

Der neue *hausInvest* - Das Beste aus aller Welt

Fragen und Antworten zur Verschmelzung
von *hausInvest europa* und *hausInvest global*

1. Hintergrund der Fondsfusion

1.a. Warum werden die beiden *hausInvest*-Fonds verschmolzen?

Hintergrund der Entscheidung sind markt- und portfoliostrategische Überlegungen, die dem Wandel in den ökonomischen Rahmendingungen und den Bedürfnissen der Anleger Rechnung tragen. Mit der Zusammenführung der *hausInvest*-Produkte wird eine in mehrfacher Hinsicht deutlich breitere Aufstellung erreicht, die Entwicklungen einzelner Märkte oder Branchen noch umfassender abfedern soll. Im Einzelnen wird der fusionierte Fonds mehr Wirtschaftsregionen abdecken, die Strukturierung nach Immobiliennutzungsarten optimieren und über ein deutlich breiteres Mieterspektrum verfügen.

1.b. Verfügen die Fonds über eine ausreichende Liquidität?

Die Fondsfusion erfolgt auf einer soliden Liquiditätsbasis. Für *hausInvest europa* beläuft sich die Liquiditätsquote derzeit auf 27 Prozent, im *hausInvest global* beträgt sie 12 Prozent. Damit wird die gesetzliche Mindestanforderung von fünf Prozent in beiden Fonds deutlich überschritten. Auch der fusionierte Fonds wird eine ausreichende Liquidität vorhalten, damit Anleger auch weiterhin zum gewünschten Zeitpunkt über ihr angespartes Guthaben verfügen können. Aufgrund des guten Liquiditätsmanagements sind die *hausInvest*-Fonds unverändert für Anteilscheinrückgaben offen.

1.c. Warum ist *hausInvest global* in den letzten Jahren nicht weiter gewachsen?

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass insbesondere bei Fonds mit überwiegend globaler Ausrichtung das Anlegerinteresse nachgelassen hat. Dies kann die Gestaltungsmöglichkeiten in der Portfoliosteuerung und in der Immobilienakquisition phasenweise einschränken. Vor diesem Hintergrund konnte das Fondsvolumen nicht im gewünschten Umfang aufgebaut werden. Dieser Trend hat sich seit der Fondsschließungswelle im Herbst 2008 erkennbar verstärkt. Zwar verfügte *hausInvest global* stets über eine ausreichende Flexibilität, um Anteilsrückgaben bedienen und vereinzelt Immobilienakquisitionen durchführen zu können, dennoch wäre ein größerer Handlungsspielraum wünschenswert gewesen.

1.d. Warum erfolgt die Fusion zum jetzigen Zeitpunkt?

Wir stehen heute vor der folgenden Situation: *hausInvest europa* verfügt über eine sehr breite Liquiditätsbasis, kann diese jedoch angesichts der geografischen Begrenzung auf Europa nicht umfänglich ausschöpfen. *hausInvest global* investiert grundsätzlich in attraktiven Wachstumsmärkten, kann die Chancen aber oftmals nicht nutzen, weil der Liquiditätsrahmen deutlich enger bemessen ist. Und es ist in absehbarer Zeit kein signifikanter Volumenzuwachs zu erwarten. Da liegt es nahe, nun durch eine Verschmelzung optimale Bedingungen für beide Fonds zu schaffen.

1.e. Wieso wurde 2003 überhaupt ein *hausInvest global* aufgelegt, man hätte doch direkt den *hausInvest europa* ausweiten können?

In den Jahren vor der Fondsauflegung des *hausInvest global* hatte man durchaus Möglichkeiten internationaler Investitionen außerhalb Europas geprüft. Gesetzlich definierte Rahmenbedingungen entsprechend der heutigen Regelungen (§43 InvG) für die in einem solchen Fall erforderliche Änderung von Anlagegrundsätzen gab es jedoch seinerzeit noch nicht.

2. Kurs- und Mittelentwicklung

2.a. Wie ist die weitere Entwicklung der Anteilspreise einzuschätzen?

Nach der Fusion beider Produkte werden sich die Anteilsscheinpreise des künftigen *hausInvest*-Fonds weiterhin auf einem gewohnt positiven und sehr stabilen Niveau bewegen. Die Zusammenführung ermöglicht es, auf der Basis eines für Anleger beider Fonds ausgewogenen Chance-/Risikoverhältnisses eine breitere Diversifizierung in Länder außerhalb Europas zu erreichen.

2.b. Muss der fusionierte Fonds mit einer Abwertung rechnen?

