JPY	100.000.000,00	746.435,77

**Die Zusammensetzung des Vergleichsvermögens (§ 9 Abs. 5 Satz 4 DerivateV) stellt sich wie folgt dar:**

Wertpapiere und Bankguthaben werden mit ihren Marktwerten abgebildet. Immobilien werden als Synthetische Government-Bonds der Länder, in denen sie gelegen sind, abgebildet. Alle nicht den Wertpapieren, Bankguthaben und Immobilien zurechenbaren Positionen (Derivate sowie sonstige Vermögensgegenstände) werden als fiktive Bankguthaben in der jeweiligen Landeswährung in der Höhe berücksichtigt, mit der sie im Fondsvolumen enthalten sind.

**Potenzieller Risikobeitrag für das Marktrisiko gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 und 3 DerivateV**

Kleinstes potenzieller Risikobeitrag	0,0997 %
Größter potenzieller Risikobeitrag	1,9379 %
Durchschnittlicher potenzieller Risikobeitrag	0,7026 %

Die Berechnung des Risikobeitrags erfolgt einmal monatlich. Bei der Berechnung des potenziellen Risikobeitrags werden Immobilien als Synthetische Government-Bonds der Länder, in denen sie gelegen sind, abgebildet. Insofern weichen die ausgewiesenen Risikobeiträge von den tatsächlichen Risikobeiträgen des Sondervermögens ab.



Warschau, Tulipan House

# Entwicklung des Fondsvermögens

1. Oktober 2008 bis 30. September 2009

	EUR	EUR	EUR
<b>Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres</b>			2.015.590.737,73
<b>Ausschüttung für das Vorjahr <sup>1)</sup></b>			-82.684.140,52
<b>Ausgleichsposten</b> für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile <sup>2)</sup>			11.699.535,83
<b>Mittelzuflüsse</b> aus Anteilsverkäufen		536.014.904,99	
<b>Mittelabflüsse</b> aus Anteilsrücknahmen		-744.420.841,19	
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto) <sup>3)</sup></b>			-208.405.936,20
<b>Ordentliches Nettoergebnis <sup>4)</sup></b>			39.775.369,74
<b>Veräußerungsergebnis <sup>4)</sup></b>			40.000,00
<b>Abschreibung Anschaffungsnebenkosten <sup>5)</sup></b>			
bei Immobilien			-471.004,29
(davon in Fremdwährung	-82.210,40)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-903.968,12
(davon in Fremdwährung	-903.968,12)		
<b>Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne <sup>6)</sup></b>			
bei Immobilien		13.091.474,01	
(davon in Fremdwährung	-283.743,12)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		41.132.193,41	
(davon in Fremdwährung	23.384.057,15)		
bei Liquiditätsanlagen		0,00	54.223.667,42
(davon in Fremdwährung	0,00)		
<b>Wertveränderung der nicht realisierten Verluste <sup>6)</sup></b>			
bei Immobilien		-77.327,70	
(davon in Fremdwährung	-145.736,95)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-57.624.011,66	
(davon in Fremdwährung	-56.527.765,76)		
bei Liquiditätsanlagen		0,00	-57.701.339,36
(davon in Fremdwährung	0,00)		
<b>Währungskursveränderungen <sup>7)</sup></b>			
Auswirkungen der Änderungen der Wechselkurse		-16.790.421,88	
Ergebnis aus Devisentermingeschäften		25.749.745,45	8.959.323,57
<b>Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>			<b>1.780.122.245,80</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

- 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).
- 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.
- 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.
- 4) Das **ordentliche Nettoergebnis** sowie das **Veräußerungsergebnis** sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.
- 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.
- 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 Gewinne ergibt sich bei den **Liquiditätsanlagen** aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere im Geschäftsjahr.

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.

Die Wertveränderung der nicht realisierten Verluste ergibt sich bei den **Liquiditätsanlagen** aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere im Geschäftsjahr.
- 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, Beteiligungen an

Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen 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 Berichtsstichtag noch nicht geschlossen sind. Realisierte Gewinne und Verluste aus der Schließung von Derivatgeschäften auf Währungen im Berichtszeitraum werden hier ebenfalls abzüglich der Nettoveränderungen des Vorjahres berücksichtigt.

Von den Währungskursveränderungen resultieren aus endfälligen Devisentermingeschäften 61,28 Mio. EUR realisierte Gewinne und 28,68 Mio. EUR realisierte Verluste. Die realisierten Gewinne bzw. Verluste aus Devisentermingeschäften ergeben sich als Differenz zwischen dem ursprünglichen Devisenterminkurs und dem am Ausübungstag gültigen Devisenkassakurs. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Devisentermingeschäfte beinhalten die bis zum Ende des Vorjahres aufgelaufenen Wertveränderungen. Mit Abzug der nicht realisierten Ergebnisse bis zum Ende des Vorjahres ergeben sich die Gewinne bzw. Verluste der Berichtsperiode.



# Vermögensaufstellung

zum 30. September 2009

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien</b>				
1. Geschäftsgrundstücke		777.962.302,40		43,7
(davon in Fremdwährung	279.937.361,86)			
			777.962.302,40	43,7
(insgesamt in Fremdwährung	279.937.361,86)			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen		573.041.179,13		32,2
2. Minderheitsbeteiligungen		318.338.924,41		17,9
			891.380.103,53	50,1
(insgesamt in Fremdwährung	721.988.301,26)			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		373.468.942,59		21,0
(davon in Fremdwährung	5.841.915,34)			
			373.468.942,59	21,0
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		11.590.408,37		0,7
(davon in Fremdwährung	2.378.334,30)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		129.849.754,06		7,3
(davon in Fremdwährung	112.785.733,71)			
3. Zinsansprüche		4.213.516,33		0,2
(davon in Fremdwährung	180.287,49)			
4. Anschaffungsnebenkosten				
bei Immobilien		10.607.033,45		0,6
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		8.613.026,81		0,5
(davon in Fremdwährung	13.463.439,81)			
5. Andere		80.670.037,97		4,5
(davon in Fremdwährung	16.239.472,88)			
			245.543.776,99	13,8
Summe			2.288.355.125,51	128,6

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten <sup>1)</sup>		388.489.086,27		21,8
davon grundpfandrechtlich oder hypothekarisch besicherte Kredite	36.500.000,00			
(insgesamt in Fremdwährung	168.601.823,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		1.281.359,58		0,1
(davon in Fremdwährung	183.870,88)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		15.202.625,88		0,9
(davon in Fremdwährung	5.887.844,84)			
4. anderen Gründen		55.734.364,84		3,1
(davon in Fremdwährung	1.172.412,78)			
			460.707.436,57	25,9
<b>VI. Rückstellungen</b>		47.525.443,14	47.525.443,14	2,7
(davon in Fremdwährung	10.941.796,66)			
<b>Summe</b>			<b>508.232.879,71</b>	<b>28,6</b>
<b>Fondsvermögen</b>			<b>1.780.122.245,80</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>55,15</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>32.280.169,008</b>	

<sup>1)</sup> Sämtliche Kredite sind durch die Abtretung von Aufwendungsersatzansprüchen besichert.

#### Devisenkurse per 29. 9. 2009

Amerikanische Dollar (USD)	1 Euro =	1,45570 USD
Kanadische Dollar (CAD)	1 Euro =	1,58440 CAD
Tschechische Kronen (CZK)	1 Euro =	25,16386 CZK
Türkische Lira (TRY)	1 Euro =	2,17066 TRY
Schwedische Kronen (SEK)	1 Euro =	10,23000 SEK
Japanische Yen (JPY)	1 Euro =	130,94000 JPY
Singapur-Dollar (SGD)	1 Euro =	2,06543 SGD
Südkoreanische Won (KRW)	1 Euro =	1.727,18392 KRW

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen des *hausInvest global* verminderte sich im Geschäftsjahr 2008/2009 um 235,47 Mio. EUR bzw. 11,68 % auf 1.780,12 Mio. EUR. Dafür wurden per saldo 3.669.457,306 Anteile zurückgenommen. Dem Sondervermögen flossen dabei Mittel in Höhe von 208,41 Mio. EUR ab. Am 6. Januar 2009 wurden für das Geschäftsjahr 2007/2008 70,98 Mio. EUR bzw. 2,30 Euro pro Anteil ausgeschüttet.

### I. Immobilien

Das Immobilienvermögen zum 30. September 2009 umfasst sieben direkt gehaltene Liegenschaften. Im Berichtszeitraum wurde eine Logistik-Immobilie in Großostheim, Deutschland, erworben. Der Fonds besitzt darüber hinaus je ein Bürogebäude in Eschborn, Deutschland, und in Saint-Denis, Frankreich, sowie je ein Einkaufszentrum in Tokio, Japan, in Gerona, Spanien, das im Teileigentum gehalten wird, in Izmir, Türkei, als Erbbaurecht und in Malmö, Schweden. Unter Berücksichtigung des Neuerwerbs Großostheim, Deutschland, der Wertänderungen der Immobilien, der Baufortschritte bei den im Berichtszeitraum fertiggestellten Immobilien in Schweden und Frankreich sowie der Währungskursveränderungen erhöhte sich das Liegenschaftsvermögen der direkt gehaltenen Immobilien zum 30. September 2009 um 135,84 Mio. EUR bzw. 21,16 % auf insgesamt 777,96 Mio. EUR. Das im Ausland gehaltene Immobilienvermögen beträgt 705,39 Mio. EUR, davon 279,94 Mio. EUR in Fremdwährung (SEK, JPY).

Einzelangaben zu den Immobilien sind aus dem Bestandsverzeichnis auf den Seiten 28 bis 35 ersichtlich.

### II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

*hausInvest global* hält zum Stichtag 30. September 2009 insgesamt 16 Liegenschaften in 15 Gesellschaften. Im Berichtszeitraum wurde eine kanadische Gesellschaft als Mehrheitsbeteiligung erworben.

Die Gesellschaft ManMall Successor LLC., New York, USA, die aus der Gesellschaft ManMall LLC, USA, hervorging, wurde am 27. Oktober 2009 aufgelöst. Die Immobilie wurde bereits im Geschäftsjahr 2006/2007 veräußert.

Seit Umstellung auf das neue Investmentrecht sind neu er-

worbene Immobilien-Gesellschaften sowie neu erworbene Immobilien in den Immobilien-Gesellschaften in den ersten zwölf Monaten mit dem Kaufpreis anzusetzen.

Die dem Sondervermögen nach den jeweiligen Beteiligungsquoten zuzustehenden Verkehrswerte der Liegenschaften betragen zum Stichtag 1.534,62 Mio. EUR. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung des sonstigen Vermögens und der Verbindlichkeiten und Rückstellungen der Gesellschaften sowie der vom Fonds gewährten Gesellschafterdarlehen ein Beteiligungswert von insgesamt 891,38 Mio. EUR nach 862,18 Mio. EUR im Vorjahr.

Ausführliche Angaben zu den Beteiligungsgesellschaften sind im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 42 bis 45 und zu den von diesen gehaltenen Immobilien im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 28 bis 35 ersichtlich.

### III. Liquiditätsanlagen

Die Bankguthaben bestehen aus Termingeldanlagen in Höhe von 345,00 Mio. EUR, Tagesgeldanlagen in Höhe von 22,37 Mio. EUR und Guthaben auf laufenden Konten in Höhe von 6,10 Mio. EUR. Von den Bankguthaben entfallen 5,84 Mio. EUR auf Anlagen in Fremdwährung, davon 4,96 Mio. EUR in CAD, 0,48 Mio. EUR in SEK, 0,27 Mio. EUR in TRY, 0,08 Mio. EUR in JPY, 0,03 Mio. EUR in USD und 0,02 Mio. EUR in SGD.

Der Bestand an Wertpapieren war am 12. Februar 2009 fällig. Wir verweisen auf unsere Ausführungen auf den Seiten 60 und 61.

Wertpapier-Darlehensgeschäfte wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt.

Die Liquiditätsanlagen sind weitgehend für zukünftige Liegenschaftskäufe sowie Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften vor gesehen. Daneben werden Mittel für sonstige Zahlungsverpflichtungen benötigt. Zum 30. September 2009 betragen die Liquiditätsanlagen und damit die Bruttoliquidität 20,98 % des Fondsvermögens. Die freie Liquidität nach Abzug der gebundenen Mittel betrug 2,21 % des Fondsvermögens. Unter die gebundenen Mittel fallen Beträge zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskauf- und Bauverträgen, sofern die Verbindlichkeiten in den nächsten

zwei Jahren fällig werden, die Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten zwei Jahre, die Ertragsausschüttung sowie die Mittel zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung. Weitere Angaben zu den Liquiditätsanlagen finden sich auf den Seiten 58 bis 59 des Berichts.

#### IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 11,59 Mio. EUR entfallen 6,64 Mio. EUR auf Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten. Die von den Mietern erhaltenen Vorauszahlungen sind in der Position V.3 Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung enthalten. Daneben werden 4,67 Mio. EUR Forderungen aus Mieten und Umfragen sowie 0,28 Mio. EUR vorausbezahlte Grundstücksbewirtschaftungskosten ausgewiesen. Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung betreffen mit 10,52 Mio. EUR das Ausland, davon mit 2,38 Mio. EUR Fremdwährungen, hier 1,66 Mio. EUR in SEK, 0,49 Mio. EUR in TRY, 0,15 Mio. EUR in JPY und 0,08 Mio. EUR in USD.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 129,85 Mio. EUR resultieren aus Gesellschafterdarlehen von 48,42 Mio. EUR an die Gesellschaft CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited, Singapur, von 44,78 Mio. EUR an die Gesellschaft CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited, Singapur, von 19,59 Mio. EUR an die Gesellschaft CG Choongmuro Building Securitization Specialty L.L.C., Südkorea, und von 17,06 Mio. EUR an die Gesellschaft Charles Square Center s.r.o., Prag, Tschechien.

Die Zinsansprüche zum 30. September 2009 betreffen im Wesentlichen mit 3,26 Mio. EUR Zinsansprüche aus Termingeldanlagen sowie mit 0,95 Mio. EUR Zinsen aus Gesellschafterdarlehen, davon 0,18 Mio. EUR in KRW.

Die Anschaffungsnebenkosten von 19,22 Mio. EUR entfallen mit 10,61 Mio. EUR auf die direkt gehaltenen Liegenschaften, davon mit 4,85 Mio. EUR auf die Immobilie Malmö, Schweden, mit 4,57 Mio. EUR auf die Immobilie Saint-Denis, Frankreich, sowie mit 1,19 Mio. EUR auf die Immobilie Großostheim, Deutschland, und mit 8,61 Mio. EUR auf Beteiligungen, davon mit 6,08 Mio. EUR auf die Gesellschaft CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited, Singapur, mit 1,82 Mio. EUR auf die Gesellschaft CR-

Kamiyacho GmbH & Co. KG, Wiesbaden, Deutschland, sowie mit 0,71 Mio. EUR auf die Gesellschaft CR Station Limited Partnership, Toronto, Kanada. Sie werden über 10 Jahre gegen das Fondskapital abgeschrieben.

Die anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 80,67 Mio. EUR betreffen im Wesentlichen mit 39,90 Mio. EUR Forderungen aus einem schwebenden Geschäft im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie in Italien (s. V.4 Verbindlichkeiten aus anderen Gründen), mit 23,12 Mio. EUR Forderungen an ausländische Finanzbehörden aus Umsatzsteuer in der Türkei, in Schweden, Spanien, Frankreich und Italien und mit 10,33 Mio. EUR den positiven Marktwert zum Stichtag offener Devisentermingeschäfte (s. Seite 66). Daneben entfallen insbesondere 2,12 Mio. EUR auf Forderungen an die kanadischen Immobilien-Gesellschaften, 1,85 Mio. EUR auf Vorauszahlungen von Betriebskosten an die Verwalter in Schweden, Spanien und der Türkei, 1,29 Mio. EUR auf Kautionsforderungen im Zusammenhang mit der spanischen Liegenschaft, 0,76 Mio. EUR auf vorausbezahlte Erbbauzinsen für die türkische Liegenschaft, 0,35 Mio. EUR auf Forderungen aus Einkommensteuer an die japanische Finanzbehörde sowie 0,20 Mio. EUR auf aktive latente Steuern die französische Immobilie betreffend. Die anderen Vermögensgegenstände betragen 16,24 Mio. EUR in Fremdwährung, davon 10,76 Mio. EUR in SEK, 3,00 Mio. EUR in TRY, 2,12 Mio. EUR in CAD, 0,35 Mio. EUR in JPY und 0,01 Mio. EUR in SGD.

#### V. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen über 388,49 Mio. EUR dienen der teilweisen Finanzierung der Liegenschaften in Tokio, Japan, mit 89,28 Mio. EUR, in Malmö, Schweden, mit 79,33 Mio. EUR, in Girona, Spanien, mit 72,26 Mio. EUR, in Izmir, Türkei, mit 61,12 Mio. EUR, in Saint-Denis, Frankreich, mit 50,00 Mio. EUR sowie in Eschborn, Deutschland, mit 23,00 Mio. EUR und Großostheim, Deutschland, mit 13,50 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von 1,28 Mio. EUR betreffen Kaufpreisinbehalte sowie noch zu erwartende Erwerbsnebenkosten für die bereits erworbenen Liegenschaften, insbesondere in Deutschland mit 0,98 Mio. EUR, in Singapur mit 0,17 Mio. EUR und in Polen mit 0,12 Mio. EUR. Von den Ver-

bindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben entfallen 0,30 Mio. EUR auf das Ausland und davon 0,18 Mio. EUR auf Fremdwährung (SGD und JPY).

In den Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung von 15,20 Mio. EUR sind 7,77 Mio. EUR Vorauszahlungen der Mieter für noch abzurechnende umlagefähige Heiz- und Nebenkosten, 5,59 Mio. EUR Verbindlichkeiten aus Kautionen, 1,74 Mio. EUR vorausbezahlte Mieten und Umlagen sowie 0,10 Mio. EUR Verbindlichkeiten aus offenen Rechnungen für Bewirtschaftungskosten, die Anfang Oktober 2009 beglichen wurden, enthalten. Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung betreffen mit 14,37 Mio. EUR das Ausland, davon mit 5,89 Mio. EUR Verbindlichkeiten in Fremdwährung (JPY, SEK, TRY und USD).

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen betragen zum Stichtag 55,73 Mio. EUR. Sie beinhalten mit 32,22 Mio. EUR Verpflichtungen aus einseitig schwebenden Geschäften im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie in Italien, mit 10,21 Mio. EUR den negativen Marktwert zum Stichtag offener Devisentermingeschäfte (siehe Seite 66) und mit 8,30 Mio. EUR Verbindlichkeiten aus Mittelzu- und Mittelrückflüssen, die dem Sondervermögen am 1. Oktober 2009 belastet wurden. Daneben bestehen 3,46 Mio. EUR Verbindlichkeiten gegenüber der Fondsverwaltungsgesellschaft aus noch nicht abgeführter Fondsverwaltungsvergütung (3,38 Mio. EUR) und Umsatzsteuer (0,08 Mio. EUR), die über die Verwaltungsgesellschaft an das Finanzamt abgeführt wird. Ferner entfallen im Wesentlichen 0,89 Mio. EUR auf die Depotbankvergütung, 0,54 Mio. EUR auf Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen und 0,06 Mio. EUR auf Verbindlichkeiten an ausländische Finanzbehörden in Japan. Von den gesamten Verbindlichkeiten aus anderen Gründen betreffen 33,74 Mio. EUR das Ausland, davon 1,17 Mio. EUR Fremdwährung, die mit 0,87 Mio. EUR auf CAD, mit 0,22 Mio. EUR auf SEK, mit 0,06 Mio. EUR auf JPY und mit 0,02 Mio. EUR auf USD entfallen.

## VI. Rückstellungen

Von den gesamten Rückstellungen in Höhe von 47,53 Mio. EUR entfallen 18,34 Mio. EUR auf Rückstellungen für Steuern auf Veräußerungsgewinne, die im Falle des Verkaufs von Auslandsimmobilien als Risikovorsorge gebildet

wurden. Sie betreffen mit 8,31 Mio. EUR die Türkei, mit 7,39 Mio. EUR Spanien, mit 2,11 Mio. EUR Frankreich, mit 0,34 Mio. EUR Japan und mit 0,19 Mio. EUR Schweden. Daneben wurden Rückstellungen in Höhe von 15,13 Mio. EUR für noch nicht in Rechnung gestellte Herstellungskosten für die Liegenschaften in Schweden, in Frankreich, in Spanien und in der Türkei gebildet. Weitere Rückstellungen bestehen insbesondere mit 6,86 Mio. EUR für sonstige wertbeeinflussende Faktoren im Zusammenhang mit den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, mit 3,72 Mio. EUR für laufende Steuern in Spanien, der Türkei und Kanada sowie mit 2,71 Mio. EUR für Betriebs- und Verwaltungskosten, mit 0,30 Mio. EUR für Kosten des Drucks, Versandes und der Prüfung des Jahresberichts sowie mit 0,13 Mio. EUR für Instandhaltungsmaßnahmen.

