



## hausInvest-fonds – der sichere anker für jedes depot

Jeder Anleger hat sein persönliches Anlageziel, das von der individuellen Lebenssituation und der eigenen Finanzplanung abhängt. Deshalb stellt eine Familie mit zwei Kindern wahrscheinlich andere Anforderungen an ihre Finanzanlage als ein allein stehender Berufseinsteiger. Während die einen auf Stabilität setzen, nimmt der andere möglicherweise auch höhere Wertschwankungen seines Investments in Kauf.

Aus diesem Grund ist es wichtig, das Anlagedepot auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen und verschiedene Produkte miteinander zu kombinieren. Dabei benötigt jedes gut strukturierte Depot ein **zuverlässiges Basisinvestment**, welches auch in turbulenten Zeiten Stabilität beweist. Hierzu

eignen sich die **hausInvest-Fonds** wegen ihrer kontinuierlichen Wertentwicklung ausgezeichnet.

Seit 36 Jahren überzeugt *hausInvest europa* mit soliden Erträgen bei gleichzeitig geringen Schwankungen der Anteilpreise. Auch *hausInvest global* schließt seit seiner Auflage 2003 jährlich mit Gewinnen ab. Insgesamt setzen mehr als 400.000 Anleger bei ihrer Vermögensanlage auf die *hausInvest-Fonds*.

Warum so viele Anleger den *hausInvest-Fonds* als Basisinvestment vertrauen, lesen Sie auf den nächsten Seiten.



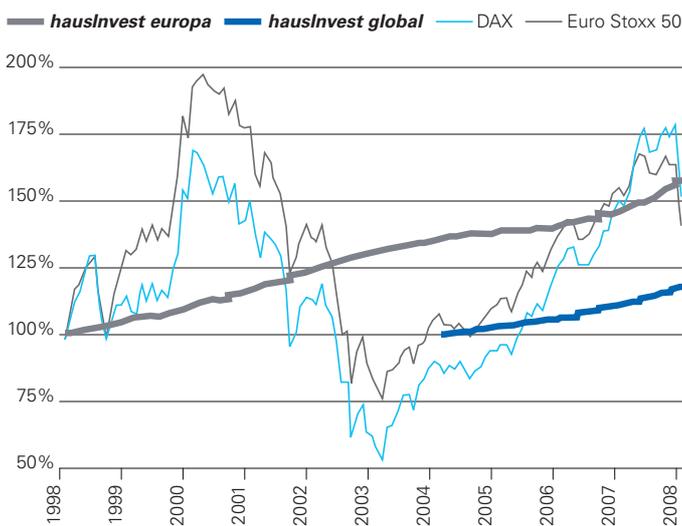
## SICHERHEIT DURCH SOLIDE SACHWERTE

Die Hochs und Tiefs auf dem Börsenparkett sind Schwankungen, die Aktionäre und Aktienfonds-Besitzer in Kauf nehmen müssen. Egal ob Aktienkurse steigen oder fallen – Immobilien als Sachwertanlage bleiben dagegen langfristig solide, entwickeln sich stetig und kosten weniger Nerven.

Die *hausInvest*-Fonds sind in **hochwertige Gewerbeimmobilien** an attraktiven Standorten weltweit investiert. Und das aus gutem Grund: Derartige Immobilien sind bei potenziellen Mietern immer begehrt. Deshalb ist von fortwährenden Mieteinnahmen für die *hausInvest*-Fonds auszugehen. Davon profitieren Sie als Anleger.

### **hausInvest-Fonds glänzen mit stabiler Wertentwicklung\***

1.2.1998 – 31.1.2008



\* *hausInvest europa*: 10-Jahres-Wertentwicklung per 31.1.2008.  
*hausInvest global*: Wertentwicklung seit Vertriebsstart 1.3.2004.

Quelle: comdirect.

Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft. Ausgabeaufschlag und Depotgebühren sind nicht berücksichtigt und haben Auswirkungen auf die Rendite.

Der Vergleich der *hausInvest*-Fonds mit dem Deutschen Aktienindex (DAX) und dem Aktienindex der 50 größten europäischen Unternehmen (Euro Stoxx 50) zeigt die Stabilität von *hausInvest europa* und *hausInvest global* deutlich: Die Börsenkurse sind immer wieder Berg- und Talfahrten unterworfen. Die **Wertentwicklung** der *hausInvest-Fonds* geht im langfristigen Verlauf **konstant nach oben**.

