

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

## Investmentfonds: Offener Immobilienfonds

Fondsname: **hausInvest**

WKN/ISIN: **980701 / DE0009807016**

hausInvest wird von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (CRI) verwaltet.

Die CRI ist eine Tochtergesellschaft der Commerz Real AG, einer 100 prozentigen Tochtergesellschaft der Commerzbank AG.

## Ziele und Anlagepolitik

Das Anlageziel dieses Immobilienfonds ist die Erwirtschaftung regelmäßiger Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen. Dabei wird ein kontinuierlicher Wertzuwachs durch eine positive Entwicklung von Mieteinnahmen und eine damit verbundene Wertsteigerung der Immobilien angestrebt. Ziel ist zudem eine angemessene Verzinsung der liquiden Mittel. Diese orientiert sich am Geldmarkt für konservative Anlagen, also zum Beispiel an der Verzinsung von Tagesgeld.

Um die Anlageziele zu erreichen, investiert dieser Investmentfonds in hochwertige Gewerbeimmobilien, Immobilien-Projektentwicklungen und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (im Nachfolgenden allgemein als „Immobilien“ bezeichnet). Er erwirbt vor allem Büroobjekte, Shopping-Center, Hotels und Logistikimmobilien hauptsächlich an den bedeutenden europäischen Wirtschaftsstandorten. Schwerpunkte liegen dabei derzeit auf Deutschland, Frankreich, Großbritannien und den BeNeLux-Staaten. Der Fonds kann in begrenztem Umfang weltweit investieren. Aktuell liegt das Augenmerk der außereuropäischen Investitionsstandorte auf den Regionen Asien/Pazifik und Nordamerika. Qualitativ hochwertige Immobilien mit lang laufenden Mietverträgen stehen im Fokus der Anlagestrategie. Zudem steht bei der Auswahl der Immobilien eine breite Streuung nach den Kriterien regionale Lage, Größe und Nutzungsart im Vordergrund der Überlegungen. Der Immobilienbestand wird entsprechend der Marktentwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung und -verkauf fortlaufend optimiert.

Dieser Investmentfonds darf bis zu 50 % des Wertes des gesamten Immobilienvermögens langfristige Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren. Ab 2015 sinkt diese Quote auf 30 %.

Anteile an diesem Fonds können grundsätzlich börsentäglich gekauft und verkauft werden. Seit dem 1. Januar 2013 gilt bezüglich der Rückgabe von Fondsanteilen: Anleger können Anteile des Fonds von bis zu 30.000 Euro im Kalenderhalbjahr grundsätzlich börsentäglich zurückgeben. Lediglich für darüber hinausgehende Summen sind Fristen einzuhalten: Neuanlagen unterliegen einer 24-monatigen Mindesthaltefrist (dies gilt nicht für Altanlagen, d.h. Anteile, die vor dem 1. Januar 2013 erworben wurden). Zudem ist sowohl bei Alt- als auch bei Neuanlagen eine 12-monatige Kündigungsfrist zu berücksichtigen. Die Kündigung kann während der Mindesthaltefrist erfolgen und ist unwiderruflich.

Bis zu 49 % des Fondsvermögens können in liquide Mittel angelegt werden. Zulässig sind Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und bestimmte Wertpapiere. Schließlich darf der Fonds auch Dinge erwerben, die er zur Bewirtschaftung seiner Immobilien benötigt.

Die Erträge des Fonds werden einmal jährlich an die Anleger ausgeschüttet. Die ausgeschütteten Erträge können von Anlegern mit Wohnsitz in Deutschland aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen in der Regel teilweise steuerfrei vereinnahmt werden.

Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von weniger als fünf Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

## Risiko- und Ertragsprofil

Die Anlage in diesen Investmentfonds birgt neben Chancen auf Wertsteigerungen und regelmäßige Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

**Kursrisiko:** Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Anleger an der Wertentwicklung der im Investmentfonds befindlichen Immobilien beteiligt. Durch eine negative Entwicklung einzelner Immobilien (z. B. durch Mieterausfall) sowie der Immobilienmärkte insgesamt besteht die Möglichkeit von Wertverlusten. Wenn Immobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Anteilpreis aus. Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste. Auf Ebene der einzelnen Immobilien können Wertverluste 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. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen.

