



# Immobilien aus Verantwortung

Leistungsbilanz 2012

Verantwortung ist ein generationsübergreifender Bestandteil im Immobilienmarkt, so auch in unserem Unternehmen. Sie ist die Grundlage unseres Handelns in allen Bereichen. Mit nachhaltigen Konzepten, ethischer Integrität und sozialem Bewusstsein werden bei uns bestmögliche Ergebnisse erzielt. So investieren wir in Immobilien, die einen positiven Beitrag erzielen: für Investoren, unsere Mitarbeiter, die Umwelt und die Gesellschaft im Allgemeinen.

Immobilien aus Verantwortung.



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
Rabobank-Group	7
Rabo Real Estate Group	8
Vision	8
Strategie	8
Profil	8
Organigramm	9
Unternehmerische Sozialverantwortung	9
Risikobegrenzung	9
Bouwfonds REIM	10
Unternehmensdaten	10
Geschäftsmodell	10
Vision und Mission	11
Investmentphilosophie	12
Kompetenz- und Handlungsfelder Immobilien & Infrastruktur	12
Vermögensallokation	13
Rendite durch Innovation	14
Im Fokus: Parkhausimmobilien	15
Unser Anspruch	15
Research und Risk Management	16
Regulatorisches Umfeld	16
Nachhaltigkeit als Mehrwert	16
Renditeanalysen	17
Marktinitiativen und Forschung	17
Geschäftsleitung	18
Fondsverwaltung	18
Anlegerverwaltung	18
Wesentliche Beteiligungsstruktur	19
Unsere Fonds	20
Übersicht über die emittierten Vermögensanlagen	20
Bouwfonds GmbH & Co. Städtefonds KG	22
Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG	24
Prüfungsbescheinigung	26
Bouwfonds REIM Deutschland im Überblick	27

## WPHG-KONFORMITÄT:

Seit dem 1. Juni 2012 gelten Anteile an geschlossenen Fonds als Finanzinstrumente nach dem Wertpapierhandelsgesetz (WpHG). Normiert sind Anforderungen und Standards, die zu beachten sind, wenn Vertriebspartner der Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH als Wertpapierdienstleistungsunternehmen ihren Kunden Informationen zugänglich machen – unabhängig davon, ob eine Pflicht zur Informationserteilung besteht oder ob die Informationserteilung freiwillig erfolgt. Diese Standards erfassen auch Werbemitteilungen. Die damit einhergehenden Informationspflichten zielen darauf ab, dass Kunden ihre Anlageentscheidungen auf der Basis für sie adäquater Informationen treffen können. Auch die vorliegende Leistungsbilanz ist eine Werbemitteilung im Sinne des WpHG – sie unterliegt daher den neuen Standards, wonach solche Texte redlich und eindeutig sein müssen und nicht irreführend sein dürfen. Unsere Berater haben die diesjährige Leistungsbilanz einer umfassenden Analyse unterzogen und sichergestellt, dass die Ihnen hiermit vorgelegten Informationen den strengstmöglichen aufsichtsrechtlichen Anforderungen genügen.

# Vorwort

## Sehr geehrte Leserinnen und Leser, sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

Werte entstehen vor allem durch verantwortungsbewusstes Denken und Handeln. Denn durch Verantwortung entsteht Vertrauen und durch Verlässlichkeit der Erfolg. Als Fonds- und Asset-Manager sind wir unseren Investoren gegenüber verpflichtet, den Anlageerfolg für das uns anvertraute Vermögen zu sichern. Wie beim Drachensteigenlassen, braucht man hierzu einen gewissen Weitblick und die Fähigkeit, in die richtige Richtung lenken zu können. Wir wollen unsere Fähigkeiten dazu einsetzen, dauerhaft gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Wert für unser Unternehmen und unsere Investoren zu schaffen. In der vorliegenden Leistungsbilanz 2012 dokumentieren wir die Managementleistung

und Ergebnisse der geschlossenen Publikumsfonds der Bouwfonds REIM Deutschland GmbH.

Mit insgesamt 630 Millionen Euro eingeworbenem Eigenkapital konnte Bouwfonds REIM im Jahr 2012 die eigene Planung der Geschäftsentwicklung übertreffen. Den Löwenanteil machte das institutionelle Fondsgeschäft mit europäischen Wohn- und Parkhausimmobilien aus. Im Publikumsengeschäft erfolgte mit der Platzierung des Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I (Parkhaus-Portfolio Niederlande) zugleich die gelungene Markteinführung des ersten geschlossenen Parkhausfonds für deutsche Privatanleger. Der Fonds konnte nicht nur renom-



mierte Analysehäuser mit seiner Leistungsstärke und seinen Renditeaussichten überzeugen, sondern ebenso mehrere prestigeträchtige Preise gewinnen: Im September 2012 erhielt er den begehrten „Cash Award“ in der Kategorie „Geschlossene Immobilienfonds Ausland“ und im November 2012 den „Scope Award“ in der Kategorie „Management Performance Innovation“. Last but not least wurde Bouwfonds REIM mit dem Beteiligungspreis in der Kategorie „Innovation und Trend“ geehrt.

Der Platzierungserfolg, die Auszeichnungen und umfangreiche, äußerst positive Medienberichte sind nicht nur ein Beweis für die Qualität des Fonds an sich, sondern zeugen auch von dem hohen Asset-Management-Know-how und der Innovationskraft von Bouwfonds REIM. Mit segmentspezifischen, internationalen Expertenteams begleiten wir den

gesamten Lebenszyklus der Immobilie – vom Ankauf und der Finanzierung über das Bestandsmanagement und den Verkauf.

Geschlossene Publikumsfonds in Deutschland sind ein zunehmender Bestandteil unseres Geschäfts. Für die Jahre 2013 und 2014 sind weitere Fondsiniciativen mit Immobilien in unseren Heimatmärkten Niederlande und Deutschland vorgesehen. Dabei steht insbesondere die Strukturierung von innovativen Beteiligungsangeboten in den Segmenten Büro- und Parkhausimmobilien für private sowie semi-institutionelle Investoren wie Stiftungen und Family Offices im Fokus.

Wir bedanken uns herzlich für das uns entgegengebrachte Vertrauen und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen unserer Leistungsbilanz.



A handwritten signature in blue ink that reads "Martin Eberhardt".

**Martin Eberhardt** (FRICS)  
Geschäftsführer und Country  
Manager von Bouwfonds  
REIM Deutschland



A handwritten signature in blue ink that reads "Michiel Dubois".

**Michiel Dubois**  
Geschäftsführer von  
Bouwfonds REIM  
Deutschland



A handwritten signature in blue ink that reads "Roman Menzel".

**Roman Menzel**  
Head of Sales  
Private Clients

Verantwortung schafft  
Leistung



# Rabobank-Group

„Wir sind für unsere Kunden da, nahbar und unkompliziert begleiten wir ihren Weg Richtung Zukunft.“

Die 1898 als Genossenschaftsbank gegründete Rabobank-Group ist heute eines der stärksten Finanzinstitute der Welt. Die Rabobank ist der größte Finanzdienstleister der Niederlande und betreibt Niederlassungen in 48 Ländern.

Die Rabobank-Group betreut weltweit mehr als 10 Millionen Kunden, die ihr ein Sparvermögen von mehr als 300 Milliarden Euro anvertraut haben. Die Gruppe beschäftigt weltweit über 59.000 Mitarbeiter. In den Niederlanden war die Rabobank Vorreiter auf dem Gebiet des Online-Banking.

Gemessen an ihrem Kernkapital zählt die Rabobank-Group zu den 30 größten Finanzinstituten der Welt. Ihre Kreditwürdigkeit ist von den Ratingagenturen mit Bestnote bewertet worden. Seit mehr als 100 Jahren erweist sich die Rabobank als verlässlicher, hilfsbereiter und vertrauenswürdiger Geschäftspartner für Finanzdienstleistungen.

Die Finanzzeitschrift Global Finance hat die Rabobank-Group 2012 auf Platz 8 der weltweit 50 sichersten Banken eingestuft. Darüber hinaus hat sich die Rabobank einen hervorragenden Ruf als gesellschaftlich verantwortlich handelndes Unternehmen erworben.

# Rabo Real Estate Group

„Wir sind uns des gesellschaftlichen Kontextes, in dem wir aktiv sind, bewusst. Daher bildet verantwortliches Handeln das Herzstück unseres Unternehmens.“

## Vision

Für die Rabo Real Estate Group sind Immobilien ein wichtiger Faktor für das Wohlbefinden und den Wohlstand der Menschen und ein zentrales Element des eigenen Geschäftsbetriebs. Deshalb hilft sie gern ihren Kunden und Auftraggebern bei der Umsetzung ihrer Wünsche bezüglich Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholung. Die Rabo Real Estate Group setzt diese Wünsche konkret in Flächenentwicklungen, Immobilienprojekte, Finanzierungen und Anlagen um. Ziel sämtlicher Aktivitäten ist eine ausgewogene Balance zwischen den sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Effekten der Immobilienprojekte. Die Rabo Real Estate Group denkt bei ihrer Arbeit an die Zukunft. Das Thema Nachhaltigkeit ist deshalb in allen Bereichen Teil des Handelns der einzelnen Unternehmen innerhalb der Rabo Real Estate Group. In Sachen Nachhaltigkeit will die Rabo Real Estate Group zu den Besten ihrer Branche gehören.

