

Leistungsbilanz 2013

auf Basis des Geschäftsjahres 2012 und
Informationen zu den Geschlossenen Fonds

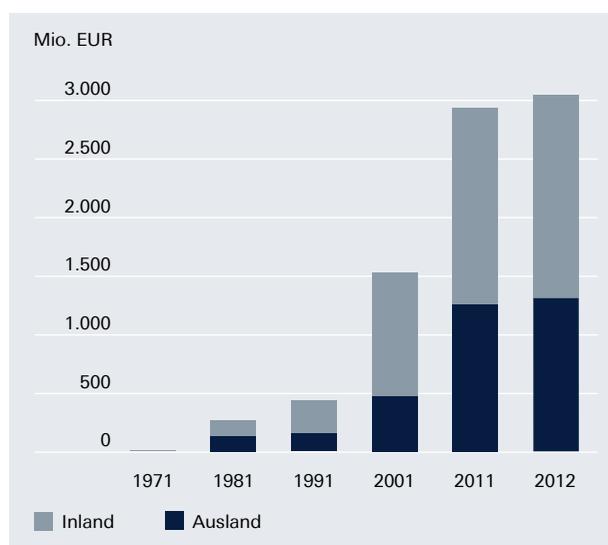
Allgemeine Unternehmensdarstellung

Die Deutsche Asset & Wealth Management vereint seit Beginn des Jahres alle Asset- und Wealth Management-Einheiten der Deutschen Bank Gruppe unter einem Dach. Dieser Unternehmensbereich gehört zu den vier Kerngeschäftsfeldern der Deutsche Bank AG und vereint profundes Kapitalmarktverständnis, Investment-Expertise und langjährige Erfahrung zu allen wichtigen Anlageklassen.

Zum 1. September 2013 wurden die beiden Finanzdienstleistungsgesellschaften Deutsche Asset Management International GmbH und DWS Finanz-Service GmbH verschmolzen. Mit der Verschmelzung wurde auch eine Änderung des Gesellschaftsnamens in Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH vorgenommen. Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main, geführt im Handelsregister unter HRB 23891. Die Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH bündelt auch die Kompetenz in der Erbringung von Finanzdienstleistungen für Geschlossene Fonds, die seit 2008 von der DWS Finanz-Service GmbH erbracht wurden. Das Fondsmanagement Geschlossene Fonds und die vertraglichen Vereinbarungen der geschlossenen Fonds bestehen mit der Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH weiter fort, die weltweit ca. 260 Mitarbeiter beschäftigt.

Im Glossar haben wir unter „Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH“ kurz den historischen Verlauf der bisherigen Anbieter und Verwalter der Geschlossenen Fonds dieser Leistungsbilanz näher erläutert.

Platziertes Eigenkapital der verwalteten Geschlossenen Fonds der Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH (kumulierte Darstellung)



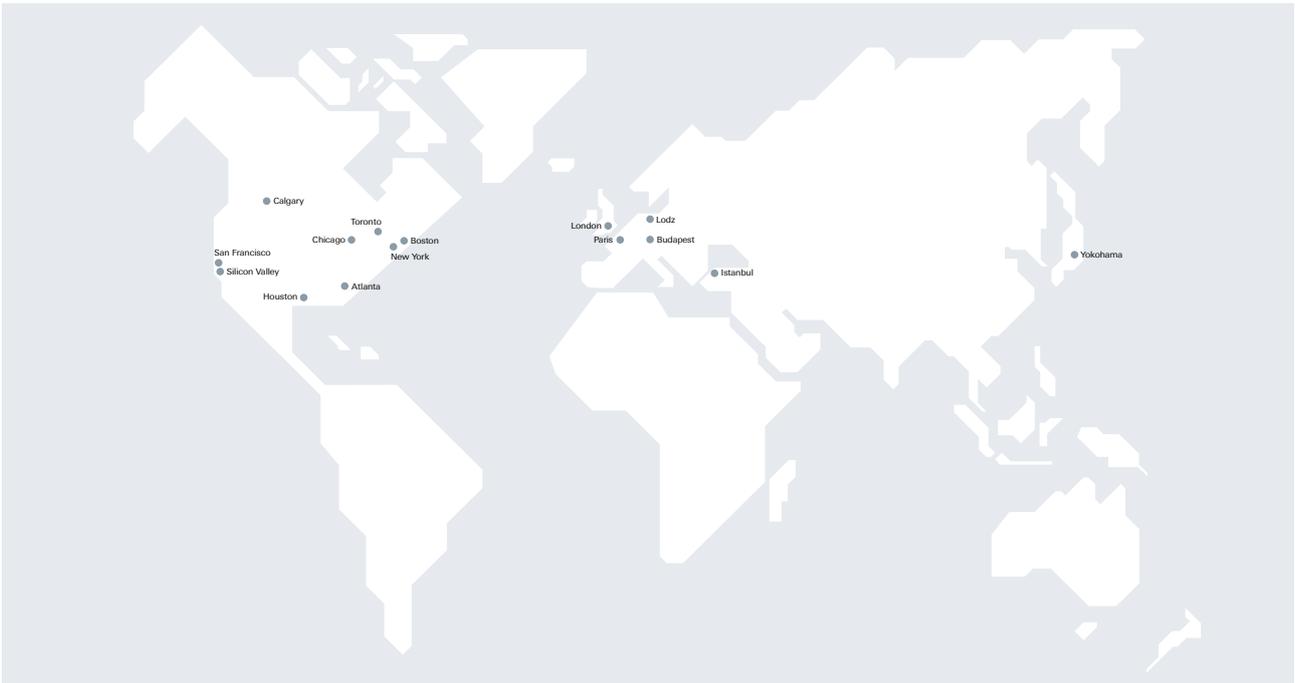
Das gesamte Angebot Geschlossene Fonds wird derzeit unter dem Namen DWS ACCESS geführt. Seit 1971 wurden – vornehmlich bei der RREEF Management GmbH (und den Vorgängergesellschaften) – 52¹ Geschlossene Fonds aufgelegt und betreut.

Seit 2008 wurden unter dem Produktnamen DWS ACCESS neun Fonds mit einem gesamt platzierten Eigenkapital von 683,42 Mio. EUR aufgelegt.

