



wachstumsregion asien die chancen nutzen – mit hausInvest global

Asien ist der Kontinent der Superlative. Das verdeutlichen bereits wenige Beispiele: Auf dem größten Kontinent der Erde leben zwei Drittel der gesamten Weltbevölkerung. Die Landmasse umfasst elf Zeit- und alle Klimazonen. Der Mount Everest – der höchste Berg der Welt – befindet sich auf dem asiatischen Kontinent. Asien hat außerdem die meisten Millionenstädte zu bieten. Das längste Bauwerk – die Chinesische Mauer – ist in Asien zu finden. Zusätzlich ist Asien die Region mit der derzeit größten Wachstumsdynamik weltweit.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung zieht es immer mehr Arbeitskräfte in die Mega-Citys und internationale Unternehmen nach Asien. Davon profitieren die Immobilienmärkte. Hochwertige Büro- und Einzelhandelsflächen in Top-Lagen sind äußerst gefragt.

Mit *hausInvest global* können Anleger von der Dynamik des Kontinents der Rekorde profitieren. Denn rund 30 Prozent des *hausInvest global*-Immobilienvermögens sind in Japan, Südkorea und Singapur investiert. Obwohl in diesen Ländern die westliche Lebensweise und deren Standards immer mehr Einzug hält, kommt es ganz besonders dann, wenn man in Asien Geschäfte macht, auch auf traditionelle Werte an. Wo *hausInvest global* in Asien genau investiert, lesen Sie auf den nächsten Seiten.



ASIEN – WIRTSCHAFTSREGION IN FAHRT

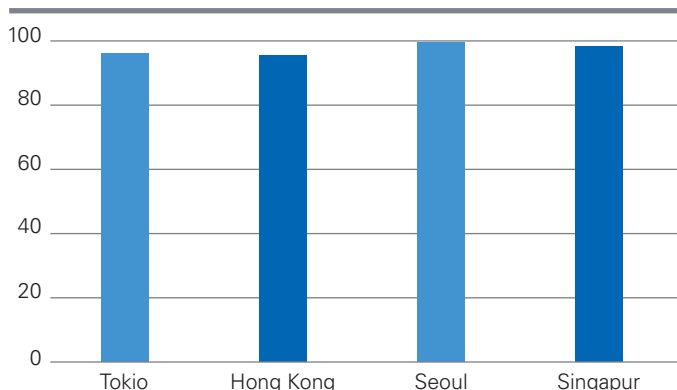
Viele asiatische Volkswirtschaften wachsen – unter anderem aufgrund verbesserter Marktbedingungen – seit langem mit jährlichen Raten von über vier Prozent. Durch den Ausbau der Infrastruktur und die weitere Öffnung der Märkte für den internationalen Handel floriert die Wirtschaft und es entstehen neue Arbeitsplätze – insbesondere im Dienstleistungssektor. In vielen asiatischen Ländern hat sich mittlerweile eine hoch qualifizierte Mittelschicht mit gutem Einkommen herausgebildet. Durch den zunehmenden Wohlstand steigen die Konsumausgaben. Diese Faktoren führen zur großen Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsflächen. An vielen Standorten sind diese knapp. In Städten wie Tokio, Seoul oder Singapur ist es nahezu unmöglich, leer stehende erstklassige Büroflächen anzumieten. Deshalb ist der Wettbewerb vor allem um hochwertige Flächen groß und nach wie vor sind steigende Mieten und Wertsteigerungen von Bestandsimmobilien zu erwarten. Das kommt vor allem Fonds wie *hausInvest global*, die frühzeitig in Asien investiert haben, zugute.

ASIEN – EIN GANZ BESONDERES PFLASTER

Doch der Einstieg in den asiatischen Markt ist schwierig. Die verschiedenen Länder Asiens unterscheiden sich mitunter stark voneinander. So weisen China und Indien zwar die höchsten Wachstumsraten der Welt auf, liegen im internationalen Vergleich in Bezug auf Transparenz und Entwicklung des Marktes aber noch deutlich zurück. Dagegen ist das Engagement in etablierten asiatischen Märkten wie Singapur oder Japan vorzuziehen – wenn man das nötige Know-how mitbringt und über gute Geschäftskontakte verfügt. Für deren Aufbau braucht man vor allem Geduld. Zudem ist die Kenntnis der zum Teil für uns Europäer ungewohnten Verhaltensregeln im Geschäftsleben ein entscheidender Faktor.

