



mit den hausInvest-fonds auf stabilität setzen solide sachwerte fürs portfolio

Die Turbulenzen an den Finanzmärkten in den vergangenen Wochen und Monaten haben viele Anleger verunsichert. Die Frage „Wie kann ich mein Geld sicher anlegen?“ ist aktueller denn je.

Eins ist klar: Wer in Aktien investiert, kann hohe Renditen erzielen. Wie die Vergangenheit jedoch gezeigt hat, schwingt das Risiko von großen Kursverlusten immer mit. Was also tun? Bei der Geldanlage ist eines besonders wichtig: Die richtige Mischung. Jedes Anlegerdepot benötigt ein Basisinvestment, welches auch in wirtschaftlich turbulenten Zeiten die Gesamtrendite stabilisiert. Aber woher nehmen? Und: Welche Anlage kann das überhaupt leisten?

Die Lösung liegt nahe: In bewegten Zeiten sind solide Sachwerte wie zum Beispiel Gewerbeimmobilien gefragt. Da sich aber kaum ein Anleger ein Bürohaus leisten kann, gibt es seit

zunehmend fast 50 Jahren Offene Immobilienfonds wie *hausInvest europa* und *hausInvest global*. Mit diesen beteiligt sich der Anleger indirekt an Bürotürmen und Shopping-Centern an verschiedenen Standorten weltweit. Das lohnt sich. Die *hausInvest*-Fonds haben seit ihrer Auflage jedes Jahr positive Renditen erzielt und blieben auch von wirtschaftlich schwierigen Perioden unbeeindruckt.* Daneben zeichnen sich *hausInvest europa* und *hausInvest global* durch eine besonders stetige Wertentwicklung aus. Hohe Wertschwankungen suchte man in der Vergangenheit vergebens.* Die Fonds gelten daher als sicherer Hafen und als Basisinvestment für jeden Anlegertyp. Doch was macht die *hausInvest*-Fonds vergleichsweise wertsicher und widerstandsfähig gegen große Wertschwankungen? Mehr dazu lesen Sie auf den folgenden Seiten.

* Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.



weil stabilität zählt – die hausInvest-fonds

hausInvest europa und hausInvest global sind sicherheitsorientierte Geldanlagen und verfolgen ein konkretes Ziel: eine solide Wertentwicklung bei geringem Risiko zu erwirtschaften. Die Experten der Commerz Real setzen alles daran, dieser Zielsetzung gerecht zu werden. Dabei spielt eine konservative Fondsstrategie in allen Bereichen eine wesentliche Rolle:

1. Erstklassige Immobilien

Gewerbeimmobilien haben sich in der Vergangenheit als grundsätzlich wertstabile Anlage erwiesen. Eine Immobilie als Sachwert zum Anfassern bleibt eine Immobilie – auch wenn die Aktienkurse an den Börsen auf und ab schwanken. Hervorragende Büro- oder Shopping-Center-Flächen stehen bei internationalen Unternehmen hoch im Kurs und sind langfristig vermietbar.

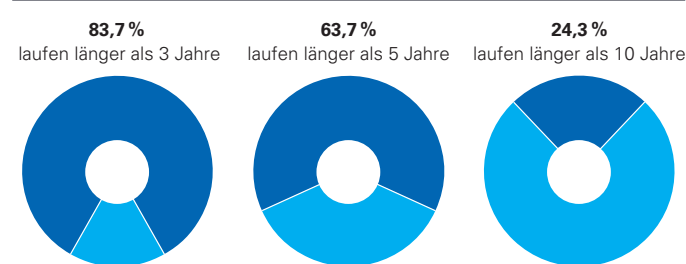
Zum Portfolio der hausInvest-Fonds gehören mehr als 100 Gewerbeimmobilien mit über 2,7 Millionen Quadratmetern Mietfläche. Die Objekte sind ausnahmslos hochwertig und befinden sich an erstklassigen Standorten. Die Qualität der Gebäude spiegelt sich in der Vermietungsquote wider. Diese beträgt fondsübergreifend über 95 Prozent. Bei einem solch hohen Wert spricht man im Zusammenhang mit Offenen Immobilienfonds von Vollvermietung.

Zusätzlich verfügen die hausInvest-Fonds über langfristig abgeschlossene Mietverträge. Deren durchschnittliche Laufzeit beträgt zurzeit rund sieben Jahre. Die Strategie lang laufender Mietverhältnisse in Kombination mit einer hohen Vermietungsquote lässt nachhaltige Mieteinnahmen für die Fonds erwarten.

