



Leistungsbilanz 2008:
Transparenz schafft Vertrauen.

**Die Krönung:
Gewinnbeteiligung
bei Verkauf.**

Gute Gründe für ein langfristiges Investment.

**Die Aussicht:
attraktive Ausschüt-
tungen nach Steuern.**

**Das Fundament:
hochwertige Büro-
immobilien.**

**Der Unterbau:
die IVG Prinzipien.**

- Nur Büroimmobilien
- Nur in ausgewählten Metropolen
- Immer konservative Prognosen
- Immer vor Ort betreut

VORWORT	2
IVG FUNDS	10
Erfolgskonzept	10
Starkes Netzwerk	12
Die Basis	14
Transparenz schafft Qualität	16
Professionell und engagiert	18
LEISTUNGSBILANZ	22
Überblick	22
Ermittlungsgrundsätze	24
EuroSelect 07 – Triple	26
EuroSelect 08 – NeathousePlace.....	28
EuroSelect 09 – RiversideHouse.....	30
EuroSelect 10 – Amersfoort	32
EuroSelect 11 – Moorgate.....	34
EuroSelect 12 – LondonWall.....	36
BalancedPortfolio – UnitedKingdom	38
EuroSelect 14 – TheGherkin.....	40
EuroSelect 16 – TheSquare.....	42
AUSBLICK	46
TESTAT	49
DIE IVG	50

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 finden Sie die wesentlichen Angaben aus der testierten Leistungsbilanz zum Stichtag 31.12.2008. 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,

2008 hat sich durch die Finanzkrise und insbesondere die Insolvenz der amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers die Situation an den Finanz- und Immobilienmärkten und schließlich auch der Gesamtwirtschaft weltweit erheblich verschlechtert. Von dieser Entwicklung konnte sich niemand abkoppeln. Umsätze und Bewertungen an den Immobilienmärkten sind zum Jahresende 2008 deutlich zurückgegangen. Dies ist jedoch nicht auf eine veränderte fundamentale Einschätzung der Anlageklasse Immobilie zurückzuführen; es ist vielmehr das Ergebnis der von Unsicherheit geprägten, breiten Abwartehaltung. Wir gehen davon aus, dass sich die Immobilienmärkte im Gefolge einer gesamtwirtschaftlichen Stabilisierung wieder deutlich erholen werden. Denn Immobilien bleiben ein wichtiges Element einer ausgewogenen, langfristig orientierten Anlagestrategie. Dies gilt nach den Erfahrungen der jüngsten Krise mehr denn je. Mit unseren geschlossenen Immobilienfonds der Marke EuroSelect haben wir von Anfang an auf Solidität und Transparenz gesetzt. Diese Geschäftspolitik verfolgen wir unbeirrt weiter, sie hat im schwierigen Immobilienjahr 2008 ihre Feuertaufe bestanden. So konnte unser Fonds EuroSelect 16 mit einer langfristig vollvermieteten, erstklassigen Immobilie in Luxemburg zügig zwischen August 2008 und Januar 2009 – auf dem Höhepunkt der Finanzkrise – vollständig platziert werden.

Die hohen Bewertungsabschläge haben jedoch auch vor erstklassigen Core-Immobilien nicht haltgemacht – besonders betroffen war davon 2008 der Finanzplatz London und damit auch unsere Fondsimmobilie „The Gherkin“ in der City. Während die Gesamtmarktbewertung in London um ca. 35 % nachgab, erfuhr „The Gherkin“ eine geringere Abwertung von ca. 22 % – dies berücksichtigt den unverändert hervorragenden operativen Erfolg und die langfristige Orientierung dieser Landmark-Immobilie. Gleichwohl führte der Bewertungsabschlag zu einem vorübergehenden Ausschüttungsstopp, da dafür vorgesehene Kapital zunächst zur Stärkung des Eigenkapitals im Fonds verbleiben muss. Uns ist bewusst, dass wir damit bei diesem Fonds und in dieser Ausnahmesituation die hohen Erwartungen unserer Anleger vorübergehend nicht erfüllen konnten. Wir haben dies zeitnah und offen kommuniziert und verzichteten in der Konsequenz bis zur nächsten Bewertung der Immobilie in zwei Jahren auf die Hälfte unserer Fondsmanagement-Vergütung.

Aufgrund der deutlich eingetrübten Aussichten an den asiatischen Immobilienmärkten haben wir uns entschlossen den Vertrieb des Dachfonds „BalancedPortfolio Asia“ einzustellen. Im Rahmen der Rückabwicklung haben die Anleger ihr eingezahltes Kapital vollständig zurückerhalten, zusätzlich haben wir eine Verzinsung von 8,5 % p. a. gezahlt.

Wir berichten an dieser Stelle unserer Leistungsbilanz bewusst ausführlich über diese Punkte, um keinen Zweifel daran aufkommen zu lassen, dass wir auch in extrem schwierigen Zeiten keinerlei Abstriche an einem verantwortungsvollen Umgang mit dem uns anvertrauten Kapital machen. Mit weiteren Immobilienfonds der Marke EuroSelect werden wir solide neue Anlagemöglichkeiten vorwiegend in europäischen Metropolen anbieten, das Vertrauen in unsere Fondsprodukte weiter festigen und unsere Stellung als Marktführer in Deutschland ausbauen.

Wir sind uns des besonderen Treuhandverhältnisses zwischen Fondsinitiator und Fondsanleger uneingeschränkt bewusst und begrüßen daher grundsätzlich die derzeit angestrebte stärkere Regulierung des Fondsmarktes. Sie kann – mit Augenmaß betrieben – zu einer höheren Transparenz und Professionalisierung des Marktes für Immobilienfonds beitragen. Wir bedanken uns für das Anlegervertrauen und würden uns freuen, Sie als Investor in einem unserer neuen Fonds begrüßen zu können. Dank gilt auch unseren Vertriebspartnern und Mitarbeitern; sie haben mit ihrem Wissen und Einsatz nicht nur zum Erfolg unserer Produkte, sondern auch zur Glaubwürdigkeit unserer Geschäftspolitik in einem sehr schwierigen Immobilienjahr beigetragen.



Dr. Georg Reul, Mitglied des Vorstands der IVG Immobilien AG





Warum IVG EuroSelect?

Weil es sich
beim Kauf und
Verkauf hochwer-
tiger Immobilien
auszahlt, vor Ort
die besten Spür-
nasen zu haben.





**Warum
IVG EuroSelect?**
Weil die IVG ein
klares Konzept hat:
ausgewählte Büro-
immobilien in
europäischen Wirt-
schaftszentren.





**Warum
IVG EuroSelect?**
Weil die Größe
der IVG auch ihre
Stärke ist, zum
Beispiel bei
Finanzierungen.

Unser Erfolgskonzept: global denken, lokal handeln.

Mit den EuroSelect Immobilienfonds bietet die IVG Privatanlegern die Möglichkeit, langfristig in attraktiven und zuverlässigen Produkten 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.

AUSGESUCHTE IMMOBILIEN AN ATTRAKTIVEN STANDORTEN.

IVG Fonds zählt zu den Marktführern im Bereich der geschlossenen Immobilienfonds.

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

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

INVESTITION MIT OPTIMALEN ERTRAGS- MÖGLICHKEITEN.

Private Kapitalanleger profitieren dank unserer sorgfältigen Immobilienauswahl von maximalen Erträgen und größtmöglicher 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 aller wichtigen Einflussgrößen aus. Die Fondsstruktur wird steuerlich und rechtlich sorgfältig vorbereitet und der Fonds während seiner Laufzeit durch ein professionelles Fondsmanagement zuverlässig begleitet. Die Mieter der Immobilien verfügen zumeist über eine 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.

GUT AUFGESTELLT IN SCHLECHTEN ZEITEN.

Aufgrund der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise hat sich die Situation an den internationalen Immobilienmärkten seit dem 2. Halbjahr 2008 verschlechtert. Auch die Wechselkursverhältnisse haben sich geändert. Dieser Entwicklung konnten sich auch EuroSelect Fonds mit Büroimmobilien im Londoner Immobilienmarkt nicht entziehen.

Die Rezession in Großbritannien, insbesondere die Eskalation der internationalen Finanzkrise im Herbst 2008, zog einen geringeren Büroflächenbedarf, mäßige Anmietungsaktivitäten, höheren Leerstand und sinkende Mieten nach sich. Ende Dezember 2008 belief sich die Leerstandsquote in Central London auf 5,3 % (4. Quartal 2007: 3,0 %) und im City-Teilmarkt bereits auf 7,1 % (4. Quartal 2007: 3,5 %). Die Mieten bei Neuvermietungen sind im Laufe des Jahres 2008 um etwa 15 % gefallen.

Die EuroSelect Fonds profitieren in dieser Situation von den überwiegend langfristigen Mietverhältnissen. In 2008 wurden die prospektierten Vermietungsergebnisse und die Mieterträge in Landeswährung im Wesentlichen erreicht. Lediglich aufgrund der eingetretenen Wechselkursänderungen ist es bei den EuroSelect Fonds 07, 08, 09, 11 und 12 zu Ausschüttungsreduzierungen für das 2. Halbjahr 2008 gekommen. Unter Berücksichtigung von bereits gezahlten Sonderausschüttungen in den zurückliegenden Jahren beträgt die maximale Abweichung zwischen den kumulierten Ist-Ausschüttungen und den prospektierten Ausschüttungen über die bisherige Fondslaufzeit 1,0 %. Für 2009 ist voraussichtlich von der gleichen Ausschüttungshöhe wie in 2008 auszugehen. Ausgenommen hiervon ist der EuroSelect 8, dessen Ausschüttungshöhe in höherem Maße als bei den anderen EuroSelect Fonds von der Entwicklung des Wechselkursverhältnisses abhängt. Zum EuroSelect 14 verweisen wir auf die Ausführungen im Vorwort und der nachfolgenden Berichterstattung je Fonds. Die weitere Entwicklung ist vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise derzeit nicht absehbar.

Der EuroSelect 10 hat im Jahr 2008 neben der prognostierten Ausschüttung eine Sonderausschüttung in Höhe von 1,0 % vorgenommen.

Für den BalancedPortfolio UK wurden keine regelmäßigen, jährlichen Ausschüttungen prognostiziert. Die Realisierung der prognostizierten Zielrendite hängt 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.

Der BalancedPortfolio Asia wurde rückabgewickelt. Die Anleger erhielten ihr eingezahltes Kapital vollständig zzgl. einer Verzinsung von 8,5 % p. a. sowie das 5 %ige Agio zurück.

AUF DIE STÄRKEN BESINNEN.

Selbst in der aktuellen Marktverfassung bleiben Immobilieninvestitionen eine attraktive Alternative zu sonstigen Kapitalanlagen. Wesentliche Stärken sind ihr Sachwertcharakter und der damit verbundene weitgehende Inflationsschutz sowie der langfristige Anlagehorizont: Langfristig vollvermietete 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 weiterhin interessante Anlagechancen bieten. Um auch in Zukunft solide Erträge und Sicherheit zu gewährleisten.

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

Die Entwicklung der EuroSelect Fonds belegt die Vorzüge von Sachwertinvestitionen.



1



2

EuroSelect Immobilienfonds

- 1 EuroSelect 16, TheSquare
- 2 EuroSelect 09, RiversideHouse

Ein starkes Netzwerk für starke 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 Fonds, insbesondere durch den Wissens- und Erfahrungsaustausch, eine besonders starke wirtschaftliche Verhandlungsposition bei dem Immobilienerwerb und der Finanzierung, die Vor-Ort-Präsenz in den wichtigsten europäischen Großstädten und ein breiteres Spektrum an Ausgestaltungsmöglichkeiten bei der Konzeption.