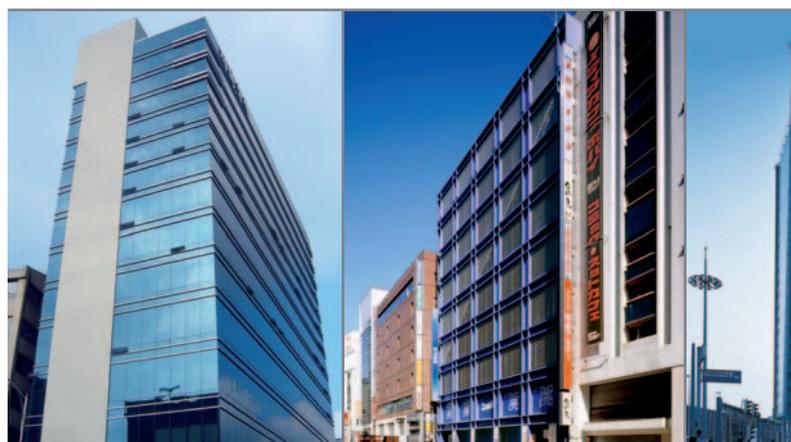
## SICHERHEIT DURCH LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Das Management der *hausInvest*-Fonds ist seit 1972 auf vielen internationalen Märkten aktiv. Durch diese langjährige Erfahrung verfügen unsere Experten über umfassende Kenntnisse der Immobilienmärkte und erkennen frühzeitig die Wachstumschancen in aufstrebenden Ländern. Genau an solchen Standorten investiert das Fondsmanagement. Für Sie als Anleger bedeutet das: Sie können durch hervorragende Immobilien in boomenden Wirtschaftsregionen profitieren.

Die **hohe Kompetenz des Managements** wird regelmäßig auch von externen Rating-Agenturen bestätigt. Im September 2007 ging der Scope-Award für den besten Offenen Europa-Immobilienfonds an *hausInvest europa*. In der Begründung der Jury hieß es: „Bei *hausInvest europa* gehen innovatives und strukturiertes Handeln des Managements Hand in Hand – eine Kombination, die man hier besonders eindrucksvoll vorfindet. Die definierten Investitionsstrategien werden konsequent umgesetzt, Portfoliokompetenz und Finanzmarktexpertise geschickt gebündelt.“

## SICHERHEIT DURCH ERSTKLASSIGE OBJEKTE

Ausgezeichnete Gewerbegebäude sind der Kern unserer Erfolgsstrategie. Aus diesem Grund achten wir insbesondere darauf, den Immobilienbestand der *hausInvest*-Fonds fortlaufend zu optimieren. Deshalb investieren wir vornehmlich in junge Objekte oder realisieren eigene Projektentwicklungen. Zusätzlich werden ältere Gebäude bei Bedarf grundlegend modernisiert. Dieses Vorgehen zahlt sich aus. Die Immobilien der *hausInvest*-Fonds gehören zu den jüngsten der Branche. Insgesamt **drei Viertel** der *hausInvest-Objekte* sind **jünger als zehn Jahre**. Junge Liegenschaften weisen geringe Instandhaltungskosten auf und sind sehr gut vermietbar. Wie marktgängig die Gebäude sind, zeigt sich in der Vermietungsquote. Die **hausInvest-Immobilien** sind nahezu **voll vermietet**. Der geringe Leerstand resultiert hauptsächlich aus Mieterwechseln und den damit verbundenen Renovierungs- und Umstrukturierungsarbeiten.



Zu unseren Mietern gehören mehr als tausend internationale Unternehmen und Institutionen aus den unterschiedlichsten Branchen, zum Beispiel:

Fonds	Immobilie	Mieter	Mietlaufzeit
	Globe House, London	British American Tobacco	Bis 2024
	City Atrium, Brüssel	Belgisches Finanzministerium	Bis 2022
	Toren op Zuid, Rotterdam	KPN Telecom	Bis 2017
	Komehyo Center, Tokio	Komehyo AG	Bis 2020
	Choongmuro Tower, Seoul	Seoul Economic Daily	Bis 2012

### SICHERHEIT DURCH BREITE STREUUNG

Der Grundgedanke eines Offenen Immobilienfonds ist die breite Streuung der Immobilien nach verschiedenen Kriterien. Die ausgewogene Aufteilung der *hausInvest*-Liegenschaften nach Lage, Hauptnutzungsart und Mieterstruktur sorgt für die stabile Entwicklung der *hausInvest*-Fonds.

