

## INVESTIEREN IN IMMOBILIEN

Investoren sehen im Immobilienmarkt immer häufiger eine profitable Anlagemöglichkeit. Zumal das »Betongold« wegen seines geringen Gleichlaufs mit den Anlageklassen Aktien und Anleihen und seiner geringeren Schwankungsintensität gerne zur Risikostreuung eingesetzt wird. Doch die geringe Liquidität von Immobilieninvestments erschwert vielen Anlegern den Zugang zu dieser Assetklasse. REITs stellen eine mögliche Alternative dar.

### REITS – REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS

Schon seit Jahren sind börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften (REITs) vor allem in den USA und Frankreich als Investment sehr beliebt. Diese Gesellschaften beschäftigen sich mit dem Besitz und der Bewirtschaftung von Immobilien. REITs schütten zwischen 80 und 100 % ihrer Erträge an die Anteilseigner aus. Die Erträge werden nicht auf Unternehmensebene, sondern auf der Ebene des Anlegers – ähnlich dem direkten Immobilieninvestment – versteuert. Der große Vorteil der REITs liegt vor allem in ihrer Handelbarkeit und Liquidität. REITs wurden bereits 1960 in den USA zugelassen und stehen nun auch kurz vor der Zulassung in vielen europäischen Märkten, unter anderem auch in Deutschland.

Nicht nur dieser Aspekt, sondern auch die Tatsache, dass eigene Immobilien im Rahmen der privaten Altersvorsorge eine immer größere Rolle spielen, könnten weiter zu einer positiven Entwicklung von Immobilientiteln beitragen.

### IMMOBILIENAKTIEN ODER IMMOBILIENFONDS

Kürzlich gerieten einzelne der in Deutschland beliebten offenen Immobilienfonds mit negativen Schlagzeilen in die Presse. Auf Grund von größeren Kapitalabflüssen musste die Rücknahme der Anteile bei diesen Fonds aus Kapitalmangel eingestellt werden. Dies kann dann passieren, wenn Fonds die Anlagegelder nahezu vollständig in Immobilien investiert haben. Wenn nun massiv Anlagegelder aus voll investierten Fonds abgezogen werden, können die Fondsgesellschaften gezwungen werden, Objekte zu veräußern, um die Abflüsse bedienen zu können. Im Extremfall kommt es zu einem Rücknahmestopp der Anteile.

Dieser »Engpass« kann bei börsennotierten Immobiliengesellschaften nicht auftreten. Hier entscheiden Angebot und Nachfrage über den Preis der Aktien. Die enthaltenen Gebäude sind implizit zum aktuellen Marktpreis bewertet. Und zu diesem Marktpreis kann immer gehandelt werden.

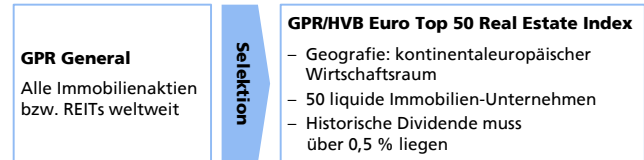
### GPR – GLOBAL PROPERTY RESEARCH

Für Investoren, die stets einen Überblick darüber haben möchten wie der Markt die Immobilien bewertet, eignen sich Open End Zertifikate auf Immobilienindizes. Global Property Research (GPR), eine Tochtergesellschaft der holländischen Merchant Bank Kempen & Co. gilt dabei als einer der renommiertesten und bekanntesten Anbieter von Immobilienindizes. Die HVB hat nun diese Erfahrung genutzt und in Zusammenarbeit mit GPR einen eigenen Immobilienindex entwickelt.

## DER INDEX

Der GPR/HVB Euro Top 50 Real Estate (Performance-) Index besteht aus Immobilienaktien und REITs, die im zu Grunde liegenden Basisindex, dem GPR General Index, enthalten sind. Der Index ist nach Marktkapitalisierung gewichtet und wird halbjährlich Ende März bzw. September überprüft und gegebenenfalls angepasst.