Amsterdam ■

London ■

Brüssel ■

■ Paris

DER FONDSINITIATOR IVG PRIVATE FUNDS: EMISSIONSHAUS FÜR PRIVATANLEGER- PRODUKTE.

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

■ Madrid



Helsinki



Stockholm

vergleichbarer Vermögensanlagen für private Investoren. Geschlossene Immobilienfonds sind eine Anlageform, die Privatanlegern die Möglichkeit zur Investition in attraktiven, großen Immobilienobjekten 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



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. 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.

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.

der IVG Private Funds Management GmbH mit Sitz in Berlin. Produkte für semiinstitutionelle Anleger werden von der IVG Fund Management GmbH in Bonn betreut. Per 31.12.2008 betreut IVG Funds über 50.000 Anleger mit einem Fondsvolumen von 3,3 Mrd. Euro.

Bislang hat ca. jeder zehnte Anleger mehr als einen Fonds bei uns gezeichnet.

Die IVG managt 40 Spezialfonds und Mandate mit einem Fondsvolumen von 12 Mrd. Euro (Stand: 31.12.2008). Damit ist sie in Deutschland Marktführer für Immobilienspezialfonds – eine Position, die das Unternehmen bereits seit Jahren behaupten kann. Dieses enge Verhältnis zur so konservativ und langfristig orientierten Anlegergruppe der deutschen Versicherungen und Pensionskassen basiert auf einer jahrelangen, vertrauensvollen Zusammenarbeit.

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

Die Basis für attraktive Wertschöpfung: Erfahrung, Wissen und Immobilienzugang.

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

Ertrag und Sicherheit bilden die Hauptkriterien unserer Investitionsstrategie.

Günstige steuerliche Rahmenbedingungen für attraktive Rendite.

Die EuroSelect Immobilienfonds bieten Investitionsgelegenheiten 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, indem sie der Privatanleger als langfristig angelegte Säule in seinem Vermögensportfolio hält.

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:

- **Erfahrung:** Wir haben unsere Leistungen im Bereich Immobilienfonds über die Jahre kontinuierlich ausgebaut, sodass 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 2008 betrug das Transaktionsvolumen ca. 2 Mrd. Euro.

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

KEIN WIDERSPRUCH: HOHE SICHERHEIT UND HOHER ERTRAG.

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 betrachten 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 langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet und verfügen über eine hohe Objekt- und Standortqualität mit guter Anschlussvermietungsmöglichkeit.
- **Konservative Kalkulation:** Wir kalkulieren Investitions- und Finanzierungspläne sowie Prognoserechnungen bewusst vorsichtig.

VON STEUERLICHEN UND RECHTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN PROFITIEREN.

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 vorsichtige und konservative Annahmen zugrunde.

Um die Rendite für Privatanleger zu optimieren, nutzen wir bei der Fondskonstruktion günstige steuerliche Rahmenbedingungen, zum Beispiel mithilfe der in den jeweiligen Investitionsländern bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen und der gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen: Die Mieteinkünfte werden aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen überwiegend nur im Anlageland besteuert. Hier können die Anleger in der Regel attraktive Freibeträge nutzen. So sind beispielsweise in Großbritannien Einkünfte im Jahr 2008/2009 bis zu einer Höhe von 6.035 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 sogenannte Progressionsvorbehalt für laufende Einkünfte aus der Vermietung und der Verpachtung von Immobilien findet keine Anwendung mehr.

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



**EuroSelect 20,
TheNorthGate**

Transparenz schafft Qualität. Qualität schafft Vertrauen.

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.

ENGE ORIENTIERUNG AN STRENGEN STANDARDS.

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

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

UNABHÄNGIGE BEWERTUNG FÜR HOHE TRANSPARENZ.

Um für unsere Immobilienfonds eine möglichst hohe Transparenz zu gewährleisten, lassen wir sie zu Beginn der Platzierung durch renommierte, unabhängige Ratingagenturen in einem umfassenden 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 in das Zentrum, inwiefern der Fonds aus Sicht des Anlegers die prognostizierte Rendite tatsächlich erzielen kann und welche Risiken sich mit dem Angebot verbinden.

QUALITÄT MACHT SICH BEZAHLT.

In einer im Juli 2008 durchgeführten Bewertung durch die Ratingagentur Scope wurden 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“. In die Bewertung wurden insbesondere folgende Kriterien einbezogen: Unternehmensstruktur, Finanzkraft, Investitionskompetenz sowie Management- und Prozessqualität.

Scope Gesamtrating Managementqualität
im Segment Immobilienfonds

AA-

Sehr hohe Qualität

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 EuroSelect 08, NeathousePlace**
- 2 EuroSelect 14, TheGherkin**
- 3 EuroSelect 10, Amersfoort**



1



2



3

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

Professionelles Fondsmanagement plus engagierte Kundenbetreuung.

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

VERANTWORTUNG FÜR 3,3 MRD. EURO.

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. 2008 betreut IVG Funds in 33 Fonds über 50.000 Anleger und ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 3,3 Mrd. Euro.

Bislang hat ca. jeder zehnte Anleger mehr als einen Fonds bei uns gezeichnet.

IM INTERESSE DER ANLEGER.

Das Fondsmanagement der IVG Funds ist bestrebt, die Interessen unserer Anleger während der gesamten Laufzeit der Fonds zu wahren. 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
- 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 einem 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

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



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.

AKTIVE UNTERSTÜTZUNG VON ZWEITMARKT-HANDELSPLÄTZEN.

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, sodass die Fungibilität trotz Werthaltigkeit eingeschränkt sein kann.

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 2008 wurden auch Anteile von Euro-Select Immobilienfonds gehandelt – allerdings nur in geringer Stückzahl.

Die Möglichkeit des Zweitmarkthandels bietet dem Anleger eine Möglichkeit, das Renditepotenzial seiner Beteiligung auch bei einem vorzeitigen, ungeplanten Ausstieg zu nutzen.

Um eine strikte Neutralität zu wahren, hat IVG Fonds zur Vermeidung von Interessenkonflikten die eigenen Zweitmarktaktivitäten eingestellt und unterstützt aktiv die Abwicklung von Zweitmarktgeschäften über externe Handelsplattformen.

UNABHÄNGIGE OMBUDSSTELLE FÜR UNKOMPLIZIERTE STREITSCHLICHTUNG.

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.

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:

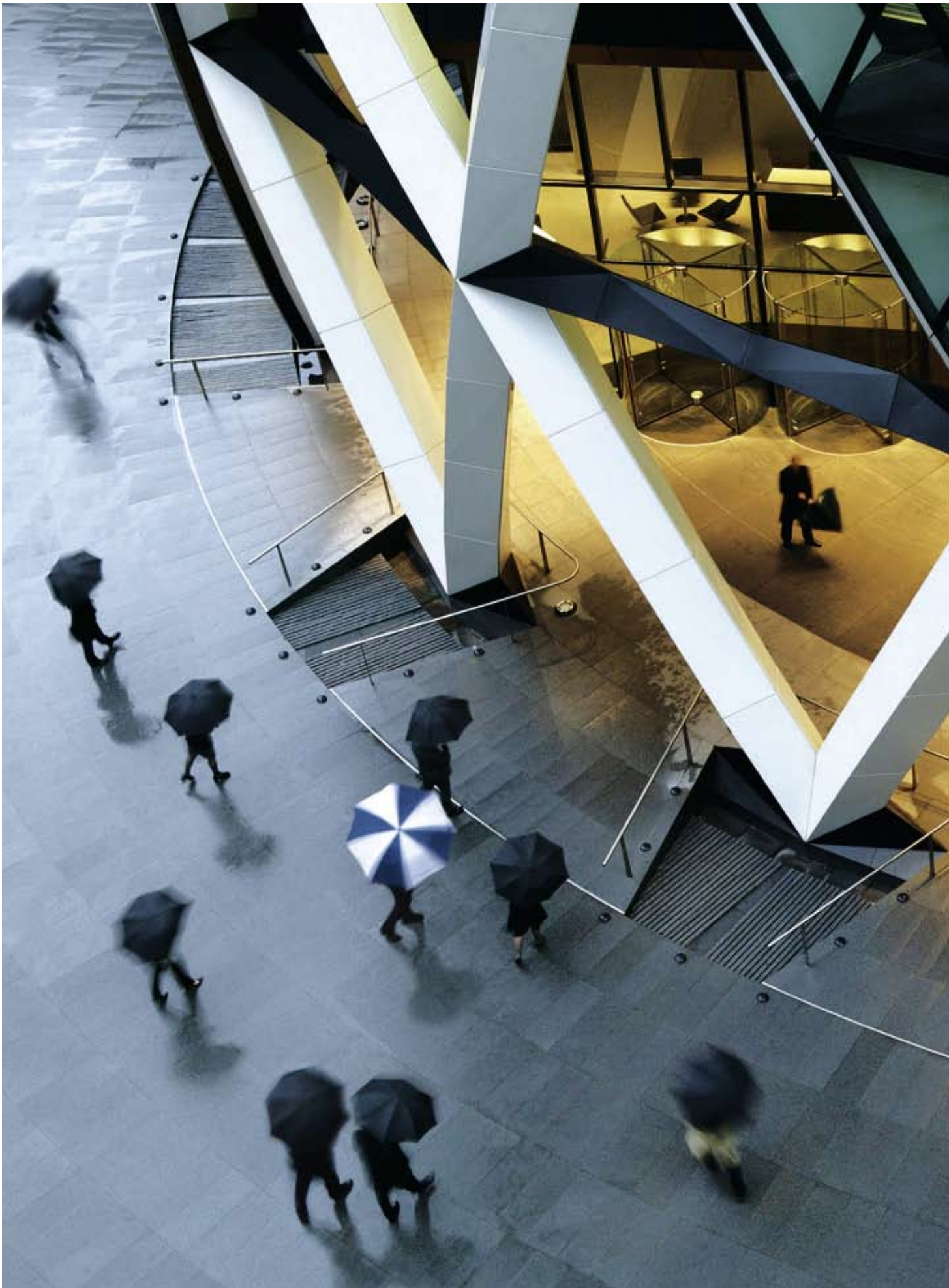
Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V.
Postfach 64 02 22
D-10048 Berlin
Tel.: 030 25761690, Fax: 030 25761691
E-Mail: info@ombudsstelle-gfonds.de
Internet: www.ombudsstelle-gfonds.de

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.

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.

Zweitmarkthandel bei frühzeitigem Ausstieg.






Ombudsstelle für geschlossene Fonds.