## Strategie

Die Rabo Real Estate Group verfügt über die Sachkenntnis, ein starkes Netzwerk und einen guten Ruf als transparentes und nachhaltiges Immobilienunternehmen. Ihr Ziel ist es, in Immobilienangelegenheiten der Partner der Wahl zu sein. Als Immobilien-Kompetenzzentrum der Rabobank Group ist die Rabo Real Estate Group darüber hinaus

auch finanziell schlagkräftig. Bei der Verwirklichung ihres Ziels gelten zwei Randbedingungen: die Erwirtschaftung einer mit Rücksichtnahme auf die Risiken passenden Rendite für ihre Gesellschafter und der Ausbau ihrer starken Marktpositionen im In- und Ausland, mit einem kontrollierten Wachstum der Aktivitäten in Frankreich und Deutschland.

## Profil

Die Rabo Real Estate Group ist das Immobilien-Kompetenzzentrum der Rabobank Group und deckt die Bereiche Immobilienentwicklung (Wohn- und Gewerbeimmobilien), Immobilienfinanzierung, Investment Management und Verwaltung öffentlicher Fonds unter den Markennamen Bouwfonds Property Development, MAB Development, FGH Bank, Bouwfonds REIM und Fondsenbeheer Nederland ab. Im Bereich der Projektentwicklung wird der Fokus künftig allein auf Wohnimmobilien liegen, während es seitens der MAB Development keine neuen Aktivitäten in der Entwicklung gewerblicher Immobilien geben wird. Die Rabo Real Estate Group zählt zu den großen Immobilienunternehmen Europas. Außerhalb der Niederlande ist sie mit eigenen Organisationsstrukturen in Frankreich und Deutschland aktiv.

## Organigramm



Rabo Real Estate Group



## Unternehmerische Sozialverantwortung

Immobilien sollen dem Nutzer dienen und einen Beitrag zur Qualität der Gesellschaft jetzt und in der Zukunft leisten. Unternehmerische Sozialverantwortung (CSR) bedeutet für die Rabo Real Estate Group:

- sich aktiv mit nachhaltigen Immobilien auseinanderzusetzen,
- geschäftlich integer zu handeln,
- die Gruppe verantwortungsbewusst zu führen,
- sich gesellschaftlich zu engagieren;

dies alles innerhalb eines soliden finanziellen Rahmens.

Genau wie bei der Rabobank Group ist CSR auch Teil der Strategie und eine der Hauptaufgaben der Rabo Real Estate Group. Nachhaltige Immobilien und Flächenentwicklungen sind die Grundlage der CSR-Politik der Rabo Real Estate Group. Dabei werden die verschiedenen Nachhaltigkeitsthemen wie Energie, Multifunktionalität, Transformation, Mobilität und kulturhistorischer Wert integral angegangen.

## Risikobegrenzung

Die Rabo Real Estate Group achtet ausdrücklich auf eine Begrenzung der Risiken für das verwaltete Immobilienportfolio und die eigene Gruppe.

Externe Einflüsse wie ungünstige Marktbedingungen oder gesetzliche Vorschriften führen zu einer Verschärfung der bestehenden Prozesse und Regeln. Bei Bedarf greift die Rabo Real Estate Group in Prozesse ein. Neue und bestehende Positionen werden anhand einer Reihe von Limits geprüft, welche in einer Risikoakzeptanzklärung festgelegt sind. Einzugehende Markt- und Kreditrisiken müssen einen mehrstufigen Genehmigungsprozess durchlaufen. Der Ausschuss für Bilanz- und Risikomanagement Komitee (BRMK) überwacht die Bilanz- und Marktrisiken auf Portfolioebene. Auch das operationelle Risiko- und Kapitalmanagement ist Aufgabe des BRMK. Der monatlich tagende Ausschuss setzt sich aus dem CFRO der Rabo Real Estate Group, den Finanzgeschäftsführern der Divisionen sowie Bewertern, Risikomanagern und Controllern zusammen. 2012 führte die Rabo Real Estate Group eine Produktgenehmigungsrichtlinie ein. Neue Produkte werden vor ihrer Markteinführung unter anderem auf Kundenrelevanz, operationelles Risiko und Reputationsrisiko geprüft. Auch bestehende Produkte werden einer solchen Prüfung unterzogen. Das stufenweise eingeführte Business Control Framework ermöglicht eine Übersicht über die wichtigsten Risiken und kontrolliert die Effektivität der zugehörigen Begrenzungsmaßnahmen.

# Bouwfonds REIM

„Wir suchen das Gleichgewicht in unseren Projekten – wirtschaftlich, gesellschaftlich und umweltorientiert.“

## Unternehmensdaten

Die Wurzeln des Unternehmens reichen bis in das Jahr 1946 zurück, in dem Bouwfonds von 27 niederländischen Gemeinden gegründet wurde, um die vom Krieg zerstörten Niederlande wieder aufzubauen.

Bouwfonds Real Estate Investment Management B. V. (Bouwfonds REIM Niederlande) wurde 2001 als Asset-Managerin und Anbieterin von Immobilien-Investmentlösungen gegründet. Mehr als 140 Mitarbeiter arbeiten heute in spezialisierten Teams in den fünf Geschäftsbereichen Gewerbeimmobilien, Wohnimmobilien, Parkhausimmobilien, Kommunikationsinfrastruktur und Farmland. Das Unternehmen verwaltet derzeit Anlagen im Gesamtwert von 5,5 Milliarden Euro (Stand: 31. Dezember 2012) in Immobilien- und Infrastrukturfonds. Rund 80 % des uns anvertrauten Kapitals stammt von institutionellen Investoren. Hauptsitz von Bouwfonds REIM Niederlande ist Hoewelaken, daneben bestehen Büros in Amsterdam, Berlin und Paris. Seit 2005 ist Bouwfonds REIM Niederlande in Deutschland aktiv. Die deutsche Tochtergesellschaft Bouwfonds REIM Deutschland GmbH wurde 1998 gegründet und beschäftigt derzeit 38 Mitarbeiter in den Bereichen Akquisition, Research, Recht, Technik, Marketing, Sales, Compliance, Finanz-, Risk-, Fonds- und Asset-Management.

## Geschäftsmodell

Als Immobilien-Investmentmanager bietet Bouwfonds REIM Anlageprodukte für institutionelle und private Investoren in Wohn- und Gewerbeimmobilien, Parkhäuser, Telekommunikationsinfrastruktur und Landwirtschaft in einer Kombination aus Immobilien-Know-how und Finanzmarktexpertise an. Zum Leistungsspektrum zählen Strukturierung, Vertrieb sowie Fonds- und Asset-Management. Den Produkten liegen ethisch verantwortungsbewusste Anlageprinzipien zugrunde. Kenntnisse über die Lage vor Ort sind bei diesen Aktivitäten ein Muss. Deshalb arbeitet Bouwfonds REIM – mit Hauptsitz in den Niederlanden – mit Expertenteams von lokalen Niederlassungen in Deutschland und Frankreich.

Die Publikumsfonds werden in Deutschland über Privatbanken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken, unabhängige Vermögensverwalter und Maklerpools vertrieben. Zusätzlich richten sich unsere Angebote auch an Family Offices und körperschaftssteuerbefreite Einrichtungen, wie zum Beispiel Stiftungen. Darüber hinaus arbeiten wir nur mit Partnern zusammen, die unsere Qualitätsansprüche teilen.

# Verantwortung steuert unser Handeln



## Vision und Mission

Auf der Basis von nachhaltigen Werten denken bedeutet, sich für Qualität und nicht für Quantität zu entscheiden, für nachhaltige Ergebnisse über kurzfristigen Profit, für Transparenz über Verschwiegenheit und für Langzeitbeteiligung in guten und in schlechten Zeiten zum Vorteil aller Personen in der Gesellschaft.

Unser Ziel ist es, nachhaltige Werte für die Gesellschaft zu liefern, indem wir das Kapital unserer Kunden in Immobilien und Infrastruktur, in die unsere Investmentfonds investieren, anlegen und diese

aktiv managen. Wir sind bestrebt, ein angesehener Investor und Manager von institutionellem und privatem Kapital zu werden, mit dem höchsten Maß an Vertrauen durch unsere soziale Handlungsweise. Das ist die Grundlage für alle unsere Entscheidungen. Unsere Marktstellung als anerkannte, etablierte und respektierte Anbieterin von indirekten Immobilienanlagen wollen wir bei Investoren und Anlegern gleichermaßen weiter ausbauen. Nationales und internationales Wachstum soll durch eine systematische Ausweitung bestehender Produkte und Produktinnovationen – insbesondere auch in Bezug auf nachhaltige Immobilieninvestments – sowie durch die Etablierung in neuen Zielmärkten erreicht werden.