### DIE INDEX-SELEKTION

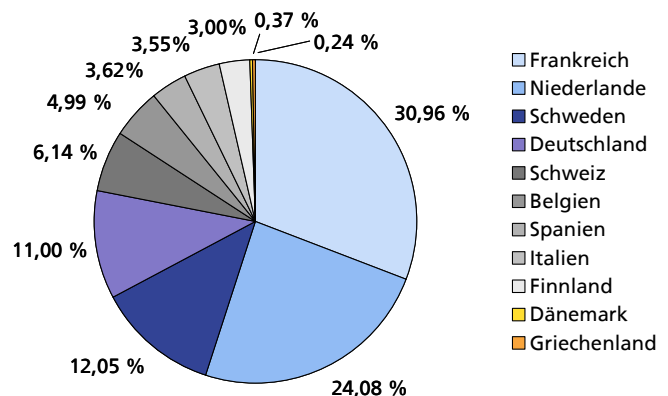


### DIE AUSWAHLKRITERIEN IM EINZELNEN

- Ausgewählt werden nur Immobilienunternehmen, die ihre relevante Hauptbörse innerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums und der Schweiz mit Ausnahme des Vereinigten Königreichs haben.
- Ein Unternehmen wird nur aufgenommen, wenn es eine historische Dividende von über 0,5 % aufweist.
- Es werden die Unternehmen aufgenommen, die mindestens 75 % ihres operativen Umsatzes durch Investitions- oder sowohl durch Investitions- als auch durch Immobilienentwicklungsaktivitäten erwirtschaften.
- Der Index enthält Unternehmen aus den Bereichen Büro-, Wohn-, Gewerbe- und Industrie-Immobilien sowie diversifizierte Immobilien und Immobilien aus dem Sektor Hotel- und Gesundheitswesen.
- Immobilienaktien, die neu an die Börse gehen, können vom Tag der ersten Börsennotiz an in den Index aufgenommen werden – sofern sie die vorstehenden Kriterien erfüllen.
- Der GPR/HVB Euro Top 50 Real Estate Index wird als Performanceindex berechnet. In die Berechnung fließen dabei die Bruttodividenden unter Berücksichtigung eines pauschalen Quellensteuerabzugs von 25 % ein.

### DIE AKTUELLE LÄNDER-GEWICHTUNG

Derzeit verteilen sich die im Index enthaltenen Werte auf folgende Länder:



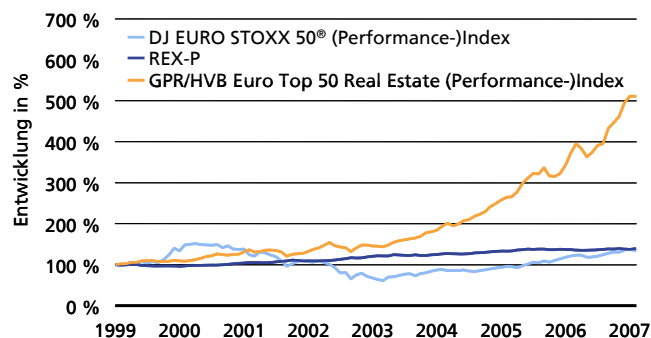
Stand 1.3.2007

## EIN BLICK ZURÜCK ÜBERZEUGT

Ein beeindruckendes Ergebnis liefert der Vergleich der Wertentwicklungen der drei Anlageklassen Aktien, Renten und Immobilien. Über den betrachteten Zeitraum haben sich die Immobilien am besten entwickelt.

In der Grafik wird die Anlageklasse Immobilien durch den GPR/HVB Euro Top 50 Real Estate (Performance-) Index repräsentiert. Den Aktien-Bereich deckt der europäische Blue-Chip Index Dow Jones EURO STOXX 50® ab. Stellvertretend für Renten steht der deutsche Rentenindex REX-P.

## HISTORISCHE WERTENTWICKLUNG IM VERGLEICH



Dargestellter Zeitraum: 31.1.1999 – 1.3.2006. Alle Indizes wurden per 31.1.1999 auf 100 indiziert. Der GPR/HVB Euro Top 50 Real Estate (Performance-)Index wurde anhand der festgelegten Kriterien vom 31.1.1999 bis 31.12.2005 simuliert. Bitte beachten Sie, dass historische Entwicklungen keine Gewähr für zukünftige Entwicklungen darstellen.

## DIE VORTEILE FÜR DEN ANLEGER

- Diversifizierter Zugang zu den europäischen Immobilienmärkten bereits ab kleineren Summen möglich.
- Geringer Gleichlauf (Korrelation) von Immobilien zu anderen Anlageklassen wie z. B. Aktien oder Anleihen.
- Das Zertifikat ist börsentäglich zum aktuellen Kurs liquide handelbar.

