



Leistungsbilanz 2009:
Vertrauen basiert auf Verantwortung.

Anleger und Vertriebspartner honorieren das bewährte Konzept der EuroSelect Immobilienfonds:

- Büroimmobilien in ausgewählten europäischen Metropolen
- Immobilienkompetenz mit eigenem Asset Management vor Ort
- Erfahrung & Wissen, Stärke & Transparenz eines europaweit agierenden Immobilienkonzerns



VORWORT	2
IVG FUNDS	10
Erfolgskonzept	10
Starkes Netzwerk	12
Gebündelte Immobilienkompetenz	14
Transparenz schafft Vertrauen	16
Professionell und engagiert	18
LEISTUNGSBILANZ	24
Überblick	24
Ermittlungsgrundsätze	26
EuroSelect 07 – Triple	28
EuroSelect 08 – NeathousePlace	30
EuroSelect 09 – RiversideHouse	32
EuroSelect 10 – Amersfoort	34
EuroSelect 11 – Moorgate	36
EuroSelect 12 – LondonWall	38
BalancedPortfolio UnitedKingdom	40
EuroSelect 14 – TheGherkin	42
EuroSelect 16 – TheSquare	44
EuroSelect 17 – Amstelveen	46
EuroSelect 20 – TheNorthGate	48
Testat	50
IVG IMMOBILIEN AG	51

RECHTLICHER HINWEIS:

Die Leistungsbilanz der Immobilienfonds für Privatanleger wurde nach den VGF-Leitlinien (VGF: Verband Geschlossene Fonds e.V.) zur Erstellung von Leistungsbilanzen in der Fassung vom 27.06.2007, zuletzt geändert am 01.04.2009, erstellt. In dieser Broschüre sind alle Immobilienfonds enthalten, die die IVG seit ihrer 100%igen Übernahme der Wert-Konzept Immobilienfonds GmbH in der Produktlinie EuroSelect für Privatanleger aufgelegt hat. Nachfolgend finden Sie die wesentlichen Angaben aus der testierten Leistungsbilanz zum Stichtag 31.12.2009. Die vollständige Leistungsbilanz der EuroSelect Fonds sowie der Geschäftsbericht der IVG Immobilien AG werden auf Wunsch gern zur Verfügung gestellt. Die Leistungsbilanz der früheren Wert-Konzept Fonds wird separat weitergeführt. Die Jahresabschlüsse der einzelnen Fondsgesellschaften können bei Bedarf bei der IVG Private Funds Management GmbH, Berlin, eingesehen oder auf Anfrage übersandt werden.



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dieser Leistungsbilanz möchten wir Sie über den derzeitigen Verlauf der aufgelegten Beteiligungsprodukte für Privatanleger informieren.

Ein schwieriges, von den Auswirkungen der Finanz- und Immobilienkrise geprägtes Jahr 2009 liegt hinter uns. Auch wenn wir davon ausgehen, dass sich die Immobilienmärkte im Gefolge einer gesamtwirtschaftlichen Stabilisierung wieder erholen werden, ist die seit Ende 2008 andauernde Krise noch nicht überwunden. Dies beweist auch das nach wie vor restriktive Kreditvergabeverhalten der Banken.

Die Situation an den Finanz- und Immobilienmärkten und damit auch der Gesamtwirtschaft hat aus Sicht der IVG nicht nur zu temporären Verwerfungen an den Märkten geführt. Vielmehr hat sie die Wahrnehmung hinsichtlich des Faktors Risiko geschärft und gleichzeitig den Fokus auf die Qualität der Immobilien hingelenkt. Die Vorzüge der Anlageklasse Immobilie sind und bleiben ein wichtiges Element einer ausgewogenen, langfristig orientierten Anlagestrategie. Dies gilt nach den Erfahrungen der jüngsten Krise mehr denn je und wird durch die in 2009 erreichten Ergebnisse der Fondsimmobilien bestätigt.

Obwohl sich die internationalen Immobilienmärkte und die Wechselkursverhältnisse, insbesondere zwischen GBP und EUR, massiv verändert und in 2009 nicht grundlegend verbessert haben, haben die EuroSelect Fonds von den überwiegend langfristigen Mietverhältnissen profitiert. Erfreulicherweise waren die EuroSelect Fonds mit 0,15% der Gesamtmietfläche und -mieteinnahmen auch kaum von Mieterinsolvenzen betroffen. Wie schon in 2008 wurden auch per 31.12.2009 mit 99,8% Gesamtvermietungsstand die prospektierten Vermietungsergebnisse und mit 103,5% der prospektierten Mieterträge die Mieteinnahmen in Landeswährung erreicht.

Im Einzelnen: Die EuroSelect Fonds 10, 16 und 17 haben für das Geschäftsjahr 2009 wie prospektiert ausgeschüttet, der EuroSelect 20 wird für das Geschäftsjahr 2009 wie prospektiert ausschütten.

Aufgrund der geänderten Wechselkursverhältnisse zwischen GBP und EUR ist es bei den EuroSelect Fonds 07, 08, 09 und 11 für 2009 zu wechselkursbedingten Ausschüttungsreduzierungen gekommen. Für die beim EuroSelect 12 und 14 eingetretenen markt- bzw. wechselkursbedingten Verletzungen der kreditvertraglichen Vereinbarung über das Verhältnis von Darlehen und Immobilienwert konnten mit den finanzierenden Banken Lösungen gefunden werden, die die Interessen der Anleger wahren.

Diese zwei Jahre der Krise haben zu einer von Unsicherheit geprägten und abwartenden Haltung vieler Anleger geführt. Während der gesamte Beteiligungsmarkt in 2009 um rund 50% einbrach, fiel der prozentuale Rückgang der Immobilienfonds mit rund 27% deutlich geringer aus. Mit einem platzierten Eigenkapital von 175 Mio. EUR in 2009 und einem konstanten Marktanteil von rund 7% gehört die IVG Private Funds GmbH weiterhin zu den marktführenden Anbietern für geschlossene Immobilienfonds.

„Anleger suchen in der Krise Sicherheit, stabilen Cash Flow und Besitzerstolz“, „Immobilien, also Anlagen zum Anfassen, in der Anlegergunst weit vorn“. So oder so ähnlich lauten die Schlagzeilen von Presseberichten, die das derzeitige Anlegerverhalten charakterisieren. Dem deutlichen Sicherheitsbedürfnis der Anleger, die insbesondere langfristig kalkulierte Cash Flows aufgrund lang laufender Miet- und Finanzierungsverträge wertschätzen, konnte mit den beiden im letzten Jahr aufgelegten EuroSelect 17 und EuroSelect 20 erfolgreich entsprochen werden.

Das langfristig komplett an eine namhafte Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft vermietete „Office Center Amstelveen“, Fondsimmoblie des EuroSelect 17, wurde vorzeitig fertig gestellt und innerhalb von 6 Monaten mit 99,5 Mio. EUR Eigenkapital planmäßig platziert. Der vollständig platzierte EuroSelect 20 mit rund 125 Mio. EUR Eigenkapital war der erste geschlossene Fonds für Privatanleger, der in Belgien investierte. Mit der langfristigen Vermietung an das belgische Ministerium für innere Sicherheit und das Wirtschaftsministerium entspricht der Fonds den gestiegenen Sicherheitsanforderungen vieler Anleger. Die IVG Private Funds GmbH erhielt hierfür im Februar 2010 von der europäischen Ratingagentur Feri EuroRating Services AG die erstmals vergebene Auszeichnung „Best Initiator – Immobilien International“.



Der EuroSelect 18 wurde trotz umfangreichen Sicherheitspakets am Markt als Projektentwicklungsfonds wahrgenommen. Um die Marktrepuation und Kundenzufriedenheit nicht zu gefährden, wurde der Fonds rückabgewickelt. Die Anleger haben ihr eingezahltes Kapital inklusive 5 % Agio vollständig zurückerhalten zzgl. einer Ausschüttung von 6 % p. a.

Auf das in den nächsten Jahren absehbar konservativere Marktverhalten reagiert die IVG mit einem gestrafften und modifizierten Geschäftsmodell. Mit den beiden Geschäftsbereichen IVG Investment und IVG Funds, in enger Zusammenarbeit und unter Nutzung von IVG Asset Management, positioniert sich die IVG als Investmentplattform. Somit verbindet die IVG die Kompetenz in der Fondskonzeption und im Fondsmanagement mit dem gewachsenen Know-how im Asset Management und der Marktnähe der IVG-eigenen europäischen Niederlassungen.

Mit weiteren Immobilienfonds der Marke EuroSelect wollen wir neue Anlagemöglichkeiten vorwiegend in europäischen Metropolen anbieten und das Vertrauen in unsere Fondsprodukte weiter festigen.

Wir unterstreichen ausdrücklich, dass wir auch und gerade in extrem schwierigen Zeiten den verantwortungsvollen Umgang mit dem uns anvertrauten Kapital in den Fokus stellen: Dieser Selbstanspruch wird durch das im August 2010 von der Ratingagentur Scope durchgeführte Managementrating bestätigt. Mit dem gegenüber der letzten Bewertung verbesserten Ratingergebnis „AA“ wird sowohl der IVG Private Funds GmbH als auch der IVG Private Funds Management GmbH ein ausgezeichnetes Management von „sehr hoher Qualität“ bescheinigt. Wir sind uns des besonderen Treuhandverhältnisses zu unseren Fondsanlegern uneingeschränkt bewusst und begrüßen daher grundsätzlich die staatlichen Regulierungspläne von EU und Bundesregierung für den Fondsmarkt.



Die IVG, mit einem Immobilienvermögen von rund 15 Mrd. EUR in privaten und institutionellen Fonds der Marktführer in Deutschland, ist im Vorgriff auf die anstehende Kapitalmarktregulierung u. a. mit dem bereits etablierten Risikomanagement auf AG- und Fondsebene hierfür gut aufgestellt.

Wir bedanken uns für das Anlegervertrauen und freuen uns, Sie als Investor auch in einem unserer künftigen Fonds begrüßen zu können. Ein besonderer Dank gilt unseren Vertriebspartnern und Mitarbeitern. Sie haben mit ihrem Wissen und Einsatz erheblich zum Erfolg unserer Fondsprodukte beigetragen.

Dr. Gerhard Niesslein

Dr. Gerhard Niesslein

Dr. Jörn Heidrich

Dr. Jörn Heidrich



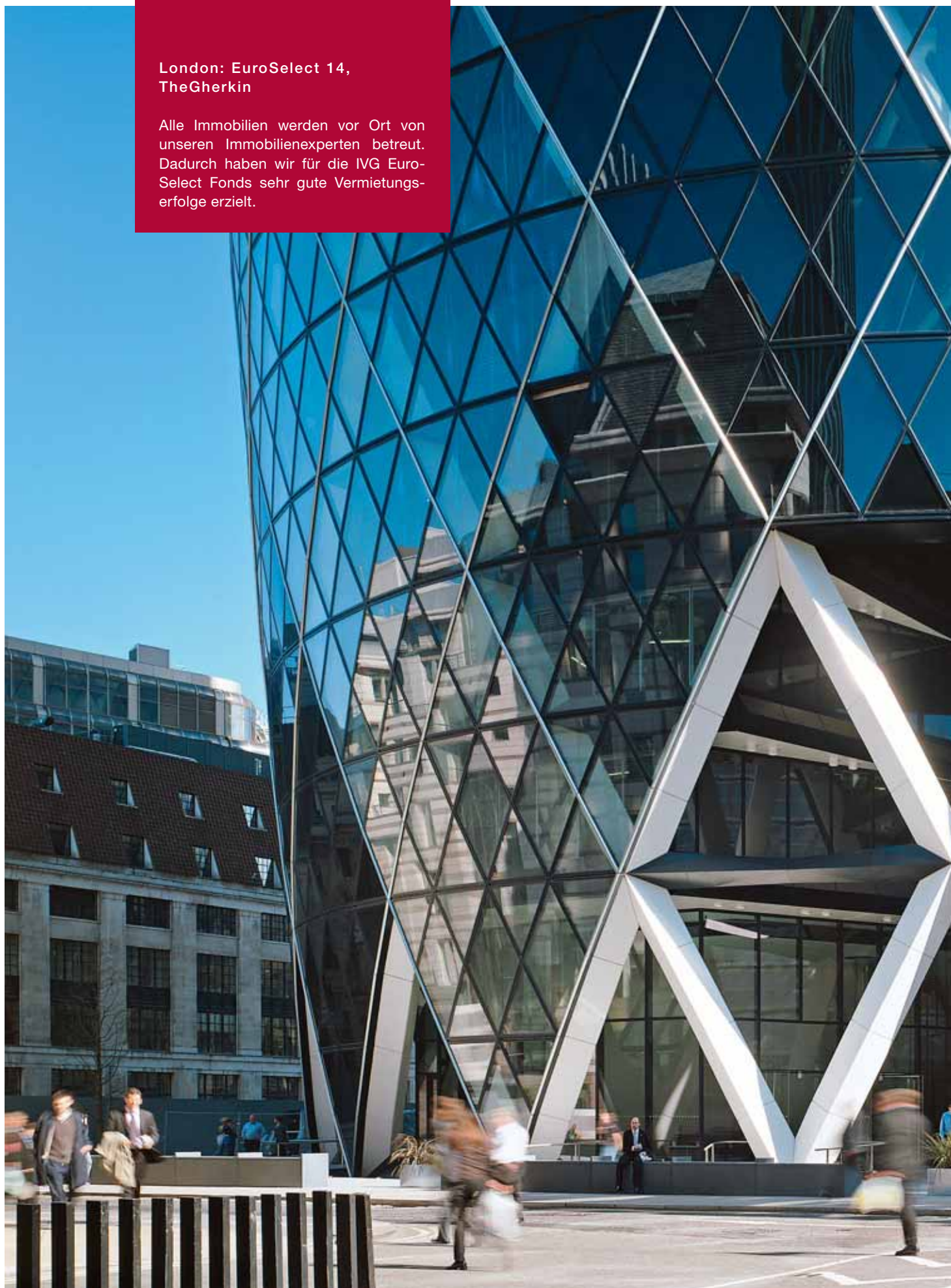
IVG EuroSelect Fonds

Ein klares Konzept bringt Ihnen als Anleger klare Vorteile. Darum setzt IVG EuroSelect auf attraktive Büroimmobilien in europäischen Wirtschaftszentren.



**London: EuroSelect 14,
TheGherkin**

Alle Immobilien werden vor Ort von unseren Immobilienexperten betreut. Dadurch haben wir für die IVG Euro-Select Fonds sehr gute Vermietungserfolge erzielt.

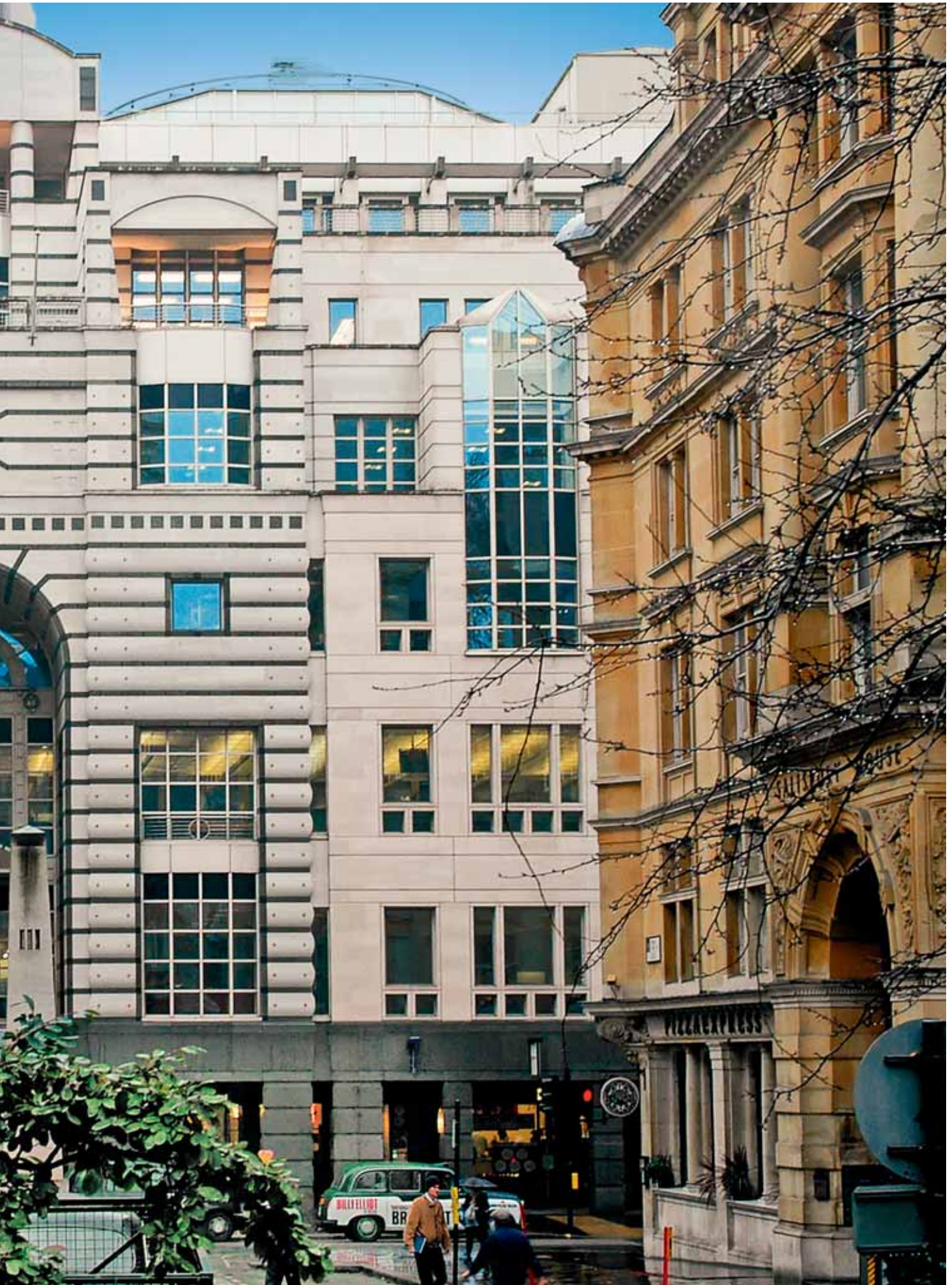




**London: EuroSelect 12,
LondonWall**

Jedes Gebäude braucht ein Fundament. Jeder Fonds auch. Deshalb werden alle IVG EuroSelect Fonds mit Sorgfalt aufgelegt und unsere Kunden optimal betreut.





Sorgfältige Auswahl, zuverlässige Begleitung.

Mit den EuroSelect Immobilienfonds bietet die IVG Privatanlegern die Möglichkeit, langfristig in attraktive und zuverlässige Produkte zu investieren und von soliden Werten zu profitieren. Die beiden wichtigsten Kriterien, die alle EuroSelect Fonds erfüllen, sind der Qualitätsanspruch an die Immobilien und das Fondsergebnis – für maximalen Ertrag und uneingeschränktes Vertrauen.

ATTRAKTIVE IMMOBILIEN MIT WERT- STEIGERUNGSPOTENZIAL.

Mit den EuroSelect Fonds konnte die IVG ihre Position im Markt für geschlossene Immobilienfonds sehr erfolgreich ausbauen und gehört nun schon seit mehreren Jahren zu den Marktführern in diesem Bereich. Die Grundidee von EuroSelect ist, die langfristig erwartete stabile Wirtschaftskraft Europas – insbesondere die der Wirtschaftsmetropolen und Ballungsräume – immobilienwirtschaftlich zu nutzen.

Der Investitionsfokus bei den EuroSelect Fonds liegt auf ausgesuchten Büroimmobilien. Sie zeichnen sich zum einen durch eine attraktive Architektur, gepaart mit hoher Funktionalität und Effizienz der Büroflächen, aus, zum anderen durch langfristige Miet- und Finanzierungsverträge. Außerdem durch Mieter mit hoher Bonität an Standorten in europäischen Großstädten, die eine stabile wirtschaftliche Perspektive aufweisen. IVG Funds ermöglicht Privatanlegern auf diese Weise eine Beteiligung an langfristig vermieteten Immobilien. Deren Wertsteigerungspotenzial stützt sich insbesondere auch auf das lokale Asset Management und die langjährige Präsenz der IVG vor Ort.

MEHR ERTRAG, MEHR SICHERHEIT.

Die Investitionsstrategie zielt auf Ertragsmaximierung bei möglichst hoher Sicherheit. Das Konzept zeichnet sich durch eine sorgfältige Standort- und Immobilienauswahl auf Basis einer detaillierten Analyse wichtiger Einflussgrößen aus. Die Fondsstruktur wird steuerlich und rechtlich sorgfältig vorbereitet und der Fonds während seiner Laufzeit durch ein professionelles Fondsmanagement und Asset Management zuverlässig begleitet. Die Mieter der Immobilien verfügen grundsätzlich über gute Bonität, was bei langfristigen Mietverträgen in Verbindung mit einer langfristigen Finanzierung zur Erzielung der prognostizierten Fondserträge beiträgt.

Abhängig von den Finanzierungsbedingungen, den Mieteinnahmen sowie den Bedingungen des Immobilieneinkaufs und späteren -verkaufs eröffnen diese

Faktoren dem Investor in der Summe steuereffiziente und attraktive Ertragsmöglichkeiten. EuroSelect Fonds stehen für einen verantwortungsvollen Kapitalumgang, Zuverlässigkeit und finanzielle Solidität, damit sich private Kapitalanleger mit überschaubaren Beträgen an großen Immobilieninvestitionen und deren Ertragskraft beteiligen können.

AUCH IN KRISENZEITEN PROFITABEL.

Aufgrund der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise hat sich die Situation an den internationalen Immobilienmärkten seit dem 2. Halbjahr 2008 verschlechtert. Auch die Wechselkursverhältnisse, insbesondere zwischen EUR und GBP, aber auch zwischen GBP und CHF, haben sich massiv verändert und in 2009 nicht grundlegend verbessert. Letzteres trifft auch auf die generelle Verfassung der Immobilienmärkte zu.

Dieser Entwicklung konnten sich auch die EuroSelect Fonds mit Büroimmobilien im Londoner Immobilienmarkt nicht vollständig entziehen. Alle EuroSelect Fonds haben in dieser Situation jedoch von den überwiegend langfristigen Mietverhältnissen profitiert. Erfreulicherweise waren die EuroSelect Fonds mit 0,15 % der Gesamtmietfläche und -mieteinnahmen auch kaum von Mieterinsolvenzen betroffen. Wie schon in 2008 wurden auch per 31.12.2009 mit 99,8 % Gesamtvermietungsstand die prospektierten Vermietungsergebnisse und mit 103,5 % der prospektierten Mieterträge die Mieteinnahmen in Landeswährung erreicht.

