

## 7 gute Gründe für hausInvest

- 1 – Weil es jetzt ganz besonders auf Substanz ankommt**
- Sachwertanlagen profitieren tendenziell langfristig von der Inflation (ca. 90 % der Mieterträge sind wertgesichert<sup>1</sup>)
  - Die hausInvest Rendite<sup>2</sup> liegt seit Fondsaufgabe nahezu ununterbrochen oberhalb der Inflationsrate
  - 85 % laut Ratingagentur Scope in Top-Lagen<sup>3</sup>
  - Vermietungsquote mit 93,6 % weiterhin auf hohem Niveau<sup>4</sup>
- 2 – Weil eine breite Streuung noch immer hohe Stabilität bietet**
- 17,27 Mrd. EUR Fondsvolumen
  - 156 Immobilien in 18 Ländern
  - Breite Streuung über Nutzungsarten (z. B. Büro, Hotel, Shopping, Wohnen sowie Logistik und – sobald rechtlich zulässig – Erneuerbare Energien)
  - Granulare Mieterstruktur mit rund 4.000 Mietern aus unterschiedlichsten Branchen
- 3 – Weil sich Qualität langfristig immer auszahlt**
- Seit über 50 Jahren jedes Jahr im Plus<sup>2</sup> und immer offen<sup>2</sup>
  - Historische Schwankungsbreite in den letzten 10 Jahren auf dem Niveau von europäischen Geldmarktfonds<sup>5</sup>
  - Scope bewertet hausInvest mit a- (AIF) 2023<sup>3</sup>
- 4 – Weil exzellentes Management die Grundlage für eine positive Bewertung ist**
- Halten, entwickeln und bewirtschaften - ist die Aufgabe eines exzellenten Fondsmanagements. Das wirkt sich positiv auf die Immobilienbewertung aus.
  - Steigende Mieterträge können einen Ausgleich zu höheren Zinsen bieten und so möglichen Abwertungen durch höhere Zinsen entgegenwirken.
- 5 – Weil es sich sehr solide in Immobilien investieren lässt**
- Nur 16,36 % Fremdkapital stehen 12,9 % Bruttoliquidität gegenüber
  - 2,23 Mrd. EUR Fondsliquidität ausschließlich in Tages- und Termingelder investiert
  - Fremdwährungsrisiko zu nahezu 100 % abgesichert
- 6 – Weil Nachhaltigkeit in unserer Strategie fest verankert ist**
- Wir berücksichtigen im Immobilienmanagement nachhaltigkeitsrelevante Aspekte<sup>6</sup>
  - Ziel: Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Portfolio von ca. 44 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (2019) schrittweise auf 14 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> bis 2050
  - Wir schaffen aktiv neuen bezahlbaren und geförderten Wohnraum in Ballungsgebieten
  - Wir nehmen Investitionen in die gesundheitliche Infrastruktur vor
  - Nach Gesetzesänderung planen wir auch in Erneuerbare Energien als zusätzliche Assetklasse zu investieren

**7 – Weil der Fonds attraktive Chancen bietet**

- Mittelfristig (3 bis 5 Jahre) angestrebte Rendite im Durchschnitt von 3 - 4 % p.a.<sup>7</sup>
- 60 % Teilfreistellung der Erträge bedeutet Bruttovergleichsrendite gegenüber voll steuerpflichtigen Anlagen i. H. v. 3,6 %<sup>8</sup>

Soweit nicht anders angegeben, stammen Zahlen aus der Analyse und Auswertung eigener Daten mit dem Stand 31. Dezember 2023.

<sup>1</sup> Die Mieteinnahmen sind in unterschiedlicher Ausgestaltung wertgesichert, zum Beispiel über Staffelmieten, Inflationsindexierung oder Punkteverfahren.

<sup>2</sup> Wertentwicklung berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.** Bei Investmentfonds bestehen grundsätzlich das Risiko der Rücknahmeaussetzung und die Möglichkeit, dass keine neuen Anteile mehr ausgegeben werden.

<sup>3</sup> Scope Fund Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2023; bewertet wurden insgesamt 18 offene Immobilienfonds) hausInvest mit a- (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“. Quelle: scopeexplorer.com/news/scope-stuft-das-fondsrating-des-hausinvest-von-a-aif-auf-a-aif-he-rab/ac862289-52bc-4f20-a3d7-68b6c339597e, Stand 6. Juni 2023. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

<sup>4</sup> Vermietungsquote per 31. Dezember 2023.

<sup>5</sup> Volatilität europäische Geldmarktfonds: 0,3 (Quelle: BVI Stand 30. Juni 2023); Volatilität hausInvest: 0,3 (Quelle: Commerz Real AG, Stand 30. September 2023).

<sup>6</sup> Nähere Informationen über nachhaltigkeitsrelevante Aspekte (gemäß Artikel 8 EU-Offenlegungsverordnung) finden Sie unter [hausinvest.de/rechtliche-hinweise](https://hausinvest.de/rechtliche-hinweise).