**(Steuer)rechtliche Risiken:** Der Fonds unterliegt dem Investmentgesetz und dem Investmentsteuergesetz. Mögliche (steuer)rechtliche Änderungen können sich positiv aber auch negativ auf den Fonds auswirken. Bei Immobilien, die der Fonds indirekt über Immobilien-Gesellschaften hält, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

**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 durch Derivatgeschäfte nahezu vollständig abgesichert.

**Liquiditätsrisiko:** Die grundsätzlich börsentägliche Rücknahme von Anteilen kann im Ausnahmefall ausgesetzt werden, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erfordern. Das kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile an dem Investmentfonds zurückgeben möchten und vorübergehend nicht genügend liquide Mittel zur Verfügung stehen, um alle Rückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen. Dann muss die Kapitalanlagegesellschaft zunächst Immobilien verkaufen, um genügend Liquidität zu schaffen. Die Aussetzung der Anteilrücknahme kann bis zur geordneten Auflösung des Fonds, mit Veräußerung aller Vermögenswerte und Auszahlung der Anleger, führen.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken finden Sie auf den Seiten 4 ff. des Verkaufsprospektes.

## Kosten

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

### Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage/vor der Auszahlung Ihrer Rendite abgezogen wird.

5,00 %  
0,00 %

Der angegebene Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann dieser geringer ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie beim Vertreter der Fondsanteile erfragen.

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden:

### Laufende Kosten

(Gesamtkosten, ohne Transaktionskosten, die dem Fonds im Geschäftsjahr belastet werden.)

0,92 % des durchschnittlichen Fondsvermögens

Die hier angegebenen laufenden Kosten sind im letzten Geschäftsjahr des Fonds angefallen, welches am 31. März 2012 endete. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken.

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

### Gebühren bei An- und Verkauf von Immobilien:

Max. 1,0 % des An- oder Verkaufspreises

Max. 1,5 % des An- oder Verkaufspreises bei Immobilien außerhalb des EWR\*

Max. 2,0 % des Ankaufspreises bei Projektentwicklungen

### Gebühren bei Bebauung und Umbau von Immobilien:

Max. 1,0 % der Bau- und Baunebenkosten

Max. 1,5 % der Bau- und Baunebenkosten bei Immobilien außerhalb des EWR\*

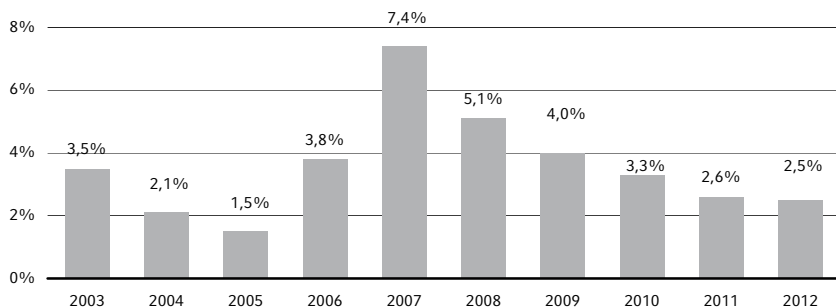
Näheres siehe § 13 der Besonderen Vertragsbedingungen.

Im letzten Geschäftsjahr des Fonds waren dies 0,06 % des durchschnittlichen Fondsvermögens.

\* EWR: Europäischer Wirtschaftsraum

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

## Frühere Wertentwicklung



Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags abgezogen. **hausInvest** wurde am 7.4.1972 aufgelegt. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet.

■ Jährliche Wertentwicklung  
Stand jeweils zum 31.12. des Kalenderjahres

## Praktische Informationen

Die Depotbank des Fonds ist die Commerzbank AG.

Den Verkaufsprospekt und die aktuellen Halbjahres- und Jahresberichte, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zu dem Investmentfonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de) – insbesondere unter <http://downloads.commerzreal.com/downloadcenter/anlageprodukte/offene-immobilienfonds/berichte.html>

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Prospekts vereinbar ist.

Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 1. Januar 2013.

# Aktuelle Information

## **Neue Regulierung für Offene Immobilienfonds – *hausInvest* bleibt auch unter den künftigen Anforderungen ein attraktives Basisinvestment**

Ein halbes Jahr nach Inkrafttreten des Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes (AnsFuG) stehen die Offenen Immobilienfonds – und mit ihnen viele andere Produktklassen – vor weiteren Veränderungen. Mit dem Ziel, für Investmentfonds und deren Management einen weitgehend einheitlichen europäischen Regulierungsrahmen zu schaffen, muss die diesbezüglich in Brüssel beschlossene AIFM-Richtlinie (AIFM = Alternative Investment Fund Managers) bis zum 22. Juli 2013 in nationales Recht übertragen werden. In Deutschland wird dies im Wege der Verabschiedung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) durch den Bundestag geschehen. Voraussichtlicher Termin hierfür ist der 17. Mai 2013. Der parlamentarische Finanzausschuss hat entsprechende Beschlussempfehlungen verhandelt.