### 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). Hierfür wurden im Berichtsjahr auf Fondsebene, basierend auf den jeweils aktualisierten gebuchten Verkehrswerten, die Rückstellungen um 5,31 Mio. EUR gemindert, was einer Reduzierung der Quote von 100 % auf 75 % entspricht. In diesem Zusammenhang wurden die Rückstellungen für sonstige wertbeeinflussende Faktoren im Zusammenhang mit den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften um 1,93 Mio. EUR ebenfalls auf 75 % gemindert. Für die Immobilien, die im ersten Jahr nach Erwerb mit dem Kaufpreis ausgewiesen sind, werden CGT-Rückstellungen mit Einbuchung des Verkehrswertes gebildet. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Auslandsimmobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, die steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte weitgehend in der Fondsrendite berücksichtigt ist.

### Sonstige Angaben

Unter Ausland ist der außerdeutsche Raum, unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.



Izmir, Forum Bornova

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

1. Oktober 2008 bis 30. September 2009

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Erträge aus Immobilien			39.108.673,69	
(davon in Fremdwährung)	8.036.249,61)			
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			13.751.627,72	
(davon in Fremdwährung)	13.751.627,72)			
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen				
3.1 Erträge aus Bankguthaben			9.965.549,50	
(davon in Fremdwährung)	179.598,11)			
4. Sonstige Erträge			5.695.233,05	
(davon in Fremdwährung)	1.926.370,69)			
<b>Summe der Erträge</b>			<b>68.521.083,96</b>	
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten				
1.1 Betriebskosten			1.367.200,92	
(davon in Fremdwährung)	846.229,19)			
1.2 Instandhaltungskosten			338.304,19	
(davon in Fremdwährung)	112.521,86)			
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung <sup>1)</sup>			2.647.332,39	
(davon in Fremdwährung)	1.324.753,43)			
1.4 Sonstige Kosten			2.672.988,02	
(davon in Fremdwährung)	1.410.971,67)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			931.263,27	
(davon in Fremdwährung)	931.263,27)			
3. Zinsaufwendungen			8.585.930,35	
(davon in Fremdwährung)	2.636.261,31)			
4. Ausländische Steuern			5.629.309,14	
(davon in Fremdwährung)	1.968.532,11)			
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens				
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung <sup>2)</sup>			4.984.342,29	
5.2 Depotbankvergütung			890.061,12	
5.3 Sachverständigenkosten			349.388,06	
5.4 Sonst. Aufwendungen gem. §§ 13 und 14 AVB			349.594,47	
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>28.745.714,22</b>	
<b>III. Ordentliches Nettoergebnis</b>			<b>39.775.369,74</b>	

<sup>1)</sup> Davon eigene Aufwendungen gemäß § 14 AVB 735.000,00 EUR.

<sup>2)</sup> Daneben erhielt die Gesellschaft Gebühren gemäß § 12 Abs. 2 BVB.

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Realisierte Gewinne</b> abzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre und im Ausland gezahlter Gewinnsteuern				
1. bei Immobilien		0,00	0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
2. bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
3. bei Liquiditätsanlagen		0,00	0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
<b>Summe der realisierten Gewinne</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Realisierte Verluste</b>				
abzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre und im Ausland gezahlter Gewinnsteuern				
1. bei Immobilien		0,00	0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
2. bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
3. bei Liquiditätsanlagen		-54.000,00	94.000,00	40.000,00
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
<b>Summe der realisierten Verluste</b>		<b>-54.000,00</b>	<b>94.000,00</b>	<b>40.000,00</b>
<b>VI. Veräußerungsergebnis</b>		<b>-54.000,00</b>	<b>94.000,00</b>	<b>40.000,00</b>
TER in %				0,36
Erfolgsabhängige Vergütung				0,00
Transaktionsabhängige Vergütung				6.708.443,75
<b>Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Absatz 5 und 6 Investmentgesetz</b>				
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden				0,00
Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile				0,00

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

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

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die US-amerikanischen, kanadischen, schwedischen, türkischen, japanischen, koreanischen und singhalesischen Erträge und Aufwendungen wurden mit den jeweiligen Monatsdurchschnittskursen in Euro umgerechnet. Die Erträge aus den tschechischen Gesellschaften und der polnischen Gesellschaft fielen in Euro an.

## Erträge

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Erträge aus Liegenschaften um 6,92 Mio. EUR auf 39,11 Mio. EUR. Ursache dafür sind im Wesentlichen die Mieterträge aus den im Berichtsjahr fertiggestellten Immobilien in Schweden und Frankreich, die Mieterträge aus der im Geschäftsjahr 2008/2009 erworbenen Immobilie in Großostheim, Deutschland, so wie der währungskursbedingte Anstieg der Mieterträge des japanischen Objekts. Die Bruttomietträge von 43,35 Mio. EUR wurden durch Leerstand, mietfreie Zeit und Mietminderungen um insgesamt 4,66 Mio. EUR geschmälert. Daneben wurden 0,30 Mio. EUR Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen und 0,12 Mio. EUR aus sonstigen Mieterumlagen erzielt. Von den Gesamterträgen aus Liegenschaften betreffen 35,13 Mio. EUR das Ausland, davon 15,63 Mio. EUR die Türkei, 9,85 Mio. EUR Spanien, 4,92 Mio. EUR Japan, 2,82 Mio. EUR Schweden, 1,61 Mio. EUR Frankreich und 0,30 Mio. EUR die USA.

Die Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften betreffen Ausschüttungen der kanadischen Gesellschaften in Höhe von 13,75 Mio. EUR.

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen sind um 22,02 Mio. EUR auf 9,97 Mio. EUR gesunken; dies resultiert im Wesentlichen aus dem im Berichtszeitraum gesunkenen liquiden Mitteln sowie dem im Geschäftsjahr gesunkenen Zinsniveau. Die Erträge setzen sich insbesondere aus 7,98 Mio. EUR Zinsen auf Tages- und Termingeldanlagen, 1,20 Mio. EUR sonstigen Zinserträgen aufgrund vorzeitiger Kaufpreiszahlung für die französische Liegenschaft sowie 0,72 Mio. EUR Wertpapierzinsen zusammen. Von den Zinserträgen entfallen 8,57 Mio. EUR auf das Inland und 1,40 Mio. EUR auf das Ausland, davon im Wesentlichen 1,20 Mio. EUR auf Frankreich. Weitere ausländische Zinserträge beziehen sich insbesondere mit 0,12 Mio. EUR auf

Anlagen in schwedischer, mit 0,05 Mio. EUR auf Anlagen in türkischer sowie mit 0,01 Mio. EUR auf Anlagen in kanadischer Währung.

Die sonstigen Erträge in Höhe von 5,70 Mio. EUR betreffen im Wesentlichen mit 4,24 Mio. EUR Zinsen aus Gesellschafterdarlehen, mit 0,74 Mio. EUR Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie mit 0,56 Mio. EUR latente Steuererträge aus der französischen Liegenschaft.

## Aufwendungen

Die nicht umlagefähigen Betriebskosten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund des höheren Immobilienbestands um 0,33 Mio. EUR auf 1,37 Mio. EUR. Von den Gesamtkosten betreffen 0,64 Mio. EUR Japan, 0,48 Mio. EUR die Türkei, 0,15 Mio. EUR Frankreich, 0,11 Mio. EUR Spanien und 0,03 Mio. EUR Schweden. Für das Inland ergab sich ein Ertrag aus der Heiz- und Nebenkostenabrechnung von 0,04 Mio. EUR.

Im Rahmen der aktiven Bestandspflege fielen nach Maßnahmen in Höhe von 0,42 Mio. EUR im Vorjahr Instandhaltungsaufwendungen für die Immobilien in Spanien, der Türkei, Schweden und Japan im Volumen von insgesamt 0,34 Mio. EUR an.

Die Kosten der Immobilienverwaltung betragen nach 2,17 Mio. EUR im Vorjahr nun 2,65 Mio. EUR. Darin sind 0,74 Mio. EUR Gebühren enthalten, die die Fondsverwaltungsgesellschaft dem Fonds für die Immobilienverwaltung in Rechnung gestellt hat. Weitere 1,91 Mio. EUR entfallen auf Fremdverwalter, davon 0,90 Mio. EUR in der Türkei, 0,42 Mio. EUR in Spanien, 0,42 Mio. EUR in Schweden und 0,17 Mio. EUR in Japan.

Die sonstigen Kosten von insgesamt 2,67 Mio. EUR nach 9,02 Mio. EUR im Vorjahr beinhalten im Wesentlichen 0,69 Mio. EUR Kosten der Steuerberatung und steuerlichen Buchhaltung, 0,50 Mio. EUR Rechts- und Rechtsberatungskosten, 0,41 Mio. EUR Abschreibungen von sonstigen Forderungen, 0,32 Mio. EUR Abschreibungen und Wertberichtigungen von Mietforderungen, 0,22 Mio. EUR Kosten der Erst- und Neuvermietung sowie 0,11 Mio. EUR Aufwendungen für vom Sondervermögen finanzierte Wer-

bemaßnahmen der Shopping-Center in der Türkei und in Spanien. Die Kosten entfallen mit 2,42 Mio. EUR auf das Ausland, davon 0,60 Mio. EUR auf die Türkei, 0,54 Mio. EUR auf Spanien, 0,42 Mio. EUR auf die USA, 0,41 Mio. EUR auf Kanada, 0,16 Mio. EUR auf Schweden, 0,14 Mio. EUR auf Japan, 0,11 Mio. EUR auf Frankreich und 0,04 Mio. EUR auf Polen.

Die Erbbauzinsen in Höhe von 0,93 Mio. EUR fielen für die in Izmir, Türkei, gelegene Liegenschaft an.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 8,59 Mio. EUR betreffen mit 7,72 Mio. EUR Darlehen zur teilweisen Finanzierung der Liegenschaften in Izmir, Türkei (2,84 Mio. EUR), in Saint-Denis, Frankreich (1,94 Mio. EUR), in Tokio, Japan (1,67 Mio. EUR), inalmö, Schweden (0,81 Mio. EUR), in Girona, Spanien (0,32 Mio. EUR), sowie in Großostheim, Deutschland (0,14 Mio. EUR). Daneben werden 0,87 Mio. EUR sonstige Zinsaufwendungen, insbesondere Bearbeitungsgebühren und Bereitstellungsprovisionen im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen sowie Avalprovisionen, ausgewiesen.

Die ausländischen Steuern in Höhe von 5,63 Mio. EUR beinhalten Ertragsteueraufwendungen von 1,90 Mio. EUR für Spanien, 1,84 Mio. EUR für die Türkei, 1,39 Mio. EUR für Kanada und 0,50 Mio. EUR für Japan.

Die Fondsverwaltungsgesellschaft erhielt im Rahmen der ihr vertraglich zustehenden Vergütung einen Betrag in Höhe von 4,98 Mio. EUR. Dies entspricht einer Belastung von 0,28 % des zum Stichtag festgestellten Wertes des Sondervermögens. Vertragsgemäß wurden dem Fonds für die Erwerbs- und Baubetreuung von Immobilien 6,71 Mio. EUR in Rechnung gestellt; diese wurden als Anschaffungs- und Baunebenkosten aktiviert. Daneben werden die Vergütung an die Depotbank von 0,89 Mio. EUR bzw. vertragsgemäß 0,05 % des zum Stichtag festgestellten Wertes des Sondervermögens, Sachverständigenkosten von 0,35 Mio. EUR sowie Aufwendungen für Druck, Versand und Veröffentlichung der Rechenschafts- und Halbjahresberichte und die Prüfungskosten gemäß § 14 AVB von 0,35 Mio. EUR ausgewiesen.

#### **Ordentliches Nettoergebnis**

Für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2008 bis 30. September 2009 beträgt das ordentliche Nettoergebnis 39,78 Mio. EUR.

#### **Realisierte Gewinne**

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 Liquiditätsanlagen (Wertpapieren) sind der Unterschied zwischen den niedrigeren Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Liquiditätsanlagen beinhalten die Kurswertveränderungen der im Geschäftsjahr verkauften bzw. fällig gewordenen Wertpapiere bis zum Ende des Vorjahres. Mit Abzug der nicht realisierten Ergebnisse bis zum Ende des Vorjahres ergeben sich die realisierten Gewinne der Berichtsperiode.

#### **Realisierte Verluste**

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 § 12 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 6,71 Mio. EUR und damit 0,38 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens. Die transaktionsabhängigen Vergütungen schwanken über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden.

# Berechnung der Ausschüttung und Erläuterung

Berechnung der Ausschüttung 1. 10. 2008–30. 9. 2009	insgesamt EUR	je Anteil EUR
Ordentliches Nettoergebnis	39.775.369,74	1,232
Realisierte Gewinne		
bei Liegenschaften	0,00	0,000
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,000
bei Liquiditätsanlagen	0,00	0,000
bei Devisentermingeschäften	61.283.706,36	1,898
<b>Ertragsausgleich</b>	<b>-4.821.490,34</b>	<b>-0,149</b>
<b>Vortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>53.562.963,88</b>	<b>1,659</b>
<b>Einbehalt von Überschüssen</b> gemäß § 13 Abs. 2 BVB	<b>-330.000,00</b>	<b>-0,010</b>
<b>Für Ausschüttung verfügbar</b>	<b>149.470.549,64</b>	<b>4,630</b>
Der Wiederanlage gemäß § 13 Abs. 5 BVB zugeführt <sup>1)</sup>	-61.283.706,36	-1,898
Vortrag auf neue Rechnung	-46.222.623,57	-1,432
<b>Gesamtausschüttung</b> auf 32.280.169,008 ausgegebene Anteile	<b>41.964.219,71</b>	<b>1,300</b>

<sup>1)</sup> Wiederangelegte Veräußerungsgewinne aus Devisentermingeschäften.

## 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 Betrag 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 § 13 Abs. 2 BVB gebildet.

## Wiederanlage

Im Interesse der Substanzerhaltung werden die realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften vollständig der Wiederanlage gemäß § 13 Abs. 5 BVB zugeführt.

## Vortrag auf neue Rechnung

Zum Geschäftsjahresende werden 46,22 Mio. EUR auf neue Rechnung vorgetragen. Der Vortrag steht auch in Folgejahren wieder zur Ausschüttung zur Verfügung.

## Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2008/2009 beträgt die Ausschüttung 1,30 EUR pro Anteil. Bei 32.280.169,008 umlaufenden Anteilen entspricht dies einer Gesamtausschüttung von 41,96 Mio. EUR. Ausschüttungstermin ist der 6. Januar 2010.

# Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens *hausInvest global* für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2008 bis 30. September 2009 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 4. Dezember 2009

**PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

W Eva Handrick  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Heiko Sundermann  
Wirtschaftsprüfer

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2008/2009 in Höhe von 1,30 EUR je Anteil erfolgt am 6. Januar 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 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 ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden<sup>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.

## Einkommen- bzw. körperschaftsteuerliche Behandlung der Ausschüttung

in EUR	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen von Kapitalgesellschaften
Ausschüttung je Anteil	1,3000	1,3000	1,3000
Anrechenbare ausländische Quellensteuer	0,0424	0,0424	0,0424
Einkünfte aus Termingeschäften	-0,0377	0,0000	0,0000
Ausländische Dividenden	0,0000	-0,0259 <sup>1)</sup>	-0,0615 <sup>1)</sup>
<b>Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung</b>	<b>1,3047</b>	<b>1,3165</b>	<b>1,2809</b>
<b>Steuerpflichtiger Anteil der Thesaurierung<sup>2)</sup></b>	<b>0,0150</b>	<b>0,0150</b>	<b>0,0150</b>
Anrechenbare ausländische Quellensteuer	0,0424	0,0424	0,0424

<sup>1)</sup> Steuerfrei bei Körperschaften, jedoch gelten 5 % der Dividenden als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben. Bei den übrigen betrieblichen Anlegern sind 40 % der Dividenden steuerfrei.

<sup>2)</sup> Inklusive nicht abzugsfähiger Werbungskosten nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG.

## Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge

	EUR
Bemessungsgrundlage	1,3197
Kapitalertragsteuer (25 %)	0,3299
Solidaritätszuschlag (5,5 %)	0,0181
Summe	0,3480

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 (1,3197 EUR je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (6. Januar 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.

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.

### Besteuerung auf der Ebene eines Privatanlegers

#### **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.

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 Ertragsseheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Unter bestimmten Voraussetzungen können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang steuerfrei sein.

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

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

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

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren

Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

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

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

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

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

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

f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

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

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

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

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

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

Der Anleger erhält den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) in voller Höhe sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein 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 Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

#### **Substanzauskehrungen**

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

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

#### **Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers**

---

#### **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.

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

### 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.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

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

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien 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

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

sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

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

biger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Unter bestimmten Voraussetzungen können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang steuerfrei sein. Bei betrieblichen Anlegern mit Ausnahme der Körperschaften ist in diesem Fall nur der Progressionsvorbehalt zu beachten.

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

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

#### **Negative steuerliche Erträge**

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

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

## 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 Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Kapitalanlagegesellschaft 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 aufge Laufene 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 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 euro-

päischen 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.

### 3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 fallen deutsche Sondervermögen grundsätzlich unter den Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Die im französischen Gesetz für ausländische Sondervermögen vorgesehene Befreiung von der 3%-Steuer soll nach eingehender Überprüfung des Status deutscher Sondervermögen durch die französische Finanzverwaltung nicht einschlägig sein.

Da das deutsche Sondervermögen selbst nicht von der französischen Sondersteuer befreit ist, unterliegen Anleger, deren Anteil am Fondsvermögen 5 % oder mehr beträgt, bezogen auf ihre indirekte Beteiligung an den Sondervermögen gehaltenen französischen Immobilien, grundsätzlich dem Anwendungsbereich der französischen 3%-Steuer, die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. In diesem Fall hat der Anleger selbst für eine Befreiung von der 3%-Steuer Sorge zu tragen.

### **Natürliche Personen fallen grundsätzlich nicht in den Anwendungsbereich der französischen 3%-Steuer.**

Allgemeine Befreiungstatbestände auf Anlegerebene greifen auch z. B. für börsennotierte Gesellschaften, bestimmte Versorgungswerke usw. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer weiteren eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über die Befreiungstatbestände empfehlen wir, sich bei Bedarf mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

## Aktien, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1. Oktober 2008 bis 30. September 2009

Am	Aktien- gewinn %	Immobilien- gewinn %	Zwischen- gewinn EUR
01.10.08	7,87	1,04	1,43
02.10.08	7,86	1,04	1,43
06.10.08	7,87	1,05	1,44
07.10.08	7,86	1,05	1,45
08.10.08	7,87	1,05	1,45
09.10.08	7,86	1,06	1,45
10.10.08	7,87	1,06	1,46
13.10.08	7,86	1,06	1,47
14.10.08	7,87	1,07	1,47
15.10.08	7,87	1,07	1,47
16.10.08	7,86	1,07	1,47
17.10.08	7,86	1,07	1,48
20.10.08	7,87	1,08	1,49
21.10.08	7,87	1,08	1,49
22.10.08	7,87	1,08	1,49
23.10.08	7,86	1,08	1,49
24.10.08	7,85	1,08	1,50
27.10.08	7,85	1,08	1,51
28.10.08	7,83	1,08	1,51
29.10.08	7,84	1,09	1,51
30.10.08	7,85	1,11	1,51
31.10.08	7,84	1,10	1,52
03.11.08	7,85	1,09	1,53
04.11.08	7,85	1,09	1,54
05.11.08	7,85	1,09	1,54
06.11.08	7,85	1,09	1,54
07.11.08	7,85	1,10	1,55
10.11.08	7,85	1,10	1,55
11.11.08	7,85	1,11	1,56
12.11.08	7,85	1,11	1,56
13.11.08	7,84	1,11	1,56
14.11.08	7,84	1,11	1,56
17.11.08	7,84	1,11	1,57
18.11.08	7,83	1,12	1,57
19.11.08	7,84	1,12	1,57
20.11.08	7,83	1,12	1,58
21.11.08	7,83	1,12	1,58
24.11.08	7,82	1,13	1,59
25.11.08	7,83	1,13	1,59
26.11.08	7,82	1,13	1,59
27.11.08	7,80	1,45	1,60
28.11.08	7,80	1,46	1,60
01.12.08	7,80	1,44	1,62
02.12.08	7,80	1,44	1,62
03.12.08	7,80	1,44	1,62
04.12.08	7,80	1,44	1,62
05.12.08	7,79	1,44	1,63
08.12.08	7,80	1,44	1,64
09.12.08	7,80	1,44	1,64
10.12.08	7,81	1,45	1,64
11.12.08	7,81	1,45	1,65
12.12.08	7,81	1,45	1,65
15.12.08	7,80	1,45	1,65
16.12.08	7,80	1,46	1,66
17.12.08	7,80	1,46	1,66
18.12.08	7,81	1,45	1,66
19.12.08	7,82	1,41	1,66
22.12.08	7,80	1,42	1,67
23.12.08	7,80	1,42	1,67
29.12.08	7,81	1,27	1,69
30.12.08	7,82	1,27	1,69
02.01.09	7,81	1,28	1,70
05.01.09	7,82	1,28	1,71