Die fondseigenen Objekte befinden sich in 17 Ländern Europas, Nordamerikas und Asiens. Während *hausInvest europa* seinen Anlageschwerpunkt in der Europäischen Union setzt, ist *hausInvest global* in der Welt zu Hause – wie derzeit beispielsweise in Kanada, der Türkei, Japan und Singapur.

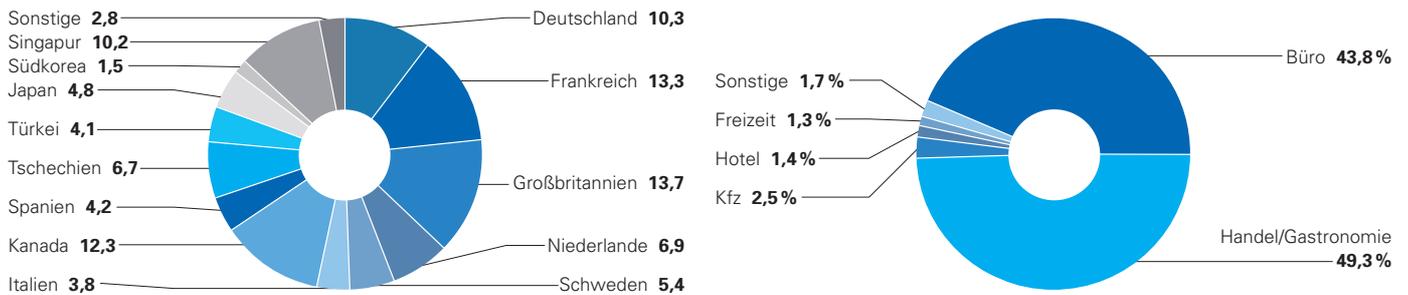
Diese **breite geographische Präsenz** macht die *hausInvest*-Fonds unabhängiger von der Entwicklung einzelner Märkte, weil so unterschiedliche Konjunkturzyklen in verschiedenen Ländern ausgeglichen werden.

Auch hinsichtlich der **Nutzungsarten** der Immobilien sind die Fonds **vielseitig aufgeteilt**. Neben Büroimmobilien gehören Shopping-Center zur festen Größe der *hausInvest*-Portfolios. Moderne Einkaufszentren, die eine Vielzahl von Geschäften mit einem ansprechenden Freizeitangebot verbinden, laden alle Altersgruppen zum Verweilen ein. Denn nach dem Einkaufsbummel lockt der Kino- oder Restaurantbesuch.

Wenn Sie beide Fonds beispielsweise zu einem Anteil von jeweils 50 Prozent kombinieren, profitieren Sie in ganz besonderem Maße von den unterschiedlichen Wirtschaftsregionen und Nutzungsarten der Fondsimmobilien:

### Die Mischung macht's – Immobilienstreuung und -nutzung der beiden *hausInvest*-Fonds

per 31.1.2008



Von links nach rechts: die *hausInvest*-Immobilien Choongmuro Tower, Komehyo Center, Toren op Zuid, City Atrium und Globe House.