2. Prinzip Streuung

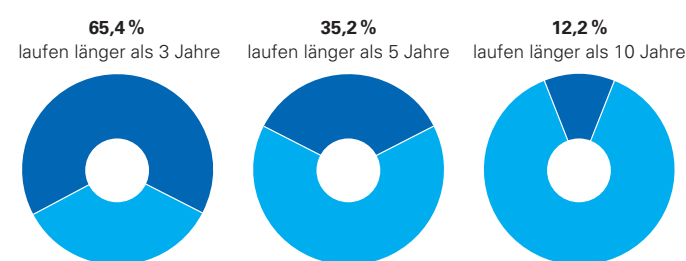
Für die Fondsmanager der hausInvest-Fonds ist eine Maxime maßgebend: Das Prinzip Streuung. Um die Fonds unabhängiger von der Entwicklung einzelner Märkte zu machen, sind die Immobilien zurzeit über 18 Länder und rund 60 verschiedene Städte verteilt. Auch die Nutzungsarten der Gebäude unterscheiden sich. So gehören neben Büroflächen vor allem Einkaufszentren zum hausInvest-Portfolio. Durch die verschiedenen Nutzungsarten der hausInvest-Flächen zählen internationale Unternehmen aus ganz unterschiedlichen Branchen zu den Mietern. Derzeit sind etwa 2.400 namhafte Unternehmen Mieter in den Immobilien der hausInvest-Fonds. Die breite Streuung der Fonds in vielerlei Hinsicht führt dazu, dass mögliche objekt- oder standortbezogene Belastungen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Fonds haben.

Restlaufzeiten der Mietverträge des hausInvest europa



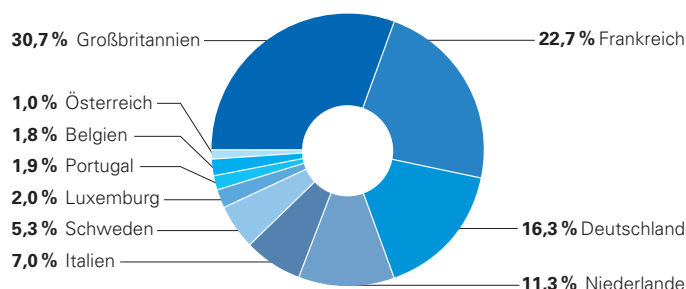
Stand 30. September 2008

Restlaufzeiten der Mietverträge des hausInvest global



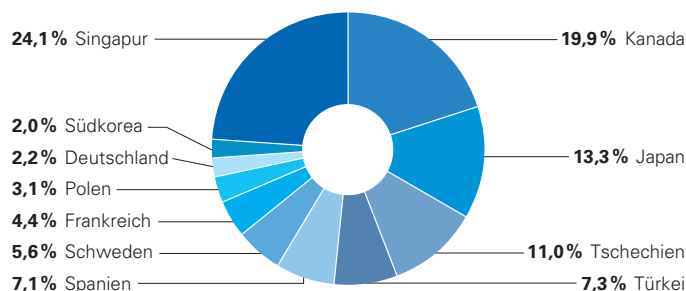
Stand 30. September 2008

Geografische Verteilung der hausInvest europa-Immobilien ¹⁾



Stand 30. September 2008

Geografische Verteilung der hausInvest global-Immobilien ¹⁾



Stand 30. September 2008

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

3. Konservative Anlage liquider Mittel

Um die stabilen Renditen der *hausInvest*-Fonds zu erzielen, ist auch eine sicherheitsorientierte Anlage der liquiden Mittel unabdingbar. Dazu wird das flüssige Kapital nahezu ausschließlich in Tages- und kurzfristige Termingelder sicher angelegt.

4. Aktives Portfolio- und umfassendes Risikomanagement

Die Immobilien der *hausInvest*-Fonds werden regelmäßig hinsichtlich ihres Beitrages zur Fondsp performance untersucht. Dadurch werden mögliche Belastungen frühzeitig erkannt und somit handhabbar und planbar gemacht. Überraschungen bleiben damit aus. Stellt sich heraus, dass einzelne Objekte langfristig nicht mehr in genügendem Maße zur Wertentwicklung beitragen können, wird deren Verkauf erwogen. Werden beispielsweise ältere Gebäude veräußert, rücken junge, neu akquirierte Immobilien in den Fondsbestand nach. Dadurch wird der ertragsstarke, wirtschaftlich gesunde Immobilienbestand der *hausInvest*-Fonds langfristig aufrechterhalten und lässt dauerhaft stabile Gewinne erwarten.