Aufgrund der geänderten Wechselkursverhältnisse ist es bei den EuroSelect Fonds 07, 08, 09, und 11 für 2009 zu wechselkursbedingten Ausschüttungsreduzierungen gekommen. Während die EuroSelect Fonds 07 und 08 mit ihren Londoner Immobilien die Miete in GBP erhalten und den Kapitaldienst und die Ausschüttungen in EUR zu leisten haben, sind bei den EuroSelect Fonds 09, 11 und 12 die Miete und der Kapitaldienst in GBP und die Ausschüttung in EUR zu erbringen. Der EuroSelect 14 hingegen ist in GBP prospektiert, wobei die Fremdfinanzierung in CHF eingedeckt wurde.

Beim EuroSelect 12 wurde infolge der Finanzmarktkrise die im Kreditvertrag vereinbarte Beleihungsgrenze LTV (Loan to Value = Verhältnis Gesamtkreditbetrag zu Verkehrswert) zum Jahresende 2009 überschritten. Gemäß Gutachten betrug das Verhältnis von Gesamtkreditbetrag zu Verkehrswert zum 31.12.2009 87,3 % und überstieg somit die im Kreditvertrag festgelegte Beleihungsgrenze

Auch in 2009 gehört die IVG Private Funds wieder zu den Marktführern im Bereich geschlossene Immobilienfonds.

Private Kapitalanleger profitieren dank unserer sorgfältigen Immobilienauswahl von attraktiven Erträgen.

von 70%. Mit den finanzierenden Banken wurde in monatelangen intensiven Gesprächen eine Lösung verhandelt, die die Interessen der Anleger in dieser Situation bestmöglich wahrt. Es wird eine Sondertilgung in Höhe von 7 Mio. GBP vorgenommen. Dadurch wird die Darlehensschuld schneller reduziert, so dass bei einer weiterhin positiven Marktentwicklung die Erreichung des vereinbarten LTV von 70% im Laufe des Jahres 2011 realistisch erscheint. Der in GBP erzielte Überschuss kann ohne Wechselkursverlust als Sondertilgung verwendet werden, da auch das Darlehen in GBP valutiert. Die Liquidität ist für die Gesellschafter nicht verloren, sondern kann ihnen bei einem späteren Verkauf der Immobilie als zusätzlicher Kaufpreisüberschuss zufließen. Die Gesellschaft senkt zudem aufgrund der Sondertilgung in den nächsten Jahren ihre Zinslast.

Für das 1. Halbjahr 2009 wurde die prospektgemäße Ausschüttung in Höhe von 2,875% überwiesen; für das 2. Halbjahr 2009 und für das Jahr 2010 werden in Abstimmung mit den Anlegern keine Ausschüttungen vorgenommen. Nach einer weiteren Überprüfung des LTV Anfang 2011 wird über die weiteren Ausschüttungen entschieden werden können.

Für den beim EuroSelect 14 eingetretenen LTV-Bruch haben die Gesellschafter dem Verhandlungsergebnis, das mit den finanzierenden Banken erreicht wurde, durch eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren mit großer Mehrheit zugestimmt. U.a. wurde damit die Stellung von Sicherheiten in Höhe von zwei Jahresausschüttungen vereinbart. Wir gehen derzeit davon aus, dass die seit dem 2. Halbjahr 2008 zunächst bis einschließlich 2010 einbehaltenen Ausschüttungen teilweise nachgeholt werden können.

Für den BalancedPortfolio UK wurden keine regelmäßigen jährlichen Ausschüttungen prognostiziert. Die Realisierung der prognostizierten Zielrendite hängt im Wesentlichen von der weiteren Entwicklung der Immobilienmärkte in Großbritannien ab. Aus heutiger Sicht erscheint es fraglich, ob die hierfür erforderliche Markterholung in der verbleibenden Laufzeit des Fonds realisierbar ist.

Die EuroSelect Fonds 10, 16 und 17 haben für das Geschäftsjahr 2009 wie prospektiert ausgeschüttet. Der EuroSelect 20 wird für das Geschäftsjahr 2009 wie prospektiert ausschütten.

Der Vertrieb des EuroSelect 18 wurde Anfang 2010 eingestellt. Der Fonds sollte in ein Immobilienportfolio aus zwei bestehenden und drei zu entwickelnden Büroimmobilien sowie in zwei dazugehörige Parkhäuser

in Hamburg, Nürnberg und München investieren. Da sich drei der fünf Büroimmobilien teilweise noch im Bau befinden, wurde das Produkt am Markt als risikobehafteter Projektentwicklungsfonds wahrgenommen. Angesichts der ungewissen Konjunkturlage infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise sind die Chancen des Investments sowie die umfangreichen Sicherheitsmechanismen des Beteiligungsangebots nicht ausreichend honoriert worden.

Im April dieses Jahres wurde der Fonds rückabgewickelt und die Liquidation der Gesellschaft beschlossen. Die Anleger haben ihr eingezahltes Kapital einschließlich Agio vollständig zurückerhalten und zudem noch die prospektierte Ausschüttung von 6% p.a. erhalten.

Unter Berücksichtigung von zunächst einbehaltenen, aber zu einem späteren Zeitpunkt nachholbaren Ausschüttungen und bereits gezahlten Sonderausschüttungen in den zurückliegenden Jahren beträgt über alle EuroSelect Fonds die maximale Abweichung zwischen den kumulierten Ist-Ausschüttungen und den prospektierten Ausschüttungen über die bisherige Fondslaufzeit 4%. So waren beim EuroSelect 08 kumulierte Ausschüttungen von 42% des Kommanditkapitals prospektiert, ausgeschüttet wurden wechselseitig 38%.

Die weitere Entwicklung ist vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise derzeit nicht detailliert vorhersehbar.

NACHHALTIGE ANLAGEN FÜR SICHERE ERTRÄGE.

Gerade in der aktuellen Marktverfassung sind Immobilieninvestitionen eine attraktive Alternative zu sonstigen Kapitalanlagen. Nicht umsonst stehen sie in der Anlegergunst weit vorn. Wesentliche Stärken sind ihr Sachwertcharakter und der damit verbundene weitgehende Inflationsschutz sowie der langfristige Anlagehorizont: Langfristig voll vermietete Immobilien mit bonitätsstarken Mietern bleiben von kurzfristigen Marktschwankungen oder Marktkrisen tendenziell unberührt. Für IVG Funds gilt es in dieser Situation, diejenigen Märkte zu identifizieren, die nachhaltig attraktive Anlagechancen bieten. Um auch in Zukunft solide Erträge und Sicherheit zu gewährleisten.

Langfristige Mietverhältnisse mit bonitätsstarken Mietern zahlen sich auch und gerade in Krisenzeiten für den Kapitalanleger aus.

Die Entwicklung der EuroSelect Fonds unterstreicht die Vorzüge von Sachwertinvestitionen.

Gemeinsam stark: das Netzwerk der EuroSelect Immobilienfonds.



Ein herausragendes Merkmal der IVG Privatanlegerfonds ist, dass sie vom Ankauf über das Bewirtschaftungsmanagement bis zur Wiederveräußerung des Objekts in einen großen, internationalen Immobilienkonzern eingebettet sind. Damit verbindet sich eine Reihe von Vorteilen zum Nutzen der Anleger, insbesondere durch den Wissens- und Erfahrungsaustausch, eine besonders starke wirtschaftliche Verhandlungsposition beim Immobilienerwerb und bei der Finanzierung, die Vor-Ort-Präsenz in den wichtigsten europäischen Großstädten und ein breiteres Spektrum an Ausgestaltungsmöglichkeiten bei der Konzeption.

Amsterdam ■

London ■

Brüssel ■

■ Paris

IVG PRIVATE FUNDS: EMISSIONSHAUS FÜR PRIVATE INVESTOREN.

Initiatorin und Herausgeberin der Produkte für Privatanleger ist die IVG Private Funds GmbH mit Sitz in Bonn. Das Unternehmen ist mittelbar eine 100%ige Tochter der IVG Immobilien AG mit Sitz ebenfalls in Bonn.

Geschäftsgegenstand der IVG Private Funds ist die Emission geschlossener Immobilienfonds und vergleichbarer Vermögensanlagen für private Investoren.

■ Madrid

■
Helsinki

■
Stockholm

Geschlossene Immobilienfonds sind eine Anlageform, die Privatanlegern die Möglichkeit zur Investition in attraktive, große Immobilienobjekte bietet, zu denen sie aufgrund des hohen Kapitalbedarfs und des fehlenden Marktzutritts ansonsten keine Zugangsmöglichkeiten hätten.

Die Geschäftsführung und das Management der Fonds sowie die Anlegerbetreuung für die Privatanlegerprodukte liegen in den Händen der IVG Private Funds Management GmbH mit Sitz in Berlin. Per 31.12.2009 betreut IVG Funds rund 60.000 Anleger mit einem Fondsvolumen von 3,2 Mrd. EUR.

Bislang hat etwa jeder zehnte Anleger mehr als einen Fonds bei der IVG gezeichnet.

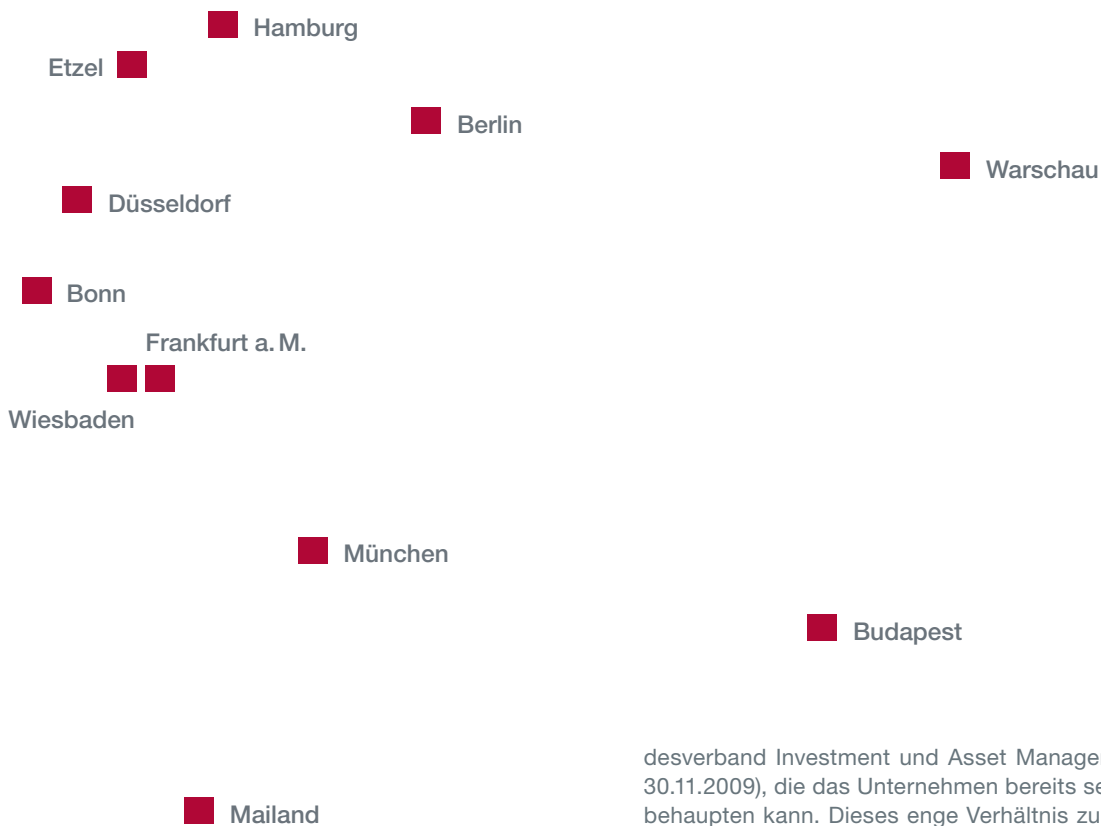
toren. Dadurch ergeben sich entsprechende Synergien, sowohl durch Verzahnung und Steuerung der Aktivitäten in der Konzeption und im Vertrieb als auch durch gezielten Know-how-Transfer.

Die IVG Institutional Funds GmbH konzentriert sich auf die Konzeption und das Management von Immobilienspezialfonds und strukturierten Kapitalanlagen für institutionelle Anleger wie Versicherungsgesellschaften und Pensionsfonds.

Die IVG managt 37 Spezialfonds und Mandate mit einem Fondsvolumen von 12,7 Mrd. EUR (Stand: 31.12.2009). Mit einem Marktanteil von rund 30% nimmt die IVG bei den offenen Immobilienspezialfonds die marktführende Position ein (gemäß Bun-

EuroSelect Fonds sind vollständig in den stabilen Kontext eines internationalen Immobilienkonzerns eingebettet.

Sowohl private als auch institutionelle Anleger profitieren von der hohen Qualität bei Konzeption und Management unserer Produkte.



desverband Investment und Asset Management e.V. 30.11.2009), die das Unternehmen bereits seit Jahren behaupten kann. Dieses enge Verhältnis zu der konservativ und langfristig orientierten Anlegergruppe der deutschen Versicherungen und Pensionskassen basiert auf langer, vertrauensvoller Zusammenarbeit.

Für beide Anlegergruppen richtet sich der Investitionsfokus auf hochwertige Büroimmobilien vorwiegend in europäischen Metropolen sowie zunehmend auch in außereuropäischen Märkten. Übergreifendes Ziel des Geschäftsbereichs ist es, in Deutschland die erfolgreiche Marktposition weiter auszubauen.

SYNERGIEN NUTZEN, UM MARKTPosition AUSZUBAUEN.

Der Geschäftsbereich IVG Funds fungiert als koordinierende Schnittstelle für die Aktivitäten im Fondsbereich insgesamt. Denn parallel zu den Privatanlegern wendet sich IVG Funds auch an institutionelle Investoren.

Mit gebündelter Immobilienkompetenz zu attraktiver Wertschöpfung.

Erfolgreicher Wertschöpfungsprozess durch ausgesuchte Immobilien, durchdachte Konzepte und professionelle Betreuung.

Die EuroSelect Immobilienfonds bieten Investitionsmöglichkeiten mit einem langfristigen Anlagehorizont. Sie sind deshalb besonders für Anleger interessant, die den Wert ihres Kapitals sachwertorientiert, kontinuierlich und über einen längeren Zeitraum entwickeln wollen. Ebenso eignen sie sich als Instrument zur Risikostreuung, denn nach der modernen Portfoliotheorie sind sie ein notwendiger Bestandteil jedes gut strukturierten privaten Vermögensportfolios.

Wichtig für einen erfolgreichen Wertschöpfungsprozess ist, dass die Fondsanlage gut ausgesucht, durchdacht konzipiert und professionell begleitet wird. IVG Funds qualifiziert sich dafür auf dreierlei Weise:

Ertrag und Sicherheit bilden die Hauptkriterien unserer Investitionsstrategie. Günstige steuerliche Rahmenbedingungen für attraktive Rendite.

- **Erfahrung:** Wir haben unsere Leistungen im Bereich Immobilienfonds über viele Jahre kontinuierlich ausgebaut, so dass wir heute zu den führenden Fondsanbietern zählen.
- **Wissen:** Wir sind Immobilienexperten. Mehr noch: Innerhalb der Immobilienwirtschaft konzentrieren wir unsere Aufmerksamkeit auf Büroimmobilien. Hier besitzen wir europaweit ein starkes Netzwerk.
- **Immobilienzugang:** Auf der Basis von langjähriger lokaler Marktpräsenz, überregionaler Vernetzung und großem Transaktionsvolumen verfügen wir über einen ausgezeichneten Zugang zu den potenziellen Investitionsmöglichkeiten vor Ort. Im Jahr 2009 betrug das Transaktionsvolumen rund 1 Mrd. EUR.

Mit unserer Produktlinie EuroSelect stellen wir privaten Anlegern gebündelte Immobilienkompetenz zur Verfügung.



UNSER KONZEPT: ATTRAKTIVE RENDITE, MINIMIERTES RISIKO.

Unsere besondere Aufmerksamkeit bei der Konzeption eines Immobilienfonds richtet sich darauf, dass Wertschöpfung und Risiko in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Auf dem Weg dorthin untersuchen, prüfen und bewerten wir eine ganze Reihe von Parametern. Dazu zählen insbesondere Makro- und Mikrostandort, Objektqualität, Konzeptionsmöglichkeiten, steuerliche und rechtliche Rahmenbedingungen, Mieterqualität, Nachvermietungsmöglichkeiten und potenzielle Exit-Optionen.

Unsere Fondsanlagen richten sich an folgenden Kriterien aus:

- **Transparente Entscheidungsgrundlagen:** Das Hauptaugenmerk bei unseren geschlossenen Immobilienfonds richtet sich darauf, dass der Anleger im Verkaufsprospekt ein möglichst klares und umfassendes Bild von der jeweiligen Immobilienanlage erhält – von der Objekt- bzw. Zielfondsauswahl über das Asset Management bis hin zum späteren Verkauf.
- **Durchdachte Fondsstruktur:** Die Konzeption der von uns an den Markt gebrachten Immobilienfonds ist steuerlich effizient und rechtlich optimal ausgearbeitet. Im Rahmen der Möglichkeiten setzen wir eine klare Struktur sowie eine verständliche und transparente Vertragsgestaltung um.
- **Objektqualität und Bonität der Mieter:** Die Immobilien sind an bonitätsstarke Mieter langfristig vermietet und verfügen über hohe Objekt- und Standortqualität mit guter Anschlussvermietungsmöglichkeit.
- **Konservative Kalkulation:** Wir kalkulieren Investitions- und Finanzierungspläne sowie Prognoserechnungen bewusst konservativ.

EuroSelect 16,
TheSquare



STEUERRECHT ZU IHREN GUNSTEN.

Attraktive Renditen aus Beteiligungen an Immobilienfonds werden nicht nur durch laufende Mieten erzielt, sondern auch durch ein tragfähiges rechtliches und steuerliches Konzept. Wir legen insbesondere für die Prognoserechnungen konservative Annahmen zugrunde.

Um die Rendite für Privatanleger zu optimieren, nutzen wir bei der Fondskonstruktion günstige steuerliche Rahmenbedingungen, zum Beispiel Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung, und gesellschaftsrechtliche Rahmenbedingungen, die in den jeweiligen Investitionsländern bestehen. Dadurch werden die Mieteinkünfte überwiegend nur im Anlageland besteuert. Hier können die Anleger in der Regel attraktive Freibeträge nutzen. So sind beispielsweise in Großbritannien Einkünfte im Jahr 2009/2010 bis zu einer Höhe von 6.475 GBP pro Person steuerfrei.

In Deutschland sind mit Inkrafttreten des Jahressteuergesetzes 2009 Einkünfte aus den Staaten der Europäischen Gemeinschaft bzw. des EWR-Raumes, die nach einem Doppelbesteuerungsabkommen freigestellt sind, uneingeschränkt steuerfrei. Der so genannte Progressionsvorbehalt für laufende Einkünfte aus der Vermietung und der Verpachtung von Immobilien findet keine Anwendung mehr.

Damit kann der Anleger von den niedrigeren Eingangsteuersätzen im Ausland profitieren.

Transparenz schafft Vertrauen. Vertrauen profitiert von Qualität.

Hohe Transparenz als Teil einer umfassenden Informationspolitik zugunsten unserer Anleger.

Die transparente und umfassende Kommunikation mit den Marktteilnehmern zählt zu den festen Bestandteilen unserer Unternehmenspolitik. Gegenüber unseren Anlegern sehen wir uns in einer besonderen Informationspflicht. Sie legen ihr Kapital in unsere Hände, damit wir es solide zu den prognostizierten Erträgen führen.

KOMMUNIKATION MIT AUSSAGEKRAFT.

Unserer Verpflichtung zu umfassender Kommunikation kommen wir unter anderem dadurch nach, dass wir neben den ausführlichen Geschäftsberichten an die Anleger jährlich eine Leistungsbilanz für die platzierten Immobilienfonds mit einem aussagekräftigen Soll-Ist-Vergleich aufstellen. Unsere Anlegerinformationen bereiten wir dabei in strenger Orientierung an den Leitlinien des Verbands Geschlossene Fonds e.V. (VGF) auf.

Der VGF gibt mit seinen Standards einen inhaltlichen Rahmen für eine transparente Leistungsbilanzerstellung vor. Damit unterstützt und fördert er die Qualität von geschlossenen Fondsprodukten sowie die Vergleichbarkeit der Anlegerinformationen, die somit ein effizientes Instrument zur Beurteilung der Managementkompetenz des Anbieters sind.

BEWERTET UND FÜR GUT BEFUNDEN.

Um für unsere Immobilienfonds eine möglichst hohe Transparenz zu gewährleisten, lassen wir sie zu Beginn der Platzierung durch renommierte, unabhängige Ratingagenturen in einem intensiven Prüfungsverfahren bewerten. Durch diese Ratings kann der Privatinvestor für seine Entscheidung formalisierte, objektive und nachprüfbare Daten heranziehen. Zu den namhaften Ratingagenturen zählen unter anderem Feri EuroRating Services, Scope und FondsMedia.



Die Ratings beziehen insbesondere folgende Faktoren in ihr Urteil ein:

- Volkswirtschaftliche Situation (Konjunktur- und Inflationsprognose, Währungsrisiken)
- Immobilienmarkt (Marktrisiken)
- Fondskonzept, Managementqualität
- Attraktivität des Objekts (Standort, Mietvertragsanalyse, Wirtschaftlichkeit)
- Mieterbonität
- Initiator (Management, Bonität)
- Fungibilität

Feri EuroRating Services bewertet in seinem Immobilienfondsrating unter anderem die Konstruktion des Fonds, das Objekt und den Initiator nach qualitativen und quantitativen Maßstäben. Dabei stellt die Ratingagentur die Frage ins Zentrum, inwiefern der Fonds aus Sicht des Anlegers die prognostizierte Rendite tatsächlich erzielen kann und welche Risiken sich mit dem Angebot verbinden.

QUALITÄT AUF HÖCHSTEM NIVEAU.

In einer im August 2010 durchgeführten Bewertung durch die Ratingagentur Scope wurde sowohl der IVG Private Funds GmbH als auch der IVG Private Funds Management GmbH eine ausgezeichnete Managementqualität zugesprochen. Mit dem Rating „AA“ erzielten beide Unternehmen eine „sehr hohe Qualität“ und konnten gleichzeitig eine Verbesserung des Ratingergebnisses gegenüber der letzten Bewertung um eine Bewertungsstufe erreichen. In die Bewertung wurden insbesondere folgende Kriterien einbezogen: Unternehmensstruktur, Finanzkraft, Investitionskompetenz sowie Management- und Prozessqualität.

Die Fonds von IVG Private Funds wurden in den letzten Bewertungen von Feri EuroRating Services fast durchgängig mit der Note „A/sehr gut“ beurteilt. Ein Ergebnis, das uns als Ansporn dient, das in uns gesetzte Vertrauen auch in Zukunft durch Zuverlässigkeit, Solidität und Transparenz weiter zu festigen.





