Wesentliche Anlegerinformationen

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.

Sondervermögen: Immobilien-Sondervermögen
Name des Sondervermögens: *hausInvest*
WKN/ISIN: 980701/DE0009807016

Für das Sondervermögen zuständige Behörde:
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

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. Der Anteil der Immobilien an wirtschaftsstarken außereuropäischen Standorten soll 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Wichtigste außereuropäische Anlagemärkte sind der nordamerikanische und asiatisch-pazifische Raum. 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 30 % des Wertes des gesamten Immobilienvermögens langfristige Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren.

Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen.

Für Anteile, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden, gilt: Anteilrückgaben von bis zu 30.000 Euro sind je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Fristen möglich. Soweit der Wert von Anteilrückgaben für einen Anleger 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr übersteigt, ist die Rücknahme von Anteilen nur bei Wahrung einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten möglich, die durch Abgabe einer verbindlichen Rücknahmeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle des Anlegers eingehalten wird.

Für Anteile, die nach dem 21. Juli 2013 erworben werden, entfällt die sog. Freibetragsgrenze von 30.000 Euro je Anleger und Kalenderhalbjahr, bis zu der ein Anleger Anteile ohne Beachtung von Fristen zurückgeben kann. Die Rücknahme solcher Anteile ist – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrages – erst dann möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten hat und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat.

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 eines Geschäftsjahres werden ganz oder teilweise 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 Kapitalanlagegesetzbuch 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 8 ff. des Verkaufsprospektes.

Wesentliche Anlegerinformationen

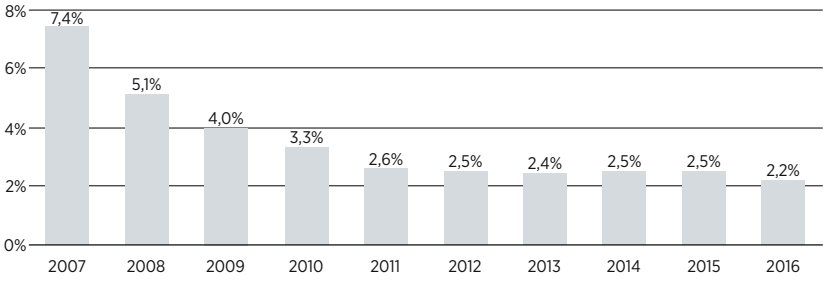
hausInvest

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 Vertreiber 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.)	1,05 % des durchschnittlichen Fondsvermögens	Die hier angegebenen laufenden Kosten sind im letzten Geschäftsjahr des Fonds angefallen, welches am 31. März 2017 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 Kaufpreises Max. 1,5 % des Kaufpreises bei Immobilien außerhalb des EWR* Max. 2,0 % der Baukosten bei Projektentwicklungen **Gebühren bei Umbau von Immobilien:** Max. 1,0 % der Baukosten Max. 1,5 % der Baukosten bei Immobilien außerhalb des EWR* Näheres siehe § 12 der Besonderen Anlagebedingungen.	Im letzten Geschäftsjahr des Fonds waren dies 0,21 % 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 Verwahrstelle des Fonds ist die BNP PARIBAS Securities Services S. C. A. Zweigniederlassung Frankfurt, Frankfurt am Main.

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 – insbesondere unter http://hausinvest.de/kundenservice/auf-einen-blick

Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der CRI sind auf den Seiten 33 des Verkaufsprospekts und im Internet unter https://www.commerzreal.com/verguetungsbericht/ veröffentlicht. Zu den auf der Internetseite einsehbaren Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik gehört eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen, einschließlich der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses. Eine Papierversion der Internetseite wird Ihnen auf Wunsch auch kostenlos zur Verfügung gestellt.

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. August 2017.

COMMERZ REAL
Commerzbank Gruppe

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden
Anlegermanagement:
Tel. +49 611 7105-4295
hausinvest@commerzreal.com