5. Langjährige Erfahrung

Um langfristig solide Renditen zu erzielen, spielen Erfahrung und ein hervorragendes Management eine ausschlaggebende Rolle. Die Commerz Real verwaltet *hausInvest europa* seit seiner Auflage im Jahr 1972. Dadurch kann das Fondsmanagement aus einem großen Erfahrungsschatz schöpfen. Mehr als 36 Jahre Know-how sprechen für sich. Dieses kontinuierlich aufgebaute Wissen kommt auch *hausInvest global* zugute. Der im Jahr 2004 gestartete Fonds profitiert von der langjährigen Erfahrung der Fondsmanager des *hausInvest europa*.



Das *hausInvest global*-Shopping-Center „Metropole“ in Prag.



Die *hausInvest europa*-Büroimmobilie „City Atrium“ in Brüssel.

***hausInvest*-FONDS – BASISINVESTMENT FÜR JEDES DEPOT**

Das Zusammenspiel der unterschiedlichen Faktoren verdeutlicht die sicherheitsorientierte Anlagepolitik. Diese bewirkt, dass die *hausInvest*-Fonds in der Vergangenheit allen Turbulenzen in Wirtschaft und Politik trotzen konnten. Egal ob 11. September 2001 oder Asienkrise – die Fonds erzielten seit ihrer Auflegung jedes Jahr positive Renditen.* Auch aktuell bestätigen *hausInvest europa* und *hausInvest global* das in sie gesetzte Anlegervertrauen. Derzeit sind für die Fonds keine Auswirkungen durch die Situation im Bankensektor erkennbar. Das gilt sowohl für die Immobilien als auch die liquiden Mittel der Fonds. Die Ein-Jahres-Wertentwicklung ist auch diesmal positiv. Per 30. September 2008 rentiert *hausInvest europa* mit 5,9 Prozent und *hausInvest global* mit 5,8 Prozent.** Ein Investment mit Substanz wie die *hausInvest*-Fonds zeigt seine Vorzüge eben genau dann, wenn die Zeiten besonders turbulent sind. Genau diese stabile Entwicklung macht die Fonds zum Basisinvestment für jeden Anleger.

STUDIE BESTÄTIGT: OFFENE IMMOBILIENFONDS LEISTEN MEHR

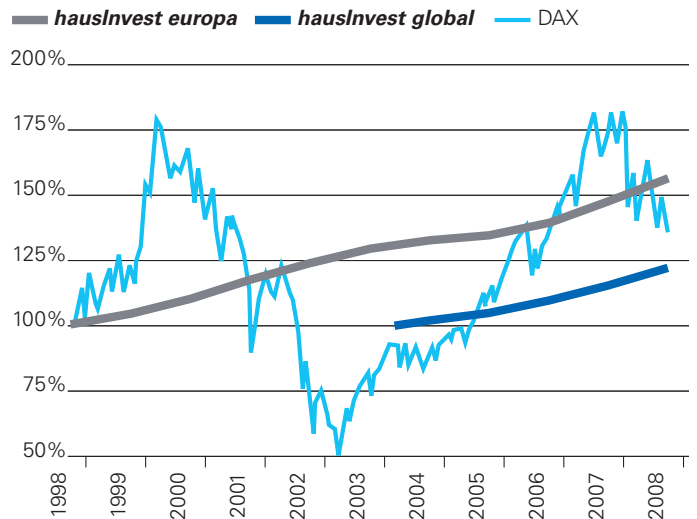
Doch die *hausInvest*-Fonds können noch mehr. Eine wissenschaftliche Studie*** von Experten der Universität München und der WHU Otto Beisheim School of Management hat gezeigt: *Offene Immobilienfonds wie die hausInvest-Fonds spielen bei der optimalen Geldanlage von privaten und institutionellen Anlegern eine entscheidende Rolle: Erstens senken Fonds wie hausInvest europa und hausInvest global das Risiko von Wertschwankungen in einem Anleger-Depot. Mischt man die Fonds einem Bestand aus Aktien- und Geldmarktprodukten sowie Anleihen bei, wird die Gesamrendite stabilisiert. Diese positive Wirkungsweise kommt vor allem dadurch zu Stande, weil der Wertverlauf Offener Immobilienfonds weitgehend unabhängig von dem der anderen Anlageklassen ist. In unruhigen Zeiten bieten die börsenunabhängigen hausInvest-Fonds also vor allem Stabilität für die Geldanlage. Zweitens erhöhen Offene Immobilienfonds die Rendite: Ein Depot mit Offenen Immobilienfonds erzielt eine höhere Gesamrendite als ein Depot ohne Produkte dieser Anlageklasse.* Diese Fakten unterstreichen eindrucksvoll die Rolle, die *hausInvest europa* und *hausInvest global* bei der Portfoliooptimierung spielen können und sind ein zusätzlicher Beweis für die Stärke der Fonds.

* Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

** Wertentwicklung berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Ausgabeaufschlag und Depotgebühren sind nicht berücksichtigt und haben

TROTZ AUF UND AB AN DEN BÖRSEN – DIE *hausInvest*-FONDS BLEIBEN STABIL IM PLUS**

(30. 9. 1998 – 30. 9. 2008)



Quelle: comdirect, Commerz Real

Auswirkungen auf die Rendite. Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

*** Die Studie „Offene Immobilienfonds als wesentlicher Baustein einer erfolgreichen Asset Allocation“ wurde von Experten der Maximilians Universität München und der WHU Otto Beisheim School of Management im Auftrag des Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI) erstellt.

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 Anteilpreise
- 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



Erich Seeger ist Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG.

*In seiner Verantwortung liegt der Vertrieb der Offenen Immobilienfonds **hausInvest europa** und **hausInvest global**.*

Die turbulenten Zeiten an den Finanzmärkten haben viele Anleger verunsichert. Offene Immobilienfonds gelten als

sicherer Hafen. Können Anleger denn nach wie vor ein gutes Gefühl bei dieser Anlage haben?

Davon bin ich überzeugt. Die *hausInvest*-Fonds setzen auf solide Sachwerte. Erstklassige Gewerbeimmobilien haben sich seit jeher als grundsätzlich wertbeständig erwiesen. Die Vergangenheit hat gezeigt: Auch wenn die Börsen verrückt spielen, hat der Anleger mit *hausInvest europa* und *hausInvest global* Investments, die Bestand haben. Die Wertentwicklung unserer Fonds bestätigt das eindrucksvoll: Die *hausInvest*-Fonds haben seit ihrer Auflage jedes Jahr Gewinne für die Anleger erzielt.*

hausInvest europa und hausInvest global beweisen trotz der erschwerten Umfeldbedingungen Stabilität. Die Situation an den Finanzmärkten scheint also keine Spuren bei den Fonds zu hinterlassen?

Für die *hausInvest*-Fonds gilt: Zurzeit sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die jüngsten Belastungen im Bankensektor erkennbar. Unsere Fonds sind bestens aufgestellt. Das gilt für die Immobilien genauso wie für die liquiden Mittel. Für die *hausInvest*-Anleger besteht daher kein Grund, das in unsere Fonds gesetzte Vertrauen in Frage zu stellen. Das haben die vergangenen Tage und Wochen einmal mehr gezeigt: Seit etwa Mitte Oktober hatten viele Großinvestoren verstärkt Mittel aus Offenen Immobilienfonds abgezogen, weil sie Kapital benötigten. Das hat bei einzelnen Wettbewerbern dazu geführt, dass auch viele Privatanleger verunsichert waren und sich ihr Erspartes haben auszahlen lassen. Deshalb hatten diese Fonds in kürzester Zeit überdurchschnittlich hohe Abflüsse zu verzeichnen. Unsere privaten Anleger haben jedoch sehr besonnen auf diese Situation reagiert und uns dadurch ihr Vertrauen ausgesprochen. Aufgrund der langjährigen positiven Historie von *hausInvest europa* und *hausInvest global* wissen die *hausInvest*-Anleger eben, dass auch in wirtschaftlich unruhigen Zeiten auf eine Anlage in Gewerbeimmobilien Verlass ist – und vertrauen daher unseren Fonds als solides Basisinvestment.

Sie sagen, hausInvest europa und hausInvest global sind bestens aufgestellt. Warum sind auf der Immobilien-seite derzeit keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten?