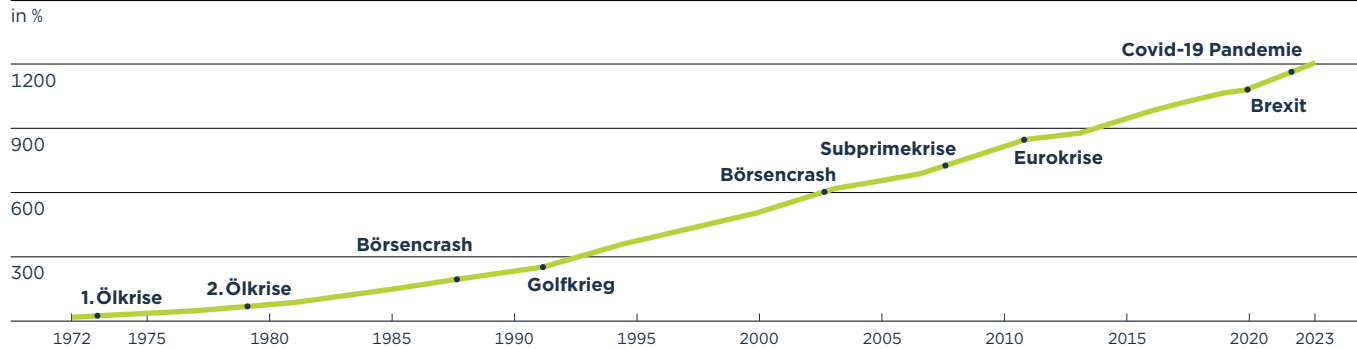
<sup>7</sup> Wertentwicklung berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Aussagen zur Zielrendite lassen nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

<sup>8</sup> Unverbindliche Beispielrechnung unter Zugrundelegung einer Rendite von 3 Prozent p. a. 25 Prozent Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag sind nicht berücksichtigt. Berechnung unter Zugrundelegung der sofortigen Wiederanlage der Ausschüttung. Ohne Berücksichtigung von steuerlichen Auswirkungen eventueller Mehr- oder Minderwerte, die bei einer Veräußerung der Anteile anfallen könnten.

## Wertentwicklung<sup>1</sup>

Stabilität seit 1972

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



Stand: 31.12.2023, Betrachtungszeitraum: 07.04.1972 - 30.11.2023

Quelle: Commerz Real AG

<sup>1</sup> Wertentwicklung berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

## Nachsteuer-Renditen

im Vergleich

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

in %	hausInvest per 31.03.2023	voll steuerpflichtige Ver- gleichsanlage
Teilfreistellung	60,0 <sup>1</sup>	0
Anlage	2,7 <sup>2</sup>	3,2
Nachsteuer Rendite p.a. <sup>3</sup>	2,4	2,4

<sup>1</sup> Teilfreistellung nach § 20 Absatz 3 Satz 1 InvStG. Gemäß § 20 Absatz 5 InvStG ist bei der Ermittlung des Gewerbeertrags nach § 7 GewStG die Teilfreistellung von 60 Prozent nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

<sup>3</sup> 25 Prozent Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag nicht berücksichtigt. Berechnung unter Zugrundelegung der sofortigen Wiederanlage der Ausschüttung. Ohne Berücksichtigung von steuerlichen Auswirkungen eventueller Mehr- oder Minderwerte, die bei einer Veräußerung der Anteile anfallen könnten.



**Ausschüttung am 19.06.2023**

**0,65 EUR je Anteil**

**Zwischenausschüttung am 15.12.2023**

**0,15 EUR je Anteil**

**COMMERZ REAL**

Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

## Auf einen Blick

### Die Chancen

- Bequem und einfach in solide Immobiliensachwerte investieren
- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen (Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft)
- Breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter
- Hohe Vermietungsquote
- Grundsätzlich börsentägliche Ausgabe und Rücknahme der Anteile über die Fondsgesellschaft<sup>1</sup>
- Für diesen Fonds bleiben gemäß aktueller Rechtslage 60 Prozent der Erträge für Privatanleger steuerfrei<sup>2</sup>

### Die Risiken

- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken
- Risiken einer Immobilienanlage wie zum Beispiel Vermietungsquote, Lage, Bonität der Mieter, Projektentwicklungen
- Trotz weitgehender Währungssicherung verbleibt ein Restwährungsrisiko
- Bei Rückgaben von Anteilen gilt eine 24-monatige Mindesthaltedauer und eine 12-monatige Kündigungsfrist<sup>3</sup>
- Ein grundsätzliches Risiko bei Immobilienfonds besteht in der vorübergehenden Aussetzung der Anteilscheinrücknahme aufgrund nicht ausreichender Liquidität bis hin zu einer geordneten Auflösung des Fonds
- Die vor dem 22. Juli 2013 erworbenen Fondsanteile können zum Nachteil der ab dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile möglicherweise schneller liquidiert werden

**Ausführliche Informationen zu den Risiken finden Sie im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt des hausInvest.**