## Investmentphilosophie

Um die Wünsche unserer institutionellen und privaten Investoren nach strukturierten Anlagemöglichkeiten zu erfüllen, basiert unsere Investmentphilosophie auf vier zentralen Elementen:

- **Spezialisierte Teams:** Fonds- und Asset-Management-Teams, die auf bestimmte Immobilien- und Infrastruktursektoren spezialisiert sind;
- **Integriertes Risikomanagement:** Die Abteilungen Risikomanagement & Compliance, Recht, Finanzen und Operations sind in alle Prozessphasen vollständig integriert, um den Investoren Kontrollmechanismen sowie den bestmöglichen Service bieten zu können;
- **Standardisierte Prozesse:** Ein gemeinsam zugrunde liegender Investitionsprozess über alle Sektoren hinweg, der stets auf einem transparenten, standardisierten und researchbasierten Investitionsansatz fußt (Fondsinitiierung, Fondsverwaltung, Fondsliquidation);

- **Verantwortungsbewusstes Investieren:** Das Leitprinzip für alle Unternehmensbereiche lautet: verantwortlich handeln.

## Kompetenz- und Handlungsfelder Immobilien & Infrastruktur

Der Erfolg unseres Unternehmens und unser Zukunftspotenzial beruhen auf den spezifischen Fähigkeiten unserer Mitarbeiter. Diese setzen ihr Know-how und ihre Kreativität in nachfrageorientierte und wettbewerbsfähige Anlageprodukte unserer fünf Kompetenz- und Handlungsfelder um (siehe Tabelle).

Die horizontale und vertikale Kommunikations- und Aufgabenkoordination erfolgt dabei innerhalb unserer länder- und konzernübergreifend organisierten Matrixstruktur, mit der Bouwfonds REIM innerbetriebliche Ressourcen schont. Flache Hierarchien ermöglichen es Bouwfonds REIM, schnell und unkompliziert auf Marktgeschehnisse zu reagieren



### GEWERBE-IMMOBILIEN

Wir investieren in nachhaltige gewerbliche Immobilien von guter Qualität, die sich an attraktiven Standorten befinden, und bieten unseren Investoren eine solide Absicherung gegen Inflation.

Verwaltetes Vermögen\*: € 3,1 Mrd.

Aktuell sind wir vor allem in den Beneluxstaaten tätig.



### WOHN-IMMOBILIEN

Wir investieren in paneuropäische Wohnungsportfolios, wodurch wir das Risikoprofil im Vergleich zu Investitionen in einzelnen Ländern senken.

Verwaltetes Vermögen\*: € 1,4 Mrd.

Wir sind vor allem in Deutschland und den Niederlanden tätig, gefolgt von Frankreich und Skandinavien.



### PARKHAUS-IMMOBILIEN

Wir investieren in ein paneuropäisches Parkhausportfolio, das ein niedriges Risikoprofil und eine solide Absicherung gegen Inflation bietet.

Verwaltetes Vermögen\*: € 330 Mio.

Wir verfügen über ein diversifiziertes europäisches Portfolio mit Investitionen im Vereinigten Königreich (UK), in den Niederlanden, in Frankreich, Deutschland und Spanien.



### KOMMUNIKATIONS-INFRASTRUKTUR

Wir investieren in Kommunikationsinfrastrukturen und verfügen über ein aktives Programm zur Vermögensvermehrung, wodurch wir unseren Investoren stabile langfristige Cashflows gewährleisten können.

Verwaltetes Vermögen\*: € 550 Mio.

Wir sind derzeit in den Niederlanden tätig.



### FARMLAND

Wir investieren in landwirtschaftliche Flächen und Betriebe sowie agrarwirtschaftliche Infrastrukturen, wobei unser Fokus auf der nachhaltigen Steigerung der Lebensmittelproduktion liegt.

Verwaltetes Vermögen\*: € 140 Mio.

Wir sind vor allem in Osteuropa (Rumänien und Polen) tätig.

\* Zahlen zum 31. Dezember 2012

und somit die Investments im Sinne der Anleger zu managen. Die Struktur beinhaltet unter anderem die permanente Forderung und Förderung der Mitarbeiter und Partner sowie einen Researchansatz, der aktuellste Erkenntnisse berücksichtigt. Mit einer Strategie, die auf diesen Prinzipien beruht, lassen sich künftig Produktinnovationen und Marktchancen identifizieren und effizient nutzen.

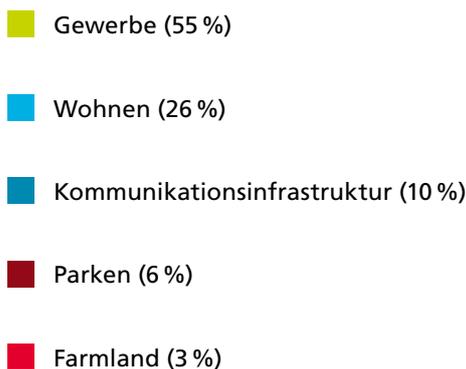
## Vermögensallokation

In unserer Eigenschaft als Immobilien-Investmentmanager übernehmen wir Verantwortung gegenüber dem uns anvertrauten Vermögen. Der richtige Investitionszeitpunkt, das aktive Fonds- und Asset-Management sowie eine günstige Liquidation der Anlagen sind dabei die Erfolgsfaktoren für die Wertentwicklung unserer Fonds. Sie setzen das dafür nötige Wissen und langjährige Erfahrung voraus.

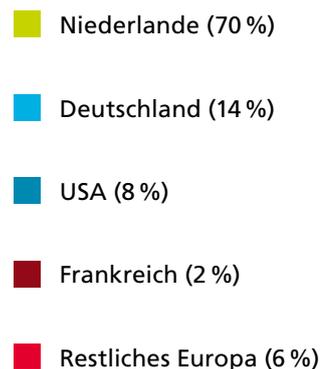
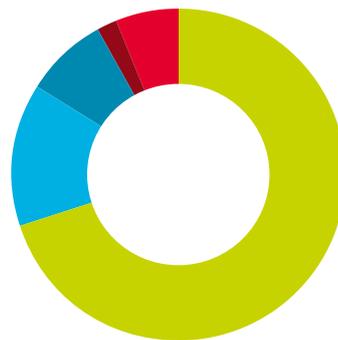
2012 konnte Bouwfonds REIM ihre Parkingfonds erfolgreich ausdehnen. In Deutschland wurden

neue Fonds für institutionelle und private Investoren aufgelegt, die in Parkgaragen in Europa investieren. Auch andere Fonds von Bouwfonds REIM haben ihr Portfolio 2012 weiter ausgebaut. So ist das verwaltete Immobilienvermögen des Bouwfonds European Residential Fund, ein offener Immobilienfonds für institutionelle Investoren, auf gut 500 Millionen Euro angewachsen. Auch der Rabo Bouwfonds Communication Infrastructure Fund und der Rabo Farm Europe Fund haben ihr Portfolio erneut aufgestockt. Bouwfonds REIM profitierte in 2012 auch von günstigen Marktentwicklungen in den Vereinigten Staaten. So wurde im Januar 2012 ein Wohnungskomplex in Tampa (Florida) erfolgreich veräußert. Daneben wurden im Juli 2012 zwei Apartmentgebäude in Washington DC verkauft. Zum 1. Oktober 2012 hat Bouwfonds REIM die Verwaltung von sieben privaten Immobilienfonds extern übertragen. Gleichzeitig wurde das verwaltete Vermögen im Einklang mit internationalen Richtlinien anhand einer neuen Berechnungsmethode ermittelt. Im Saldo ist das verwaltete Vermögen auf 5,5 Milliarden Euro gesunken.