Für unsere hochwertigen Immobilien an erstklassigen Standorten in ganz Europa und weltweit bestehen mehrheitlich langfristige Mietverträge. Deren durchschnittliche Laufzeit beträgt rund sieben Jahre. Deshalb erwarten wir auch zukünftig kontinuierliche Mieteinnahmen. Außerdem betreiben wir ein

umfassendes Portfolio- und Risikomanagement. Wir überprüfen unsere Objekte ständig dahingehend wie profitabel sie sind. Das verschafft uns die Möglichkeit, eventuelle Belastungen frühzeitig zu erkennen, in die Fondssteuerung einzuplanen und dementsprechend zu handeln.

Sind die Mieteinnahmen denn sicher?

Trotz der Ereignisse an den Finanzmärkten bestehen die Mietverträge ja weiterhin. Wir haben bislang im Zusammenhang mit den aktuellen Marktentwicklungen keine nennenswerten Mietausfälle zu verzeichnen. Hier können die Fonds die Stärke eines breit gestreuten Immobilienvermögens ausspielen. Die mehr als 100 Objekte mit rund 2,7 Millionen Quadratmetern Gesamtmietfläche befinden sich an unterschiedlichen internationalen Standorten und sind branchenübergreifend vermietet. Dadurch haben eventuelle standortbezogene Belastungen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Renditeentwicklung der Fonds.

Wo sehen Sie die genauen Vorteile der hausInvest-Fonds vor dem Hintergrund der aktuellen Situation?

In diesen Zeiten ist die konservative Anlagestrategie der Fonds ein entscheidender Vorzug. Diese verfolgen wir beispielsweise bei der Auswahl der Immobilien genauso wie bei der Anlage der Liquidität. Diese ist momentan zu circa 98 Prozent in Tages- und Termingelder sicher investiert. Eine große Stärke der Fonds – die breite Aufstellung der Immobilien – habe ich bereits angesprochen. Sowohl nach Ländern, Standorten, Mietern und Nutzungsarten sind unsere Gebäude umfassend gestreut. Zusätzlich profitieren die *hausInvest*-Fonds vom nachhaltigen Vertrauen unserer Anleger. In Kombination macht das die *hausInvest*-Fonds zu dem was sie sind: Seit Jahren bewährte Investments.*

Ist abzuschätzen wie sich die Fonds in der Zukunft entwickeln werden?

Die Erfahrung zeigt, dass gut gemanagte Offene Immobilienfonds wie die *hausInvest*-Fonds eine wirkungsvolle Konstante in schwierigen Zeiten sind. Genau jetzt werden die Stärken von *hausInvest europa* und *hausInvest global* ersichtlich. Unsere Immobilien sind hochwertig und ertragsstark. Aus diesem Grund hält die Commerz Real auch unverändert an der Zielsetzung fest, für beide Fonds auf Jahressicht eine Rendite von über fünf Prozent zu erzielen.**

* Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

** Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Ausgabeaufschlag und Depotgebühren sind nicht berücksichtigt und haben Auswirkungen auf die Rendite. Die tatsächliche Wertentwicklung kann von der Zielsetzung abweichen.

Stand 30.9.2008		
ISIN/WKN	DE 000 980 701 6/980 701	DE 000 254 473 1/254 473
Fondsvermögen ¹⁾	9.001,0 Mio. Euro	2.015,8 Mio. Euro
Grundvermögen ²⁾	10.221,3 Mio. Euro	2.066,3 Mio. Euro
Bruttoliquidität ³⁾	1.423,4 Mio. Euro	532,1 Mio. Euro
Fondsobjekte	87	21
Immobilienstreuung über	10 Länder/43 Städte	11 Länder/17 Städte
Anteil der Auslandsimmobilien ²⁾	83,7 %	97,8 %
Vermietungsquote	95,6 %	97,5 %
Ausschüttung je Anteil	1,75 Euro am 16. 6. 2008	2,30 Euro am 4. 1. 2008
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg* im Privatvermögen ^{4) 5)}	73,0 %	41,4 %
Anlageerfolg im 1-Jahresvergleich**	5,9 %	5,8 %
Anlageerfolg im 5-Jahresvergleich**	20,9 %	— ⁶⁾
Anlageerfolg im 10-Jahresvergleich**	56,5 %	— ⁶⁾
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 %	— ⁶⁾

* 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) *Zum Geschäftsjahresende (hausInvest europa per 31. 3. 2008 / hausInvest global per 30. 9. 2007).*
- 5) *Ohne Berücksichtigung des Progressionsvorbehaltes.*
- 6) *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