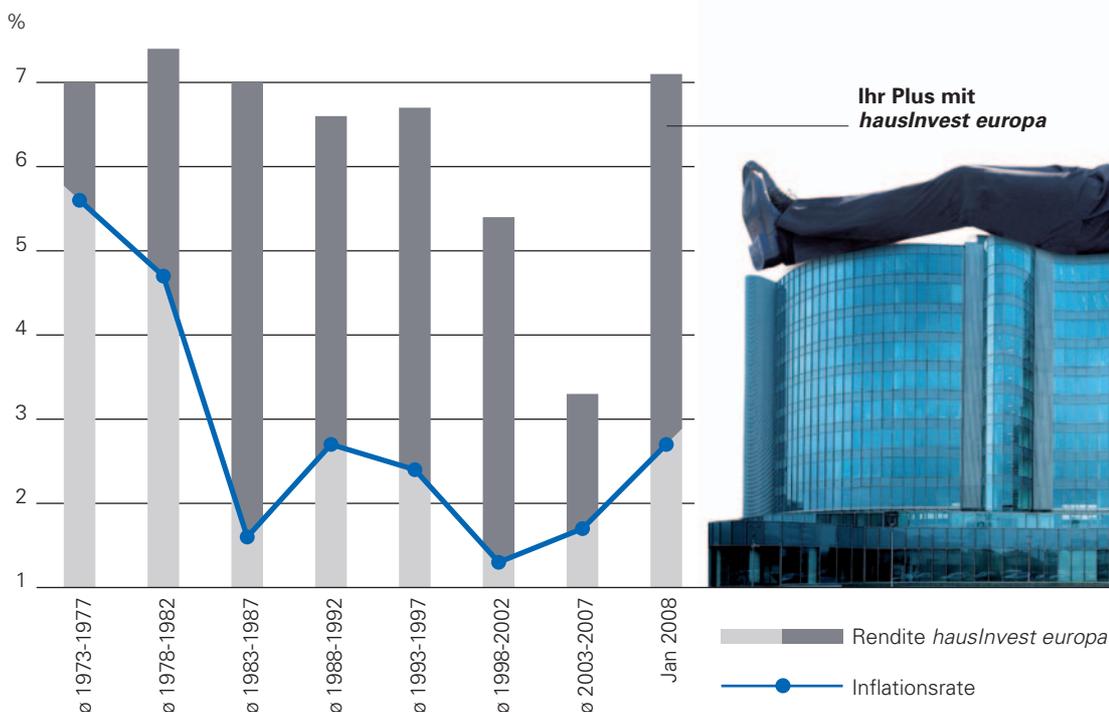
## SICHERHEIT DURCH HOHEN INFLATIONSSCHUTZ

Wir alle merken es im täglichen Leben: Die Preise für Brot, Butter oder Benzin steigen ständig. Deshalb kann man sich vom gleichen Geld heute nicht mehr genau soviel kaufen wie noch vor fünf Jahren.

Ähnlich verhält es sich mit dem Realwert Ihrer Kapitalanlage. Einen Teil des Wertes mindert die Inflation. Wenn Sie über einen längeren Zeitraum sparen, ist es daher wichtig, Ihr Geld inflationsgeschützt anzulegen.

Die **hausInvest-Fonds** sind **gegen die Geldentwertung gut abgesichert**. Der überwiegende Teil der Mietverträge wird automatisch an veränderte Bedingungen, darunter auch die Teuerungsrate, angepasst. Steigt die Inflation, ziehen die Mietpreise nach oben. Durch die steigenden Mieten erhöhen sich die Einnahmen der Fonds, wodurch die Liegenschaften wiederum an Wert gewinnen. Das spiegelt sich im Anstieg der Anteilpreise wider. Deshalb liegt der Anlageerfolg der Fonds im Durchschnitt deutlich über der Inflationsrate. Das macht die **hausInvest-Fonds** insbesondere beim Sparen im Rahmen der Altersvorsorge attraktiv. Bei **hausInvest europa** wirkt die „Inflationsschutzformel“ bereits seit 36 Jahren:

### Wertentwicklung\* des **hausInvest europa** im Vergleich zur Inflationsrate\*\*



\* Berechnet nach BVI-Methode, jeweils im 5-Jahres-Durchschnitt zum 31. März des Jahres, für 2008 1-Jahres-Wertentwicklung per 31. Januar.

\*\* 5-Jahres-Durchschnittswerte. Bis 1990: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte der alten Bundesländer. Ab 1991: Verbraucherpreisindex für gesamtes Bundesgebiet. 2008: Verbraucherpreisindex per 31. Januar.

Quellen: Commerz Real, Statistisches Bundesamt.

Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft. Ausgabeaufschlag und Depotgebühren sind nicht berücksichtigt und haben Auswirkungen auf die Rendite.

## SICHERHEIT DURCH TÄGLICHE VERFÜGBARKEIT

Hin und wieder gibt es Situationen, in denen Sie kurzfristig Ihr Ersparnis benötigen. Als **hausInvest-Anleger** bleiben Sie **jederzeit flexibel**, denn die Anteile können täglich und ohne großen Aufwand verkauft werden. Im Unterschied zu verschiedenen anderen Finanzanlagen müssen Sie keine

Kündigungsfristen beachten. Da die Anteilpreise nur geringen Wertschwankungen unterliegen, müssen Sie sich auch um den richtigen Zeitpunkt für den Ausstieg keine Sorgen machen. Sie können genau dann über Ihr Geld verfügen, wenn Sie es brauchen.