## Verwaltetes Vermögen – Sektoren (Ende 2012)

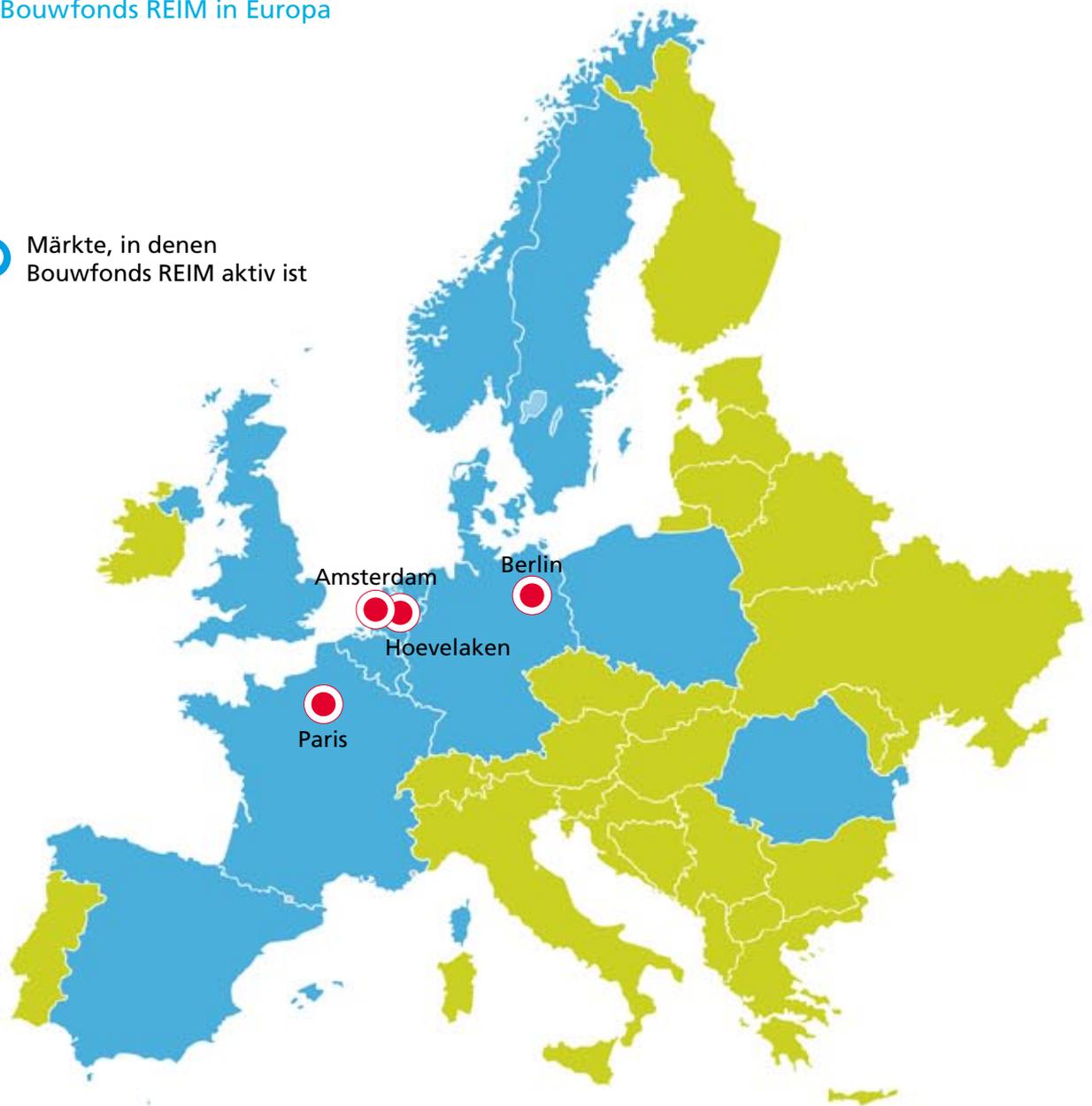


## Verwaltetes Vermögen – Regionen (Ende 2012)



## Bouwfonds REIM in Europa

 Märkte, in denen  
Bouwfonds REIM aktiv ist



### Rendite durch Innovation

Bouwfonds REIM ist überzeugt, dass Investitionen in Sachwerte, insbesondere in Core-Investments, das heißt im Segment der niedrigen Risiko-Rendite-Relation, attraktive Anlagealternativen darstellen. Deshalb verfolgen nahezu alle Fonds von Bouwfonds REIM eine risikoaverse Anlagepolitik. Darunter verstehen wir ein niedriges Risikoprofil, stabile, inflationsgeschützte laufende Einnahmen und nachhaltige indirekte Renditeentwicklungen. Da dieser Markt von Immobilieninvestoren stark nachgefragt ist, werden derartige Kapitalanlagen immer knapper. So übersteigt zum Beispiel die Nachfrage nach

modernen Büroobjekten in bester Lage mit bonitätsstarken Mietern das derzeitige Angebot so weit, dass die erzielbaren Nettorenditen unter die Marke von 4 % gesunken sind. Bouwfonds REIM sondiert daher die Grenzen des Marktes. Neben herkömmlichen Immobilien-Anlageprodukten ist sie ständig auf der Suche nach innovativen Anlageformen mit guten Perspektiven für ihre Kunden, wie Parkgaragen, Telekommunikationsinfrastruktur und Farmland. Diese sogenannten Satelliteninvestments können überdurchschnittliche Renditebeiträge liefern und aufgrund geringer Korrelationen mit dem Core-Investment diversifizierend wirken.

Mit dem geschlossenen Immobilienfonds Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I hat Bouwfonds REIM deutschen Privatanlegern erstmals eine Beteiligung in dem Spezialsegment Parkhausimmobilien ermöglicht. Hierfür wurde das Unternehmen im November 2012 mit dem Scope Award in der Kategorie „Management Performance Innovation“ ausgezeichnet. Die Jury begründete ihre Entscheidung mit der Kombination aus überzeugenden objektspezifischen Kenntnissen und dem umfassenden Netzwerk von Bouwfonds REIM, die die Grundlage für die Attraktivität des Fondsangebots bildeten.



## Im Fokus: Parkhausimmobilien

Investitionen in Parkhäuser waren in der Vergangenheit durch den öffentlichen Sektor dominiert. In den letzten Jahren haben private Unternehmen ihre Anlagen in Parkhäuser erhöht und spezialisierte Parkraumbewirtschaftungsunternehmen haben ein deutliches Wachstum der bewirtschafteten Stellplatzzahlen verzeichnet. Zudem ist der Trend der Parkhausverkäufe von Gemeinden an den privaten Sektor noch nicht abgeschlossen, insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen wirtschaftlichen Umfeldes.

Parkhäuser haben in den letzten fünf Jahren solide Erträge erzielt, die weit über den der traditionellen Assetklassen liegen. Anleger profitieren von sicheren Cash-Flows mit geringer Konjunkturanfälligkeit bei gleichzeitig langfristigen Mietverträgen und Mietpreissteigerungen über der Inflationsrate. Immer mehr Investoren sind gerade vor dem Hintergrund einer zunehmenden Motorisierung und einer steigenden Nachfrage nach öffentlichem Parkraum an Parkhausinvestments interessiert. Parkhäuser sind inzwischen kein Nischensegment mehr, sondern ste-

hen an der Schwelle zu einer eigenen Assetklasse. Die Investition in Parkhausimmobilien ist mit Chancen und Risiken verbunden, insbesondere mit Risiken der Veränderung sozioökonomischer Rahmenbedingungen.

Parkhäuser zählen zu den fünf Investmentbereichen, auf die sich Bouwfonds REIM konzentriert. Seit 2005 können institutionelle Investoren bei Bouwfonds REIM in paneuropäische Parkhausfonds investieren. Von einer soliden Sachwertinvestition in Parkhäuser konnten seit Sommer 2012 auch deutsche Privatinvestoren profitieren. Inzwischen wird in mehreren Fonds ein Parkhaus-Fondsvermögen im Wert von 400 Millionen Euro mit 30 Parkhäusern verwaltet, verteilt auf fünf Länder. Bouwfonds REIM gehört damit zu den führenden Managern von Parkhausimmobilienfonds am europäischen Markt. Das Unternehmen verfügt heute über intensive objektspezifische Marktkenntnisse und ein internationales Netzwerk zu den relevanten Marktteilnehmern, wodurch ein guter Zugang zu einem vorrangig durch Off-Market-Transaktionen geprägten Segment ermöglicht wird.

Bei Parkhausfonds arbeitet Bouwfonds REIM mit nachhaltigen Betreibern wie Q-Park zusammen. Des Weiteren beteiligt sich Bouwfonds REIM an Gesprächen mit dem Dutch Green Building Council (DGBC) wegen einer BREEAM-NL-Zertifizierung für Parkhäuser.

## Unser Anspruch

Veränderte Lebensbedürfnisse, wie Wohnqualität, Arbeitsumfeld, Ernährungsweisen, Ressourcenplanung und Kommunikationsverhalten, prägen künftig auch die Immobilienmärkte. Bei der Investition in reale Vermögenswerte berücksichtigen wir deshalb die grundlegenden Bedürfnisse der Menschen. Wichtige Trends beeinflussen dabei unsere Investitionsansätze:

- Trends, die demografische Entwicklung, Bevölkerungswachstum, Urbanisierung, Alterung und regionale Bevölkerungsbewegungen betreffen,
- technologische Trends, insbesondere das Aufkommen des Internets und die Schaffung neuer überregionaler Netzwerke,

- die wirtschaftliche Entwicklung, hinsichtlich der Verschuldung, der Entwicklung der Inflation und der Zinssätze sowie die Neuordnung regionaler Beziehungen,
- soziale und politische Trends im Hinblick auf gesellschaftliche Ansprüche, wie Nachhaltigkeit und die Forderung nach mehr Transparenz in der Finanzwelt.