Das Gesamtvolumen aller bisher aufgelegten geschlossenen Fonds beträgt rund 5,6 Mrd. EUR, das bislang platzierte Eigenkapital rund 3,0 Mrd. EUR. Von diesen verwaltet die Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH unter der Produktplattform DWS ACCESS bis Ende 2012 insgesamt 29 Geschlossene Fonds mit einem Investitionsvolumen von rund 3,3 Mrd. EUR und einem platzierten Eigenkapital von rund 1,8 Mrd. EUR.

¹ Ohne DWS ACCESS Wohnen Institutional Notes, ohne db German Residential Properties.

Standorte der bisherigen Immobilien-Investitionen außerhalb Deutschlands¹



Standorte der bisherigen Immobilien-Investitionen innerhalb Deutschlands²



¹ Ohne Standorte der geschlossenen Fonds DWS ACCESS Global Timber, DWS ACCESS Global Timber 2, DWS ACCESS Wasserkraft Alpha und DWS ACCESS Wasserkraft Beta.

² Ohne Standort der geschlossenen Fonds DWS ACCESS Wohnen, DWS ACCESS Wohnen 2, DWS ACCESS Wohnen 3 und DWS ACCESS Wohnen Institutional Notes.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	6
Die Leitung	14
Alle Fonds auf einen Blick – Bestandsfonds	16
Alle Fonds auf einen Blick – Aufgelöste Fonds	18

Neuplatzierungen 2012/2013

DWS ACCESS Wasserkraft Alpha	22
DWS ACCESS Wohnen 3 (Wohnimmobilien in Deutschland)	26

Immobilienfonds in Deutschland

Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Kaufhof Lövenich-Weiden (Kaufhof Lövenich-Weiden)	32
Einkaufs-Center-Immobilienfonds (13 Einkaufs-Center und drei Bürogebäude)	36
Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds 6 Olympia-Einkaufszentrum München (Olympia-Einkaufszentrum München)	40
Deutscher Grundstücks-Fonds (Rathaus-Center Ludwigshafen)	44
DB Immobilienfonds 1 (Technisches Zentrum Leipzig)	48
DB Immobilienfonds 2 (Drehscheibe Bochum)	52
DB Immobilienfonds 4 (Brockhaus-Zentrum Leipzig)	56
DB Immobilienfonds 5 (Hansering Halle)	60
DB Immobilienfonds 7 (Promenaden Hauptbahnhof Leipzig, Hansehaus Hamburg, Wilhelmalerie Potsdam)	64
Immobilienfonds City Center (Ring-Center II Berlin, City-Galerie Siegen, Schlosspark-Center Schwerin, City-Point Nürnberg)	68
Immobilienfonds Marktpassagen Jena (Marktpassagen Jena)	74
DB Immobilienfonds 11 (Spree-Schlange Berlin)	78
DB Immobilienfonds 12 (Main-Taunus-Zentrum Sulzbach)	82
DB Immobilienfonds 14 (Wohnungen an 54 Standorten in Rheinland-Pfalz)	86
DB Immobilienfonds 17 (City-Galerie Augsburg)	90
Altersvorsorge Fonds (Alter Wall Hamburg)	94
DWS ACCESS Wohnen (Wohnimmobilien in Deutschland)	98
DWS ACCESS Deutsche Bank Türme (Bürogebäude Frankfurt am Main)	102
DWS ACCESS Wohnen 2 (Wohnimmobilien in Deutschland)	106

Immobilienfonds im Ausland

DB Immobilienfonds 13 California (Saks Fifth Avenue, San Francisco, USA, und Celanese Forschungszentrum, San José, USA)	112
Budapest ShopInvest – Zentraleuropa Fonds (Einkaufs-Center Árkád, Budapest, Ungarn)	116
Lodz ShopInvest – Zentraleuropa Fonds (Galeria Łódzka, Lodz, Polen)	120
DB Real Estate CanadalInvest (Transamerica Tower, Toronto, Kanada)	124

Verkaufte Fondsimmobilien in Deutschland

Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Einkaufszentrum Hamburg-Altona (Einkaufszentrum Hamburg-Altona) _____	130
Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Hannover Lister Tor (Hannover Lister Tor) _____	132
Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Kaufhof Heilbronn (Kaufhof Heilbronn) _____	134
Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds 5 Hof/Salzgitter (Einkaufszentrum Hof/Salzgitter) _____	136
Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds 7 Verwaltungsgebäude Lübeck (Verwaltungsgebäude Lübeck) _____	138
Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds 8 Bahnhofs-Center Gelsenkirchen (Bahnhofs-Center Gelsenkirchen) _____	140
Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds 1 Verwaltungsgebäude Deutsche Bank (Deutsche Bank-Zentrale Frankfurt am Main) _____	142
Immobilien-Kommanditgesellschaft Einkaufs-Center Hamm (Einkaufs-Center Hamm) _____	144
DB Immobilienfonds 3 (Allee-Center Berlin) _____	146
DB Immobilienfonds 8 (Bank- und Geschäftshaus Rostock) _____	148
DB Immobilienfonds Wohnanlage Mainz-Kästrich (Wohnanlage Mainz-Kästrich) _____	150
DB Immobilienfonds 19 (Ritterpassage am Hauptbahnhof Leipzig) _____	152

Verkaufte Fondsimmobilien im Ausland

Deutsche Canada-Grundbesitz (Calgary Place, Calgary, Kanada) _____	156
Deutsche Gesellschaft für Immobilienanlagen „America“ (Pennzoil Place, Houston, USA) _____	158
AV America (One/Two Shell Plaza, Houston, USA) _____	160
VG-Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienanlagen (First Atlanta Tower, Atlanta, USA) _____	162
JG Japan (Deutsches Industrie- und Handelszentrum Hakusan, Yokohama, Japan) _____	164
Immobilienfonds Midtown Manhattan (31 West 52nd Street, Midtown Manhattan, New York, USA) _____	166
Boston PremiumInvest (Exchange Place, Boston, USA, und Fleet Center, Boston, USA) _____	168
Chicago PremiumInvest (UBS Tower, Chicago, USA) _____	170
DB Real Estate METROPOLIS 1 (Bechtel House, London, Großbritannien, und Le Colisée III + IV, Paris, Frankreich, und Park Atrium, Budapest, Ungarn) _____	172

Sonstige

PRIMUS Immobilien-Aktien-Fonds _____	178
Deutsche EuroShop AG _____	179
DWS ACCESS Wohnen Institutional Notes _____	179
DWS ACCESS Global Timber _____	180

