

Dieses Dokument informiert über die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Produktes wie die Funktionsweise, die Risiken, die Chancen und die Kosten der Anlage. Es handelt sich um Informationen, die jeder Anleger vor der Anlageentscheidung aufmerksam lesen sollte.

Seite 1 | Stand 01.10.2010

**WKN / ISIN: 980 701 / DE0009807016**

**Fondsgesellschaft: Commerz Real Investmentgesellschaft mbH**

**Investmentfonds: Immobilienfonds Europa**

## 1. Produktbeschreibung

Dieser Investmentfonds ist ein Immobilien-Sondervermögen, das sich überwiegend aus Immobilien zusammensetzt (so genannter Offener Immobilienfonds). Die Auswahl der Immobilien trifft das Fondsmanagement nach dem Prinzip der Risikostreuung und vorher festgelegten Anlagegrundsätzen. Der Anleger erhält je nach Höhe seines Anlagebetrages Fondsanteile an diesem Immobilien-Sondervermögen. Der aktuelle Rücknahmepreis der Fondsanteile wird börsentäglich auf Basis der aktuellen Sachwertlage der im Fonds enthaltenen Vermögenswerte ermittelt. Dieser Investmentfonds hat eine unbegrenzte Laufzeit.

## 2. Anlageziele und Anlagestrategie

Das Anlageziel dieses Immobilienfonds ist die Erwirtschaftung regelmäßiger Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs durch eine positive Entwicklung von Mieteinnahmen und Verkehrswerten der Immobilien sowie eine angemessene, am Geldmarkt orientierte Liquiditätsverzinsung. Bei der Investition des Sondervermögens orientiert sich das Fondsmanagement hinsichtlich der Auswahl und Gewichtung der Objekte an einer vorab festgelegten Portfoliostrategie.

Dieser Investmentfonds investiert hauptsächlich an den bedeutendsten europäischen Wirtschaftsstandorten. Langfristig orientierten Anlegern bietet dieser Investmentfonds die Möglichkeit, nach dem Grundsatz der Risikostreuung in ein überwiegend europäisches Immobilienportfolio mit nachhaltiger Wertentwicklung zu investieren. Zur Erzielung einer stabilen Performance investiert der Fonds aktuell mindestens 85 % seines Immobilienvermögens in Europa. Schwerpunkte liegen dabei auf Deutschland, Frankreich, Großbritannien und den BeNeLux-Staaten. Zur Renditeoptimierung hat das Fondsmanagement die Möglichkeit, maximal 15 % des Immobilienvermögens in den Regionen Asien/Pazifik und Nordamerika anzulegen. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie die breite Streuung nach den Kriterien regionale Lage, Größe und Nutzungsart im Vordergrund der Überlegungen. Die aktive Investitionsstrategie trägt der aktuellen Marktlage umfänglich Rechnung und berücksichtigt gleichzeitig auch künftige Entwicklungen. Der Immobilienbestand wird vom Fondsmanagement entsprechend den Markterfordernissen und Marktentwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung und -verkauf fortlaufend optimiert.

## 3. Produktdaten

Fondsname:	hausInvest	Auflegungsdatum:	07.04.1972
WKN / ISIN:	980 701 / DE0009807016	Fondswährung:	Euro
Fondsgesellschaft:	Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	Ertragsverwendung:	ausschüttend
Depotbank:	Commerzbank AG, Frankfurt am Main	Geschäftsjahresende:	31. März

## 4. Wesentliche Risiken

**Anbieterrisiko:** Die durch einen Investmentfonds erworbenen Vermögenswerte bilden ein vom Vermögen der Fondsgesellschaft getrenntes Sondervermögen, an dessen Wert der Anleger gemäß der Anzahl der erworbenen Fondsanteile beteiligt ist. Das bedeutet: das Anlagekapital ist als Sondervermögen rechtlich vom Vermögen des Fondsanbieters getrennt und insoweit von den wirtschaftlichen Verhältnissen und dem Fortbestand des Anbieters unabhängig. Deshalb unterliegt ein Investmentfonds nicht zusätzlich der Einlagensicherung.

**Kursrisiko:** Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Anleger an der Wertentwicklung der im Investmentfonds befindlichen Immobilien beteiligt. Durch eine negative Entwicklung einzelner Immobilien sowie der Immobilienmärkte insgesamt besteht die Möglichkeit von Wertverlusten. Auf Ebene der einzelnen Immobilien kann dies insbesondere bei einer Belastung der einzelnen Immobilie zum Zweck der Kreditaufnahme bis zum Totalverlust führen. Dieses Risiko wird auf der Ebene des Investmentfonds durch die Streuung auf verschiedene Immobilien und die Beschränkung der Kreditaufnahme insgesamt reduziert. Die Anlageentscheidungen des Fondsmanagements können zu einer positiven oder negativen Abweichung der Anteilwertentwicklung führen. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen.