## Research und Risk Management

Die Wünsche der Kunden und die Entwicklungen auf den nationalen und europäischen Anlagemärkten bilden in Kombination mit der eigenen Marktstärke von Bouwfonds REIM die Basis für die Entwicklung neuer Fonds. Über die Standorte Hoevelaken, Amsterdam, Berlin und Paris ist Bouwfonds REIM optimal angebunden an die Märkte, in denen sie aktiv ist. Die Abteilung Research verfolgt und analysiert mit größter Genauigkeit die Finanz- und Immobilienentwicklungen sowie relevante Trends in den Niederlanden und in anderen Ländern. Bei der Selektion unserer Investments greifen wir stets auf das hausintern durchgeführte Research unserer Analysten zurück. Die Abteilung Research spielt deswegen eine wichtige Rolle bei der Konzipierung neuer Fonds und bei der adäquaten Verwaltung bestehender Fonds.

Auch dem Risk Management, das sich mit der Überwachung und Kontrolle der relevanten Risiken der Immobilienfonds befasst, fällt dabei eine wesentliche Aufgabe zu. Das Risikomanagement ist in jeder Phase ein integraler Bestandteil des Investitionsprozesses.

## Regulatorisches Umfeld

Mit dem Vermögensanlagegesetz vom 1. Juni 2012 wurden geschlossene Fonds anderen Wertpapieranlagen gleichgestellt. Mit der am 22. Juli 2013 in deutsches Recht umgesetzten europäischen Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Richtlinie) stehen nun weitere Regulierungsschritte bevor, die die Transparenz des Marktes und die Produktqualität zum Schutz der Anleger erhöhen. Mit der neuen Gesetzgebung gelten für geschlossene Fonds ab diesem Zeitpunkt strengere Regeln und Auflagen wie z. B. ein qualifiziertes Risikomanagement und eine unabhängige Verwahr-

stelle. Bouwfonds REIM hat in den vergangenen Monaten ihre Risiko- und Compliance-Management-Systeme erweitert, um die künftigen gesetzlichen Aufgaben und Pflichten zu erfüllen. Der wachsende Katalog von Vorschriften stellt hohe Anforderungen an unsere Branche. Dennoch begrüßen wir die neu gesetzten Standards für die Organisation, den Fondsvertrieb und die Berichterstattung. Verantwortungsvolles Handeln erfordert aus unserer Sicht aber mehr, als Gesetze vorschreiben können. Deshalb werden bei Bouwfonds REIM hohe Ansprüche an jeden einzelnen Mitarbeiter in Bezug auf verantwortungsvolles Verhalten und qualitative Maßstäbe gestellt. Dieser Anspruch ist seit jeher ein wichtiger Baustein in der Wachstumsstrategie unseres Unternehmens.

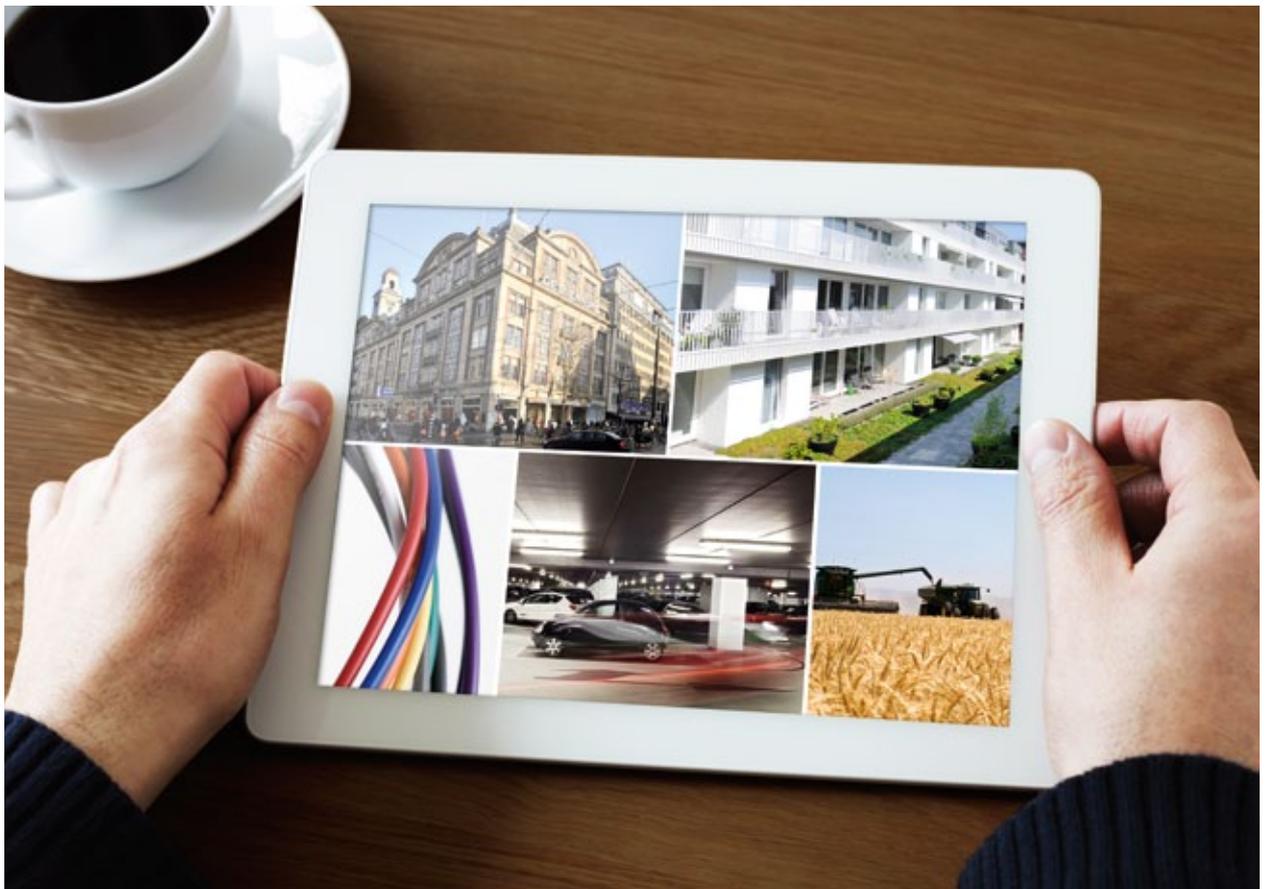
## Nachhaltigkeit als Mehrwert

Für Anleger und Mieter wird Nachhaltigkeit ein immer wichtigeres Thema und sie wählen immer mehr bewusst nachhaltige Anlagemöglichkeiten. Deswegen wird auch in den Leitlinien von Bouwfonds REIM dem Aspekt der Nachhaltigkeit zentrale Bedeutung beigemessen. Konkret richtet Bouwfonds REIM sich auf Energie, Umwelt, Gesundheit, Nutzungsqualität und Zukunftswert der Objekte als Ganzheit. Angestrebt wird dabei ein überdurchschnittlicher Nachhaltigkeitswert. Nicht nur bei neuen Fonds wird der Nachhaltigkeitsaspekt geprüft, sondern auch bei dem bestehenden Portfolio werden Möglichkeiten zur Verbesserung mitsamt ihren Kostenfolgen definiert. Auf dieser Grundlage werden den Anlegern mögliche Modifikationen vorgelegt. Für alle Fonds von Bouwfonds REIM gilt, dass viel dafür getan wird, um soweit möglich unter die Normen zu fallen, die Einblick in die Erfolge in Sachen Nachhaltigkeit ermöglichen.

Klimawandel, die Entwicklung gesellschaftlicher Werte und Ressourcenverknappung sind drei wesentliche Herausforderungen unserer Zeit. Daraus leiten sich wiederum die drei Nachhaltigkeitsziele Ökologie, Ökonomie und soziale Verantwortung ab.

Hierbei sieht Bouwfonds REIM

- die ökologische Verantwortung in der Reduktion der belastenden Umwelteinflüsse der Gebäude,



- die ökonomischen Aufgaben in Pflege und Erhalt der Werte, die die anvertrauten Immobilien darstellen,
- das soziale Engagement in der Bereitstellung von gesunden und angenehmen Lebensräumen für die Menschen.

### Renditeanalysen

Zur Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele werden entsprechende Renditeanalysen erstellt. Die Immobilien unserer Investmentprodukte werden hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit untersucht, bewertet und gemanagt. Bouwfonds REIM versteht unter dem umfassenden Nachhaltigkeitsbegriff nicht nur den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß, sondern auch strukturbezogene Nachhaltigkeitsaspekte wie z. B. die urbane Einbindung und die Qualität eines Standortes sowie die Flexibilität der Gebäudenutzung. Wir erwarten, dass sich die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten positiv auf die künftige Wertentwicklung der Immobilien auswirkt.