Privatplatzierungen

EKZ Landsberger Allee (Einkaufszentrum Berlin) _____	182
DWS ACCESS Marmarapark _____	182
DWS ACCESS Global Timber 2 _____	183
DWS ACCESS Wasserkraft Beta _____	183
db German Residential Properties _____	184

Hinweise zu den in der DWS ACCESS Leistungsbilanz dargestellten Fondsergebnissen _____	186
Glossar _____	187
Fondsergebnisse im Überblick _____	198
Prüfungsbescheinigung des Wirtschaftsprüfers zu den Fondsergebnissen im Überblick _____	202
Wichtiger Hinweis _____	204

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Asset & Wealth Management vereint seit Beginn des Jahres 2013 alle Asset- und Wealth Management-Einheiten der Deutschen Bank Gruppe unter einem Dach. Im Rahmen dieser Umstrukturierung wurde zum 1. September 2013 die DWS Finanz-Service GmbH mit der Deutsche Asset Management International GmbH verschmolzen und der Gesellschaftsname in Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH geändert. Die Verwaltung der Geschlossenen Fonds erfolgte bisher durch die DWS Finanz-Service GmbH und wird in der Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH unverändert fortgeführt. Diese Veränderung hat keine Auswirkungen auf die verwalteten Fonds und deren Anleger.

Mit der vorliegenden Leistungsbilanz berichtet die Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH über die Entwicklung der von ihr verwalteten Geschlossenen Fonds im Laufe des Geschäftsjahres 2012 und darüber hinaus.

Transparente Informationen

Bei den Informationen an unsere Anleger und für die Öffentlichkeit legen wir Wert auf Berichtsqualität und Transparenz, was sich auch in der Aufbereitung und Darstellung der Informationen in unserer Leistungsbilanz widerspiegelt. Die kompakten und klaren Informationen zu den einzelnen Fonds werden bei einem überwiegenen Teil der Fonds durch regelmäßige Bewertungen der Immobilien durch unabhängige Sachverständige sowie Ermittlungen der Anteilswerte (Net Asset Value) durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ergänzt. Diese Wertermittlungen sollen unseren Anlegern eine weit über das marktübliche Maß hinausgehende Transparenz bieten und ermöglichen ihnen, die Entwicklung und Werthaltigkeit ihrer Beteiligung besser nachzuvoll-

ziehen. Die Bewertungen sind zudem eine wichtige Grundlage für die Entscheidungen der Anleger und die individuellen Strategien des Fondsmanagements.

Die Leistungsbilanz basiert u. a. auf den testierten Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaften. Eine Prüfbescheinigung der Leistungsbilanz liegt vor und finden Sie am Ende dieser Leistungsbilanz.

Erfahrener Fondsinitiator und Fondsverwalter mit Historie

Im Jahr 1971 wurde mit dem Anlagefonds Kaufhof Lövenich-Weiden der erste Geschlossene Immobilienfonds platziert. Seitdem haben sich an den bislang 52¹ aufgelegten Geschlossenen Fonds mit einem Gesamtvolumen von rund 5,6 Mrd. EUR über 60.000 Anleger (inkl. Mehrfachzeichnungen) mit einem platzierten Eigenkapital von rund 3,0 Mrd. EUR beteiligt (Stand: 30. Juni 2013). Bisher konnten bereits 23 Fonds aufgelöst und die Mehrzahl der Fondsimmobilen mit teilweise substanziellen Wertsteigerungen verkauft werden. Derzeit verwaltet die Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH mit der Produktplattform DWS ACCESS 29 Geschlossene Fonds (Stand: 30. Juni 2013), mit Schwerpunkt in Deutschland, einem Investitionsvolumen von rund 3,3 Mrd. EUR und einem platzierten Eigenkapital von rund 1,8 Mrd. EUR.

Die vorliegende Leistungsbilanz stellt die prognostizierten und tatsächlichen Ergebnisse von 44² Fonds einander gegenüber. 33 dieser Fonds haben während des Prognosezeitraums die prognostizierten Ausschüttungen erreicht bzw. übertroffen. Bei elf Fonds wurde die prognostizierte Ausschüttung im Prognosezeitraum nicht erreicht. Für einige der Fonds ist der Prognosezeitraum bereits abgelaufen. Bei manchen Fonds besitzt ein Vergleich der Fondsergebnisse mit den Prognosen im Verkaufsprospekt nur eine eingeschränkte Aussagekraft,

¹ Ohne DWS ACCESS Wohnen Institutional Notes, ohne db German Residential Properties.

² Ohne Privatplatzierungen, ohne DWS ACCESS Global Timber, ohne PRIMUS Immobilien-Aktien-Fonds.

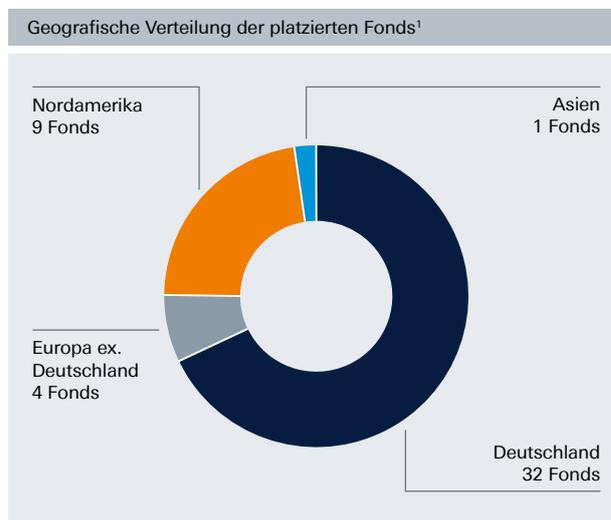
insbesondere, wenn sich die Fonds seit Auflage z. B. durch Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen deutlich verändert haben oder es zur Aufnahme von neuem Fremdkapital gekommen ist.

Seit 2008 werden die Geschlossenen Fonds bzw. geschlossenen Beteiligungsmodelle über die Produktplattform DWS ACCESS am Markt platziert. Die jüngsten Beteiligungsangebote sind der Ende Juni 2012 platzierte DWS ACCESS Wasserkraft Alpha, der im November 2012 platzierte DWS ACCESS Wasserkraft Beta (eine Privatplatzierung) sowie der im April 2012 aufgelegte und Ende Juni 2013 Geschlossene Immobilienfonds DWS ACCESS Wohnen 3 (vgl. Seite 26). Daneben wurde mit dem DWS ACCESS Wohnen Institutional Notes eine Schuldverschreibung für institutionelle Kunden sowie mit dem db German Residential Properties ein luxemburgischer Spezialfonds als Privatplatzierung aufgelegt (vgl. Seite 184).