## DAS SOLLTE BEACHTET WERDEN

- Der Investor trägt mit dem Kauf des Zertifikats ein Aktienkursrisiko. Ein Verlust des eingesetzten Kapitals ist möglich.
- Die Wertentwicklung des Index hängt von der Entwicklung der Immobilienmärkte ab.

- Das Zertifikat ist während der Laufzeit weiteren Markteinflüssen (z. B. Indexentwicklung, Volatilität, Dividenden-erwartung, Zinsniveau) unterworfen. Kursverluste sind möglich.

## AUF EINEN BLICK

<b>Emittentin</b>	Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG
<b>Index</b>	GPR/HVB Euro Top 50 Real Estate (Performance-)Index Reuters: .HVRE50EU Bloomberg: HVRE50EU Index <go> Internet: www.hvb-indizes.de
<b>Laufzeit</b>	Open End
<b>Währung</b>	Euro
<b>Briefkurs</b>	EUR 62,72 (Stand 1.3.2007)
<b>Bezugsverhältnis</b>	10:1
<b>Kündigungstermin(e) (seitens der Emittentin)</b>	Jährlich am letzten Bankarbeitstag des Monats Mai, erstmals am letzten Bankarbeitstag im Mai 2008. Die Kündigung muß mindestens ein Jahr vor dem jeweiligen Kündigungstermin bekannt gemacht werden.
<b>Einlösungstermin(e) (seitens der Zertifikatsinhaber)</b>	Vierteljährlich jeweils am letzten Bankarbeitstag der Monate März, Juni, September, Dezember, erstmals am letzten Bankarbeitstag im Juni 2006.
<b>Berechnung des Einlösungsbetrages pro Zertifikat</b>	Index x 0,1 (abzüglich Risikomanagementgebühr) Index = der offizielle Schlußwert des GPR/HVB Euro Top 50 Real Estate (Performance-) Index, der von der Global Property Research B.V., Amsterdam ("GPR") fünf Bankarbeitstage vor dem jeweiligen Einlösungstermin bzw. Kündigungstermin veröffentlicht wird.
<b>Risikomanagementgebühr</b>	0,175 % pro Quartal, anteilig berechnet auf täglicher Basis auf der Grundlage der jeweiligen Werte des Index an jedem Bankarbeitstag.
<b>Börsennotierung</b>	Freiverkehr Frankfurt EUWAX® Stuttgart
<b>WKN</b>	HV1A48
<b>ISIN</b>	DE000HV1A484

Noch Fragen? – Unser HVB Experten-Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:

**InfoLine: +49 (0)1803 131412\***

**E-Mail: zertifikate@hvb.de**

Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.hvb-zertifikate.de](http://www.hvb-zertifikate.de), im n-tv Videotext S. 601 und auf Reuters HVCERT.

\* 9 Cent pro Minute aus dem Festnetz der Deutschen Telekom AG, Preise anderer Netzbetreiber können davon abweichen. Stand 3/2007

Alle Angaben dienen nur der Unterstützung Ihrer selbstständigen Anlageentscheidung und stellen keine Empfehlung der Bank dar. Allein maßgeblich sind der Unvollständige Verkaufsprospekt und der dazugehörige Nachtrag, den Sie bei der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG, Abteilung MCD1RT, Arabellastraße 12, 81925 München, erhalten können. GPR ist eine eingetragene Marke der Global Property Research B.V. Global Property Research B.V. ist ein 100%iges Unternehmen der Kempen & Co. Der Dow Jones EURO STOXX 50® ist eigentums- und urheberrechtlich geschützt. Der Index und seine Warenzeichen sind für bestimmte Verwendungen an die Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG lizenziert worden. EUWAX® ist ein eingetragenes Markenzeichen der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse Stuttgart.

Nach Auffassung der Emittentin (Stand 1.3.2007) handelt es sich bei dem Zertifikat nicht um eine Finanzinnovation im Sinne von § 20 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. Abs. 2 Nr. 4 Buchstaben a-d EStG. Daraus folgt, wenn die Zertifikate im Privatvermögen gehalten werden, dass Wertsteigerungen nur steuerpflichtig sind, wenn sie innerhalb des Zwölfmonatszeitraums des § 23 EStG realisiert werden und dass Verluste nur im Rahmen des § 23 EStG steuerlich berücksichtigt werden können. Diese Aussage ist allerdings nicht als Garantie für den Eintritt der oben dargestellten steuerlichen Folgen zu verstehen. Wir empfehlen die Einschaltung Ihres steuerlichen Beraters, insbesondere soweit es um die zukünftige steuerliche Entwicklung geht.