Bereits in der Ankaufphase werden wesentliche Nachhaltigkeitskriterien geprüft. Des Weiteren werden vorhandene Nachhaltigkeitsdefizite aufgezeigt und geeignete bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Kalkulations- und Bewirtschaftungskennziffern berücksichtigt.

### Marktinitiativen und Forschung

Bouwfonds REIM ist vom Mehrwert der Zusammenarbeit mit Forschung und Lehre überzeugt und hat sich verschiedenen Initiativen angeschlossen. Wir unterstützen mit unserer Mitgliedschaft die nachfolgenden Organisationen:

- Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN),
- International Sustainability Alliance (ISA),
- Dutch Green Building Council (DGBC),
- Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB),
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

## Geschäftsleitung

### **Martin Eberhardt, Sprecher der Geschäftsführung**

Martin Eberhardt, FRICS, ist seit über 20 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig. Er ist seit April 2012 Geschäftsführer und Country Manager von Bouwfonds REIM Deutschland und verfügt über einen Sitz im Management-Team der Bouwfonds REIM Niederlande. Bis 2011 füllte er innerhalb des Segments Immobilien von Union Investment in Frankfurt am Main und Hamburg verschiedene Führungsaufgaben aus, zumeist als Geschäftsführer der Kapitalanlagegesellschaft Union Investment Institutional Property GmbH. Davor war er Geschäftsführer von Colliers Grossmann & Berger (Hamburg), einem Beteiligungsunternehmen der Hamburger Sparkasse, beziehungsweise Projektleiter Development bei debis (Daimler-Benz Interservices) Immobilienmanagement. Der Diplom-Kaufmann und Immobilienökonom (ebs) ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors und ehrenamtliches Vorstandsmitglied von RICS Deutschland.

### **Michiel Dubois, Geschäftsführer**

Michiel Dubois ist Geschäftsführer für den Bereich Wohnimmobilien bei Bouwfonds REIM und verantwortlich für alle neuen Fondsinitiativen sowie bestehende private und institutionelle Fonds mit wohnwirtschaftlichen Immobilien. Seit über 20 Jahren beschäftigt er sich im internationalen Immobiliengeschäft mit direkten und indirekten Anlagen. Michiel Dubois kam 2004 zu Bouwfonds REIM. Er ist Mitglied des Management-Teams von Bouwfonds REIM Niederlande, seit Januar 2013 Geschäftsführer von Bouwfonds REIM Deutschland und Gremiumsmitglied der Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN). Vorherige Stationen waren unter anderem LaSalle Investment Management, ABN AMRO Bank, PGGM und PricewaterhouseCoopers. Er studierte Jura an der Universität von Amsterdam und Business Administration an der Business Academy in Amsterdam.

### **André Barthels, Geschäftsführer (bis Januar 2013)**

André Barthels ist mit Ablauf des 31. Januar 2013 aus der Geschäftsführung der Bouwfonds REIM Deutschland GmbH ausgeschieden.

### **Roman Menzel, Head of Sales Private Clients**

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

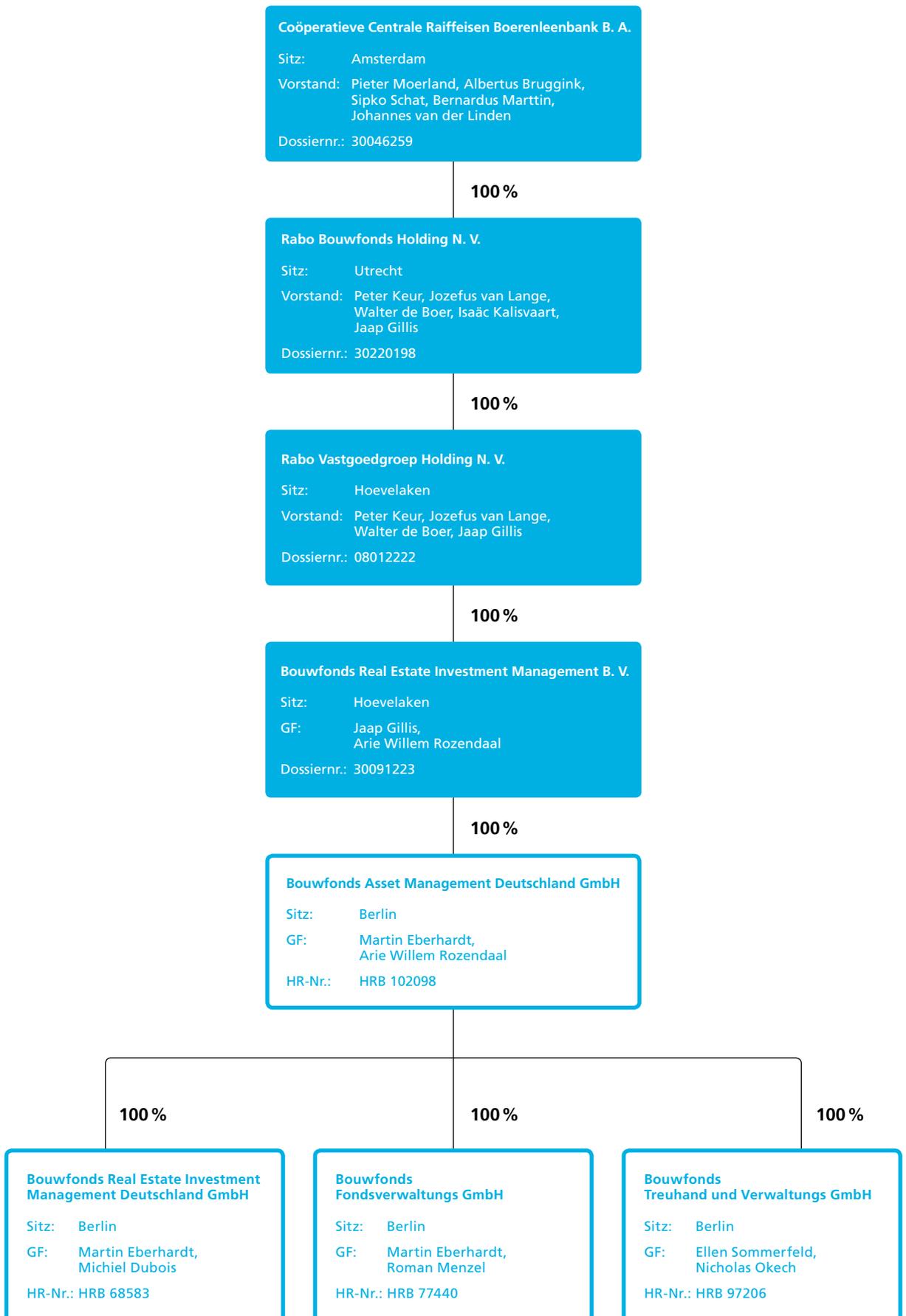
## Fondsverwaltung

Die laufende Fondsverwaltung wird durch die Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH sichergestellt. Dazu zählen vor allem die Kontrolle von laufenden Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsaufwendungen sowie das Erstellen von Geschäftsberichten, Liquiditätsprognosen und Jahresabschlüssen. Als geschäftsführende Kommanditistin hat die Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH die Geschäftsführung der bisher emittierten Vermögensanlagen Bouwfonds GmbH & Co. Städtfonds KG und Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG übernommen.

## Anlegerverwaltung

Die Anlegerverwaltung erfolgt durch die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH, sie ist persönlicher Ansprechpartner der privaten Investoren für alle Fragen zur Beteiligung. Sie vertritt die Interessen der Gesellschafter während der gesamten Laufzeit des Investments. Im Auftrag der Fondsgeschäftsführung informiert sie regelmäßig über die wirtschaftliche Lage der Fondsgesellschaften und den Verlauf der Investitionen. Darüber hinaus kümmert sie sich um die Organisation der Auszahlungen, die Mitteilung der steuerlichen Ergebnisse und die Übertragung von Fondsanteilen auf andere Gesellschafter.

## Wesentliche Beteiligungsstruktur



# Unsere Fonds

„In unseren Anlagestrategien verbinden wir Kundenwünsche mit Immobilien- und Kapitalmarktexpertise für eine blühende Zukunft.“

Die Leistungsbilanz der Bouwfonds REIM Deutschland GmbH stellt die in Deutschland initiierten und angebotenen Publikumsfonds dar. Sie vergleicht die bisherige Entwicklung (Ist) der einzelnen Fondsgesellschaften auf Basis der Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2012 mit den prognostizierten Werten (Soll) des jeweiligen Emissionsprospektes. Bis Ende 2012 wurden drei Publikumsfonds initi-

iert, wobei in drei Büroimmobilien in Deutschland, sechs Wohnimmobilien in Deutschland und sechs Parkhäuser in den Niederlanden investiert wurde. Ende 2012 war ein geschlossener Immobilienfonds nach dem Verkauf der Immobilien aufgelöst. Somit befanden sich in 2012 zwei Fonds in der Bewirtschaftungsphase. Einer dieser beiden Fonds befand sich 2012 noch in der Investitionsphase.