Ausgewählte Investitionsstandorte weltweit

Die Investitionsstandorte der Fonds waren in der Vergangenheit die bedeutenden Immobilienmärkte in Europa, Nordamerika und Asien. Im Ausland zählten dazu Großstädte wie Boston, Budapest, Chicago, Lodz, London, New York, Paris, San Francisco, Toronto und Yokohama. In Deutschland lag der Investitionsschwerpunkt auf den wichtigen Großstädten und Ballungsgebieten.

Ergänzt wurde das Angebot im Jahr 2008 um das Segment Wald/Holzwirtschaft und im Jahr 2012 um das Segment Erneuerbare Energien.



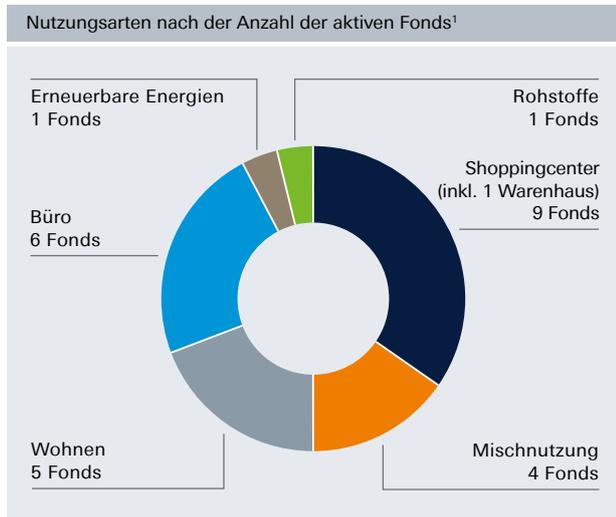
Geschlossene Immobilienfonds in Deutschland

Seit über 40 Jahren investieren die von der Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH verwalteten Fonds in deutsche Immobilien. Investitionsschwerpunkte sind hier u. a. Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München. Ergänzt werden diese durch Standorte wie z. B. Augsburg, Bremen, Nürnberg, Potsdam, Rostock, Schwerin und Siegen.

Eine breite Streuung in verschiedene Standorte im Segment Wohnimmobilien bieten die seit 2009 aufgelegten Geschlossenen Fonds DWS ACCESS Wohnen, DWS ACCESS Wohnen 2 und der Mitte 2013 ausplatzierte DWS ACCESS Wohnen 3.

Immobilien mit Einzelhandelsnutzungen (überwiegend Einkaufs-Center) bilden den Schwerpunkt der aktiven Fonds. Darüber hinaus umfasst die Produktpalette Büro- und Wohnimmobilien sowie gemischt genutzte Objekte.

¹ Ohne Privatplatzierungen, ohne DWS ACCESS Global Timber, ohne PRIMUS Immobilien-Aktien-Fonds, ohne DWS ACCESS Wohnen Institutional Notes.



Geschlossene Fonds im Ausland

Seit 1975 investieren die von der Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH verwalteten Fonds im Ausland schwerpunktmäßig in nordamerikanische Büroimmobilien. Derzeit werden noch zwei Fonds, die in den USA (San Francisco/San José) und in Kanada (Toronto) investiert sind, verwaltet. Darüber hinaus wurden drei Fonds aufgelegt, die in Einkaufs-Center in Polen (Lodz), in Ungarn (Budapest) und in der Türkei (Istanbul) investierten. Ergänzt werden die Investments durch Produkte, die in zu entwickelnde und zu errichtende Kleinwasserkraftwerke in Europa sowie in die ausländische Holzwirtschaft investieren.

Kooperation mit erfahrenen Assetmanagern

Shoppingcenter

Seit über 35 Jahren ist die ECE-Unternehmensgruppe, Hamburg, Kooperationspartner für die von der Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH verwal-

teten Einkaufs-Center-Fonds. Sie wurde im Jahr 1965 gegründet und ist mit rund 190 Objekten einer der führenden Entwickler, Eigentümer und Betreiber von innerstädtischen Einkaufs-Centern in Europa.² Die erste Zusammenarbeit bildete der 1975 aufgelegte Einkaufs-Center-Immobilienfonds mit einem Portfolio von mittlerweile 13 Einkaufs-Centern (zzgl. eines in Planung/in Bau) und drei Bürogebäuden. Mit dem 2002 aufgelegten Fonds Budapest ShopInvest-Zentraleuropa Fonds wurde erstmals auch ein internationales Projekt der ECE-Gruppe finanziert.

Wohnimmobilien

Bei der Auflage der in Wohnimmobilien investierenden Geschlossenen Fonds DWS ACCESS Wohnen, DWS ACCESS Wohnen 2 und DWS ACCESS Wohnen 3 hat sich die Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH für eine Kooperation mit dem seit über 25 Jahren in der deutschen Wohnungswirtschaft tätigen Assetmanager alt+kelber Immobiliengruppe, eine Tochtergesellschaft der österreichischen conwert Immobilien Invest SE, als Kooperationspartner entschieden. Im Rahmen einer strategischen Neuausrichtung der conwert Immobilien Gruppe wurden die deutschen Management- und Dienstleistungsunternehmen neu aufgestellt. In der conwert Deutschland GmbH (conwert) wurden ab dem 1. August 2013 die Geschäftsbereiche Immobilienankauf, Assetmanagement, Immobilienverkauf und Baumanagement gebündelt³ und ist nun künftiger Vertragspartner der Fondsgesellschaft und ihrer Beteiligungsgesellschaften. Der Firmensitz wurde von Heilbronn nach Berlin verlagert. conwert gilt als erfahrener Spezialist, der die gesamte Wertschöpfungskette im Lebenszyklus von Wohnimmobilien abdeckt und derzeit rund 39.000 Wohn- und Gewerbeinheiten in Deutschland verwaltet.⁴ Das Unternehmen übernimmt in der Kooperation die Funktion des Asset-

¹ Ohne Privatplatzierungen, ohne PRIMUS Immobilien-Aktien-Fonds, ohne DWS ACCESS Wohnen Institutional Notes.