Vermietungsquoten des Büroflächenbestandes für verschiedene asiatische Bürostandorte

(in Prozent)



Quelle: Colliers, Savills, Jones Lang LaSalle (2. Quartal 2008)

ASIEN – KONTINENT FÜR EXPERTEN

Um die *hausInvest global*-Anleger an den Wachstumschancen teilhaben zu lassen, sind die Spezialisten der Commerz Real bereits seit 2005 im asiatischen Raum aktiv. Hauptaugenmerk lag zunächst auf Japan. Die zweitgrößte Volkswirtschaft der Welt zeichnet sich insbesondere durch ihre guten Investitionsbedingungen aus. Jedoch trifft man vor allem hier auf komplexe Geschäftsbeziehungen: Ohne Experten vor Ort, den persönlichen Kontakt und einen Partner, der als „Türöffner“ fungiert, funktioniert fast nichts. Bevor ein Engagement Früchte trägt, vergehen in der Regel mehrere Jahre. Die Akquisiteure der Commerz Real konnten Ende 2006 den Kauf der ersten Asien-Immobilie für *hausInvest global* bereits nach eineinhalb Jahren abschließen. Mit der Investition in das Einzelhandelsobjekt „Komehyo Center“ in Tokio wurde der Grundstein für weitere erfolgreiche Erwerbe in Fukuoka, Seoul und Singapur gelegt.

Seit dem jüngsten Neuerwerb – der Büroimmobilie „da Vinci Kamiyacho“ in Tokio – im August dieses Jahres ist *hausInvest global* mit rund einer Milliarde Euro in den asiatischen Wachstumsmärkten Japan, Singapur und Südkorea investiert.* Sechs Immobilien gehören derzeit zum Asien-Portfolio. Analysten sehen für die Region eine weiterhin dynamische Entwicklung. So prognostiziert Feri Rating & Research sehr gute Zukunftsaussichten für die wirtschaftliche Entwicklung in Asien bis 2015. Darum zählt der asiatisch-pazifische Raum zu einem der wichtigsten für *hausInvest global*. Das Engagement soll hier auch in Zukunft ausgebaut werden.

* Summe aller durch Kaufverträge eingegangenen Verpflichtungen. Projektentwicklungen gehen schrittweise mit dem Baufortschritt in das Fondsvermögen über.

Wirtschaftswachstum und Steigerung des jährlichen Konsums für verschiedene Länder Asiens

(in Prozent, jeweilige Veränderung zum Vorjahr)

Land	Wirtschaftswachstum 2007	Prognose Wirtschaftswachstum 2008	Wachstum Konsum 2007	Prognose Wachstum Konsum 2008
China	11,4	9,9	8,5	9,3
Singapur	7,7	4,7	5,1	4,0
Südkorea	4,9	4,4	4,4	3,9
Japan	2,1	1,3	1,5	1,1

Quelle: Consensus Forecast, September 2008

mit hausInvest global nach fernost – asien-immobilien im fondsbestand



JAPAN: KNAPPE BÜROFLÄCHEN UND VORLIEBE FÜR LUXUS-SHOPPING

Japan ist einer der stabilsten Märkte Asiens. Knappes Bauland und eine sehr hohe Vermietungsquote der bestehenden Flächen fördern den Wettbewerb um erstklassige Gewerbeflächen. Das ließ die Büromieten in Tokio im vergangenen Jahr um 30 Prozent anziehen. Dieser Konkurrenzkampf wird in den nächsten Jahren anhalten. Ebenso ist die Konsumfreude der Japaner ungebrochen. Analysten prognostizieren auch für diesen Bereich zukünftig positive Wachstumsraten.

hausInvest global-Immobilien:

„da Vinci Kamiyacho“, Tokio (8,5 Millionen Einwohner)

- elfstöckiges Bürogebäude
- 2003 umfangreich renoviert
- liegt im Diplomaten- und Geschäftsviertel „Kamiyacho“
- gute Anbindung an das dichte U-Bahn- und Busnetz
- vollständig vermietet

„Komehyo Center“, Tokio

- Kaufhaus
- Alleinmieter Komehyo AG vertreibt Luxus-Artikel aller bekannten Marken
- liegt im Büro- und Einzelhandelsviertel Shinjuku (umsatzstärkster Einzelhandelsstandort in der Tokioter Innenstadt)
- zusätzliche Laufkundschaft durch unmittelbare Nähe zum Bahnhof Shinjuku (mit bis zu vier Millionen Menschen pro Tag am meisten frequentierter Bahnhof der Welt)

„Commercial Mall Hakata“, Fukuoka (1,4 Millionen Einwohner)

- Shopping-Center, Baujahr 2005
- nur 900 Meter vom Flughafen Fukuoka entfernt
- prominente Lage an wichtiger Ausfallstraße
- Umgebung durch junge, wachsende Bevölkerung geprägt
- guter Mieter-Mix
- vollständig vermietet