1



2



3



4

- 1 EuroSelect 14, TheGherkin**
- 2 EuroSelect 16, TheSquare**
- 3 EuroSelect 09, RiversideHouse**
- 4 EuroSelect 20, TheNorthGate**

Fonds	Bereich	Note	
EuroSelect 07 – Triple Bewertungsstichtag 01.08.2004	Feri Immobilienfonds Rating, Gesamtnote	A	Sehr gut
	Immobilie	B+	Weit überdurchschnittlich
	Fondskonstruktion	A	Sehr gut
	Managementqualität	A	Sehr gut
EuroSelect 08 – NeathousePlace Bewertungsstichtag 23.09.2004	Feri Immobilienfonds Rating, Gesamtnote	A	Sehr gut
	Immobilie	A	Sehr gut
	Fondskonstruktion	A	Sehr gut
	Managementqualität	A	Sehr gut
EuroSelect 09 – RiversideHouse Bewertungsstichtag 01.03.2005	Feri Immobilienfonds Rating, Gesamtnote	A	Sehr gut
	Immobilie	A	Sehr gut
	Fondskonstruktion	B+	Weit überdurchschnittlich
	Managementqualität	A	Sehr gut
EuroSelect 11 – Moorgate Bewertungsstichtag 01.11.2005	Feri Immobilienfonds Rating, Gesamtnote	A	Sehr gut
	Immobilie	A	Sehr gut
	Fondskonstruktion	A	Sehr gut
	Managementqualität	A	Sehr gut
EuroSelect 12 – LondonWall Bewertungsstichtag 01.04.2006	Feri Immobilienfonds Rating, Gesamtnote	A	Sehr gut
	Immobilie	A	Sehr gut
	Fondskonstruktion	A	Sehr gut
	Managementqualität	A	Sehr gut
BalancedPortfolio UnitedKingdom Bewertungsstichtag 01.12.2006	Feri Immobilienfonds Rating, Gesamtnote	A	Sehr gut
	Assets	A	Sehr gut
	Fondskonstruktion	A	Sehr gut
	Managementqualität	AA	Hervorragend
EuroSelect 14 – TheGherkin Bewertungsstichtag 01.09.2008	Feri Immobilienfonds Rating, Gesamtnote	A	Sehr gut
	Immobilie	A	Sehr gut
	Fondskonstruktion	B+	Weit überdurchschnittlich
	Managementqualität	AA	Hervorragend
EuroSelect 16 – TheSquare Bewertungsstichtag 01.08.2008	Feri Immobilienfonds Rating, Gesamtnote	A	Sehr gut
	Immobilie	A	Sehr gut
	Fondskonstruktion	A	Sehr gut
	Managementqualität	AA	Hervorragend
EuroSelect 20 – TheNorthGate Bewertungsstichtag 01.10.2009	Feri Immobilienfonds Rating, Gesamtnote	A	Sehr gut
	Immobilie	B+	Weit überdurchschnittlich
	Fondskonstruktion	A	Sehr gut
	Managementqualität	AA	Hervorragend

Die EuroSelect Fonds 10 und 17 wurden exklusiv vertrieben. Auf Wunsch der Partner wurde auf eine Bewertung durch Feri EuroRating Services verzichtet.

Betreuung aus einer Hand. Von Anfang an.

Förderlich für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind Erfahrung, Kompetenz, Marktkenntnis, Finanzstärke und der Zugriff auf globale Netzwerke. Ein weiterer Vorteil der IVG ist die Betreuung aus einer Hand. IVG Funds begleitet die Fondsanlagen über deren gesamte Laufzeit.

**27 FONDS, 60.000 ANLEGER,
3,2 MILLIARDEN EURO.**

Umfassender Service stellt die hochwertige Begleitung unserer Kunden über den gesamten Anlagezeitraum sicher.

Die treuhänderische Verwaltung des investierten Vermögens sowie die Anlegerbetreuung für Privatanleger liegen in den Händen der IVG Private Funds Management GmbH mit Sitz in Berlin. Produkte für semiinstitutionelle Anleger werden von der IVG Fund Management GmbH in Bonn betreut. Zum 31.12.2009 betreut IVG Funds in 27 Fonds rund 60.000 Anleger und ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 3,2 Mrd. EUR.

AN IHRER SEITE, IN IHREM INTERESSE.

Das Fondsmanagement der IVG Funds orientiert sein Handeln während der gesamten Laufzeit der Fonds an den Interessen unserer Anleger. Vor dem Hintergrund langjähriger Erfahrung bietet das Fondsmanagement Privatanlegern für ihre Beteiligungen einen umfassenden Service.

Das Fondsmanagement umfasst sowohl die Fondsgeschäftsführung als auch das Anlegermanagement.

Die Fondsgeschäftsführung beinhaltet Aufgaben wie:

- Gründung der Gesellschaften
- Wahrnehmung aller wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Aufgaben der Fondsgesellschaften
- Währungs- und Liquiditätsmanagement
- Vertretung der Gesellschaft gegenüber Dritten
- Beauftragung und Controlling der Dienstleister
- Prüfung der Jahresabschlüsse und Steuererklärungen im In- und Ausland
- Erstellung von Leistungsbilanzen mit Soll-Ist-Vergleichen sowie von Geschäftsberichten
- Zusammenarbeit mit den Beiräten der Fondsgesellschaften
- Durchführung von Gesellschafterversammlungen
- Umsetzung von Gesellschafterbeschlüssen
- Veräußerung der Immobilien
- Liquidation der Gesellschaften

Das kundenorientierte Anlegermanagement in Berlin steht den Anlegern mit seinem umfassenden Service beratend zur Seite. Das Team kümmert sich vorwiegend um folgende Aufgaben:

- Annahme der Beteiligungen
- Controlling der Eigenkapitaleinzahlungen
- Durchführung von halbjährlichen Ausschüttungen
- Betreuung von individuellen Steuerangelegenheiten im Ausland
- Pflege der Anlegerdaten
- Abwicklung von Anteilsübertragungen
- Unterstützung des Zweitmarktes
- Vorbereitung von Gesellschafterversammlungen
- Beantwortung individueller Anlegeranfragen

Unser Ziel ist, unseren Kunden über den gesamten Anlagezeitraum eine hochwertige Begleitung zu bieten. Obwohl der geschlossene Immobilienfonds als langfristige Anlageform gedacht ist, kann der Fall eintreten, dass sich Gesellschafter aus individuellen Gründen vorzeitig von ihrer Beteiligung trennen möchten. Darauf stellen wir uns ein. Wir unterstützen Zweitmarkt-Handelsstrukturen für geschlossene Fonds und haben auch gezielt die Einrichtung der unabhängigen Ombudsstelle gefördert.

VOLLE UNTERSTÜTZUNG FÜR DEN ZWEITMARKT.

Wer sein Geld in unseren Immobilienfonds anlegen will, sollte seine Beteiligung langfristig planen. Denn Immobilien sind langlebige Güter. Ein frühzeitiger, ungeplanter Ausstieg ist jedoch bei Beachtung der steuerlichen Konsequenzen mit Zustimmung der Geschäftsführung grundsätzlich zum Ende eines jeden Geschäftsjahres möglich. Mangels Nachfrage können Anteile aber unter Umständen nicht zum gewünschten Zeitpunkt, nicht zu den gewünschten Bedingungen oder überhaupt nicht verkauft werden, so dass die Fungibilität trotz Werthaltigkeit eingeschränkt sein kann.



Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind bei der Ombudsstelle erhältlich. Die Adresse lautet:

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V.
Postfach 64 02 22
D-10048 Berlin
Tel.: 030 25761690, Fax: 030 25761691
E-Mail: info@ombudsstelle-gfonds.de
Internet: www.ombudsstelle-gfonds.de

Die Einrichtung der Ombudsstelle geht auf eine Initiative der Mitglieder des VGF zurück. Entsprechend steht der Anschluss an das Ombudsverfahren auch nur den Mitgliedsunternehmen des Verbands offen. Mit der Ombudsstelle untermauern die Mitgliedsunternehmen ihren Einsatz für mehr Transparenz und Offenheit.

Zweitmarkt-Handelsplätze sollen diesem Problem begegnen. In den letzten Jahren haben sich Handelsplattformen entwickelt, die einen Handel mit Anteilen an geschlossenen Fonds ermöglichen. Die Preise bilden sich auf Grundlage von Angebot und Nachfrage. Aktuelle Kurse können in der Regel auf den Internetseiten der Anbieter eingesehen werden. Im Jahr 2009 wurden auch Anteile von EuroSelect Immobilienfonds gehandelt – allerdings nur in geringer Stückzahl. Um eine strikte Neutralität zu wahren, hat IVG Funds zur Vermeidung von Interessenkonflikten die eigenen Zweitmarktaktivitäten eingestellt und unterstützt aktiv die Abwicklung von Zweitmarktgeschäften über externe Handelsplattformen.

Die IVG Private Funds GmbH ist Mitglied des VGF und hat die Einrichtung der Ombudsstelle aktiv unterstützt. Sowohl die IVG Private Funds GmbH als auch die IVG Private Funds Management GmbH haben sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle Geschlossene Fonds angeschlossen und unterwerfen sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsperson, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen.

**Zweitmarkt-
handel bei
Wunsch nach
frühzeitigem Aus-
stieg möglich.**

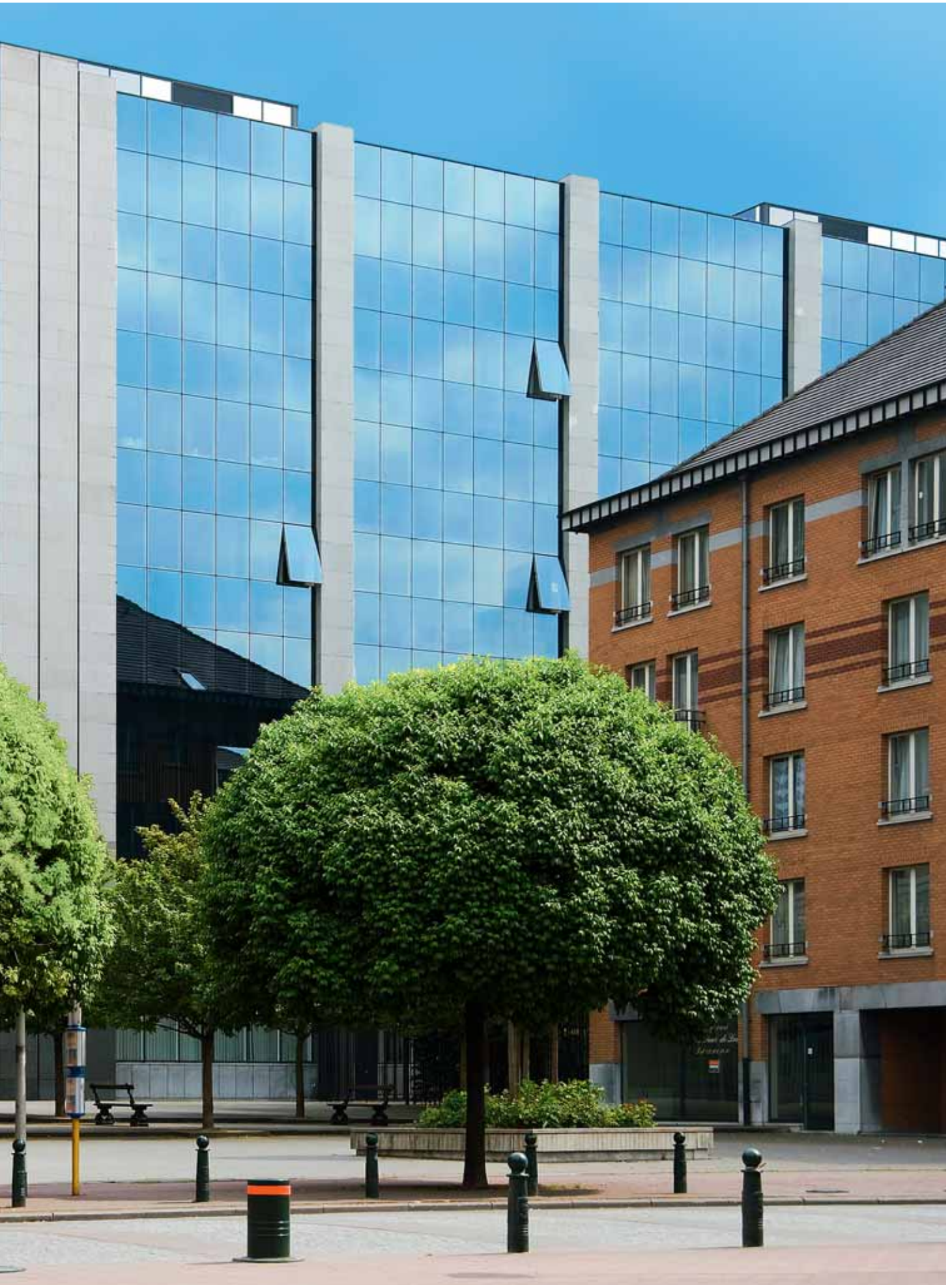
UNABHÄNGIGE SCHLICHTUNGSSTELLE FÜR DEN FALL DER FÄLLE.

Seit dem 01.03.2008 können sich Anleger geschlossener Fonds im Beschwerdefall an die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. in Berlin wenden. Die Ombudsstelle dient als unabhängige Instanz der außergerichtlichen Schlichtung von individuellen Streitigkeiten zwischen Anlegern und ihren Vertragspartnern (Initiator, Treuhänder, Emittent) im Zusammenhang mit der Beteiligung an einem geschlossenen Fonds. Das Verfahren ist für den Anleger kostenfrei.

**Brüssel: EuroSelect 20,
TheNorthGate**

Auch in schwierigen Zeiten stehen die IVG EuroSelect Fonds vergleichsweise gut da. Weil Immobilien sich als nachhaltige Geldanlage bewähren.







**Luxemburg: EuroSelect 16,
TheSquare**

Die Größe der IVG ist Ihr Vorteil. Denn unsere gebündelte Expertise, Kompetenz und das Know-how unserer Experten zahlen sich langfristig für Sie aus.



Lassen sich auch in diesen Zeiten sehen: die Immobilienfonds im Überblick.¹

	EuroSelect 07 Triple	EuroSelect 08 NeathousePlace	EuroSelect 09 RiversideHouse	EuroSelect 10 Amersfoort
				
Investitionsstandort	London, GB Bonn, D Nürnberg, D	London, GB	London, GB	Amersfoort, NL
Emissionsjahr	2003	2004	2005	2005
Gesamtinvestitions- volumen² in EUR	106.961.927	128.535.344	183.837.922	23.551.579
Eigenkapital inkl. Agio und Überzeichnung in EUR	53.073.038	62.979.788	82.197.150	10.920.000
Gesellschafter	1.783	2.326	2.836	473
Hauptmieter	EMI (bis 04.12.2008), Halcrow Group (seit 05.12.2008), IVG	BHP Billiton	Financial Times (bis 30.06.2008), Ofcom (seit 01.07.2008)	Van Gend & Loos
Vermietungsstand in %	100; 100; 99,86	100	100	100
Ausschüttung Soll kumuliert in %	39,25	42,00	32,50	35,00
Ausschüttung Ist kumuliert in %	36,50	38,00	30,25	36,00
Ausschüttung Ist in % p. a.	6,50 (2004) 6,50 (2005) 7,50 (2006) 6,50 (2007) 5,00 (2008) 4,50 (2009)	7,00 (2004) 7,00 (2005) 8,00 (2006) 7,00 (2007) 6,00 (2008) 3,00 (2009)	6,50 (2005) 6,50 (2006) 6,50 (2007) 5,50 (2008) 5,25 (2009)	7,00 (2005) 7,00 (2006) 7,00 (2007) 8,00 (2008) 7,00 (2009)
Ausschüttung nachholbar in %		1,50		
Ausschüttungsabweichung kumuliert⁷ bereinigt in %	-2,75	-4,00	-2,25	1,00
Gesamttendenz⁸	→	↘	→	↗






¹ Sämtliche Angaben betreffen den Stand 31.12.2009

² Summe aus Eigenkapital inklusive Agio und Bruttofremdkapital. Beim Balancedportfolio UK ausschließlich Eigenkapital und Agio ohne Fremdfinanzierung. Beim EuroSelect 20 Stand 31.12.2009.

³ Der Balancedportfolio UK wurde per 30.06.2007 planmäßig geschlossen. Die Währung des Fonds ist GBP. In der Tabelle wurde der Gegenwert lt. Prospekt (1,46 EUR/GBP) dargestellt.

⁴ Der Fonds investiert in drei Zielfonds mit Anlageobjekten in Großbritannien mit unterschiedlichen Investitionsstrategien.

⁵ Prognosegemäß schüttet der Fonds in den ersten Jahren nicht aus. In 2007 erfolgte eine Vorabauszahlung von 6% für Frühzeichner (Einzahlung bis 20.12.2006).

EuroSelect 11 Moorgate	EuroSelect 12 LondonWall	BalancedPortfolio UnitedKingdom³	EuroSelect 14 TheGherkin⁶	EuroSelect 16 TheSquare
				
London, GB	London, GB	GB	London, GB	Luxemburg, L
2005	2006	2006	2007	2008
195.317.851	366.456.266	179.450.190	508.996.470	400.536.839
90.461.175	167.415.150	179.450.190	241.816.470	250.540.500
2.912	6.391	6.311	9.133	10,546
J. P. Morgan Cazenove	ING	Diverse	Swiss Re Ltd.	Clearstream International S.A.
100	99,60	4	96,50	98,90
24,00	23,00		16,50	10,50
22,40	19,375		8,25	10,50
6,00 (2006)	5,75 (2006)	5	5,5 (2007)	5,25 (2008)
6,00 (2007)	5,75 (2007)		2,75 (2008)	5,25 (2009)
5,40 (2008)	5,00 (2008)		0,00 (2009)	
5,00 (2009)	2,875 (2009)			
	2,00 ⁹		6,75	
-1,60	-3,625	5	-8,25	0,00
→	↘	↘	↘	→

⁶ Der EuroSelect 14 wurde per März 2008 planmäßig geschlossen. Die Währung des Fonds ist GBP. In der Tabelle wurde der Gegenwert lt. Prospekt (1,46 EUR/GBP) dargestellt.

⁷ Summe der Abweichungen zwischen Ist- und prospektierter Ausschüttung seit Fondsaufgabe.

⁸ Die Gesamttendenz fasst aus Sicht der IVG den bisherigen Verlauf eines Fonds zum Ende des letzten Geschäftsjahres 2009 sowie den absehbaren künftigen Verlauf des Fonds im Folgejahr im Vergleich zu den prospektierten Sollwerten in eine Gesamtbewertung zusammen, die alle wesentlichen Einflussgrößen zur Beurteilung einer Fondsperformance wie die Entwicklung der Einnahmen und der Ausgaben, das Liquiditätsergebnis, die Liquiditätsreserve, die Ausschüttungen und den Kapitaldienst sowie den Stand des Fremdkapitals mit berücksichtigt.

⁹ Beim EuroSelect 12 wird der Liquiditätsüberschuss zunächst für eine Sondertilgung der Fremdfinanzierung verwendet. Bei einer Veräußerung der Immobilie kann die zur Sondertilgung verwendete Liquidität den Gesellschaftern als zusätzlicher Kaufpreisüberschuss wieder zufließen.

■ EuroSelect 17
Amstelveen

■ EuroSelect 20
TheNorthGate



Amstelveen, NL

Brüssel, BE

Gesamt

2009

2009

179.522.675

128.404.062

2.401.571.125

99.522.675

58.404.675

1.296.420.811

3.872

2.574

49.157

KPMG

Regie des Bâtiments

100

6,00

5,30

6,00

5,30

6,00 (2009)

5,3 (2009)

0,00

0,00

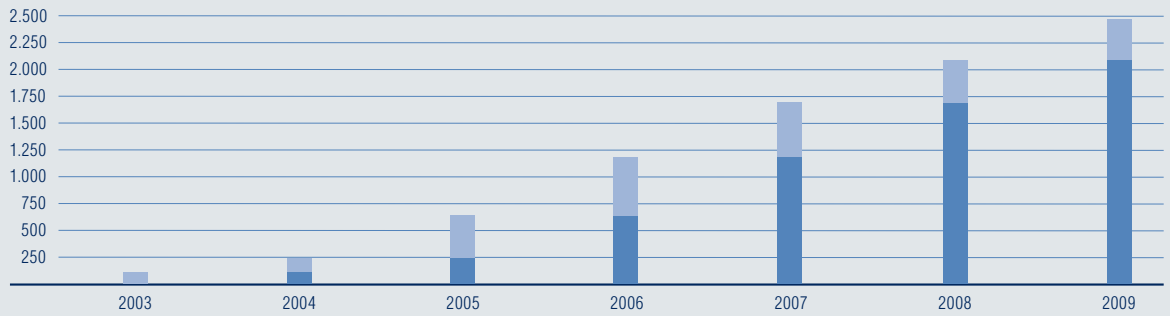
→

→

ENTWICKLUNG DES EMISSIONSVOLUMENS¹

in Mio. EUR

■ Neu emittiertes Investitionsvolumen inkl. Agio ■ Kumuliertes Gesamtinvestitionsvolumen inkl. Agio

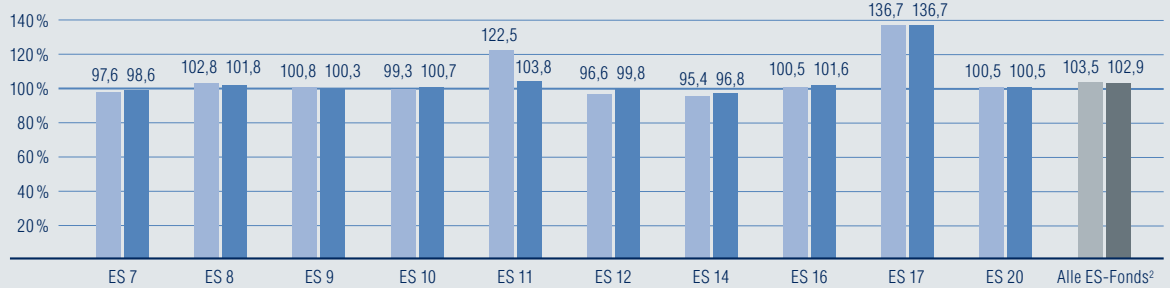


¹ Die Grafik gibt das pro Jahr emittierte Gesamtinvestitionsvolumen wieder (Angabe des Volumens jeweils im Jahr der Fondsaufgabe in voller Höhe).