**Warum
IVG EuroSelect?**
Weil Immobilien
auch in schwierigen
Zeiten
vergleichsweise
gut dastehen.

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

	EuroSelect 07 Triple	EuroSelect 08 NeathousePlace	EuroSelect 09 RiversideHouse	EuroSelect 10 Amersfoort	EuroSelect 11 Moorgate
					
Investitionsstandort	London, GB Bonn, Nürnberg, D	London, GB	London, GB	Amersfoort, NL	London, GB
Emissionsjahr	2003	2004	2005	2005	2005
Gesamtinvestitions- volumen² in Euro	101.573.038	121.979.787	175.706.661	22.400.000	186.929.317
Eigenkapital inkl. Agio und Überzeichnung in Euro	53.073.038	62.979.788	82.197.150	10.920.000	90.461.175
Gesellschafter	1.787	2.335	2.831	473	2.908
Hauptmieter	EMI (bis 04.12.2008), Halcrow Group (seit 05.12.2008), IVG	BHP Biliton	Financial Times, Ofcom	Van Gend & Loos	J.P. Morgan Cazenove
Vermietungsstand in %	100; 100; 99,86	100	100	100	100
Ausschüttung in % p.a.	6,5 (2004) 6,5 (2005) 7,5 (2006) 6,5 (2007) 5,0 (2008)	7,0 (2004) 7,0 (2005) 8,0 (2006) 7,0 (2007) 6,0 (2008)	6,5 (2005) 6,5 (2006) 6,5 (2007) 5,5 (2008)	7,0 (2005) 7,0 (2006) 7,0 (2007) 8,0 (2008)	6,0 (2006) 6,0 (2007) 5,4 (2008)
Ausschüttungsabweichung kumuliert⁹ in %	-0,5	0,0	-1,0	1,0	-0,6
Verlauf	prospektgemäß	prospektgemäß	prospektgemäß	prospektgemäß	prospektgemäß

¹ Sämtliche Angaben betreffen den Stand 31.12.2008.

² Investitionskosten inklusive Agio und Liquiditätsreserve, exklusive Damnum. Beim BalancedPortfolio UK ausschließlich Eigenkapital ohne Finanzierung.

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 Euro/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 20.02.2007).

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 Euro/GBP) dargestellt.

⁷ Die Erreichung der für die Fondslaufzeit prognostizierten Zielrendite von 8 bis 12% p.a. hängt wesentlich von der weiteren Entwicklung der Immobilienmärkte in Großbritannien ab.

EuroSelect 12
LondonWall


London, GB

BalancedPortfolio
UnitedKingdom³


GB

EuroSelect 14
TheGherkin⁶


London, GB

EuroSelect 16
TheSquare


Luxemburg

Gesamt

2006

2006

2007

2008

346.552.154

179.450.190

508.996.470

400.536.839

2.044.124.456

167.415.150

179.450.190

241.816.470

250.540.500

1.138.853.461

6.397

6.303

9.154

10.227

42.415

ING

Diverse

Swiss Re Ltd.

Clearstream
International S.A.

100

4

100

100

5,75 (2006)

5

5,75 (2007)

5

5,5 (2007)

5,00 (2008)

5

2,75 (2008)⁸

5,25 (2008)

-0,75

5

8

0,0

prospektgemäß

7

8

prospektgemäß

⁸ Die Fondsimmobilie des EuroSelect 14 The Gherkin ist zu 100 % vermietet. Die Mieter kommen ihren Mietzahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nach und die derzeitige Liquiditätslage ermöglicht den vereinbarten Kapitaldienst und die prospektierten Ausschüttungen in den nächsten Jahren. Trotz dieses Sachverhalts wurde die kreditvertragliche Regelung zum Verhältnis zwischen gewährter Darlehenssumme und dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie aufgrund der allgemein verschlechterten Lage am Immobilienmarkt nicht eingehalten. Derzeit wird intensiv mit den finanzierenden Banken über eine Lösung dieses Sachverhalts verhandelt. In diesem Zusammenhang wurden Ausschüttungen ab dem zweiten Halbjahr 2008 vorläufig ausgesetzt.

⁹ Summe der Abweichungen zwischen Ist- und prospektierter Ausschüttung seit Fondsaufgabe. Über- bzw. Unterschreitungen von bis zu einschließlich 1 % werden als prospektgemäß dargestellt.

Ermittlungsgrundsätze zur Leistungsbilanz der EuroSelect Fonds.

Im Folgenden werden die Ermittlungsgrundsätze zur Leistungsbilanz 2008 dargestellt.

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

Die Leistungsbilanz 2008 wurde nach den Leitlinien des VGF in der Fassung vom 27.07.2007, zuletzt geändert am 01.04.2009, erstellt.

Die Basis der Soll-Daten bildeten die Prognosen der einzelnen Fonds, die auch in den Prospekten zu den Fonds nachzulesen sind. Die Darstellung der Ist-Daten basiert auf den jeweiligen Soll-Ist-Vergleichen bzw. Jahresabschlüssen der betreffenden Fondsgesellschaften. Als ergänzende Unterlagen wurden Geschäftsberichte, Darlehensverträge und Immobilienbewertungen unabhängiger Sachverständiger verwendet.

Die Angaben betreffen zu- und abgeflossene Beträge. Zeitliche Beschränkungen auf eine bestimmte zeitliche Periode oder einen bestimmten Stichtag erfolgten somit nicht.

Zunächst erfolgt ein Gesamtüberblick über die einzelne Fondsgesellschaft. Hier sind unter anderem 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.

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 Mittelverwendungskontrolleurs 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.

Agio:

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

Eigenkapital ohne Agio:

Das Eigenkapital (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 Kapitals zum Zeitpunkt der Darlehensaufnahme wieder.

Steuerliches Ergebnis (Inv.-Phase):

Dieser prozentuale Betrag gibt das Inlandsergebnis der Fondsgesellschaft, verglichen mit dem 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.

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE.

Mieteinnahmen:

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

Garantiezahlung:

Mietgarantiezahlungen 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, Währungsreserve 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 und die Kosten für das Objektmanagement. Zur Steigerung der Kostentransparenz sind erstere 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 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 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 Liquiditätsergebnisses 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 ausgezahlten Auszahlungen an die Anleger.

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 Euro und einem Steuersatz von 50 %. Auslandseinkünfte sind nicht berücksichtigt.

Rechnungsdifferenzen:

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

Neuer Mieter. Stabile Entwicklung.

EuroSelect 07 Triple

Der geschlossene Immobilienfonds EuroSelect 07 wurde im Januar 2005 voll platziert.

Der Fonds ist an drei Standorten investiert: in einem Bürogebäude in London – dem „EMI House“ 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. Das EMI House 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 derzeit weltweit als Ingenieurberatungsunternehmen in diversen Geschäftsfeldern tätig ist, hauptsächlich als Projektmanager für große Infrastruktur- und zivile Technikprojekte.

WERTZUWACHS GEGENÜBER ANKAUF.

Die Bewertung der Immobilie zum 31.12.2008 zeigt die Auswirkungen der Finanzkrise auf den Londoner Immobilienmarkt. Der Wert der Fondsimmobilie ist auf 36,5 Mio. GBP (2007: 44,5 Mio. GBP) gesunken. Gegenüber dem Ankauf durch die Fondsgesellschaft verzeichnet die Immobilie jedoch noch immer einen Bewertungsgewinn von 4,58 %.

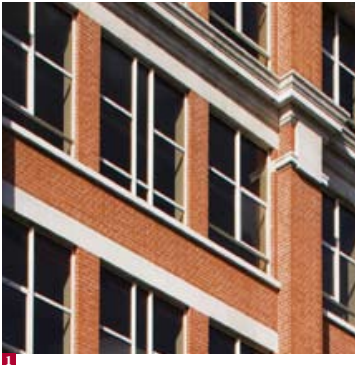
Bei den Büroimmobilien in Bonn handelt es sich um ein 1960 erstelltes Bürogebäude, das bis 2003 komplett entkernt und vollständig saniert wurde, sowie ein im Jahr 2003 neu erstelltes Bürogebäude. Beide Objekte werden von der IVG Immobilien AG als Zentrale genutzt. Der Mietvertrag läuft bis 2020.

Bei der Immobilie in Nürnberg handelt es sich um ein 1994 erbautes fünfgeschossiges Bürogebäude zuzüglich Staffelgeschoss. Die Immobilie ist Teil des Nordostparks, eines international bekannten Technologieparks. Das Objekt ist komplett an diverse Einzelmietler bis 2017 vermietet. Es besteht eine Mietausgleichsvereinbarung mit der IVG Investment GmbH mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2017. Die Investitionsphase konnte laut Bericht des Mittelverwendungskontrolleurs mit einer zusätzlichen Liquidität in Höhe von rund 1,086 Mio. Euro bzw. rund 2,1 % bezogen auf das Zeichnungskapital (ohne Agio) günstiger abgeschlossen werden. Aus den Einsparungen der Investitionsphase haben die Anleger im März 2007 eine Sonderausschüttung von 1,0 % erhalten.

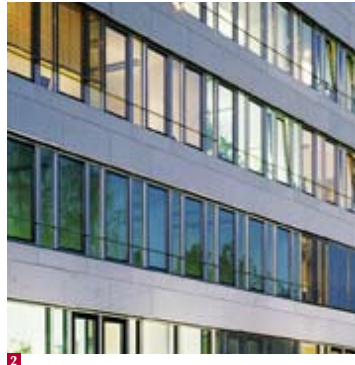
Drei Standorte,
ein Ergebnis:
nahezu pros-
pektgemäße
Einnahmen.

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	1.787
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Fondsmanagement	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
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 (EMI House)	
7.959 m ² ; 45 Tiefgaragenstellplätze	
Baujahr: 1940	
Revitalisierung und Modernisierung: 1993–1995	
Vermietungsstand: 100 %	
Objektgesellschaft mit 2 Bürogebäuden in Bonn	
9.286 m ² ; 109 Tiefgaragenstellplätze	
Zanderstraße 5, Baujahr: 1960; Kernsanierung 2003	
Zanderstraße 7, Baujahr: 2002	
Vermietungsstand: 100 %	
Objektgesellschaft mit 1 Bürogebäude in Nürnberg	
8.491 m ²	
Baujahr: 1994	
Vermietungsstand: 99,86 %	



1



2



3

- 1 EMI House, London
2 Zanderstraße, Bonn
3 Nordostpark, Nürnberg

KUMULIERTE AUSSCHÜTTUNG FAST GLEICHAUF MIT 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 Euro beglichen werden, unterliegen Ausgaben und Ausschüttung zum großen Teil dem Wechselkursrisiko. Trotz Wechselkursreserve musste die Ausschüttung für das 2. Halbjahr 2008 infolge der negativen Wechselkursentwicklung zwischen GBP und Euro um 1,5 % gekürzt werden. Aufgrund der Sonderausschüttung vom März 2007 liegt die kumulierte Ausschüttung über die bisherige Fondslaufzeit bezogen auf das platzierte Eigenkapital lediglich um 0,5 % unter dem Prospektwert. Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung erfolgen jährlich abwech-

INVESTITIONSPHASE	in Euro	
	SOLL	IST
Investitionskosten	100.701.224	100.486.657
Liquiditätsreserve	298.776	1.086.380
Gesamtinvestition	101.000.000	101.573.038
Agio	2.500.000	2.527.288
Eigenkapital ohne Agio ¹	50.000.000	50.545.750
Fremdkapital (brutto)	53.888.889	53.888.889
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	-8,07	-8,77

selnd im Rahmen einer Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Umlaufverfahren. Die letzte Gesellschafterversammlung fand am 19.12.2008 statt.

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE

	in Euro			
	seit Emission kumuliert		2008 (Berichtsjahr)	
	SOLL	IST	SOLL	IST
Einnahmen (ohne Garantie) ²	30.998.335	30.634.144	6.214.930	6.119.153
Garantiezahlung	-	306.950	-	55.474
Sonstige Einnahmen (netto)	170.973	559.241	31.634	145.665
Ausgaben ohne Tilgung	13.081.696	14.611.637	2.468.102	2.789.887
Zinsen	12.077.187	13.388.400	2.234.720	2.271.709
Tilgung	2.144.106	2.144.702	745.335	745.686
Bewirtschaftungskosten	123.529	125.268	24.790	24.790
Liquiditätsergebnis	15.943.506	14.743.996	3.033.127	2.784.719
Ausschüttung absolut	15.302.083	14.066.563	3.250.000	2.527.288
Ausschüttung in %	32,50	32,00	6,50	5,00
Steuerliches Ergebnis in %	-5,51	-7,35	0,82	0,68
Liquiditätsreserve	940.199	2.192.237	940.199	2.192.237
Stand Fremdkapital	51.744.783	51.744.187	51.744.783	51.744.187
Gebundenes Kapital	64.747	64.275	64.747	64.275

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

² 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 Einnahmen enthalten. Die Mindereinnahmen resultieren aus der Objektgesellschaft Nordostpark, für die eine Mietausgleichsvereinbarung besteht.