Am	Aktien- gewinn %	Immobilien- gewinn %	Zwischen- gewinn EUR
06.01.09	8,15	1,31	0,29
07.01.09	8,15	1,30	0,29
08.01.09	8,15	1,29	0,29
09.01.09	8,15	1,29	0,29
12.01.09	8,15	1,30	0,30
13.01.09	8,15	1,30	0,30
14.01.09	8,15	1,30	0,30
15.01.09	8,15	1,30	0,31
16.01.09	8,15	1,30	0,31
19.01.09	8,15	1,31	0,32
20.01.09	8,15	1,31	0,32
21.01.09	8,15	1,31	0,32
22.01.09	8,14	1,31	0,32
23.01.09	8,14	1,31	0,32
26.01.09	8,14	1,31	0,33
27.01.09	8,14	1,31	0,33
28.01.09	8,14	1,31	0,33
29.01.09	8,14	1,32	0,33
30.01.09	8,15	1,26	0,34
02.02.09	8,14	1,26	0,34
03.02.09	8,14	1,26	0,34
04.02.09	8,14	1,27	0,35
05.02.09	8,14	1,27	0,35
06.02.09	8,14	1,27	0,35
09.02.09	8,14	1,27	0,36
10.02.09	8,14	1,27	0,36
11.02.09	8,14	1,27	0,36
12.02.09	8,14	1,28	0,36
13.02.09	8,14	1,28	0,36
16.02.09	8,14	1,28	0,37
17.02.09	8,14	1,28	0,37
18.02.09	8,14	1,29	0,37
19.02.09	8,14	1,28	0,38
20.02.09	8,14	1,29	0,38
23.02.09	8,14	1,29	0,38
24.02.09	8,14	1,29	0,38
25.02.09	8,14	1,29	0,39
26.02.09	8,13	1,30	0,39
27.02.09	8,12	1,58	0,40
02.03.09	8,12	1,57	0,40
03.03.09	8,12	1,57	0,40
04.03.09	8,12	1,57	0,41
05.03.09	8,12	1,57	0,41
06.03.09	8,12	1,57	0,41
09.03.09	8,12	1,57	0,41
10.03.09	8,11	1,57	0,41
11.03.09	8,12	1,57	0,42
12.03.09	8,12	1,58	0,42
13.03.09	8,12	1,58	0,42
16.03.09	8,12	1,58	0,42
17.03.09	8,12	1,58	0,43
18.03.09	8,11	1,58	0,43
19.03.09	8,12	1,58	0,43
20.03.09	8,12	1,58	0,43
23.03.09	8,14	1,54	0,44
24.03.09	8,14	1,54	0,44
25.03.09	8,14	1,54	0,44
26.03.09	8,14	1,54	0,44
27.03.09	8,14	1,54	0,44
30.03.09	8,14	1,57	0,45
31.03.09	8,03	1,66	0,45
01.04.09	8,04	1,66	0,49
02.04.09	8,03	1,66	0,49

Am	Aktiangewinn %	Immobilien- gewinn %	Zwischen- gewinn EUR
03.04.09	8,04	1,66	0,49
06.04.09	8,04	1,67	0,50
07.04.09	8,04	1,67	0,50
08.04.09	8,03	1,67	0,50
09.04.09	8,04	1,68	0,50
14.04.09	8,04	1,69	0,51
15.04.09	8,05	1,70	0,51
16.04.09	8,05	1,70	0,52
17.04.09	8,04	1,70	0,52
20.04.09	8,05	1,71	0,52
21.04.09	8,05	1,71	0,52
22.04.09	8,04	1,71	0,53
23.04.09	8,05	1,71	0,53
24.04.09	8,05	1,72	0,53
27.04.09	8,05	1,74	0,54
28.04.09	8,05	1,74	0,54
29.04.09	8,04	1,74	0,54
30.04.09	8,05	1,74	0,54
04.05.09	8,04	1,75	0,55
05.05.09	8,04	1,78	0,55
06.05.09	8,05	1,79	0,55
07.05.09	8,04	1,79	0,55
08.05.09	8,04	1,79	0,56
11.05.09	8,04	1,80	0,56
12.05.09	8,04	1,80	0,56
13.05.09	8,04	1,80	0,56
14.05.09	8,04	1,80	0,57
15.05.09	8,04	1,80	0,57
18.05.09	8,04	1,81	0,57
19.05.09	8,04	1,81	0,57
20.05.09	8,04	1,82	0,58
22.05.09	8,04	1,82	0,58
25.05.09	8,04	1,83	0,58
26.05.09	8,04	1,83	0,59
27.05.09	8,04	1,83	0,59
28.05.09	8,04	1,82	0,59
31.05.09	8,42	1,85	0,59
02.06.09	8,43	1,85	0,60
03.06.09	8,43	1,86	0,60
04.06.09	8,43	1,86	0,60
05.06.09	8,43	1,86	0,60
08.06.09	8,43	1,87	0,61
09.06.09	8,43	1,87	0,61
10.06.09	8,43	1,87	0,61
12.06.09	8,43	1,87	0,61
15.06.09	8,44	1,88	0,62
16.06.09	8,43	1,88	0,62
17.06.09	8,43	1,88	0,62
18.06.09	8,43	1,88	0,62
19.06.09	8,43	1,88	0,63
22.06.09	8,44	1,89	0,63
23.06.09	8,44	1,89	0,63
24.06.09	8,44	1,89	0,63
25.06.09	8,44	1,90	0,64
26.06.09	8,44	1,90	0,64
29.06.09	8,33	1,92	0,64
30.06.09	8,33	1,95	0,64
01.07.09	8,33	1,95	0,65
02.07.09	8,33	1,96	0,65
03.07.09	8,33	1,96	0,65
06.07.09	8,33	1,97	0,65
07.07.09	8,33	1,97	0,66
08.07.09	8,33	1,97	0,66

Am	Aktiangewinn %	Immobilien- gewinn %	Zwischen- gewinn EUR
09.07.09	8,33	1,97	0,66
10.07.09	8,33	1,98	0,66
13.07.09	8,34	1,99	0,67
14.07.09	8,34	1,99	0,67
15.07.09	8,34	1,99	0,67
16.07.09	8,34	1,99	0,67
17.07.09	8,34	2,00	0,67
20.07.09	8,34	2,00	0,68
21.07.09	8,34	2,00	0,68
22.07.09	8,34	2,00	0,68
23.07.09	8,34	2,01	0,68
24.07.09	8,34	2,01	0,68
27.07.09	8,35	1,99	0,69
28.07.09	8,35	1,99	0,69
29.07.09	8,35	1,99	0,69
30.07.09	8,35	1,99	0,70
31.07.09	7,21	2,83	0,74
03.08.09	7,21	2,84	0,74
04.08.09	7,21	2,84	0,75
05.08.09	7,21	2,85	0,75
06.08.09	7,21	2,85	0,75
07.08.09	7,21	2,86	0,75
10.08.09	7,22	2,87	0,76
11.08.09	7,22	2,87	0,76
12.08.09	7,22	2,88	0,76
13.08.09	7,22	2,88	0,76
14.08.09	7,22	2,88	0,77
17.08.09	7,23	2,89	0,77
18.08.09	7,23	2,89	0,77
19.08.09	7,23	2,90	0,78
20.08.09	7,23	2,90	0,78
21.08.09	7,23	2,91	0,78
24.08.09	7,24	2,92	0,79
25.08.09	7,24	2,92	0,79
26.08.09	7,24	2,92	0,79
27.08.09	7,24	2,90	0,79
28.08.09	7,24	2,91	0,79
31.08.09	7,19	2,92	0,80
01.09.09	7,19	2,93	0,80
02.09.09	7,19	2,93	0,80
03.09.09	7,19	2,93	0,81
04.09.09	7,19	2,94	0,81
07.09.09	7,19	2,95	0,81
08.09.09	7,19	2,95	0,82
09.09.09	7,20	2,96	0,82
10.09.09	7,20	2,96	0,82
11.09.09	7,20	2,96	0,82
14.09.09	7,20	2,97	0,83
15.09.09	7,20	2,97	0,83
16.09.09	7,20	2,97	0,83
17.09.09	7,20	2,98	0,83
18.09.09	7,20	2,98	0,84
21.09.09	7,17	2,99	0,84
22.09.09	7,17	2,99	0,84
23.09.09	7,18	3,00	0,85
24.09.09	7,18	3,00	0,85
25.09.09	5,80	3,11	0,85
28.09.09	5,80	3,11	0,86
29.09.09	5,80	3,11	0,86
30.09.09	5,81	3,25	0,86



Prag, Charles Square Center

## Nachweis der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG)

Endausschüttung			
Bezeichnung der Kapitalanlagegesellschaft:	Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	Geschäftsjahresbeginn:	01.10.2008
Bezeichnung des Sondervermögens:	hausInvest global	Geschäftsjahresende:	30.09.2009
ISIN:	DE0002544731	Beschlusstag:	15.12.2009
WKN:	254473	Ex-Tag:	06.01.2010
		Zahltag:	06.01.2010

	Privatvermögen <sup>1)</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG <sup>2)</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen KStG <sup>3)</sup> pro Anteil EUR
<b>§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe</b>			
<b>a) Betrag der Ausschüttung<sup>4)</sup></b>	1,3423814	1,3423814	1,3423814
In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer	1,3000000	1,3000000	1,3000000
<b>b) Betrag der</b>			
ausgeschütteten Erträge	1,3423814	1,3423814	1,3423814
davon nichtabzugsfähige Werbungskosten im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)	0,0149949	0,0149949	0,0149949
davon nichtabzugsfähige Werbungskosten im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG	0,0149949	0,0149949	0,0149949
<b>c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene</b>			
aa) (aufgehoben)	-	-	-
bb) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0376827	-	-
cc) Erträge im Sinne des § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes <sup>5)</sup>	-	0,0647522	-
dd) Erträge im Sinne des § 8b Abs. 1 des Körperschaftsteuergesetzes	-	-	0,0647522
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	-	-
<b>In den ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) enthaltene</b>			
cc) Erträge im Sinne des § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes <sup>5)</sup>	-	0,0039818	-
dd) Erträge im Sinne des § 8b Abs. 1 des Körperschaftsteuergesetzes	-	-	0,0039818

	Privatvermögen <sup>1)</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG <sup>2)</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen KStG <sup>3)</sup> pro Anteil EUR
<b>In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene</b>			
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000
jj) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde <sup>4)</sup>	0,6117018	0,6117018	0,6117018
davon im Zusammenhang mit Erträgen im Sinne des § 8b KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000000	0,0000000
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>5)</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
II) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG <sup>7)</sup>	–	0,7978008	0,7978008
<b>d) Zur Anrechnung oder Erstattung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge im Sinne von § 7 Abs. 1 bis 3 InvStG</b>	1,3196936	1,3196936	1,3196936
<b>e) Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer im Sinne von § 7 Abs. 1 bis 3 InvStG</b>	0,3299234	0,3299234	0,3299234
<b>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</b>			
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>	0,0423814	0,0423814	0,0423814
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>	0,0000000	0,0000000	0,0000000
davon im Zusammenhang mit Erträgen im Sinne des § 8b KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000000	0,0000000
<b>g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG</b>	0,1153080	0,1153080	0,1153080
<b>h) Von der ausschüttenden Körperschaft nach § 37 Abs. 3 des Körperschaftsteuergesetzes in Anspruch genommener Körperschaftsteuerminderungsbetrag</b>	–	–	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.

# 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 global*

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 zum achenden 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 ein-

schließlich 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 am Main, 16. Dezember 2009

**PwC FS Tax GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

Dr. Hans-Ulrich Lauer mann

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. EUR
Eingezahltes Kapital	5,2 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital	21,4 Mio. EUR
Stand 31. Dezember 2008	

## Geschäftsführung

---

Michael Bücker, Sprecher (ab 1. 10. 2009) <sup>1)</sup>

Hubert Spechtenhauser, Sprecher (bis 31. 10. 2009) <sup>2)</sup>

Dr. Heiko Beck <sup>3)</sup> (bis 31. 12. 2008)

Eberhard Graf <sup>4)</sup>

Hans-Joachim Kühl <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 27.336 Mio. EUR  
 Stand 31. Dezember 2008

<sup>1)</sup> Sprecher des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn.

<sup>2)</sup> Bis 31. 10. 2009 Sprecher des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, Mitglied des Vorstandes des Bundesverbandes Deutscher Leasing-Unternehmen e.V., Berlin, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der GO German Office AG, Wiesbaden, 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. 12. 2008 Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH, Wiesbaden, Vorsitzender des Aufsichtsrates der GO German Office AG, Wiesbaden, sowie Mitglied des Vorstandes des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V., Frankfurt a.M.

<sup>4)</sup> 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>5)</sup> Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH, Wiesbaden, sowie Mitglied des Aufsichtsrates der GO German Office AG, Wiesbaden.

<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, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH, Wiesbaden, sowie Vorsitzender des Aufsichtsrates der GO German Office AG, Wiesbaden.

## Aufsichtsrat

---

**Jochen Klösges**<sup>1) 2)</sup>, Vorsitzender (ab 25.5.2009)  
Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

**Dr. Stefan Schmittmann**<sup>1) 2)</sup>, Vorsitzender (13. 11. 2008 bis 25. 5. 2009)  
Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

**Bernd Knobloch**<sup>1) 2)</sup>, Vorsitzender (bis 12. 11. 2008)  
Ehemaliges Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main,  
und ehemaliger Vorstandsvorsitzender der Eurohypo AG, Eschborn

**Dr. Thorsten Reitmeyer**, Stellvertretender Vorsitzender  
Bereichsvorstand Wealth Management der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

**Henri Alster**<sup>3)</sup>  
Chairman des Global Real Estate Institute, London

**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. 5. 2009)  
Mitglied des Vorstandes der Eurohypo AG, Eschborn

**Thomas Köntgen**<sup>1) 2)</sup> (bis 25. 5. 2009)  
Mitglied des Vorstandes der Eurohypo AG, Eschborn, und Bereichsvorstand Asset Based  
Finance Commercial Real Estate Germany der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Wiesbaden, im Dezember 2009



Michael Bucker  
(Sprecher)



Eberhard Graf



Hans-Joachim Kühl



Roland Potthast



Erich Seeger

<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.

## 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 Schöffler**

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**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, DIAZert (TGA), Düsseldorf

## Wirtschaftsprüfer

---

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main



Tokyo, Komehyo Center

# 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 global* seit seiner Auflegung in jedem Jahr ein positives Ergebnis erzielt. Es kann dennoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass *hausInvest global* 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 herrschender 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 unterworfen. 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 Renditen 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.

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.

# Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

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.

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.

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.

# Verkaufsprospekt

mit Vertragsbedingungen

Stand: 16. Februar 2009 inkl. Änderungen zum 1. Januar bzw. 1. April 2010

## Offener Immobilienfonds



# Verkaufsprospekt

Der Kauf von Anteilen erfolgt auf der Grundlage dieses Prospektes und der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Vertragsbedingungen“. Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage und ist dem am Erwerb eines Anteils Interessierten zusammen mit dem letzten Jahres- und Halbjahresbericht vor Vertragsabschluss anzubieten.

**Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt dieses Verkaufsprospektes hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.**

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das Sondervermögen sind aufgrund US-aufsichtsrechtlicher Beschränkungen nicht für den Vertrieb in den USA oder an US-Bürger bestimmt. Mit US-Bürgern sind Personen gemeint, die Staatsangehörige der USA sind oder dort ihren Wohnsitz haben und/oder dort steuerpflichtig sind. US-Bürger können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, die gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet werden.

Dem Vertragsverhältnis zwischen Kapitalanlagegesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 18 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ ist der Sitz der Kapitalanlagegesellschaft Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem

Vertragsverhältnis, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Laut § 123 InvG sind sämtliche Verkaufsunterlagen in deutscher Sprache abzufassen. Die Kapitalanlagegesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung von Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Beteiligten an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32 in 60047 Frankfurt, Tel.: 0 69/2388-1907 oder - 1906, Fax: 069/2388-1919, wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Der jeweils gültige Jahresbericht bzw. Halbjahresbericht enthält aktuelle Angaben über die Gremien und das haftende Eigenkapital der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, das haftende Eigenkapital der Depotbank sowie die Angabe über die für die Prüfung des Sondervermögens bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Der Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos bei der Gesellschaft sowie im Internet unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de) erhältlich. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in schriftlicher Form bei der Gesellschaft oder im Internet unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de) erhältlich.

Dieser Verkaufsprospekt inkl. der „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“ ist gültig seit dem 16. Februar 2009. Diese Fassung beinhaltet eine Änderung im Verkaufsprospekt (Vertreter und Zahlstelle in der Schweiz) sowie eine Änderung

des § 12 Absatz 4 Buchstaben a) und c) der „Besonderen Vertragsbedingungen“. Diese Änderungen gelten ab dem 1. Januar 2010 bzw. 1. April 2010 und wurden durch Unterstreichungen gekennzeichnet.

# Inhalt

Verkaufsprospekt . . . . .	107-150	Wertpapier-Darlehen . . . . .	125
Kapitalanlagegesellschaft . . . . .	112	Wertpapier-Pensionsgeschäfte . . . . .	126
Wohlverhaltensregeln . . . . .	112	Wertentwicklung . . . . .	126
Depotbank. . . . .	112	Verwaltungs- und sonstige Kosten . . . . .	126
Sachverständige und Bewertungsverfahren . . . . .	113	Angabe einer Gesamtkostenquote - TER. . . . .	127
Sondervermögen . . . . .	114	Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen. . . . .	127
Profil des typischen Anlegers . . . . .	114	Teilfonds . . . . .	128
Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik. . . . .	114	Anteilklassen. . . . .	128
Immobilien . . . . .	115	Anteile . . . . .	128
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. . . . .	116	Ausgabe von Anteilen. . . . .	128
Belastung mit einem Erbbaurecht. . . . .	117	Rücknahme von Anteilen . . . . .	128
Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht. . . . .	117	Bewertung/Ausgabe- und Rücknahmepreis . . . . .	128
Liquiditätsanlagen . . . . .	118	Immobilien . . . . .	128
Bankguthaben . . . . .	119	Bauleistungen . . . . .	128
Geldmarktinstrumente . . . . .	119	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. . . . .	128
Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente . . . . .	120	Liquiditätsanlagen . . . . .	129
Mindestliquidität . . . . .	121	Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände . . . . .	129
Risiken bei Liquiditätsanlagen . . . . .	121	Nicht notierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen . . . . .	129
Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen . . . . .	121	Geldmarktinstrumente. . . . .	129
Derivate zu Absicherungszwecken . . . . .	121	Derivate . . . . .	129
Optionsgeschäfte . . . . .	123	Optionsrechte und Terminkontrakte. . . . .	129
Terminkontrakte. . . . .	123	Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen . . . . .	129
Swaps . . . . .	123	Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände . . . . .	129
Swaptions . . . . .	124	Wertpapier-Pensionsgeschäfte . . . . .	130
Credit Default Swaps . . . . .	124	Zusammengesetzte Vermögensgegenstände. . . . .	130
In Wertpapieren verbriefte Derivate. . . . .	124	Ausgabeaufschlag und Rücknahmeaufschlag . . . . .	130
Notierte und nicht notierte Derivate. . . . .	124	Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise . . . . .	130
Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte . . . . .	124	Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile. . . . .	130
Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung . . . . .	124	Rücknahmeaussetzung . . . . .	130
Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften . . . . .	125	Ermittlung der Erträge. . . . .	131
		Ertragsausgleichsverfahren. . . . .	131

Verwendung der Erträge . . . . .	132	Negative steuerliche Erträge. . . . .	135
Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert. . . . .	132	Substanzauskehrungen . . . . .	135
Gutschrift der Ausschüttungen . . . . .	132	Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene. . . . .	135
Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften . . . . .	132	Zinsabschlagsteuer . . . . .	135
Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer). . . . .	133	Kapitalertragsteuer . . . . .	136
Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge . . . . .	133	Solidaritätszuschlag. . . . .	137
Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung. . . . .	133	Steuerausländer . . . . .	137
Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung . . . . .	133	Ausländische Quellensteuer. . . . .	137
Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung . . . . .	133	Ertragsausgleich. . . . .	137
Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften. . . . .	133	Gesonderte Feststellung, Außenprüfung . . . . .	137
In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften) . . . . .	133	Zwischengewinnbesteuerung . . . . .	138
Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften . . . . .	133	Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung . . . . .	138
Negative steuerliche Erträge. . . . .	133	EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung . . . . .	138
Substanzauskehrungen . . . . .	134	Verschmelzung von Sondervermögen. . . . .	139
Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene. . . . .	134	Grunderwerbsteuer . . . . .	139
Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer) . . . . .	134	Rechtliches und steuerliches Risiko . . . . .	139
Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge . . . . .	134	Neue steuerliche Regelungen . . . . .	139
Ausländische Mieterträge . . . . .	134	Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer). . . . .	140
Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien . . . . .	134	Inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften) sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung. . . . .	140
Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften. . . . .	134	Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung. . . . .	141
In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften) . . . . .	135	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung . . . . .	141
Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften . . . . .	135	Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften. . . . .	141
		Inländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften) . . . . .	141
		Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften . . . . .	141
		Negative steuerliche Erträge. . . . .	142
		Substanzauskehrungen . . . . .	142

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene. . . . .	142	Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden. . . . .	148
Steuerausländer. . . . .	142	Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz . . . . .	148
Kirchensteuer. . . . .	143	Zusätzliche Informationen für Anleger in der Schweiz . . . . .	149
Zwischengewinnbesteuerung . . . . .	143	Besonderheiten von deutschen Immobilien-Sondervermögen nach InvG . . . . .	149
Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer) . . . . .	143	Vertreter und Zahlstelle in der Schweiz . . . . .	149
Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge . . . . .	143	Verkauf und Rücknahme von Anteilen in der Schweiz . . . . .	149
Ausländische Mieterträge . . . . .	143	Veröffentlichungen für Anleger in der Schweiz . . . . .	149
Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien . . . . .	143	Verwendung der Verwaltungsgebühr . . . . .	150
Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften. . . . .	144	Erfüllungsort und Gerichtsstand. . . . .	150
In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften) . . . . .	144	<b>Allgemeine</b>	
Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften . . . . .	144	<b>Vertragsbedingungen. . . . .</b>	<b>151</b>
Negative steuerliche Erträge. . . . .	144	<b>Besondere</b>	
Substanzauskehrungen . . . . .	144	<b>Vertragsbedingungen. . . . .</b>	<b>158</b>
Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene. . . . .	144		
Solidaritätszuschlag. . . . .	145		
Ausländische Quellensteuer. . . . .	145		
Gesonderte Feststellung, Außenprüfung . . . . .	145		
Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung . . . . .	145		
EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung . . . . .	145		
Verschmelzung von Sondervermögen. . . . .	146		
Grunderwerbsteuer . . . . .	146		
Rechtliches und steuerliches Risiko . . . . .	146		
Beratung und Auslagerung . . . . .	147		
Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer . . . . .	147		
Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens . . . . .	147		
Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens . . . . .	148		
Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens . . . . .	148		
Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens . . . . .	148		

## Kapitalanlagegesellschaft

---

Kapitalanlagegesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Immobilien-Sondervermögen *hausInvest global* (nachstehend „Fonds“ oder „Sondervermögen“ genannt) ist die am 25. März 1992 gegründete Commerz Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH, jetzt Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (nachstehend „KAG“ genannt) mit Sitz in Wiesbaden. Sie ist eine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Investmentgesetzes (InvG) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, des Sachverständigenausschusses und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der KAG und der Depotbank sind in der tabellarischen Aufstellung im Kapitel Gremien dargestellt.