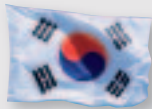
„da Vinci Kamiyacho“, Tokio



„Komehyo Center“, Tokio



„Choongmuro Tower“, Seoul



SÜDKOREA: FLÄCHENMANGEL STATT LEERSTANDSQUOTE

Südkorea liegt mit einem durchschnittlichen Wirtschaftswachstum von 4,5 Prozent in den letzten fünf Jahren im Spitzenfeld der asiatischen Länder und gehört zu den größten Volkswirtschaften der Welt. Rund 43 Prozent aller Südkoreaner leben in Seoul oder den angrenzenden Satellitenstädten. Im Dienstleistungssektor sind 84 Prozent der Einwohner beschäftigt. Die Büromärkte werden von einer starken Nachfrage von Seiten neuer oder expandierender Unternehmen beflügelt. Im zentralen Geschäftsviertel von Seoul gibt es daher keinen nennenswerten Leerstand in erstklassigen Bürogebäuden. Dieser Flächenmangel lässt die Mieten für Gewerbeimmobilien bereits seit 2002 nachhaltig steigen.

hausInvest global-Immobilie:

„Choongmuro Tower“, Seoul (11 Millionen Einwohner)

- modernes, 13-stöckiges Bürogebäude
- umfassende Renovierung im Jahr 2005
- liegt im etabliertesten Büromarkt Seouls
- optimale Anbindung an das großflächige Nahverkehrssystem
- zum großen Teil indexierte Mietverträge – das heißt, die Mieten werden jährlich an sich ändernde Rahmenbedingungen angepasst – für Asien eher unüblich
- Vollvermietung – mit für Südkorea überdurchschnittlich langen Mietlaufzeiten



SINGAPUR: WICHTIGES FINANZZENTRUM

Singapur gilt als Bindeglied zwischen dem Westen und Asien. Der kleinste Staat der Region – mit einer der größten Bevölkerungsdichte – ist einer der wichtigsten Handelsplätze weltweit. Zudem ist der Stadtstaat mit mehr als 130 Banken eines der bedeutendsten Finanzzentren Asiens. Die Chancen sind vor allem am Büromarkt gut, da derzeit leer stehende hochwertige Flächen äußerst knapp sind. Durch die weiterhin wachsende Wirtschaft werden neue Arbeitsplätze entstehen. Das wird in den kommenden Jahren für eine stetige Nachfrage nach Büroflächen sorgen.

hausInvest global-Immobilien:

„78 Shenton Way“, Singapur (4,5 Millionen Einwohner)

- zwei Bürotürme (Bestandsobjekt und Projektentwicklung)
- liegt im Herzen des Finanzdistrikts
- Chance, noch stärker an den weiter steigenden Mieten in Singapur teilzuhaben, im Zuge der Vermietung des Südturms nach Fertigstellung

„71 Robinson Road“, Singapur

- eine der wenigen Büroprojektentwicklungen im zentralen Geschäftsviertel
- es entsteht eines der modernsten Bürogebäude Singapurs
- sehr gute Vermietungschancen aufgrund von Top-Lage und hervorragender Flächenqualität



„71 Robinson Road“, Singapur



„78 Shenton Way“, Singapur

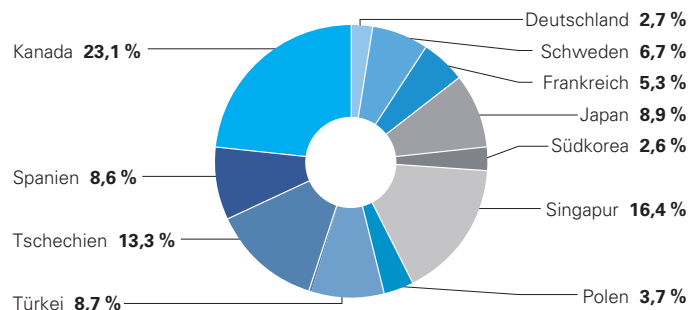
hausInvest global – CHANCEN NUTZEN WELTWEIT

hausInvest global ist aber nicht nur in Asien aktiv. Konsequenterweise nutzt das Fondsmanagement auch die Chancen in anderen Wachstumsmärkten Europas sowie Nord- und Lateinamerikas. Mittlerweile sind die Immobilien des Fonds über elf Länder und 17 Städte breit gestreut. Die Strategie geht auf: Seit dem Vertriebsstart im Jahr 2004 hat hausInvest global für seine Anleger regelmäßig Gewinne erzielt und stetige Wertsteigerungen erwirtschaftet.*

* Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

Breit aufgestellt – Geografische Verteilung der hausInvest global-Fondsimmobilien ¹⁾

per 31.8.2008



¹⁾ Inklusive unbebaute Grundstücke und im Bau befindliche Objekte, sowie in Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien.