Soweit innerhalb des Fonds Ausgaben und Einnahmen in Pfund Sterling geflossen sind, wurden diese zur Vergleichbarkeit mit der Prospektierung mit dem Prospektkurs 1 GBP = 1,46075 Euro umgerechnet.

Vermietungserfolg 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.

INVESTITIONSPHASE MIT DEUTLICHEM PLUS ABGESCHLOSSEN.

Die Bewertung der Immobilie zum 31.12.2008 zeigt die Auswirkungen der Finanzkrise auf den Londoner Immobilienmarkt. Der Wert der Fondsimmobilie ist auf 70,5 Mio. GBP (2007: 92,75 Mio. GBP) gesunken. Seit dem Ankauf durch die Fondsgesellschaft verzeichnet die Immobilie jedoch noch immer einen Bewertungsgewinn von 3,97 %.

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

Im Rahmen der Rent Review* des Hauptmieters BHP Billiton konnte die Miete rückwirkend zum 24.06.2007 um 922.000 GBP p.a. bzw. 20,0 % p.a. erhöht werden. Die Mietsteigerung liegt 3,7 % p.a. über der prospektierten Mietsteigerung.

**Mietsteigerung
3,7% p.a.
über Prospekt-
kalkulation.**

* Mietvertraglich vereinbarter Überprüfungszeitpunkt, an dem die vom Mieter vertraglich zu zahlende Miete überprüft und ggf. in Abhängigkeit von der jeweiligen Marktmiete nach oben angepasst wird.



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	2.335
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Fondsmanagement	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND

Bürogebäude in London West End/Victoria (One Neathouse Place)

10.833 m²; davon 8.770 m² Büro und 2.063 m² Einzelhandel

54 Tiefgaragenstellplätze

Baujahr: 1960

Kernsanierung: 1995–1997

Vermietungsstand: 100 %

Da die Gesellschaft ihre Einnahmen in GBP erzielt und alle wesentlichen Ausgaben und die Ausschüttung in Euro beglichen werden, unterliegen Ausgaben und Ausschüttung dem Wechselkursrisiko. Trotz Wechselkursreserve musste die Ausschüttung für das 2. Halbjahr 2008 infolge der negativen Wechselkursentwicklung um 1,0 % gekürzt werden. Aufgrund der Sonderausschüttung vom Februar 2007 entspricht die kumulierte Ausschüttung bezogen auf das platzierte Eigenkapital über die bisherige Fondslaufzeit dem Prospektwert.

Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Umlaufverfahren. Die letzte Gesellschafterversammlung fand am 17.10.2008 statt.

INVESTITIONSPHASE		in Euro	
	SOLL	IST	
Investitionskosten	121.120.573	120.907.820	
Liquiditätsreserve	249.427	1.071.967	
Gesamtinvestition	121.370.000	121.979.787	
Agio	2.970.000	2.999.038	
Eigenkapital ohne Agio ¹	59.400.000	59.980.750	
Fremdkapital (brutto)	65.555.556	65.555.556	
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00	0,21	

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE		in Euro			
	seit Emission kumuliert		2008 (Berichtsjahr)		
	SOLL	IST	SOLL	IST	
Mieteinnahmen ²	34.702.127	35.255.938	8.493.481	9.590.490	
Sonstige Einnahmen	44.519	637.825	10.285	191.880	
Ausgaben ohne Tilgung	16.151.941	17.406.750	3.370.291	4.737.715	
Zinsen	13.449.899	13.494.363	2.878.371	2.888.982	
Tilgung	1.709.399	1.709.399	875.086	875.086	
Bewirtschaftungskosten	119.117	153.097	27.399	31.574	
Liquiditätsergebnis	16.885.306	16.777.614	4.258.389	4.169.569	
Ausschüttung absolut	16.281.956	16.575.035	4.158.000	3.598.845	
Ausschüttung in %	35,00	35,00	7,00	6,00	
Steuerliches Ergebnis in %	0,10	1,01	0,02	0,19	
Liquiditätsreserve	852.778	596.977	852.778	596.977	
Stand Fremdkapital	63.846.157	63.846.157	63.846.157	63.846.157	
Gebundenes Kapital	65.050	65.509	65.050	65.509	

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

² Die zum 24.06.2007 vereinbarte Rent Review mit dem Hauptmieter BHP Billiton GB wurde im Oktober 2008 abgeschlossen. Die Entscheidung wurde einem Immobiliensachverständigen übertragen. Im Rahmen der Rent Review konnte die Miete rückwirkend zum 24.06.2007 um 20 % p. a. erhöht werden. Die Mietsteigerung liegt 3,7 % über der prospektierten Mietsteigerung. Die Mieterhöhung wurde komplett dem Berichtsjahr zugeschrieben.

Soweit innerhalb des Fonds Ausgaben und Einnahmen in Pfund Sterling geflossen sind, wurden diese zur Vergleichbarkeit mit der Prospektierung mit dem Prospektkurs 1 GBP = 1,509 Euro umgerechnet.



Langfristiges Mietverhältnis erfolgreich übertragen.

■ 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 liegt in exponierter Innenstadtlage, im Londoner Stadtteil Southbank, am Südufer der Themse in unmittelbarer Nachbarschaft zur 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 Ofcom, die zuvor die Immobilie als Untermieter der Financial Times Ltd., eines der weltweit führenden Medienunternehmen, nutzte. Aufgrund veränderter Geschäftsfeldstrategien verzichtet die Financial Times Ltd. auf die Nutzung des Gebäudes, sodass das Mietverhältnis auf die Ofcom übertragen werden konnte. Der Mietvertrag läuft bis 2018. Die Bewertung der Immobilie zum 31.12.2008 zeigt die Auswirkungen der Finanzkrise auf den Londoner Immobilienmarkt. Der Wert der Fondsimmobilie ist auf 100 Mio. GBP (2007: 129,5 Mio. GBP) gesunken. Im Vergleich zum Wert bei Ankauf durch die Fondsgesellschaft verzeichnet die Immobilie derzeit einen Bewertungsverlust von 7,32 %.

Die Immobilie überzeugt durch ihre exponierte Lage und solide Mietverhältnisse.

MILLIONENEINSPARUNG IN DER INVESTITIONSPHASE.

Die Investitionsphase wurde gemäß Schlussbericht des beauftragten Mittelverwendungskontrolleurs mit einer zusätzlichen Liquidität von rund 2,0 Mio. Euro



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
Fondsmanagement	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND	
Bürogebäude in London (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 %	

bzw. rund 2,5 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio) abgeschlossen. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2008 wurde im Oktober 2008 und April 2009 an die Gesellschafter ausgezahlt. Infolge der Wechselkursentwicklung zwischen GBP und Euro musste die Ausschüttung um 1,0 % gekürzt werden. Über die bisherige Fondslaufzeit liegt die kumulierte Ausschüttung bezogen auf das platzierte Eigenkapital lediglich um 1,0 % unter dem Prospektwert.

Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren. Für das Geschäftsjahr 2007 fand eine Abstimmung im schriftlichen Umlaufverfahren am 10.09.2008 statt.



INVESTITIONSPHASE		in Euro	
	SOLL	IST	
Investitionskosten	173.506.276	173.176.374	
Liquiditätsreserve	538.234	2.530.287	
Gesamtinvestition	174.044.510	175.706.661	
Agio	3.835.000	3.914.150	
Eigenkapital ohne Agio ¹	76.700.000	78.283.000	
Fremdkapital (brutto)	101.640.772	101.640.772	
Steuerliches Ergebnis in %	0,00	0,22	

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE		in Euro		
	seit Emission kumuliert		2008 (Berichtsjahr)	
	SOLL	IST	SOLL	IST
Mieteinnahmen (ohne Garantie) ²	37.728.220	37.785.885	10.916.754	11.030.329
Sonstige Einnahmen ³	37.822	801.160	7.122	250.532
Ausgaben ohne Tilgung	20.568.746	19.755.897	4.926.747	5.135.717
Zinsen	19.323.921	18.644.684	4.572.485	4.572.482
Tilgung	763.656	763.656	763.656	763.656
Bewirtschaftungskosten	242.519	139.392	65.357	36.300
Liquiditätsergebnis	16.433.640	18.067.492	5.233.473	5.381.488
Ausschüttung absolut	16.202.875	16.974.512	4.985.500	4.305.565
Ausschüttung in %	26,00	25,00	6,50	5,50
Steuerliches Ergebnis in %	0,07	1,14	0,01	0,34
Liquiditätsreserve	768.998	2.838.121	768.998	2.838.121
Stand Fremdkapital	100.877.116	100.877.116	100.877.116	100.877.116
Gebundenes Kapital	74.036	75.575	74.036	75.575

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

² 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 Rent Review in 2012 mehr als ausgeglichen werden. Im Berichtsjahr ist ein anteiliger Betrag der Nachzahlung berücksichtigt.

³ Die erhöhten sonstigen Einnahmen resultieren aus Zinsen, die u. a. durch die einmalige Zahlung der Financial Times Ltd. von 1.250.000 GBP erwirtschaftet werden konnten. Soweit innerhalb des Fonds Ausgaben und Einnahmen in Pfund Sterling geflossen sind, wurden diese zur Vergleichbarkeit mit der Prospektierung mit dem Prospektkurs 1 GBP = 1,45201 Euro umgerechnet.

Höhere Überschüsse mit attraktiver Büroimmobilie.

■ EuroSelect 10 Amersfoort

Der geschlossene Immobilienfonds EuroSelect 10 wurde im Jahr 2005 als Exklusiv-Produkt konzipiert und im November 2005 voll platziert.

Der Fonds 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.

EXKLUSIV-PRODUKT SORGT FÜR EXKLUSIVE RENDITE.

Gemäß Schlussbericht des beauftragten Mittelverwendungskontrolleurs wurde die Investitionsphase mit einer zusätzlichen Liquidität von rund 0,014 Mio. Euro bzw. rund 0,13 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio) abgeschlossen.

Die Gesellschaft erzielt höhere Überschüsse als prospektiert, sodass neben der prognostizierten Ausschüttung in Höhe von 7,0 % p.a. im März 2009 eine Sonderausschüttung in Höhe von 1 % (104.000 Euro) durchgeführt werden konnte.

Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer persönlichen Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Umlaufverfahren. Für das Geschäftsjahr 2008 fand am 25.05.2009 eine Abstimmung im schriftlichen Beschlussverfahren statt.

Die Immobilie konnte die in sie gesetzten Erwartungen deutlich übertreffen.

