



hausInvest europa schließt Geschäftsjahr mit 5,0 Prozent¹⁾ Rendite p. a. ab

Europa-Fonds beweist Stabilität in schwierigen Zeiten

hausInvest europa hat das Geschäftsjahr 2008/2009 zum 31. März 2009 – insbesondere im Hinblick auf die vorherrschenden gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen – mit sehr gutem Ergebnis abgeschlossen. Die Einjahres-Rendite lag zum Stichtag bei 5,0 Prozent.¹⁾ Der Anlageerfolg zeigt damit einmal mehr die Stabilität einer Investition in hochwertige gewerblich genutzte Immobilien in erstklassigen Lagen.

Die seit Fondsauflegung 1972 immer positive und solide Wertentwicklung von hausInvest europa¹⁾ wissen auch die mehr als 300.000 Anleger zu schätzen. Diese hatten dem Fonds zum 31. März 2009 8,82 Milliarden Euro Kapital anvertraut.

Hoher steuerfreier Anteil – trotz Abgeltungsteuer

hausInvest europa erwirtschaftet als sicherheitsorientierte Geldanlage stetige Renditen mit steuerfreien Anteilen. Im Geschäftsjahr

2008/2009 waren 73,6 Prozent des Anlageerfolges für Privatanleger einkommensteuerfrei. Auch betriebliche Anleger kommen in den Genuss von Steuervorteilen: Für Anteile, die im Betriebsvermögen gehalten werden, waren 72,8 Prozent (Kapitalgesellschaften) bzw. 69,1 Prozent (Personengesellschaften) am Anlageerfolg steuerfrei. Das Ergebnis verdeutlicht, wie attraktiv hausInvest europa auch weiterhin aus steuerlicher Perspektive ist. Anleger profitieren dadurch von vergleichsweise hohen Nachsteuerrenditen.²⁾

¹⁾ 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.

²⁾ Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Scope bescheinigt hausInvest europa „sehr hohe Qualität“ (Note AA) im aktuellen Rating vom Februar 2009



„Westfield“, London

Ausgewogene Immobilienstruktur

Geografische Verteilung der Fondsimmobilen ¹⁾

			Immobilienverkehrswert ²⁾ in TEUR	Anzahl Objekte	Nutzfläche ³⁾ gesamt in m ²
Frankreich	25,8 %		2.392.039	16	387.621
Großbritannien	22,5 %		2.088.227	10	345.730
Deutschland	18,7 %		1.732.379	28	380.862
Niederlande	12,1 %		1.125.800	15	340.639
Italien	7,8 %		721.881	8	192.121
Schweden	5,2 %		483.773	2	108.979
Luxemburg	2,3 %		217.767	3	32.608
Portugal	2,1 %		194.310	2	36.199
Belgien	1,9 %		181.070	1	47.784
Österreich	1,6 %		145.498	6	56.600
Gesamt			9.282.744	91	1.929.143

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

Stand 31. März 2009

²⁾ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

³⁾ Auf die gesamte Immobilie bezogen.

Hochwertige Immobilien – europaweit

hausInvest europa investiert in renditestarke Immobilien an wirtschaftsstarken Standorten der Europäischen Union. Oberstes Ziel dabei: eine breite Streuung der Objekte. Die Immobilien des Fonds waren zum 31. März 2009 über zehn Länder und 45 Städte in ganz Europa verteilt. Dabei waren 81,3 Prozent des Liegenschaftsvermögens außerhalb Deutschlands angelegt. Mit einem Auslandsengagement von rund 7,55 Milliarden Euro kann *hausInvest europa* zu Recht als der Europäer unter den Offenen Immobilienfonds bezeichnet werden. Die breite geografische Streuung macht den Fonds grundsätzlich

unabhängiger von den unterschiedlichen konjunkturellen Entwicklungen verschiedener Städte und Länder.