## **hausInvest-FONDS – LANGFRISTIGER ERFOLG MIT BESTÄNDIGEN RENDITEN**

Langfristiger Erfolg ist selten ein Zufall. Viel mehr ist er ein Zusammenspiel vieler verschiedener Elemente. Die Beständigkeit des „Betongoldes“, eine ausgewogene Risikostreuung und die Qualität des Immobilienbestandes sind ausschlaggebend für eine überzeugende Performance und lassen die **hausInvest-Fonds** zur **festen Größe in jedem Anleger-Depot** werden.

Die Zusammensetzung der unterschiedlichen Faktoren macht die Fonds zum stabilen Fundament jeder Finanzanlage. Sogar von Gerichten sind die **hausInvest-Fonds** in der Vergangenheit als „sicher“ eingestuft worden. Denn sowohl *hausInvest europa* als auch *hausInvest global* sind von Vormundschaftsgerichten als **mündelsichere Anlage** gestattet worden.



*Die hausInvest-Objekte Metropole in Prag und Villa Kennedy in Frankfurt.*

## **CHANCEN UND RISIKEN DER hausInvest-FONDS**

### **Die Chancen**

- seit Fondsauflegung jedes Jahr positive Anlageergebnisse
- 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

- sehr gute Bewertung durch Ratings

- in der Vergangenheit auf Antrag als mündelsicher erklärt worden

### **Die Risiken**

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

**Stand 31. 1. 2008**

ISIN/WKN	DE 000 980 701 6/980 701	DE 000 254 473 1/254 473
Fondsvermögen <sup>1)</sup>	9.923, 8 Mio. Euro	1.679,5 Mio. Euro
Grundvermögen <sup>2)</sup>	9.081,9 Mio. Euro	1.605,8 Mio. Euro
Bruttoliquidität <sup>3)</sup>	3.527,4 Mio. Euro	564,5 Mio. Euro
Fondsobjekte	84	18
Immobilienstreuung über	10 Länder/42 Städte	10 Länder/16 Städte
Anteil der Auslandsimmobilien <sup>2)</sup>	82,4 %	97,1 %
Vermietungsquote <sup>4)</sup>	94,5 %	98,9 %
Ausschüttung je Anteil	1,35 Euro am 18. 6. 2007	2,30 Euro am 4. 1. 2008
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg* im Privatvermögen <sup>5) 6)</sup>	77,4 %	41,4 %
Anlageerfolg im 1-Jahresvergleich **	7,1 %	5,6 %
Anlageerfolg im 5-Jahresvergleich **	19,7 %	- <sup>7)</sup>
Anlageerfolg im 10-Jahresvergleich **	56,9 %	- <sup>7)</sup>
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*	über 67 %	- <sup>7)</sup>

- \* Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein.
- \*\* Ausgabeaufschlag und Depotgebühren sind nicht berücksichtigt und haben Auswirkungen auf die Rendite.

Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

- Anm.: Die Berechnung des Anlageerfolges erfolgt nach der BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).
- 1) Nettofondsvermögen (ohne Verbindlichkeiten und Rückstellungen).
  - 2) Inklusive unbebaute Grundstücke und im Bau befindliche Objekte sowie in Grundstücksgesellschaften gehaltene Immobilien.
  - 3) Bankguthaben (ohne Liquidität in gehaltenen Beteiligungen) und Termingelder sowie Wertpapiere (100 Prozent des Kurswertes).
  - 4) Per 31.12.2007
  - 5) Zum Geschäftsjahresende (hausInvest europa per 31. 3. 2007/hausInvest global per 30. 9. 2007).
  - 6) Ohne Berücksichtigung des Progressionsvorbehaltes.
  - 7) Da Vertriebsstart am 1. 3. 2004.

Ausführliche Informationen 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](http://www.hausinvest.de) herunterladen.

**COMMERZ REAL** 



**Commerz Grundbesitz-  
Investmentgesellschaft mbH**

Kreuzberger Ring 56  
65205 Wiesbaden  
[www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de)

**Kunden-Hotline:**

Auskünfte über Depots  
(0611) 7105-295  
[depots@cgi.de](mailto:depots@cgi.de)

**Berater-Hotline:**

Allgemeine Auskünfte zu den Fonds  
(0611) 7105-285  
[info@cgi.de](mailto:info@cgi.de)