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	Gewerblich
Komplementär	IVG EuroSelect Zehn Verwaltungsgesellschaft Amersfoort mbH, Berlin
Fondsmanagement	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND
Bürogebäude in Amersfoort, Terminalweg 36–38, Niederlande
9.171 m ² Büro
203 Stellplätze
Baujahr: 2001
Vermietungsstand: 100 %





INVESTITIONSPHASE		in Euro	
	SOLL	IST	
Investitionskosten	22.086.400	22.072.083	
Liquiditätsreserve	313.600	327.917	
Gesamtinvestition	22.400.000	22.400.000	
Agio	520.000	520.000	
Eigenkapital ohne Agio	10.400.000	10.400.000	
Fremdkapital (brutto)	12.631.579	12.631.579	
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00	-0,29	

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE		in Euro		
	seit Emission kumuliert		2008 (Berichtsjahr)	
	SOLL	IST	SOLL	IST
Mieteinnahmen	4.974.663	5.029.764	1.453.976	1.442.550
Sonstige Einnahmen (netto)	8.493	108.221	2.058	41.172
Ausgaben ohne Tilgung	2.223.993	2.230.631	615.599	612.071
Zinsen	1.654.874	1.654.379	453.877	453.877
Tilgung	400.057	400.057	138.292	138.292
Bewirtschaftungskosten	395.393	373.948	115.642	99.119
Liquiditätsergebnis	2.359.107	2.507.297	702.143	733.359
Ausschüttung absolut ¹	2.548.000	2.493.559	728.000	832.000
Ausschüttung in % ¹	28,00	29,00	7,00	8,00
Steuerliches Ergebnis in %	0,12	-1,10	0,03	-0,17
Liquiditätsreserve	124.706	248.766	124.706	248.766
Stand Fremdkapital	12.231.522	12.231.522	12.231.522	12.231.522
Gebundenes Kapital	72.058	71.457	72.058	71.457

¹ Aufgrund der deutlich über dem prospektierten Wert liegenden Liquidität des Fonds war es möglich, für das Geschäftsjahr 2008 eine Sonderausschüttung in Höhe von 1% (104.000 Euro) vorzunehmen.

Repräsentativer Firmensitz mit Potenzial.

■ EuroSelect 11 Moorgate

Der geschlossene Immobilienfonds EuroSelect 11 wurde im März 2006 voll platziert.

Der Fonds beinhaltet 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 einer Break-Option in 2019.

Die Bewertung der Immobilie zum 31.12.2008 zeigt die Auswirkungen der Finanzkrise auf den Londoner Immobilienmarkt. Der Wert der Fondsimmobilie ist auf 95,65 Mio. GBP (2007: 125 Mio. GBP) gesunken. Gegenüber dem Ankauf durch die Fondsgesellschaft verzeichnet die Immobilie derzeit einen Bewertungsverlust von 13,01 %.

GUTE ERGEBNISSE, HARTE VERHANDLUNGEN.

Gemäß Schlussbericht des beauftragten Mittelverwendungskontrolleurs haben sich gegenüber dem prospektierten Investitions- und Finanzierungsplan Einsparungen ergeben. Die Gesellschaft beendete die Investitionsphase mit einer zusätzlichen Liquidität von rund 3,6 Mio. Euro bzw. rund 4,1 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio).

J.P. Morgan Cazenove, eine der führenden britischen Investmentbanken, nutzt die Immobilie voraussichtlich bis 2027 als Firmensitz.



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	2.908
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Fondsmanagement	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
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 1 Bürogebäude in London (20 Moorgate)
14.513m ² ; davon 14.112m ² Büro und 401m ² Gastronomie
4 Stellplätze
Baujahr: 2002
Vermietungsstand: 100%

Die Rent Review für das Mietverhältnis von J.P. Morgan Cazenove konnte bisher noch nicht abgeschlossen werden, da neben der Erhöhung der Miete weitere Mietvertragspflichten verhandelt werden.

Die Gesellschafter haben bis einschließlich des 1. Halbjahres 2008 die Ausschüttungen in prospektierter Höhe erhalten. Infolge der Wechselkursentwicklung zwischen GBP und Euro musste die Ausschüttung für das 2. Halbjahr 2008 um 0,6 % gekürzt werden. Über die bisherige Fondslaufzeit liegt die kumulierte Ausschüttung bezogen auf das platzierte Eigenkapital ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Liquidität von rund 4,1 % des platzierten Zeichnungskapitals lediglich um 0,6 % unter dem Prospektwert.

Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Umlaufverfahren. Für das Geschäftsjahr 2007 fand am 29.10.2008 eine Abstimmung im schriftlichen Beschlussverfahren statt.



INVESTITIONSPHASE		in Euro	
	SOLL	IST	
Investitionskosten	185.427.870		182.917.006
Liquiditätsreserve	447.772		4.012.311
Gesamtinvestition	185.875.642		186.929.317
Agio	4.257.500		4.307.675
Eigenkapital ohne Agio ¹	85.150.000		86.153.500
Fremdkapital (brutto)	104.856.676		104.856.676
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00		0,05

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE		in Euro			
	seit Emission kumuliert		2008 (Berichtsjahr)		
	SOLL	IST	SOLL	IST	
Mieteinnahmen (ohne Garantie) ²	33.880.487	33.217.885	10.436.626	10.126.020	
Sonstige Einnahmen	27.047	878.790	14.048	230.987	
Ausgaben ohne Tilgung	17.901.967	17.804.292	5.117.546	5.497.933	
Zinsen	12.811.171	12.995.156	3.558.714	3.568.341	
Tilgung	283.985	283.985	153.931	153.931	
Bewirtschaftungskosten	435.545	278.109	131.825	84.528	
Liquiditätsergebnis	15.721.609	16.008.425	5.179.197	4.705.143	
Ausschüttung absolut	15.071.550	14.230.186	5.109.000	4.651.928	
Ausschüttung in %	18,00	17,40	6,00	5,40	
Steuerliches Ergebnis in %	0,05	1,07	0,02	0,32	
Liquiditätsreserve	1.097.831	4.931.359	1.097.831	4.931.359	
Stand Fremdkapital	104.572.718	104.572.718	104.572.718	104.572.718	
Gebundenes Kapital	82.023	83.136	82.023	83.136	

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

² Zum 25.12.2006 war mit J.P. Morgan Cazenove Ltd. eine Mietanpassung auf Marktniveau vereinbart. Die Verhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.

Soweit innerhalb des Fonds Ausgaben und Einnahmen in Pfund Sterling geflossen sind, wurden diese zur Vergleichbarkeit mit der Prospektierung mit dem Prospektkurs 1 GBP = 1,48522 Euro umgerechnet.

Internationaler Mieter an internationalem Standort.

■ EuroSelect 12 LondonWall

Die ING Intermediate Holdings, Hauptmieter in 60 London Wall, zählt zu den weltgrößten Banken.

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 ist das Unternehmen der achtgrößte Finanzdienstleister weltweit (Stand: 12.06.2008). Das Unternehmen nutzt 60 London Wall als repräsentativen britischen Hauptgeschäftssitz. Die verbleibende Fläche ist an zehn Einzelhändler vermietet, deren Verträge eine Restlaufzeit von zwei bis sieben Jahren haben.

Die Bewertung der Immobilie zum 31.12.2008 zeigt die Auswirkungen der Finanzkrise auf den Londoner Immobilienmarkt. Der Wert der Fondsimmobilie ist auf 160 Mio. GBP (2007: 206 Mio. GBP) gesunken. Seit dem Ankauf durch die Fondsgesellschaft verzeichnet die Immobilie derzeit einen Bewertungsverlust von 21,58 %.



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
Fondsmanagement	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND

Bürogebäude in London (54–63 London Wall/20–30 Cophall Avenue)

24.250 m²; davon 22.279 m² Büro und 1.971 m² Einzelhandel

16 Tiefgaragenstellplätze

Baujahr: 1991

Vermietungsstand: 100 %

ZUSÄTZLICHE LIQUIDITÄT.

Gemäß Schlussbericht des beauftragten Mittelverwendungskontrolleurs haben sich gegenüber dem prospektierten Investitions- und Finanzierungsplan Einsparungen ergeben. Die Gesellschaft beendete die Investitionsphase mit einer zusätzlichen Liquidität in Höhe von rund 1,0 Mio. Euro bzw. rund 0,6 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio).

Die Gesellschaft erzielt prospektgemäße Einnahmen. Trotzdem musste die Ausschüttung für das 2. Halbjahr 2008 infolge der negativen Wechselkursentwicklung zwischen GBP und Euro um 0,75 %

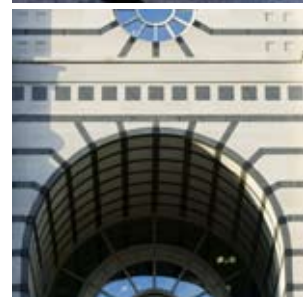
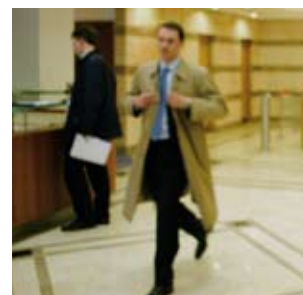
gekürzt werden. Über die bisherige Fondslaufzeit liegt die kumulierte Ausschüttung bezogen auf das platzierte Eigenkapital damit um 0,75 % unter dem Prospektwert. Gemäß den kreditvertraglichen Regelungen ist eine Überprüfung des Verkehrswertes im Dezember 2009 vorgesehen.

Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Umlaufverfahren. Für das Geschäftsjahr 2007 fand am 23.09.2008 eine Abstimmung im schriftlichen Beschlussverfahren statt.

INVESTITIONSPHASE		in Euro	
	SOLL	IST	
Investitionskosten	345.587.004	345.051.528	
Liquiditätsreserve	500.000	1.500.626	
Gesamtinvestition	346.087.004	346.552.154	
Agio	7.950.000	7.972.150	
Eigenkapital ohne Agio ¹	159.000.000	159.443.000	
Fremdkapital (brutto)	199.041.116	199.041.116	
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00	0,22	

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE		in Euro			
	seit Emission kumuliert		2008 (Berichtsjahr)		
	SOLL	IST	SOLL	IST	
Mieteinnahmen (ohne Garantie)	48.482.088	48.932.347	16.465.239	16.546.047	
Sonstige Einnahmen	108.177	1.132.405	63.897	513.023	
Ausgaben ohne Tilgung	25.123.806	24.178.708	7.297.056	7.116.461	
Zinsen	22.552.983	22.532.217	6.375.975	6.376.270	
Tilgung	522.483	522.482	298.562	298.561	
Bewirtschaftungskosten	656.521	347.106	224.532	125.546	
Liquiditätsergebnis	22.943.976	25.363.562	8.933.518	9.644.048	
Ausschüttung absolut	21.264.299	20.146.267	9.142.500	7.972.150	
Ausschüttung in %	17,25	16,50	5,75	5,00	
Steuerliches Ergebnis in %	0,10	0,80	0,06	0,30	
Liquiditätsreserve	2.179.678	6.219.830	2.179.678	6.219.830	
Stand Fremdkapital	198.518.633	198.518.634	198.518.633	198.518.634	
Gebundenes Kapital	82.800	83.899	82.800	83.899	

¹ Es erfolgte eine Überzeichnung in Höhe von 443.000 Euro (0,28%). Die Überzeichnung bei Schließung liegt im gesellschaftsvertraglich zulässigen Rahmen. Soweit innerhalb des Fonds Ausgaben und Einnahmen in Pfund Sterling geflossen sind, wurden diese zur Vergleichbarkeit mit der Prospektierung mit dem Prospektkurs 1 GBP = 1,45285 Euro umgerechnet.



Chancenorientierter Dachfonds für risikobereite Anleger.

BalancedPortfolio UnitedKingdom

Der Immobilien-Dachfonds BalancedPortfolio UK wurde im Juni 2007 mit einem Eigenkapital von 117,06 Millionen GBP geschlossen. Der Dachfonds investierte 104,3 Millionen GBP in drei institutionellen 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 Millionen GBP), IVG/AXA Greater London Fund (27,0 Millionen GBP) und ING Lionbrook Property Fund (46,0 Millionen GBP).