## Wohlverhaltensregeln

---

Die KAG hat sich verpflichtet, die vom BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., Frankfurt am Main, veröffentlichten Wohlverhaltensregeln zu beachten. Die Wohlverhaltensregeln formulieren einen Standard für guten und verantwortungsvollen Umgang mit dem Kapital und den Rechten der Anleger. Sie stellen dar, wie die Kapitalanlagegesellschaften den gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber den Anlegern nachkommen und wie sie deren Interessen Dritten gegenüber vertreten. Die Gesellschaften wollen durch Verlässlichkeit, Integrität und Transparenz das Vertrauen der Anleger und der Öffentlichkeit ausbauen und deren gestiegene Informationsbedürfnisse erfüllen. Soweit sich aus den BVI-Wohlverhaltensregeln ein Anpassungsbedarf für den Verkaufsprospekt ergibt, so wird dieser bei Neudruck berücksichtigt werden.

## Depotbank

---

Für das Sondervermögen hat die Commerzbank AG mit Sitz in Frankfurt am Main das Amt der Depotbank übernommen. Sie ist Kreditinstitut nach deutschem Recht. Als Universalbank betreibt sie das Giro-, Einlagen- und Kreditgeschäft sowie das Wertpapiergeschäft.

Die Depotbank ist mit der laufenden Überwachung des Bestandes an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände und der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden

Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geldmarktinstrumente, Wertpapiere und Investmentanteile, die im Rahmen der Liquiditätshaltung gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des InvG, das eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Sondervermögens vorsieht.

Die Wertpapiere und Einlagezertifikate des Sondervermögens werden von der Depotbank in Sperrdepots verwahrt, soweit sie nicht bei anderen Verwahrern in Sperrdepots gehalten werden. Die Bankguthaben des Sondervermögens werden von der Depotbank auf Sperrkonten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Sperrkonten verwahrt werden. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Depotbank erforderlich. Die Depotbank hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage auf Sperrkonten eines anderen Kreditinstitutes mit dem InvG und den Vertragsbedingungen vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage zu erteilen.

Im Grundbuch ist für jede einzelne Immobilie, soweit sie nicht über eine Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehalten wird, ein Sperrvermerk zugunsten der Depotbank eingetragen. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Depotbank sind deshalb ausgeschlossen. Sofern bei ausländischen Immobilien die Eintragung der Verfügungsbeschränkung in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register nicht möglich ist, wird die KAG die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherstellen. Weiterhin hat die Depotbank bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie sie nachfolgend dargestellt sind, zu überwachen. Verfügungen der KAG über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bedürfen der Zustimmung der Depotbank. Verfügungen der Immobilien-Gesellschaft über Immobilien sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der Depotbank, sofern die KAG eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.

Die Depotbank hat die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen vorzunehmen sowie die Ermittlung des Wertes des Sondervermögens und der Anteile durch die KAG zu kontrollieren. Sie hat dafür zu sorgen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt. Des Weiteren hat die Depotbank dafür zu sorgen, dass die Erträge des Sondervermögens gemäß den Vorschriften des InvG und den Vertragsbedingungen verwendet werden, und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge auszuzahlen.

## Sachverständige und Bewertungsverfahren

### Sachverständigenausschüsse

Die KAG hat für die Bewertung der Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss zu bestellen, der aus drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied besteht. Jedes Mitglied muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen.

Die KAG hat drei Ausschüsse bestellt, die die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewerten. Die Bestellung jedes Sachverständigen erfolgt grundsätzlich für zwei Jahre mit der Möglichkeit der Wiederwahl. Ein Sachverständiger darf für die KAG in einem Ausschuss nur bis zum Ablauf des fünften auf seine erstmalige Bestellung folgenden Kalenderjahres tätig sein. Dieser Zeitraum kann von der KAG anschließend um jeweils ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn die Einnahmen des Sachverständigen aus seiner Tätigkeit als Mitglied der Ausschüsse oder aus anderen Tätigkeiten für die KAG in den letzten vier Jahren, die dem letzten Jahr des jeweils erlaubten Tätigkeitszeitraums vorausgehen, 30 % seiner durchschnittlichen Gesamteinnahmen nicht überschritten haben und der Sachverständige dies der KAG durch eine entsprechende Erklärung im letzten Jahr des erlaubten Tätigkeitszeitraums bestätigt hat. Eine Geschäftsordnung regelt die Tätigkeit der von der KAG bestellten Sachverständigenausschüsse. Die Gutachten werden nach Maßgabe der Geschäftsordnung vom jeweiligen Ausschuss erstellt.

Der Sachverständigenausschuss hat insbesondere zu bewerten:

- spätestens alle zwölf Monate die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
- die zur Veräußerung durch die KAG oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien, soweit das jährlich angefertigte Gutachten nicht mehr als aktuell anzusehen ist.

Ferner hat der Sachverständigenausschuss nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.

### Bewertung vor Ankauf

Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Abs. 2 Satz 1 InvG, der nicht einem von der KAG gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurde und die daraus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt.

Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Abs. 2 Satz 1 InvG, der nicht einem von der KAG gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurden.

Eine zum Sondervermögen gehörende Immobilie darf nur mit einem Erbbaurecht belastet werden, wenn die Angemessenheit des Erbbauzinses zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Abs. 2 Satz 1 InvG, der nicht einem von der KAG gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bestätigt wurde.

### Bewertungsmethode

Der Sachverständigenausschuss oder der für die Ankaufsbewertung zuständige Sachverständige hat den Verkehrswert der Immobilie festzustellen, der nach einem Wertermittlungsverfahren ermittelt wird, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung können auch weitere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren hinzugezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung des Ausschusses erforderlich und/oder zweckmäßig erscheint. Im Regelfall wird der Verkehrswert anhand des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die nachhaltig erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

## Sondervermögen

---

Das Sondervermögen trägt die Bezeichnung *hausInvest global*. Es wurde am 23. Dezember 2003 für unbegrenzte Dauer aufgelegt. Die zum Sondervermögen gehörenden Gegenstände stehen im Eigentum der KAG, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet.

## Profil des typischen Anlegers

---

Das Sondervermögen richtet sich an alle Anleger, auch an solche, die mit der Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut sind und die das Sondervermögen als komfortables Sparprodukt in Grundstückswerte nutzen wollen. Erfahrungen mit Immobilienanlagen und Kapitalmarkterfahrung sind nicht erforderlich. Es richtet sich auch an Anleger, die ein Produkt mit der von diesem Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie suchen. Empfohlen ist ein Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren. Der Anleger sollte in der Lage sein, leichte vorübergehende Verluste hinzunehmen. Das Sondervermögen verfolgt eine ertragsorientierte Anlagepolitik und eignet sich für jedes Anlageportfolio.

## Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik

---

Ein wesentlicher Teil des Sondervermögens kann außerhalb der Staaten, die an der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion teilnehmen, angelegt werden. Da die Vermögensgegenstände des Sondervermögens in Euro bewertet werden, schwankt der Wert des Sondervermögens nicht nur bei Veränderungen des Wertes der Vermögensgegenstände, sondern auch bei Veränderungen der Wechselkurse der Währungen der Vermögensgegenstände in Bezug auf den Euro. Allerdings dürfen die im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände insgesamt nur bis zu 30 % mit einem Währungsrisiko behaftet sein. Vermögensgegenstände gelten dann als nicht mit einem Währungsrisiko behaftet, wenn Kurssicherungsgeschäfte abgeschlossen oder Kredite in der entsprechenden Währung aufgenommen worden sind. Zur Verminderung von Währungsrisiken wird die Gesellschaft für das Sondervermögen insbesondere von den durch das Gesetz und die Vertragsbedingungen vorgesehenen Möglichkeiten zur Kreditaufnahme Gebrauch machen. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden erwirbt die KAG auch Grundstücke für Projektentwicklungen. Wenn an Standorten, die aus Sicht der Gesellschaft entwicklungsfähig sind, bestehende Gebäude nicht mit der Anlagestrategie des Sondervermögens

übereinstimmen oder nicht bzw. nicht zu vorteilhaften Konditionen erworben werden können, werden die im Gesetz und den Vertragsbedingungen vorgesehenen Grenzen für den Erwerb unbebauter und im Bau befindlicher Grundstücke gegebenenfalls weitgehend ausgeschöpft. Das Anlageziel des *hausInvest global* liegt im Erreichen einer nachhaltigen – im Vergleich zu überwiegend in der Bundesrepublik Deutschland bzw. in Ländern des Europäischen Wirtschaftsraums investierenden Offenen Immobilienfonds – überdurchschnittlichen Rendite. Diese wird über regelmäßig zufließende Mieterträge, Zinserträge und eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbestandes angestrebt. Damit soll dem renditeorientierten Anleger der Zugang zu einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil innerhalb des Anlagespektrums der Offenen Immobilienfonds ermöglicht werden.

*hausInvest global* ist ein weltweit investierender Offener Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt in den wirtschaftlichen und politischen Metropolen der Welt mit hohem Entwicklungspotenzial. Ziel ist der Aufbau eines global diversifizierten Immobilienportfolios. Wichtigste Anlagemärkte sind der nordamerikanische, der europäische sowie der asiatisch-pazifische Raum. Investiert wird überwiegend in gewerblich genutzte Immobilien; vor allem in den Segmenten Büro und Handel. Dies beinhaltet vorwiegend Geschäfts- und Bürogebäude für Verwaltung, Handel und Dienstleistungen sowie Einkaufszentren. Um eine optimale Diversifikation für den Anleger zu erreichen, wird eine Anlagestreueung nicht nur nach Regionen und Nutzungsarten, sondern auch nach den Objektmerkmalen Lage, Größenklasse und Mieter durch das Fondsmanagement angestrebt. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden werden auch Grundstücke erworben, die die KAG entweder selbst entwickelt oder zwecks Risikominderung durch geeignete Vertragspartner entwickeln lässt.

Alle Investitionen werden im Hinblick auf Veränderungen der Wechselkurse und auf steuerliche und rechtliche Rahmenbedingungen besonders überprüft und optimiert. Die Entscheidung für die Direktinvestition in Immobilien oder einen Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften orientiert sich dabei am vorbeschriebenen Anlageziel. Ebenso werden finanzierungspolitische Entscheidungen und alle Aspekte der Währungskurssicherung entsprechend den vor herrschenden Marktbedingungen sowie den regulatorischen Rahmenbedingungen der langfristigen Sicherung des Anlageziels unterworfen. Auftretende Währungsrisiken werden über eine anteilige Fremdfinanzierung in Landeswährung sowie durch den Einsatz von – im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Vorgaben zugelassenen – Kurssicherungsinstrumenten gesteuert.

Entsprechend den Markterfordernissen strebt die KAG eine fortwährende Optimierung des Immobilienbestandes durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung oder -verkauf an. Die aufzuwendenden Kosten müssen in einem angemessenen Verhältnis zu dem zu erwartenden Mehrertrag stehen. Im Rahmen dieser anlagepolitischen Leitlinien wird das Fondsmanagement ein aktives Portfoliomanagement (Kauf, Verkauf, Bestandsentwicklung) betreiben. Dabei werden die unterschiedlichen zyklischen Entwicklungen auf den globalen Immobilienmärkten – unter Berücksichtigung der o.g. renditerelevanten Rahmenbedingungen – in verantwortungsvoller Weise zur Optimierung des höheren Rendite-Risiko-Profiles und somit zur Erreichung des Anlageziels genutzt. Dies wird sich in einer den Erfordernissen des Marktes angemessenen Anpassung der Portfoliogewichtung des Immobilienbestandes widerspiegeln.

In der Phase des Portfolioaufbaus kann es dazu kommen, dass die mittel- bis langfristige angestrebte Diversifikation über die unterschiedlichen o.g. Investitionsmerkmale, insbesondere die regionale und länderspezifische Streuung, nicht gleichmäßig erreicht werden kann.

Soweit freie Liquidität zur Verfügung steht, wird das Fondsmanagement diese im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben investieren. Angestrebtes Ziel ist es dabei, unter Ausnutzung der jeweils aktuellen Situationen und Perspektiven der internationalen Geld- und Kapitalmärkte einen möglichst hohen und stetigen Ertrag bei angemessenem Risiko zu erwirtschaften. Priorität ist es aber in jedem Fall, einen möglichst hohen Investitionsgrad in Immobilien zu realisieren.

Über die aktuellen Ziele der Anlagepolitik sowie die vom Fondsmanagement ergriffenen Maßnahmen zur Erreichung des angestrebten Rendite-Risiko-Profiles des *hausInvest global* unterrichtet der jeweilige Jahresbericht.

Die Vertragsbedingungen können von der KAG geändert werden. Änderungen der Vertragsbedingungen, mit Ausnahme der Regelungen zu den Verwaltungs- und sonstigen Kosten, bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Soweit die Änderungen Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der KAG. Die vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de) bekannt gemacht und treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntgabe im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Im Fall der Änderungen von Regelungen zu den Verwaltungs- und sonstigen Kosten bedürfen diese keiner vorherigen Zustimmung

der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und treten sechs Monate nach Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten ebenfalls frühestens sechs Monate nach Bekanntmachung in Kraft und sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die KAG den Anlegern anbietet, ihre Anteile gegen Anteile an Sondervermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kostenlos um zutauschen, sofern derartige Sondervermögen von der KAG verwaltet werden.

### Immobilien

1. Die KAG darf für das Sondervermögen folgende Immobilien erwerben:
  - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
  - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung;
  - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) b) bestimmt und geeignet sind;
  - d) Erbbaurechte bzw. im Ausland belegene rechtmäßig und wirtschaftlich hermit vergleichbare Rechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);
  - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts.
2. Die KAG darf für das Sondervermögen im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 2 Satz 3 InvG) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Absatzes 1 Buchstabe a) erwerben, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.
3. Die KAG darf außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Immobilien im Sinne der vorstehenden Nummer 1 in den im Anhang zu § 2 Abs. 2 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannten Staaten (maximal bis zur Höhe des dort jeweils angegebenen Anteils am Wert des Sondervermögens) erwerben, wenn
  - a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist,
  - b) in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist sowie

c) die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Depotbank gewährleistet ist.

Die KAG wird vor einem etwaigen Erwerb im Rahmen der ihr obliegenden ordnungsgemäßen Geschäftsführung prüfen, ob die vorstehend genannten Voraussetzungen in vollem Umfang eingehalten sind.

Die Angaben im Anhang zu den „Besonderen Vertragsbedingungen“ können bezüglich der Staaten bzw. des jeweiligen maximalen Investitionsgrades geändert werden. Diese Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Die vorstehend in Ziff. 3 dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.

4. Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15 % des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzeln Wert mehr als 10 % des Sondervermögens beträgt, darf 50 % des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

Die KAG darf für das Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind.

Über die im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft.

#### **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

1. Die KAG darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung

a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die KAG für das Sondervermögen ausüben darf,

b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Vertragsbedingungen unmit-

telbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen, sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften,

c) eine Immobilie oder eine Beteiligung an einer anderen Immobilien-Gesellschaft nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie oder der Beteiligung an der anderen Immobilien-Gesellschaft 15 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u.a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.

3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die KAG für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.

4. Beteiligt sich eine Immobilien-Gesellschaft an anderen Immobilien-Gesellschaften, so muss die Beteiligung unmittelbar oder mittelbar 100 % des Kapitals und der Stimmrechte betragen.

5. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die KAG für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Der Wert von Vermögensgegenständen, die zum Vermögen einer Immobilien-Gesellschaft gehören, an der die KAG für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens zu 100 % des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist, wird auf die Grenze nach Satz 1 nicht angerechnet. Der Wert der Immobilien, die zum Vermögen von Immobilien-Gesellschaften gehören, an denen die KAG für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

6. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.

7. Die KAG darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung eines Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, für Rechnung dieses Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rück-

zahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die KAG darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25 % des Wertes des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der KAG gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 % des Wertes der von ihr gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der KAG der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt.

### Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilien können mit einem Erbbaurecht belastet werden.

Durch die Neubestellung eines Erbbaurechtes darf der Gesamtwert der mit einem Erbbaurecht belasteten Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens gehalten werden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Verlängerung eines Erbbaurechtes gilt als Neubestellung.

Die Belastung mit einem Erbbaurecht darf nur erfolgen, wenn unvorhergesehene Umsätze die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

### Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und dem Verkehrswert der Immobilien auswirken können. Dies gilt auch für Investitionen in Immobilien, die von Immobilien-Gesellschaften gehalten werden. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

- Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u.a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Der Gebäudenzustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht im vorersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die KAG eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieter-

struktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.

- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) sind international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.
- Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Auch Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.
- Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Abstell-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.
- Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z.B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung ergeben. Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken werden nach Möglichkeit durch entsprechende Regelungen mit den Vertragspartnern und deren sorgfältige Auswahl entgegengewirkt. Auf verbleibende Risiken ist hier jedoch ebenso hinzuweisen wie darauf, dass der Erfolg der Erstvermietung von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist.
- Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und gegebenenfalls Einholung von Sachverständigengutachten bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen.
- Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben (z.B. abweichende Rechts- und Steuersysteme, unterschiedliche Interpretationen von Doppelbesteuerungsabkommen und Veränderungen der Wechselkurse) zu berücksichtigen. Auch sind bei ausländischen Immobilien das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des

Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder der Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen.

- Bei Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet.
- Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.
- Immobilieninvestitionen im Ausland werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt einerseits zur Währungsabsicherung (Kreditgewährung in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Da das Sondervermögen im Ausland steuerpflichtig ist, können die Darlehenszinsen dort grundsätzlich steuerlich geltend gemacht werden. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus. Bei einer 50%igen Kreditfinanzierung verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung, wie sie bei Inlandsakquisitionen vorherrschend ist. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen – im Ausland häufiger der Fall – eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten, die im Inland der Regelfall sind. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung. Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z.B. infolge massiver Anteilrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss (siehe Seite 189 f.), steigt somit.
- Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die KAG muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d.h. die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

### Liquiditätsanlagen

Neben dem Erwerb von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind auch Liquiditätsanlagen zulässig und vorgesehen.

Die KAG darf höchstens 49 % des Wertes des Sondervermögens (Höchstliquidität) halten in

- Bankguthaben,
- Geldmarktinstrumenten,
- Wertpapieren, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt,
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach ihren Vertragsbedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen,
- Wertpapieren, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich
- Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 47 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvG genannten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien

oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

#### Bankguthaben

Anlagen in Bankguthaben dürfen von der KAG entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 66, 49 InvG) nur bei Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat der Europäischen Union oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum getätigt werden. Bei einem Kreditinstitut in einem anderen Staat dürfen nur dann Guthaben gehalten werden, wenn die Bankaufsichtsbestimmungen in diesem Staat nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen in der EU gleichwertig sind.