ZIELERREICHUNG DER MIETEINNAHMEN IN LANDESWÄHRUNG DER EUROSELECT FONDS¹

in %

■ Zielerreichung der Mieteinnahmen in 2009 ■ Zielerreichung der Mieteinnahmen in 2009 aller ES-Fonds
 ■ Zielerreichung der kumulierten Mieteinnahmen seit Fondsaufgabe ■ Zielerreichung der kumulierten Mieteinnahmen seit Fondsaufgabe aller ES-Fonds

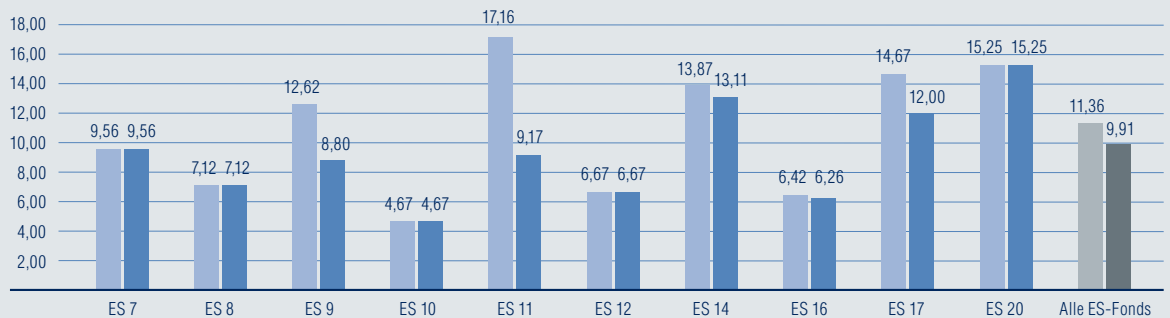


¹ Vergleich der tatsächlich erzielten mit den prospektierten Mieteinnahmen. ² Gewichtet mit dem Gesamtinvestitionsvolumen der einzelnen Fonds.

GEWICHTETE RESTMIETVERTRAGSLAUFZEIT DER EUROSELECT FONDS¹

in Jahren

■ Ohne Break-Option² ■ Ohne Break-Option aller ES-Fonds²
 ■ Mit Break-Option³ ■ Mit Break-Option aller ES-Fonds³



¹ Die Restlaufzeiten der Mietverträge wurden mit den jeweiligen Mieteinnahmen gewichtet (Stand: 31.12.2009).

² Annahme, dass die Mietverträge gemäß Vertragslaufzeiten auslaufen, nicht verlängert werden und keine vorzeitigen Kündigungsoptionen ausgeübt werden.

³ Annahme, dass alle möglichen Kündigungsoptionen vorzeitig ausgeübt werden.

LÄNDERALLOKATION DER EUROSELECT FONDS¹

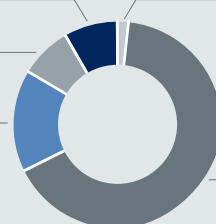
Niederlande 203,1 Mio. EUR/8,20 %

Deutschland 41,4 Mio. EUR/1,67 %

Belgien 203,6 Mio. EUR/8,22 %

Luxemburg 400,5 Mio. EUR/16,17 %

Großbritannien 1.628,2 Mio. EUR/65,74 %



¹ Bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen.

Ermittlungsgrundsätze zur Leistungsbilanz der EuroSelect Fonds.

Im Folgenden werden die Ermittlungsgrundsätze zur Leistungsbilanz 2009 dargestellt.

Die angegebenen Daten wurden von der ATCon Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und bescheinigt.

Die Leistungsbilanz 2009 wurde nach den Leitlinien des VGF (Verband Geschlossene Fonds) in der Fassung vom 27.06.2007, zuletzt geändert am 01.04.2009, erstellt.

Die Soll-Daten beruhen auf den Prognosen der einzelnen Fonds, welche in den Prospekten zu den Fonds nachzulesen sind. Die Ermittlung der Ist-Daten erfolgt auf Basis der Jahresabschlüsse der betreffenden Fondsgesellschaften. Als ergänzende Unterlagen wurden Geschäftsberichte, Darlehensverträge und Immobilienbewertungen unabhängiger Sachverständiger verwendet.

Zunächst erfolgt ein Gesamtüberblick über die einzelne Fondsgesellschaft. Hier sind unter anderem der Name, Adresse, Anzahl der Gesellschafter sowie Emissionsjahr und Jahr der Schließung genannt.

Es folgt ein Überblick über die wesentlichen Produktpartner und die Art der Investition.

Im Anschluss hieran folgt eine Soll-Ist-Darstellung der Investitionsphase.

INVESTITIONSKOSTEN:

Die Investitionskosten umfassen unter anderem den Kaufpreis der Immobilie(n), eventuelle Maklergebühren und andere Anschaffungsnebenkosten. Hinzu kommen fondsabhängige Kosten, wie Kapitalvermittlung, Konzeptionskosten, Rechtskosten, Steuerberatung, Mittelverwendungskontrolle und Marketingkosten. Einzelheiten zu den angegebenen Kosten können gegebenenfalls auch in den jeweiligen Prospekten nachgelesen werden. Die Ist-Investitionskosten werden anhand des Berichts des Mittelverwendungskontrollers ermittelt.

LIQUIDITÄTSRESERVE:

Die Position gibt die konsolidierten, verfügbaren Mittel bei planmäßigem Investitionsverlauf wieder. Als Liquiditätsreserve werden demnach alle freien und liquiden Mittel der Gesellschaft bezeichnet, die nicht zur unmittelbaren Ausschüttung vorgesehen sind. Es handelt sich ausschließlich um Finanzaktiva.

DAMNUM:

Damnum ist das Darlehensaufgeld und ergibt sich aus der Differenz zwischen Rückzahlungsbetrag und Auszahlungsbetrag eines Kredites.

AGIO:

Auf das gezeichnete Kapital wird ein Agio (Aufschlag) in Höhe von 5 % erhoben, das zur Finanzierung der Investition herangezogen wird.

KOMMANDITKAPITAL:

Das Kommanditkapital (gezeichnetes Kapital) stellt das Kapital der Anleger dar. Darin enthalten ist der Anteil der Gründungsgesellschafterin IVG Private Funds Management GmbH. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt eine geringfügige Überzeichnung zuzulassen. Die erlaubte prozentuale Höhe der Überzeichnung ergibt sich aus dem Gesellschaftsvertrag.

FREMDKAPITAL:

Das Fremdkapital gibt die Höhe des durch Kreditinstitute bereitgestellten Bruttofremdkapitals inkl. Damnum zum Zeitpunkt der Darlehensaufnahme wieder.

STEUERLICHES ERGEBNIS (INV.-PHASE):

Dieser prozentuale Betrag gibt das Inlandsergebnis der Fondsgesellschaft, verglichen mit dem Kommanditkapital bzw. Eigenkapital ohne Agio, wieder.

Der Investitionsphase folgt die Bewirtschaftungsphase, also die Phase nach der Investitionsphase bis zur Liquidation der Fondsgesellschaft. Die Bewirtschaftungsphase der Fondsgesellschaft gibt die Soll- und Ist-Zahlen im Berichtsjahr, Vorjahr und seit Emission kumuliert wieder.

MIETEINNAHMEN:

Die Mieteinnahmen (Nettomieteinnahmen ohne Nebenkosten) aus der Vermietung des oder der Objekte sind im jeweiligen Jahr als Liquiditätszufluss berücksichtigt.

GARANTIEZAHLUNG:

Mietgaranzahlungen und deren Höhe werden nur ausgewiesen, soweit sie erfolgen.

SONSTIGE EINNAHMEN (NETTO):

Die sonstigen Einnahmen beinhalten im Wesentlichen Zinserträge.

AUSGABEN OHNE TILGUNG:

Die Position Ausgaben ohne Tilgung beinhaltet die Summe sämtlicher Ausgaben. Hierin enthalten sind (soweit sie anfallen) Zinsen, Objektmanagementkosten, Steuerberatung, Fondsmanagementkosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Nachvermietungskosten, Währungsverluste und sonstige Kosten.

ZINSEN:

Für die (langfristige) Fremdfinanzierung werden an die kreditgebenden Banken Zinsen im Rahmen der Darlehensverträge gezahlt. Die Höhe der Verzinsung gestaltet sich von Fonds zu Fonds unterschiedlich. Die einzelnen Prozentsätze ergeben sich jeweils aus dem Fondsprospekt. Überziehungszinsen werden nicht ausgewiesen.

TILGUNG:

Die Tilgung der Fremdfinanzierung ergibt sich aus den mit den Banken fest vereinbarten Zahlungsplänen. Die Höhe der Tilgung ist dementsprechend fondsabhängig.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

Die Position Bewirtschaftungskosten umfasst die Kosten der Objektbewirtschaftung, d.h. die Instandhaltungskosten, nicht umlegbare Betriebskosten und die Kosten für das Objektmanagement. Zur Steigerung der Kostentransparenz sind letztere zusätzlich besonders ausgewiesen.

LIQUIDITÄTSERGEBNIS:

Das Liquiditätsergebnis ergibt sich aus der Addition von Mieteinnahmen, Garantiezahlung und sonstigen Einnahmen abzüglich der Positionen Ausgaben ohne Tilgung sowie Tilgung.

AUSSCHÜTTUNG ABSOLUT:

Die Ausschüttung wird als Gesamtbetrag für das Jahr ausgewiesen, für das sie gezahlt wird (Geschäftsjahr).

AUSSCHÜTTUNG IN %:

Hier wird, bezogen auf den einzelnen Anleger, die pro Jahr gezahlte Ausschüttung als prozentualer Wert bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio ausgewiesen.

STEUERLICHES ERGEBNIS IN %:

Dieser prozentuale Betrag gibt das Inlandsergebnis der Fondsgesellschaft im Berichtsjahr verglichen mit dem Kommanditkapital bzw. Eigenkapital ohne Agio wieder.

LIQUIDITÄTSRESERVE:

Diese Position ergibt sich im Soll aus der Addition der Liquiditätsreserve des Vorjahres oder – falls es sich um das erste Berichtsjahr handelt – des Liquiditätsvortrags der Investitionsphase und des Liquiditätsergebnisses des laufenden Jahres abzüglich der Ausschüttung.

Der Ist-Wert wird anhand des Jahresabschlusses ermittelt, indem zu den Kontoguthaben die Forderungen unter einem Jahr hinzugerechnet und die Rückstellungen und Verbindlichkeiten, die innerhalb eines Jahres zu begleichen sind, abgezogen werden. Hierzu zählen auch die zum Bilanzstichtag noch nicht ausbezahlten Auszahlungen an die Anleger. Berücksichtigt werden zudem die passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

STAND FREMDKAPITAL:

Hier wird die Gesamtsumme aller langfristigen Fremdmittel zum Stichtag der Leistungsbilanz angegeben.

GEBUNDENES KAPITAL:

Das gebundene Kapital ist das ursprünglich vom Anleger in die Fondsgesellschaft eingezahlte Kapital ohne Agio abzüglich aller an den Anleger erfolgten Kapitalrückflüsse, insbesondere durch Ausschüttungen, Entnahmen und Steuerersparnisse. Ausgegangen wird hierbei von einer Beteiligung in Höhe von 100.000 EUR und einem Steuersatz von 50 %. Auslandseinkünfte sind nicht berücksichtigt.

GESAMTTENDENZ:

Die Gesamttendenz fasst aus Sicht der IVG den bisherigen Verlauf eines Fonds zum Ende des Geschäftsjahres 2009 sowie den absehbaren künftigen Verlauf des Fonds im Folgejahr im Vergleich zu den prospektierten Sollwerten in eine Gesamtbewertung zusammen, die alle wesentlichen Einflussgrößen zur Beurteilung einer Fondsp performance wie die Entwicklung der Einnahmen und der Ausgaben, das Liquiditätsergebnis, die Liquiditätsreserve, die Ausschüttungen und den Kapitaldienst sowie den Stand des Fremdkapitals mit berücksichtigt.

RECHNUNGSDIFFERENZEN:

Geringfügige EDV-bedingte Rechnungs- und Rundungsdifferenzen zwischen Prospektangaben und der Leistungsbilanz sind möglich.

Drei Immobilien für ein Ziel: nachhaltig stabile Entwicklung.

■ EuroSelect 07 Triple

Der EuroSelect 07 wurde im Januar 2005 voll platziert. Der Fonds ist an drei Standorten investiert: in ein Bürogebäude in London – als Direktinvestment – sowie jeweils zu 94 % in zwei Objektgesellschaften in Bonn und Nürnberg, wobei die Objektgesellschaft in Bonn zwei und die Objektgesellschaft in Nürnberg eine Immobilie besitzt. Die Immobilie in London befindet sich in Hammersmith West End. Das Gebäude wurde um 1940 erbaut, 1960 erweitert und zuletzt 1995 modernisiert. Mieter des Objekts war bis 04.12.2008 die EMI Group plc. Mit Wirkung zum 05.12.2008 wurde der Mietvertrag zu den bestehenden Konditionen auf die Halcrow Group Ltd. übergeleitet. Halcrow ist eine im Jahre 1868 gegründete Firma, die weltweit als Ingenieurberatungsunternehmen in diversen Geschäftsfeldern tätig ist, hauptsächlich als Projektmanager für große Infrastruktur- und zivile Technikprojekte. Von der Halcrow Group Ltd. werden umfassende Umbau- und Modernisierungsarbeiten am Gebäude durchgeführt, die erheblich zur Werterhaltung der Immobilie beitragen. Die Arbeiten werden voraussichtlich im 3. Quartal 2010 abgeschlossen.

INVESTITIONSPHASE MIT ZUSÄTZLICHER LIQUIDITÄT ABGESCHLOSSEN.

Investitionen in die Immobilie belegen langfristige Bindung des Mieters an das Objekt.

Der Londoner Immobilienmarkt hat sich seit dem Frühjahr 2009 insbesondere in guten Lagen wieder stabilisiert. Der Wert der Fondsimmobilie in London ist zum 31.12.2009 auf 39,5 Mio. GBP (2008: 36,5 Mio. GBP) gestiegen. Gegenüber dem Ankauf durch die Fondsgesellschaft verzeichnet die Immobilie einen Bewertungsgewinn von 13,18 %.

Bei den Büroimmobilien in Bonn handelt es sich um ein 1960 erstelltes Bürogebäude, das bis 2003 komplett entkernt und vollständig saniert wurde, sowie ein im Jahr 2002 neu erstelltes Bürogebäude. Beide Objekte sind von der IVG Immobilien AG angemietet. Der Mietvertrag läuft bis 2020. Ein Objekt wird von der IVG Immobilien AG als Zentrale genutzt, das zweite ist untervermietet.

Die Immobilie in Nürnberg ist ein 1994 erbautes fünfgeschossiges Bürogebäude zuzüglich Staffelgeschoss. Sie ist Teil des Nordostparks, eines international bekannten Technologieparks. Das Objekt ist komplett an diverse Einzelmietern vermietet. Es besteht eine Mietausgleichsvereinbarung mit der IVG Investment GmbH mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2017.

ECKDATEN

Name des Fonds	IVG EuroSelect Sieben GmbH & Co. KG (EuroSelect 07 KG)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hallerstraße 6, 10587 Berlin
Emissionsjahr/ Jahr der Schließung	2003/ 2005
Zahl der Gesellschafter	1.783
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Geschäftsführer/ Fondsmanagement/ Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Miete	IVG Investment GmbH, Bonn (nur bezügl. Bürogebäude Nürnberg)
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND

1 Bürogebäude in London Hammersmith (43 Brook Green)

7.959 m²; 45 Tiefgaragenstellplätze

Baujahr: 1940

Revitalisierung und Modernisierung: 1993–1995

Umfassende Umbau- und Modernisierungsarbeiten durch den neuen Mieter Halcrow im Jahr 2010

Vermietungsstand: 100 %

Objektgesellschaft mit 2 Bürogebäuden in Bonn

9.286 m²; 109 Tiefgaragenstellplätze

Zanderstraße 5, Baujahr: 1960; Kernsanierung 2003

Zanderstraße 7, Baujahr: 2002

Vermietungsstand: 100 %

Objektgesellschaft mit 1 Bürogebäude in Nürnberg (Nordostpark 12–14)

8.491 m²

Baujahr: 1994

Vermietungsstand: 99,86 %

Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge: 9,56 Jahre



1



2



3

- 1 Brook Green, London
- 2 Zanderstraße, Bonn
- 3 Nordostpark, Nürnberg

Die Investitionsphase konnte laut Bericht des Mittelverwendungskontrolleurs mit zusätzlicher Liquidität in Höhe von rund 1,086 Mio. EUR bzw. rund 2,1 % bezogen auf das Zeichnungskapital (ohne Agio) abgeschlossen werden. Aus den Einsparungen der Investitionsphase haben die Anleger im März 2007 eine Sonderausschüttung von 1 % erhalten. Der verbleibende Betrag wird in der Gesellschaft als zusätzliche Sicherheit vorgehalten.

KUMULIERTE AUSSCHÜTTUNG LEICHT UNTER PROSPEKTWERT.

Die Gesellschaft erzielt nahezu prospektgemäße Einnahmen. Da die Gesellschaft ihre Einnahmen zum Teil in GBP erzielt und alle wesentlichen Ausgaben und die Ausschüttung in EUR beglichen werden, unterliegen Ausgaben und Ausschüttung zum Teil dem Wechselkursrisiko. Trotz Wechselkursreserve musste die Ausschüttung für das 2. Halbjahr 2009 infolge der negativen Wechselkursentwicklung zwischen GBP und EUR

INVESTITIONSPHASE	in EUR	
	SOLL	IST
Investitionskosten	100.701.224	100.486.657
Liquiditätsreserve	298.776	1.086.380
Damnum	5.388.889	5.388.889
Gesamtinvestition	106.388.889	106.961.927
Agio	2.500.000	2.527.288
Kommanditkapital ¹	50.000.000	50.545.750
Fremdkapital (brutto) ²	53.888.889	53.888.889
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	-8,07	-8,77

um 2,25 % reduziert werden. Die kumulierte Ausschüttung über die bisherige Fondslaufzeit bezogen auf das platzierte Eigenkapital liegt damit um 2,75 % unter dem Prospektwert. Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Umlaufverfahren. Die letzte Gesellschafterversammlung fand am 11.09.2009 statt.

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE	in EUR			
	seit Emission kumuliert		2009 (Berichtsjahr)	
	SOLL	IST	SOLL	IST
Mieteinnahmen ³	22.962.649	23.115.130	4.054.814	3.997.641
Sonstige Einnahmen ⁴	14.821.454	14.844.135	2.559.985	2.461.289
Ausgaben ohne Tilgung ⁵	15.525.431	17.954.652	2.443.731	3.342.535
Zinsen	14.279.491	15.620.972	2.202.305	2.232.572
Tilgung	2.921.856	2.922.973	777.751	778.271
Bewirtschaftungskosten	148.939	150.679	25.410	25.410
Liquiditätsergebnis	19.336.816	17.081.640	3.393.317	2.338.123
Ausschüttung absolut	18.677.083	16.341.121	3.375.000	2.274.559
Ausschüttung in %	39,25	36,50	6,75	4,50
Steuerliches Ergebnis in %	-4,63	-6,65	0,87	0,71
Liquiditätsreserve	958.516	1.670.528	958.516	1.670.528
Stand Fremdkapital ²	50.967.033	50.965.916	50.967.033	50.965.916
Gebundenes Kapital	58.437	60.175	58.437	60.175

¹ Es erfolgte eine Überzeichnung in Höhe von 545.750 EUR (1,09 %). Genehmigung durch Gesellschafterversammlung am 09.02.2006.

² Es wurden Darlehensverträge über insgesamt 53.888.889 EUR (inkl. Damnum von 5.388.889 EUR) geschlossen, die Zinsbindung endet am 31.12.2013, Nominalzinssatz 4,28 % p. a., Tilgung 1,25 % anfänglich, beginnend am 01.01.2006.

³ Die Miete für das Objekt in London wurde zum 29.09.2008 auf die im Mietvertrag vereinbarte Mindestmiete von 2.705.000 GBP p. a. zzgl. Nebenkosten und Umsatzsteuer erhöht. In der Prognoserechnung wurde gemäß den Annahmen über die Inflationsrate in Großbritannien ab Oktober 2008 eine Jahresmiete von 2.775.853 GBP kalkuliert, die im Rahmen der Rent Review angesichts der Marktlage auf den 29.09.2008 nicht durchgesetzt werden konnte. Die Mieteinnahmen beinhalten außerdem die Mietgarantie für die Objektgesellschaft Nordostpark. Diese steht ausschließlich der Fondsgesellschaft zu und wird daher auf der Ebene der Fondsgesellschaft ausgewiesen.

⁴ Die EuroSelect 07 KG hat sich prospektgemäß mit je 94 % an den Objektgesellschaften IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn I – Zanderstraße KG (Bonn) und IVG Nordostpark V GmbH & Co. KG (Nürnberg) beteiligt. Die anteiligen Liquiditätsüberschüsse der beiden Gesellschaften sind in den sonstigen Einnahmen enthalten. Die Mindereinnahmen resultieren aus der Objektgesellschaft Nordostpark, für die eine Mietausgleichvereinbarung besteht.

⁵ Die höheren Ausgaben resultieren weitestgehend aus Währungskursverlusten. Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Wechselkursrisikos eine jährliche Währungsreserve kalkuliert. Diese reichte bei den derzeitigen Kursen jedoch nicht aus, um die entstehenden Kursverluste zu decken. Der Währungsverlust beträgt insgesamt 859.525 EUR. Hinzu kommen höhere Zinszahlungen, deren Ursache in der Zinsberechnungsmethode liegt. Die Zinsberechnung im Prospekt wurde auf der Basis eines 360-Tage-Jahres mit 12 Monaten à 30 Tagen kalkuliert. Entsprechend den Darlehensverträgen erfolgt die Abrechnung jedoch taggenau (28, 29, 30 oder 31 Tage) nach der internationalen Zinsmethode. Des Weiteren sind die sonstigen Kosten (u. a. für den Versand der Gesellschafterschriften und die Nebenkosten des Geldverkehrs) höher als kalkuliert.

Hohe Einnahmesicherheit im Londoner West End.

■ EuroSelect 08 NeathousePlace

Der geschlossene Immobilienfonds EuroSelect 08 wurde im Mai 2005 voll platziert. Der Fonds hat in die elfgeschossige Büroimmobilie „One Neathouse Place“ im zentral gelegenen Londoner West End im Bezirk Victoria investiert. Das Objekt mit zwei Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss wird vom weltweit führenden Rohstoffkonzern BHP Billiton als Europazentrale genutzt. Es wurde zwischen 1995 und 1997 kernsaniert und ist mit zahlreichen Architektur- und Designpreisen ausgezeichnet.

HAUPTMIETVERTRAG UM FÜNF JAHRE VERLÄNGERT.

Die Investitionsphase konnte gemäß Bericht des Mittelverwendungskontrolleurs mit zusätzlicher Liquidität günstiger abgeschlossen werden. Sie beträgt rund 0,80 Mio. EUR bzw. rund 1,4 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio). Aus den Einsparungen der Investitionsphase haben die Anleger im Februar 2007 eine Sonderausschüttung von 1 % erhalten.