² Vgl. Homepage www.ece.de, Stand: August 2013.

³ Vgl. Homepage www.altundkelber.de, Stand: August 2013.

⁴ Vgl. Homepage www.conwert.com, Stand: September 2013.

managers ein und ist u. a. für die Auswahl und Prüfung der zu erwerbenden Immobilien, das laufende Immobilienmanagement, den Vertrieb und die Privatisierung der dafür ausgewählten Objekte zuständig.

Erneuerbare Energien

2011 wurde im Zuge der Auflage der beiden neuen Geschlossenen Fonds DWS ACCESS Wasserkraft Alpha und DWS ACCESS Wasserkraft Beta (Privatplatzierung), die in erneuerbare Energien in Form von Wasserkraftwerken investieren, mit der Firma enso in Österreich ein Kooperationspartner gefunden. enso wurde 1999 gegründet und ist u. a. Spezialist im Bereich der Umsetzung von (alternativen) Energie- und Infrastrukturprojekten sowie in der Entwicklung von Wasserkraftwerken.¹ Die Firma enso berät die Investitionsgesellschaft bei dem Ankauf der Wasserkraftwerke bzw. Beteiligungen an Wasserkraftgesellschaften sowie bei der Entwicklung von Wasserkraftwerksprojekten und optimiert die Wirtschaftlichkeit des Portfolios. Zu den zentralen Aufgaben zählt die Identifikation geeigneter Märkte und Investitionsobjekte, die Leitung der Planung, Errichtung der Kraftwerke, die Organisation und Optimierung des laufenden Betriebs.

Büroimmobilien

Für das Assetmanagement unserer Büroimmobilien wurde Corpus Sireo beauftragt, die mit mehr als 560 Mitarbeitern an elf Standorten in Deutschland und in Luxemburg vertreten ist und ein Immobilienvermögen von rund 16,2 Mrd. EUR betreut. Corpus Sireo gehört damit zu den größten Real Estate Managern für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Europa.²

Fonds im Ausland

Die Verwaltung der in den USA gelegenen Immobilien erfolgte bis zu deren Verkauf durch die Immobilien-Spezialisten der Deutsche Asset & Wealth Management

(ehem. RREEF Real Estate). Deutsche Asset & Wealth Management gehört zu den weltweit großen Investmentmanagern für Immobilien, investiert in Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Immobilienaktien³ und verwaltet derzeit u. a. die Immobilien des Geschlossenen Fonds DB Immobilienfonds 13 California.

Verkäufe im Jahr 2012/2013

DB Immobilienfonds 8

Nach Zustimmung der Gesellschafter hat die Fondsgesellschaft am 15. Oktober 2012 einen Kaufvertrag über die Fondsimmoblie abgeschlossen, der am 28. Dezember 2012 vertragsgemäß vollzogen wurde. Die Liquidation der Fondsgesellschaft wurde zum Ablauf des 31. März 2013 eröffnet. Eine erste Abschlagszahlung auf den Liquidationserlös haben die Anleger am 22. Juli 2013 erhalten (vgl. Details Seite 148).

Umstrukturierungen, Umbauten und Erweiterungen unserer Geschlossenen Immobilien(fonds)

Der Lebenszyklus einer Investition in ein Einkaufs-Center umfasst mehrere Phasen – von der Entwicklung bzw. vom Ankauf über die Vermietung und das Management bis hin zum Verkauf. Um in diesem Lebenszyklus Werte zu stabilisieren bzw. eine Wertsteigerung zu erzielen, müssen Architektur, Funktionalität und wirtschaftliche Effizienz Hand in Hand gehen. Bei jedem unserer Einkaufs-Center reagieren wir in enger Zusammenarbeit mit der ECE-Gruppe auf Veränderungen im Objekt bzw. im (lokalen) Umfeld und nehmen notwendige Anpassungen an die Marktgegebenheiten zur Steigerung der Attraktivität vor, wie z. B. durch die in der Vergangenheit erfolgreiche Umsetzung von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Rahmen von Nach- und Neubelegungskonzepten.

¹ Vgl. Homepage www.enso.at, Stand: September 2013.

² Vgl. Homepage www.corpussireo.de, Stand: August 2013.

³ Vgl. Homepage www.pionline.com (Pensions & Investments Research Center, USA), Stand: Juni 2012.

Im Jahr 2012 wurde nach Zustimmung der Gesellschafter mit der Umstrukturierung von insgesamt rund 13.800m² Mietfläche im Olympia Einkaufszentrums begonnen, die voraussichtlich im Frühjahr 2014 abgeschlossen wird. Ziel ist, die Marktposition des Centers weiter auszubauen. Zudem wurde das direkt an die Fondsimmoblie angrenzenden Kaufhof-Gebäude erworben, das von strategischer Bedeutung für das gesamte Shoppingcenter ist.

Im Shoppingcenter Árkád in Budapest ist die Erweiterung und Umstrukturierung weitgehend abgeschlossen. Nach Beginn der Arbeiten im Oktober 2011 wurde der Erweiterungsteil mit rund 21.000 m² zusätzlicher Fläche bereits fertig gestellt und im März 2013 eröffnet. Die Umstrukturierung im Bestandscenter wurde im Jahresverlauf fortgeführt und planmäßig im September 2013 abgeschlossen. Nach Abschluss der Erweiterungs- und Umstrukturierungsmaßnahme stellt das Árkád in Budapest mit seinen rund 66.000 m² Einzelhandelsfläche den größten Einzelhandelsstandort in Budapest dar.

Zur Stärkung der Marktposition gegenüber den Mitbewerbern wurden in den Jahren 2010 bis 2012 für den Einkaufs-Center-Immobilienfonds, der sich aus derzeit 13 Einkaufs-Centern und drei Büroimmobilien zusammensetzt, zusätzliche Gebäude bzw. Grundstücke erworben: Das leer stehende Hertie-Gebäude für das Allee-Center in Essen-Altenessen (2010), das angrenzende Karstadt-Warenhaus im Franken-Center (2010/2011), das ehemalige Hertie-Warenhaus für das City-Center in Köln-Chorweiler (2011), das Karstadt-Warenhaus am Leo-Center in Leonberg (2011) sowie die unmittelbar an die Center Alstertal-Einkaufszentrum in Hamburg und Hessen-Center Frankfurt angrenzenden und vermieteten Kaufhof-Gebäude (2012).