Junges Immobilienportfolio

hausInvest europa verfügt über einen sehr jungen Immobilienbestand. Das hat gleich mehrere Vorteile: Neben niedrigen Instandhaltungskosten werden dadurch die Chancen für die Vermietung, Wertsteigerung oder mögliche Verkäufe der Gebäude erhöht. Zum Stichtag waren 84,9 Prozent der Immobilien jünger als zehn Jahre. Fondsobjekte älteren Baujahrs werden im Bedarfsfall

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen ¹⁾

			Immobilienverkehrswert ²⁾ in TEUR	Anzahl Objekte	Nutzfläche ³⁾ gesamt in m ²
Bis 5 Jahre	45,2 %		3.917.623	32	776.659
5–10 Jahre	39,7 %		3.439.782	33	725.669
10–15 Jahre	10,7 %		925.940	10	148.056
15–20 Jahre	3,9 %		337.330	5	110.819
Über 20 Jahre	0,5 %		49.929	3	16.272
Gesamt			8.670.604	83	1.777.476

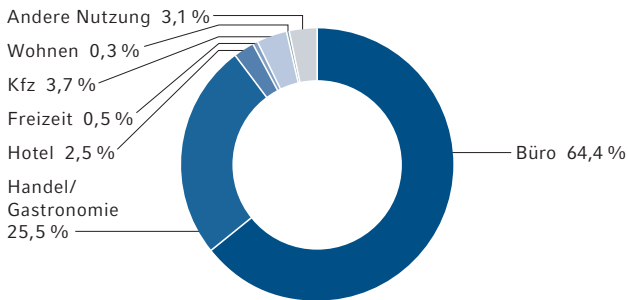
¹⁾ Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

Stand 31. März 2009

²⁾ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

³⁾ Auf die gesamte Immobilie bezogen.

Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilien ¹⁾



¹⁾ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand 31. März 2009

grundlegend erneuert, so dass gewährleistet ist, dass auch diese modernen Standards entsprechen.

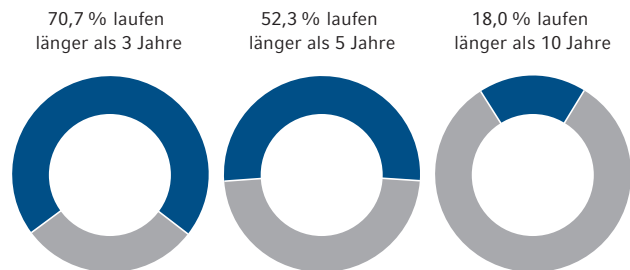
Breit gestreut angelegt

Hochwertige, junge Immobilien in wirtschaftsstarken Regionen Europas sind ein Erfolgsfaktor für die Wertstabilität von *hausInvest europa*. Zusätzlich setzt das Fondsmanagement auf eine ausgewogene Mischung der Immobilien hinsichtlich unterschiedlicher Hauptnutzungsarten. Das macht *hausInvest europa* zusätzlich unabhängiger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige. Durch die breite Aufstellung hinsichtlich der Nutzungsarten sind in den *hausInvest europa*-Immobilien rund 1.500 Unternehmen aus verschiedenen Wirtschaftszweigen Mieter. Zum 31. März 2009 waren 64,4 Prozent der Mieteinnahmen dem Segment Büro zugeordnet. Der Anteil von Handel und Gastronomie betrug zum Stichtag 25,5 Prozent.

Hohe Vermietungsquote

Für die Ertragskraft von *hausInvest europa* sind außerdem langfristige Mietverträge und eine hohe Vermietungsquote von großer Bedeutung. Per 31. März 2009 hatten 70,7 Prozent der Mietverträge eine längere Laufzeit als drei Jahre, 52,3 Prozent länger als fünf Jahre und 18,0 Prozent liefen sogar noch mehr als zehn Jahre. Durch die hohe Vermietungsleistung von rund 142.000 Quadratmetern neu und anschlussvermieteter Flächen erzielte *hausInvest*

Restlaufzeiten der Mietverträge



Stand 31. März 2009

europa eine Vermietungsquote des Immobilienportfolios von 95,6 Prozent. Die Quote wurde damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erneut gesteigert. In Verbindung mit der guten Mieterstruktur sind somit auch zukünftig die Voraussetzungen für stabile Mieteinnahmen geschaffen.

Aktives Portfoliomanagement

Das Ziel des Fondsmanagements ist es, den jungen, ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten. Dazu werden auf der einen Seite die Chancen rentabler Neuinvestitionen konsequent genutzt. Auf der anderen Seite werden die Bestandsimmobilien regelmäßig dahingehend geprüft, ob deren Beitrag zur Fondsrendite noch den Ansprüchen des Fondsmanagements genügt. Bei Bedarf werden Immobilien veräußert.

Um dem gesetzten Ziel Rechnung zu tragen, wurden bis zum 31. März 2009 zwei Immobilien und ein Teilgrundstück verkauft. Im Gegenzug gingen neun Objekte in das Vermögen von *hausInvest europa* über: Dazu gehörten Büroimmobilien in Frankreich, Deutschland und Österreich. Im Geschäftsjahr 2008/2009 war *hausInvest europa* zudem erstmals wieder auf Käuferseite auf den britischen Inseln aktiv. Da sich Immobilienzukäufe aus Renditesicht seit einigen Monaten hier wieder lohnen, erwarb das Fondsmanagement zwei voll vermietete Büroimmobilien und ein ebenfalls zu 100 Prozent vermietetes Logistikobjekt. Die fortlaufende Optimierung des Immobilienportfolios wird sich in einer nachhaltig stabilen Ertragslage des Fonds niederschlagen.

Projektentwicklungen fertiggestellt

Im Berichtszeitraum wurden sieben Projektentwicklungen fertiggestellt. Neben Büroimmobilien in Frankreich und Österreich waren darunter zwei Shopping-Center-Entwicklungen in Großbritannien:

Im Oktober 2008 wurde das zukunftsweisende Einkaufszentrum „Westfield“ eröffnet. Es ist eines der größten in Europa und liegt mitten im westlichen Zentrum Londons – lediglich vier Kilometer von der Einkaufsmeile Oxford Street entfernt. „Westfield“ setzt mit über 150.000 Quadratmetern Verkaufsfläche, 265 Ladeneinheiten und 40 Gastronomieangeboten neue Maßstäbe im Einzelhandel. Im so genannten „Village“ sind viele der prestigeträchtigsten Luxusmarken der Welt vertreten – so zum Beispiel Prada, Burberry oder Tiffany’s. Die Edelmarke Louis Vuitton hat hier ihr erstes Geschäft innerhalb eines Shopping-Centers auf den britischen Inseln eröffnet. Mit dem Bau von „Westfield“ gingen auch umfassende infrastrukturelle

Maßnahmen einher. Neben 4.500 Parkplätzen mit direkter Autobahnanbindung wurden zusätzliche U-Bahnstationen und ein neuer Busbahnhof errichtet. Mittlerweile haben über zwölf Millionen Menschen das Shopping-Center besucht.

Bereits im März 2008 eröffnete „Victoria Square“ in Belfast. Das Einkaufszentrum bietet auf rund 65.000 Quadratmetern fast 100 Geschäfte und Restaurants sowie ein Kino. 40 Firmen haben hier ihre erste Belfaster Filiale eröffnet. Das Shopping-Center war Teil eines städtebaulichen Sanierungsprojektes der Stadt, mit dem Ziel die südliche Innenstadt Belfasts attraktiver zu machen. Das ist mehr als geglückt – bestätigten auch die Juroren des Civic Trust Awards. Die Auszeichnung wird jährlich an Gebäude verliehen, die aufgrund ihrer herausragenden Architektur und ihres außergewöhnlichen Designs einen wichtigen Beitrag für die städtische Entwicklung liefern. „Victoria Square“ erhielt den Preis in diesem Jahr.



„Westfield“, London



„Victoria Square“, Belfast

Immobilienmärkte in Europa

Die Weltwirtschaft befindet sich im Umbruch. Auch die europäischen Volkswirtschaften sind davon betroffen – und damit die Immobilienmärkte. Obwohl nicht alle Märkte gleich stark unter den gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen zu leiden haben, befinden sie sich dennoch in einer Phase der Preiskorrektur. An vielen Standorten fallen seit Monaten die teilweise deutlich überhöhten Preise auf dem Gewerbeimmobilienmarkt. Dadurch haben vor allem eigenkapitalstarke Investoren wie Offene Immobilienfonds nun die Möglichkeit, die günstigen Einstiegschancen an den europäischen Märkten für Immobilienkäufe zu nutzen und damit überdurchschnittliche Erträge für die Zukunft zu erwirtschaften.



Neuerwerb in London: Das Objekt „Athene Place“ umfasst 13.775 Quadratmeter Fläche und ist bis 2027 voll vermietet.