Der Londoner Immobilienmarkt zeigt seit dem Frühjahr 2009 insbesondere in guten Lagen wieder Erholungstendenzen. Der Wert der Fondsimmobilie ist zum 31.12.2009 auf 75 Mio. GBP (2008: 70,5 Mio. GBP) gestiegen. Gegenüber dem Ankauf durch die Fondsgesellschaft verzeichnet die Immobilie einen Bewertungsgewinn von 10,61 %.

Die Immobilie ist voll vermietet. Hauptmieter ist BHP Billiton Petroleum Great Britain Limited, eine Tochtergesellschaft des Rohstoffkonzerns BHP Billiton Limited, Australien. Die Mieteinnahmen hieraus machen 95 % der Gesamtmieteinnahmen des Fonds aus. Das Mietverhältnis hat eine Laufzeit bis zum 23.06.2017. Zum 23.06.2012 war ein Sonderkündigungsrecht des Mieters (Break-Option) vereinbart. Angesichts der derzeitigen Marktkonditionen, insbesondere aber aufgrund der für den Mieter bestehenden Flächenalternativen im Bezirk Victoria sowie der erwarteten Angebotsausweitung durch die Fertigstellung weiterer Projektentwicklungen, wurde im Berichtsjahr mit BHP Billiton über das Sonderkündigungsrecht verhandelt. Das Asset Management der IVG Niederlassung London konnte in enger Abstimmung mit dem Fondsmanagement und unter Einbeziehung des Beirats erreichen, dass der Mieter auf sein Sonderkündigungsrecht verzichtet. Im Gegenzug wurde die jährliche Miete auf rd. 5 Mio. GBP p. a. reduziert. Diese Reduzierung führt zu einer Unterschrei-

ECKDATEN	
Name des Fonds	IVG EuroSelect Acht GmbH & Co. KG (EuroSelect 08 KG)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hallerstraße 6, 10587 Berlin
Emissionsjahr/ Jahr der Schließung	2004/ 2005
Zahl der Gesellschafter	2.326
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Geschäftsführer/ Fondsmanagement/ Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND
1 Bürogebäude in London West End/Victoria (One Neathouse Place)
10.833 m ² : davon 8.770 m ² Büro und 2.063 m ² Einzelhandel
54 Tiefgaragenstellplätze
Baujahr: 1960
Kernsanierung: 1995–1997
Vermietungsstand: 100 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge: 7,12 Jahre

ung des prospektierten Mietansatzes von lediglich 5,7 % bei gleichzeitiger Einnahmesicherheit für die Fondsgesellschaft bis zum Jahr 2017.

Da die Gesellschaft ihre Einnahmen in GBP erzielt und alle wesentlichen Ausgaben und die Ausschüttung in EUR beglichen werden, unterliegen Ausgaben und Ausschüttung dem Wechselkursrisiko. Trotz Wechselkursreserve musste die Ausschüttung für das Jahr 2009 infolge der negativen Wechselkursentwicklung um 4 % reduziert werden.

Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Umlaufverfahren. Die nächste Gesellschafterversammlung ist für den 20.09.2010 geplant.

Langfristige Einnahmesicherheit durch Verzicht auf Sonderkündigungsrecht.

INVESTITIONSPHASE		in EUR	
	SOLL	IST	
Investitionskosten	121.120.573	120.907.820	
Liquiditätsreserve	249.427	1.071.967	
Damnum	6.555.556	6.555.556	
Gesamtinvestition	127.925.556	128.535.344	
Agio	2.970.000	2.999.038	
Kommanditkapital ¹	59.400.000	59.980.750	
Fremdkapital (brutto) ²	65.555.556	65.555.556	
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00	0,21	

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE		in EUR			
	seit Emission kumuliert		2009 (Berichtsjahr)		
	SOLL	IST	SOLL	IST	
Mieteinnahmen ³	43.195.592	43.985.493	8.493.478	8.729.555	
Sonstige Einnahmen	56.178	680.931	11.658	43.106	
Ausgaben ohne Tilgung ⁴	19.487.287	22.754.802	3.335.345	5.348.053	
Zinsen	16.288.437	16.341.584	2.838.538	2.847.221	
Tilgung	2.627.252	2.627.252	917.853	917.853	
Bewirtschaftungskosten	142.601	158.263	27.061	27.061	
Liquiditätsergebnis	21.137.231	19.284.370	4.251.938	2.506.756	
Ausschüttung absolut ⁵	20.439.956	18.374.457	4.158.000	1.799.422	
Ausschüttung in %	42,00	38,00	7,00	3,00	
Steuerliches Ergebnis in %	0,13	1,04	0,03	0,03	
Liquiditätsreserve	946.718	870.924	946.718	870.924	
Stand Fremdkapital ²	62.928.304	62.928.304	62.928.304	62.928.304	
Gebundenes Kapital	58.065	62.520	58.065	62.520	

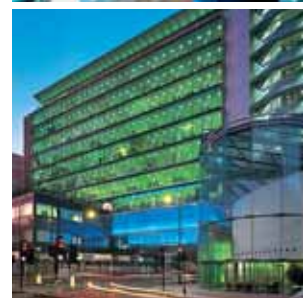
¹ Es erfolgte eine Überzeichnung in Höhe von 580.750 EUR (0,98 %). Die Überzeichnung liegt im gesellschaftsvertraglich zulässigen Rahmen.

² Es wurde ein Darlehensvertrag über 65.555.556 EUR (inkl. Damnum von 6.555.556 EUR) geschlossen, die Zinsbindung endet am 30.06.2014, Nominalzinssatz 4,47 % p.a., Tilgung 1,25 % anfänglich, beginnend am 01.01.2007. Das Darlehen wurde am 28.12.2005 valutiert.

³ Die Rent Review des Mieters BHP Billiton GB zum 24.06.2007 führte zu einer Mietsteigerung von 20 % p.a. Die Mietsteigerung liegt damit 3,7 % über der Prospekterwartung. In 2009 wurde über das zum 23.06.2012 vereinbarte Sonderkündigungsrecht mit BHP verhandelt. Hinsichtlich der Auswirkungen wird auf den nebenstehenden erläuternden Text verwiesen.

⁴ Die Ausgaben ohne Tilgung beinhalten den tatsächlichen Währungsverlust in Höhe von 2.162.670 EUR, der im Wesentlichen für die Bedienung des Kapitaldienstes und für den Tausch der Ausschüttungsbeträge entstanden ist.

⁵ Da die Gesellschaft ihre Einnahmen in GBP erzielt und alle wesentlichen Ausgaben und die Ausschüttung in EUR beglichen werden, unterliegen Ausgaben und Ausschüttung zum großen Teil dem Wechselkursrisiko. Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Wechselkursrisikos eine jährliche Währungsreserve kalkuliert. Diese reichte bei den derzeitigen Kursen jedoch nicht aus, um die entstehenden Kursverluste zu decken. Der Differenzbetrag belastete die ausschüttungsfähige Liquidität der Gesellschaft, so dass die Vorabauschüttung 2009 reduziert werden musste. Im Oktober 2009 und März 2010 sind jeweils 1,5 % ausgeschüttet worden.



Staatlicher Mieter sorgt für solide Erträge.

■ EuroSelect 09 RiversideHouse

Der geschlossene Immobilienfonds EuroSelect 09 wurde im August 2005 voll platziert. Investitionsgegenstand des Fonds ist die Büroimmobilie „Riverside House“ in London. Das Objekt mit exponierter Innenstadtlage liegt im Londoner Stadtteil Southbank am Südufer der Themse und grenzt unmittelbar an die City. Das Gebäude wurde 1960 erbaut und 2002 nach Kernsanierung erweitert. Es besitzt 14 Stockwerke und ist voll klimatisiert. Mieter der Büroflächen ist seit 01.07.2008 die staatliche britische Regulierungsbehörde für Telekommunikation und TV Ofcom, die zuvor die Immobilie als Untermieter der Financial Times Ltd., eines weltweit führenden Medienunternehmens, nutzte. Aufgrund veränderter Geschäftsfeldstrategien verzichtet die Financial Times Ltd. endgültig auf die Nutzung des Gebäudes, so dass das Mietverhältnis auf den staatlichen Mieter übertragen werden konnte. Der Mietvertrag läuft bis zum 28.09.2022 mit einer Sonderkündigungsmöglichkeit zum 29.09.2018. Der Wert der Fondsimmobilie in London ist zum 31.12.2009 auf 108 Mio. GBP gestiegen (2008: 100 Mio. GBP). Der Wert der Immobilie per 31.12.2009 entspricht dem Ankaufswert.

Die Immobilie überzeugt durch ihre exponierte Lage.

INVESTITIONSPHASE MIT DEUTLICHEM PLUS ABGESCHLOSSEN.

Die Investitionsphase wurde gemäß Schlussbericht des beauftragten Mittelverwendungskontrolleure mit zusätzlicher Liquidität von rund 2 Mio. EUR bzw. rund 2,5 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio) abgeschlossen. Infolge der Wechselkursentwicklung zwischen GBP und EUR musste die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2009 um 1,25 % reduziert werden. Über die bisherige Fondslaufzeit liegt die kumulierte Ausschüttung, bezogen auf das platzierte Eigenkapital, lediglich um 2,25 % unter dem Prospektwert – ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Liquidität von rund 2,5 % des platzierten Zeichnungskapitals.

Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Verfahren. Für das Geschäftsjahr 2008 fand eine persönliche Gesellschafterversammlung am 18.09.2009 statt. Die Beschlussfassung für das Geschäftsjahr 2009 erfolgt im schriftlichen Umlaufverfahren.

ECKDATEN	
Name des Fonds	IVG EuroSelect Neun GmbH & Co. KG (EuroSelect 09 KG)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hallerstraße 6, 10587 Berlin
Emissionsjahr/ Jahr der Schließung	2005/ 2005
Zahl der Gesellschafter	2.835
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Geschäftsführer/ Fondsmanagement/ Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND
1 Bürogebäude in London Southbank (Riverside House)
15.909 m ² ; davon 15.103 m ² Büro und 806 m ² Restaurant
15 Stellplätze
Baujahr: 1960
Kernsanierung und Erweiterung: 2002
Vermietungsstand: 100 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge: 12,62 Jahre*

* Unter Berücksichtigung der Ausübung möglicher Sonderkündigungsrechte beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge 8,8 Jahre.





INVESTITIONSPHASE		in EUR	
	SOLL	IST	
Investitionskosten	173.506.276	173.176.374	
Liquiditätsreserve	538.234	2.530.287	
Damnum	8.131.262	8.131.262	
Gesamtinvestition	182.175.772	183.837.922	
Agio	3.835.000	3.914.150	
Kommanditkapital ¹	76.700.000	78.283.000	
Fremdkapital (brutto) ²	101.640.772	101.640.772	
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00	0,22	

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE		in EUR			
	seit Emission kumuliert		2009 (Berichtsjahr)		
	SOLL	IST	SOLL	IST	
Mieteinnahmen ³	48.667.588	48.813.681	10.939.368	11.027.796	
Sonstige Einnahmen	48.335	893.107	10.512	84.151	
Ausgaben ohne Tilgung ⁴	25.453.814	26.164.492	4.885.065	6.408.595	
Zinsen	23.848.982	23.169.749	4.525.062	4.525.062	
Tilgung	1.574.735	1.574.735	811.079	811.079	
Bewirtschaftungskosten	202.346	189.400	42.468	50.008	
Liquiditätsergebnis	21.687.374	21.967.560	5.253.736	3.892.273	
Ausschüttung absolut ⁵	21.188.375	21.084.369	4.985.500	4.109.858	
Ausschüttung in %	32,50	30,25	6,50	5,25	
Steuerliches Ergebnis in %	0,09	1,23	0,02	0,08	
Liquiditätsreserve	1.037.233	3.272.747	1.037.233	3.272.747	
Stand Fremdkapital ²	100.066.037	100.066.037	100.066.037	100.066.037	
Gebundenes Kapital	67.545	70.365	67.545	70.365	

¹ Es erfolgte eine Überzeichnung in Höhe von 1.583.000 EUR (2,06 %). Die Genehmigung der Überzeichnung erfolgte mit schriftlicher Beschlussfassung vom 02.11.2007.

² Es wurden Darlehensverträge über insgesamt 70.000.000 GBP (inkl. 8 % Damnum) geschlossen. Der ausgewiesene Betrag entspricht dem EUR-Gegenwert des zum Zeitpunkt der Zahlung des Kaufpreises in GBP aufgenommenen Darlehens. Die Zinsbindung endet am 30.12.2014, Stufenzinsvereinbarung mit anfänglichem Nominalzinssatz 4,5 % p. a., anfängliche Tilgung 0,75 %, beginnend am 01.01.2008.

³ Die zum 28.09.2007 mit dem Hauptmieter Financial Times vereinbarte Rent Review führte zu einer Mieterhöhung auf 7.000.593 GBP (prospektiert 7.172.369 GBP). Zusätzlich konnte eine weitere Mietzahlung der Financial Times Ltd. in Höhe von einmalig 1.250.000 GBP in Verbindung mit der Beendigung des Mietverhältnisses mit der Financial Times und dem direkten Mietvertragsabschluss mit dem bisherigen Untermieter Ofcom (staatliche Regulierungsbehörde für Telekommunikation und TV) verhandelt werden. Durch diese Zahlung kann die Differenz zwischen prospektierter und tatsächlich vereinbarter Miete bis zur nächsten Mieterhöhung in 2012 mehr als ausgeglichen werden. Im Berichtsjahr ist ein anteiliger Betrag der Nachzahlung berücksichtigt.

⁴ Die Ausgaben ohne Tilgung beinhalten den Währungsverlust i. H. v. 1.471.952 EUR.

⁵ Die Abweichung des absoluten Ausschüttungsbetrages resultiert im Wesentlichen aus Wechselkursverlusten der in EUR zu leistenden Ausschüttungen sowie der Überplatzierung und einem von der Prognose abweichenden tatsächlichen Platzierungsverlauf. Bereits seit September 2007 hat sich der Wechselkurs zwischen GBP und EUR zuungunsten des GBP verschlechtert, so dass die Gesellschaft derzeit weniger EUR für die GBP-Einnahmen erhält. Zur Absicherung des Währungsrisikos sieht die Prospektkalkulation eine jährliche Währungsreserve vor, die erst ab dem Jahr 2007 in Anspruch genommen werden musste. Die in den ersten Jahren nicht verbrauchten Beträge wurden angespart. Seit Anfang des Jahres 2009 ist die Währungsreserve aufgebraucht. Die schlechte Wechselkursentwicklung hat dazu geführt, dass die Ausschüttung für das Jahr 2009 um 1,25 % reduziert werden musste. Die Angabe der prozentualen Ausschüttung bezieht sich somit auf den Ausschüttungssatz, den jeder Gesellschafter bezogen auf seine Beteiligung erhalten hat.

Attraktive Büroimmobilie in dynamischer Wachstumsregion.

■ EuroSelect 10 Amersfoort

Die Vorabaus-
schüttung für
2009 wurde in
prospektierter
Höhe vorge-
nommen.

Der EuroSelect 10 wurde im Jahr 2005 als Exklusiv-Produkt konzipiert und im November 2005 voll platziert. Dieser geschlossene Immobilienfonds hält eine attraktive Büroimmobilie im niederländischen Amersfoort in der dynamischen Wachstumsregion Randstad. Amersfoort liegt am Knotenpunkt zweier wichtiger Autobahnen: der A 1, die Amsterdam mit Deutschland verbindet, und der A 28, die von Rotterdam in den Norden der Niederlande führt. Das Objekt wurde 2001 erbaut und ist bis mindestens 2014 vollständig an das niederländische Logistikunternehmen Van Gend & Loos, ein Unternehmen der Deutschen Post AG, vermietet.

SONDERAUSSCHÜTTUNG DURCH HÖHERE ÜBERSCHÜSSE.

Gemäß Schlussbericht des beauftragten Mit-telverwendungskontrolleurs wurde die Investitionsphase mit zusätzlicher Liquidität von rund 14.000 EUR bzw. rund 0,13 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio) abgeschlossen.

Die Gesellschaft erzielt höhere Überschüsse als prospektiert, so dass neben der prognostizierten Ausschüttung in Höhe von 7 % p.a. im März 2009 eine Sonderausschüttung in Höhe von 1 % (104.000 EUR) durchgeführt werden konnte.

Die Vorabauschüttung für das Jahr 2009 wurde im Oktober 2009 und im März 2010 in prospektierter Höhe vorgenommen. Kumuliert sind damit Ausschüttungen in Höhe von 36 % (prospektiert 35 %) geleistet worden. Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer persönlichen Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Umlaufverfahren. Für das Geschäftsjahr 2009 ist eine persönliche Gesellschafterversammlung im Herbst 2010 geplant.

ECKDATEN	
Name des Fonds	IVG EuroSelect Zehn GmbH & Co. KG (EuroSelect 10 KG)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hallerstraße 6, 10587 Berlin
Emissionsjahr/ Jahr der Schließung	2005/ 2005
Zahl der Gesellschafter	473
Steuerliche Einkunftsart	Gewerbebetrieb
Komplementär/ Geschäftsführer	IVG EuroSelect Zehn Verwaltungsgesellschaft Amersfoort mbH, Berlin
Fondsmanagement/ Treuhandskanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND
1 Bürogebäude in Amersfoort, Terminalweg 36–38, Niederlande
9.171 m ² Büro
203 Stellplätze
Baujahr: 2001
Vermietungsstand: 100 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge: 4,67 Jahre





INVESTITIONSPHASE		in EUR	
	SOLL	IST	
Investitionskosten	22.606.400	22.592.083	
Liquiditätsreserve	313.600	327.917	
Damnum	631.579	631.579	
Gesamtinvestition	23.551.579	23.551.579	
Agio	520.000	520.000	
Kommanditkapital	10.400.000	10.400.000	
Fremdkapital (brutto) ¹	12.631.579	12.631.579	
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00	-0,29	

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE		in EUR			
	seit Emission kumuliert		2009 (Berichtsjahr)		
	SOLL	IST	SOLL	IST	
Mieteinnahmen	6.457.594	6.502.244	1.482.931	1.472.480	
Sonstige Einnahmen (netto)	10.197	113.083	1.704	4.862	
Ausgaben ohne Tilgung	2.837.641	2.844.441	613.646	613.810	
Zinsen	2.103.564	2.103.068	448.689	448.689	
Tilgung	543.536	543.536	143.479	143.479	
Bewirtschaftungskosten	513.348	475.447	117.955	101.499	
Liquiditätsergebnis	3.086.614	3.227.350	727.510	720.053	
Ausschüttung absolut ²	3.276.000	3.221.559	728.000	728.000	
Ausschüttung in %	35,00	36,00	7,00	7,00	
Steuerliches Ergebnis in %	0,14	-1,66	0,02	-0,56	
Liquiditätsreserve	124.216	209.244	124.216	209.244	
Stand Fremdkapital	12.088.043	12.088.043	12.088.043	12.088.043	
Gebundenes Kapital	65.070	63.170	65.070	63.170	

¹ Es wurden Darlehensverträge über insgesamt 12.631.579 EUR (inkl. Damnum von 631.579 EUR) geschlossen, die Zinsbindung endet am 30.05.2015, Nominalzinssatz 3,688 % p. a., anfängliche Tilgung 1,00 %, beginnend am 01.01.2006.

² Die Abweichung des kumulierten absoluten Ausschüttungsbetrages resultiert aus einem von der Prognose abweichenden Platzierungsverlauf. Dies führte in 2006 zu einer geringeren absoluten Ausschüttung als prospektiert. In 2008 konnte aus den höheren Bewirtschaftungsüberschüssen eine Sonderausschüttung von 1 % vorgenommen werden. Die persönliche niederländische Steuerlast wird durch die Gesellschaft verauslagt und anteilig vom jeweiligen Ausschüttungsanspruch in Abzug gebracht. Die Ist-Ausschüttung für 2009 setzt sich somit aus einer Barausschüttung in Höhe von 631.027 EUR und der für den Anleger geleisteten Zahlung auf die Steuerlast von 96.973 EUR zusammen. Die Angabe der prozentualen Ausschüttung bezieht sich auf den Ausschüttungssatz, den jeder Gesellschafter bezogen auf seine Beteiligung erhalten hat.

Repräsentativer Firmensitz für führende Investmentbank.

■ EuroSelect 11 Moorgate

Im März 2006 wurde der geschlossene Immobilienfonds EuroSelect 11 voll platziert. Der Fonds investiert in die moderne, neu erbaute Grade-A-Büroimmobilie „20 Moorgate“ in der Londoner City, dem Finanzzentrum der britischen Metropole. Das Gebäude wurde 2002 in Anlehnung an die typische Londoner Geschäftshausarchitektur des 19. Jahrhunderts errichtet. Hauptmieter ist J.P. Morgan Cazenove Ltd., eine der führenden Investmentbanken Großbritanniens mit erstklassiger Bonität. Die Bank nutzt 20 Moorgate als repräsentativen Firmensitz, der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 2027 mit einem Sonderkündigungsrecht 2019.

J.P. Morgan Cazenove nutzt die Immobilie langfristig als ihren Firmensitz.

Die Bewertung der Immobilie zum 31.12.2009 bestätigt die Stabilisierung des Londoner Immobilienmarktes seit dem Frühjahr 2009. Der Wert der Fondsimmobilie ist zum 31.12.2009 auf 106 Mio. GBP (2008: 95,65 Mio. GBP) gestiegen. Gegenüber dem Ankauf durch die Fondsgesellschaft verzeichnet die Immobilie einen Bewertungsverlust von 3,59 %.

MILLIONENEINSPARUNG IN DER INVESTITIONSPHASE.

Durch Einsparungen in der Investitionsphase verfügt die Gesellschaft über zusätzliche Liquidität von rund 3,6 Mio. EUR bzw. rund 4,1 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio).

Ende 2009 konnten die seit 2006 laufenden Mietanpassungsverhandlungen (Rent Review) erfolgreich abgeschlossen werden. Im Ergebnis wurde rückwirkend auf den Tag der Rent Review ein Erhöhungsbetrag von 600.000 GBP p.a. gegen Verzicht auf die Rückbauverpflichtung zum Ende der Mietzeit vereinbart. Hiervon fließen ca. 40 % in die laufende Liquidität, ca. 60 % werden angespart. Die Nachzahlung von 1,8 Mio. GBP ist Ende November 2009 erfolgt.



ECKDATEN	
Name des Fonds	IVG EuroSelect Elf GmbH & Co. KG (EuroSelect 11 KG)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hallerstraße 6, 10587 Berlin
Emissionsjahr/ Jahr der Schließung	2005/ 2006
Zahl der Gesellschafter	2.912
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Geschäftsführer/ Fondsmanagement/ Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND
99,95%-Beteiligung an Moorgate Unit Trust, der das Leasehold besitzt für ein Bürogebäude in London City (20 Moorgate)
14.513 m ² : davon 14.112 m ² Büro und 401 m ² Gastronomie
4 Stellplätze
Baujahr: 2002
Vermietungsstand: 100 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge: 17,16 Jahre*

* Unter Berücksichtigung der Ausübung möglicher Sonderkündigungsrechte beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge 9,17 Jahre.