Insgesamt erfolgten im Jahr 2012, auch im Zuge dieser Ankäufe, in sechs Einkaufs-Centern diverse Umstrukturierungsmaßnahmen, die zum größten Teil abgeschlossen

sind. Zudem wurde 2013 der Ankauf von Grundstücken in der Aachener Innenstadt für den Bau eines neuen Shoppingcenters mit einer Fläche von 44.000 m² vollzogen. Das Bürogebäude Riekbornweg in Hamburg wurde 2012/2013 verkauft, wodurch sich der Büro-Immobilienbestand von vier auf drei reduziert hat.

Auflage neue Geschlossene Fonds bzw. geschlossene Beteiligungen

DWS ACCESS Wasserkraft Alpha/ DWS ACCESS Wasserkraft Beta

Im November 2011 wurde mit der Platzierung zweier geschlossener Fonds begonnen, die in erneuerbare Energien in Form von Wasserkraft investieren – DWS ACCESS Wasserkraft Alpha GmbH & Co. KG als öffentlich angebotener Fonds und DWS ACCESS Wasserkraft Beta GmbH & Co. KG als Privatplatzierung. Beide Fonds investieren mittelbar in noch zu entwickelnde und zu errichtende Kleinwasserkraftwerke in Europa. Insgesamt wurden rund 63 Mio. EUR Kapital eingeworben. Davon entfallen rund 7,3 Mio. EUR auf den öffentlich angebotenen Fonds, dessen Platzierung am 28. Juni 2012 endete, und rund 55,5 Mio. EUR auf die Privatplatzierung, die am 22. November 2012 abgeschlossen wurde.

DWS ACCESS Wohnen 3

Ende Juni 2012 erfolgte die Auflage des geschlossenen Fonds DWS ACCESS Wohnen 3 GmbH & Co. KG. Wie bei den beiden Vorgängerprodukten investiert der Fonds ausschließlich in deutsche Bestandswohnimmobilien in deutschen Metropol-Regionen und Oberzentren. Entsprechend der strategischen Ausrichtung des Fonds entfallen 70% des Kapitals auf Immobilien zur langfristigen Erzielung von Mieterträgen. Bei 30% der Immobilien steht die Erzielung von Verkaufserlösen durch den Einzelverkauf der Wohnungen im Vordergrund. Der Fonds wurde am 20. Juni 2013 mit einem eingeworbenen Eigenkapital in Höhe von rund 58,4 Mio. EUR geschlossen.

DWS ACCESS Wohnen Institutional Notes

Neben den Publikumsfonds der DWS ACCESS Wohnen-Reihe konnte im Dezember 2012 mit dem DWS ACCESS Wohnen Institutional Notes eine Schuldverschreibung für institutionelle Anleger platziert werden.

db German Residential Properties

Mit dem db German Residential Properties SA, SICAV-FIS wurde erstmals ein luxemburgischer Spezialfonds als Privatplatzierung aufgelegt. Der Fonds investiert ebenfalls in deutsche Wohnimmobilien.

Neue Vorgaben für die Anbieter von Geschlossenen Fonds

Alternative Investment Fund Manager (AIFM)/ Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union haben am 8. Juni 2011 die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds („AIFM-Richtlinie“) erlassen. Am 22. Juli 2013 ist in Deutschland das Gesetz zur Umsetzung dieser EU-Richtlinie (national) in Kraft getreten. Mit dem AIFM-Umsetzungsgesetz wurde das Investmentgesetz aufgehoben und durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ersetzt. Das Gesetz reguliert u. a. erstmals vollständig nicht nur offene, sondern auch geschlossene Sachwertinvestitionsvermögen, unabhängig von deren rechtlichen Struktur.

Es ist nicht auszuschließen, dass künftig von der Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH verwaltete und bereits ausplatzierte Fonds oder Beteiligungsgesellschaften den neuen Regelungen unterfallen, wenn sie zusätzliche Anlagen im Sinne der Richtlinie tätigen. Eine genaue Umsetzung und ggf. entsprechende Auswirkungen sind aktuell noch in der Prüfung bzw. Bewertung. Die Fondsgeschäftsführung wird die Anleger der betroffenen Geschlossenen Fonds bzw. Beteiligungen über die weitere Entwicklung und deren

etwaige Auswirkungen auf ihre Beteiligungen zeitnah informieren und rechtzeitig Vorschläge für Handlungsoptionen unterbreiten.

Verband Geschlossene Fonds e. V. (VGF) wird Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e. V. (bsi)

Die Fondsanbieterin ist seit 2007 Mitglied im VGF Verband Geschlossene Fonds e. V. Durch Einführung des neuen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) wandelt sich auch die Interessensvertretung für Sachwertinvestmentvermögen. Die Interessensvertretung der Initiatoren Geschlossener Fonds, VGF, hat beschlossen sich den geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen anzupassen und – parallel mit Inkrafttreten des KAGB am 22. Juli 2013 – zukünftig als Branchenverband bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e. V. aufzutreten. Der Verband bündelt die Interessen, Themen und Anliegen der Branche rund um Sachwertinvestmentvermögen und vertritt sie gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Der bsi fungiert als originärer Ansprechpartner für die Finanzaufsicht und begleitet Gesetzgebungs- und Ordnungsverfahren auf nationaler und europäischer Ebene.¹

Sonstiges

Im Jahr 2002 wurde die Platzierung des Fonds Profit 2012+ wegen fortschreitender negativer Marktentwicklung eingestellt. Die bereits geleisteten Einlagen wurden einschließlich Verzinsung zurückgewährt. Steuerliche Nachteile sind den Anlegern nicht entstanden.

Aufgrund unzureichend eingeworbenen Kapitals während der dem Inkrafttreten des KAGB geschuldeten kurzen Platzierungsphase wurde im Juli 2013 der seit Juni 2013 in Platzierung befindliche Geschlossene Fonds DWS ACCESS Deutschland Portfolio zurückgezogen. Durch die Nichtannahme der Zeichnungsscheine sind den Zeichnern keine Kosten entstanden.

¹ Vgl. Homepage www.sachwerteverband.de, Stand 2. August 2013

Ein Zweitmarkthandel für Anteile an Geschlossenen Fonds wird über diverse Plattformen angeboten. Das Zustandekommen von Zweitmarktgeschäften richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Die Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH führt keinen eigenen Zweitmarkthandel durch.