Die KAG darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.

#### Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden, sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Sondervermögen eine Laufzeit bzw. Restlaufzeit von höchstens 397 Tagen haben. Sofern ihre Laufzeit länger als zwölf Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst werden. Geldmarktinstrumente sind außerdem verzinsliche Wertpapiere, deren Risikoprofil dem der eben beschriebenen Papiere entspricht.

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden,

1. wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum

Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind,

2. wenn sie an einer der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenen Börsen zum Handel zugelassen oder an einem der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenen organisierten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind,
3. wenn sie von den Europäischen Gemeinschaften, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder von einer Zentralbank eines Mitgliedstaats der Europäischen Union oder eines Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank, einem Drittstaat oder, sofern dieser ein Bundesstaat ist, einem Mitgliedstaat dieses Bundesstaats oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, begeben oder garantiert werden,
4. wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummer 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,
5. wenn sie von einem Kreditinstitut, das nach dem Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden,
6. wenn sie von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt
  - a) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Millionen Euro und das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2003/51/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juli 2003, veröffentlicht,
  - b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer oder mehrerer börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder

c) um einen Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

Sämtliche genannten Geldmarktinstrumente dürfen nur erworben werden, wenn sie die Voraussetzungen des Artikels 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllen. Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 gilt zusätzlich Artikel 4 Abs. 3 der Richtlinie 2007/16/EG.

Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3 bis 6 müssen ein ausreichender Einlagen- und Anlegerschutz bestehen, z.B. in Form eines Investmentgrade-Ratings, und zusätzlich die Kriterien des Artikels 5 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllt sein. Als „Investmentgrade“ bezeichnet man eine Benotung mit „BBB“ bzw. „Baa“ oder besser im Rahmen der Kreditwürdigkeits-Prüfung durch eine Rating-Agentur. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten, die von einer regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft eines Mitgliedstaats der Europäischen Union oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3 begeben werden, aber weder von diesem Mitgliedstaat oder, wenn dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaats garantiert werden, und für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Abs. 1 Nr. 4 und 6 gilt Artikel 5 Abs. 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach Abs. 1 Nr. 3 außer Geldmarktinstrumenten, die von der Europäischen Zentralbank oder der Zentralbank eines Mitgliedstaats der Europäischen Union begeben oder garantiert wurden, gilt Artikel 5 Abs. 4 der Richtlinie 2007/16/EG. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Abs. 1 Nr. 5 gelten Artikel 5 Abs. 3 und, wenn es sich um Geldmarktinstrumente handelt, die von einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen des Europäischen Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden, Artikel 6 der Richtlinie 2007/16/EG.

Bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens darf die KAG auch in Geldmarktinstrumente von Ausstellern investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen.

#### **Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente**

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente eines Ausstellers dürfen nur in Höhe von bis zu 5 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genomme-

nen Wertpapiere desselben Ausstellers in Höhe von bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 % des Sondervermögens nicht übersteigen.

Die Gesellschaft darf höchstens 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination aus folgenden Vermögensgegenständen anlegen:

- von ein und demselben Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente;
- Einlagen bei dieser Einrichtung;
- Anrechnungsbeträge für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte in Derivaten, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Bei öffentlichen Ausstellern im Sinne des § 60 Abs. 2 InvG darf eine Kombination der in Satz 1 genannten Vermögensgegenstände 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze in jedem Fall unberührt.

Die Anrechnungsbeträge von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten eines Emittenten auf die vorstehend genannten Grenzen können durch den Einsatz von marktgegenläufigen Derivaten, welche Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente desselben Emittenten zum Basiswert haben, reduziert werden. Das bedeutet, dass für Rechnung des Sondervermögens auch über die vorgenannten Grenzen hinaus Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente eines Ausstellers erworben werden dürfen, wenn das dadurch gesteigerte Ausstellerrisiko durch Absicherungsgeschäfte wieder gesenkt wird.

Die KAG darf in Schuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Geldmarktinstrumente folgender Aussteller jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, Europäische Gemeinschaften, Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder deren Gebietskörperschaften, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, Drittstaaten oder internationale Organisationen, denen mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört.

In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die KAG jeweils

bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute aufgrund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

### Mindestliquidität

Die KAG hat sicherzustellen, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar ist (Mindestliquidität).

### Risiken bei Liquiditätsanlagen

Sofern das Sondervermögen im Rahmen einer Liquiditätsanlagen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen neben den Chancen auf Wertsteigerungen auch Risiken enthalten. Die Kurse der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente können gegenüber dem Einstandspreis fallen, beispielsweise aufgrund der Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte oder besonderer Entwicklungen der Aussteller. Dies gilt sinngemäß auch für die Anteilwertentwicklung der Investmentanteile.

Festverzinsliche Wertpapiere werden in ihrer Kursentwicklung von den Entwicklungen des Kapitalmarktes beeinflusst, d.h. bei steigenden Kapitalmarktzinsen erleiden festverzinsliche Wertpapiere Kursverluste. Diese Kursänderungen sind auch abhängig von den Laufzeiten festverzinslicher Wertpapiere. In der Regel haben festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten; dafür sind in der Regel geringere Renditen zu erwarten. Bei Liquiditätsanlagen in ausländischer Währung sind zusätzliche Wechselkursrisiken und Transferrisiken zu beachten.

Für Sondervermögen, die ihrerseits in Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente investieren, gelten die vorstehend aufgeführten Risiken entsprechend.

Aktien enthalten neben den Chancen auf Kurssteigerungen auch Risiken; sie unterliegen dem nicht vorhersehbaren Einfluss der Entwicklung der Kapitalmärkte und der besonderen Entwicklung der jeweiligen Aussteller. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Aktien kann nicht ausgeschlossen werden, dass

Verluste durch Kursschwankungen oder Vermögensverfall von Ausstellern eintreten.

### Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

Die KAG darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 50 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt.

Soweit die Kosten für die Kreditaufnahme über der Rendite von Immobilien liegen, wird das Anlageergebnis beeinträchtigt. Dennoch können besondere Umstände für eine Kreditaufnahme sprechen, wie die Erhaltung einer langfristigen Ertrags- und Wertentwicklungsquelle bei nur kurzfristigen Liquiditätsengpässen oder steuerliche Erwägungen oder die Begrenzung von Wechselkursrisiken im Ausland.

Die KAG darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten sowie belasten, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Depotbank diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Insgesamt dürfen die Belastungen 50 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 11 Abs. 4 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

### Derivate zu Absicherungszwecken

Die KAG kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang eingesetzter Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 51 Abs. 2 InvG festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen.

1. Sofern die KAG den einfachen Ansatz nutzt, darf sie nur in Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 „Besondere Vertragsbedingungen“, erworben werden dürfen, abgeleitet sind. Hierbei beschränkt sie sich entsprechend § 6 Abs. 2 der DerivateV darauf, ausschließlich die folgenden Grundformen von Derivaten oder Kombinationen aus diesen Derivaten oder Kombinationen aus Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen erworben werden dürfen, mit diesen Derivaten im Sondervermögen einzusetzen:

- Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 „Besondere Vertragsbedingungen“, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 „Besondere Vertragsbedingungen“, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
  - » Eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
  - » der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- Zinsswaps, Währungsswaps oder Zinswährungsswaps;
- Optionen auf Swaps nach Buchstaben c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
- Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 „Besondere Vertragsbedingungen“, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuzuordnenden Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen;
- Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden.

Der anzurechnende Wert für

- Finanzterminkontrakte bemisst sich nach dem Kontraktwert, multipliziert mit dem börsentäglich ermittelten Terminpreis,
- Optionen oder Optionsscheine, deren Basiswert ein Wertpapier, ein Geldmarktinstrument oder ein Derivat ist, bemisst sich nach dem Wert der Basiswerte, die Gegenstand des Optionsrechtes sind (Underlying),
- Optionen oder Optionsscheine, deren Basiswert Zinsen, Wechselkurse oder Währungen sind, bemisst sich nach dem Wert des Underlyings, multipliziert mit dem in den Optionsbedingungen festgelegten Multiplikator.

Darüber hinaus sind die ermittelten Werte mit dem zugehörigen Delta zu multiplizieren. Dieses Delta ist das Verhältnis der Veränderung des Wertes des Derivates zu einer nur als geringfügig angenommenen Veränderung des Wertes der Underlyings.

2. Sofern die KAG den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – zu Absicherungszwecken in je gleiche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“, und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 „Besondere Vertragsbedingungen“ erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den vorgenannten Geschäften von den in den „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“ und in diesem Prospekt genannten Anlagezielen abweichen.

Die mit dem Einsatz von Derivaten verbundenen Risiken werden bei Anwendung des qualifizierten Ansatzes im Sinne der DerivateV durch ein Risikomanagement-Verfahren gesteuert, das es erlaubt, das mit der Anlageposition verbundene Risiko sowie den jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Anlageportfolios jederzeit zu überwachen.

3. Sofern die KAG gemäß § 51 InvG in Derivate investiert, wendet sie bei der Ermittlung des Marktrisikopotenzials derzeit den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV an. Sie darf allerdings nach § 7 der DerivateV jederzeit vom qualifizierten zum einfachen Ansatz wechseln. Der Wechsel zum einfachen Ansatz bedarf der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und ist im nächstfolgenden Jahres- oder Halbjahresbericht bekannt zu machen.

Geschäfte über Derivate dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mietforderungen getätigt werden. Das Investmentgesetz und die DerivateV sehen die Möglichkeit vor, das Marktrisikopotenzial eines Sondervermögens durch den Einsatz von Derivaten zu verdoppeln. Unter dem Marktrisiko versteht man das Risiko, das sich aus der ungünstigen Entwicklung von Marktpreisen für das Sondervermögen ergibt. Da das Sondervermögen Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine entsprechende Hebelung hier grundsätzlich nicht in Frage.

### Optionsgeschäfte

Die KAG darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken am Wertpapier-Optionshandel teilnehmen. Das heißt, sie darf von einem Dritten gegen Entgelt (Optionsprämie) das Recht erwerben, während einer bestimmten Zeit oder am Ende eines bestimmten Zeitraums zu einem von vornherein vereinbarten Preis (Basispreis) z.B. die Abnahme von Wertpapieren oder die Zahlung eines Differenzbetrages zu verlangen. Sie darf auch entsprechende Rechte gegen Entgelt von Dritten erwerben.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

Der Kauf einer Verkaufsoption (Wählerposition in Geld - Long Put) berechtigt den Käufer, gegen Zahlung einer Prämie vom Verkäufer die Abnahme bestimmter Vermögensgegenstände zum Basispreis oder die Zahlung eines entsprechenden Differenzbetrages zu verlangen. Durch den Kauf solcher Verkaufsoptionen können z.B. im Fonds befindliche Wertpapiere innerhalb der Optionsfrist gegen Kursverluste gesichert werden. Fallen die Wertpapiere unter den Basispreis, so können die Verkaufsoptionen ausgeübt und damit über dem Marktpreis liegende Veräußerungserlöse erzielt werden. Anstatt die Option auszuüben, kann die KAG das Optionsrecht auch mit Gewinn veräußern.

Dem steht das Risiko gegenüber, dass die gezahlten Optionsprämien verloren gehen, wenn eine Ausübung der Verkaufsoptionen zum vorher festgelegten Basispreis wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint, da die Kurse entgegen den Erwartungen nicht gefallen sind. Derartige Kursänderungen der dem Optionsrecht zugrunde liegenden Wertpapiere können den Wert des Optionsrechtes überproportional bis hin zur Wertlosigkeit mindern. Angesichts der begrenzten Laufzeit kann nicht darauf vertraut werden, dass sich der Preis der Optionsrechte rechtzeitig wieder erholen wird. Bei den Gewinnerwartungen müssen die mit dem Erwerb sowie der Ausübung oder dem

Verkauf der Option bzw. dem Abschluss eines Gegengeschäftes (Glattstellung) verbundenen Kosten berücksichtigt werden. Erfüllen sich die Erwartungen nicht, so dass die KAG auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf einer Laufzeit.

### Terminkontrakte

Terminkontrakte sind für beide Vertragspartner unbedingt verpflichtende Vereinbarungen, zu einem bestimmten Zeitpunkt, dem Fälligkeitsdatum, oder innerhalb eines bestimmten Zeitraumes eine bestimmte Menge eines bestimmten Basiswertes (z.B. Anleihen, Aktien) zu einem im Voraus vereinbarten Preis (Ausübungspreis) zu kaufen bzw. zu verkaufen.

Dies geschieht in der Regel durch Vereinnahmung oder Zahlung der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem Marktpreis im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes. Die KAG kann z.B. Wertpapierbestände des Sondervermögens durch Verkäufe von Terminkontrakten auf diese Wertpapiere für die Laufzeit der Kontrakte absichern.

Insbesondere darf die KAG für Rechnung des Sondervermögens Terminkontrakte über Investmentanteile abschließen, die sie direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte. Das heißt, sie kann sich verpflichten, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder binnen eines gewissen Zeitraums eine bestimmte Menge von Anteilen an einem anderen Sondervermögen für einen bestimmten Preis zu kaufen oder zu verkaufen.

Sofern die KAG Geschäfte dieser Art abschließt, muss das Sondervermögen, wenn sich die Erwartungen der KAG nicht erfüllen, die Differenz zwischen dem bei Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes tragen. Hierin liegt der Verlust für das Sondervermögen. Das Verlustrisiko ist im Vorhinein nicht bestimmbar und kann über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf von Wertpapier-Terminkontrakten und gegebenenfalls der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) mit Kosten verbunden sind.

### Swaps

Die KAG darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken

- Zins-,
- Währungs-,
- Credit-Default-Swap-Geschäfte

abschließen. Swapgeschäfte sind Tauschverträge, bei denen die dem Geschäft zugrunde liegenden Vermögensgegenstände oder Risiken zwischen den Vertragspartnern ausgetauscht werden. Verlaufen die Kurs- oder Wertveränderungen der dem Swap zugrunde liegenden Basiswerte entgegen den Erwartungen der Kapitalanlagegesellschaft, so können dem Sondervermögen Verluste aus dem Geschäft entstehen.

### Swaptions

Swaptions sind Optionen auf Swaps. Eine Swaption ist das Recht, nicht aber die Verpflichtung, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder innerhalb einer bestimmten Frist in einen hinsichtlich der Konditionen genau spezifizierten Swap einzutreten.

### Credit Default Swaps

Credit Default Swaps sind Kreditderivate, die es ermöglichen, ein potenzielles Kreditausfallvolumen auf andere zu übertragen. Im Gegenzug zur Übernahme des Kreditausfallrisikos zahlt der Verkäufer des Risikos eine Prämie an seinen Vertragspartner. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Swaps entsprechend.

### In Wertpapieren verbriefte Derivate

Die KAG kann Derivate auch erwerben, wenn diese in Wertpapieren verbrieft sind. Dabei können die Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, auch nur teilweise in Wertpapieren enthalten sein. Die vorstehenden Aussagen zu Chancen und Risiken gelten auch für solche verbrieften Derivate entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass das Verlustrisiko bei verbrieften Derivaten auf den Wert des Wertpapiers beschränkt ist.

### Notierte und nicht notierte Derivate

Die KAG darf Geschäfte tätigen, die zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einem anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben.

Geschäfte, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einem anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben (OTC-Geschäfte), dürfen nur mit geeigneten Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge getätigt werden. Die besonderen Risiken dieser individuellen Geschäfte liegen im Fehlen eines organisierten Marktes und damit der Veräußerungsmöglichkeit an Dritte. Eine Gegenstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5 % des Wertes des Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der Europäischen Union, dem Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat mit vergleichbarem Aufsichtsniveau, so darf das Kontrahentenrisiko bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens betragen. Außerbörslich gehandelte Derivatgeschäfte, die mit einer zentralen Clearingstelle einer Börse oder eines anderen organisierten Marktes als Vertragspartner abgeschlossen werden, werden auf die Kontrahentengrenzen nicht angerechnet, wenn die Derivate einer täglichen Bewertung zu Marktkursen mit täglichem Margin-Ausgleich unterliegen. Das Risiko der Bonität des Kontrahenten wird dadurch deutlich reduziert, jedoch nicht eliminiert.

### Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte

Die KAG darf für das Sondervermögen auch Derivatgeschäfte tätigen, die auf einer für das Sondervermögen erwerbenden Immobilie oder auf der Entwicklung der Erträge aus einer solchen Immobilie basieren. Durch solche Geschäfte ist es der KAG insbesondere möglich, Miet- und andere Erträge aus für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien gegen Ausfall- und Währungskursrisiken abzusichern.

### Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung

Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungsrisiken. Auch ist zu berücksichtigen, dass Anlagen in Fremdwährung einem sogenannten Transferrisiko unterliegen. Die KAG darf nur zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen und Wechselkursen tätigen.

Diese Währungskurssicherungsgeschäfte, die in der Regel nur Teile des Fondsvermögens absichern, dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kurssicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskurssicherungsgeschäften entstehenden Kosten und evtl. Verluste vermindern das Ergebnis des Sondervermögens.

Die KAG muss bei Währungskursrisiken, die 30 % des Wertes des Sondervermögens übersteigen, von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen. Darüber hinaus wird die KAG diese Möglichkeit nutzen, wenn und soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

### Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften

Da den Gewinnchancen aus Geschäften mit Derivaten hohe Verlustrisiken gegenüberstehen, müssen die Anleger zur Kenntnis nehmen, dass

- die z.B. aus Termingeschäften erworbenen befristeten Rechte verfallen oder eine Wertminderung erleiden können,
- das Verlustrisiko nicht bestimmbar sein und auch über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen kann,;
- Geschäfte, mit denen die Risiken aus eingegangenen Derivatgeschäften ausgeschlossen oder eingeschränkt werden sollen, möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden können,
- sich das Verlustrisiko erhöht, wenn zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Derivatgeschäften Kredit in Anspruch genommen wird oder die Verpflichtung aus Derivatgeschäften oder die hieraus zu beanspruchende Gegenleistung auf ausländische Währung oder eine Rechnungseinheit lautet.

Bei der Ausübung von Derivatgeschäften, die aus einer Kombination zweier Grundformen bestehen (z.B. Optionsgeschäfte auf Finanzterminkontrakte), können zusätzliche Risiken entstehen, die sich nach dem dann zustande gekommenen Kontrakt richten und weit über dem ursprünglichen Einsatz z.B. in Gestalt des für ein Optionsgeschäft gezahlten Preises liegen können.

Bei OTC-Geschäften treten folgende zusätzliche Risiken auf:

- Es fehlt ein organisierter Markt, was zu Problemen bei der Veräußerung des am OTC-Markt erworbenen Derivates an Dritte führen kann; eine Gattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein (Liquiditätsrisiko).
- Der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäfts kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein (Kontrahentenrisiko).

Die Risiken sind bei Derivatgeschäften je nach der für das Sondervermögen übernommenen Position unterschiedlich groß.

Dementsprechend können die Verluste des Sondervermögens

- sich auf den z.B. für ein Optionsrecht gezahlten Preis beschränken,

- weit über die gestellten Sicherheiten (z.B. Einschüsse) hinausgehen und zusätzliche Sicherheiten erfordern,
- zu einer Verschuldung führen und damit das Sondervermögen belasten, ohne dass das Verlustrisiko stets im Voraus bestimmbar ist.

### Wertpapier-Darlehen

Die im Sondervermögen vorhandenen Wertpapiere können darlehensweise gegen marktgerechtes Entgelt an Dritte übertragen werden. Hierbei kann der gesamte Bestand an Wertpapieren des Sondervermögens auf unbestimmte Zeit als Wertpapier-Darlehen übertragen werden. Die KAG hat in diesem Fall eine je derzeitige Kündigungsmöglichkeit, wobei vertraglich vereinbart ist, dass Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge nach erfolgter Kündigung innerhalb von fünf Börsentagen dem Sondervermögen zurückübertragen werden.

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, nach Beendigung des Darlehens oder der Kündigung, Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge zurückzuerstatten. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Zinsen aus den darlehensweise erhaltenen Wertpapieren bei Fälligkeit an die Depotbank für Rechnung des Sondervermögens zu zahlen.