Die Gesellschafter haben bis einschließlich des 1. Halbjahres 2008 die Ausschüttungen in prospektierter Höhe erhalten. Infolge der Wechselkursentwicklung zwischen GBP und EUR musste die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2008 um 0,6 % und für 2009 um 1 % reduziert werden. Über die bisherige Fondslaufzeit liegt die kumulierte Ausschüttung bezogen auf das platzierte Eigenkapital lediglich um 1,6 % unter dem Prospektwert – ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Liquidität von rund 4,4 % des platzierten Zeichnungskapitals.

Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Umlaufverfahren. Für das Geschäftsjahr 2008 fand am 27.11.2009 eine persönliche Gesellschafterversammlung statt. Im Herbst 2010 wird die Beschlussfassung für das Geschäftsjahr 2009 im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt.



INVESTITIONSPHASE		in EUR	
	SOLL	IST	
Investitionskosten	185.427.870	182.917.006	
Liquiditätsreserve	447.772	4.012.311	
Damnum	8.388.534	8.388.534	
Gesamtinvestition	194.264.176	195.317.851	
Agio	4.257.500	4.307.675	
Kommanditkapital ¹	85.150.000	86.153.500	
Fremdkapital (brutto) ²	104.856.676	104.856.676	
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00	0,22	

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE		in EUR			
	seit Emission kumuliert		2009 (Berichtsjahr)		
	SOLL	IST	SOLL	IST	
Mieteinnahmen ³	44.317.111	46.005.251	10.436.626	12.787.366	
Sonstige Einnahmen	42.055	913.097	15.008	34.307	
Ausgaben ohne Tilgung ⁴	23.021.866	25.425.531	5.119.899	7.605.891	
Zinsen	16.364.494	16.548.465	3.553.324	3.553.309	
Tilgung	443.279	443.278	159.321	159.321	
Bewirtschaftungskosten	570.202	364.829	134.656	79.854	
Liquiditätsergebnis	20.894.022	21.049.487	5.172.414	5.056.462	
Ausschüttung absolut ⁵	20.180.550	18.537.861	5.109.000	4.307.675	
Ausschüttung in %	24,00	22,40	6,00	5,00	
Steuerliches Ergebnis in %	0,07	1,10	0,03	0,03	
Liquiditätsreserve ⁶	1.161.245	4.970.397	1.161.245	4.970.397	
Stand Fremdkapital ²	104.413.397	104.413.398	104.413.397	104.413.398	
Gebundenes Kapital	76.035	78.150	76.035	78.150	

¹ Es erfolgte eine Überzeichnung in Höhe von 1.003.500 EUR (1,18%). Die Überzeichnung bei Schließung liegt im gesellschaftsvertraglich zulässigen Rahmen.

² Es wurden Darlehensverträge über insgesamt 70.600.000 GBP (inkl. 8% Damnum) abgeschlossen. Der ausgewiesene Betrag entspricht dem EUR-Gegenwert des zum Zeitpunkt der Zahlung des Kaufpreises in GBP aufgenommenen Darlehens. Die Zinsbindung endet am 30.06.2020, Stufenzinsvereinbarung mit anfänglichem Nominalzinssatz 3,4% p.a., anfängliche Tilgung 0,15%, beginnend am 01.01.2007.

³ Zum 25.12.2006 war mit J.P. Morgan Cazenove Ltd. eine Mietanpassung auf Marktniveau vereinbart. Die Verhandlungen wurden Ende 2009 abgeschlossen. Es wurde eine Vereinbarung dahingehend geschlossen, dass gegen Zahlung von 600.000 GBP p.a., keine Rückbauverpflichtung nach einem Auszug des Mieters besteht. Hiervon fließen ca. 40% in die laufende Liquidität, ca. 60% werden angespart. Die Einnahmen des Berichtsjahres beinhalten die Nachzahlungen seit 25.12.2006 i.H.v. 1,8 Mio. GBP.

⁴ Die Ausgaben ohne Tilgung beinhalten den Währungsverlust i. H. v. 2.301.708 EUR.

⁵ Die Abweichung des absoluten Ausschüttungsbetrages resultiert im Wesentlichen aus Wechselkursverlusten der in EUR zu leistenden Ausschüttungen sowie der Überplatzierung und einem von der Prognose abweichenden tatsächlichen Platzierungsverlauf. Das Wechselkursverhältnis zwischen GBP und EUR hat sich kontinuierlich verschlechtert, so dass die Gesellschaft beim Umtausch ihrer GBP-Beträge weniger EUR erhalten hat als prospektiert. Dem Währungskursrisiko ist durch die prospektierte Bildung einer Währungsreserve Rechnung getragen worden; die in den Vorjahren angesparte Währungsreserve wurde jedoch vollständig aufgebraucht. Aufgrund des Kursverlustes stand der Gesellschaft ein geringerer Überschuss für die Ausschüttung zur Verfügung, so dass die Ausschüttung für 2009 auf 5% reduziert werden musste.

⁶ Die Liquiditätsreserve entspricht dem Kontostand zum 31.12.2009 zuzüglich Forderungen abzüglich Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die positive Abweichung zum Soll-Wert ergibt sich trotz hoher Währungsverluste aufgrund der Nachzahlung aus der Rent Review sowie der Einsparungen in der Investitionsphase.

Internationale Bank im Herzen der Londoner Finanzmetropole.

■ EuroSelect 12 LondonWall

Die ING Intermediate Holdings, eine der weltgrößten Banken, ist bis 2016 Hauptmieter in 60 London Wall.

Der geschlossene Immobilienfonds EuroSelect 12 wurde im Dezember 2006 voll platziert. EuroSelect 12 beinhaltet eine moderne Grade-A-Büroimmobilie in der Londoner City, dem Finanzzentrum der britischen Metropole. Das Gebäude „60 London Wall“ wurde 1991 im Stil der Postmoderne errichtet. Hauptmieter ist bis 2016 das internationale Bankhaus ING Intermediate Holdings Ltd., ein Unternehmen der ING Group. Gemessen an der Marktkapitalisierung zählt ING zu den 20 größten Finanzgruppen der Welt und zu den zehn größten in Europa (Stand: 30.06.2010). Das Unternehmen nutzt 60 London Wall als repräsentativen britischen Hauptgeschäftssitz und hat von der angemieteten Fläche 5.455m² an BNP Paribas untervermietet. Die übrigen Mietflächen sind an zehn Einzelhändler vermietet, deren Verträge eine Restlaufzeit von 1,5 bis 14 Jahren haben.

Die Bewertung der Immobilie zum 31.12.2009 zeigt die Auswirkungen der Finanzkrise auf den Londoner Immobilienmarkt: Der Wert der Fondsimmobilie ist zum 31.12.2009 auf 156 Mio. GBP gesunken (2008: 160 Mio. GBP). Gegenüber dem Ankauf durch die Fondsgesellschaft verzeichnet die Immobilie einen Bewertungsverlust von 23,54 %.

Gemäß Schlussbericht des beauftragten Mittelverwendungskontrolleurs haben sich gegenüber dem prospektierten Investitions- und Finanzierungsplan Einsparungen ergeben. Die zusätzliche Liquidität beträgt rund 1 Mio. EUR bzw. rund 0,6 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio).

HARTE VERHANDLUNGEN MIT GUTEN ERGEBNISSEN.

Die im Kreditvertrag vereinbarte Beleihungsgrenze LTV (Verhältnis von Gesamtkreditbetrag zum Verkehrswert) wurde zum Jahresende 2009 überschrit-



ECKDATEN	
Name des Fonds	IVG EuroSelect Zwölf GmbH & Co. KG (EuroSelect 12 KG)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hallerstraße 6, 10587 Berlin
Emissionsjahr/ Jahr der Schließung	2006/ 2006
Zahl der Gesellschafter	6.397
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Geschäftsführer/ Fondsmanagement/ Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND
1 Bürogebäude in London City (54–63 London Wall/20–30 Cophall Avenue)
24.250 m ² : davon 22.279 m ² Büro und 1.971 m ² Einzelhandel
16 Tiefgaragenstellplätze
Baujahr: 1991
Vermietungsstand: 99,60 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge: 6,67 Jahre

ten. In intensiven Gesprächen mit den finanzierenden Banken hat das Fondsmanagement eine bis Ende 2010 befristete Sondervereinbarung ausgehandelt, in der sich die Fondsgesellschaft verpflichtet, eine Sondertilgung in Höhe von insgesamt 7 Mio. GBP (ca. 8 % des Eigenkapitals) zu leisten und eine Risikoprämie in Höhe von 800.000 GBP zu zahlen. Für die infolge der Sondertilgung notwendige Anpassung der Zinssicherheiten (Swap) fallen weitere Gebühren an, die durch die Reduzierung der laufenden Zinsbelastung jedoch überkompensiert werden.

Aus den in GBP erzielten Liquiditätsüberschüssen des 2. Halbjahres 2009 sowie des Jahres 2010 werden insgesamt 7 Mio. GBP ohne Wechselkursverlust für diese Sondertilgung verwendet. Eine erneute Überprüfung des LTV ist per 31.12.2010 vorgesehen. Durch die Reduzierung der Darlehensschuld ist bei einer gleichzeitig positiven Marktentwicklung ein Erreichen des vereinbarten LTV im Laufe des Jahres 2011 realistisch. Bei einer späteren Veräußerung der

Immobilie kann den Gesellschaftern die zur Sonder-
tilgung verwendete Liquidität als zusätzlicher Kauf-
preisüberschuss wieder zufließen.

Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversamm-
lung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer
Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Um-
laufverfahren. Für das Geschäftsjahr 2008 fand am
30.10.2009 eine Gesellschafterversammlung statt.
Die Beschlussfassung für das Geschäftsjahr 2009
erfolgt im schriftlichen Umlaufverfahren.

INVESTITIONSPHASE			in EUR	
	SOLL	IST		
Investitionskosten	345.587.004	345.051.528		
Liquiditätsreserve	500.000	1.500.626		
Damnum	19.904.112	19.904.112		
Gesamtinvestition	365.991.116	366.456.266		
Agio	7.950.000	7.972.150		
Kommanditkapital ¹	159.000.000	159.443.000		
Fremdkapital (brutto) ²	199.041.116	199.041.116		
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00	0,22		

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE

	seit Emission kumuliert		2009 (Berichtsjahr)	
	SOLL	IST	SOLL	IST
Mieteinnahmen ³	65.600.312	65.464.508	17.118.225	16.532.161
Sonstige Einnahmen	169.217	1.186.286	61.041	53.881
Ausgaben ohne Tilgung ⁴	32.434.697	33.294.744	7.310.893	9.116.035
Zinsen	28.901.974	28.881.208	6.348.991	6.348.991
Tilgung	1.094.726	1.094.725	572.243	572.243
Bewirtschaftungskosten	682.585	503.613	176.393	143.645
Liquiditätsergebnis	32.240.106	32.261.326	9.296.129	6.897.764
Ausschüttung absolut ⁵	30.406.799	24.730.860	9.142.500	4.584.593
Ausschüttung in %	23,00	19,375	5,75	2,875
Steuerliches Ergebnis in %	0,15	0,83	0,05	0,03
Liquiditätsreserve ⁶	2.333.304	6.254.295	2.333.304	6.254.295
Stand Fremdkapital ²	197.946.390	197.946.391	197.946.390	197.946.391
Gebundenes Kapital	77.075	81.038	77.075	81.038

¹ Es erfolgte eine Überzeichnung in Höhe von 443.000 EUR (0,28%). Die Überzeichnung bei Schließung liegt im gesellschaftsvertraglich zulässigen Rahmen.

² Es wurden Darlehensverträge über insgesamt 137.000.000 GBP (inkl. 10% Damnum) geschlossen. Der ausgewiesene Betrag entspricht dem EUR-Gegenwert des zum Zeitpunkt der Zahlung des Kaufpreises in GBP aufgenommenen Darlehens. Unter Berücksichtigung des Umrechnungskurses zum 31.12.2009 valutiert das Darlehen mit 153.085.955 EUR. Die Zinsbindung endet am 30.12.2020. Stufenzinsvereinbarung mit anfänglichem Nominalzinssatz 3,2% p.a., anfängliche Tilgung 0,15%, beginnend am 01.07.2007.

³ Die Abweichung der Ist-Mieteinnahmen gegenüber dem Prospekt resultiert zum einen aus den bisher nicht abgeschlossenen Rent Reviews und zum anderen aus einer Leerstandsfläche.

⁴ Die Ausgaben ohne Tilgung beinhalten den Währungsverlust in Höhe von 1.941.846 EUR.

⁵ Die Abweichung des absoluten Ausschüttungsbetrages resultiert im Wesentlichen aus der Aussetzung der Ausschüttung für das 2. Halbjahr 2009, aus der Überplatzierung und einem von der Prognose abweichenden tatsächlichen Platzierungsverlauf. Die Angabe der prozentualen Ausschüttung bezieht sich auf den Ausschüttungssatz, den jeder Gesellschafter bezogen auf seine Beteiligung erhalten hat. Da die Gesellschaft ihre Einnahmen in GBP erzielt und alle wesentlichen Ausgaben und die Ausschüttung in EUR beglichen werden, unterliegen Ausgaben und Ausschüttung zum großen Teil dem Wechselkursrisiko. Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Wechselkursrisikos eine jährliche Währungsreserve kalkuliert. Diese reichte bei den derzeitigen Kursen jedoch nicht aus, um die entstehenden Kursverluste zu decken. Zum 31.12.2009 stand zudem – entsprechend den Vereinbarungen des Kreditvertrages – eine Überprüfung des Verhältnisses von Kredithöhe zum Verkehrswert der Immobilie an. Aufgrund der Überschreitung des vereinbarten Verhältnisses zwischen der Gesamtkreditbelastung und dem Objektwert (LTV – Loan to Value) und der andauernden negativen Wechselkursentwicklung hat die Gesellschaft eine Sondervereinbarung mit den finanzierenden Banken befristet bis Ende 2010 geschlossen, mit welcher sich die Fondsgesellschaft verpflichtet eine Sondertilgung i. H. v. insgesamt 7.000.000 GBP zu leisten. Eine erneute Überprüfung des LTV ist per 31.12.2010 vorgesehen. Die Gesellschaft wird daher die Liquiditätsüberschüsse für das 2. Halbjahr 2009 sowie das Geschäftsjahr 2010 nicht für Ausschüttungen an die Gesellschafter, sondern zur Entschuldung einsetzen. Bei einer späteren Veräußerung der Immobilie fließt den Gesellschaftern die zur Sondertilgung verwendete Liquidität wieder zu.

⁶ Die Liquiditätsreserve entspricht dem Kontostand zum 31.12.2009 zuzüglich Forderungen abzüglich Verbindlichkeiten und passiver Rechnungsabgrenzungsposten der Gesellschaft. Die positive Abweichung zum Soll-Wert ergibt sich insbesondere durch eine höhere Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase sowie die Liquiditätsüberschüsse des 2. Halbjahres 2009. Die Verwendung dieser Überschüsse für eine Sondertilgung erfolgte in 2010.



Hohes Aufwertungspotenzial mit höherem Risiko.

BalancedPortfolio UnitedKingdom

Mit einem Eigenkapital von 117,06 Mio. GBP wurde der Immobilien-Dachfonds BalancedPortfolio UK im Juni 2007 geschlossen. Der Dachfonds investierte 104,3 Mio. GBP in drei institutionelle Immobilien-Zielfonds. Investitionsgegenstand der Zielfonds sind Immobilien in Großbritannien, insbesondere in und um London. Die Beteiligungen an den ausgesuchten Zielfonds teilen sich wie folgt auf die ausgewählten Zielfonds auf: UBS South East Recovery Fund (31,3 Mio. GBP), IVG/AXA Greater London Fund (27 Mio. GBP) und ING Lionbrook Property Fund (46 Mio. GBP).

Die Investmentstrategien der Zielfonds sind als chancenorientiert mit einem entsprechenden Risiko-profil einzustufen. Bei der Auswahl von Immobilienanlagen wird im Wesentlichen auf die Ausnutzung von hohem Aufwertungspotenzial gesetzt, das sich aus der deutlichen Verbesserung des Vermietungsstandes sowie des Objektmanagements bzw. aus der Durchführung von Objektsanierungen ergibt. Ziel ist es, günstig erworbene Immobilien oder Projektentwicklungen innerhalb kurzer Haltefristen durch gezielte Maßnahmen aufzuwerten und mit entsprechenden Aufschlägen weiterzuveräußern. Basierend auf dieser Anlagestrategie werden in der Aufwertungsphase keine bedeutenden laufenden Erträge erwirtschaftet.

ZIELFONDS IN DER STABILISIERUNGSPHASE.

Die Performance der Zielfonds zeigt seit dem 2. Halbjahr 2009 wieder eine positive Entwicklung.

Die internationale Finanzmarktkrise führte dazu, dass Veräußerungen nicht oder nur in geringem Umfang vorgenommen wurden. Die Erlöse aus diesen Verkäufen werden seitens der Zielfondsmanager zunächst für die Rückführung von Kreditverbindlichkeiten bzw. die Bedienung von Anteilsscheinrückgaben verwendet. Die Zielfonds konzentrieren sich im Rahmen ihrer Anlagestrategien weiterhin auf die Stabilisierung der jeweiligen Immobilienportfolios. Dies beinhaltet konsequentes Vermietungs-, Liquiditäts- und Finanzierungsmanagement. Die Performance der Zielfonds zeigt seit dem 2. Halbjahr 2009 wieder eine positive Entwicklung. Allerdings wird es dauern, die Buchverluste der Vergangenheit aufzuholen und das gleiche Niveau wie vor der Finanz- und Wirtschaftskrise zu erreichen. Aktuell sind keine nennenswerten Rückflüsse in die Fondsgesellschaft zu erwarten. Die prognostizierte Rendite ist aus heutiger Sicht nicht realistisch. Für das Geschäftsjahr 2008 wurde eine schriftliche Berschluß-

ECKDATEN	
Name des Fonds	IVG EuroSelect BalancedPortfolio UK GmbH & Co. KG (EuroSelect BPUK KG)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hallerstraße 6, 10587 Berlin
Emissionsjahr/ Jahr der Schließung	2006/ 2007
Zahl der Gesellschafter	6.311
Steuerliche Einkunftsart	Gewerbebetrieb
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Geschäftsführer/ Fondsmanagement/ Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND	
Beteiligungen an:	
UBS South East Recovery Fund	
IVG/AXA Greater London Fund	
ING Lionbrook Property Fund	



fassung durchgeführt. Im Herbst 2010 wird für das Geschäftsjahr 2009 eine persönliche Gesellschafterversammlung stattfinden.



INVESTITIONSPHASE		in GBP	
	SOLL	IST	
Investitionskosten	122.617.000	121.514.594	
Liquiditätsreserve	293.000	1.396.495	
Gesamtinvestition	122.910.000	122.911.089	
Agio	5.852.857	5.852.909	
Kommanditkapital	117.057.143	117.058.180	
Fremdkapital (brutto)	0	0	
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00	0,00	

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE							in Mio. GBP	
	UBS-SERF		IVG/AXA-GLF		ING-Lionbrook			
	31. 12. 2008	31. 12. 2009	31. 12. 2008	31. 12. 2009	31. 12. 2008	31. 12. 2009		
Bruttofondsvermögen	309,8	251,8	110,6	90,5	616,1	527,9		
Nettofondsvermögen	218,9	156,8	34,7	15,3	463,4	377,0		
Nettomittelzufluss/-abfluss (6 Monate)	-116,4	-53,8	0	0	-4,8	-67,4		
Anzahl der Immobilien	11	10	13	12	54	46		
Leerstandsquote gesamt in %	41,2	11,9	45,3	43,5	9,6	7,4		
Leerstandsquote ohne Objekte im Bau in %	8,7	11,9	45,3	43,5	8,4	6,6		
Investition BPUK in Zielfonds	31,3	31,3	27,0	27,0	46,0	46,0		
Buchwert der Beteiligung BPUK	19,8	19,5	11,7	5,6	24,6	22,7		

Dachfondsebene BPUK		in GBP	
	seit Emission kumuliert	2009 (Berichtsjahr, vorl.)	
Kapitalrückfluss ^{1,2}	3.589.692	1.342.537	
Sonstige Einnahmen	558.195	10.431	
Ausgaben ohne Tilgung	3.394.263	1.276.275	
Liquiditätsergebnis	753.624	76.693	
Ausschüttung absolut ²	225.432	0	
Ausschüttung in %	6,00	0,00	
Liquiditätsreserve	1.822.685	1.822.685	

¹ Die EuroSelect BPUK KG hat sich prospektgemäß an drei Zielfonds (UBS South East Recovery Fund, IVG/AXA Greater London Fund und ING Lionbrook Property Fund) beteiligt. Die Kapitalrückflüsse der Zielfonds sind in dieser Position ausgewiesen.

² In dieser Position ist die Vorabauszahlung von 6% für den Zeitraum ab Eingang der Zahlung bis 31.03.2007 an Gesellschafter, die ihr Eigenkapital bis zum 20.02.2007 eingezahlt hatten, enthalten.

Voller Vermietungserfolg im Londoner Wahrzeichen.

■ EuroSelect 14 TheGherkin

Der geschlossene Immobilienfonds EuroSelect 14 TheGherkin wurde im März 2008 voll platziert.

Der Fonds beteiligt sich mit einem Eigenkapital von 157,7 Mio. GBP (ohne Agio) an einer der weltweit prominentesten Büroimmobilien: dem Londoner Büroturm The Gherkin. Der Erwerb der Immobilie erfolgte im Rahmen eines paritätischen Joint Ventures mit The Skyline Unit Trust. Das vom Stararchitekten Lord Norman Foster entworfene Gebäude ist mehrfach preisgekrönt und gilt als eines der Wahrzeichen Londons. Die Kerndaten: 42 Stockwerke (inklusive Untergeschoss) und eine Mietfläche von etwa 47.000 m², die für hochwertige Büro-, Laden- und Nebenflächen genutzt werden. The Gherkin war per 31.12.2009 zu 100 % an 23 namhafte Unternehmen vermietet. Der Hauptmieter Swiss Re Services Limited, auf den bis 2023 nahezu die Hälfte der Mieteinnahmen entfällt, ist eine Tochtergesellschaft der Swiss Re, des weltgrößten Rückversicherers. Gemäß Schlussbericht des beauftragten Mittelverwendungskontrolleurs wurde die Investitionsphase mit zusätzlicher Liquidität von rund 3,461 Mio. GBP bzw. rund 2,2 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio) abgeschlossen.

Die Gesellschaft ist in der Lage, aus den Mieteinnahmen den Kapitaldienst zu bedienen. Darüber hinaus steht weitere Liquidität, die ausgeschüttet werden könnte, zur Verfügung. In 2010 haben drei Mieter mit einem Anteil von 7,07 % an den Gesamtmieteinnahmen ihr Sonderkündigungsrecht ausgeübt. Die Mietverhältnisse enden im 3. bzw. 4. Quartal 2010. Für rund die Hälfte dieser Flächen liegen bereits schriftliche Interessenbekundungen potenzieller Mieter vor, so dass mit einer zeitnahen Wiedervermietung gerechnet werden kann.

