



hausInvest – wahre Größe schafft erstklassige Perspektiven



11 Mrd. € Fondsvolumen, mehr als 120 Gewerbeimmobilien in 19 Ländern und erstklassige Mietflächen von insgesamt rund 3 Mio. m² – *hausInvest* ist einer der größten Offenen Immobilienfonds Europas. Die Zahlen sind beeindruckend. Weitaus wichtiger ist jedoch die Qualität, die dahinter steht. Denn Größe wird erst dann zu einem Wettbewerbsvorteil, wenn sie die Voraussetzungen für weitere Erfolgsfaktoren schafft: Für die Flexibilität, die man benötigt, um in jeder Marktsituation handlungsfähig zu sein. Für die breite Streuung des Immobilienvermögens über verschiedene Sektoren, Branchen sowie Regionen. Und für die hochwertige Substanz, die ein nachhaltig wertbeständiges Investment ausmacht. Denn durch diese Kombi-

nation werden die Voraussetzungen für langfristig solide Renditen geschaffen.

Qualitativ hochwertige Immobiliensubstanz, Flexibilität und Stabilität – diese Eigenschaften machen *hausInvest* aus. Um diese hohe Produktqualität dauerhaft zu erhalten und weiter auszubauen, ist ein aktives Portfoliomanagement entscheidend. Die Fondsmanager des *hausInvest* stehen deshalb täglich vor der Herausforderung, den strategischen Vorteil reiner Größe mit den wichtigen qualitativen inneren Werten zu verbinden. Wie sie diese Anforderung umsetzen und *hausInvest* damit auch aus qualitativer Sicht groß gemacht haben, lesen Sie auf den folgenden Seiten.

hausInvest – Herausragend in drei Dimensionen

Größe entsteht aus verschiedenen Dimensionen. Betrachtet man sie konsequenterweise als **Höhe mal Breite mal Tiefe**, wird die wahre Größenordnung des *hausInvest* deutlich: Der Fonds überzeugt neben der Höhe des Fondsvermögens durch seine breite Immobilienstreuung. Hinzu kommt eine über vier Jahrzehnte gewachsene tiefe Marktkenntnis über Wirtschaftsregionen, -branchen und -sektoren hinweg.

Hohes Fondsvermögen schafft Voraussetzung für Stabilität

Die Größe ist ein entscheidendes Kriterium für Offene Immobilienfonds. Erst ein ausreichend hohes Fondsvolumen ermöglicht eine breite Immobilienstreuung – eine wichtige Voraussetzung für Stabilität. Dabei gilt: Je größer ein Offener Immobilienfonds ist, desto breiter kann das Vermögen über verschiedene Standorte, Regionen und Wirtschaftsbranchen verteilt werden. Je breiter die Immobilien gestreut sind, desto weniger wirken sich wiederum mögliche markt- oder standortbedingte Beeinträchtigungen einzelner Immobilien auf den gesamten Fonds aus. Zudem hat ein großer Fonds die Chance, flexibler am Markt zu agieren. Bei einem ausreichend hohen Fondsvolumen können auch Investments mit

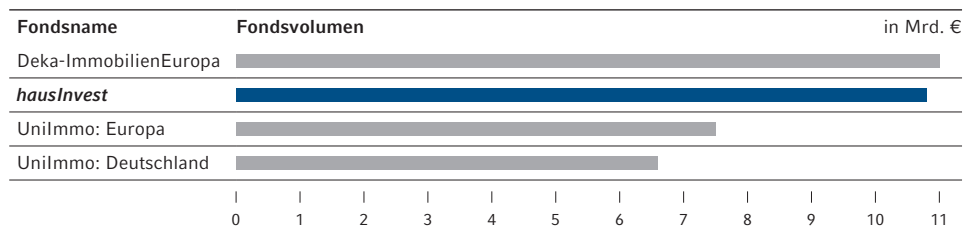
höherem Volumen getätigt werden, ohne dass so genannte „Klumpenrisiken“ entstehen. Durch diese Flexibilität lassen sich vielfältige Marktchancen nutzen. Sie ist daher ein zusätzlicher Faktor für ein stabiles Investment.