Büroimmobilienmärkte

Die europäischen Büroimmobilienmärkte haben derzeit mit einem Rückgang der Flächennachfrage, steigenden Leerständen und sinkenden Mieten zu kämpfen. Trotz negativer Vorzeichen muss die Situation differenziert betrachtet werden. Besonders Besitzer zweitklassiger Immobilien in dezentralen Lagen werden verstärkt betroffen sein. Hochwertige Immobilien in 1a-Lagen – in die *hausInvest europa* vornehmlich investiert – werden dahingegen von deutlichen Preiskorrekturen eher verschont bleiben.

hausInvest europa ist insgesamt gut gerüstet, die anstehenden Herausforderungen zu meistern: Die Immobilien des Fonds sind über verschiedene Wirtschaftsregionen breit gestreut. Das trägt zusammen mit der Größe des Fonds dazu bei, dass mögliche negative Entwicklungen einzelner Immobilien hinreichend abgefedert werden können und die Stabilität des gesamten Fonds erhalten bleibt. Zusätzlich verfügt *hausInvest europa* über eine hohe Vermietungsquote und eine ausgewogene Struktur der Mietvertragsrestlaufzeiten. So laufen in den Jahren 2009 und 2010 lediglich 3,8 Prozent bzw. 13,3 Prozent der Mietverträge aus, die neu verhandelt werden müssen. Zudem investiert das Assetmanagement des *hausInvest europa* seit Jahren in den Aufbau langfristig guter

Beziehungen zu den Mietern. Deren Zufriedenheit bietet gerade jetzt einen wichtigen Mehrwert. Dadurch ist es beispielsweise mehrfach gelungen, bereits jetzt Mietverträge zu verlängern, die erst in den kommenden Jahren auslaufen.

Einzelhandelsimmobilienmärkte

Durch die veränderten Marktbedingungen ist auch der Einzelhandel einem Wandel unterworfen und sieht sich derzeit einer zunehmenden Konsumentenzurückhaltung gegenüber. Das Einkaufsverhalten hat sich geändert. Insbesondere die Anschaffung langfristiger Güter wird verschoben, wohingegen Dinge des täglichen Bedarfs weiter nachgefragt werden. Insbesondere Top-Einzelhandels-Objekte in erstklassigen Lagen erwirtschaften jedoch nach wie vor hohe Erträge und fungieren daher aufgrund ihrer stabilisierenden Wirkung als „Fels in der Brandung“ eines Immobilienportfolios. *hausInvest europa* verfügt über einen guten Anteil hochwertiger Shopping-Center, die in überdurchschnittlichem Maße zur Wertentwicklung des Fonds beitragen. Dazu zählen zum Beispiel das neu eröffnete Einkaufszentrum „Westfield“ in London, das „Orio-Center“ in Bergamo sowie die beiden portugiesischen Shopping-Center in Faro und Lissabon.

Stand: April 2009

Ausschüttung konstant

Der Ausschüttungsbetrag je Anteil beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 1,75 Euro. Die Ausschüttung bleibt damit im Vergleich zum Vorjahr konstant. Auch dies beweist, dass auf *hausInvest europa* als solides Basisinvestment selbst in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Verlass ist. Vom Ausschüttungsbetrag sind für Anteile im Privatvermögen rund 1,13 Euro je Anteil einkommensteuerfrei. Für Anteile, die im Betriebsvermögen gehalten werden, sind rund 0,88 Euro je Anteil einkommen- bzw. körperschaftsteuerfrei.

Die Ausschüttung erfolgte am 15. Juni 2009.

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge

Bemessungsgrundlage	0,6327 EUR je Anteil
Kapitalertragsteuer (25 %)	0,1582
Solidaritätszuschlag (5,5 %)	0,0087
Summe	0,1669

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 (0,6327 EUR je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (15. Juni 2009) 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 den Freistellungsauftrag übersteigenden Teil der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge erhoben.

Im Gespräch mit ...



... Mario Schüttauf,
Fondsmanager des
hausInvest europa

***hausInvest europa* hat im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut seine Wertstabilität unter Beweis gestellt. Die Rendite lag zum 31. März 2009 bei 5,0 Prozent.¹⁾ Wie kommt es, dass in den letzten Monaten andere Anlageklassen zum Teil**

hohe Verluste erwirtschaftet haben, *hausInvest europa* aber nach wie vor solide Gewinne erzielt?

Die Entwicklung von Gewerbeimmobilien unterliegt generell nicht den schnellen Schwankungen am Aktienmarkt, sondern hat sich in der Vergangenheit als grundsätzlich wertbeständig erwiesen. Aber natürlich ist Immobilie nicht gleich Immobilie. Um langfristig solide Renditen zu erzielen, kommt es auf viele verschiedene Faktoren an: Erstklassige Immobilien in wirtschaftsstarken Regionen, eine breite Streuung der Objekte hinsichtlich ihrer Lage und auch der Hauptnutzungsarten, gute Mietvertragslaufzeiten und eine ausgewogene Mieterstruktur – um einige Beispiele zu nennen. *hausInvest europa* verfügt über all diese Voraussetzungen und erwirtschaftet damit auch in schwierigen Zeiten regelmäßige Mieteinnahmen und dadurch stabile Renditen für die Anleger. Zusätzlich macht

der hohe steuerfreie Anteil am Anlageerfolg den Fonds auch aus steuerlicher Sicht attraktiv.²⁾

Sie haben die Steuervorteile von *hausInvest europa* gerade kurz angesprochen. Für das Geschäftsjahr 2008/2009 waren 73,6 Prozent des Anlageerfolges für den Privatanleger einkommensteuerfrei.²⁾ Ein beachtlicher Wert.