Im Interesse der Risikostreuung ist im Fall der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren vorgesehen, dass alle an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen dürfen. Voraussetzung für die darlehensweise Übertragung der Wertpapiere ist aber, dass vor Übertragung der Wertpapiere dem Sondervermögen ausreichende Sicherheiten gewährt wurden. Hierbei können Guthaben abgetreten oder verpfändet bzw. Wertpapiere übereignet oder verpfändet werden. Diese Guthaben müssen auf Euro oder die Währung, in der die Anteile des Sondervermögens begeben wurden, lauten und bei der Depotbank oder mit ihrer Zustimmung auf Sperrkonten bei anderen Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Drittstaat mit gleichwertiger Bankenaufsicht unterhalten werden. Sie können auch in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens angelegt werden. Diese Sicherheitsleistung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Wertpapier-Darlehensnehmers zu bestimmen. Sie darf jedoch den Sicherungswert, welcher sich aus dem Kurswert der darlehensweise übertragenen Wertpapiere zusammen mit den zugehörigen Erträgen errechnet, zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags nicht unterschreiten. Die KAG kann sich auch eines organisierten Systems zur Ermittlung und Abwicklung von

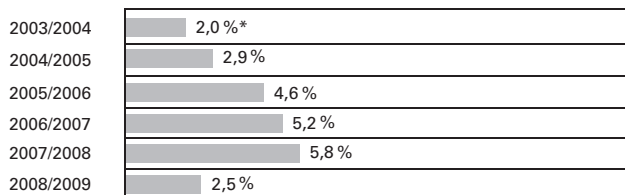
Wertpapier-Darlehen bedienen. Bei der Ermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über das organisierte System kann auf die Stellung von Sicherheiten verzichtet werden, da durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist. Darüber hinaus ist bei der Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über organisierte Systeme die Darlehensnehmer-Grenze von 10 % auf dieses organisierte System nicht anzuwenden.

**Wertpapier-Pensionsgeschäfte**

Die KAG kann für das Sondervermögen Wertpapier-Pensionsgeschäfte mit Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten mit einer Höchstlaufzeit von zwölf Monaten abschließen. Dabei kann sie sowohl Wertpapiere des Sondervermögens im Rahmen der Grenze für die Kreditaufnahme auf einen Pensionsnehmer übertragen und so vorübergehend Liquidität beschaffen als auch Wertpapiere im Rahmen der Grenze für Bankguthaben und Geldmarktpapiere in Pension nehmen und somit vorübergehend Liquidität anlegen. Pensionsgeschäfte sind nur in der Form sogenannter echter Pensionsgeschäfte zulässig. Bei echten Pensionsgeschäften übernimmt der Pensionsnehmer die Verpflichtung, die Wertpapiere zu einem bestimmten oder vom Pensionsgeber zu bestimmenden Zeitpunkt zurückzuübertragen. Sofern das Sondervermögen als Pensionsgeber tätig wird, trägt das Sondervermögen das Risiko von kurzzeitlichen Kursverlusten, während das Sondervermögen als Pensionsnehmer aufgrund der Rückübertragungsverpflichtung möglicherweise nicht an kurzzeitlichen Kurssteigerungen partizipieren kann.

**Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.**

**Wertentwicklung**



\*Rumpfgeschäftsjahr (23.12.2003 - 30.09.2004)

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

**Verwaltungs- und sonstige Kosten**

Vergütungen und Aufwendererstattungen an die KAG, die Depotbank und Dritte unterliegen nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Die KAG erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,25 % des zum Ende des Geschäftsjahres festgestellten Wertes des Sondervermögens. Sie ist berechtigt, hierauf vierteljährlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Werden für das Sondervermögen innerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum Immobilien erworben, veräußert oder umgebaut, so kann die KAG jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1 % des Kauf- oder Verkaufspreises bzw. der Bau- und Baukosten beanspruchen. Diese Vergütung beträgt bei Immobilien außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum bis zu 1,5 % des Kauf- oder Verkaufspreises bzw. der Bau- und Baukosten. Bei für Rechnung des Sondervermögens durchgeführten Projektentwicklungen (Erwerb und Bebauung von Immobilien) kann die Gesellschaft bis zu 2 % der Bau- und Baukosten (einschließlich des Grundstückskaufpreises) als Vergütung beanspruchen. Dies gilt entsprechend für die von der KAG für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaften bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen.

Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,5 ‰ des zum Ende des Geschäftsjahres festgestellten Wertes des Sondervermögens.

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:

- im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern);
- bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);
- im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
- bankübliche Depotgebühren;
- Kosten des Sachverständigenausschusses;

- Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
- Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
- Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der KAG sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung evtl. entstehende Steuern.

Die vorstehenden Regelungen über Aufwunderstattungungen gelten entsprechend für die von der KAG für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaften bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund spezieller Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zulasten des Sondervermögens.

Die KAG hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offenzulegen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder in direkt von der KAG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die KAG verbunden ist durch (a) eine gemeinsame Verwaltung, (b) Beherrschung oder (c) eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung von mehr als 10 % des Kapitals oder der Stimmen, darf die KAG oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen. Die KAG hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offenzulegen, die dem Sondervermögen von der KAG selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die KAG verbunden ist durch (a) eine gemeinsame Verwaltung, (b) Beherrschung oder (c) eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung von mehr als 10 % des Kapitals oder der Stimmen, oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde. Die Verwaltungsvergütung ist in diesen Fällen auf maximal 0,25 % beschränkt.

## Angabe einer Gesamtkostenquote - TER

---

Im Jahresbericht werden die zulasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen („total expense ratio“ - TER). Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Depotbank sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können. Ausgenommen sind die Kosten und Nebenkosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen.

Der KAG können im Zusammenhang mit Geschäften für Rechnung des Sondervermögens geldwerte Vorteile (Broker-Research, Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme) entstehen, die im Interesse der Anleger bei den Anlageentscheidungen verwendet werden. Der KAG fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu. Die KAG verwendet einen Teil der ihr aus dem Sondervermögen geleisteten Vergütungen für wiederkehrende Vergütungen an Vermittler von Anteilen als Vermittlungsfolgeprovision.

## Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen

---

Dem Sondervermögen wird neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens eine weitere Verwaltungsgebühr für die im Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet. Im Jahres- und Halbjahresbericht wird der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge angegeben, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilen an Sondervermögen berechnet worden sind. Daneben wird die Vergütung offengelegt, die dem Sondervermögen von der KAG selbst, einer anderen Kapitalanlagegesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die KAG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investmentgesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde. Beim Erwerb von Investmentanteilen, die direkt oder in direkt von der KAG oder einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die KAG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf sie oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen.

## Teilfonds

---

Das Sondervermögen ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion.

## Anteilklassen

---

Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte. Anteilklassen werden nicht gebildet.

## Anteile

---

Die Rechte der Anleger werden bei Errichtung des Sondervermögens ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Diese Globalurkunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbrieft die Ansprüche der Inhaber gegenüber der KAG.

## Ausgabe von Anteilen

---

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Sie können bei der KAG, der Depotbank und durch die Vermittlung von Dritten erworben werden. Die Depotbank gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis) entspricht. Die KAG behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

## Rücknahme von Anteilen

---

Die Anleger können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrags verlangen. Rücknahmestelle ist die Depotbank. Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die KAG ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Auf die Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung wird ausdrücklich hingewiesen.

## Bewertung/Ausgabe- und Rücknahmepreis

---

Zur Errechnung des Ausgabe- und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die KAG unter Kontrolle der Depotbank börsentäglich den Wert der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommenen Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten des Sondervermögens (Inventarwert). Die Division des Inventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert. Von einer Anteilpreisermittlung wird an Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Tag der Deutschen Einheit, Heiligabend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag und Silvester abgesehen.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden kaufmännisch gerundet.

Im Einzelnen wird wie folgt verfahren:

### Immobilien

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate ermittelt. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Jahr verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbaurecht ist vom Sachverständigenausschuss der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

### Bauleistungen

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde gelegt. Spätestens alle zwölf Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der KAG auf Basis der Vermögensaufstellungen

bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem Sachverständigenausschuss der Immobilien-Sondervermögens festgestellt wurde.

### Liquiditätsanlagen

*An einer Börse zugelassene oder in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände*

Vermögensgegenstände, die an Börsen gehandelt werden oder in einem anderen organisierten Markt einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum jeweiligen Kurswert bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

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

Vermögensgegenstände, die weder an Börsen gehandelt werden noch in einem anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zum aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

### Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

#### Nicht notierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen

Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z.B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), und für die Bewertung von Schuldscheindarlehen werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

### Geldmarktinstrumente

Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen (z.B. Verwaltungvergütung, Depotbankvergütung, Prüfungs-kosten, Kosten der Veröffentlichung etc.) bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt.

### Derivate

#### Optionsrechte und Terminkontrakte

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu den jeweils zuletzt festgestellten Kursen bewertet.

Das Gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens verkauften Terminkontrakten. Die Z ulasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste zum Wert des Sondervermögens hinzugerechnet.

#### Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Festgelder werden zum Renditekurs bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der KAG und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung zum Renditekurs erfolgt. Dabei wird im Einzelfalle festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des Renditekurses zugrunde gelegt wird. Die entsprechenden Zinsforderungen werden zusätzlich angesetzt.

Forderungen, z.B. abgegrenzte Zinsansprüche, sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis angesetzt.

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

#### Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des im Euro-FX-Systems (Reuters-Seite EUROFX/1) ermittelten Devisenkurses der Währung in Euro taggleich umgerechnet. Sofern der Devisenkurs einer

Fremdwährung nicht im Euro-FX-System ermittelt wird, werden die auf diese Fremdwährung lautenden Vermögensgegenstände zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings der Reuters AG (EUROCROSS) um 10.00 Uhr MEZ oder des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13.30 Uhr MEZ ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

### Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

### Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

### Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzuge-rechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des Anteilwerts.

Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf einer Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere An-lagedauer. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der KAG sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der KAG und Ritter verwendet. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

### Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sind am Sitz der KAG und der Depotbank verfügbar. Die Preise werden regelmäßig in mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung oder im Internet unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de) veröffentlicht.

### Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgt durch die KAG bzw. die Depotbank zum Ausgabepreis bzw. Rücknahmepreis ohne Berechnung weiterer Kosten.

Werden Anteile durch Vermittlung Dritter ausgeben oder zurückgenommen, so können zusätzliche Kosten anfallen.

### Rücknahmeaussetzung

Die KAG kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Abs. 4 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“).

Außergewöhnliche Umstände liegen insbesondere vor, wenn

- eine Börse, an der ein wesentlicher Teil der Wertpapiere des Sondervermögens gehandelt wird (außer an gewöhnlichen Wochenenden und Feiertagen), geschlossen oder der Handel eingeschränkt oder ausgesetzt ist,
- über Vermögensgegenstände nicht verfügt werden kann,
- die Gegenwerte bei Verkäufen nicht zu transferieren sind,
- es nicht möglich ist, den Anteilwert ordnungsgemäß zu ermitteln, oder
- wesentliche Vermögensgegenstände nicht bewertet werden können.

Die KAG unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in hinreichend verbreiteten Wirtschafts- und Tageszeitungen oder im Internet unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de) über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rücknahmepreis ausgezahlt.

Da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind, bleibt der KAG daneben vorbehalten, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern (§ 12 Abs. 5 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“), wenn bei umfangreichem Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Der KAG bleibt es vorbehalten, die Anteile erst dann zu dem jeweils gültigen Rücknahmepreis zurückzunehmen, nachdem sie unverzüglich, jedoch unter Wahrung der Interessen der Anleger, entsprechende Vermögenswerte veräußert hat. Die Frist für die Verweigerung der Rücknahme von Anteilen beträgt drei Monate.

Reichen nach Ablauf dieser Frist die im Rahmen der Liquidität angelegten Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Bis zur Veräußerung dieser Gegenstände zu angemessenen Bedingungen oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme, kann die KAG die Rücknahme verweigern. Durch Erklärung gegenüber den Anlegern, die im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder im Internet unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de) veröffentlicht werden muss, kann die vorgenannte Jahresfrist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Nach Ablauf dieser Frist kann die KAG Immobilien des Sondervermögens ohne Beachtung der Beleihungsgrenze und über die in § 10 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannte Belastungsgrenze hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen.

Die KAG unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in hinreichend verbreiteten Wirtschafts- und Tageszeitungen oder im Internet unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de) über die Aussetzung sowie die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rücknahmepreis ausgezahlt.

## Ermittlung der Erträge

Das Sondervermögen erzielt ordentliche Erträge aus Vereinbarungen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgezogen.

Hinzu kommen Bausinsen (Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben), soweit sie als kalkulatorischer Zins anstelle der marktüblichen Verzinsung der für die Bauvorhaben verwendeten Mittel des Sondervermögens angesetzt werden.

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und von Liquiditätsanlagen entstehen. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen nicht saldiert.

Die Veräußerungsgewinne bzw. Veräußerungsverluste bei Wertpapierverkäufen bzw. bei der Einlösung von Wertpapieren werden für jeden einzelnen Verkauf bzw. jede einzelne Einlösung gesondert ermittelt. Dabei wird bei der Ermittlung von Veräußerungsgewinnen bzw. Veräußerungsverlusten der aus allen Käufen der Wertpapiergattung ermittelte Durchschnittswert zugrunde gelegt (sog. Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode).

## Ertragsausgleichsverfahren

Die KAG wendet für das Sondervermögen ein sog. „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass der während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkauf oder -verkauf angefallene Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, den der Anteilerwerber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet und als ausschüttungsfähige Position in die Ertragsrechnung eingestellt wird. Das Ertragsausgleichsverfahren dient dazu, die Ausschüttungsfähigkeit pro umlaufenden Anteil von Auswirkungen der Mittelzu- und -abflüsse freizuhalten. Jeder Mittelzufluss würde sonst wegen der gestiegenen Anteilzahl den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil mindern, jeder Rückfluss den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil wegen der gesunkenen Anteilzahl erhöhen. Dieses Verfahren verhindert somit eine Verwässerung der Ausschüttungsfähigkeit pro Anteil bei einem Mittelzufluss und verhindert eine zu hohe Ausschüttungsfähigkeit („Substanzausschüttung“) pro Anteil bei einem Mittelrückfluss. Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungs-

termin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zu rückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

## Verwendung der Erträge

---

1. Die KAG schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien, den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, den Liquiditätsanlagen und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.
2. Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaften erforderlich sind, können einbehalten werden.
3. Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden. Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.
4. Eigengeldzinsen für Bauvorhaben können, sofern sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen halten, ebenfalls für die Ausschüttung verwendet werden.
5. In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen.
6. Die ausschüttbaren Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren in soweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 10 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt.
7. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise - in Sonderfällen auch vollständig - zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.
8. Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

## Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

---

Da der Ausschüttungsbetrag dem jeweiligen Sondervermögen entnommen wird, vermindert sich am Tag der Ausschüttung (ex-Tag) der Anteilwert um den ausgeschütteten Betrag je Anteil.

## Gutschrift der Ausschüttungen

---

Soweit die Anteile in einem Depot bei der Depotbank verwahrt werden, schreiben deren Geschäftsstellen Ausschüttungen kostenfrei gut. Soweit das Depot bei anderen Banken oder Sparkassen geführt wird, können zusätzliche Kosten entstehen.

## Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

---

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

Nachfolgend wird zunächst die aktuelle Rechtslage dargestellt. Da sich insbesondere aufgrund der Einführung einer sog. Abgeltungsteuer erhebliche Änderungen abzeichnen, erfolgt im Anschluss eine geschlossene Darstellung des zukünftigen Steuerrechts.

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 aktuell geltenden Sparer-Freibetrag einschließlich des Werbungskosten-Pauschbetrages übersteigen (siehe Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber des aktuellen Jahresberichtes).

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

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Der positive Saldo aus inländischen Miet-, Zins- bzw. zinsähnlichen Erträgen und den zugehörigen Aufwendungen (insbesondere Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung) ist beim Anleger einkommensteuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

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

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

### Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

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

### 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). Der aus dem Ausland zufließende, aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens im Inland nicht nochmals zu versteuernde Betrag unterliegt jedoch dem Progressionsvorbehalt. Dies bedeutet, dass diese steuerfreien Einkünfte bei der Festsetzung des individuellen Steuersatzes, der auf die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzusetzen ist, zu berücksichtigen sind. Da dem Progressionsvorbehalt Erträge aus dem Ausland aber nur in der Höhe unterliegen, wie sie unter Berücksichtigung der nach deutschem Steuerrecht zu lässigen Abschreibungen der ausländischen Immobilien zugeflossen wären, ist in der Steuererklärung des inländischen Anlegers nur ein anteiliger Betrag pro Anteil zur Ermittlung des individuellen Steuersatzes anzusetzen. Dieser ist den steuerlichen Hinweisen des Jahresberichtes zu entnehmen.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungs-Methode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern 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 und Gewinne aus Termingeschäften

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei zu behandeln (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 InvStG).

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

Werden von den (Immobilien-)Kapitalgesellschaften keine Dividenden ausgeschüttet, so ist kein Ertrag auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen.

Inländische und ausländische Dividenden der (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger nur zur Hälfte steuerpflichtig (sog. Halbeinkünfteverfahren). Unter bestimmten Voraussetzungen können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang steuerfrei mit Progressionsvorbehalt sein.

### 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 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 (Steuer-

erjahr) 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 worden sind. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

### Substanzauskehrungen

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

### Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Investmentanteile an einem Immobilien-Sondervermögen innerhalb eines Jahres nach Anschaffung (Spekulationsfrist) wieder veräußert, sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften grundsätzlich steuerpflichtig. Bei einer Veräußerung außerhalb der Spekulationsfrist ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten und den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Das Halbeinkünfteverfahren findet auf den Veräußerungsgewinn keine Anwendung.

Beträgt der aus „privaten Veräußerungsgeschäften“ erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 512 €, ist er steuerfrei (Freigrenze). Wird die Freigrenze überschritten, ist der gesamte private Veräußerungsgewinn steuerpflichtig.

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinserträge und zinsähnliche Erträge sind beim betrieblichen Anleger grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

### 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 Anrechnungs-Methode 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 veräußert werden. Die Gewinne werden erst bei der Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahres-Frist sind bei der 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 Anrechnungs-Methode 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.

### Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz<sup>1</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zur Hälfte (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern)

steuerfrei. Veräußerungsgewinne aus Rechtenwerten und Gewinne aus Termingeschäften sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

<sup>1)</sup> 5 % der Gewinne gelten als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

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

Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind bei Körperschaften steuerfrei.<sup>2)</sup> Von Einzelunternehmern werden diese Erträge – wie beim Privat Anleger – hälftig versteuert (Halbeinkünfteverfahren).

Unter bestimmten Voraussetzungen können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang steuerfrei sein. Bei Einzelunternehmen ist in diesem Fall nur der Progressionsvorbehalt zu beachten.

<sup>2)</sup> 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige 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 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 worden sind. 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.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei<sup>3)</sup>, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende Dividenden und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften handelt (sogenannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zur Hälfte zu versteuern.

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

<sup>3)</sup> 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

### **Zinsabschlagsteuer**

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge des Sondervermögens unterliegen teilweise der Zinsabschlagsteuer in Höhe von 30% und dem Solidaritätszuschlag (5,5 % auf die Zinsabschlagsteuer). Hierbei handelt es sich lediglich um eine Steuervorauszahlung, die auf die endgültige Einkommensteuerschuld des Anlegers angerechnet werden kann. Sie erfasst aber nicht die gesamte steuerpflichtige Ausschüttung bzw. sämtliche thesaurierten Erträge des Sondervermögens, sondern insbesondere die inländischen Mieterträge sowie Zinserträge. Zinsabschlagsteuerfrei bleiben in- und ausländische Dividenden, Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Bezugsrechten auf

Anteile an Kapitalgesellschaften, Gewinne aus Termingeschäften, Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten außerhalb der 10-Jahres-Frist, sowie Einkünfte, für die die Bundesrepublik Deutschland nach einem Doppelbesteuerungsabkommen auf das Besteuerungsrecht verzichtet hat.

Einzelheiten über die auf ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge des Sondervermögens entfallende Zinsabschlagsteuer sind dem Jahresbericht sowie den Bekanntmachungen der Besteuerungsgrundlagen zu entnehmen.

Von der Zinsabschlagsteuer kann Abstand genommen werden, wenn der Privat Anleger in Deutschland ansässig ist und entweder eine NV-Bescheinigung vorlegt oder einen Freistellungsauftrag erteilt und die zinsabschlagsteuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Freibetrag einschließlich des Werbungskosten-Pauschbetrages nicht übersteigen.

Befinden sich Anteile im Betriebsvermögen, ist eine Abstandnahme bzw. eine Vergütung vom Zinsabschlag und eine Erstattung der nachstehend erläuterten Kapitalertragsteuer nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über den anrechenbaren Zinsabschlag und die anrechenbare Kapitalertragsteuer.

Verwahrt der Anleger die Anteile eines voll- oder teilausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der KAG oder in einem anderen Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt das depotführende Kreditinstitut als Zahlstelle vom Zinsabschlagsteuerabzug, einschließlich des auf die Teilthesaurierung entfallenden Anteils, Abstand, wenn ihm vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Handelt es sich um ein (voll)thesaurierendes Sondervermögen, so werden der Zinsabschlag auf die thesaurierten zinsabschlagsteuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens in Höhe von 30 % und der Solidaritätszuschlag durch die KAG selbst abgeführt. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis ermäßigt sich insoweit um die Zinsabschlagsteuer und den Solidaritätszuschlag zum Ablauf des Geschäftsjahres. Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut, so erhält der Anleger, der seinem depotführenden Kreditinstitut einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sonderver-

mögens vorlegt, die abgeführte Zinsabschlagsteuer und den Solidaritätszuschlag seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger in jedem Fall von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über die einbehaltene und abgeführte Zinsabschlagsteuer und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, die Zinsabschlagsteuer im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine Steuerschuld anrechnen zu lassen. Gleiches gilt für die den Freistellungsauftrag übersteigenden Erträge.