Breite Streuung ermöglicht Unabhängigkeit

Regionale Vielfalt

hausInvest ist mit einem Fondsvolumen von rund 11 Mrd. € ein echtes Schwergewicht. Über 120 hochwertige Immobilien in 71 Städten und 19 Ländern Europas, Nordamerikas und Asiens gehören zum Fonds. In seinem Kernmarkt Europa verfügt *hausInvest* über ein breites Anlagespektrum, das vielfältige Chancen zur Risikostreuung über Regionen und Länder hinweg eröffnet. Neben Deutschland gehören vor allem Frankreich, Großbritannien und die Niederlande zu den Schwerpunkten. Darüber hinaus nutzt das Fondsmanagement aber auch die Möglichkeit, strategisch interessanter Investments in anderen europäischen Ländern wie Österreich, Luxemburg oder Schweden. Das Immobilienportfolio ist über Jahrzehnte gewachsen. Zusätzlich hat sich *hausInvest* schon früh von der individuellen Entwicklung einzelner Volkswirtschaften unabhängig gemacht – zwei Vorteile, die sich langfristig auszahlen.

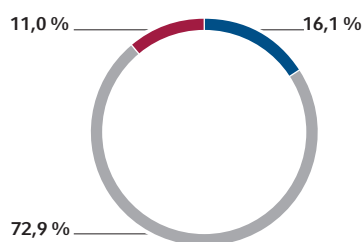
Die 4 größten deutschen Offenen Immobilienfonds (per 30.9.2010)



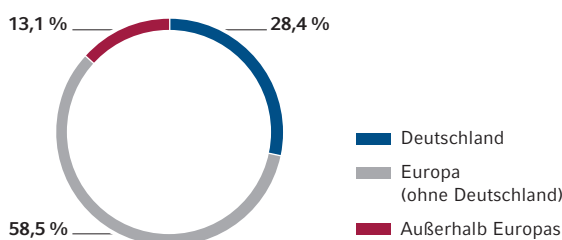
Mit rund 11 Mrd. € Fondsvolumen ist *hausInvest* ein echtes Schwergewicht unter den Offenen Immobilienfonds.

Immobilienstreuung (regional)

hausInvest



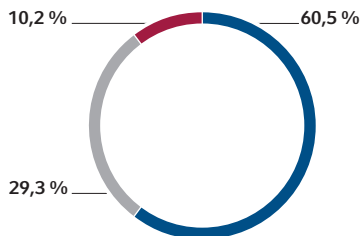
Offene Immobilienfonds (OIF) gesamt



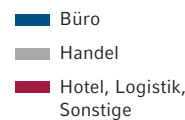
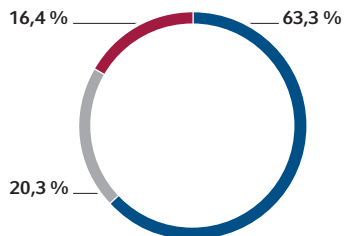
Mit der ausgewogenen Verteilung der Immobilien über verschiedene internationale Wirtschaftsregionen schafft *hausInvest* die Voraussetzung für eine solide Wertentwicklung. Der Fonds ist tief in Europa verwurzelt, nutzt aber auch ausgewählte Chancen in Nordamerika und Asien.

Immobilienstreuung (Nutzungsarten)

hausInvest



Offene Immobilienfonds (OIF) gesamt



Neben hochwertigen Büroimmobilien sind attraktive Shopping-Center ein wichtiges Standbein im *hausInvest*-Portfolio. Gerade etablierte Einzelhandelsimmobilien sorgen auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten für stabile Erträge.

Stand: *hausInvest* 30.9.2010; OIF gesamt 30.6.2010 (aktuelle Auswertung BVI)

Erfolgreicher Nutzungsartenmix

Auch bezüglich der Immobilienarten zeigt *hausInvest* Größe in Form von strategischer Vielfalt: Klassische Büroflächen, attraktive Shopping-Center, Sterne-Hotels und innovative Logistik-Immobilien bilden im *hausInvest*-Portfolio einen ausgewogenen Mix. Damit nutzt der Fonds neben den Wachstumschancen verschiedener Regionen auch die Entwicklungspotenziale unterschiedlicher Wirtschaftssektoren.

Ausgewogene Mietstruktur

Rund 3.000 bonitätsstarke Mieter sind in den Immobilien des *hausInvest* zu Hause. Aufgrund der verschiedenen Immobilienarten kommen die Unternehmen aus ganz unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Diese breite Mieterbasis macht den Fonds unabhängiger von wirtschaftlichen Einflüssen auf einzelne Sektoren und sorgt damit für zusätzliche Stabilität. Neben der starken Mieterbasis verfügt *hausInvest* zudem über eine ausgewogene Verteilung der Mietvertragsrestlaufzeiten und eine hohe Vermietungsquote.