Richtig. Durch den hohen steuerfreien Anteil profitieren Anleger von vergleichsweise hohen Nachsteuerrenditen. 73,6 Prozent Steuerfreiheit kommen nicht von ungefähr. *hausInvest europa* ist zu allererst ein echter Europa-Fonds, der mittlerweile in elf europäischen Ländern investiert ist. Deshalb wird ein großer Teil der Erträge bereits im Ausland versteuert und ist dann für den deutschen Privatanleger steuerfrei. Übrigens genießen auch betriebliche Anleger von *hausInvest europa* Steuervorteile.²⁾

***hausInvest europa* ist mit rund 7,55 Milliarden Euro Immobilienvermögen im europäischen Ausland investiert. Der Name ist also Programm. Sind denn demnächst weitere Erwerbe für den Fonds geplant?**

Auf jeden Fall. Aufgrund des hohen Anlegervertrauens erzielte *hausInvest europa* in den letzten Monaten deutliche Mittelzuflüsse und verfügt über eine sehr gute Liquiditätsausstattung. Das bringt uns in die komfortable Situation jetzt verstärkt Immobilien zu erwerben. Die Einstiegschancen sind ja an vielen europäischen Märkten nach wie vor günstig. Objekte, die wir jetzt kaufen, werden langfristig in überdurchschnittlichem Maße zur Wertentwicklung und Stabilität des Fonds beitragen. Im Juni haben wir beispielsweise eine Büroprojektent-

Einkommen- bzw. Körperschaftsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und der Thesaurierung

in EUR	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen von Kapitalgesellschaften
Ausschüttung je Anteil ¹⁾ davon	1,7500	1,7500	1,7500
Steuerfreie ausländische Einkünfte ²⁾	-0,8772	-0,8772 ³⁾	-0,8772
Einkünfte aus Termingeschäften	-0,2574	0,0000	0,0000
Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung	0,6154	0,8728	0,8728
Steuerpflichtiger Anteil der Thesaurierung	0,0173	0,0173	0,0173
Anrechenbare ausländische Quellensteuer	0,0178	0,0178	0,0178
Anrechenbare fiktive ausländische Quellensteuer	0,0005	0,0005	0,0005

¹⁾ Inklusive nicht abzugsfähiger Werbungskosten nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 InvStG.

²⁾ Es handelt sich ausschließlich um nach den jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen von der deutschen Einkommensteuer befreite Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Veräußerungsgewinne von im Ausland belegenen Liegenschaften innerhalb und außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist sowie um sonstige Einkünfte.

³⁾ Die Einkünfte unterliegen dem Progressionsvorbehalt. Progressionsvorbehalt bedeutet, dass die steuerfreien Einkünfte bei der Ermittlung des individuellen Steuersatzes, der auf die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzuwenden ist, zu berücksichtigen sind.

wicklung in Liverpool für den Fonds erworben – mit einer Ankaufsrendite von 6,6 Prozent. Lage und Qualität der neu zu errichtenden Immobilie sind hervorragend. Was aber ganz besonders für den Erwerb sprach, ist der bereits jetzt abgeschlossene lang laufende Mietvertrag. Die Merseyside Integrated Transport Authority, die den öffentlichen Nahverkehr im Großraum Liverpool betreibt, hat die Immobilie für 30 Jahre angemietet – und das ohne Sonderkündigungsrecht. Zusätzlich haben wir kürzlich einen Büroпарк in Helsinki für *hausInvest europa* erworben. Mit dem Markteintritt in Finnland bauen wir das Engagement in Skandinavien weiter aus und streuen das Immobilienvermögen des Fonds noch breiter. Gleichzeitig erhalten wir so die hohe Qualität von *hausInvest europa* auch in der Zukunft.

Apropos hohe Qualität des *hausInvest europa*. Die wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr auch wieder von unabhängigen Experten bestätigt.