KREDITVERTRAGLICHE VERLETZUNG ERFOLGREICH VERHANDELT.

Die Bewertung der Immobilie im Frühjahr 2009 zeigt die Auswirkungen der Finanzkrise in besonderem Maße. Der Wert der Fondsimmobilie war zum Bewertungsstichtag 05.02.2009 auf 470 Mio. GBP (2007: 605 Mio. GBP) gesunken. Die gleichzeitig zu verzeichnende Schwächung des GBP gegenüber dem CHF führte zu einem Bruch des kreditvertraglich vereinbarten Verhältnisses von Immobilienwert zu Schuldenstand (LTV = Loan to Value-Verhältnis). Gegenüber dem Ankauf verzeichnet die Immobilie einen Bewertungsverlust von 18,20 %. Nach langwierigen Ver-

Das preisgekrönte Gebäude in der Londoner Innenstadt überzeugt mit Mieteinnahmen, die deutlich über der Höhe des Kapitaldienstes liegen.

ECKDATEN	
Name des Fonds	IVG EuroSelect Vierzehn GmbH & Co. KG (EuroSelect 14 KG)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hallerstraße 6, 10587 Berlin
Emissionsjahr/ Jahr der Schließung	2007/ 2008
Zahl der Gesellschafter	9.133
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Geschäftsführer/ Fondsmanagement/ Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Miete	Swiss Re
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSgegenstand
Mittelbare Beteiligung an dem Bürogebäude The Gherkin in London City (30 St Mary Axe und Nebengebäude 20 Bury Street)
47.211 m ² : davon 45.719 m ² Büro, 657 m ² Einzelhandel und 835 m ² sonstige Flächen
13 Stellplätze
Baujahr: 2003
Vermietungsstand: 96,5 % (100 % Vermietung seit dem 12. März 2009)
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge: 13,87 Jahre*

* Unter Berücksichtigung der Ausübung möglicher Sonderkündigungsrechte beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge 13,11 Jahre.

handlungen mit den Banken konnte das Fondsmanagement gemeinsam mit den Finanzierungsspezialisten des IVG Konzerns erreichen, dass die Folgen der Kreditverletzung für die Jahre 2009 und 2010 gegen Zahlung einer erhöhten Marge und Thesaurierung der Überschüsse ausgesetzt werden. Zudem wurde die Möglichkeit eines kürzeren Bewertungsrythmus eingeräumt.

Sollte das Verhältnis zwischen Immobilienwert und Darlehensvaluta zum nächsten Überprüfungszeitpunkt (Februar 2011) einen Wert von mindestens 80 % erreichen, kann die Bank die thesaurierte Liquidität zur Ausschüttung freigeben. In diesem Fall könnten Ausschüttungen von voraussichtlich je 4 % für die Jahre 2009 und 2010 nachgeholt werden.



Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Umlaufverfahren. Für Herbst 2010 ist die zweite persönliche Gesellschafterversammlung geplant.

INVESTITIONSPHASE		in GBP	
	SOLL	IST	
Investitionskosten	346.554.324	345.167.100	
Liquiditätsreserve	560.676	3.460.619	
Gesamtinvestition	347.115.100	348.627.719	
Agio	7.815.100	7.887.034	
Kommanditkapital ¹	156.300.000	157.740.685	
Fremdkapital (brutto) ²	183.000.000	183.000.000	
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,60	0,34	

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE		in GBP		
Objektgesellschaft	seit Emission kumuliert		2009 (Berichtsjahr)	
	SOLL	IST	SOLL	IST
Mieteinnahmen ³	79.617.207	77.068.703	27.627.349	26.368.357
Bewirtschaftungskosten ⁴	1.292.825	1.993.160	389.759	736.952
Fondsgesellschaft				
Anteiliges Nettoergebnis Objekt ⁵	38.294.930	36.471.111	13.336.920	12.045.360
Sonstige Einnahmen	127.990	176.274	78.761	109.267
Ausgaben ohne Tilgung ⁶	18.681.597	21.881.636	4.661.098	7.704.417
Zinsen	16.727.906	16.923.405	3.841.195	3.841.195
Tilgung	344.930	344.930	344.930	344.930
Bewirtschaftungskosten	787.680	787.680	281.875	281.875
Liquiditätsergebnis ⁶	19.396.393	14.420.817	8.409.653	4.105.279
Ausschüttung absolut ⁷	18.061.152	5.069.070	8.596.500	0
Ausschüttung in %	16,50	8,25	5,50	0,00
Steuerliches Ergebnis in %	0,71	0,57	0,07	0,10
Liquiditätsreserve	1.895.915	12.772.581	1.895.915	12.772.581
Stand Fremdkapital	182.655.070	182.655.070	182.655.070	182.655.070
Gebundenes Kapital	83.554	92.036	83.554	92.036

¹ Es erfolgte eine Überzeichnung in Höhe von 1.440.685 EUR (0,92 %). Die Überzeichnung des prospektierten Eigenkapitals liegt gem. § 5 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages im zulässigen Bereich.

² Die anteilig der Fondsgesellschaft zuzurechnenden Darlehen betragen 441.359.400 CHF. Der ausgewiesene Betrag von 183.000.000 GBP entspricht dem GBP-Gegenwert im Zeitpunkt der Darlehensaufnahme. Das Zinsänderungsrisiko wurde für jeden Teilbetrag des Kapitaldienstes über ein Zinssicherungsgeschäft mit dem Hauptmieter abgesichert. Unter Berücksichtigung des Umrechnungskurses zum 31.12.2009 valutiert das Darlehen mit 264.231.335 GBP.

³ Die Objektgesellschaft ist wirtschaftliche Eigentümerin der Immobilie „The Gherkin“. Die Abweichung zu dem prospektierten Wert resultiert aus den für die Vermietung der 17. und 20. Etage gewährten Incentives (mietfreie Zeiten).

⁴ Die Bewirtschaftungskosten des Gesamtobjektes beinhalten laufende Instandhaltung, Refurbishment, Mietausfallkosten, Mieterhöhungskosten und Nachvermietungskosten.

⁵ Die Gesellschaft hält mittelbar rd. 50 % der Immobilie „The Gherkin“. Das anteilige Nettoergebnis entspricht dem rechnerisch auf die Fondsgesellschaft entfallenden Anteil am Netto-Bewirtschaftungsergebnis der Objektgesellschaft. Die Abweichung zu dem prospektierten Wert resultiert aus den bei der Vermietung der 17. und 20. Etage gewährten anfänglichen mietfreien Zeiten für 2008 und 2009 an Falcon Trade Corporation bzw. AXA Insurance UK PLC.

⁶ Die Abweichung der Ausgaben ohne Tilgung und des Liquiditätsergebnisses vom Soll ergibt sich aufgrund der in 2009 angefallenen Restrukturierungsgebühren und der an die Bank zu zahlenden zusätzlichen Marge i. H. v. insgesamt 3.278.951 GBP.

⁷ Die Abweichung des absoluten Ausschüttungsbetrages resultiert aus der Überplatzierung und einem von der Prognose abweichenden tatsächlichen Platzierungsverlauf. Infolge der Verletzung des Verhältnisses zwischen der Gesamtkreditbelastung und dem Objektwert (Loan to Value) zum 20.02.2009 wurden Verhandlungen mit den finanzierenden Banken aufgenommen, die am 12.04.2010 abgeschlossen werden konnten. Im Ergebnis wurde eine Befreiung von den Konsequenzen der LTV-Verletzung gegen Zahlung einer Restrukturierungsgebühr sowie einer zusätzlichen Marge vereinbart. Gleichzeitig verpflichtete sich der Kreditnehmer zur Einzahlung aller Liquiditätsüberschüsse auf ein Treuhandkonto. Da der Fondsgesellschaft seit der Verletzung des Loan to Value außer den Zinserträgen bis auf Weiteres keine weiteren liquiden Mittel zur Verfügung standen/steht, wurde die Ausschüttung ab dem 2. Halbjahr 2008 als Maßnahme der wirtschaftlichen Vorsicht zurückgehalten. Die Ausschüttungen werden aus vorgenanntem Grund voraussichtlich erst bei Wiedereinhaltung des Loan to Value (nächste Überprüfung 02/2011) und Freigabe des Treuhandkontos durch die Banken zur Auszahlung kommen.

Hohe Stabilität in Luxemburg durch hochkarätige Mieter.

EuroSelect 16 TheSquare

The Square profitiert von der Stabilität des Luxemburger Büromarkts.

Der geschlossene Immobilienfonds EuroSelect 16 wurde im Januar 2009 mit einem Eigenkapital von 250,5 Mio. EUR voll platziert. EuroSelect 16 The Square investiert in ein hochwertiges Gebäudeensemble im Finanz- und Bankenviertel auf dem Kirchberg in Luxemburg-Stadt.

ANGESEHENE MIETER FÜR ANSEHNLICHE ERTRÄGE.

The Square besteht aus vier frei stehenden Bürogebäuden mit einer Gesamtmietfläche von rund 54.000 m².

Das Objekt ist an insgesamt zehn teils hochkarätige Unternehmen und Institutionen vermietet.

Haupmieter ist die Clearstream International S.A., eine 100%ige Tochter der Deutschen Börse AG und einer der größten weltweit tätigen Anbieter von Wertpapierdienstleistungen. Das Unternehmen hat sich seine Flächen bis zum Jahr 2017 vertraglich gesichert und verfügt zudem über Verlängerungsoptionen. Weitere Großmieter sind der Europäische Gerichtshof und der Europäische Rechnungshof. Der Mietvertrag mit dem Europäischen Gerichtshof (19,44% der Mietfläche) konnte in 2010 vorfristig bis 2016 verlängert werden. Die prognostizierte Auszahlung für eine Beteiligung an EuroSelect 16 beträgt für die Geschäftsjahre 2008 und 2009 jeweils 5,25% p.a. Die Auszahlung erfolgte prospektgemäß zum ersten Auszahlungszeitpunkt im Mai 2010. Die Investitionsphase wurde gemäß vorläufigem Schlussbericht des beauftragten Mittelverwendungskontrolleurs mit zusätzlicher Liquidität von rund 2,4 Mio. EUR bzw. rund 1% des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio) ab-



ECKDATEN	
Name des Fonds	IVG EuroSelect Sechzehn GmbH & Co. KG (EuroSelect 16 KG)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hallerstraße 6, 10587 Berlin
Emissionsjahr/ Jahr der Schließung	2008/ 2009
Zahl der Gesellschafter	10.546
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Geschäftsführer/ Fondsmanagement/ Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND
Bürokomplex, bestehend aus vier einzelnen Bürogebäuden in Luxemburg-Stadt (Plateau du Kirchberg)
53.955 m ² ; davon 48.584 m ² Büro, 4.040 m ² Archiv, 141 m ² Gastronomie und 1.190 m ² Rechenzentrum
1.183 Tiefgaragenstellplätze
Baujahr: 2000–2004
Vermietungsstand: 100%
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge: 6,42 Jahre*

* Unter Berücksichtigung der Ausübung möglicher Sonderkündigungsrechte beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge 9,26 Jahre.

geschlossen. Die erste ordentliche Gesellschafterversammlung fand am 11.12.2009 statt. Die Beschlussfassungen der Folgejahre sind abwechselnd im Rahmen einer Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Umlaufverfahren vorgesehen.

INVESTITIONSPHASE	in EUR	
	SOLL	IST (vorl.)
Investitionskosten	397.583.839	397.574.723
Liquiditätsreserve	475.000	2.935.866
Gesamtinvestition	398.058.839	400.510.589
Agio	11.812.500	11.929.250
Kommanditkapital ¹	236.250.000	238.585.000
Fremdkapital Fondsgesellschaft ²	149.996.339	149.996.339
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00	0,00



BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE					in EUR	
Objektgesellschaft	seit Emission kumuliert		2009 (Berichtsjahr)			
	SOLL	IST	SOLL	IST (vorl.)		
Mieteinnahmen	40.150.457	40.809.076	20.365.379	20.463.584		
Sonstige Einnahmen ³	393.645	119.296	320.113	29.273		
Ausgaben ohne Tilgung	24.105.390	23.446.116	7.148.935	7.203.491		
Zinsen ⁴	22.233.793	21.673.316	6.150.000	6.133.143		
Tilgung	0	0	0	0		
Bewirtschaftungskosten	1.161.950	782.804	645.419	560.115		
Liquiditätsergebnis ⁵	16.438.712	17.482.256	13.536.557	13.289.366		
Liquiditätsreserve Objektgesellschaft	1.030.538	5.023.300	1.030.538	5.023.300		
Beteiligungsgesellschaft						
Auszahlung aus Objektgesellschaft ⁶	16.407.841	14.374.608	13.512.147	13.333.556		
Fondsgesellschaft						
Auszahlung aus Beteiligungsgesellschaft ⁷	16.402.774	14.335.816	13.507.092	13.328.230		
Sonstige Einnahmen	4.026	170.982	4.026	64.963		
Bewirtschaftungskosten	475.456	456.447	365.456	376.688		
Ausschüttung absolut ⁸	13.643.473	14.380.613	12.403.125	12.405.663		
Ausschüttung in %	10,50	10,50	5,25	5,25		
Steuerliches Ergebnis in %	0,00	0,04	0,00	0,04		
Liquiditätsreserve Fondsgesellschaft	2.762.872	2.446.603	2.762.872	2.446.603		
Stand Fremdkapital	149.996.339	149.996.339	149.996.339	149.996.339		
Gebundenes Kapital	94.750	94.750	89.501	89.519		

¹ Die Überzeichnung des prospektierten Eigenkapitals um 0,99 % liegt gem. § 4 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages im zulässigen Bereich.

² Die langfristige Fremdfinanzierung von insgesamt 150 Mio. EUR wurde am 20.12.2007 vollständig ausgezahlt. Der auf Ebene der Fondsgesellschaft konsolidierte Betrag beläuft sich auf 149.996.339 EUR. Der Kreditvertrag endet am 19.12.2022, der Zinssatz wird alle 3 Monate den Marktverhältnissen angepasst. Er orientiert sich am 3-Monats-EURIBOR zzgl. Margenaufschlag von 0,625 %. Die Absicherung des Zinssatzes erfolgt über ein Zinnsicherungsgeschäft mit Stufenzinsvereinbarung, anfänglicher Nominalzins 4,1 %.

³ Die geringeren Zinseinnahmen beruhen auf den erst im Laufe des Jahres eingezahlten Einlagen der Beteiligungsgesellschaft und dem deutlich unter dem kalkulierten Zinssatz liegenden Marktzins.

⁴ Die Fremdfinanzierung wurde nicht auf Ebene der Fondsgesellschaft, sondern durch die Square-Gesellschaft aufgenommen. Für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag haftet die Square-Gesellschaft gegenüber der finanzierenden Bank in voller Höhe selbständig. Die Einsparungen bei den Zinszahlungen resultieren aus der Zinsberechnung. Im Prospekt wurde auf Basis 30/360 kalkuliert, die tatsächlichen Zinsen werden auf Basis act/360 berechnet.

⁵ Die Objektgesellschaft verfügt aus dem Ankauf und der Verschmelzung der Vorgängergesellschaften sowie höheren Mieteinnahmen über eine höhere Liquidität als prospektiert. Hinzu kommt die Ersparnis aus dem Rückkauf der Anteile von der Beteiligungsgesellschaft.

⁶ Aufgrund der geringeren Auszahlung an die Fondsgesellschaft mussten weniger Anteile an die Objektgesellschaft verkauft werden, so dass der erzielte Verkaufspreis geringer war.

⁷ Durch Überplatzierung und Einsparungen in der Investitionsphase verfügt die Fondsgesellschaft über eine höhere Liquidität als kalkuliert. Damit der Fondsgesellschaft keine höheren Einkünfte aus Kapitalvermögen entstehen, soll die prospektierte Liquiditätsreserve nicht überschritten werden. Dies hat zur Folge, dass die überschüssige Liquidität der Fondsgesellschaft für die Ausschüttung an die Gesellschafter verwendet und deshalb eine geringere Auszahlung aus der Beteiligungsgesellschaft benötigt wurde.

⁸ Die Abweichung des absoluten Ausschüttungsbetrages resultiert aus einem von der Prognose abweichenden tatsächlichen Platzierungsverlauf und der Überplatzierung. Bezogen auf den einzelnen Gesellschafter erfolgt die Ausschüttung in Höhe des prospektierten %-Satzes sowie zeitanteilig bezogen auf den Beitrittszeitpunkt. Die Angabe der prozentualen Ausschüttung bezieht sich somit auf den Ausschüttungssatz, den jeder Gesellschafter bezogen auf seine Beteiligung erhält. Die Auszahlung der Ausschüttung erfolgte prospektgemäß im Mai 2010.

Repräsentativer Firmensitz vor den Toren Amsterdams.

■ EuroSelect 17 Amstelveen

Die Platzierung des geschlossenen Immobilienfonds EuroSelect 17 konnte im November 2009 mit einem Eigenkapital von 99,5 Mio. EUR erfolgreich abgeschlossen werden.

Der EuroSelect 17 investiert in eine neu errichtete voll vermietete Büroimmobilie in Amstelveen, einem Vorort, der südlich an Amsterdam grenzt und somit im wichtigsten Ballungszentrum der Niederlande liegt. Das Office Center Amstelveen besteht aus insgesamt sechs Büroteilen, von denen sich drei nun im Eigentum des EuroSelect 17 befinden. Die anderen drei Büroteile sind in das Eigentum dreier institutioneller Fonds übergegangen und werden ebenfalls von einer IVG Gesellschaft gemanagt. Der Büromarkt Amstelveen bietet Anlegern aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung und des renommierten Nutzers, der bereits seit rund 20 Jahren am Standort vertreten ist, attraktive Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Wertschöpfung: solide wirtschaftliche Grundlagen, kombiniert mit günstigen steuerlichen Rahmenbedingungen.

Das Office Center Amstelveen ist eine architektonisch hochwertige Büroimmobilie in guter Lage.

RENOMMIERTER MIETER MIT LANGFRISTIGER PERSPEKTIVE.

Die Mietfläche der Fondsimmobilie Office Center Amstelveen beträgt insgesamt rund 37.525 m² zzgl. 1.080 Stellplätzen. Das Objekt ist zu 100 % langfristig über 15 Jahre vermietet und wird von einem namhaften Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen als dessen Hauptsitz in den Niederlanden genutzt. Der Mieter verfügt über ein Sonderkündigungsrecht für bis zu 55 % der Fläche zzgl. anteiliger Stellplätze nach zehn Jahren.



ECKDATEN

Name des Fonds	IVG EuroSelect Siebzehn Amstelveen GmbH & Co. KG (EuroSelect 17 KG)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hallerstraße 6, 10587 Berlin
Emissionsjahr/ Jahr der Schließung	2009/ 2009
Zahl der Gesellschafter	3.872
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Geschäftsführer/ Fondsmanagement/ Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND

**Bürogebäude, bestehend aus sechs Büroteilen in Amstelveen (Laan van Langerhuize 1–11).
Drei Gebäudeteile gehören dem Fonds.**

37.525 m²: davon 36.084,73 m² Büro, 850,37 m² Archiv- und Lagerflächen sowie 590 m² PR-Saal

1.062 Tiefgaragenstellplätze und 18 weitere auf der Außenfläche

Baujahr: 2006–2009

Vermietungsstand: 100 %

Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge: 14,67 Jahre*

* Unter Berücksichtigung der Ausübung möglicher Sonderkündigungsrechte beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge 12,0 Jahre.

Die Investitionsphase wurde gemäß vorläufigem Bericht per 31.03.2010 des beauftragten Mittelverwendungskontrolleurs mit zusätzlicher Liquidität von etwa 500.000 EUR bzw. rund 0,5 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio) abgeschlossen. Durch die vorzeitige Fertigstellung konnte der Fonds das Objekt bereits ca. drei Wochen früher als prognostiziert übernehmen und Mieteinnahmen generieren. Die Ausschüttungen für das Jahr 2009 erfolgten in prospektierter Höhe (6 % p. a.) im Mai 2010. Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung werden jährlich abwechselnd im Rahmen einer Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt. Die erste ordentliche Gesellschafterversammlung ist für den Herbst 2010 geplant.



INVESTITIONSPHASE		in EUR	
	SOLL	IST (vorl.)	
Investitionskosten	178.855.000	178.628.357	
Liquiditätsreserve	580.000	894.318	
Gesamtinvestition	179.435.000	179.522.675	
Agio	4.735.000	4.739.175	
Eigenkapital ohne Agio ¹	94.700.000	94.783.500	
Fremdkapital (brutto) ²	80.000.000	80.000.000	
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00	0,00	

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE		in EUR			
	seit Emission kumuliert		2009 (Berichtsjahr)		
	SOLL	IST	SOLL	IST	
Mieteinnahmen ³	1.712.484	2.341.376	1.712.484	2.341.376	
Sonstige Einnahmen ⁴	217.684	107.697	217.684	107.697	
Ausgaben ohne Tilgung ⁵	614.242	934.162	614.242	934.162	
Zinsen	233.333	568.871	233.333	568.871	
Tilgung	0	0	0	0	
Bewirtschaftungskosten	102.126	54.313	102.126	54.313	
Liquiditätsergebnis	1.315.926	1.514.911	1.315.926	1.514.911	
Ausschüttung absolut ⁶	947.000	988.225	947.000	988.225	
Ausschüttung in %	6,00	6,00	6,00	6,00	
Steuerliches Ergebnis in %	0,16	0,11	0,16	0,11	
Liquiditätsreserve ⁷	948.926	1.386.825	948.926	1.386.825	
Stand Fremdkapital	80.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000	
Gebundenes Kapital	94.082	94.057	94.082	94.057	

¹ Es erfolgte eine Überzeichnung in Höhe von 83.500 EUR (0,09%). Die Überzeichnung des prospektierten Eigenkapitals liegt gemäß § 4 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages im zulässigen Bereich.

² Die langfristige Fremdfinanzierung von insgesamt 80 Mio. EUR wurde am 09.10.2009 vollständig abzgl. einer einmaligen Bearbeitungsgebühr von 0,3% ausbezahlt. Der Kreditvertrag ist bis zum 30.11.2014 befristet, der Zinssatz wird alle 3 Monate den Marktverhältnissen angepasst. Er orientiert sich am 3-Monats-EURIBOR zzgl. Margenaufschlag von 1,55%. Die Absicherung des Zinssatzes erfolgt über ein Zinnsicherungsgeschäft mit einem Festzins bis 30.11.2014 von 3,06% und anschließend bis 30.11.2023 von 4,67%. Es handelt sich um ein endfälliges Darlehen.

³ Der Verkaufsprospekt ging von einer Kaufpreiszahlung und einem Mietbeginn zum 01.11.2009 aus. Durch die vorzeitige Fertigstellung konnte der Fonds bereits ca. drei Wochen früher als prognostiziert Mieteinnahmen generieren.