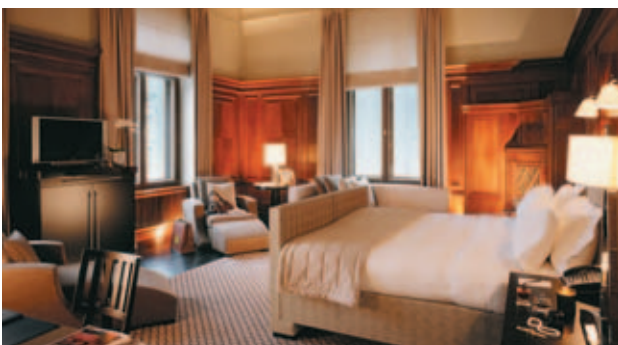
Restlaufzeit der Mietverträge

Jahr	hausInvest	Offene Immobilienfonds (OIF) gesamt
2010	3,8 %	5,3 %
2011	8,0 %	11,4 %
2012	8,7 %	11,3 %
2013	9,8 %	10,9 %
2014	11,3 %	9,4 %
2015–2019	41,3 %	32,8 %
2020 und später	17,1 %	17,9 %

■ *hausInvest*
■ Offene Immobilienfonds (OIF) gesamt

Stand: *hausInvest* 30.9.2010; OIF gesamt 30.6.2010 (aktuelle Auswertung BVI)

hausInvest verfügt über eine ausgewogene Verteilung der Mietvertragslaufzeiten. Damit wird der Grundstein für kontinuierliche Mieteinnahmen gelegt. 2011 und 2012 laufen jeweils nur etwa 8 % der Mietverträge aus.



Übernachtung in Berlin



Empfang in Calgary

Attraktive Flächen

Die 126 Immobilien des *hausInvest* sind überdurchschnittlich jung und verfügen damit über eine moderne Ausstattung. Der Vorteil liegt auf der Hand: Dadurch sind die Objekte besonders attraktiv für anspruchsvolle, solvente Mieter und damit langfristig vermietbar. Immobilien älteren Baujahrs werden bei Bedarf an neue Standards angepasst.

Alter der Immobilien

Alter	hausInvest	Offene Immobilienfonds (OIF) gesamt
weniger als 5 Jahre	39,6 %	33,7 %
5–10 Jahre	36,7 %	30,3 %
10–15 Jahre	9,7 %	15,0 %
15–20 Jahre	12,4 %	11,5 %
Mehr als 20 Jahre	1,5 %	9,5 %

Stand: *hausInvest* 30.9.2010; OIF gesamt 30.6.2010 (aktuelle Auswertung BVI)

Rund 76 % der *hausInvest*-Immobilien sind jünger als zehn Jahre.

Verschiedene Größenklassen

Betrachtet man die Größenklassen der *hausInvest*-Immobilien wird deutlich, dass das Fondsvermögen über viele Größenordnungen hinweg verteilt ist. Kleinvolumige Logistikimmobilien im Bereich von 20 bis 50 Mio. € gehören ebenso zum Bestand wie Bürohäuser mit Verkehrswerten zwischen 100 und 200 Mio. €. Die Streuung der verschiedenen Größenklassen sorgt für Flexibilität. Immobilienverkäufe im Rahmen der Bestandsoptimierung oder zur Stärkung der Liquiditätsbasis sind damit jederzeit möglich. Als „Big Player“ hat *hausInvest* zudem die Chance, auch in attraktive Großprojekte zu investieren, bei denen kleinere Fonds schlicht und einfach passen müssten. Wie erfolgreich solche Großinvestments sein können, zeigt das Shopping-Center „Westfield“.

„Westfield“ London wurde 2004 erworben und im Oktober 2008 eröffnet. Das größte innerstädtische Shopping-Center Europas ist voll vermietet und verfügt über mehr als 150.000 m² Verkaufsfläche, 265 Shops, 40 Restaurants und ein Kino mit 16 Sälen. Jedes Jahr kommen über 20 Mio. Kunden zum Einkaufen, Essen oder Entspannen. Mit einem anteiligen Verkehrswert von 824,2 Mio. £ ist das Center die größte Einzelinvestition und gehört mit überdurchschnittlichen Beiträgen zur Fondsperformance gleichzeitig zu den erfolgreichsten.



Tiefe Marktkenntnis sorgt für dauerhafte Produktqualität

Unser Fondsmanagement arbeitet mit den Immobilienspezialisten unserer verschiedenen Fachabteilungen – darunter Akquisiteure, Objektmanager, Architekten und Bauingenieure – täglich daran, die Qualität des *hausInvest* weiter auszubauen und dauerhaft zu erhalten. Über vier Jahrzehnte hinweg hat es dabei eine tiefe Marktkenntnis erworben und schöpft zudem aus dem umfassenden Erfahrungsschatz der Commerz Real AG – einem der weltweit größten Assetmanager für Sachwerte. Neben dem Verständnis für die Immobilie in all ihren Facetten schafft dieses Wissen die Basis für ein aktives Portfoliomanagement, das die nachhaltige Produktqualität gewährleistet.