Die Immobilien des *hausInvest europa* und des *hausInvest global* sind insgesamt hochwertig. In beiden Fonds befinden sich ausschließlich von unabhängigen Sachverständigen konservativ bewertete Objekte. Grundsätzlich erwarten wir, dass sich die Stabilisierung und Erholung der internationalen Märkte weiter fortsetzt. Insofern sind aus heutiger Sicht keine Kursverluste im fusionierten *hausInvest* zu befürchten.

2.c. Wie gestaltet sich der steuerfreie Anteil im künftigen *hausInvest*-Fonds?

Aus heutiger Sicht ist zu erwarten, dass sich der steuerfreie Anteil im fusionierten Fonds auch künftig zwischen 50 und 70 Prozent bewegen wird.

3. Anlagestrategie

3.a. Wie gestaltet sich die Anlagestrategie nach der Fondsfusion?

Mit einem Gesamtvolumen von rund 12 Milliarden Euro entsteht der mit Abstand größte Offene Immobilienfonds Europas. Das Portfolio umfasst – auf der Basis der aktuellen Zahlen – 125 hochwertige Gewerbeimmobilien in 19 Ländern. 87 Prozent der Immobilien befinden sich in den stabilen Märkten Europas, 13 Prozent in wirtschaftsstarken Regionen Asiens und Nordamerikas. Diese Relationen spiegeln bereits die weitere Ausrichtung des fusionierten Fonds wieder. Die stabile Entwicklung Europas, bisher das Fundament des *hausInvest europa*, bildet mit mindestens 85 Prozent auch die solide Kernkomponente in der Anlagestrategie des fusionierten Fonds. Das außereuropäische Engagement, das über das Portfolio des *hausInvest global* eingebracht wird, soll auch zukünftig maximal einen Anteil von 15 Prozent haben.

3.b. Erhöht eine breitere Diversifikation nicht auch das Mietausfallrisiko?

Im Gegenteil: Für Offene Immobilienfonds – und damit auch für den fusionierten *hausInvest*-Fonds – gilt: Je größer das Fondsvolumen und je breiter die Streuung der Immobilien nach verschiedenen Kriterien ist, desto geringer sind die verhältnismäßigen Auswirkungen durch Ausfallrisiken bzw. temporäre Marktgegebenheiten und desto unabhängiger kann der Fonds agieren. Eine breitere Streuung stabilisiert den Fonds insgesamt also vielmehr.

3.c. Was wird die optimierte sektorale Streuung bei Handels- und Büroimmobilien bringen?

Die ausgewogenere Mischung der einzelnen Hauptnutzungsarten bedeutet zunächst, dass der fusionierte Fonds über eine breite und hinsichtlich der Wirtschaftsbranchen gut gemischte Mieterbasis verfügt. Das wirkt sich stabilisierend auf den fusionierten *hausInvest*-Fonds aus, weil er dadurch auf eine breitere Basis gestellt wird. Der Bürosektor ist ein wichtiger Schwerpunkt der Hauptnutzungsarten. Insbesondere in wirtschaftlich schwierigen Zeiten hat sich jedoch gezeigt, dass der Einzelhandelssektor in einem Immobilienportfolio stabilisierend wirken kann. Konsumbedürfnisse bestehen zu jeder Zeit, sie variieren allenfalls in Ausrichtung und Umfang. Deshalb erzielen erstklassige und bei Kunden gut etablierte Shopping-Center in gefragten Lagen selbst in turbulenten Zeiten gute Erträge. Der fusionierte Fonds verfügt mit rund 31 Prozent (Steigerung um sechs Prozentpunkte im Vergleich zum Anteil dieses Sektors im *hausInvest europa*) über einen guten Anteil derartiger Shopping-Center. In Verbindung mit der breiten Mieterbasis werden somit noch bessere Voraussetzungen für eine nachhaltig solide Wertentwicklung geschaffen.

3.d. Bestehen im fusionierten Fonds überwiegend langfristige Mietverhältnisse oder laufen in Kürze einige Verträge aus?