Werden Anteile ausschüttender (einschließlich teilthesaurierender) Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine in einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), werden die Zinsabschlagsteuer in Höhe von 35 % und der darauf entfallende Solidaritätszuschlag abgezogen. Der Anleger erhält auf Verlangen eine Steuerbescheinigung, um die Zinsabschlagsteuer und den Solidaritätszuschlag bei der Einkommensteuerveranlagung anrechnen zu können. Bei Anteilen an (voll)thesaurierenden Sondervermögen, die eigenverwahrt werden, beträgt die Zinsabschlagsteuer 30 %. Eine Erstattung der Zinsabschlagsteuer – wie bei depotverwahrten Anteilen – ist nicht möglich. Der Anleger muss vielmehr unter Beifügung der erforderlichen Nachweise die Anrechnung der Zinsabschlagsteuer und des Solidaritätszuschlags bei seiner Einkommensteuerveranlagung beantragen.

## Kapitalertragsteuer

---

Inländische Dividenden unterliegen bei Ausschüttung oder Theasaurierung in voller Höhe der Kapitalertragsteuer in Höhe von 20 % und dem Solidaritätszuschlag (5,5 % auf die Kapitalertragsteuer). Der Anleger erhält die Kapitalertragsteuer sofort erstattet, sofern die Anteile bei der KAG oder in einem anderen inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Inländische Dividenden werden bei Privat Anlegern nur zur Hälfte auf den Freistellungsauftrag angerechnet (sog. Halbeinkünfteverfahren). Liegt ein Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung nicht rechtzeitig vor, kann der Anleger die Kapitalertragsteuer und den Solidaritätszuschlag unter Beifügung der Steuerbescheinigung seiner depotführenden Stelle auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.

## Solidaritätszuschlag

---

Soweit Ausschüttungen oder Thesaurierungen dem Kapitalertrag- oder Zinsabschlagsteuerabzug unterliegen, ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuerveranlagung anrechenbar.

Fällt keine Zinsabschlagsteuer an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung von Zinsabschlagsteuer – beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, NV-Bescheinigung oder Nachweis der Steuerausländereigenschaft –, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

## Steuerausländer

---

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an voll- oder teilausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut (Depotfall), wird vom Zinsabschlagsteuerabzug, einschließlich des auf die Teilthesaurierung entfallenden Anteils, Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft dem depotführenden Kreditinstitut nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, im Wege eines Erstattungsverfahrens gemäß § 37 Abs. 2 AO eine Erstattung abgeführter Zinsabschlagsteuer zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt des depotführenden Kreditinstituts bzw. der depotführenden Kapitalanlagegesellschaft. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung von Kapitalertragsteuer aus Dividenden für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Hat ein ausländischer Anleger Anteile (voll)thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut, wird ihm bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft die abgeführte Zinsabschlagsteuer in Höhe von 30 % erstattet. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO beantragt werden.

Sofern der ausländische Anleger Anteile nicht bei inländischen Kreditinstituten verwahren lässt und Ertragsbescheinigung zur Auszahlung bei einem inländischen Kreditinstitut vorlegt, wird ein Zinsabschlag in Höhe von 35 % abgezogen. Handelt es sich um Anteile (voll)thesaurierender Fonds, die eigenverwahrt werden, so beträgt auch hier der Zinsabschlag 30 %. Der Ausländer hat in diesen Fällen die Möglichkeit, eine Erstattung der abgeführten Zinsabschlagsteuer gemäß § 37 Abs. 2 AO

beim Betriebsstättenfinanzamt des Kreditinstituts bzw. der KAG zu beantragen.

Zur Glaubhaftmachung der ihm zuzurechnenden Erträge erhält der Anleger auf Verlangen eine Steuerbescheinigung, die über die abgeführten Steuern (Kapitalertragsteuer/Zinsabschlagsteuer/Solidaritätszuschlag) Auskunft gibt.

## Ausländische Quellensteuer

---

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

Die KAG 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 KAG ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann ist die anrechenbare Quellensteuer auf Antrag des Anlegers bei der Ermittlung der Summe der Einkünfte abzugsfähig oder auf den Teil der deutschen Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers anzurechnen, der auf die entsprechenden ausländischen Einkünfte entfällt.

## 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 KAG 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 Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

### Zwischengewinnbesteuerung

---

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

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

### 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). Die sie gilt

auch insoweit, als das Immobilien-Sondervermögen Anteile an anderen in- oder ausländischen Investmentvermögen erworben hat (Zielfonds i.S.d. § 10 InvStG) und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

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

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, soweit das Immobilien-Sondervermögen Zielfonds erworben hat und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommen. Im ungünstigsten 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 Immobilien-Sondervermögens angesetzt.

### 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 einer deutschen Bank (die insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von der deutschen Bank 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 einer ausländischen Bank im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von der ausländischen Bank 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. 15 % (ab 1.7.2008:

20 % und 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 befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber der ausländischen Bank 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 KAG 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 KAG 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.

## Verschmelzung von Sondervermögen

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

## Grunderwerbsteuer

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

### Hinweis:

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

**Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.**

## Rechtliches und steuerliches Risiko

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

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als dem eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies bei einzelnen Anlegern negativ auswirkt.

## Neue steuerliche Regelungen

Am 6. Juli 2007 hat der Bundesrat der Unternehmenssteuerreform 2008 zugestimmt. Die Neuregelungen umfassen die Einführung einer Abgeltungsteuer für Privatanleger und Änderungen bei der Besteuerung von betrieblichen Anlegern.

Die Neuregelungen sollen für Privatanleger grundsätzlich ab dem 1.1.2009 und für betriebliche Anleger ab dem 1.1.2008 in Kraft treten. Nachfolgend wird die neue Rechtslage dargestellt.

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu

setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag übersteigen.<sup>4</sup>

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge und der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen.

Der Steuerabzug hat grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungssteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind.

Der Steuerabzug hat u.a. 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 den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die Steuerschuld den Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

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

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichem Steuersatz sind Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen zu machen, wenn im Rahmen der Einkommensteuererklärung außergewöhnliche Belastungen geltend gemacht werden. Es können zudem Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gemacht werden, wenn Spenden als Sonderausgaben geltend gemacht werden.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

<sup>4</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt ab dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801 € und bei Zusammenveranlagung 1.602 €.

## 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**

Inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

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 steuerlicher Inländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft.

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

Handelt es sich um ein vollthesaurierendes 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 ermäßigt sich in soweit um den Steuerabzug zum Ablauf des Geschäftsjahres. Da die Anteile der Kapitalanlagegesellschaft regelmäßig nicht bekannt sind, kann in diesem Fall kein Kirchensteuerbehalt erfolgen, so dass kirchensteuerpflichtige Anleger insoweit Angaben in der Einkommensteuererklärung zu machen haben.

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

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

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), werden der Steuerabzug in Höhe von 25 % und der Solidaritätszuschlag abgezogen. Der Anleger erhält auf Verlangen eine Steuerbescheinigung, um den Steuerabzug von 25 % und den Solidaritätszuschlag bei der Einkommensteueranmeldung anrechnen zu können. Bei Anteilen an thesaurierenden Sondervermögen, die eigenverwahrt werden, beträgt der Steuerabzug ebenfalls 25 %. Eine Erstattung des Steuerabzugs wie bei depotverwahrten Anteilen, insbesondere sofern der Sparrer-Pauschbetrag nicht ausgeschöpft ist oder der persönliche Steuersatz unter 25 % liegt ist nicht möglich. Der Anleger kann vielmehr unter Beifügung der erforderlichen Nachweise die Anrechnung des Steuerabzugs und des Solidaritätszuschlags bei seiner Einkommensteueranmeldung beantragen.

Unter bestimmten Voraussetzungen können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang steuerfrei sein.

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

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahres-Frist, 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 und Gewinne aus Termingeschäften**

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden.

Werden Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile in einem inländischen Depot dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind steuerfrei, wenn die Wertpapiere vor dem 1.1.2009 erworben bzw. das Termingeschäft vor dem 1.1.2009 eingegangen wurde.

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

Werden von den (Immobilien-)Kapitalgesellschaften keine Dividenden ausgeschüttet, so ist kein Ertrag auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen.

Inländische Dividenden der (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger steuerpflichtig. Sie unterliegen dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

#### **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 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 worden sind. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

### Substanzauskehrungen

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

### Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

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

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

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der An-

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

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

### Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut (Depotfall), wird vom Steuerabzug, soweit er nicht auf inländische Dividenden entfällt, 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 dem depotführenden Kreditinstitut nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, kann der ausländische Anleger die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt des depotführenden Kreditinstituts.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut, wird ihm bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft der Steuerabzug, soweit er nicht auf inländische Dividenden entfällt, in Höhe von 25 % erstattet. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann - wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds - eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO beantragt werden.

Sofern der ausländische Anleger Anteile nicht bei inländischen Kreditinstituten verwahren lässt und Ertragsscheine zur Auszahlung bei einem inländischen Kreditinstitut vorlegt, wird ein Steuerabzug in Höhe von 25 % abgezogen. Handelt es sich um Anteile thesaurierender Fonds, die eigenverwahrt werden, so beträgt auch hier der Steuerabzug 25 %. Der Ausländer hat in diesen Fällen die Möglichkeit, eine Erstattung des abgeführten Steuerabzugs (soweit dieser nicht auf inländische Dividenden entfällt) gemäß § 37 Abs. 2 AO beim Betriebsstättenfinanzamt des Kreditinstituts bzw. der Kapitalanlagegesellschaft zu beantragen.

Zur Glaubhaftmachung der ihm zuzurechnenden Erträge erhält der Anleger auf Verlangen eine Steuerbescheinigung, die über die abgeführten Steuern Auskunft gibt.

### 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.

Die Kirchensteuer wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

### Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (vergleichbar etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren). Die vom Sondervermögen erwirtschafteten Zinsen und Zinsansprüche sind bei der Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. Er wird auch beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt.

Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus im Rahmen eines Freistellungsauftrags oder bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung. Steuerausländer sind auch hier vom Steuerabzug grundsätzlich ausgenommen. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht.

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

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinserträge und zinsähnliche Erträge sind beim betrieblichen Anleger grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

### 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 Anrechnungs-Methode 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 veräußert werden. Die Gewinne werden erst bei der Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahres-Frist 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 Anrechnungs-Methode 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.

### **Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften**

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz<sup>5</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei. Veräußerungsgewinne aus Renten und Gewinne aus Termingeschäften sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

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

Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind bei Körperschaften steuerfrei<sup>6</sup>. Von Einzelunternehmern werden diese Erträge zu 60 % versteuert.

Unter bestimmten Voraussetzungen können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang steuerfrei sein. Bei Einzelunternehmen ist in diesem Fall nur der Progressionsvorbehalt zu beachten.

<sup>6</sup> 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige 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 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 worden sind. 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.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei<sup>7</sup>, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende Dividenden und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften handelt (sogenannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

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

<sup>7</sup> 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

## Solidaritätszuschlag

---

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

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

## 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. Übt der Anleger die Veranlagungsoption aus, dann ist die anrechenbare Quellensteuer auf Antrag des Anlegers bei der Ermittlung der Summe der Einkünfte abzugsfähig oder auf den Teil der deutschen Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers anzurechnen, der auf die entsprechenden ausländischen Einkünfte entfällt.

## Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

---

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Kapitalanlagegesellschaft 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 Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

## 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 Immobilien-Sondervermögen Anteile an anderen in- oder ausländischen Investmentvermögen erworben hat (Zielfonds i. S. d. § 10 InvStG) und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

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

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, soweit das Immobilien-Sondervermögen Zielfonds erworben hat und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommen. Im ungünstigsten 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 Immobilien-Sondervermögens angesetzt.

## 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 bestimmt Drittstaaten ansässige natürliche Person von einer deutschen Bank (die insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von der deutschen Bank 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 einer ausländischen Bank im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von der ausländischen Bank 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. 15 % (ab 1.7.2008: 20 % und 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 befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber der ausländischen Bank 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.

## Verschmelzung von Sondervermögen

---

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

## Grunderwerbsteuer

---

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

### Hinweis:

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

## Rechtliches und steuerliches Risiko

---

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

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies bei einzelnen Anleger negativ auswirkt.

## Beratung und Auslagerung

---

Die KAG hat folgende Aufgabenbereiche anderen Unternehmen übertragen:

auf die Commerz Real AG, Eschborn:

- Fondscontrolling/Bewertung
- GmbH-Rechnungswesen
- Marketing und Vertrieb; Unternehmenskommunikation
- kaufmännisches Asset-Management
- technisches Asset-Management
- Immobilienakquisition
- Recht
- Steuern
- Personalverwaltung
- Research
- IT/Services
- Compliance/Geldwäsche

auf die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main:

- Innenrevision

auf die Bank-Verlag GmbH, Köln:

- automatisiertes Kontenabrufverfahren

auf die Cominvest Asset Management GmbH, Frankfurt am Main:

- Berechnung von Risikokennzahlen im Rahmen der Umsetzung der DerivateV

auf die Diamos AG, Sulzbach:

- Betrieb des Rechenzentrums für die Führung der haus-Invest-Bausteinkonten

## Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

---

1. Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sind bei der KAG sowie bei der Commerzbank AG und folgenden Banken erhältlich:

GE Money Bank GmbH,

Berliner Bank Niederlassung der Landesbank Berlin,

Bankhaus Gebrüder Bethmann,

von der Heydt-Kersten & Söhne,

National-Bank AG,

Vereins- und Westbank AG.

2. Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 30. September.

3. Mit der Abschlussprüfung wurde/wird die Pricewaterhouse-Coopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt.

## Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens

---

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung der Sondervermögen zu beantragen. Die KAG kann jedoch die Verwaltung eines Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.

Des Weiteren erlischt das Recht der KAG, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der KAG eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der KAG.

In diesen Fällen geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die das Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anteilinhaber auszahlt.

Die KAG ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu kündigen, wenn der Wert des Sondervermögens nach Ablauf von vier Jahren nicht mindestens 150 Millionen Euro beträgt.

## Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens

Wird das Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im elektronischen Bundesanzeiger sowie in hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitungen oder unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de) veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen wird eingestellt. Der Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten wird an die Anleger verteilt, wobei diese in Höhe ihrer jeweiligen Anteile am Sondervermögen Ansprüche auf Auszahlung des Liquidationserlöses haben. Die Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit in Anspruch nehmen. Über die einzelnen Stadien der Auflösung werden die Anleger durch Liquidationsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Berichte unterrichtet, die bei der Depotbank erhältlich sind. Sofern das Sondervermögen aufgelöst ist, wird der Anleger durch Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger und in Tages- oder Wirtschaftszeitungen oder unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de) darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausbezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

Nicht abgerufene Liquidationserlöse können bei dem für die KAG zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden.

Für die Rechte der Anleger gelten die Vorschriften der Hinterlegungsordnung vom 10.3.1937.

## Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens

Alle Vermögensgegenstände des Sondervermögens dürfen zum Geschäftsjahresende auf ein anderes Sondervermögen übertragen werden. Es können auch zum Geschäftsjahresende eines anderen Sondervermögens alle Vermögensgegenstände dieses anderen Sondervermögens auf das Sondervermögen übertragen werden. Mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kann auch ein anderer Übertragungsstichtag gewählt werden.

Das andere Sondervermögen muss ebenfalls von der KAG verwaltet werden. Seine Anlagegrundsätze und -grenzen, die Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge sowie die an die KAG und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen dürfen nicht wesentlich von denen des Sondervermögens abweichen.

Die KAG muss den Beschluss zur Übertragung der Vermögensgegenstände unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de) bekannt machen. Die Übertragung erfolgt drei Monate nach Bekanntmachung, falls

nicht mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ein früherer Zeitpunkt bestimmt wird.

## Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens

Am Übertragungsstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht. Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenden Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausgegebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenen Sondervermögen. Die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens auf ein anderes findet nur mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht statt.

## Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden

Von der KAG wird noch folgendes Publikums-Sondervermögen verwaltet, das nicht Inhalt dieses Verkaufsprospektes ist:

*hausInvest europa*

WKN: 980 701

ISIN: DE 000 980 701 6

## Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz

Ist der Käufer von Anteilen durch mündliche Verhandlungen außerhalb der Geschäftsräume desjenigen, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, dazu bestimmt worden, eine auf den Kauf gerichtete Willenserklärung abzugeben, so ist er an diese Erklärung nur gebunden, wenn er sie nicht der KAG gegenüber binnen einer Frist von zwei Wochen schriftlich widerruft; dies gilt auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine Geschäftsräume hat.

Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung. Die Widerrufsfrist beginnt erst zu laufen,

wenn die Durchschrift des Antrags auf Vertragsabschluss dem Käufer ausgehändigt oder ihm eine Kaufabrechnung übersandt worden ist und darin eine Belehrung über das Widerrufsrecht enthalten ist, die den Anforderungen des § 3 55 Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genügt. Ist der Fristbeginn streitig, trifft die Beweislast den Verkäufer.

Das Recht zum Widerruf besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass der Käufer die Anteile im Rahmen eines Gewerbebetriebes erworben hat oder der Käufer zu den Verhandlungen, die zum Verkauf der Anteile geführt haben, aufgrund vorhergehender Bestellung (§ 55 Abs. 1 der Gewerbeordnung) aufgesucht hat. Ist der Widerruf erfolgt und hat der Käufer bereits Zahlungen geleistet, so ist die KAG verpflichtet, dem Käufer, gegebenenfalls Zugang gegen Rückübertragung der erworbenen Anteile, die bezahlten Kosten und einen Betrag auszus zahlen, der dem Wert der bezahlten Anteile am Tage nach dem Eingang der Widerrufserklärung entspricht.

Auf das Recht zum Widerruf kann nicht verzichtet werden.

Diese Ausführungen gelten entsprechend für den Verkauf der Anteile durch den Anleger.

## Zusätzliche Informationen für Anleger in der Schweiz

### Besonderheiten von deutschen Immobilien-Sondervermögen nach InvG

Deutsche Immobilien-Sondervermögen unterscheiden sich von den in der Schweiz bekannten Anlageformen. Das Immobilien-Sondervermögen *hausInvest global* ist ein offener deutscher Immobilien-Investmentfonds, der von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH mit Sitz in Wiesbaden (Kapitalanlagegesellschaft oder Fondsleitung) für Rechnung der Anleger verwaltet wird. Die Kapitalanlagegesellschaft erwirbt und verwaltet die zum Immobilien-Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger. Die zum Immobilien-Sondervermögen gehörenden Gegenstände stehen im Eigentum der Kapitalanlagegesellschaft. Das Rechtsverhältnis der Kapitalanlagegesellschaft zu den Anlegern bestimmt sich nach dem deutschen Investmentgesetz sowie den „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“. Danach können die Anleger von der Gesellschaft die Rücknahme der Anteile verlangen. In diesem Fall ist die Kapitalanlagegesellschaft verpflichtet, die Anteile zu jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Gemäß §§ 37 InvG, 12 Abs. 4 und 5 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ bleibt es der Kapi-

talanlagegesellschaft jedoch bei Vorliegen der dort genannten außergewöhnlichen Umstände vorbehalten, die Rücknahme der Anteilscheine befristet zu verweigern. Deutsche Immobilien-Sondervermögen dürfen neben dem Erwerb von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auch bis maximal 49 % des Sondervermögens in liquide Anlagen investieren wie beispielsweise Bankguthaben, Geldmarktpapiere, festverzinsliche Wertpapiere sowie Derivate.

### Vertreter und Zahlstelle in der Schweiz

#### gültig bis 31. Dezember 2009:

Vertreter und Zahlstelle in der Schweiz für die in und von der Schweiz aus öffentlich vertriebenen Anteile des Sondervermögens ist die Commerzbank (Schweiz) AG, Lintheschergasse 7, 8023 Zürich.

#### gültig ab 1. Januar 2010:

Vertreter und Zahlstelle in der Schweiz für die in und von der Schweiz aus öffentlich vertriebenen Anteile des Sondervermögens ist die BNP Paribas Securities Services, Paris, succursale de Zurich, Selnaustraße 16, P.O. Box, 8022 Zurich.

Anteilinhaber können sämtliche Verkaufsunterlagen wie namentlich den Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen sowie die Jahres- bzw. Halbjahresberichte sowie den allein für den Vertrieb in der Schweiz bestimmten vereinfachten Prospekt kostenlos beim Vertreter in der Schweiz beziehen.

Gemäß den Bestimmungen des schweizerischen Rechts vertritt der Vertreter in der Schweiz die Kapitalanlagegesellschaft gegenüber den Anlegern und den Aufsichtsbehörden.