Die Investmentstrategien der Zielfonds sind als chancenorientiert mit einem entsprechenden Risikoprofil 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. Die Erreichung der für die Fondslaufzeit prognostizierten Zielrendite von 8 bis 12 % p.a. (IRR) hängt wesentlich von der Entwicklung der Immobilienmärkte in Großbritannien ab.

Die erworbenen Immobilien werden aufgewertet und mit entsprechenden Aufschlägen weiterverkauft.



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	6.303
Steuerliche Einkunftsart	Gewerblich
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Fondsmanagement	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
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	

RÜCKFLÜSSE NACH MARKTERHOLUNG.

Die aktuelle internationale Finanzmarktkrise führte bislang dazu, dass Veräußerungen derzeit nicht oder nur in geringem Umfang vorgenommen werden. Erst bei einer Markterholung sind Verkäufe wieder sinnvoll. Die Zielfonds konzentrieren sich im Rahmen ihrer Anlagestrategien momentan auf die Stabilisierung der jeweiligen Immobilienportfolios. Dies beinhaltet konsequentes Vermietungs-, Liquiditäts- und Finanzierungsmanagement. Die einzelnen Immobilienobjekte werden so auf einen späteren Verkauf vorbereitet. Aktuell sind keine nennenswerten Rückflüsse zu erwarten, diese werden erst bei einer generellen Markterholung einsetzen. Aus heutiger Sicht erscheint die Realisierung der prognostizierten Renditeerwartung fraglich.



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	
Eigenkapital ohne Agio	117.057.143	117.058.180	
Fremdkapital (brutto)	0	0	
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00	-0,03	

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE							in GBP	
	UBS-SERF		IVG/AXA-GLF		ING-Lionbrook			
	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008		
Bruttofondsvermögen	592.600.000	309.800.000	121.200.000	110.600.000	917.000.000	616.100.000		
Nettobondsvermögen	465.000.000	218.900.000	74.300.000	34.700.000	783.600.000	463.400.000		
Nettomittelzufluss/-abfluss (6 Mon.)	97.400.000	-116.400.000	34.000.000	0	61.900.000	-33.900.000		
Anzahl der Immobilien	13	11	11	13	57	54		
Investition BPUK in Zielfonds	31.300.000	31.300.000	27.000.000	27.000.000	46.000.000	46.000.000		
Buchwert der Beteiligung BPUK	30.400.000	19.800.000	25.000.000	11.700.000	39.600.000	24.600.000		
Dachfondsebene BPUK	seit Emission kumuliert		2008 (Berichtsjahr, vorl.)					
Kapitalrückfluss ¹	2.247.155		1.336.560					
Sonstige Einnahmen (netto)	547.764		57.840					
Ausgaben ohne Tilgung	2.117.988		1.296.857					
Liquiditätsergebnis	676.931		97.543					
Ausschüttung absolut ²	225.432		0					
Ausschüttung in % ²	6,00		0,00					
Liquiditätsreserve	1.485.917		1.485.917					

¹ Die EuroSelect BPUK KG hat sich prospektgemäß an 3 Zielfonds (UBS South East Recovery Fund, IVG/AXA Greater London Fund, ING Lionbrook Property Fund) beteiligt. Die Kapitalrückflüsse der Zielfonds sind in dieser Position ausgewiesen. Die Gesellschaft hat ihre Beteiligungen an den Zielfonds im Laufe des Jahres 2007 in Abhängigkeit vom Platzierungsstand sukzessive erhöht.

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.

Soweit innerhalb des Fonds Ausgaben und Einnahmen in Pfund Sterling geflossen sind, wurden diese zur Vergleichbarkeit mit der Prospektierung mit dem Prospektkurs 1 GBP = 1,46 Euro umgerechnet.

Londoner Wahrzeichen zu 100 % vermietet.

■ EuroSelect 14 TheGherkin

Das zweithöchste Gebäude in der Londoner Innenstadt überzeugt mit prospektgemäßen Mieteinnahmen.

Der geschlossene Immobilienfonds EuroSelect 14 TheGherkin konnte bis Dezember 2007 innerhalb von nur zwei Monaten nahezu vollständig platziert werden. Bis März 2008 folgten 15 weitere Beitritte.

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 inzwischen als eines der Wahrzeichen Londons. Der Standort des mit 180 Metern zweithöchsten Gebäudes in der City of London, 30 St Mary Axe, liegt inmitten des belebten Finanzdistrikts der Stadt. Die Kerndaten: 42 Stockwerke (inklusive Untergeschoss) und eine Mietfläche von etwa 47.000m², die für hochwertige und zum Teil exklusive Büro-, Laden- und Nebenflächen genutzt werden. The Gherkin ist 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.

Die entsprechend den kreditvertraglichen Vereinbarungen erfolgte Bewertung der Immobilie im Februar 2009 zeigt die Auswirkungen der Finanzkrise auf den Londoner Immobilienmarkt. Der Wert der Fondsimmobilie ist auf 470 Mio. GBP (2007: 605 Mio. GBP) gesunken. Gegenüber dem Ankauf durch die Fondsgesellschaft verzeichnet die Immobilie derzeit einen Bewertungsverlust von 21,67 %.

Gemäß Schlussbericht des beauftragten Mittelverwendungskontrolleure wurde die Investitionsphase mit einer zusätzlichen Liquidität von rund 3,461 Mio. Euro bzw. rund 2,2 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio) abgeschlossen.

MEHRFACH PREISGEKRÖNT.

Die Mieteinnahmen für The Gherkin sind nahezu prospektgemäß, sodass nach Zahlung des Kapitaldienstes die für die Ausschüttung erforderliche Liquidität zur Verfügung stünde. Die Ausschüttung für das 1. Halbjahr 2008 ist prospektgemäß erfolgt. Als direkte Auswirkung der Finanzkrise führte die Wertentwicklung der Immobilie sowie die Entwicklung des Wechselkurses zwischen GBP und CHF jedoch zum Bruch des mit den finanzierenden Banken vereinbar-

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	9.154
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Fondsmanagement	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSgegenstand

Mittelbare Beteiligung an dem Bürogebäude „The Gherkin“ in London (30 St Mary Axe und Nebengebäude 20 Bury Street)

47.211 m²: davon 45.719 m² Büro, 657 m² Einzelhandel und 835 m² sonstige Flächen

13 Tiefgaragenstellplätze

Baujahr: 2003

Vermietungsstand: 96,7 % (100 % seit dem 12.03.2009)

ten Verhältnisses von Immobilienwert und Schuldenstand, sodass Ausschüttungen ab dem 2. Halbjahr 2008 bis zum Abschluss der Verhandlungen mit den finanzierenden Banken vorläufig ausgesetzt wurden.

Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Umlaufverfahren. Die erste Gesellschafterversammlung, anlässlich der auch der Schlussbericht des Mittelverwendungskontrolleure vorgelegt wird, wurde als Gesellschafterversammlung am 21.11.2008 einberufen. Da die Beschlussfähigkeit nicht erreicht werden konnte, wurden die Beschlüsse im Januar 2009 im schriftlichen Beschlussverfahren gefasst.



INVESTITIONSPHASE		in GBP	
	SOLL	IST	
Investitionskosten	346.554.324	345.167.100	
Liquiditätsreserve	560.676	3.460.619	
Gesamtinvestition	347.115.000	348.627.719	
Agio	7.815.100	7.887.034	
Eigenkapital ohne Agio ¹	156.300.000	157.740.685	
Fremdkapital (brutto)	183.000.000	183.000.000	
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,60	0,34	

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE		in GBP			
	seit Emission kumuliert		2008 (Berichtsjahr)		
Objektgesellschaft	SOLL	IST	SOLL	IST	
Mieteinnahmen ³	51.989.858	50.700.346	28.465.687	27.176.175	
Bewirtschaftungskosten	903.066	1.256.208	352.826	752.556 ⁴	
Fondsgesellschaft					
Anteiliges Nettoergebnis Objekt ⁵	24.958.010	24.425.751	13.781.431	13.190.443	
davon aus Garantie ⁶	0	0	0	0	
Sonstige Einnahmen	49.229	67.007	48.451	67.007	
Ausgaben ohne Tilgung	14.020.499	14.177.219	4.647.098	4.657.972	
Zinsen	12.886.711	13.082.210	3.843.000	3.843.000	
Tilgung	0	0	0	0	
Bewirtschaftungskosten	505.805	505.805	275.000	275.000	
Liquiditätsergebnis	10.986.740	10.315.539	9.182.784	8.599.478	
Ausschüttung absolut ⁷	9.464.652	5.069.070	8.596.500	4.329.241	
Ausschüttung in % ⁷	11,00	8,25	5,50	2,75	
Steuerliches Ergebnis in %	0,64	0,47	0,04	0,13	
Liquiditätsreserve	2.082.763	8.936.162	2.082.763	8.936.162	
Stand Fremdkapital ²	183.000.000	183.000.000	183.000.000	183.000.000	
Gebundenes Kapital	89.020	91.988	89.020	91.988	

¹ Es erfolgte eine Überzeichnung in Höhe von 1.440.685 Euro (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 zum Zeitpunkt der Darlehensaufnahme. Das Zinsänderungsrisiko wurde für jeden Teilbetrag des Kapitaldienstes über ein Zinssicherungsgeschäft mit dem Kreditinstitut abgesichert.

³ Die Objektgesellschaft ist wirtschaftliche Eigentümerin der Immobilie „TheGherkin“. Die Abweichung von dem prospektierten Wert resultiert aus den beiden leer stehenden Flächen in der 17. und 20. Etage, die zwischenzeitlich vermietet wurden, sowie freien Räumen im Nebengebäude 20 Bury Street.

⁴ Anstieg gegenüber Soll v. a. durch höhere Vermietungs- und Betriebskosten der mittlerweile vermieteten Flächen.

⁵ Die Gesellschaft hat mittelbar rd. 50 % der Immobilie „TheGherkin“ erworben. Die ausgewiesenen Einnahmen entsprechen dem auf die Fondsgesellschaft entfallenden Anteil am Netto-Bewirtschaftungsergebnis der Objektgesellschaft, unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt die Auszahlung erfolgt.

⁶ Die Zahlung der Mietgarantie erfolgt auf der Ebene der Objektgesellschaft. Sie fließt der Fondsgesellschaft über das anteilige Netto-Bewirtschaftungsergebnis der Objektgesellschaft zu. Eine gesonderte Ausweisung in der Fondsgesellschaft erfolgt daher nicht.

⁷ Die Abweichung des absoluten Ausschüttungsbetrages resultiert aus der Überplatzierung und einem von der Prognose abweichenden tatsächlichen Platzierungsverlauf. Da der Fondsgesellschaft infolge der Verletzung des Verhältnisses zwischen der Gesamtkreditbelastung und dem Objektwert außer den Zinserträgen bis auf Weiteres voraussichtlich keine weiteren liquiden Mittel zur Verfügung stehen, wurde die Ausschüttung für das 2. Halbjahr 2008 als Maßnahme der wirtschaftlichen Vorsicht vorerst zurückbehalten.

Soweit innerhalb des Fonds Ausgaben und Einnahmen in Pfund Sterling geflossen sind, wurden diese zur Vergleichbarkeit mit der Prospektierung mit dem Prospektkurs 1 GBP = 1,46 Euro umgerechnet.

Stabilität nutzen in Luxemburg.

■ EuroSelect 16 TheSquare

The Square profitiert langfristig von steigenden Flächenumsätzen auf dem Luxemburger Büromarkt.