Genau. Im November 2008 erhielt *hausInvest europa* von der Rating-Agentur Scope zum zweiten Mal in Folge den Scope-Award als bester „Offener Immobilienfonds mit dem Zielmarkt Europa“. Die wiederholte Auszeichnung unterstreicht einmal mehr die kontinuierlich hohe Produktqualität des Fonds. Zusätzlich vergab Scope im Februar 2009 in seinem jährlichen Fondsrating die Note AA („sehr hohe Qualität“) für *hausInvest europa*. Solche Auszeichnungen sind für uns immer wieder eine schöne Bestätigung.³⁾

Wie wird sich *hausInvest europa* vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklungen in der Zukunft entwickeln?

Zunächst einmal: Der Fonds verfügt über gute Voraussetzungen, seine stabile Entwicklung der vergangenen 37 Jahre auch in der Zukunft fortzusetzen. *hausInvest europa* hat, wie schon gesagt, ein erstklassiges, breit gestreutes Immobilienportfolio mit mehr als 1.500 regionalen und internationalen bonitätsstarken Mietern. Die Mietverträge laufen zum überwiegenden Teil langfristig. Aufgrund der immer noch vorherrschenden Marktunsicherheiten gehen wir im weiteren Jahresverlauf zunächst von einer rückläufigen Wertentwicklung aus. Mittelfristig sollte die Zielrendite von fünf Prozent jedoch wieder erreicht werden.⁴⁾ Wir sind überzeugt, dass *hausInvest europa* als Basisinvestment für den sicherheitsorientierten Anleger unverzichtbar bleibt. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Niedrigzinszeiten bietet *hausInvest europa* attraktive Renditen, mit steuerlichen Vorteilen, oberhalb der Inflationsrate.

¹⁾ 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.

²⁾ Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

³⁾ Details unter www.hausinvest.de.

⁴⁾ 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.

hausInvest europa auf einen Blick



Die Chancen des hausInvest europa

- seit Fondsauflegung 1972 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 des hausInvest europa

- Wertveränderungen der im 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 Währungsicherung verbleibt ein Rest-Währungsrisiko
- grundsätzlich börsentägliche Rücknahme von Anteilen; vorübergehende Aussetzung der Anteilscheinrücknahme im Ausnahmefall möglich
- mögliche (steuer-)rechtliche Änderungen

Stand 31.3.2009	
ISIN/WKN	DE 000 980 701 6/980701
Fondsvermögen ¹⁾	8.819,2 Mio. Euro
Grundvermögen ²⁾	9.282,7 Mio. Euro
Bruttoliquidität ³⁾	1.730,9 Mio. Euro
Fondsobjekte	91
Immobilienstreuung über	10 Länder/45 Städte
Anteil der Auslandsimmobilien ²⁾	81,3 %
Vermietungsquote	95,6 %
Ausschüttung je Anteil	1,75 Euro am 15. 6. 2009
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg* im Privatvermögen ⁴⁾	73,6 %
Anlageerfolg im 1-Jahresvergleich**	5,0 %
Anlageerfolg im 5-Jahresvergleich**	21,8 %

¹⁾ Nettofondsvermögen (ohne Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

²⁾ Inklusive unbebaute Grundstücke und im Bau befindliche Objekte sowie in Grundstücksgesellschaften gehaltene Immobilien.

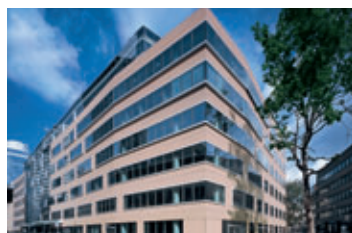
³⁾ Bankguthaben (ohne Liquidität in gehaltenen Beteiligungen) und Termingelder sowie Wertpapiere (100 Prozent des Kurswertes).

⁴⁾ Unter Berücksichtigung der anrechenbaren Quellensteuern.

* 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.

Ausführliche Informationen finden Sie im aktuellen Jahresbericht per 31. März 2009 sowie im Verkaufsprospekt, die Sie kostenlos in Schrift- bzw. Dateiform bei Ihrem Berater oder direkt bei uns erhalten. Zusätzlich können Sie die Unterlagen im Internet unter www.hausinvest.de herunterladen.



COMMERZ REAL 
Commerzbank Gruppe

Commerz Real
Investmentgesellschaft mbH

Kreuzberger Ring 56
65205 Wiesbaden

Kundenservice:
Tel. +49 611 7105-295

hausinvest@commerzreal.com
www.hausinvest.de