Alle Immobilien im Bestand werden kontinuierlich bis ins Detail durchleuchtet. So werden frühzeitig mögliche Herausforderungen auf Immobilienebene sichtbar, und der entstehende Handlungsbedarf lässt sich bereits im Vorfeld erkennen. Parallel dazu gehört die Beobachtung, Einschätzung und Antizipation von Marktentwicklungen zum Alltag des Fondsmanagements. Dadurch wird es

möglich, günstige Zeitpunkte für Immobilienankäufe und -verkäufe zu bestimmen, Zukunftsbranchen zu erkennen oder künftige Mittelbewegungen durch Anteilskäufe oder -verkäufe von Anlegern vorausschauend einzuplanen und zu berücksichtigen.

Dass dies seit Jahren zuverlässig gelingt, belegen verschiedene Fakten:

- Seit 1972 bietet *hausInvest* eine stabile, solide Wertentwicklung*.
- In den Jahren 2007, 2008 und 2009 wurde der Fonds mit dem Scope Award für den „besten Offenen Immobilienfonds mit Zielmarkt Europa“ ausgezeichnet.**
- Im aktuellen Scope-Rating (Mai 2010) erhielt das *hausInvest*-Management die Note AA (sehr hohe Qualität).**
- *hausInvest* war und ist bis heute jederzeit für den Anleger flexibel verfügbar.

* Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

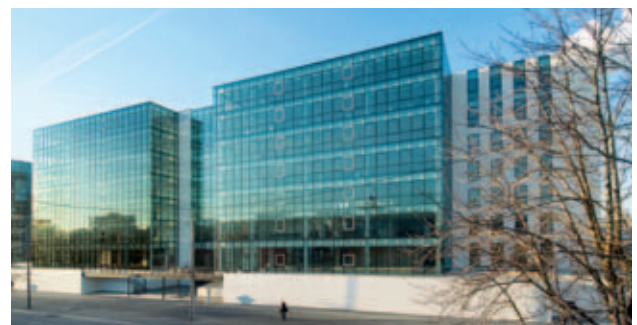
** Details unter www.hausinvest.de



Das Shopping-Center „Forum Bornova“ in Izmir wurde 2005 erworben. *hausInvest* gehörte damit zu den Pionieren im dynamisch wachsenden türkischen Einzelhandelsmarkt.



Zukunftsbranche Logistik: Das Verteilzentrum „Comet“ in Harlow gehört seit 2008 zum Immobilienbestand.



„Le Flavia“ liegt in Ivry-sur-Seine bei Paris. Die Büroimmobilie wurde im September 2009 für 71 Mio. € erworben. Aufgrund der positiven Marktentwicklung liegt der Verkehrswert aktuell bei 80 Mio. €.

Höhe, Breite, Tiefe: Drei Dimensionen für eine stabile Wertentwicklung

Ein **hohes Fondsvolumen** schafft die Voraussetzungen für eine **breite Immobilienstreuung**. Ein dadurch erworbener und kontinuierlich ausgebauter breiter Erfahrungsschatz im Bereich Immobilien, Märkte, Regionen, Branchen und Mieter sorgt für eine **tiefe Marktkenntnis**. Im Ergebnis führen diese drei Komponenten dazu, dass *hausInvest* seit 1972 ein verlässliches, flexibles und wertbeständiges Investment ist und jedes Jahr stabile Erträge erzielt. Aufgrund seiner hohen qualitativen Eigenschaften sind wir überzeugt, dass der Fonds seine erfolgreiche Historie auch in der Zukunft fortsetzen wird. Zum Geschäftsjahresende am 31. März 2011 erwarten wir für *hausInvest* eine Rendite im Bereich von 3,5%. Auch in der Zukunft strebt das Fondsmanagement eine langfristige Zielrendite im Bereich von 4–6% p.a. an.*

* 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.



Frühstart in Warschau



Pause in Utrecht



Shopping in Belfast



Lunch in Bergamo



Besprechung in Frankfurt

Anlegerschutzgesetz stärkt Offene Immobilienfonds als nachhaltiges, flexibles Anlageprodukt

Der Entwurf zum Anlegerschutzgesetz, das auch Offene Immobilienfonds (OIF) zukünftig neu regulieren wird, wurde am 22. September 2010 im Bundeskabinett verabschiedet. Damit wurde das anschließende Gesetzgebungsverfahren eingeleitet. Die neuen Regelungen sollen spätestens zum 1. Januar 2012 Anwendung finden. Bis dahin gelten für *hausInvest* die aktuellen Vertragsbedingungen.