Die Fondsfusion erfolgt auf der Basis überaus solider Vermietungsquoten. Zum Zeitpunkt der Verschmelzung wird sich der Vermietungsstand – in Abhängigkeit von den weiteren Vermietungsaktivitäten – in einer Größenordnung zwischen 93 und 96 Prozent bewegen. Dies gilt in der Immobilienbranche als vollvermietet. Grundsätzlich erfolgen Vermietungen in den *hausInvest*-Immobilien überwiegend auf langfristiger Basis und an bonitätsstarke Unternehmen verschiedenster

Branchen. Im *hausInvest europa* laufen rund 70 Prozent der Mietverträge noch länger als drei Jahre, im *hausInvest global* sind es rund 61 Prozent. Das Immobilienportfolio umfasst hochwertig ausgestattete Objekte in erstklassigen Lagen dynamischer Wirtschaftsstandorte, so dass wir keine nennenswerten Probleme bezüglich der Anschlussvermietungen erwarten.

3.e. Wird der künftige *hausInvest*-Fonds über ein relativ junges Immobilienportfolio verfügen?

Ja, mehr als 80 Prozent der Immobilien des fusionierten Fonds werden jünger als 10 Jahre sein.

3.f. Wird der neue Fonds auch zu 100 % währungsgesichert sein?

Da in der Vergangenheit sowohl im *hausInvest europa* als auch im *hausInvest global* Fremdwährungsrisiken nahezu komplett (über 99 %) gesichert wurden, wird diese Vorgehensweise auch im neuen *hausInvest* beibehalten.

4. Technische Aspekte

4.a. Wie erfolgt der Umtausch von *hausInvest global* in *hausInvest*? Muss der Anleger etwas veranlassen?

Der Umtausch erfolgt automatisch, der Kunde muss also nichts veranlassen. Beim Umtausch wird die Verhältnisrechnung angewandt.

Das Tauschverhältnis würde sich per 28.02.2010 beispielweise wie folgt errechnen:

Rücknahmepreis <i>hausInvest europa</i>	= 43,19 Euro
Rücknahmepreis <i>hausInvest global</i>	= 54,69 Euro
Tauschverhältnis	= 1: 1,2662653392

Hat der Kunde 1.000,000 *hausInvest global*-Anteile, erhält er nach der Fusion 1.266,265 *hausInvest europa* bzw. *hausInvest*-Anteile (= $1.000,000 * 1,2662653392$, gerundet auf drei Nachkommastellen)

4.b. Hat die Fondsfusion Auswirkungen auf die Depotwerte?

Da die Anteile nach dem Tauschverhältnis (siehe 4.a.) umgetauscht werden, entstehen dem Kunden keine Nachteile.

Für einen Kunden, der am 28.02.2010 mit 10.000,- Euro im *hausInvest global* investiert ist, würde das beispielsweise bedeuten:

Rücknahmepreis <i>hausInvest europa</i>	= 43,19 Euro
Rücknahmepreis <i>hausInvest global</i>	= 54,69 Euro

Tauschverhältnis	= 1: 1,2662653392
10.000,00 Euro <i>hausInvest global</i>	= 182,849 Anteile (10.000,00 / 54,69 Euro)
182,849 <i>hausInvest global</i> -Anteile	=231,535 neue <i>hausInvest</i> -Anteile (182,849 * 1,2662653392)
231,535 neue <i>hausInvest</i> -Anteile	= 10.000,00 Euro <i>hausInvest</i> -Fonds (231,535 * 43,19 Euro)

4.c. Bis zu welchem Zeitpunkt können noch Anteile des *hausInvest global* erworben werden?

Die Anteile des *hausInvest global* können bis einschließlich 24.09.2010 erworben werden. Spar- und Auszahlpläne sind hiervon nicht betroffen.

4.d. Können Anteile beider *hausInvest*-Fonds weiterhin zurückgegeben werden?

Die Anteilrückgabe ist im *hausInvest europa* und im fusionierten Fonds jederzeit möglich, im Falle des *hausInvest global* kann sie bis zum Fusionszeitpunkt erfolgen.

4.e. Wie wird mit bestehenden Spar- und Auszahlplänen verfahren?

Bezüglich der Spar- bzw. Auszahlpläne ändert sich durch die Fusion nichts. Bestehende Spar- und Auszahlpläne für den *hausInvest europa* bzw. den *hausInvest global* gehen mit der Zusammenführung unverändert auf den künftigen *hausInvest*-Fonds über. Änderungen und Löschungen sind weiterhin möglich.

4.f. Was ist im Falle des Vorliegens effektiver Stücke zu beachten?

Für den *hausInvest global* wurden keine effektiven Stücke ausgefertigt. Die effektiven Stücke des *hausInvest europa* behalten auch über den Fusionszeitpunkt hinaus ihre Gültigkeit. Für den fusionierten *hausInvest*-Fonds wird es keine effektiven Stücke geben.

