



## Globales Engagement lohnt sich

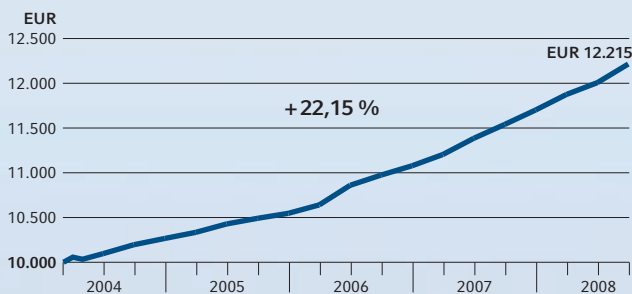
„Dynamik schafft Chancen“

Wer sein Geld in Immobilienwerte an den gefragtesten Standorten der Welt anlegt, dem winken nicht nur solide Erträge, sondern auch zusätzliche Renditechancen. Deshalb investiert der Offene Immobilienfonds *hausInvest global* für Sie in Shopping-Center und Büroflächen an den lukrativen und wirtschaftsstarke Märkten in Nord- und Lateinamerika, Europa und Asien.

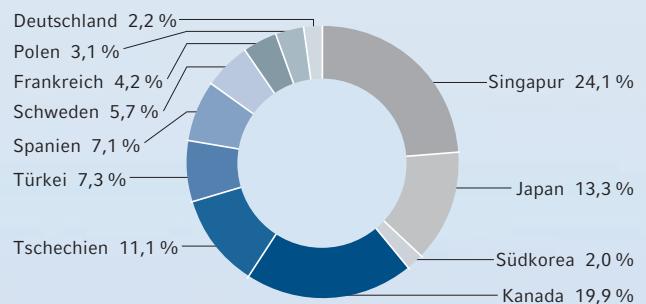
Mit dieser weltweiten Anlagestrategie bringen Sie Ihr Vermögen auf Wachstumskurs: Denn seit dem Vertriebsstart im Jahr 2004 verzeichnet *hausInvest global* stetige Wertsteigerungen (keine Gewähr für die Zukunft).

Aktuelle Preise und Informationen auch im Internet:  
[www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de)

Entwicklung einer Anlage von 10.000 Euro (seit Vertriebsstart 1.3.2004 bis 30.9.2008). Bei Wiederanlage der jährlichen Erträge ergeben sich 12.215 Euro.



Geografische Verteilung der Fondsimmobilen<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Inkl. unbebaute Grundstücke und im Bau befindliche Liegenschaften sowie in Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien. Stand 30. September 2008

Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft. Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Unter Berücksichtigung des

regulären Ausgabeaufschlages i. H. v. 5 % bei der Erstanlage, bzw. 2,5 % bei der Wiederanlage der Ausschüttung, beträgt die Gesamtwertentwicklung 16,1 % (≙ 11.609 Euro Endkapital).

Quelle: Commerz Real

„Espai Gironès“ (Shopping-Center), Gerona, Spanien



# hausInvest global: Auf den Immobilienmärkten der Welt zu Hause

hausInvest global profitiert dank seiner dynamischen Anlagestrategie von den weltweiten Immobilienmarktentwicklungen: Lässt ein Land besonders hohe Wachstumsraten erwarten, so verstärkt das Fondsmanagement dort sein Engagement mit Immobilienzukaufen. Erreicht es dagegen einen Konjunkturrückgang oder steht unmittelbar eine Abschwungphase bevor, so wird ein Verkauf geprüft. Dieses Vorgehen ist Ausdruck der aktiven Kauf- und Verkaufsstrategie. Dahinter verbirgt sich die Möglichkeit, Immobilien auch nach verhältnismäßig kurzer Haltedauer

er zu veräußern, wenn sich Chancen für gute Gewinne ergeben.

Ähnlich verhält es sich mit der Aufteilung der Hauptnutzungsarten des Fonds. Je nach Marktlage werden im Rahmen der langfristig angestrebten Fondsvermögensaufteilung beispielsweise Shopping-Center und Büros über- bzw. untergewichtet. Mit dieser dynamischen Anlagestrategie bleibt hausInvest global jederzeit flexibel und schafft Chancen.

## hausInvest global gut aufgestellt

per 30. September 2008

Weltweit anlegen	59 % Immobilienanteil außerhalb Europas
Breite regionale Streuung	21 Immobilien in 11 Ländern und 17 Städten auf 3 Kontinenten
Hohe Vermietungsquote	97,5 % vermietete Flächen
Solide Mietverträge	65 % laufen länger als 3 Jahre
Junge Immobilien	50 % sind jünger als 10 Jahre
Erfahrenes Management	Commerz Real managt seit 37 Jahren auch den Marktführer hausInvest europa
Gutes Fonds-Rating	hohe Qualität (A-) <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Im Mai 2008 vergab die Rating-Agentur Scope diese Einstufung. Details unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de).

## Entwicklung – jedes Jahr ein Plus

Betrachtungszeitraum 23. 12. 2003 – 30. 9. 2008

Geschäftsjahr 1. 10. – 30. 9.	Anteilwert Jahresanfang (EUR)	Anteilwert Jahresende (EUR)	Ausschüttung (EUR)	Anlageerfolg	im Privatvermögen einkommen- steuerfreier Anlageerfolg
03/04*	50,00	50,98	0,15	2,0 %	70,4 %
04/05	50,99	52,30	1,00	2,9 %	41,0 %
05/06	52,30	53,67	1,15	4,6 %	51,3 %
06/07	53,67	55,24	2,30	5,2 %	41,4 %
07/08	55,24	56,07	2,30	5,8 %	58,8 %
Durchschnitt fünf Jahre				4,1 %	

\* Rumpfgeschäftsjahr (23. 12. 2003 – 30. 9. 2004).

Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft. Der Anlageerfolg wurde berechnet nach der BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein. hausInvest global ist eine mittelfristige Anlageform mit

einer empfohlenen Anlagedauer von mindestens fünf Jahren. Eine Investition am 1. März 2004 (Vertriebsstart) erzielt unter Berücksichtigung des regulären Ausgabeaufschlages i. H. v. 5 % bei der Erstanlage, bzw. 2,5 % bei der Wiederanlage der Ausschüttung, eine durchschnittliche jährliche Rendite von 3,1 %.

Quelle: Commerz Real



# hausInvest global: Die clevere Alternative für Steuersparer

**58,8%**  
einkommensteuerfreier  
Anlageerfolg  
im Geschäftsjahr 2007/2008

Entscheidend ist, was nach Steuern übrig bleibt!

Hierzu ein Beispiel für eine Anlagesumme von 10.000 Euro mit einem Ertrag vor Steuern von 580 Euro (= 5,8 % p. a.).



nach Steuern\*

**516,96 Euro** = 5,2 % p. a.

Voll steuerpflichtige  
Vergleichsanlage **nach** Steuern\*

**427,00 Euro** = 4,3 % p. a.

	hausInvest global	voll steuerpflichtige Anlage
Ertrag vor Steuern	580 Euro	580 Euro
davon steuerpflichtig	238,96 Euro (= 41,2 %)	580 Euro (= 100 %)
Steuerlast*	63,04 Euro	153,00 Euro
Ertrag nach Steuern	516,96 Euro	427,00 Euro
<b>Rendite nach Steuern</b>	<b>5,2 % p. a.</b>	<b>4,3 % p. a.</b>

\* Bei angenommenem Steuersatz von 26,38 % inkl. Solidaritätszuschlag. Unverbindliche Beispielrechnung für das Geschäftsjahr 2007/2008.

**Fazit: hausInvest global hat nach Steuern einen Renditevorteil von fast einem Prozent im Vergleich zu einer voll steuerpflichtigen Anlage.**

Welche Nettoanlagesumme hätte ein Anleger bei einer Rendite von 5,8 % p. a. maximal einkommensteuerfrei anlegen können? \*

	Lediger Anleger	Verheirateter Anleger
hausInvest global	<b>33.520 Euro</b>	<b>67.040 Euro</b>
Voll steuerpflichtige Anlageform	<b>13.810 Euro</b>	<b>27.620 Euro</b>

\* Sparerfreibeträge inkl. Werbungskostenpauschale: Ledige 801 Euro, Verheiratete 1.602 Euro. Unverbindliche Beispielrechnung für das Geschäftsjahr 2007/2008.

Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft. Der Anlageerfolg wurde berechnet nach der BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Ausgabeaufschlag und Depotgebühren sind nicht berücksichtigt und

haben Auswirkungen auf die Rendite. Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

## Änderungen durch die zum 1. Januar 2009 in Kraft getretene Abgeltungsteuer

**Vor 2009** gekaufte hausInvest global-Anteile: Für Anteile, die bis zum 31. Dezember 2008 erworben wurden, bleibt die alte Rechtslage bestehen. Nach einer Haltedauer von mindestens einem Jahr sind erzielte Veräußerungsgewinne beim Verkauf der Anteile weiterhin steuerfrei.

**Ab 2009** gekaufte hausInvest global-Anteile: Auch ab 1. Januar 2009 lohnt sich der Kauf von hausInvest global. Der Fonds ist auch weiterhin aus steuerlicher Sicht attraktiv, da die steuerlichen Vorteile weitgehend bestehen bleiben.

# Auf einen Blick

Stand	30. 9. 2008
WKN/ISIN	254 473/DE 000 254 473 1
Fondauflegung	23. Dezember 2003
Geschäftsjahr	1. 10. – 30. 9.
Anlagestrategie	weltweite Investition in Gewerbeimmobilien, nahezu vollständige Währungssicherung, aktive Kauf- und Verkaufsstrategie
Immobilienstreuung	24,1 % Singapur 22,3 % Sonstige 19,9 % Kanada 13,3 % Japan 11,1 % Tschechien 7,3 % Türkei 2,0 % Südkorea
Verteilung der Nutzungsarten	69,3 % Handel/Gastronomie 27,1 % Büro 1,8 % Freizeit 1,4 % Kfz 0,4 % Sonstige
Gute Immobilienstruktur	• 97,5 % Vermietungsquote • Langfristig abgeschlossene Mietverträge • 50 % der Immobilien sind jünger als 10 Jahre • Vermietbare Flächen von rund 813.000 m <sup>2</sup>

## Chancen und Risiken des *hausInvest global*

### Die Chancen

- seit Vertriebsstart 2004 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



Ausführliche Informationen finden Sie in den jeweiligen aktuellen Jahres- und Halbjahresberichten 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](http://www.hausinvest.de) herunterladen.

- gute Bewertung durch Ratings (Details unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de))
- in der Vergangenheit auf Antrag als mündelsicher erklärt worden

### Die Risiken

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

**COMMERZ REAL**   
Commerzbank Gruppe

Commerz Real  
Investmentgesellschaft mbH

Kreuzberger Ring 56  
65205 Wiesbaden

Kundenservice:  
Tel. +49 611 7105-295

[hausinvest@commerzreal.com](mailto:hausinvest@commerzreal.com)  
[www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de)