### Verkauf und Rücknahme von Anteilen in der Schweiz

Rücknahmeanträge für die in der Schweiz vertriebenen Anteile des Sondervermögens können beim Schweizer Vertreter eingereicht werden, welcher die Abwicklung und die Auszahlung des Rücknahmepreises zusammen mit der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank vornimmt.

### Veröffentlichungen für Anleger in der Schweiz

Sämtliche Anzeigen an die Anteilinhaber erfolgen in der Neuen Zürcher Zeitung (NZZ) sowie im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB).

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise von Anteilen gemeinsam bzw. der Inventarwert mit dem Hinweis „exklusive Kommissionen“ werden bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens, mindestens aber an jedem Bankgeschäftstag in der NZZ publiziert.

### **Verwendung der Verwaltungsgebühr**

Die Verwaltungsgebühr wird in den Jahres- und Halbjahresberichten offengelegt. Die maximale Höhe der Gebühr beträgt 1,25 % des Nettoinventarwerts (§ 12 der „Besonderen Vertragsbedingungen“).

Mit Bezug auf die in der Schweiz vertriebenen Anteile darf die Kapitalanlagegesellschaft aus der Verwaltungsgebühr Rückvergütungen und Bestandespflegekommissionen nur nach folgender Maßgabe gewähren: Rückvergütungen werden ausschließlich an nachfolgend aufgeführte institutionelle Anleger gewährt, welche die Anteile des Sondervermögens bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise für Dritte halten: Lebensversicherungsgesellschaften, Pensionskassen und andere Vorsorgeeinrichtungen, Anlagestiftungen, schweizerische und ausländische Fondsleitungen sowie Investmentgesellschaften. Bestandespflegekommissionen werden ausschließlich an folgende Vertriebspartner ausgerichtet: bewilligte Vertriebspartner im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des schweizerischen Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen, von der Bewilligungspflicht befreite Vertriebspartner im Sinne von Art. 19 Abs. 4 des schweizerischen Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen, Vertriebspartner, die Anteile des Sondervermögens ausschließlich bei institutionellen Anlegern platzieren, sowie Vertriebspartner, die Anteile des Sondervermögens ausschließlich aufgrund eines schriftlichen und entgeltlichen Vermögensverwaltungsauftrages bei ihrer Kundschaft platzieren. Die Gewährung derartiger Rückvergütungen und Bestandespflegekommissionen führt nicht zu einer Mehrbelastung des Sondervermögens mit zusätzlichen Kosten.

### **Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Mit Bezug auf die in der Schweiz vertriebenen Anteile besteht ein Erfüllungsort und ein Gerichtsstand am Sitz des Vertreters in der Schweiz. Alle Mitteilungen in Zusammenhang hiermit sollten an die Commerzbank (Schweiz) AG, Lintheschergasse 7, 8023 Zürich, gerichtet werden.

# Allgemeine Vertragsbedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden, (nachstehend „Gesellschaft“ genannt), für die von der Gesellschaft aufgelegten Immobilien-Sondervermögen, die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten „Besonderen Vertragsbedingungen“ gelten.

## § 1 Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine Kapitalanlagegesellschaft und unterliegt den Vorschriften des Investmentgesetzes (InvG).
2. Sie legt bei ihr eingelegtes Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem InvG zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Urkunden (Anteilscheine) ausgestellt.
3. Die Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Gesellschaft.
4. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden in den „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und „Besonderen Vertragsbedingungen“ unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
5. Das Rechtsverhältnis zwischen Kapitalanlagegesellschaft und dem Anleger richtet sich nach diesen Vertragsbedingungen und dem InvG.

## § 2 Depotbank

1. Die Gesellschaft bestellt ein Kreditinstitut als Depotbank; die Depotbank handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Der Depotbank obliegen die nach dem InvG und diesen Vertragsbedingungen vorgeschriebenen Überwachungs- und Kontrollaufgaben.

## § 3 Sachverständige

1. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss, der aus drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied zu bestehen hat.
2. Jedes Mitglied muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen. Hinsichtlich ihrer finanziellen Unabhängigkeit sind § 77 Abs. 2 Sätze 3 und 4 InvG zu beachten.
3. Dem Sachverständigenausschuss obliegen die ihm nach dem InvG und den Vertragsbedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden Geschäftsordnung. Zeitnah hat der Sachverständigenausschuss insbesondere zu bewerten:
  - a) mindestens einmal jährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
  - b) die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien.
4. Ferner hat der Sachverständigenausschuss nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.
5. Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurde.
6. Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem Sachverständigen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurden.

## § 4 Fondsverwaltung

---

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Depotbank und ausschließlich im Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.
3. Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 InvG). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 bleiben hiervon unberührt.
4. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 47, 48 und 50 InvG verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 51 InvG bleibt unberührt. Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen gewähren, wenn sie an dieselbe für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. Dieses Darlehen darf 50 % der Verkehrswerte der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien nicht überschreiten.

## § 5 Anlagegrundsätze

---

1. Die Gesellschaft bestimmt in den „Besonderen Vertragsbedingungen“,
  - a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;
  - b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;

- c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;
  - d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 51 InvG investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 51 Abs. 3 InvG erlassene Rechtsverordnung über Risikomanagement und Risikomessung in Sondervermögen (DerivateV) beachten.
2. Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

## § 6 Liquidität, Anlage- und Ausstellergrenzen

---

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im InvG und die in den Vertragsbedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.
2. Sofern in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 80 Absatz 1 InvG) folgende Mittel gehalten werden:
  - a) Bankguthaben gemäß § 49 InvG;
  - b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 48 und 52 Nr. 2 InvG;
  - c) Wertpapiere, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
  - d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach den Vertragsbedingungen ausschließlich in Vermögensgegenständen nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
  - e) Wertpapiere, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit

diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich

f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 47 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvG bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.

4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers über den Wertanteil von 5 % hinaus bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieses Ausstellers 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

5. Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination der folgenden Vermögensgegenstände angelegt werden:

- von dieser Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
- von Einlagen bei dieser Einrichtung,
- von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte in Derivaten, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Für die in Absatz 6 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.

6. Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, den Europäischen Gemeinschaften, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Dritt-

staat oder von einer internationalen Organisation, der er mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute aufgrund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

7. Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers nach Maßgabe von § 62 InvG überschritten werden, sofern die „Besonderen Vertragsbedingungen“ dies unter Angabe der Aussteller vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 % des Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.

8. Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar zu halten.

## § 7 Wertpapier-Darlehen

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten ein Wertpapier-Darlehen auf unbestimmte Zeit insoweit gewähren, als der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, darf die

Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in Geldmarktinstrumente im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens anzulegen. Die Erträge aus Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.

3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapier-sammelbank oder von einem anderen in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effekengeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen der §§ 54 und 55 InvG abweicht, wenn durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist.

## § 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

---

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Abs. 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten abschließen.
2. Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Vertragsbedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.
3. Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.

## § 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

---

1. Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Kapitalanlagegesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 50 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, wenn die Grenze nach § 82 Abs. 3 Satz 2 InvG nicht überschritten wird. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt.
2. Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen,

die sich auf Immobilien beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Depotbank den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 50 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

## § 10 Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen

---

1. Die Gesellschaft darf alle Vermögensgegenstände dieses Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen übertragen oder alle Vermögensgegenstände eines anderen Sondervermögens in dieses Sondervermögen übernehmen, wenn
  - a) beide Sondervermögen von der Gesellschaft verwaltet werden,
  - b) die Anlagegrundsätze und -grenzen nach den Vertragsbedingungen für diese Sondervermögen nicht wesentlich voneinander abweichen,
  - c) die and die Gesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen sowie die Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht wesentlich voneinander abweichen,
  - d) die Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens zum Geschäftsjahresende des übertragenden Sondervermögens (Übertragungstichtag) erfolgt, am Übertragungstichtag die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet werden, das Umtauschverhältnis festgelegt wird, die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten übernommen werden, der gesamte Übernahmeprozess vom Abschlussprüfer geprüft wird und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt) die Übertragung der Vermögensgegenstände, bei der die Interessen der Anleger ausreichend gewahrt sein müssen, genehmigt hat. Mit Zustimmung der Bundesanstalt kann ein anderer Übertragungstichtag bestimmt werden; § 4 Absätze 3 und 6 InvG sind entsprechend anzuwenden.

2. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Beschluss der Gesellschaft zur Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen ist bekannt zu machen; § 43 Abs. 5 Satz 1 InvG ist entsprechend anzuwenden. Die Übertragung darf nicht vor Ablauf von drei Monaten nach Bekanntmachung erfolgen, falls nicht mit der Zustimmung der Bundesanstalt ein früherer Zeitpunkt bestimmt wird. Die neuen Anteile des übernehmenden Sondervermögens gelten bei den Anlegern des übertragenden Sondervermögens mit Beginn des dem Übertragungsstichtag folgenden Tages als ausgegeben.
3. Absatz 1 Buchstabe c) gilt nicht für die Zusammenlegung einzelner Sondervermögen zu einem einzigen Sondervermögen mit unterschiedlichen Anteilklassen. In diesem Fall ist statt des Umtauschverhältnisses nach Abs. 2 Satz 1 der Anteil der Anteilklasse an dem Sondervermögen zu ermitteln.
4. Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenden Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausgegebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenden Sondervermögen.

## § 11 Anteilscheine

---

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt.
2. Die Anteile können verschiedene Rechte, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlage summe oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt.
3. Die Anteilscheine tragen mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Depotbank. Darüber hinaus weisen sie die eigenhändige Unterschrift einer Kontrollperson der Depotbank auf.
4. Die Anteile sind übertragbar. Mit der Übertragung eines Anteilscheines gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteilscheines als der Berechtigte.
5. Sofern die Rechte der Anleger bei der Errichtung des Sondervermögens oder die Rechte der Anleger einer Anteilklasse bei Einführung der Anteilklasse nicht in einer Globalurkunde, sondern in einzelnen Anteilscheinen oder in Mehrfachurkunden verbrieft werden sollen, erfolgt die Festlegung in den „Besonderen Vertragsbedingungen“.

## § 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung

---

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Depotbank oder durch Vermittlung Dritter erworben werden.
3. Die Anleger können von der Gesellschaft jederzeit die Rücknahme der Anteile verlangen, soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keine abweichende Regelung vorsehen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Depotbank.
4. Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen.
5. Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern. Reichen die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht aus oder stehen sie nicht sogleich zur Verfügung, kann die Gesellschaft die Rücknahme mit einer Frist von drei Monaten verweigern. Reichen nach Ablauf der vorgenannten Frist die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Die Gesellschaft kann die Rücknahme bis zur Veräußerung der Immobilien zu angemessenen Bedingungen oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme verweigern. Die vorgenannte Jahresfrist kann um ein weiteres Jahr verlängert werden. Die Verlängerung ist im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt zu machen. Nach Ablauf dieser Frist kann die Gesellschaft Immobilien ohne Beachtung der Beleihungsgrundsätze und über die in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannte Grenze für die Belastungen von Immo-

lien hin ausbleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.

### § 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

---

1. Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile wird der Wert der zu dem Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Inventarwert) zu den in Absatz 5 genannten Zeitpunkten ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt (Anteilwert). Werden gemäß § 11 Abs. 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im InvG und den auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen genannt sind.
2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilwerbers zur Deckung von Kosten und annahmewendet, wenn dies die „Besonderen Vertragsbedingungen“ vorsehen.
3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Depotbank den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt.
4. Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs bzw. Rücknahmeauftrages folgende Wertermittlungstag.
5. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden borsentäglich ermittelt. An gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jedes Jahres können die Gesellschaft und die Depotbank von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

### § 14 Kosten

---

In den „Besonderen Vertragsbedingungen“ werden die Aufwendungen und die der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die dem Sondervermögen belastet werden können, genannt. Für Vergütungen im Sinne von Satz 1 ist in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ darüber hinaus anzugeben, nach welcher Methode, in welcher Höhe und auf Grund welcher Berechnung sie zu leisten sind.

### § 15 Rechnungslegung

---

1. Spätestens vier Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens (bei Ablauf des Geschäftsjahres vor dem 01.01.2009: spätestens drei Monate) macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.
2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 2, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.
3. Wird das Recht, das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft zu übertragen, wahrgenommen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungsstichtageinen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.
4. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Depotbank und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht (Berichte, die sich auf ein Geschäftsjahr beziehen, das vor dem 01.01.2009 endet, werden darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht).

### § 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens

---

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.
2. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt zu kündigen,

wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen von 150 Millionen Euro unterschreitet.

3. Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. In diesem Falle geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung kann die Depotbank die der Gesellschaft zustehende Vergütung beanspruchen.
4. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 38 InvG erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.

## § 17 Änderungen der Vertragsbedingungen

1. Die Gesellschaft kann die Vertragsbedingungen ändern.
2. Änderungen der Vertragsbedingungen, einschließlich des Anhangs zu den „Besonderen Vertragsbedingungen“, mit Ausnahme der Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die zu Lasten des Sondervermögens gehen (§ 43 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 41 Abs. 1 Satz 1 InvG), bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft.
3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien mit einem Hinweis auf ihr Inkrafttreten bekannt gemacht und treten - mit Ausnahme der Änderungen nach Absätzen 4 und 5 - frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft.
4. Änderungen von Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen (§ 41 Abs. 1 Satz 1 InvG) treten sechs Monate nach Bekanntmachung in Kraft, falls nicht mit Zustimmung der Bundesanstalt ein früherer Zeitpunkt bestimmt wird. Die Bekanntmachung erfolgt gemäß Absatz 3.
5. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten sechs Monate nach Bekanntmachung in Kraft. Die Veröffentlichung erfolgt gemäß Absatz 3.

## § 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand

1. Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.
2. Hat der Anleger im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist der Sitz der Gesellschaft Gerichtsstand.

# Besondere Vertragsbedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden (nachstehend „Gesellschaft“ genannt), für das von der Gesellschaft aufgelegte Immobilien-Sondervermögen *haus-Invest global*. Diese „Besonderen Vertragsbedingungen“ gelten nur in Verbindung mit den für Immobilien-Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten „Allgemeinen Vertragsbedingungen“.

## Depotbank

### § 1 Depotbank

Depotbank für das Sondervermögen ist die Commerzbank AG, mit Sitz in Frankfurt am Main.

## Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

### § 2 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 1 und 2 InvG) erwerben:
  - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
  - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
  - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
  - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
  - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens;
  - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens.

2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 67 Abs. 3 InvG erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser „Besonderen Vertragsbedingungen“ ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben.
3. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c), e) und f) sowie Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.

### § 3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 68 bis 72 InvG) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 2 sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 2 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.
2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
  - a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
  - b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
  - c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
  - d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
  - e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen

25 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

#### § 4 Belastung mit einem Erbbaurecht

1. Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten belasten, sofern der Wert des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.
2. Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden, oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

#### § 5 Höchstliquidität

1. Bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:
  - die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
  - die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;

die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.
2. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß Absatz 1 können auch auf Fremdwährung lauten.

#### § 6 Währungsrisiko

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen nur in soweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

#### § 7 Derivate mit Absicherungszweck

1. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 51 Abs. 2 InvG festgesetzten Marktkrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen. Das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.
2. Sofern die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie nur in Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 erworben werden dürfen, abgeleitet sind. Hierbei beschränkt sie sich entsprechend § 6 Abs. 2 der DerivateV darauf, ausschließlich die folgenden Grundformen von Derivaten oder Kombinationen aus diesen Derivaten oder Kombinationen aus Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen erworben werden dürfen, mit diesen Derivaten im Sondervermögen einzusetzen:
  - a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
  - b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
    - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
    - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;

- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
- e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuzuordnenden Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

Dabei darf der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Zins- und Aktienkursrisiko oder das Währungskursrisiko zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des Wertes des Sondervermögens übersteigen.

3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden.
4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen, abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Dabei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen.
5. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“ oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.
6. Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.
7. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 7 der DerivateV jederzeit vom einfachen zum qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel zum qualifizierten Ansatz bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt, die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen und im

nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

## § 8 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

---

Die §§ 7 und 8 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sind bei den Anlagegrundsätzen und Anlagegrenzen zu berücksichtigen.

## § 9 Anlageausschuss

---

Die Gesellschaft kann sich bei der Auswahl der für das Sondervermögen anzuschaffenden oder zu veräußernden Immobilien des Rates eines Anlageausschusses bedienen, den der Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt.

## Anteilklassen

### § 10 Anteilklassen

---

Alle Anteile haben gleiche Rechte; verschiedene Anteilklassen gemäß § 1 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ werden nicht gebildet.

## Ausgabepreis, Rücknahmepreis, Rücknahme von Anteilen und Kosten

### § 11 Ausgabe- und Rücknahmepreis

---

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

### § 12 Kosten\*

---

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,25 % des zum Ende des Geschäftsjahres festgestellten Wertes des Sondervermögens. Sie ist berechtigt, hierauf vierteljährlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
2. Werden für das Sondervermögen innerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschafts-

raum Immobilien erworben, veräußert, bebaut oder umgebaut, so kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1 % des Kauf- oder Verkaufspreises bzw. der Bau- und Baunebenkosten beanspruchen.

Diese Vergütung beträgt bei Immobilien außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum bis zu 1,5 % des Kauf- oder Verkaufspreises bzw. der Bau- und Baunebenkosten.

Bei für Rechnung des Sondervermögens durchgeführten Projektentwicklungen (Erwerb und Bebauung von Immobilien) kann die Gesellschaft bis zu 2 % der Bau- und Baunebenkosten (einschließlich des Grundstückskaufpreises) als Vergütung beanspruchen.

3. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,5 ‰ des zum Ende des Geschäftsjahres festgestellten Wertes des Sondervermögens.
4. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:
  - a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern), unabhängig von einem tatsächlichen Zustandekommen des Erwerbs, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien; (Hinweis: gültig ab 1. April 2010)
  - b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);
  - c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten (einschließlich Steuern), unabhängig von einem tatsächlichen Zustandekommen des Erwerbs und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen; (Hinweis: gültig ab 1. April 2010)
  - d) bankübliche Depotgebühren;
  - e) Kosten des Sachverständigenausschusses und anderer Sachverständiger;
  - f) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
  - g) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. Kosten der Bekanntmachung geänderter Vertragsbedingungen sowie der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;

h) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;

i) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung evtl. entstehende Steuern.

5. Die Regelungen der Absätze 2 und 4 gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Absatz 4, die bei der Immobilien-Gesellschaft auf Grund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des Sondervermögens.
6. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft verbunden ist durch (a) eine gemeinsame Verwaltung, (b) Beherrschung oder (c) eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung von mehr als 10 % des Kapitals oder der Stimmen, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft verbunden ist durch (a) eine gemeinsame Verwaltung, (b) Beherrschung oder (c) eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung von mehr als 10 % des Kapitals oder der Stimmen oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Vergütungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde. Die Vergütungsvergütung ist in diesen Fällen auf maximal 0,25 % beschränkt.

*\* Diese Regelung unterliegt nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.*

## Ertragsverwendung und Geschäftsjahr

### § 13 Ausschüttung

---

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus dem Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.
2. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden.
3. Veräußerungsgewinne – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – und Zins- und Ertragsverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bausinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.
4. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 3 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 10 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.
5. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.
6. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts.

### § 14 Geschäftsjahr

---

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September des darauffolgenden Kalenderjahres.

### § 15 Fondsbezeichnung

---

Die Rechte der Anleger, welche Anteile mit der ursprünglichen Namensbezeichnung „HAUS-INVEST global“ erworben haben, bleiben unberührt.

## ANHANG gemäß § 2 Abs. 2 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ für das Immobilien-Sondervermögen *hausInvest global*

Liste der Staaten außerhalb des EWR, in denen – nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft – Immobilien erworben werden dürfen.

Der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in dem jeweiligen Staat höchstens angelegt werden darf, beträgt in folgenden Staaten:

- a) Vereinigte Staaten von Amerika, Australien, China (einschließlich Hongkong), Japan

Bis zu 80 % des Wertes des Sondervermögens

- b) Brasilien, Kanada, Mexiko, Russische Föderation, Schweiz, Singapur

Bis zu 60 % des Wertes des Sondervermögens

- c) Ägypten, Algerien, Argentinien, Bolivien, Bulgarien, Chile, Costa Rica, Dominikanische Republik, Indien, Indonesien, Kolumbien, Kroatien, Kuwait, Malaysia, Marokko, Monaco, Neuseeland, Paraguay, Peru, Philippinen, Rumänien, Saudi Arabien, Südafrika, Südkorea, Taiwan, Thailand, Türkei, Tunesien, Ukraine, Uruguay, Venezuela, Vereinigte Arabische Emirate, Weißrussland

Bis zu 30 % des Wertes des Sondervermögens



Singapur, Shenton Way



**Commerz Real**  
**Investmentgesellschaft mbH**

Kreuzberger Ring 56  
65205 Wiesbaden  
Telefon +49 611 7105-0  
Telefax +49 611 7105-189

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

CRI 1002  
8515/00/27  
AM-Gruppe 231 CGI 11  
BB 5 100 838 9  
DBV-Winterthur 850 550  
DEVK 72721  
W&W W 0377

12/2009