4.g. Welche Kosten entstehen den Anlegern durch die Fondsfusion?

Keine, denn die Kosten der Fondsfusion trägt die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH.

4.h. Wie wirkt sich die Fondsfusion steuerlich aus?

Steuern auf Anlegerebene:

Der Einzug der Anteile an dem übertragenden Fonds (*hausInvest global*) gegen Ausgabe von neuen Anteilen an dem übernehmenden Fonds (*hausInvest*) ist steuerneutral und löst (insbesondere) keine Abgeltungsteuer aus. Zu beachten ist, dass Immobilien- und Aktiengewinn erhalten bleiben und für Altanleger des übertragenden Fonds neben den beim übernehmenden Fonds neu ermittelten Werten Berücksichtigung finden. Es handelt sich hier um eine steuerlich privilegierte Verschmelzung (Übertragung) im Sinne des § 40 InvG und § 14 InvStG. Zu diesem Zweck wird der übertragende

Fonds seine ordentlichen Erträge, die grundsätzlich der Abgeltungsteuer unterliegen, voraussichtlich thesaurieren.

Besteuerung auf Fondsebene:

Der übernehmende Fonds tritt in Bezug auf die Erwerbszeitpunkte der Immobilien und der Besteuerungstatbestände in die Fußstapfen des übertragenden Fonds (Rechtsnachfolge). In den Ländern, in denen sich die Immobilien befinden, können durch die Verschmelzung Ertragsteuern ausgelöst werden. Dem stehen bereits gebildete Steuerrückstellungen gegenüber. Eine Auswirkung auf den Nettoinventarwert ergibt sich daher nicht.

4.i. Hat der Zusammenschluss Auswirkungen auf Bestände, die vor dem 1. Januar 2009 erworben wurden und deren Veräußerung nicht der seit Januar 2009 eingeführten Abgeltungsteuer unterliegt?

Soweit die Anteile am *hausInvest global* bereits vor dem 01.01.2009 erworben wurden, können die im Rahmen des Tausches (der Verschmelzung) erhaltenen Anteile auch zukünftig ohne Belastung mit Abgeltungsteuer veräußert werden. Sind die Anteile am *hausInvest global* nach dem 31.12.2008 erworben worden, unterliegt auch die spätere Veräußerung der Anteile der Abgeltungsteuer.

4.j. Wie gestaltet sich die Gebührenstruktur des künftigen *hausInvest*-Fonds?

Zum Vorteil des Kunden werden bei der Gestaltung der Gebührenstruktur immer die günstigeren Konditionen der beiden Fonds gewählt. Dadurch ist die Gebührenstruktur des künftigen *hausInvest*-Fonds identisch mit der Struktur des heutigen *hausInvest europa*, ergänzt um Transaktionen außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR):

Verwaltungsvergütung:

- ▶ max. 1,0 Prozent

Depotbankvergütung:

- ▶ max. 0,025 Prozent

Vergütung für Kauf, Verkauf, Umbau oder Bebauung:

- ▶ jeweils max. 1 Prozent des Kauf- oder Verkaufspreises, bzw. Bau- und Baunebenkosten im EWR
- ▶ jeweils max. 1,5 Prozent des Kauf- oder Verkaufspreises, bzw. Bau- und Baunebenkosten außerhalb EWR

Vergütung für Projektentwicklungen:

- ▶ jeweils max. 2 Prozent der Bau- und Baunebenkosten (einschließlich des Grundstückskaufpreises)

4.k. Wann beginnt und endet das Geschäftsjahr für den fusionierten Fonds?

Das Geschäftsjahr für den fusionierten Fonds beginnt jeweils am 01.04. und endet jeweils am 31.03.

4.l. Wann und unter welchen Bedingungen erfolgt die nächste Ausschüttung für *hausInvest global*?

Die nächste planmäßige Ausschüttung des *hausInvest global* wäre im Januar 2011. Da die Fondsfusion bereits per 30.09.2010 vollzogen wird, erfolgt im Januar 2011 jedoch keine Ausschüttung. Die bereits erwirtschafteten Erträge gehen auf den fusionierten Fonds über und sind damit Teil der planmäßigen Ausschüttung des künftigen *hausInvest*-Fonds im Juni 2011.

Haben Sie noch Fragen?



Dann nehmen Sie einfach Kontakt zu Ihrem zuständigen Berater auf.
Oder stellen Sie diese unserem Anlegerservice:

+49 611 7105-295 (Mo – Fr: 8:00 – 17:00 Uhr)
hausinvest@commerzreal.com