**Fremdwährungsrisiko:** Dieser Investmentfonds investiert auch in Währungen außerhalb der Euro-Zone, deren Wert sich mit der Entwicklung des Wechselkurses der jeweiligen Währung verändert. Diese Währungsrisiken werden jedoch nahezu vollständig abgesichert.

## 5. Verfügbarkeit

Bei vorübergehend hohen Mittelabflüssen kann die sonst börsentägliche Rücknahme der Fondsanteile zeitweise ausgesetzt werden. Bzgl. der börsentäglichen Verfügbarkeit der Anlage werden Änderungen durch ein laufendes Gesetzgebungsverfahren zum Schutz der Privatanleger angestrebt. Der derzeitige Gesetzentwurf sieht vor: Innerhalb der geplanten Mindesthaltedauer von 2 Jahren sind Anteile im Wert von bis zu 5.000 € monatlich (entspricht bis zu 60.000 € jährlich) je Anleger börsentäglich verfügbar.

## 6. Renditechancen

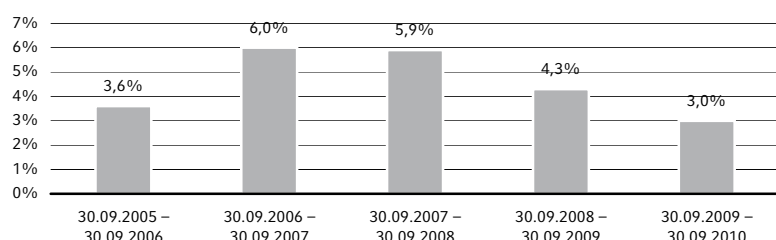
**Laufende Erträge:** Dieser Fonds erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Erträge aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt. Die jährlichen, laufenden Erträge werden ausgeschüttet.

**Kursgewinne:** Die Investition in diesen Investmentfonds bietet die Chance auf eine Steigerung des Anteilwertes durch Beteiligung an positiven Erlösen aus dem Verkauf inländischer oder ausländischer Immobilien. Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Eine positive Entwicklung des Anteilwertes durch Gewinne und laufende Erträge kann durch den Verkauf der Anteile zum gestiegenen Rücknahmepreis realisiert werden.

## 7. Beispielhafte Szenariobetrachtung

### Wertentwicklung



Wertentwicklung 5 Jahre: 25,0%  
d. h. 4,6 % p. a.

Wertentwicklungen 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.**

Quelle: Commerz Real

## 8. Kosten

### Beim Erwerb:

Ausgabeaufschlag: 5,0 %

### Bei Veräußerung\*:

Rücknahmeabschlag: 0,00 %

### Im Bestand:

Verwaltungsvergütung: max. 1,0 % p. a

Depotbankvergütung: max. 0,025 % p. a.

Außerdem fallen innerhalb des Fonds zusätzlich Transaktionskosten für den An- und Verkauf von Immobilien und Projektentwicklungen an.

### Gesamtkostenquote (TER): 1,04 %; Geschäftsjahr 2009/2010

Gesamtkosten in % des durchschnittlichen Fondsvolumens des angegebenen Geschäftsjahres.

Die Total Expense Ratio (TER) enthält alle im Zusammenhang mit der Fondsanlage anfallenden Kosten mit Ausnahme der Transaktionskosten.

\* Änderungen durch laufendes Gesetzgebungsverfahren zum Schutz der Privatanleger möglich.

## 9. Besteuerung

Bei der Anlage in diesen Investmentfonds ist die Erzielung teilweise steuerfreier Erträge möglich. Sofern die Anlage von einer in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Person im Privatvermögen gehalten wird, gilt: Die laufenden steuerpflichtigen Erträge sowie realisierte Kursgewinne werden als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit möglichen sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag übersteigen. Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Der Steuerabzug hat grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuer anzugeben sind.

Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Deshalb empfehlen wir Ihnen, zur Klärung steuerlicher Fragen eine steuerfachkundige Person hinzuzuziehen.

## 10. Sonstige Hinweise

Diese Information kann ein Beratungsgespräch nicht ersetzen. Allein verbindliche Grundlagen für den Erwerb von Anteilen dieses Investmentfonds sind der Verkaufsprospekt und die gesetzlichen Jahres- und Halbjahresberichte. Diese Publikationen erhalten Sie bei Ihrem Berater, bei der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, 65205 Wiesbaden, und unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de).

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH  
Kreuzberger Ring 56, 65205 Wiesbaden,  
0611-7105-295,  
[hausinvest@commerzreal.com](mailto:hausinvest@commerzreal.com)