„Mayfair“, Victoria (Kanada)



„Metropole“, Prag (Tschechien)



„Espai Gironès“, Gerona (Spanien)

CHANCEN UND RISIKEN DER hausInvest-FONDS

Die Chancen

- seit Fondsauflegung jedes Jahr positive Anlageergebnisse (keine Gewähr für die Zukunft)
- solide Erträge bei geringem Risiko
- breit gestreutes Immobilienportfolio sowohl nach Ländern, Größenklassen, Hauptnutzungsarten als auch Mieterbranchen
- hohe Vermietungsquote
- steuerliche Vorteile durch den hohen steuerfreien Anteil am Anlageerfolg (abhängig von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers; kann künftig Änderungen unterworfen sein)
- flexible Geldanlage mit grundsätzlich börsentäglicher Verfügbarkeit
- gute Bewertung durch Ratings (Details unter www.hausinvest.de)

- in der Vergangenheit auf Antrag als mündelsicher erklärt worden

Die Risiken

- Wertveränderungen der in den Fonds befindlichen Immobilien führen zu Schwankungen der Anteilepreise
- Liquiditätsanlagen können Kursschwankungen unterliegen
- Risiken einer Immobilienanlage wie z. B. Vermietungsquote, Lage, Bonität der Mieter, Projektentwicklungen
- trotz weitgehender Währungssicherung verbleibt ein Rest-Währungsrisiko
- grundsätzlich börsentägliche Rücknahme von Anteilen; vorübergehende Aussetzung der Anteilscheinrücknahme im Ausnahmefall möglich

Stand 31.8.2008		
ISIN/WKN	DE 000 980 701 6/980 701	DE 000 254 473 1/254 473
Fondsvermögen ¹⁾	8.900,2 Mio. Euro	1.998,3 Mio. Euro
Grundvermögen ²⁾	9.916,6 Mio. Euro	1.701,5 Mio. Euro
Bruttoliquidität ³⁾	1.502,1 Mio. Euro	668,7 Mio. Euro
Fondsobjekte	86	19
Immobilienstreuung über	10 Länder/43 Städte	11 Länder/17 Städte
Anteil der Auslandsimmobilien ²⁾	83,3 %	97,3 %
Vermietungsquote ⁴⁾	95,3 %	97,0 %
Ausschüttung je Anteil	1,75 Euro am 16. 6. 2008	2,30 Euro am 4. 1. 2008
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg* im Privatvermögen ^{5) 6)}	73,0 %	41,4 %
Anlageerfolg im 1-Jahresvergleich**	6,4 %	6,1 %
Anlageerfolg im 5-Jahresvergleich**	20,8 %	— ⁷⁾
Anlageerfolg im 10-Jahresvergleich**	57,0 %	— ⁷⁾
Anlageerfolg im Durchschnitt**	6,2 % p.a. seit 7. 4. 1972	3,7 % p.a. seit 1. 3. 2004
Durchschnittlicher, steuerfreier Anlageerfolg der letzten 10 Jahre*	70 %	— ⁷⁾

* Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

** Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Ausgabeaufschlag und Depotgebühren sind nicht berücksichtigt und haben Auswirkungen auf die Rendite. Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

- 1) *Nettofondsvermögen (ohne Verbindlichkeiten und Rückstellungen).*
- 2) *Inklusive unbebaute Grundstücke und im Bau befindliche Objekte sowie in Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien.*
- 3) *Bankguthaben (ohne Liquidität in gehaltenen Beteiligungen) und Termingelder sowie Wertpapiere (100 Prozent des Kurswertes).*
- 4) *Per 30. 6. 2008*
- 5) *Zum Geschäftsjahresende (hausInvest europa per 31. 3. 2008 / hausInvest global per 30. 9. 2007).*
- 6) *Ohne Berücksichtigung des Progressionsvorbehaltes.*
- 7) *Da Vertriebsstart am 1. 3. 2004.*

Ausführliche Informationen zu den Chancen und Risiken finden Sie in den aktuellen Jahres- und Halbjahresberichten sowie in den Verkaufsprospekten der Fonds, die Sie kostenlos in Schrift- bzw. Dateiform bei Ihrem Berater oder direkt bei uns erhalten. Außerdem können Sie die Unterlagen im Internet unter www.hausinvest.de herunterladen.

COMMERZ REAL 
Commerzbank Gruppe



Commerz Real
Investmentgesellschaft mbH

Kreuzberger Ring 56
65205 Wiesbaden
www.hausinvest.de

Hotlines:

Auskünfte über Depots (0611) 7105-295
Allgemeine Auskünfte zu den Fonds (0611) 7105-285
hausinvest@commerzreal.com