**Das Wichtigste vorab:** Der vorliegende Gesetzentwurf stärkt den Charakter der Offenen Immobilienfonds als langfristiges Investment. Er trägt außerdem zu einer noch effizienteren Liquiditätssteuerung und damit zu einer hohen Stabilität der Fonds bei.

**Im Einzelnen sind für *hausInvest*-Anteile, die ab dem 22. Juli 2013 erworben werden, unter dem neuen Regelwerk u.a. folgende Vorgaben zu berücksichtigen:**

- *hausInvest*-Anteile können weiterhin grundsätzlich börsentäglich erworben und an die Fondsgesellschaft zurückgegeben werden
- Die Anteilsrückgabe ist – künftig unabhängig von der Höhe des Verfügungsbetrages – an die Einhaltung der bereits seit 1. Januar 2013 für Neuanlagen geltenden Mindesthaltefrist von 24 Monaten und eine Kündigungsfrist von 12 Monaten gebunden
- Eine Kündigung kann bereits während der Mindesthaltedauer ausgesprochen werden, sodass der gewünschte Betrag unmittelbar nach Ende der Mindesthaltefrist zur Verfügung stehen kann
- Die bisher durch das AnsFuG gewährten Freibetragsgrenzen von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr bzw. 60.000 Euro für das gesamte Kalenderjahr entfallen für ab dem 22. Juli 2013 erworbene Anteile
- Einmal ausgesprochene Kündigungen sind unwiderruflich

**Für *hausInvest*-Anteile, die sich bereits im Depotbestand befinden oder noch bis einschließlich 21. Juli 2013 erworben werden, gelten weiterhin die bereits seit 1. Januar 2013 bestehenden AnsFuG-Regelungen:**

- Anleger können pro Kalenderhalbjahr über einen Maximalbetrag von 30.000 Euro frei verfügen – in Summe also 60.000 Euro für das gesamte Kalenderjahr
- Im Rahmen dieser Betragsgrenzen sind keine Mindesthalte- oder Kündigungsfristen einzuhalten
- **Für Anleger, die vor dem 1. Januar 2013 in *hausInvest* investiert haben**, gilt die Mindesthaltefrist bereits als erfüllt; hier ist nur noch eine 12-monatige Kündigungsfrist zu berücksichtigen
- **Für Anleger, die ab dem 1. Januar 2013 in *hausInvest* investiert haben**, gilt eine Mindesthaltefrist von 24 Monaten und eine Kündigungsfrist von 12 Monaten
- Eine Kündigung kann bereits während der Mindesthaltedauer ausgesprochen werden, sodass der gewünschte Betrag unmittelbar nach Ende der Haltefrist zur Verfügung stehen kann
- Einmal ausgesprochene Kündigungen von Fondsanteilen sind unwiderruflich
- **Für Anleger, die bis einschließlich 21. Juli 2013 in *hausInvest* investieren** und die Anteile im bestehenden Depot halten, gelten die Freibeträge unbefristet weiter

**In Verbindung mit den überzeugenden Stärken des Fonds im Portfolio- und Assetmanagement sind die Grundlagen geschaffen, um die Erfolgsgeschichte von *hausInvest* fortzuschreiben.**

Bei Fragen können Sie sich gerne an Ihren Berater wenden. Auch unser *hausInvest*-Team steht Ihnen zur Verfügung. Dieses erreichen Sie telefonisch unter **0611/7105-4295** oder per E-Mail an **hausinvest@commerzreal.com**.

Ausführliche Informationen zu *hausInvest* finden Sie im aktuellen Halbjahresbericht per 30. September 2012 sowie im Verkaufsprospekt, die Sie kostenlos in Schrift- und 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. Dieser Frage-/Antwortkatalog dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Diese Ausarbeitung ersetzt nicht eine individuelle anleger- und anlagegerechte Beratung.

Düsseldorf / Wiesbaden, Mai 2013

Hinweis: Die Gesamtkostenquote (TER) beläuft sich auf 0,92 Prozent (Stand: 30. April 2013)

[www.commerzreal.com](http://www.commerzreal.com)