Der geschlossene Immobilienfonds EuroSelect 16 wurde im Januar 2009 voll platziert.

EuroSelect 16 TheSquare investiert in ein hochwertiges Gebäudeensemble im Finanz- und Bankenviertel auf dem Kirchberg in Luxemburg-Stadt. Der Büromarkt Luxemburg ist geprägt durch sehr niedrige Leerstandsquoten und steigende Flächenumsätze.

HOCHKARÄTIGE MIETER MIT LANGFRISTIGEN MIETVERHÄLTNISSEN.

The Square besteht aus vier frei stehenden Bürogebäuden mit einer Gesamtmietfläche von rund 54.000m². Das Objekt ist an einen hochkarätigen Mix aus insgesamt zehn Unternehmen und Institutionen vermietet. Hauptmieter 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 hinsichtlich seines Mietverhältnisses. Weitere Großmieter sind der Europäische Gerichtshof und der Europäische Rechnungshof.

Das Objekt wurde Ende 2007 für einen Gesamtkaufpreis in Höhe von 350 Mio. Euro erworben. Die prognostizierte Auszahlung für eine Beteiligung an EuroSelect 16 beträgt 5,25 % p. a. (einmalig 4,0 % in 2018).

Die Investitionsphase wurde gemäß vorläufigem Schlussbericht des beauftragten Mittelverwendungskontrolleurs mit einer zusätzlichen Liquidität von rund 2,4 Mio. Euro bzw. rund 1 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio) abgeschlossen. Die erste Ausschüttung ist im Mai 2010 geplant.

Eine erste ordentliche Gesellschafterversammlung findet im Herbst 2009 statt, danach soll eine ordentliche Gesellschafterversammlung in jedem Jahr stattfinden, wobei Präsenzveranstaltungen nur in jedem zweiten Jahr vorgesehen sind.



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	10.227
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Fondsmanagement	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn
Mindestbeteiligung	10.000 Euro zzgl. 5 % Agio
Geplante Laufzeit (Prognose)	Bis zum 31. 12. 2019
Kommanditkapital	236,25 Mio. Euro (zzgl. 5 % Agio)
Einkunftsart	Im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung in Luxemburg
Geplante Auszahlung (Prognose)	Durchschnittlich 5,25 % p. a. (einmalig 4,0 % in 2008)

INVESTITIONSGEGENSTAND

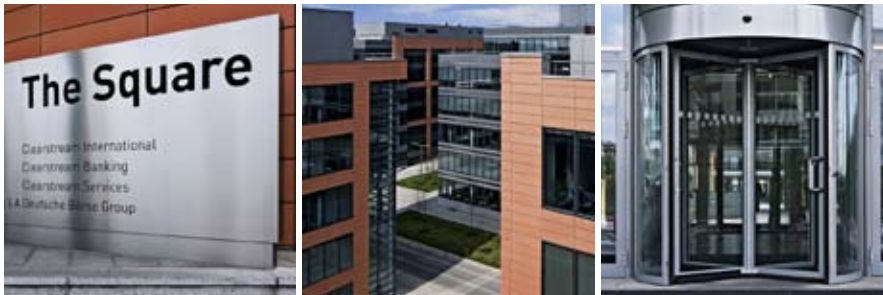
Bürokomplex, bestehend aus vier einzelnen Bürogebäuden

53.955 m²: davon 48.584 m² Büro, 4.040 m² Archiv, 141 m² Gastronomie und 1.190 m² Rechenzentrum

1.183 Tiefgaragenstellplätze

Baujahr: 2000–2004

Vermietungsstand: 100 %



INVESTITIONSPHASE		in Euro	
	SOLL	IST	
Investitionskosten	247.587.500	247.523.525	
Liquiditätsreserve	475.000	3.016.975	
Gesamtinvestition	248.062.500	250.540.500	
Agio	11.812.500	11.930.500	
Eigenkapital ohne Agio ¹	236.250.000	238.610.000	
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00	0,00	

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE		in Euro			
Objektgesellschaft	seit Emission kumuliert		2008 (Berichtsjahr)		
	SOLL	IST	SOLL	IST	
Mieteinnahmen ³	19.785.078	20.345.492	19.785.078	20.345.492	
Sonstige Einnahmen	73.532	466.136	73.532	466.136	
Ausgaben ohne Tilgung	16.956.455	16.254.418	16.956.455	16.254.418	
Zinsen ⁴	16.083.793	15.540.123	16.083.793	15.540.123	
Tilgung	0	0	0	0	
Bewirtschaftungskosten	516.531	243.821	516.531	243.821	
Liquiditätsergebnis	2.902.155	4.557.210	2.902.155	4.557.210	
Beteiligungsgesellschaft					
Auszahlung aus Objektgesellschaft ⁵	2.895.694	2.895.694	2.895.694	2.895.694	
Fondsgesellschaft					
Auszahlung aus Beteiligungsgesell.	2.895.682	2.895.683	2.895.682	2.895.683	
Sonstige Einnahmen	0	106.019	0	106.019	
Bewirtschaftungskosten	110.000	79.661	110.000	79.661	
Ausschüttung absolut ⁶	1.240.348	2.813.066	1.240.348	2.813.066	
Ausschüttung in % ⁶	5,25	5,25	5,25	5,25	
Steuerliches Ergebnis in %	0	0	0	0	
Liquiditätsreserve Fondsgesell.	2.020.334	3.125.950	2.020.334	3.125.950	
Stand Fremdkapital ²	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	
Gebundenes Kapital	94.750	94.750	94.750	94.750	

¹ Es erfolgte eine Überzeichnung von 2.360.000 Euro (1%). Die Überzeichnung des prospektierten Eigenkapitals liegt gem. § 4 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages im zulässigen Bereich.
² Die langfristige Fremdfinanzierung von insgesamt 150 Millionen Euro wurde am 20.12.2007 vollständig ausgezahlt. Der auf Ebene der Fondsgesellschaft konsolidierte Betrag beläuft sich auf 149.996.339 Euro. 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 Mieteinnahmen beruhen auf der Vermietung der Objekte in Luxemburg und sind in 2008 als Liquiditätszufluss berücksichtigt. Es wurden die Einnahmen der vier Objektgesellschaften (IEK A, IEK E, IEK B, IEK C) bis zur Verschmelzung der Objektgesellschaften zur Square-Gesellschaft (23.04.2008) und ab diesem Zeitpunkt die Mieteinnahmen der objekthaltenden Square-Gesellschaft berücksichtigt.
⁴ Die Zwischen- und Endfinanzierung wurden 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 schnelleren Rückführung der Zwischenfinanzierung bedingt durch den Platzierungsverlauf.
⁵ Dargestellt ist die anteilige Auszahlung aus der Square-Gesellschaft an die Beteiligungsgesellschaft.
⁶ 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 Auszahlung der Ausschüttung erfolgt prospektgemäß im Mai 2010.





**Warum
IVG EuroSelect?**
Weil die Fonds
Substanz haben
und mit Sorgfalt
aufgelegt werden.

Die neuen Fonds: Möglichkeiten mit Zukunft.

■ EuroSelect 17 Amstelveen

Derzeit im Vertrieb für Privatanleger befinden sich drei nachfolgend dargestellte EuroSelect Fonds.

ATTRAKTIVE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR NACHHALTIGE WERTSCHÖPFUNG.

Seit Juli 2009 befindet sich der geschlossene Immobilienfonds „EuroSelect 17 Amstelveen“ im Vertrieb. Der EuroSelect 17 investiert in eine vollvermietete Büroimmobilie, die sich derzeit in der Fertigstellungsphase befindet und zwischen Oktober und Dezember 2009 von der Fondsgesellschaft übernommen wird.

Die neu errichtete Büroimmobilie liegt in Amstelveen, südlich angrenzend an Amsterdam, inmitten des wichtigsten Ballungszentrums der Niederlande. 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 – eine Kombination aus attraktiven wirtschaftlichen Grundlagen und günstigen steuerlichen Rahmenbedingungen.

Die Mietfläche der Fondsimmobilie Office Center Amstelveen beträgt insgesamt rund 37.525m² zzgl. 1.080 Stellplätzen. Das Objekt ist zu 100 % langfristig über 15 Jahre im Rahmen eines Mietvertrages vermietet und wird von dem großen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen KPMG genutzt. Der Mieter verfügt über ein Sonderkündigungsrecht für bis zu 55 % der Fläche zzgl. anteiliger Stellplätze nach zehn Jahren.

Architektonisch
hochwertige
Büroimmobilie
im wichtigsten
Ballungszentrum
der Niederlande.



ECKDATEN	
Name des Fonds	IVG EuroSelect Siebzehn Amstelveen GmbH & Co. KG
Mindestbeteiligung	10.000 Euro zzgl. 5 % Agio
Geplante Laufzeit (Prognose)	Bis zum 31. 12. 2021
Gesamtinvestitionsvolumen	179,4 Mio. Euro
Kommanditkapital	94,7 Mio. Euro (zzgl. 5 % Agio)
Einkunftsart	Im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung
Geplante Auszahlung (Prognose)	Durchschnittlich 5,15 % p. a. nach Steuern

DIE FORMEL FÜR EIN INTERESSANTES INVESTMENT.

Das Objekt wird auf Basis eines von Jones Lang LaSalle ermittelten Verkehrswertes in Höhe von 159,3 Mio. Euro erworben. Architektonisch hochwertige Büroimmobilien wie das Office Center Amstelveen, in guter Lage und ästhetisch ansprechend, bilden zusammen mit den guten wirtschaftlichen Rahmendaten des wichtigsten Ballungszentrums der Niederlande die Basis für langfristig attraktive Ertragsprognosen, die sich in einer prognostizierten Auszahlung von durchschnittlich 5,15 % p. a. nach Steuern widerspiegeln.

■ EuroSelect 18 GermanCities



ATTRAKTIVES IMMOBILIENPORTFOLIO.

Seit Juli 2009 befindet sich der geschlossene Immobilienfonds „EuroSelect 18 GermanCities“ im Vertrieb. Anleger haben mit diesem Beteiligungsangebot die Möglichkeit, sich mittelbar gemeinsam mit der IVG Immobilien AG bzw. deren Tochtergesellschaften langfristig an neuen bzw. neuwertigen Immobilien an attraktiven deutschen Standorten zu beteiligen und damit an den prognostizierten Wertsteigerungen und Mieterträgen des ausgewählten Immobilienportfolios zu partizipieren.

Investitionsstandorte sind die Städte Hamburg, Nürnberg und München, die unter wirtschaftlichen und demographischen Gesichtspunkten über attraktive Voraussetzungen für nachhaltige Büroinvestitionen verfügen. Der EuroSelect 18 investiert in fünf Büroimmobilien nebst zwei dazugehörigen Parkhäusern. Durch die Beteiligung an unterschiedlichen Gebäuden, in drei Städten und an vier Standorten gelegen, ist die Abhängigkeit von lokalen Märkten im Vergleich zu einer Investition in nur einen Standort deutlich geringer. Größter Mieter mit einer Fläche von ca. 26 % der Gesamtmietfläche von insgesamt 36.217 m² ist die Hermes Logistik GmbH & Co. KG.

GEMEINSAM MIT IVG INVESTIEREN.

IVG gewährt den Anlegern über die geplante Fondslaufzeit bis zum 31.12.2025 eine Vorzugsausschüttung von 6 % p.a. vor Steuern. Auch im Veräußerungsfall kommen die Anleger in den Genuss einer bevorrechtigten Gewinnverteilung. In Verbindung mit der Verpflichtung der IVG, etwaige Einnahmeausfälle der Jahre 2009 und 2010 auszugleichen, entsteht für Anleger ein erhöhtes Maß an Prognosegenauigkeit und Zuverlässigkeit.