## Übersicht über die emittierten Vermögensanlagen

Fondsgesellschaft	Bouwfonds GmbH & Co. Städtefonds KG	Bouwfonds Wohnen in Deutschland 01 GmbH & Co. KG *	Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG
Emissionsjahr	2005 – 2006	2010	2012
Status	Platziert	Aufgelöst*	Platziert
Prognostizierte Fondslaufzeit	31.12.2018	31.12.2025	31.12.2023
Anzahl der Anleger inkl. Treuhandkommanditistin	45	0	691
Investitionsgegenstand	Büroimmobilien in Deutschland	Wohnimmobilien in Deutschland	Parkhäuser in den Niederlanden

\*Nach einem Strategiewechsel wurden die Immobilien dieses geschlossenen Immobilienfonds 2011 an einen institutionellen Investor veräußert und die Fondsgesellschaft vorzeitig liquidiert.

Verantwortung  
erzeugt Wachstum



## Bouwfonds GmbH & Co. Städtefonds KG

2005 emittierte die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH den geschlossenen Büroimmobilienfonds „Bouwfonds GmbH & Co. Städtefonds KG“ für deutsche Privatinvestoren. Der Fonds ist mittelbar mit jeweils 94,9 % an drei langfristig an bonitätsstarke Unternehmen vermietet

Büroimmobilien in Aachen, Mülheim an der Ruhr und Würzburg beteiligt. Damit nutzt der Fonds die erhöhte Rendite von Mittelstädten bei gleichzeitiger Diversifizierung nach Standorten, Mietern und Mietvertragslaufzeiten.

Fondsgesellschaft	Bouwfonds GmbH & Co. Städtefonds KG
Emission/Schließung	2005–2006/2006
Prospektierte Fondslaufzeit	31.12.2018
Anzahl der Anleger inkl. Treuhandkommanditistin	45
Komplementärin	Bouwfonds Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin
Geschäftsführende Kommanditistin	Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH, Berlin
Treuänderin	Bouwfonds Treuhand- und Verwaltungs GmbH, Berlin
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

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

Bewirtschaftungsphase	Berichtsjahr 2012		kumulative Werte 2005–2012	
Auswertung (alle Angaben in Euro)	Soll	Ist	Soll	Ist
<b>Ebene Objektgesellschaften</b>				
Einnahmen	4.377.017	4.406.410	31.156.397	31.425.306
Summe Aufwendungen ohne Tilgung	1.587.390	1.469.623	11.760.329	11.044.885
Liquiditätsergebnis Objektgesellschaften	2.789.627	2.936.787	19.396.067	20.380.421
Tilgung	666.243	666.220	4.313.064	4.312.508
Stand des Fremdkapitals	29.417.178	29.417.734	29.417.178	29.417.734
<b>Ebene der Fondsgesellschaft</b>				
Einnahmen	2.033.494	2.161.250	14.381.144	15.379.369
Ausgaben ohne Tilgung	121.721	120.695	1.913.144	1.856.594
Tilgung	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis	1.911.773	2.040.555	12.467.999	13.522.773
Ausschüttung Prospekt Betrag	1.810.500	905.250	11.783.767	10.878.517
Ausschüttung in % des Eigenkapitals	8,50 %	4,25 %	60,00 %	55,75 %
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>795.929</b>	<b>2.738.708</b>	<b>795.929</b>	<b>2.738.708</b>
<b>Steuerliches Ergebnis in %</b>	<b>7,90 %</b>	<b>8,38 %</b>	<b>53,95 %</b>	<b>51,72 %</b>



<b>Investition und Finanzierung</b>			
<b>(in Euro)</b>	<b>Prospekt</b>	<b>Ist</b>	<b>Abweichung</b>
Erwerb der Immobilienbeteiligungen inkl. Nebenkosten	49.134.334	49.134.334	0
Zwischenfinanzierung Eigenkapital <sup>1</sup>	160.000	1.123.386	963.386
Objektaufbereitung und Prospektierung	1.336.000	1.336.000	0
Finanzierungsvermittlung	500.000	500.000	0
Kosten der Eigenkapitaleinwerbung (inkl. Agio)	2.343.000	2.343.000	0
Platzierungsgarantie <sup>2</sup>	500.000	500.000	0
Andere Nebenkosten der Vermögensanlage	293.760	213.760	-80.000
<b>Zwischensumme</b>	<b>54.267.094</b>	<b>55.150.480</b>	<b>883.386</b>
nachrichtlich: Liquiditätsreserve	107.906		
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>54.375.000</b>		
nachrichtlich: geplante Auszahlungen, 8% p. a. zeitanteilig ab der Einzahlung des Eigenkapitals	2.130.000		
tatsächliche Auszahlungen, 8% p. a. zeitanteilig ab der tatsächlichen Einzahlung des Eigenkapitals <sup>1</sup>		1.133.767	-996.233
überplanmäßige Zuführung zur Liquiditätsreserve der Investitionsphase			112.847
Eigenkapital	21.300.000	21.300.000	0
Agio	1.065.000	1.065.000	0
Fremdkapital brutto	32.010.000	32.010.000	0
Gesamtfinanzierung	54.375.000	54.375.000	0
Steuerliches Ergebnis in %			
<b>2005</b>	<b>2,82 %</b>	<b>-1,80 %</b>	
<b>2006</b>	<b>6,42 %</b>	<b>6,14 %</b>	

**Erläuterungen:**

<sup>1</sup> Die Beträge für (prospektierte) Ausschüttungen und laufende Ausgaben 2005/2006 sind angepasst. Die Anpassung dient der Vergleichbarmachung der Istzahlen. Für die Prospektierung war von einer Platzierung des Eigenkapitals zum 30. Dezember 2005 ausgegangen worden. Dementsprechend waren die Auszahlungen an Anleger (8% p. a., für 2005 zeitanteilig) kalkuliert. Der Platzierungszeitraum war länger als erwartet. Dies verursachte Zwischenfinanzierungszinsen auf das fehlende Eigenkapital, die in Summe aber den auf das Eigenkapital kalkulierten Auszahlungen entsprachen. Die prospektierten Auszahlungen von 8% p. a. zeitanteilig ab der Einzahlung des Eigenkapitals wurden deshalb erreicht. Zur Vergleichbarmachung wurden die Prospektwerte deshalb um die ungeplanten Zwischenfinanzierungskosten erhöht und die erwarteten Auszahlungen an Anleger zeitanteilig neu berechnet nach Maßgabe der tatsächlichen Eigenkapitaleinzahlungen.

<sup>2</sup> **Platzierungsgarantien**

Die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin, hat die Einwerbung des Eigenkapitals garantiert. In Höhe der am 30. Dezember 2005 nicht platzierten Beträge war die Garantiegeberin nach ihrer Entscheidung verpflichtet, das Kapital selbst zu übernehmen oder der Gesellschaft eine Zwischenfinanzierung zu gewähren, für die sie eine Vergütung in Höhe der auf den Zeitraum der Zwischenfinanzierung entfallenden Auszahlungen (bezogen auf den Betrag der Zwischenfinanzierung) beanspruchen konnte. Die Garantiegeberin hat von der Möglichkeit der Darlehensgewährung Gebrauch gemacht. Der Soll-/Istvergleich der Investitionsphase zeigt deshalb einen höheren als den geplanten Zwischenfinanzierungsaufwand. Dieser Mehraufwand entfiel systembedingt nur auf das noch nicht gezeichnete Eigenkapital. Das eingezahlte Eigenkapital wurde mit Auszahlungen in prospektierter Höhe bedient, da die Kosten der Zwischenfinanzierung der vorgesehenen Auszahlung entsprachen.

## Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG

Bouwfonds REIM hat 2012 den ersten Parkhausfonds für deutsche Privatanleger aufgelegt und platziert. Der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I investiert in sechs bestehende Parkhäuser in den Niederlanden. Die Fondsobjekte befinden sich in Apeldoorn, Hengelo, Rijswijk, Roermond,

Zaandam und Zwolle in zentraler Lage in der Innenstadt oder in der Nähe eines großen Einkaufszentrums. Die Parkhäuser werden von Q-Park bewirtschaftet. Für alle sechs Objekte hat Bouwfonds REIM mit Q-Park Mietverträge mit einer Laufzeit von 45 Jahren abgeschlossen.