### Übersicht

ISIN/WKN DE0009807016/980701

<b>Fondsvermögen<sup>3</sup></b>	<b>17.272,2 Mio EUR</b>
<b>Grundvermögen<sup>4</sup></b>	<b>18.049,1 Mio EUR</b>
<b>Bruttoliquidität<sup>5</sup></b>	<b>2.226,2 Mio EUR</b>
Fondsobjekte	156
Immobilienstreuung über	18 Länder / 58 Städte
Vermietungsquote <sup>6</sup>	93,6 %
<b>Ausschüttung je Anteil (19. Juni 2023)</b>	<b>0,65 EUR</b>
<b>Zwischenausschüttung je Anteil (15. Dezember 2023)</b>	<b>0,15 EUR</b>
Ausgabeaufschlag	5 %
Verwaltungsvergütung	0,8 % (max. 1 % p. a.)
Verwahrstellenvergütung <sup>7</sup>	0,021 % (max. 0,025 % p. a.)
Gesamtkostenquote für Geschäftsjahr 2022/2023 <sup>8</sup>	0,84 %
Geschätzte Gesamtkostenquote für Geschäftsjahr 2023/2024 <sup>9</sup>	0,84 %

### Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

in %

Wertentwicklung (31.12.2013 - 31.12.2023)	für den Anleger (netto) <sup>10</sup>	der Anteilspreise (brutto) <sup>11</sup>
31.12.2013 - 31.12.2014	-2,4 <sup>12</sup>	2,5
31.12.2014 - 31.12.2015	2,6	2,6
31.12.2015 - 31.12.2016	2,2	2,2
31.12.2016 - 31.12.2017	2,7	2,7
31.12.2017 - 31.12.2018	2,1	2,1
31.12.2018 - 31.12.2019	2,5	2,5
31.12.2019 - 31.12.2020	2,0	2,0
31.12.2020 - 31.12.2021	2,1	2,1
31.12.2021 - 31.12.2022	2,4	2,4
31.12.2022 - 31.12.2023	2,2	2,2

Stand: 31. Dezember 2023

Quelle: Commerz Real AG

<sup>1</sup> Für die ab dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile gilt eine 24-monatige Mindesthaltedauer und eine 12-monatige Kündigungsfrist. Für die vor dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile sind diese Fristen nur zu beachten, sofern die Freibetragsgrenze von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr überschritten wird. Die Rückgabe ist dann nicht möglich, wenn die Fondsgesellschaft aufgrund der gesetzlichen Vorschriften die Anteilscheinrücknahme ausgesetzt hat.

<sup>2</sup> Gemäß § 20 Abs. 4 InvStG besteht ggf. im Rahmen der persönlichen Steuererklärung die Möglichkeit, die 80-prozentige Teilfreistellung geltend zu machen. Wir verweisen dazu auf die Publikation zur bewertungstäglichen Auslandsimmobilienquote.

<sup>3</sup> Nettofondsvermögen (Bruttofondsvermögen abzgl. Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

<sup>4</sup> Inklusive unbebaute Grundstücke, im Bau befindliche Objekte sowie in Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien.

<sup>5</sup> Bankguthaben und Termingelder sowie Wertpapiere (100 Prozent des Kurswertes).

<sup>6</sup> Vermietungsquote per 31. Dezember 2023.

<sup>7</sup> Verwahrstelle ist die BNP Paribas S. A. Niederlassung Deutschland, Senckenberganlage 19, 60325 Frankfurt am Main.

<sup>8</sup> Enthält alle Kosten (ohne Transaktionskosten, Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften), die dem Fondsvermögen im Geschäftsjahr 2022/2023 per 31. März 2023 belastet wurden (TER).

<sup>9</sup> Enthält die geschätzten Kosten (ohne Transaktionskosten, Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften). Diese Kostenschätzung erfüllt nicht die Anforderungen an einen aufsichtsrechtlich vorgeschriebenen Kostenausweis nach MiFID, den Sie rechtzeitig vor Auftragsausführung erhalten werden.

<sup>10</sup> Bei der Modellrechnung der Wertentwicklung für den Anleger (netto) werden ein Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5 Prozent Ausgabeaufschlag unterstellt, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann. Zusätzlich können Depotgebühren zur Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können.

<sup>11</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

<sup>12</sup> Enthält 5 Prozent Ausgabeaufschlag.

Dies ist eine **Marketing-Anzeige**. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt des hausInvest, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen. Diese und weitere Unterlagen (bspw. den jeweils aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht) erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache in Schrift- bzw. Dateiform bei Ihrem Berater oder direkt bei der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH. Zusätzlich können Sie die Unterlagen im Internet unter [pflichtunterlagen.hausinvest.de](https://pflichtunterlagen.hausinvest.de) herunterladen. Nähere Informationen über nachhaltigkeitsrelevante Aspekte (gemäß Offenlegungsverordnung) finden Sie unter [hausinvest.de/rechtliche-hinweise](https://hausinvest.de/rechtliche-hinweise). Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte finden Sie im Internet in deutscher Sprache unter [hausinvest.de/anlegerrechte](https://hausinvest.de/anlegerrechte). Diese Broschüre 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.

**Commerz Real Investmentgesellschaft mbH**  
Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden | Deutschland  
hausinvest.de

**COMMERZ REAL** 

Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH