



Immobilien bewegen

Leistungsbilanz 2010



bouwfonds
REIM

Leben ist Bewegung. Bouwfonds schafft nachhaltige Werte, indem das Unternehmen der Beweglichkeit des Lebens Rechnung trägt. Mit Immobilien, die zu den sich verändernden Bedürfnissen der Menschen passen. Immobilien, die Raum für Bewegung, Veränderung und Wachstum lassen. Immobilien, die einem bewegten Leben Halt geben und damit einen Beitrag zur Qualität der Gesellschaft leisten.



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Vorwort | 4 |
| Unsere Immobilienexpertise | 6 |
| Immobilien im Fokus | 6 |
| Vertriebsstrategie Deutschland | 7 |
| Geschäftsmodell und Beteiligungsverhältnisse | 8 |
| Bouwfonds REIM Allokation | 10 |
| Strategie und Stärken des Unternehmens | 11 |
| Nachhaltigkeit | 12 |
| Dem genossenschaftlichen Grundsatz verpflichtet | 12 |
| Renditeanalysen | 12 |
| Verpflichtung zur Verbesserung der energetischen Qualität des Gebäudebestands | 12 |
| Ökologische Anforderungen | 12 |
| Schutz der Gesundheit | 14 |
| Hohe Qualität der Nutzung der Immobilie | 14 |
| Durchsetzung der Nachhaltigkeit durch nachhaltiges Managen | 14 |
| Management Energieverbrauch | 15 |
| Management Ankauf | 15 |
| Management Werkzeug | 15 |
| Management Report | 15 |
| Die Geschäftsführung | 16 |
| Struktur Rabo Real Estate Group | 17 |
| Im Überblick | 18 |
| Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH | 18 |
| Angaben zu den emittierten Vermögensanlagen | 19 |
| Auswertung für 2010 | 20 |
| Testat | 22 |

RECHTLICHER HINWEIS

Die Leistungsbilanz der Bouwfonds REIM Deutschland GmbH wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Wagemann + Partner GbR testiert. Die Leistungsbilanz der von Bouwfonds REIM Deutschland GmbH und der Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH emittierten 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. Der Jahresabschluss sowie der Geschäftsbericht für das Jahr 2010 der Bouwfonds GmbH & Co. Städtedefonds KG können bei Bedarf bei der Bouwfonds REIM Deutschland GmbH eingesehen oder auf Anfrage übersandt werden.

Redaktionsschluss der Leistungsbilanz ist der 29.09.2011.



Sehr geehrte Damen und Herren,

Bouwfonds wurde 1946 gegründet, um den Wohnungsmarkt der kriegszerstörten Niederlande wieder aufzubauen. Daraus entwickelte sich eines der größten europäischen Immobilienunternehmen, das heute ein wesentlicher Bestandteil der Rabo Real Estate Group ist. Bouwfonds Real Estate Investment Management (REIM) ist der Fondsinitiator und -manager der Gruppe und bietet seine Leistungen privaten und institutionellen Investoren in einer einzigartigen Kombination aus Immobilien-Know-how und Finanzmarktexpertise an.

Neben dem offenen Immobilienfonds nach deutschem Investmentrecht, dem „Bouwfonds European Residential“, der für institutionelle Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke, Stiftungen und Dachfonds konzipiert wurde, managt Bouwfonds REIM einen bundesweiten Wohnungsimmobilienbestand von derzeit knapp 10.000 Wohnungen mit einem Volumen von ca. EUR 700 Mio. und Gewerbeimmobilien mit einem Volumen von EUR 86 Mio. Mit der „Bouwfonds GmbH & Co. Städtefonds KG“ emittierte die Muttergesellschaft der Berliner Organisation, die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, 2005 einen geschlossenen

Büroimmobilienfonds für Privatinvestoren. Als zweites Produkt der geschlossenen Immobilienfondslinie wird 2011 der „Bouwfonds Wohnen in Deutschland 01 GmbH & Co. KG“ für private Investoren angeboten. Seit dem 01.01.2011 ist Bouwfonds REIM Mitglied des Verbandes Geschlossene Fonds e.V. (VGF). Basierend auf unserem Erfolgskonzept einer konservativen Investmentstrategie für „Core“-Immobilien, konzentriert sich Bouwfonds REIM in ausgewählten internationalen Märkten auf indirekte Immobilieninvestments mit langfristigem Anlagehorizont, die einen effektiven Schutz gegen Inflation bieten. Aktuell fokussieren sich die Hauptaktivitäten von Bouwfonds REIM auf die Heimatmärkte, für die Bouwfonds REIM Kernexpertise besitzt: Das sind die Benelux-Länder, Deutschland und Frankreich. In diesen Standorten unterhält Bouwfonds REIM Dependancen. Dabei geht es insbesondere um die Strukturierung von Beteiligungsangeboten mit dem Schwerpunkt Wohnen und Gewerbe für private Investoren sowie semi-institutionelle Investoren wie Stiftungen und Family Offices. Mehr an Fakten und Details zu unseren Fonds und Aktivitäten erfahren Sie in dieser Leistungsbilanz.



Bewegung schafft Werte

Unsere Immobilienexpertise

„Mit Erfahrung, Know-how und Strategie bleiben wir auf Erfolgskurs: Wir mobilisieren Potenziale und schaffen Werte. Im Auftrag unserer Investoren gehen wir voran.“

Bouwfonds Real Estate Investment Management (Bouwfonds REIM) ist ein Unternehmen der Rabo Real Estate Group, die wiederum eine 100-prozentige Tochter der niederländischen Rabobank ist. Die Rabobank erhält seit 1981 die höchste Kreditbonitätswertung (AAA), die von den Ratingagenturen Moody's und Standard & Poor's vergeben wird. Nach ihrer Kernkapitalquote gehört die Organisation zu den 20 größten Banken weltweit. Darüber hinaus zählt sie zu den 3 sichersten Banken in der Welt. Bouwfonds wurde 1946 von niederländischen Gemeinden gegründet, um Holland nach dem Krieg wieder aufzubauen. Die Rabo Real Estate Group ist mittlerweile eines der größten Immobilienunternehmen in Europa, verfügt über ein Eigenkapitalvolumen von ca. EUR 1,69 Mrd. und erwirtschaftete 2010 einen Jahresüberschuss von EUR 106 Mio. Mit 1.500 Mitarbeitern betätigt sich die Rabo Real Estate Group in drei Hauptunternehmensbereichen: Entwicklung, Finanzierung und Investment Management. Bouwfonds REIM managt ein Immobilienvermögen von ca. EUR 7,2 Mrd. Am niederländischen Stammsitz in Hoevelaken sowie über Nie-

derlassungen in Berlin und Paris bietet Bouwfonds REIM privaten und institutionellen Investoren seine Produkte in einer Kombination aus Immobilien-Know-how und Finanzmarktexpertise an.

Immobilien im Fokus

Traditioneller Schwerpunkt von Bouwfonds REIM sind neben dem Wohnungsmarkt auch internationale Gewerbeimmobilien (Büro, Handel, Logistik), in die über verschiedene Fondsprodukte mehr als EUR 6,2 Mrd. investiert wurden. Bouwfonds ist seit 65 Jahren in Wohnimmobilienmärkten aktiv, anfänglich in den Niederlanden, aktuell in einer Vielzahl europäischer Länder sowie in den USA. Dabei wird die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilienprojekten abgedeckt, das heißt Entwicklung, Finanzierung und Investment Management. Über Bouwfonds REIM sind ca. EUR 2,5 Mrd. in verschiedene Fonds mit Wohnimmobilien und ca. EUR 3,7 Mrd. in Büro- und Einzelhandelsfonds investiert. Nahezu alle Fonds von Bouwfonds REIM verfolgen eine „Core“-Investmentstrategie. Aktuell konzentrie-



ren sich die Kernaktivitäten von Bouwfonds REIM auf die Heimatmärkte Benelux, Deutschland und Frankreich. Weiterhin ist Bouwfonds REIM mit EUR 1 Mrd. in Nischenanlageprodukten wie Parkhausfonds sowie „Loan Fund“ investiert.

Vertriebsstrategie Deutschland

In der Berliner Organisation mit etwa 25 Mitarbeitern werden geschlossene Immobilienfonds für deutsche Privatanleger und für semi-institutionelle Investoren strukturiert und angeboten. Bouwfonds REIM handelt dabei gemäß der Unternehmensstrategie, die darauf abzielt, mit innovativen Immobilien-Investmentprodukten in einem sozial verantwortlichen und nachhaltigen Rahmen die Ziele der institutionellen und privaten Investoren in Deutschland zu verwirklichen. Die Fonds werden über Privatbanken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken, unabhängige Vermögensverwalter und Maklerpools vertrieben. Zusätzlich richten sich unsere Angebote auch an Family Offices und körperschaftssteuerbefreite Einrichtungen, zum Beispiel Stiftungen.

Das Angebotsspektrum wird mit Private Placements komplettiert. Zusätzlich haben unsere Produkte eine relativ hohe direkte Rendite mit adäquatem Inflationsschutz, oder sie haben eine relativ hohe indirekte Rendite, partizipierend an der Marktentwicklung.

Um die besten Resultate für unsere Kunden sicherzustellen, managt Bouwfonds REIM die Fonds sowohl intern als auch extern aktiv. Gegebenenfalls setzen wir dabei auf die Kooperation mit strategischen Partnern, die jeweils auf spezifische Produkte spezialisiert sind. Wo es möglich ist, kooperiert Bouwfonds REIM im Interesse unserer Kunden auch mit anderen Sparten der Rabobank. Alle unsere Immobilienprodukte müssen ein ausgewogenes „Risk/Return“-Profil aufweisen.



Zur Unternehmenshistorie

Bouwfonds REIM gründet auf einer langjährigen Firmenhistorie, die mit der Gründung von Bouwfonds vor über 65 Jahren begann.

Die Unternehmenshistorie im Überblick:

- 1946 Gründung durch 27 niederländische Gemeinden für den Wiederaufbau der Niederlande
- 1959 Bouwfonds Hypotheken
- 1990 Commercial Real Estate

„Wir haben unser Unternehmen Schritt für Schritt weiter ausgebaut und uns auf diesem Weg so aufgestellt, dass wir auf Investmentchancen schnell reagieren können.“

Geschäftsmodell und Beteiligungsverhältnisse

Die Rabo Real Estate Group hat sich auf drei Hauptgeschäftsfelder konzentriert. Das sind die Immobilienentwicklung (unterteilt nach Wohnen und Gewerbe), die Finanzierung und das Investment Management.

Im Wohnbereich ist Bouwfonds Property Development (BPD) einer der größten Bauträger in Europa mit Aktivitäten unter anderem in den Niederlanden, Frankreich, Deutschland, Skandinavien, Spanien und Osteuropa. Frankreich und Deutschland wer-

den zu den Heimatmärkten gezählt, das heißt, hier werden mittel- bis langfristig Marktpositionen vergleichbar zum Stammmarkt Niederlande angestrebt. 2010 wurden 8.982 Neubauwohnungen und Häuser entwickelt und verkauft. Insgesamt verfügt die Wohnbauparte über ein Entwicklungspotenzial von 134.000 Einheiten.

Im Gewerbebereich verfügt Bouwfonds mit dem 2004 übernommenen niederländischen Entwickler MAB über 530.468 m² Fläche im Bau. Die besondere Stärke von MAB Development (MAB) liegt in der Planung und Realisierung großflächiger und multi-

„In sechs Jahrzehnten sind wir mit kontinuierlicher Dynamik gewachsen. Heute gehören wir zu den führenden Fondsiniziatoren in Europa.“



- | | | | |
|------|--|------|--|
| 1990 | Property Finance | 2004 | Übernahme MAB |
| 1993 | Bouwfonds International | 2005 | Bouwfonds wird Mitglied von ABN AMRO |
| 2000 | ABN AMRO und Bouwfonds beschließen Kooperation | 2006 | Rabobank übernimmt Bouwfonds REIM, Bouwfonds Property Development, MAB Development und Fondsenbeher von ABN AMRO |
| 2000 | Erhalt einer Banklizenz | | |
| 2001 | Investment Management | | |

Drei Hauptgeschäftsfelder



Rabo Real Estate Group



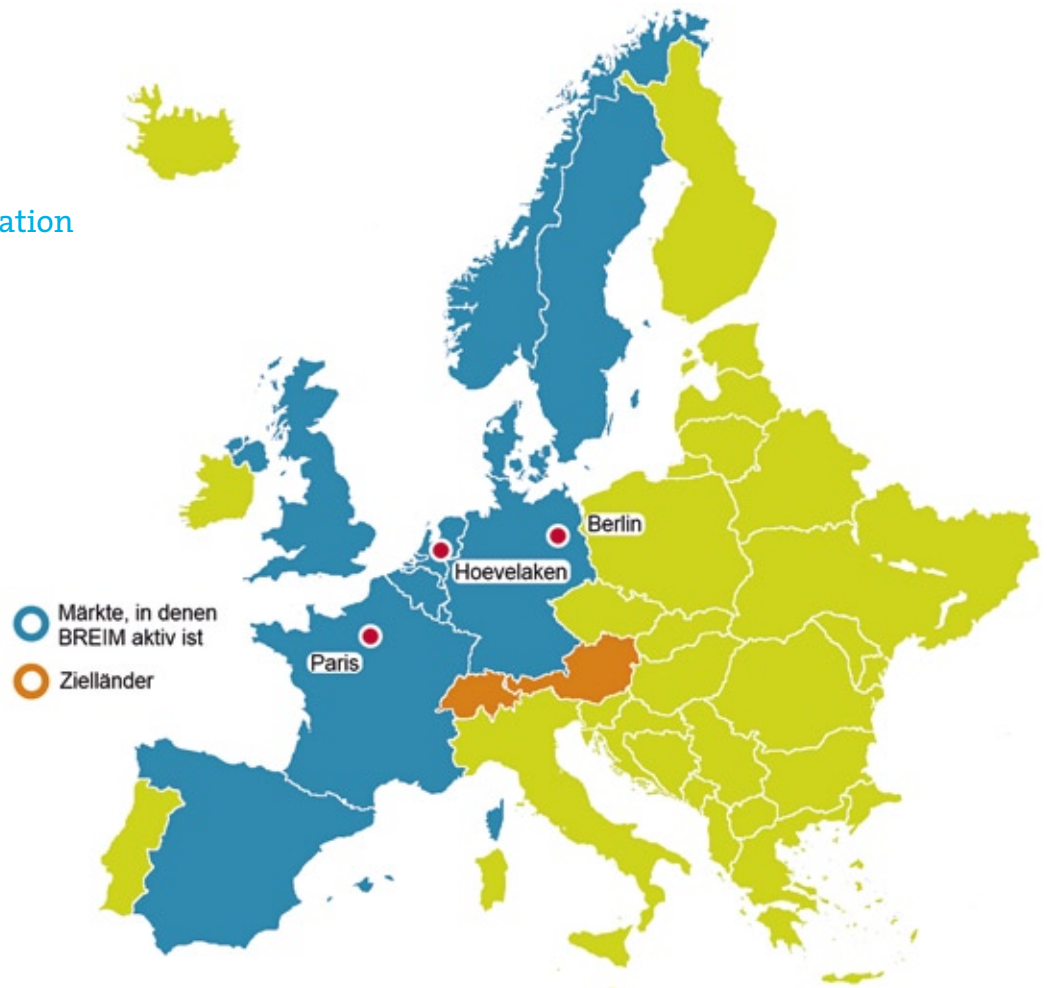
funktionaler Objekte im innerstädtischen Bereich, die sich harmonisch in die gewachsene Umgebung einfügen. Typische MAB-Entwicklungen bieten Einkaufen, Arbeiten, Entspannen, Wohnen und Erleben in stilvollem Ambiente und oft mitten in der City. In Deutschland sind hier insbesondere die Entwicklungen „MyZeil“ und die Revitalisierung des ehemaligen „Frankfurter Rundschau“-Gebäudes in Frankfurt am Main sowie das Überseequartier in Hamburg zu nennen. 2010 wurde ein Joint Venture mit Neinver eingegangen, um die Entwicklung von Factory Outlet Centern in Spanien umzusetzen.

Die FGH Bank ist ein Spezialist bei der Finanzierung von gewerblichen Immobilien, wobei sich die Angebote an institutionelle Anleger richten. Sie nimmt eine führende Position im Finanzierungsmarkt für gewerbliche Immobilien in den Niederlanden ein und ist seit 2003 ein Unternehmen der Rabobank Group. Die FGH Bank ist für den Geschäftsbereich Property Finance mit einem Portfoliovolumen 2010 von EUR 17,8 Mrd. zuständig. 2010 wurden Darlehen in Höhe von EUR 2,9 Mrd. aufgelegt. Die FGH Bank unterhält eine Niederlassung in Frankfurt am Main.

Bouwfonds Real Estate Investment Management (nachfolgend Bouwfonds REIM genannt) wurde 2000 gegründet und nahm 2001 den Geschäftsbetrieb auf. Bouwfonds REIM ist ein Fondsinitiator und -manager mit über 150 Mitarbeitern und Hauptsitz in Hoevelaken, Niederlande. Im Fokus stehen hauptsächlich private und öffentliche Immobilieninvestments. Bouwfonds REIM arbeitet in allen Bereichen, ausgenommen das Property Management, ausschließlich mit eigenen Mitarbeitern. Innerhalb der Rabobank-Konzernstruktur wird Bouwfonds REIM seine Kompetenzfunktion für Immobilieninvestments kontinuierlich ausbauen. Bouwfonds REIM ist in Deutschland seit 2005 aktiv und beschäftigt über 25 Mitarbeiter in Berlin.

Das Berliner Büro verfügt über eine eigene Akquisitions-, Research-, Rechts- und Technikabteilung sowie über Marketing und Sales, Finanz-, Risk- und Asset-Management. Die Fonds- und Anlegerverwaltung erfolgen durch Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH und Bouwfonds Treuhand- und Verwaltungs GmbH (100-prozentige Tochtergesellschaften).

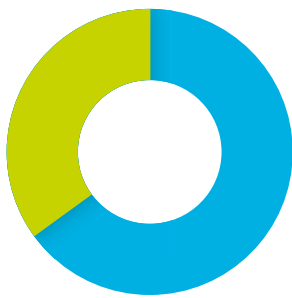
Bouwfonds REIM Allokation



Strategie und Stärken des Unternehmens

„Mit innovativen Immobilien-Investmentprodukten werden wir in einem sozial verantwortlichen und nachhaltigen Rahmen die Ziele unserer institutionellen und privaten Investoren in Deutschland verwirklichen.“

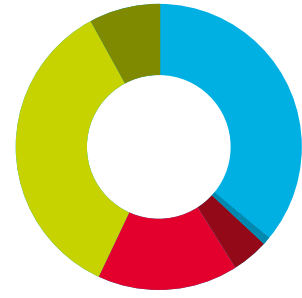
Das verwaltete Investitionsvermögen von Bouwfonds REIM beträgt zum 31.12.2010 insgesamt EUR 7,2 Mrd. Dieses Vermögen teilt sich auf nachfolgende Allokationen auf (in %):



● Institutionelle Fonds (65)
● Private Fonds (35)



● NL (57) ● DE (11)
● US (18) ● Europa (14)



● Wohnen (36) ● Handel (35)
● Logistik (1) ● Büro (16)
● Parken (4) ● Weitere (8)

Bei der Konzeption innovativer Investmentprodukte kann Bouwfonds REIM auf umfang- und weitreichende Kenntnisse der gesamten Bouwfonds Gruppe zurückgreifen. Sie deckt die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilienprojekten ab, also Entwicklung, Finanzierung und Investment Management.

Hinzu kommt unsere Philosophie, wonach wir attraktive Renditen für unsere Kunden auf Grundlage eines nachhaltigen Investmentansatzes erwirtschaften wollen. Sie beinhaltet unter anderem die permanente Forderung und Förderung der Mitarbeiter und Partner sowie einen Research-Ansatz, der modernste Erkenntnisse berücksichtigt. Mit einer Strategie, die auf diesen Prinzipien beruht, lassen sich künftig Produktinnovationen und Marktchancen effektiv identifizieren und effizient nutzen.

Bei unseren Investitionen liegt der Fokus auf den Nutzungsarten: Wohnen, Gewerbe (Büro, Handel und Logistik), Parken, Agrarland und Infrastruktur. Bei Wohn- und Parkhausinvestments zählen die USA und Europa zu unseren Zielländern. Bei Gewerbeinvestments konzentrieren wir uns auf die westeuropäischen Länder (Benelux-Länder, Deutschland, Frankreich). Farmlandinvestments tätigen wir vorwiegend in Europa und Infrastrukturinvestments in den Niederlanden.

Unsere Stärke ist unsere risikoaverse Core-Investment-Philosophie, die sich insbesondere in der Finanzkrise durch eine starke finanzielle Position bewährt hat. Das Produktportfolio von Bouwfonds REIM ist vielfältig in den Nutzungsarten, die Segmente Wohnimmobilien, Einzelhandel und Büroimmobilien stehen bevorzugt im Mittelpunkt.

Nachhaltigkeit

„Prinzipien sind das eine. Taten das andere.“

Wir wachsen mit den Ansprüchen, die wir an uns stellen.“

Dem genossenschaftlichen Grundsatz verpflichtet

Bouwfonds Real Estate Investment Management (BREIM) ist als Teil der Rabobank Group deren Nachhaltigkeitsstrategien verpflichtet:

Der genossenschaftliche Grundsatz verpflichtet und motiviert zu verantwortungsvollem und nachhaltigem Umgang mit der sozialen und ökologischen Umwelt. Diese Verantwortung ist seit Mitte der 1990er Jahre mit der Implementierung der „Corporate Social Responsibility (CSR)“ in die Unternehmensstrategie der Rabobank Group verankert. Mit der Selbstverpflichtung auf eine Unternehmenspolitik der nachhaltigen Entwicklung wurde die Rabobank zum verantwortungsvollsten Finanzdienstleister Europas.

Hierbei sieht Bouwfonds REIM

- die ökologische Verantwortung in der Reduktion der belastenden Umwelteinflüsse der Gebäude,
- das soziale Engagement in der Bereitstellung von gesunden und angenehmen Wohnungen für unsere Mieter
- und die ökonomischen Aufgaben in Pflege und Erhalt der Werte, den die uns anvertrauten Immobilien darstellen.

Renditeanalysen

Um diese Aufgaben erfüllen zu können, werden entsprechende Renditeanalysen durchgeführt und beachtet. Die Immobilien der neuen Fondsprodukte

werden hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit und ihres zukünftigen Werterhalts untersucht, bewertet und gemanagt. Bouwfonds REIM geht hierbei von einem umfassenden Nachhaltigkeitsbegriff aus, der sich nicht nur auf den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoß beschränkt, sondern vor allem auch strukturbezogene Nachhaltigkeitsaspekte wie die Erreichbarkeit und die Qualität eines Standorts sowie die Flexibilität der Gebäudenutzung berücksichtigt.

Verpflichtung zur Verbesserung der energetischen Qualität des Gebäudebestands

Aus den internationalen Verpflichtungen, die die Europäische Union zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes eingegangen ist, ergibt sich auch die Verpflichtung zur Verbesserung der energetischen Qualitäten des Gebäudebestands, der circa zu einem Viertel am gesamten CO₂-Ausstoß beteiligt ist. Folgerichtig sind heute der Endenergieverbrauch und die energetischen Eigenschaften der Gebäudehülle ein Schlüsselkriterium zur Bewertung der Qualität einer Immobilie.

Ökologische Anforderungen

Häuser haben vielseitige Wirkungen auf das Mikroklima durch Geometrie, Einfluss auf den Wasserhaushalt und Schadstoffe, die eventuell an die Umgebung abgegeben werden. Das Grundstück muss über einen angemessenen Anteil unversiegelter Flächen verfügen. Umwelteinflüsse, die sich aus der Verdichtung ergeben, gilt es durch weitere geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Urbane Einbindung reduziert den CO₂-belasteten Individualverkehr.

Bewegung ist Wachstum



„Das Spannungsfeld zwischen Ökonomie und Ökologie wandeln wir in nachhaltige Vorwärtsbewegung.“



Schutz der Gesundheit

Schadstoffe in Gebäuden, Außenlärmbelastungen sowie thermische Mängel und Schimmelbildungen beeinträchtigen die Gesundheit der Bewohner und müssen vermieden werden.

Hohe Nutzungsqualität der Immobilien

Damit Immobilien auch zukünftig die Anforderungen ihrer Nutzer an komfortables Wohnen erfüllen, ist auf eine hohe Qualität der Freiräume, der Belichtung und Belüftung zu achten. Angesichts des demografischen Wandels müssen Wohnimmobilien zunehmend auch die Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigen. Zukünftiger Werterhalt: Im Rahmen unserer Ankaufstrategie berücksichtigen und beobachten wir

permanent die Entwicklungspotenziale der europäischen Metropolen sowie das Image der Standorte innerhalb der Regionen. Nachhaltige Stadtquartiere verfügen über gemischte Nutzungen und vielseitige soziale Gefüge, während Monokulturen voraussichtlich die Brachen von morgen sind. Häuser können durch ihre Gestaltung das Image eines Ortes aufwerten.

Durchsetzung der Nachhaltigkeit durch nachhaltiges Managen

Nachhaltigkeit beschreibt die Balance und den Ausgleich von ökologischer, ökonomischer und sozialer Verantwortung. Damit müssen auch widerstrebende Kriterien abgewogen und eventuell vorhandene Defizite kompensiert werden.

Management Energieverbrauch

Der Endenergieverbrauch des Portfolios und dessen Durchschnitts- und Grenzwerte werden erfasst und entsprechend beobachtet. Sinnvolle Maßnahmen zur energetischen Verbesserung werden ermittelt und umgesetzt.

Management Ankauf

Unsere Markterfahrung zeigt, dass auch sehr gute Objekte, die alle Ankaufskriterien erfüllen, bei einzelnen Nachhaltigkeitskriterien Optimierungspotenzial haben. Im Sinne der Balance werden diese Defizite analysiert und bewertet.

Management Werkzeug

Bouwfonds REIM verfügt über eigene Software zur Nachhaltigkeitsbewertung. Sie kann sowohl die

Qualität der Portfolio-Objekte ermitteln als auch Hilfe leisten bei der Begutachtung von Ankaufsobjekten. Mit diesem Instrument kann ferner ermittelt werden, wie nachhaltig sich Investitionen an Immobilien auswirken. Somit erhält man hier eine wichtige Entscheidungsgrundlage.

Management Report

Zur Sicherung von Transparenz und Informationsfluss wird ein jährlicher Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. In diesem Bericht werden die Objekte des Portfolios einem Vergleich und Ranking unterzogen. Im Sinne des „comply and explain“ werden vorhandene Nachhaltigkeitsdefizite hervorgehoben und der Umgang mit diesen erklärt. Des Weiteren wird über geplante und abgeschlossene Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit berichtet.



Die Geschäftsführung

„Die Geschäftsführer von Bouwfonds REIM Deutschland verfügen über eine langjährige Expertise in der Entwicklung und im Management von Immobilienanlageprodukten.“



Arnoldus (Voäs) Brouns, Managing Director, Residential Real Estate Investment

Voäs Brouns übernimmt in Senior-Positionen seit über 20 Jahren Finanz- und Real-Estate-Management-Aufgaben. Bevor er 2002 zu Bouwfonds wechselte, arbeitete er für führende Organisationen wie Ecorys, Vesteda und ABP (Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds). Seine Berufserfahrung umfasst u. a. die Privatisierung von Vesteda, einem Wohnimmobilienfonds mit einem Portfolio von EUR 4 Mrd. Innerhalb Bouwfonds strukturierte Voäs Brouns zahlreiche niederländische, US- und deutsche Wohnimmobilienfonds. Zusätzlich zu seinen Abschlüssen der Harvard University, MIT und Boston University ist Voäs Brouns zertifizierter Finanzanalyst, MBA und Technischer Betriebswirt.



Michael Haupt, Geschäftsführer Deutschland

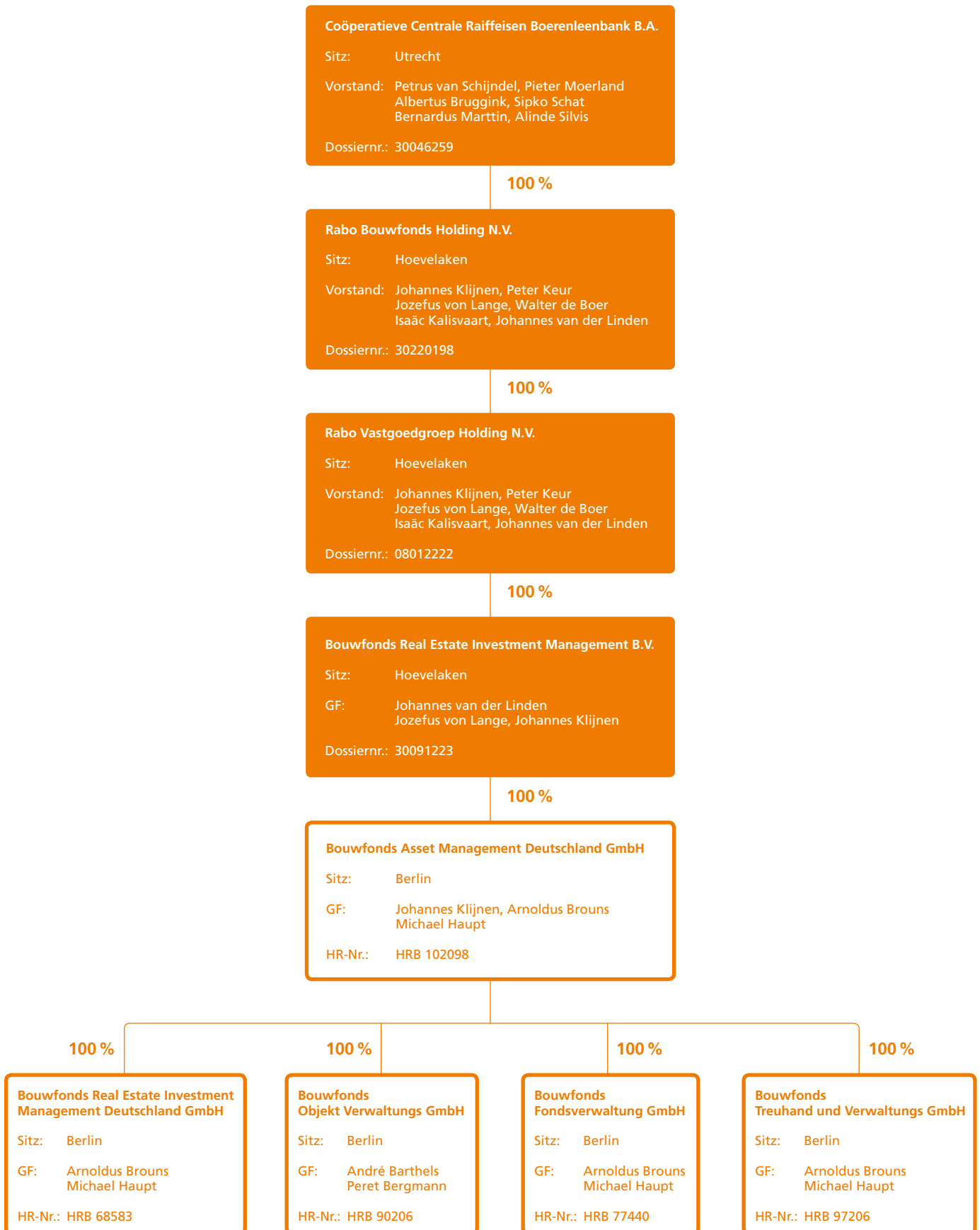
Michael Haupt studierte Rechtswissenschaften und Geschichte in Freiburg und München und ist seit 1991 als Rechtsanwalt zugelassen. Von 1984 bis 1992 war er als Berater der Bauwert AG, München und Berlin, tätig. 1992 gründete er die auf die Sanierung von historischen Gebäuden spezialisierte JUS AG, Berlin und Leipzig, deren Anteile 2001 in die börsennotierte TAG Immobilien AG eingebracht wurden. Von 2001 bis 2005 war Michael Haupt Vorstand der TAG, die sich überwiegend als Wohnungsbestandshalter und -entwickler (u. a. über die Tochter Bauverein zu Hamburg AG) entwickelte. Seit 2006 ist er Geschäftsführer von Bouwfonds REIM Deutschland.



Roman Menzel, Head of Sales Private Clients

Roman Menzel studierte Betriebswirtschaft an der Technischen Universität in Berlin. Seine berufliche Laufbahn begann in den 1990er Jahren bei der Bankgesellschaft Berlin. Dort spezialisierte er sich bereits auf den Bereich Immobilienfonds. Für die Deutsche Bank Real Estate in Frankfurt war er über sechs Jahre im Bereich offene und geschlossene Immobilienbeteiligungen im In- und Ausland tätig. Der Diplom-Kaufmann verantwortete ab 2006 als Prokurist sämtliche Vertriebsaktivitäten von Immobilien- und Private-Equity-Fonds beim Hamburger Emissionshaus Wölbern Invest. Seit 2011 leitet er bei Bouwfonds REIM Deutschland den Bereich Marketing und Vertrieb für Privatinvestoren mit den Schwerpunkten Wohn- und Büroimmobilien.