Eckpunkte des Gesetzentwurfs:

- Tägliche Verfügbarkeit von OIF unter der Voraussetzung einer monatlichen Bewertung der Immobilien weiterhin gewährleistet
- Mindesthaltefrist für ab 1. Januar 2012 gekaufte Fondsanteile von 2 Jahren
- Während der Mindesthaltefrist sind Auszahlungen bis 5.000 € monatlich (≙ bis zu 60.000 € jährlich) je Anleger möglich
- Wollen Anleger nach Ablauf der Mindesthaltefrist in den folgenden 2 Jahren über höhere Beträge als 5.000 € monatlich verfügen, werden Abschläge von 10 % bzw. 5 % (im ersten bzw. zweiten Folgejahr) auf den Anteilpreis erhoben
- Nach Ablauf der Mindesthaltefrist und der anschließenden 2-jährigen Haltedauer sind Fondsanteile uneingeschränkt und ohne Abschläge jederzeit verfügbar

Wir begrüßen den nunmehr verabschiedeten Gesetzentwurf. Die Einführung von Mindesthaltefristen und zeitlich gestaffelten Rücknahmeabschlägen optimiert künftig die Liquiditätssteuerung und verschafft Offenen Immobilienfonds eine noch größere Stabilität. Damit wird aus unserer Sicht der Charakter des Offenen Immobilienfonds als Anlageprodukt für den nachhaltigen und soliden Vermögensaufbau deutlich gestärkt.

Auch OIF-Besitzer begegnen den geplanten Neuregelungen mit hoher Akzeptanz. Laut einer Umfrage im Auftrag des BVI empfinden zwei Drittel der Anleger die Mindesthaltefrist als angemessen. Da auch während dieser Frist Auszahlungen bis 5.000 € monatlich je Anleger möglich sind, bleibt das Kaufargument der flexiblen Verfügbarkeit bestehen. Für 85 % der Befragten ist dieser Betrag hoch genug.

Chancen und Risiken des *hausInvest*

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 steuerfreien Anteil am Anlageerfolg (abhängig von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers; kann künftig Änderungen unterworfen sein)
- Flexible Geldanlage mit grundsätzlich börsentäglicher Verfügbarkeit¹
- Einstieg bereits mit geringen Anlagebeträgen möglich
- Gute Bewertung durch neutrale Ratings (Details unter www.hausinvest.de)

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 Anteilen¹; vorübergehende Aussetzung der Anteilscheinrücknahme im Ausnahmefall möglich
- Mögliche (steuer-)rechtliche Änderungen

¹ Änderungen durch laufendes Gesetzgebungsverfahren zum Schutz der Privatanleger. Derzeitiger Gesetzentwurf: innerhalb der geplanten Mindesthaltedauer von 2 Jahren bis zu 5.000 € monatlich (≙ bis zu 60.000 € jährlich) je Anleger börsentäglich verfügbar.

Stand 30.9.2010	
ISIN/WKN	DE0009807016 / 980 701
Fondsvermögen ¹	10.809,9 Mio. €
Grundvermögen ²	12.916,8 Mio. €
Bruttoliquidität ³	1.503,6 Mio. €
Fondsobjekte	126
Immobilienstreuung über	19 Länder/ 71 Städte
Anteil der Auslandsimmobilien ²	83,9 %
Vermietungsquote ⁴	93,1 %
Ausschüttung je Anteil	1,75 €
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg ⁵ im Privatvermögen ⁵	52,5 %
Durchschnittlicher, steuerfreier Anlageerfolg der letzten 10 Jahre [*]	70 %
Anlageerfolg im 1-Jahresvergleich ^{**}	3,0 %
Anlageerfolg im 5-Jahresvergleich ^{**}	25,0 %
Anlageerfolg im 10-Jahresvergleich ^{**}	52,4 %
Anlageerfolg im Durchschnitt ^{**}	6,1 % seit 7.4.72
Regelmäßiger Ausgabeaufschlag	5,0 %
Verwaltungsvergütung	max. 1,0 % p.a.
Depotbankvergütung	max. 0,025 % p.a.

* 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 Grundstücksgesellschaften gehaltene Immobilien.

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

⁴ Per 30.6.2010

⁵ Zum Geschäftsjahresende per 31.3.2010

Ausführliche Informationen finden Sie in den aktuellen Jahres- und Halbjahresberichten sowie im Verkaufsprospekt des Fonds, 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.