⁴ Aufgrund des vorzeitigen Objekterwerbs wurden weniger Zinseinnahmen aus der bereits zum 01.07.2009 geleisteten Kaufpreisanzahlung generiert. Gleichzeitig erfolgte aufgrund des Niedrigzinsmarktes auf dem Geldmarktkonto eine gegenüber dem Prospekt (durchschnittlich 1,5% p.a. angenommen) niedrigere Verzinsung.

⁵ Aufgrund des vorzeitigen Objekterwerbs wurde das Darlehen früher als prospektiert ausbezahlt. Dies führte zu einer dementsprechend höheren Zinszahlung, die durch die Mehrmieteinnahmen überkompensiert wurde.

⁶ Die Abweichung des absoluten Ausschüttungsbetrages resultiert aus der Überplatzierung und einem von der Prognose abweichenden tatsächlichen Platzierungsverlauf. Bezogen auf den einzelnen Gesellschafter erfolgte die Ausschüttung in Höhe des prospektierten %-Satzes sowie zeitanteilig bezogen auf den Beitrittszeitpunkt. Die Angabe der prozentualen Ausschüttung bezieht sich somit auf den Ausschüttungssatz, den jeder Gesellschafter bezogen auf seine Beteiligung erhalten hat. Die Ausschüttung erfolgte prospektgemäß im Mai 2010.

⁷ Die Liquiditätsreserve entspricht dem Kontostand zum 31.12.2009 zuzüglich Forderungen abzüglich Verbindlichkeiten und passiver Rechnungsabgrenzungsposten der Gesellschaft. Die positive Abweichung zum Soll-Wert ergibt sich insbesondere durch eine höhere Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase.

Verlässliches Investment in Europas „Hauptstadt“.

■ EuroSelect 20 TheNorthGate

Im Herbst 2009 startete der Vertrieb für den geschlossenen Immobilienfonds „EuroSelect 20 TheNorthGate“, Brüssel. Mit dem EuroSelect 20 legte die IVG Private Funds GmbH erstmals einen Fonds für Privatanleger auf, der in den attraktiven Brüsseler Büroimmobilienmarkt in Belgien investiert. Im Mai 2010 wurde der EuroSelect 20 mit einem Kommanditkapital inkl. Agio von 131,5 Mio. EUR voll platziert.

Über den EuroSelect 20 beteiligen sich Anleger mittelbar an dem wirtschaftlichen Eigentum (Erbpacht) an dem Gebäudekomplex Northgate in der belgischen Hauptstadt Brüssel.

BESTÄNDIGES UND VERLÄSSLICHES INVESTMENT.

Die Brüsseler Metropole ist das wirtschaftliche und politische Zentrum Belgiens und „Hauptstadt“ des vereinten Europas. Mit seiner hohen Dichte an politischen und europäischen Institutionen und einer breiten Basis von Industrie- und Dienstleistungsunternehmen bietet der Brüsseler Immobilienmarkt Anlegern in unruhigen Zeiten die Aussicht auf ein beständiges und verlässliches Investment.

Northgate besteht aus drei Bürogebäuden mit einer Gesamtmietfläche von rund 60.000m². Das Objekt ist zu 100 % bis zum 30.04.2025 an die staatliche Institution Régie des Bâtiments vermietet. Der Mieter sorgt im Staatsauftrag für die Bereitstellung von Büroflächen an öffentliche Institutionen. Nutzer von North Gate sind das belgische Ministerium für innere Sicherheit sowie das Wirtschaftsministerium.

Hochwertige Immobilien, die zu 100 % an einen Mieter mit erster Bonität vermietet sind, bilden die Basis für langfristig stabile Ertragsaussichten, die sich in einer prognostizierten Auszahlung von 5,3 % p.a. nach Steuern widerspiegeln.



Der Brüsseler Immobilienmarkt bietet Anlegern ein hohes Maß an Sicherheit.

ECKDATEN	
Name des Fonds	IVG EuroSelect Zwanzig GmbH & Co. KG (EuroSelect 20 KG)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hallerstraße 6, 10587 Berlin
Emissionsjahr/ Jahr der Schließung	2009/ 2010
Zahl der Gesellschafter	2.574
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Geschäftsführer/ Fondsmanagement/ Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND	
Bürogebäude, bestehend aus drei Büroimmobilien in Brüssel (Boulevard du Roi Albert II)	
60.001 m ² : davon 55.954 m ² Büro, 4.047 m ² Archiv- und Lagerflächen	
984 Stellplätze	
Baujahr: 1994–1995	
Seit 2009 umfangreiche Erneuerungen und Modernisierungsarbeiten	
Vermietungsstand: 100 %	
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge: 15,25 Jahre	

Die erste Ausschüttungszahlung für das Geschäftsjahr 2009 ist prognosegemäß im November 2010 vorgesehen. Anlässlich der für den Herbst 2010 geplanten 1. Gesellschafterversammlung wird der Mittelverwendungskontrolleur seinen Bericht abgeben.

INVESTITIONSPHASE	in EUR	
	SOLL	IST (vorl.)
Investitionskosten	199.759.387	110.768.422
Liquiditätsreserve	440.000	3.452.765
Gesamtinvestition	200.199.387	114.221.187
Agio	6.200.000	2.105.800
Kommanditkapital ¹	124.000.000	42.116.000
Fremdkapital ²	69.999.387	69.999.387
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00	0,00

Abweichungen zwischen Soll- und Ist-Werten können sich gegebenenfalls auch aus der liquiditätsbezogenen Betrachtungsweise des Emissionsprospektes

und der notwendigen bilanziellen Darstellung der Leistungsbilanz ergeben.

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE

in EUR

Objektgesellschaft	seit Emission kumuliert		2009 (Berichtsjahr)	
	SOLL	IST	SOLL	IST (vorl.)
Mieteinnahmen ³	6.149.457	3.531.856	6.149.457	3.531.856
Sonstige Einnahmen	5.251	1.492	5.251	1.492
Ausgaben ohne Tilgung ⁴	3.984.257	3.743.408	3.984.257	3.743.408
Zinsen ⁵	3.518.016	3.278.284	3.518.016	3.278.284
Tilgung	175.000	0	175.000	0
Bewirtschaftungskosten	365.559	311.723	365.559	311.723
Liquiditätsergebnis	1.995.451	-210.061	1.995.451	-210.061
Liquiditätsreserve Objektgesellschaft	150.000	1.717.462	150.000	1.717.462
Fondsgesellschaft				
Auszahlung aus Objektgesellschaft ⁶	1.995.433	0	1.995.433	0
Sonstige Einnahmen	16	2.308	16	2.308
Bewirtschaftungskosten	255.043	205.119	255.043	205.119
Ausschüttung absolut ⁷	219.067	0	219.067	0
Ausschüttung in %	5,30	5,30	5,30	5,30
Steuerliches Ergebnis in %	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquiditätsreserve Fondsgesellschaft ⁸	1.961.339	3.162.376	1.961.339	3.162.376
Stand Fremdkapital	69.825.000	69.999.387	69.825.000	69.999.387
Gebundenes Kapital	100.000	100.000	100.000	100.000

¹ Zum Betrachtungszeitpunkt 31.12.2009 war die EuroSelect 20 KG noch nicht vollständig platziert. Die Vollplatzierung wurde mit Datum des 14.05.2010 erreicht.

² Die langfristige Fremdfinanzierung von insgesamt 70 Mio. EUR wurde am 02.09.2009 vollständig ausgezahlt. Der auf Ebene der Fondsgesellschaft konsolidierte Betrag beläuft sich auf 69.999.387 EUR. Der Kreditvertrag endet am 01.09.2014. Die Verzinsung des Darlehensbetrages erfolgt vertragsgemäß mit einer Marge von 1,1 % p.a. Als Basis für die Zinszahlung ist der 6-Monats-EURIBOR-Satz vereinbart. Die Absicherung des Zinssatzes erfolgt über ein Zinssicherungsgeschäft mit einer Laufzeit von zehn Jahren und einer Stufenzinsvereinbarung, anfänglicher Nominalzins 3,45 %. Nach fünf Jahren erfolgt eine Anhebung auf 4,1 %.

³ Die Mietzahlungen erfolgen jeweils im April und Oktober eines Jahres für sechs Monate im Voraus. Periodengerecht abgegrenzt entfällt auf den Zeitraum des Jahres 2009 der im Ist dargestellte Betrag. Im Jahr 2009 wurden liquiditätswirksam 6.135.055,81 EUR gezahlt.

⁴ Die Differenz ergibt sich aus den unter Ziffer 7 beschriebenen Abweichungen der Zinsbeträge.

⁵ Der Zinszeitraum des Darlehens betrug im Jahr 2009 nur knapp vier Monate gegenüber dem prognostizierten Zeitraum von sechs Monaten, was geringere Zinsen von rd. 522.000 EUR bedeutete. Dem gegenüber entstanden durch die verzögerte Eigenkapitaleinwerbung höhere Kaufpreiszins- und Zwischenfinanzierungszinsen. Der Gesellschaft entstanden damit im Jahr 2009 saldiert geringere Zinsen in Höhe von rd. 240.000 EUR.

⁶ Die Auszahlung der Objektgesellschaft an die Fondsgesellschaft ist noch nicht erfolgt, da die prognosegemäße Ausschüttung an die Anleger erst im November 2010 erfolgt. Die für die Ausschüttung erforderliche Liquidität ist in der Liquiditätsreserve der Objektgesellschaft enthalten.

⁷ Die Abweichung des absoluten Ausschüttungsbetrages resultiert aus einem von der Prognose abweichenden tatsächlichen Platzierungsverlauf. Bezogen auf den einzelnen Gesellschafter erfolgt die Ausschüttung in Höhe des prospektierten %-Satzes sowie zeitanteilig bezogen auf den Beitrittszeitpunkt. Die Angabe der prozentualen Ausschüttung bezieht sich somit auf den Ausschüttungssatz, den jeder Gesellschafter bezogen auf seine Beteiligung erhält. Die erste Ausschüttung erfolgt prognosegemäß erst im November 2010 für das zweite Halbjahr 2009 und das erste Halbjahr 2010. In der Prognose wurde aufgrund des angenommenen Platzierungsverlaufs bereits ein Auszahlungsanspruch für 2009 kalkuliert. Die für die Ausschüttung vorgesehene Liquidität ist in der Liquiditätsreserve der Objektgesellschaft enthalten.

⁸ Die Liquiditätsreserve entspricht dem Kontostand zum 31.12.2009 zzgl. Forderungen abzgl. Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die Abweichung zum Soll-Wert ergibt sich daraus, dass sich der Fonds zum 31.12.2009 noch in der Platzierung befand, die Investitionsphase erst zum 31.12.2010 endet und die Ausschüttung aus der Objektgesellschaft noch nicht erfolgt ist.



Testat.

Wir haben die Einzeldarstellungen zu den Leistungsbilanzen zum 31. Dezember 2009 der folgenden Fonds geprüft:

- IVG EuroSelect Sieben GmbH & Co. KG
(EuroSelect 07 KG)
- IVG EuroSelect Acht GmbH & Co. KG
(EuroSelect 08 KG)
- IVG EuroSelect Neun GmbH & Co. KG
(EuroSelect 09 KG)
- IVG EuroSelect Zehn GmbH & Co. KG
(EuroSelect 10 KG)
- IVG EuroSelect Elf GmbH & Co. KG
(EuroSelect 11 KG)
- IVG EuroSelect Zwölf GmbH & Co. KG
(EuroSelect 12 KG)
- IVG EuroSelect BalancedPortfolio UK
GmbH & Co. KG (EuroSelect BPUK KG)
- IVG EuroSelect Vierzehn GmbH & Co. KG
(EuroSelect 14 KG)
- IVG EuroSelect Sechzehn GmbH & Co. KG
(EuroSelect 16 KG)
- IVG EuroSelect Siebzehn GmbH & Co. KG
(EuroSelect 17 KG)
- IVG EuroSelect Zwanzig GmbH & Co. KG
(EuroSelect 20 KG)

Die Aufstellung der Leistungsbilanzen und der diesen zugrunde liegenden Ausgangsunterlagen liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der IVG Private Funds GmbH, Bonn, bzw. der gesetzlichen Vertreter der in die Leistungsbilanzen einbezogenen Gesellschaften.

Unsere Aufgabe war es, zu beurteilen, ob die in den Einzeldarstellungen zu den Leistungsbilanzen dargestellten allgemeinen Angaben sowie die wirtschaftlichen Daten und Ergebnisse der vorgenannten Fonds aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig und richtig hergeleitet worden sind. Die Prüfung dieser Ausgangsunterlagen war nicht Gegenstand unseres Auftrages. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angaben zu Fonds, Fondsobjekten und Vertragspartnern anhand von Verträgen, teilweise ge-

prüften Jahresabschlüssen und anderen geeigneten Unterlagen überprüft. Die in den Beteiligungsangeboten enthaltenen Prognosewerte zu den Einnahmen, den Ergebnissen sowie geplanten Ausschüttungen haben wir auf deren korrekte Übernahme in die Leistungsbilanzen geprüft und mit den uns dargelegten, tatsächlich realisierten Werten abgeglichen. Nicht Gegenstand unserer Prüfung war es, werbende Aussagen der Leistungsbilanzen sowie Ausführungen zur bisherigen Entwicklung und Prognose des künftigen Geschäftsverlaufs der Fonds zu prüfen.

Gemäß dem Protokoll der außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 6. April 2010 haben die Gesellschafter der IVG EuroSelect Achtzehn GmbH & Co. KG die Liquidation der Gesellschaft beschlossen. Die Anleger erhielten ihr eingezahltes Kapital vollständig zuzüglich einer Verzinsung von 6 % p. a. sowie das 5 %ige Agio zurück.

Wir haben unsere Prüfung der vorgenannten Leistungsbilanzen in sinngemäßer Anwendung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach sind Prüfungen so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Mängel in den Leistungsbilanzen mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Die Nachweise für die Angaben in den Leistungsbilanzen sind überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt worden.

Unsere Prüfung hat aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen und den uns erteilten Auskünften zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung sind die in den Einzeldarstellungen der Leistungsbilanzen dargestellten allgemeinen und wirtschaftlichen Daten sowie Ergebnisse der einzelnen Fonds aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig und richtig hergeleitet worden.

Frankfurt am Main, den 13. August 2010

ATCon Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Prof. Dr. Manfred Lorch
Wirtschaftsprüfer



Franz-Josef Hans
Wirtschaftsprüfer

IVG Immobilien AG:

Erfahrung und Expertise in Europa.

IVG INVESTMENT			IVG FUNDS	
REAL ESTATE	DEVELOPMENT	CAVERNS	INSTITUTIONAL FUNDS	PRIVATE FUNDS
				
Erwerb, Optimierung und Veräußerung von Büroimmobilien mit Schwerpunkt in Deutschland, Frankreich und Großbritannien	Entwicklung von Büroimmobilien in ausgewählten europäischen Wachstumsregionen	Errichtung, Bewirtschaftung und Betrieb unterirdischer Erdöl- und Gaslagerstätten	Konzeption, Vermarktung und Betreuung von Immobilienfonds für institutionelle Anleger	Konzeption, Vermarktung und Betreuung von Immobilienfonds für private Anleger
IVG ASSET MANAGEMENT				

Die IVG Immobilien AG zählt zu den großen Immobiliengesellschaften in Europa. Wir verwalten an 18 Standorten mit rund 600 Mitarbeitern (FTE) Assets in Höhe von 22,1 Mrd. EUR.

Über unser Niederlassungsnetzwerk in deutschen und europäischen Metropolen betreuen wir unter anderem Büroimmobilien im eigenen Bestand mit einem Marktwert von 4,3 Mrd. EUR. In Norddeutschland bauen und betreiben wir zudem unterirdische Kavernen zur Lagerung von Öl und Gas.

Im Fondssegment ist die IVG Marktführer bei Immobilienspezialfonds für institutionelle Anleger. Zusammen mit den geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger managen wir Fonds und Mandate mit einem Volumen von 15,5 Mrd. EUR.

Geschäftsbereiche:

- IVG Investment mit den Segmenten Real Estate, Development und Caverns
- IVG Funds mit den Segmenten Institutional Funds und Private Funds

Das operative Immobilienmanagement beider Geschäftsbereiche liegt bei der IVG Asset Management als zentraler Serviceeinheit der IVG, die nachhaltigen und attraktiven Cash Flow sichert und Wertschöpfung realisiert.

(Stand: 30.06.2010)

Unsere Philosophie:
globale Kompetenz aufbauen und Immobilien lokal betreuen.

UNTERNEHMENS DATEN

	IVG Private Funds GmbH, Bonn	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Unternehmensgegenstand	Konzeption, Vertrieb und Management von Fondsprodukten für private Anleger	Fondsgeschäftsführung und Anlegerberatung für Privatanleger
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gegründet	29.04.1980/Tag der ersten Eintragung: 11.07.1980	24.04.2002
Stammkapital	1.000.000 EUR	25.000 EUR
Registergericht/Handelsregisternummer	HRB 13257/Amtsgericht Bonn	HRB 84423 B/Amtsgericht Berlin, Charlottenburg
Gesellschafter (Anteil)	IVG Caverns GmbH (100 %)	IVG Investment GmbH (100 %)
Anschrift und Geschäftssitz	Zanderstraße 7, 53177 Bonn	Hallerstraße 6, 10587 Berlin

GESCHÄFTSFÜHRUNG IVG PRIVATE FUNDS GMBH

Dr. Gerhard Niesslein (seit 22.05.2010)

- Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Wien, Promotion zum Dr. jur.
- 1979 bis 1982 Deutsche Bank AG
- 1983 bis 1987 Metro International Inc., Toronto, President
- 1987 bis 1990 DPE Deutsche Projektentwicklungsgesellschaft für Grundvermögen mbH, Frankfurt, Geschäftsführer
- 1990 bis 1994 Commerz Immobilien GmbH, Frankfurt, Geschäftsführer
- 1994 bis 1999 Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt, Mitglied des Vorstands
- 1999 bis 2008 DeTelImmobilien, Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH, Frankfurt, Vorsitzender der Geschäftsführung
- Seit 2008 Sprecher des Vorstands der IVG Immobilien AG, verantwortlich für IVG Asset Management und IVG Funds (Institutional und Private Funds) sowie für die Zentralbereiche Human Resources, Communication & Marketing und Corporate Development
- Seit Mai 2010 Vorsitzender der Geschäftsführung der IVG Private Funds GmbH

Dr. Jörn Heidrich

- Ausbildung zum Bankkaufmann in Hamburg
- Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Hamburg, Promotion zum Dr. jur.
- 1999 bis 2002 Hamburger Bank
- 2001 bis 2002 nebenberufliche Tätigkeit als Rechtsanwalt in Hamburg
- 2002 bis 2008 Dresdner Bank AG in verschiedenen Funktionen, zuletzt Leiter Spezialprodukte im Bereich Private & Corporate Clients
- Seit April 2008 IVG Immobilien AG, seit August 2008 Geschäftsführer der IVG Caverns GmbH (ehemals IVG Funds GmbH) und der IVG Private Funds GmbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG IVG PRIVATE FUNDS MANAGEMENT GMBH

Kerstin Lauerbach, MRICS

- Studium der Rechtswissenschaft an der Universität Leipzig, Abschluss als Dipl.-Juristin
- 1983 bis 1989 Justitiarin im VEB Elektrokohle
- 1989 bis 1995 Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg mbH in verschiedenen Funktionen, zuletzt Leiterin des Bereichs Finanzierung
- 1994 nebenberufliches Studium der Immobilienökonomie an der ebs Immobilienakademie, Berlin, jetzt IREBS Immobilienakademie, Abschluss als Immobilienökonom (ebs)
- 1995 bis 1996 Projektmanagerin und Prokuristin der BOTAG Bodentreuhand- und Verwaltungsgesellschaft AG

- 1997 bis 1999 Dr. Görlich GmbH, Leiterin der Fondsverwaltung
- 1999 bis 2000 BVV Vermietung und Verwaltung von Immobilien GmbH, Ltd. Angestellte
- Seit Oktober 2000 Fondsmanagement für Privatanleger, jetzt IVG Private Funds Management GmbH, zunächst als Prokuristin, seit 2004 als Geschäftsführerin

Dr. Harald Braun

- Studium der Volkswirtschaftslehre in Berlin, Promotion zum Dr. oec.
- 1974 bis 1990 KAB Kraftwerksanlagenbau in verschiedenen Leitungsfunktionen, zuletzt Direktor Absatz und Außenhandel
- 1990 bis 1995 Geschäftsführer der KAB Immobilienverwaltungs GmbH
- 1992 bis November 2007 Geschäftsführer der Berlin-Konzept Immobilien Verwaltungs GmbH
- 1994 bis 1998 Geschäftsführer der Wert-Konzept Berlin Holding GmbH
- Seit 1995 Geschäftsführer Fondsmanagement für Privatanleger, jetzt IVG Private Funds Management GmbH
- Seit 2004 Leiter der Niederlassung Berlin der IVG Asset Management GmbH (vormals IVG Management GmbH)
- Geschäftsführer div. Komplementärgesellschaften geschlossener Fonds

AUSGESCHIEDEN

Stefan Brunemann-Köhne (zum 31.05.2010)

- 2008 bis 2010 Geschäftsführer der IVG Private Funds Management GmbH

Dr. Georg Reul (zum 21.05.2010)

- 1996 bis 1998 IVG Immobilien AG
- Ab 1999 in verschiedenen Leitungsfunktionen der IVG Immobilien AG
- 2005 bis 2006 stellvertretendes Mitglied des Vorstands der IVG Immobilien AG
- 2006 bis 2010 Mitglied des Vorstands der IVG Immobilien AG, verantwortlich für IVG Funds und IVG Investment
- 2008 bis 2010 Vorsitzender der Geschäftsführung der IVG Private Funds GmbH und der IVG Caverns GmbH (ehemals IVG Funds GmbH)

Dr. Rüdiger von Stengel (zum 15.03.2009)

- 2003 bis 2009 Geschäftsführer der IVG Private Funds GmbH
- 2004 bis 2006 Geschäftsführer der IVG Private Funds Management GmbH

Immobilien gehören zu den langfristig stabilsten Anlagen. Auch wenn es Schwankungen gibt: Sachwert bleibt Sachwert.

Immobilienfonds bieten die Möglichkeit, sich mit unterschiedlich hohen Beträgen an ausgewählten Immobilien zu beteiligen.

Die EuroSelect Immobilienfonds der IVG sind besonders attraktiv: Wir investieren nur in ausgewählten europäischen Metropolen und nur in Büroimmobilien.

Wir betreuen die Objekte vor Ort und prognostizieren konservativ.

Ihre Perspektiven sind: eine attraktive jährliche laufende Ausschüttung nach Steuern und am Ende der Laufzeit die Teilnahme am Wertzuwachs der Immobilie.