Struktur Rabo Real Estate Group



Im Überblick

Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH

| | |
|--|--|
| Assets under Management zum Dezember 2010 in EUR | gesamt 727 Mio. davon Büro 84 Mio. davon Wohnen 643 Mio. |
| Gründungsjahr | 2000 |
| Rechtsform | GmbH |
| Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg | HRB 68583 B |
| Geschäftsführung | Arnoldus Brouns Michael Haupt |
| Anzahl der Mitarbeiter (Stand 2011) | 25 |
| Stammkapital | EUR 26.000 |
| Gesellschaftszweck | <p>Das Asset Management von Grundbesitz-Portfolios in Deutschland einschließlich der Grundstücksverwaltung und aller Nebentätigkeiten sowie die Beratung, Betreuung und Koordination beim Ankauf, der Entwicklung und Veräußerung von Grundstücken;</p> <p>Die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume, Wohnräume und Darlehen;</p> <p>Der Vertrieb von sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden, und von öffentlich angebotenen Anteilen an einer Kapitalgesellschaft (mit Ausnahme von Aktiengesellschaften) oder Kommanditgesellschaft.</p> |
| Zweitmarktaktivitäten | keine |
| Firmenanschrift | <p>Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH Potsdamer Straße 58 10785 Berlin</p> <p>Tel.: + 49 (030) 59 00 97-60 Fax: + 49 (030) 59 00 97-778</p> <p>Website: www.raborealestategroup.com www.bouwfonds.com www.bouwfonds.de</p> |

Angaben zu den emittierten Vermögensanlagen

In 2005/2006 hat die Muttergesellschaft der Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH, die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, den Bouwfonds GmbH & Co. Städtefonds KG emittiert.

| | |
|---------------------------|---|
| Fondsbezeichnung | Bouwfonds GmbH & Co. Städtefonds KG |
| Emissionsjahr | 2005/2006 |
| Jahr der Schließung | 2006 |
| Prospektierte Laufzeit | bis 2018 |
| Anzahl der Gesellschafter | 45 |
| Komplementär | Bouwfonds Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin |
| Geschäftsführung | als geschäftsführende Kommanditisten: Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH, Berlin Dr. Alan Cadmus Dr. Matthias von Bodecker |
| Treuhänder | Bouwfonds Treuhand- und Verwaltungs GmbH, Berlin |
| Rechtsform | GmbH & Co. KG |
| Steuerliche Einkunftsart | Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung |
| Fondsimmobilien | Der Fonds ist mittelbar mit jeweils 94,9% an drei attraktiven und langfristig an bonitätsstarke Unternehmen vermieteten Büroimmobilien in Aachen, Mülheim und Würzburg beteiligt. |
| Adressen | Büroimmobilien in Aachen Viktoriaallee 3-5 52066 Aachen Büroimmobilie Mülheim Stinnes-Platz 1 45472 Mülheim an der Ruhr Büroimmobilie Würzburg Paradeplatz 4 97070 Würzburg |

Auswertung für 2010

IMMOBILIENDATEN

| Standort | Aachen | Mülheim an der Ruhr | Würzburg |
|------------------------------|--|---|---|
| Adresse | Viktoriaallee 3-5 52066 Aachen | Stinnes-Platz 1 45472 Mülheim an der Ruhr | Paradeplatz 4 97070 Würzburg |
| Objekttyp | Büroimmobilie | Büroimmobilie | Büroimmobilie |
| Baujahr | | | |
| Hauptgebäude | 1977–1983 | 1977 | 1905; 1989 |
| Nebengebäude | 1955; 1978 | | |
| Mieter | Saint-Gobain Glass Deutschland GmbH (Konzerngesellschaft der Compagnie de Saint-Gobain) | DB Mobility Logistics AG (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG) | GMG Generalmietgesellschaft mbH (Tochtergesellschaft der Deutschen Telekom AG) |
| Mietfläche in m ² | ca. 15.701 m ² | ca. 17.978 m ² | ca. 17.151 m ² |
| Stellplätze | 247 | 276 | 111 |

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE

| | Berichtsjahr 2010 | | kumulierte Werte 2005–2010 | |
|--|-------------------|------------|----------------------------|------------|
| | Soll | Ist | Soll | Ist |
| Ebene Objektgesellschaften | | | | |
| Einnahmen | 4.331.953 | 4.360.449 | 22.425.035 | 22.633.001 |
| Summe Aufwendungen ohne Tilgung | 1.571.250 | 1.465.255 | 8.563.443 | 8.123.490 |
| Liquiditätsergebnis Objektgesellschaften | 2.760.703 | 2.895.194 | 13.861.592 | 14.509.511 |
| Tilgung | 614.391 | 614.370 | 3.007.030 | 3.006.518 |
| Stand des Fremdkapitals | 30.723.212 | 30.723.724 | 30.723.212 | 30.723.724 |
| Ebene der Fondsgesellschaft | | | | |
| Einnahmen | 2.047.770 | 2.199.173 | 10.333.829 | 11.031.706 |
| Ausgaben ohne Tilgung | 117.917 | 114.864 | 1.671.619 | 1.618.389 |
| Tilgung | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liquiditätsergebnis | 1.929.853 | 2.084.309 | 8.662.210 | 9.413.315 |
| Ausschüttung Prospekt Betrag | 1.810.500 | 1.810.500 | 8.162.767 | 8.162.767 |
| Ausschüttung in % des Eigenkapitals | 8,50 % | 8,50 % | 43,00 % | 43,00 % |
| Liquiditätsreserve | 611.140 | 1.345.000 | 611.140 | 1.345.000 |
| Steuerl. Ergebnis in % | 7,76 % | 7,82 % | 38,34 % | 34,63 % |