Fondsgesellschaft	Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG
Emission/Schließung	2012/2012
Prospektierte Fondslaufzeit	31.12.2023
Anzahl der Anleger inkl. Treuhandkommanditistin	691
Komplementärin	Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH, Berlin
Geschäftsführende Kommanditistin	Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH, Berlin
Treuhanderin	Bouwfonds Treuhand- und Verwaltungs GmbH, Berlin
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Fondsimmobilien – 6 Parkhäuser in den Niederlanden						
Parkhaus	Museum Centrum	De Brink	Bogaardplein P1	De Oranjerie	Rozenhof	Eiland
Adresse	Roggestraat 133, Apeldoorn, NL	Brink 118, Hengelo, NL	Prinses Beatrixlaan 913, Rijswijk, NL	Achter de Oranjerie 1, Roermond, NL	Zilverpadsteeg, Zaandam, NL	Pletterstraat 41, Zwolle, NL
Baujahr	2001	1998	2000	1977	1994	2001
Mieter	Q-Park Exploitatie B.V. (Konzerngesellschaft der Q-Park Gruppe)					
Stellplätze	692	369	832	560	412	334

Bewirtschaftungsphase (19.12.–31.12.2012)				
Auswertung (alle Angaben in Euro)	Berichtsjahr 2012		kumulative Werte 2012	
	Soll <sup>3</sup>	Ist	Soll <sup>3</sup>	Ist
Mieteinnahmen	119.062	119.245	119.062	119.245
Zinserlöse	297	63	297	63
./. Instandhaltungskosten	-5.953	-462	-5.953	-462
./. Sonstige Bewirtschaftungskosten	-2.072	-2.560	-2.072	-2.560
./. Laufendes Management und Verwaltung	-7.548	-6.618	-7.548	-6.618
./. Treuhandkosten	-4.500	-1.887	-4.500	-1.887
./. Steuerberatung, Jahresabschluss, Prüfung	-30.000	-2.011	-30.000	-2.011
./. Sonstige Gesellschaftskosten	-8.000	0	-8.000	0
./. Zinsaufwendungen	-28.083	-27.188	-28.083	-27.188
Liquiditätsergebnis	33.203	78.582	33.203	78.582
Liquiditätsreserve <sup>1</sup>	661.680	286.327	661.680	286.327
Stand des Fremdkapitals	24.500.000	24.500.000	24.500.000	24.500.000
Steuerliches inländisches Ergebnis <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.



<b>Investition und Finanzierung</b>			
<b>(in Euro)</b>	<b>Soll<sup>3</sup></b>	<b>Ist</b>	<b>Abweichung</b>
Erwerb der Immobilien	54.512.000	54.512.000	0
Grunderwerbsteuer	3.466.963	3.464.433	2.530
Anschaffungsnebenkosten	140.000	89.010	50.990
Eigenkapitalvermittlung	2.880.000	2.880.000	0
Akquisitionsgebühren	272.560	272.560	0
Strukturierung	1.930.000	1.930.000	0
Marketing und Prospekt	110.000	110.000	0
Rechts- / Steuerberatung / Gründungskosten	200.000	200.000	0
Mittelverwendung	10.000	10.000	0
Finanzierungsnebenkosten	150.000	122.500	27.500
<b>Zwischensumme</b>	<b>63.671.523</b>	<b>63.590.503</b>	<b>81.020</b>
Liquiditätsreserve <sup>1</sup>	628.477	207.745	420.732
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>64.300.000</b>	<b>63.798.248</b>	<b>501.752</b>
Kommanditkapital Anleger	36.000.000	36.000.000	0
Kommanditkapital Initiator	2.000.000	2.000.000	0
Agio	1.800.000	1.800.000	0
Fremdkapital	24.500.000	24.500.000	0
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>64.300.000</b>	<b>64.300.000</b>	<b>0</b>

**Erläuterungen:**

<sup>1</sup> Zum Jahreswechsel 2013 war die Rückzahlung der korrespondierenden Vorsteuererstattungsansprüche in Höhe von 518.581 Euro durch das Finanzamt noch nicht erfolgt. Diese im Jahr 2012 nicht erfolgte Rückerstattung ist ursächlich für die ausgewiesene Abweichung der Liquiditätsreserve gegenüber der Prospektannahme. Dies ist kein Indikator für eine Planabweichung, da es sich lediglich um eine zeitversetzte Erstattung handelt.

<sup>2</sup> Der Progressionsvorbehalt ist für Mieteinkünfte aus EU-Staaten ab 2008 entfallen.

<sup>3</sup> Die hier dargestellten Soll-Angaben beziehen sich auf den Nachtrag Nr. 1 vom 21. Dezember 2012.

# Prüfungsbescheinigung



wp

## Prüfungsbescheinigung

Ich habe die Leistungsbilanz für das Geschäftsjahr 2012 in der Fassung vom 20. September 2013 der Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH, Berlin, geprüft. Die Aufstellung der Leistungsbilanz entsprechend der „Leitlinien zur Erstellung von Leistungsbilanzen für geschlossene Fonds“ des BSI Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. (ehemals VGF Verband Geschlossene Fonds e.V.) in der Fassung vom 27. Juni 2007, zuletzt geändert am 1. April 2009, und der dieser zugrunde liegenden Ausgangsunterlagen liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH bzw. der gesetzlichen Vertreter der in der Leistungsbilanz einbezogenen Gesellschaften.

Art und Umfang meiner Prüfungshandlungen habe ich in meinem Prüfungsbericht festgehalten. Die Prüfung erstreckte sich vor allem darauf, ob die erreichten Ergebnisse der einzelnen Fondsgesellschaften und die rechtlichen Verhältnisse aus den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig und richtig hergeleitet worden sind. Die Prüfung der Ausgangsunterlagen war nicht Gegenstand des Auftrages. Die Planungsrechnungen wurden nicht überprüft. Die Ausführungen zu den Marktverhältnissen und den erläuterten Prognosen wurden auf ihre Schlüssigkeit plausibilisiert. Die Leistungsbilanz wurde daraufhin durchgesehen, ob diese konform zu § 31 Abs. 2 WpHG und § 4 WpDVerOV ist und die genannten Informationen redlich, eindeutig und nicht irreführend sind.

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

Nach meiner Überzeugung sind die in der Leistungsbilanz dargestellten Daten sowie Ergebnisse aus den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und den mir erteilten Auskünften vollständig und richtig hergeleitet worden. Die in der Leistungsbilanz genannten Informationen sind konform zu § 31 Abs. 2 WpHG und § 4 WpDVerOV und sind redlich, eindeutig und nicht irreführend.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, 20. September 2013

Niels Berkholz  
Wirtschaftsprüfer

**Niels Berkholz**  
DIPLOM-ÖKONOM  
WIRTSCHAFTSPRÜFER · STEUERBERATER  
Eisenbahnstraße 64 | 10709 Berlin  
Telefon: +49 (0)30-89 38 89-0  
E-Mail: n.berkholz@wagemann.net

# Bouwfonds REIM Deutschland im Überblick

Bouwfonds REIM ist ein Investmentmanager für Immobilien und Infrastruktur. Das Unternehmen bietet innovative Investmentprodukte für institutionelle und private Kunden auf der Grundlage nachhaltiger Investmentgrundsätze in den Bereichen Wohn- und Gewerbeimmobilien, Parkhausimmobilien, Kommunikationsinfrastruktur und Farmland an. Da die Tätigkeiten regionale Kenntnisse erfordern, arbeitet Bouwfonds REIM mit spezialisierten Teams aus der niederländischen Zentrale sowie mit Niederlassungen in Deutschland und Frankreich zusammen. Bouwfonds REIM ist Teil der Rabo Real Estate Group, der Immobiliengesellschaft der genossenschaftlichen Rabobank.

## Kontakt Daten

Bouwfonds Real Estate Investment Management  
Deutschland GmbH  
Potsdamer Straße 58, D-10785 Berlin  
T +49 (0)30–59 00-9760  
F +49 (0)30–59 00-9789  
reim@bouwfonds.de  
www.bouwfondsreim.de

## Gesellschaftszweck

Asset-Management von Grundbesitzportfolios in Deutschland einschließlich der Grundstücksverwaltung und aller Nebentätigkeiten sowie die Beratung, Betreuung und Koordination beim Ankauf, bei der Entwicklung und Veräußerung von Grundstücken; Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte,

gewerbliche Räume, Wohnräume und Darlehen; Vertrieb von sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden, und von öffentlich angebotenen Anteilen an einer Kapitalgesellschaft (mit Ausnahme von Aktiengesellschaften) oder Kommanditgesellschaft.

## Handelsregister

Amtsgericht Charlottenburg,  
Register-Nr. HRB 68583 B

## Stammkapital

500.000 Euro

## Zweitmarktaktivitäten

Keine

## Hinweise

Die Leistungsbilanz der von Bouwfonds REIM Deutschland GmbH und Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH emittierten geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger wurde nach den aktuellen Leitlinien des BSI Bundesverbands für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. (ehemals VGF Verband Geschlossene Fonds e. V.) zur Erstellung von Leistungsbilanzen erstellt. Redaktionsschluss der Leistungsbilanz ist der 20. September 2013.



Bundesverband  
Sachwerte und  
Investmentvermögen



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