Die Fondsgesellschaft wird sich leicht unterhalb der gutachterlich festgestellten aktuellen Marktpreise an den Immobilien zu fest vereinbarten Immobilienwerten beteiligen. Das attraktive Büroimmobilienportfolio des EuroSelect 18 bildet zusammen mit den guten wirtschaftlichen Rahmendaten der ausgewählten Standorte und der mittelbaren Beteiligung der IVG eine gute Basis für langfristig solide Ertragsprognosen, die sich in einer bevorrechtigten prognostizierten Auszahlung von 6,0 % p.a. vor Steuern (einmalig 3,0 % in 2020) über die gesamte Fondslaufzeit widerspiegeln.

ECKDATEN	
Name des Fonds	IVG EuroSelect Achtzehn GmbH & Co. KG
Mindestbeteiligung	10.000 Euro zzgl. 5 % Agio
Geplante Laufzeit (Prognose)	Bis zum 31.12.2025
Gesamtinvestitionsvolumen	91,9 Mio. Euro
Kommanditkapital	52,4 Mio. Euro (zzgl. 5 % Agio)
Einkunftsart	Im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung
Geplante Auszahlung (Prognose)	6,0 % p.a. vor Steuern (einmalig 3,0 % in 2020)



Partizipieren Sie an Wertsteigerungen und Mieterträgen ausgewählter deutscher Immobilien an attraktiven Standorten.



■ EuroSelect 20 TheNorthGate

ATTRAKTIVE ERTRAGSAUSSICHTEN AUF ATTRAKTIVEM BÜROIMMOBILIENMARKT.

Im Herbst 2009 ist der Vertriebsstart für den geschlossenen Immobilienfonds „EuroSelect 20 TheNorthGate“, Brüssel, geplant. Mit dem Fonds legt IVG Private Funds im Rahmen der EuroSelect Produktlinie erstmals einen Fonds auf, der in den attraktiven Brüsseler Büroimmobilienmarkt in Belgien investiert.

Über den EuroSelect 20 können sich Anleger mittelbar an dem aus drei Büroimmobilien bestehenden Gebäudekomplex Northgate in der belgischen Hauptstadt Brüssel beteiligen und auf diesem Weg an den guten Ertragsaussichten und an einer nachhaltigen Wertschöpfung partizipieren.

INVESTIEREN IN EUROPÄISCHE WERTE.

Die Brüsseler Metropole ist das wirtschaftliche und politische Zentrum Belgiens und „Hauptstadt“ des vereinten Europas. Mit seiner hohen Dichte an politischen Institutionen und einer breiten Basis von Industrie- und Dienstleistungsunternehmen bietet der Brüsseler Immobilienmarkt die Stabilität, die Anleger wünschen.

Der Brüsseler Immobilienmarkt bietet Anlegern ein hohes Maß an Sicherheit.



ECKDATEN

Name des Fonds	IVG EuroSelect Zwanzig GmbH & Co. KG
Mindestbeteiligung	10.000 Euro zzgl. 5 % Agio
Geplante Laufzeit (Prognose)	Bis zum 31.12.2020
Gesamtinvestitionsvolumen	203,6 Mio. Euro
Kommanditkapital	124 Mio. Euro (zzgl. 5 % Agio)
Einkunftsart	Im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung
Geplante Auszahlung (Prognose)	Durchschnittlich 5,30 % p. a. nach Steuern

Northgate besteht aus drei frei stehenden Bürogebäuden mit einer Gesamtmietfläche von rund 60.001 m². Das Objekt ist zu 100 % langfristig bis zum 30.04.2025 an die staatliche Institution Régie des Bâtiments vermietet. Der Mieter sorgt im Staatsauftrag für die Bereitstellung von Büros für politische und öffentliche Institutionen. Nutzer von Northgate sind das belgische Ministerium für Staatssicherheit sowie das Wirtschaftsministerium.

Das wirtschaftliche Eigentum wurde im Rahmen eines Erbpachtvertrages mittelbar von der Fondsgesellschaft auf Basis eines durch Gutachter ermittelten Bruttoverkehrswerts zu einem Kaufpreis in Höhe von rd. 180 Mio. Euro erworben. Hochwertige Immobilien mit 100 % Vermietung an einen Mieter mit erster Bonität bieten die Basis für langfristig attraktive Ertragsaussichten, die sich in einer prognostizierten Auszahlung von 5,3 % p. a. nach Steuern widerspiegeln. Bedingt durch eine Besonderheit im Steuerrecht Belgiens ist eine Reduzierung der steuerlichen Bemessungsgrundlage möglich, sodass es voraussichtlich zu keiner Ertragsbesteuerung über die geplante Fondslaufzeit kommt.

Testat.

Wir haben die Einzeldarstellungen zu den Leistungsbilanzen zum 31. Dezember 2008 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)

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 geprüften Jahresabschlüssen und anderen geeigneten Unterlagen überprüft. Die in den Beteili-

gungsangeboten 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 11. Mai 2009 haben die Gesellschafter der IVG Balanced Portfolio Asia GmbH & Co. KG die Liquidation der Gesellschaft beschlossen. Die Anleger erhielten ihr eingezahltes Kapital vollständig zuzüglich einer Verzinsung von 8,5 % 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 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 24. August 2009

ATCon Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Prof. Dr. Manfred Lorch
Wirtschaftsprüfer



Franz-Josef Hans
Wirtschaftsprüfer

IVG Immobilien AG: Erfahrung und Expertise in Europa.

Die IVG Immobilien AG zählt zu den großen Immobiliengesellschaften in Europa. Das Unternehmen verwaltet an 19 Standorten mit rund 700 Mitarbeitern Assets in Höhe von 22,7 Mrd. Euro. Über ihr Niederlassungsnetzwerk in deutschen und europäischen Metropolen betreut die IVG unter anderem Büroimmobilien im eigenen Bestand mit einem Marktwert von 5,1 Mrd. Euro. In Norddeutschland baut und betreibt sie 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 managt die IVG Fonds und Mandate mit einem Volumen von 15,6 Mrd. Euro.

Ihre Marktaktivitäten entwickelt die IVG über zwei Geschäftsbereiche:

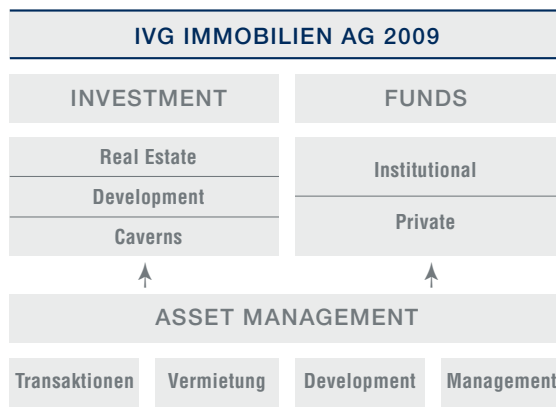
- IVG Investment mit den Segmenten Real Estate, Development und Caverns
- IVG Fonds mit den Segmenten Institutional Funds und Private Funds

Als zentrale Serviceeinheit fungiert IVG Asset Management.

Mit der Konzentration auf kundennahe Dienstleistungen sichert das Asset Management nachhaltig Wert für die Immobilien im Eigen- und Drittbestand und unterstützt gemeinsam mit den Zentralbereichen die Geschäftsbereiche.

Stand: 30.06.2009

Unsere Philosophie: globale Kompetenz aufbauen und Immobilien lokal betreuen.



KENNZAHLEN IVG FUNDS 2008

Platziertes Eigenkapital Privatanleger in Mio. Euro	257
Betreutes Volumen institutionelle Anleger in Mrd. Euro	12

KENNZAHLEN IVG PRIVATE FUNDS 2008

Anzahl der Anleger	51.089
Investitionsvolumen in Mrd. Euro	3,3

HIGHLIGHTS IVG FUNDS 2008

Erfolgreiche Platzierung Kavernenfonds (Innovativer Immobilienspezialfonds, Gesamtinvestitionsvolumen von 1,72 Mrd. Euro, Eigenkapital 910 Mio. Euro)
Erfolgreiche Platzierung EuroSelect 16 TheSquare

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 Euro	25.000 Euro
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. Georg Reul (seit 28.01.2008)

Vorsitzender, Mitglied des Vorstands der IVG Immobilien AG

- Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Köln, Promotion zum Dr. rer. pol.
- Von 1995 bis 1996 Instag Immobilien AG
- Von 1996 bis 1998 IVG Immobilien AG
- 1999 Deloitte & Touche, Manager Corporate Finance
- Seit 1999 in verschiedenen Leitungsfunktionen der IVG Immobilien AG
- Von 2005 bis 2006 stellvertretendes Mitglied des Vorstands der IVG Immobilien AG
- Seit 2006 Mitglied des Vorstands der IVG Immobilien AG, verantwortlich für die Geschäftsbereiche IVG Investment und IVG Funds
- Vorsitzender der Geschäftsführung der IVG Private Funds GmbH seit Januar 2008 und der IVG Caverns GmbH (ehemals IVG Funds GmbH) seit April 2008

Dr. Jörn Heidrich (seit 01.08.2008)

- Ausbildung zum Bankkaufmann in Hamburg
- Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Hamburg, Promotion zum Dr. jur.
- Von 1999 bis 2002 Hamburger Bank
- Von 2001 bis 2002 nebenberufliche Tätigkeit als Rechtsanwalt in Hamburg
- Von 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
- Von 1983 bis 1989 Justitiarin im VEB Elektrokohle
- Von 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)
- Von 1995 bis 1996 Projektmanagerin und Prokuristin der BOTAG Bodentreuhand- und Verwaltungs-Gesellschaft AG
- Von 1997 bis 1999 Dr. Görlich GmbH, Leiterin der Fondsverwaltung

- Von 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.
- Von 1974 bis 1990 KAB Kraftwerksanlagenbau in verschiedenen Leitungsfunktionen, zuletzt Direktor Absatz und Außenhandel
- Von 1990 bis 1995 Geschäftsführer der KAB Immobilienverwaltungs GmbH
- Von 1992 bis November 2007 Geschäftsführer der Berlin-Konzept Immobilien Verwaltungs GmbH
- Von 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

Stefan Brunemann-Köhne (seit 01.10.2008)

- Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Fachhochschule Würzburg und Universität Triest, Abschluss als Diplom-Betriebswirt FH
- Von 1999 bis 2000 Hamburger Treuhandgesellschaft Schomerus & Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Von 2000 bis 2002 Hamburg Südamerikanische Dampfschiffahrts-Gesellschaft KG, Controller
- Von 2002 bis 2005 König & Cie. GmbH & Co. KG, Beteiligungscontroller
- Von 2005 bis 2008 König & Cie. Treuhand GmbH, Leiter Fondscontrolling
- Seit Oktober 2008 Geschäftsführer der IVG Private Funds Management GmbH

Zum 15.03.2009 ausgeschieden:

Dr. Rüdiger von Stengel

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

Zum 31.01.2008 ausgeschieden:

Philipp Henkels

- 2005 bis 2008 Geschäftsführer der IVG Private Funds GmbH
- 2006 bis 2008 Geschäftsführer der IVG Private Funds Management GmbH

Zum 21.01.2008 ausgeschieden:

Dr. Klaus Dieter Schmidt

- 2003 bis 2008 Geschäftsführer der IVG Private Funds 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.