INVESTITION UND FINANZIERUNG IN EURO

| | Soll | Ist | Differenz |
|--|-------------------|-------------------|-----------|
| Erwerb der Immobilienbeteiligungen inkl. Nebenkosten | 49.134.334 | 49.134.334 | 0 |
| Zwischenfinanzierung Eigenkapital ¹ | 160.000 | 1.123.386 | 963.386 |
| nachrichtlich: geplante Auszahlungen, 8 % p. a. zeitanteilig ab der Einzahlung des Eigenkapitals | | -2.130.000 | |
| tatsächliche Auszahlungen, 8 % p. a. zeitanteilig ab der tatsächlichen Einzahlung des Eigenkapitals ¹ | | 1.133.767 | -996.233 |
| Objektaufbereitung und Prospektierung | 1.336.000 | 1.336.000 | 0 |
| Finanzierungsvermittlung | 500.000 | 500.000 | 0 |
| Kosten der Eigenkapitaleinwerbung (inkl. Agio) | 2.343.000 | 2.343.000 | 0 |
| Platzierungsgarantie ² | 500.000 | 500.000 | 0 |
| Andere Nebenkosten der Vermögensanlage | 293.760 | 213.760 | -80.000 |
| Liquiditätsreserve | 107.906 | 220.753 | 112.847 |
| Gesamtinvestition | 54.375.000 | 54.375.000 | 0 |
| Eigenkapital | 21.300.000 | 21.300.000 | 0 |
| Agio | 1.065.000 | 1.065.000 | 0 |
| Fremdkapital brutto | 32.010.000 | 32.010.000 | 0 |
| Gesamtfinanzierung | 54.375.000 | 54.375.000 | 0 |
| Steuerl. Ergebnis in % | | | |
| 2005 | 2,82 % | -1,8 % | |
| 2006 | 6,42 % | 6,14 % | |

Erläuterungen:

¹ Die Beträge für (prospektierte) Ausschüttungen und laufende Ausgaben 2005/2006 sind angepasst. Die Anpassung dient der Vergleichbarmachung der Istzahlen. Für die Prospektierung war von einer Platzierung des Eigenkapitals zum 30.12.2005 ausgegangen worden. Dementsprechend waren die Auszahlungen an Anleger (8 % p. a., für 2005 zeitanteilig) kalkuliert. Der Platzierungszeitraum war länger als erwartet. Dies verursachte Zwischenfinanzierungszinsen auf das fehlende Eigenkapital, die in Summe aber den auf das Eigenkapital kalkulierten Auszahlungen entsprachen. Die prospektierten Auszahlungen von 8 % p. a. zeitanteilig ab der Einzahlung des Eigenkapitals wurden deshalb erreicht. Zur Vergleichbarmachung wurden die Prospektwerte deshalb um die ungeplanten Zwischenfinanzierungskosten erhöht und die erwarteten Auszahlungen an Anleger zeitanteilig neu berechnet nach Maßgabe der tatsächlichen Eigenkapitaleinzahlungen.

² Platzierungsgarantien

Die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin, hat die Einwerbung des Eigenkapitals garantiert. In Höhe der am 30.12.2005 nicht platzierten Beträge war die Garantiegeberin nach ihrer Entscheidung verpflichtet, das Kapital selbst zu übernehmen oder der Gesellschaft eine Zwischenfinanzierung zu gewähren, für die sie eine Vergütung in Höhe der auf den Zeitraum der Zwischenfinanzierung entfallenden Auszahlungen (bezogen auf den Betrag der Zwischenfinanzierung) beanspruchen konnte. Die Garantiegeberin hat von der Möglichkeit der Darlehensgewährung Gebrauch gemacht. Der Soll-Ist-Vergleich der Investitionsphase zeigt deshalb einen höheren als den geplanten Zwischenfinanzierungsaufwand. Dieser Mehraufwand entfiel systembedingt nur auf das noch nicht gezeichnete Eigenkapital. Das eingezahlte Eigenkapital wurde mit Auszahlungen in prospektierter Höhe bedient, da die Kosten der Zwischenfinanzierung der vorgesehenen Auszahlung entsprachen.

Ich habe die Leistungsbilanz für das Geschäftsjahr 2010 in der Fassung vom 29. September 2011 der Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH, Berlin, geprüft. Die Aufstellung der Leistungsbilanz entsprechend der „Leitlinien zur Erstellung von Leistungsbilanzen für geschlossene Fonds“ des Verbands Geschlossene Fonds (VGF) in der Fassung vom 27. Juni 2007, zuletzt geändert am 1. April 2009, und der dieser zugrunde liegenden Ausgangsunterlagen liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH bzw. der gesetzlichen Vertreter der in der Leistungsbilanz einbezogenen Gesellschaften.

Art und Umfang meiner Prüfungshandlungen habe ich in meinem Prüfungsbericht festgehalten. Die Prüfung erstreckte sich vor allem darauf, ob die erreichten Ergebnisse der einzelnen Fondsgesellschaften und die rechtlichen Verhältnisse aus den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig und richtig hergeleitet worden sind. Die Prüfung der Ausgangsunterlagen war nicht Gegenstand des Auftrages. Die Planungsrechnungen wurden nicht überprüft. Die Ausführungen zu den Marktverhältnissen und den erläuterten Prognosen wurden auf ihre Schlüssigkeit plausibilisiert.

Ich habe die Prüfung der Leistungsbilanz in sinnvoller Anwendung der vom Institut der Wirtschafts-

prüfer festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Mängel mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Die Nachweise für die Angaben in der Leistungsbilanz sind überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt worden.

Nach meiner Überzeugung sind die in der Leistungsbilanz dargestellten Daten sowie Ergebnisse aus den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und den mir erteilten Auskünften vollständig und richtig hergeleitet worden.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Dem Auftrag lagen die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002“ zugrunde. Danach ist die Haftung für fahrlässig verursachte Schäden – auch im Verhältnis zu Dritten – im Einzelfall auf 4 Mio. Euro bzw. im Serienschadensfall insgesamt auf 5 Mio. Euro begrenzt.

Berlin, 29. September 2011



Niels Berkholz

Diplom Ökonom, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Wagemann + Partner

A blurred photograph of a busy city street. In the foreground, a person in a dark suit is walking towards the right, their figure blurred. To the left, a person in a light-colored shirt is also blurred, moving in the same direction. The background shows a modern building with a glass facade and a street with a car and a fire hydrant. The overall scene is one of constant motion and activity.

Bewegung
kommt an



Potsdamer Straße 58
10785 Berlin
Tel.: 030/59 00 97-60
Fax: 030/59 00 97-89
www.bouwfondsreim.de