Wir laden Sie ein, auf den folgenden Seiten den Bestand der Geschlossenen Fonds der Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH kennen zu lernen und sich über die bisher aufgelegten Produkte und erreichten Ergebnisse zu informieren. Die Angaben sind den aktuellen Rechenschaftsberichten der Fonds bzw. den von Wirtschaftsprüfern testierten Jahresabschlüssen entnommen.

Die von uns verwendeten Fachbegriffe haben wir am Ende der Broschüre im Glossar erläutert (vgl. Seite 187 ff).

Weitere fondsspezifische Informationen (aktuelle Rechenschaftsberichte mit Bilanz und Einnahmen-/Überschussrechnung u. ä.) haben wir für Sie auf unserer Internetseite www.dws.de bereitgestellt.

Sollten Sie darüber hinaus noch Fragen haben, so stehen wir Ihnen gerne mit unserer Informations-Hotline unter Telefon + 49 (69) 910 - 14949 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Deutsche Asset & Wealth Management
International GmbH

Dr. Hermann Wüstefeld

Christian Bäcker

Redaktionsschluss: 10. Oktober 2013 (Text)
10. Oktober 2013 (Zahlenwerk)



Die Leitung



Dr. Thomas Rüschen

Dr. Thomas Rüschen (Jahrgang 1961) ist seit September 2012 Global Head Key Account Management Retail von Deutsche Asset & Wealth Management, Deutsche Bank Gruppe. Daneben verantwortete er bis Ende 2012 den Produktbereich DWS ACCESS.

Er verfügt über eine mehr als 20-jährige Erfahrung in der Deutsche Bank AG und war in den letzten Jahren in der Funktion Global Head of Asset Finance & Leasing tätig. Zudem nahm er verschiedene Positionen im europäischen Ausland wie in London und Mailand ein.

Herr Dr. Rüschen absolvierte ein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Mannheim und promovierte im Anschluss an der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität in Frankfurt am Main.



Dr. Hermann Wüstefeld

Dr. Hermann Wüstefeld (Jahrgang 1963) wechselte im Oktober 2008 zur heutigen Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH und übernahm dort die Abteilung Closed End Fund Production und Management.

Von August 2004 bis Oktober 2008 war er Geschäftsführer bei RREEF Deutschland (vormals DB Real Estate Investment). Er war dort für die Offenen und Geschlossenen Immobilienfonds verantwortlich. Der promovierte Betriebswirt und Bauingenieur war nach dem Studium als Projektleiter bei der Hochtief AG tätig. Im Februar 2001 wechselte er zu RREEF Deutschland. Zunächst war er als Projektmanager für Bauprojekte, danach als Leiter der Abteilung Due Diligence/Akquisitionen Ausland tätig und übernahm anschließend die Leitung der Abteilung Strategisches Portfolio-management.



Christian Bäcker

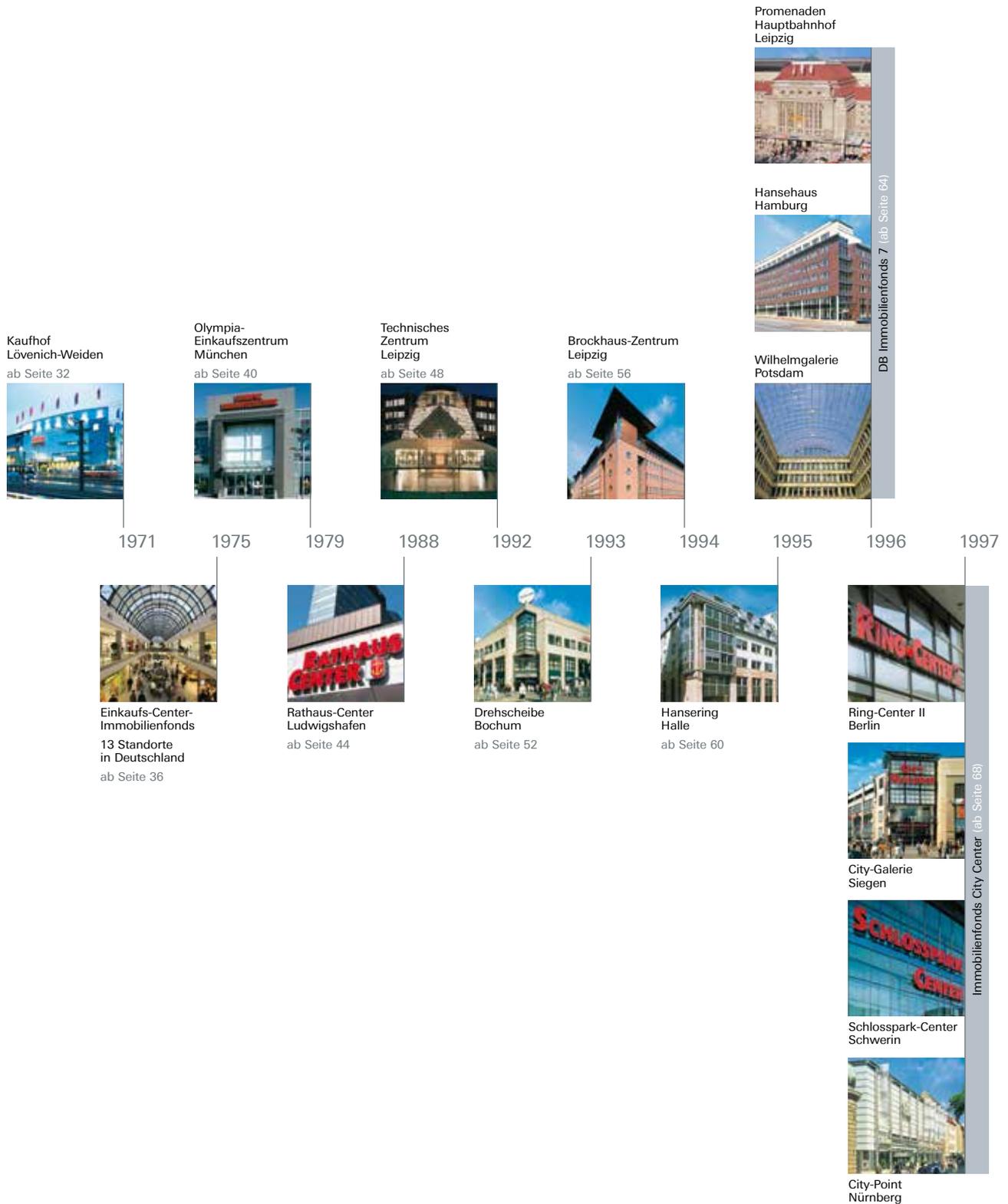
Christian Bäcker (Jahrgang 1971) leitet seit Ende 2008 den Bereich Bestandsmanagement Geschlossene Fonds.

Nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann absolvierte er ein BWL-Studium an der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Frankfurt am Main. Seit seinem Eintritt in die Deutsche Bank im Jahr 2005 war er bis zu seinem Wechsel zur heutigen Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH bei der RREEF Management GmbH für das Management Geschlossener Fonds verantwortlich.

Zuvor war er in leitenden Positionen bei einer Gesellschaft des genossenschaftlichen Finanzverbands tätig. Er blickt auf insgesamt rund 15 Jahre Erfahrung im Management Geschlossene Fonds zurück.

Alle Fonds auf einen Blick

Bestandsfonds ohne Privatplatzierungen (Darstellung chronologisch nach Jahr der Fondauflegung)



Marktpassagen
Jena
ab Seite 74



Spree-Schlange
Berlin
ab Seite 78



Árkád Einkaufs-
Center Budapest,
Ungarn
ab Seite 116



Einkaufszentrum
Galeria Łódzka
Lodz, Polen
ab Seite 120



Deutsche Bank
Türme
Frankfurt am Main
ab Seite 102



Wohnen 2
Mittelbare
Beteiligung am
deutschen Markt
ab Seite 106



1998

1999

2000

2001

2002

2004

2009

2010

2011

2012



Saks Fifth Avenue
San Francisco, USA



Forschungszentrum
Silicon Valley, USA



Wohnungsfonds
Rhein-Pfalz Wohnen
Rund 2.600
Wohnungen
ab Seite 86



Main-Taunus-Zentrum
Sulzbach/Frankfurt
ab Seite 82

DB Immobilienfonds 13 California (ab Seite 112)



Alter Wall
Hamburg
ab Seite 94



Transamerica Tower
Toronto, Kanada
ab Seite 124



Wohnen
Mittelbare
Beteiligung am
deutschen Markt
ab Seite 98



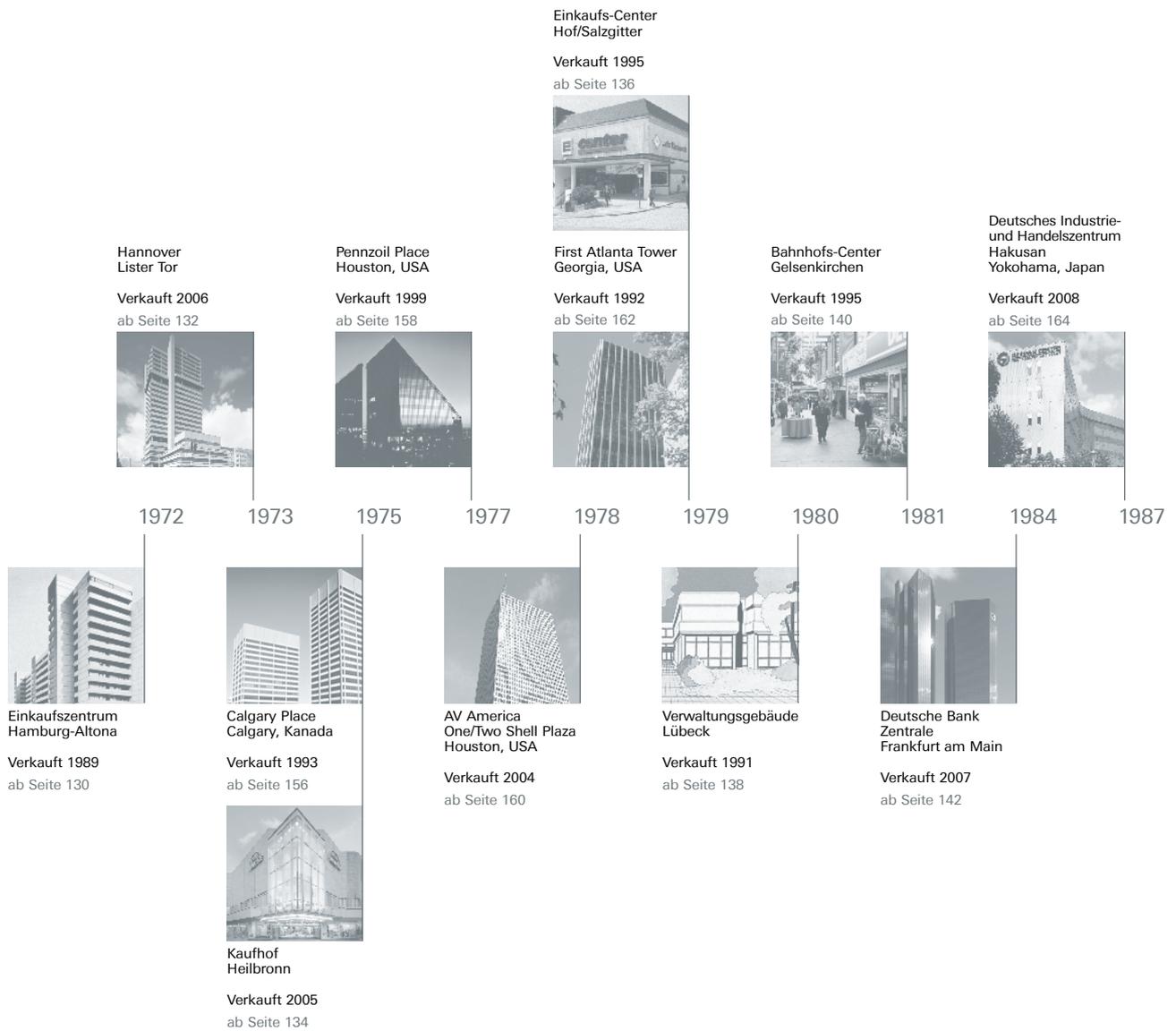
Wohnen 3
Mittelbare
Beteiligung am
deutschen Markt
ab Seite 26

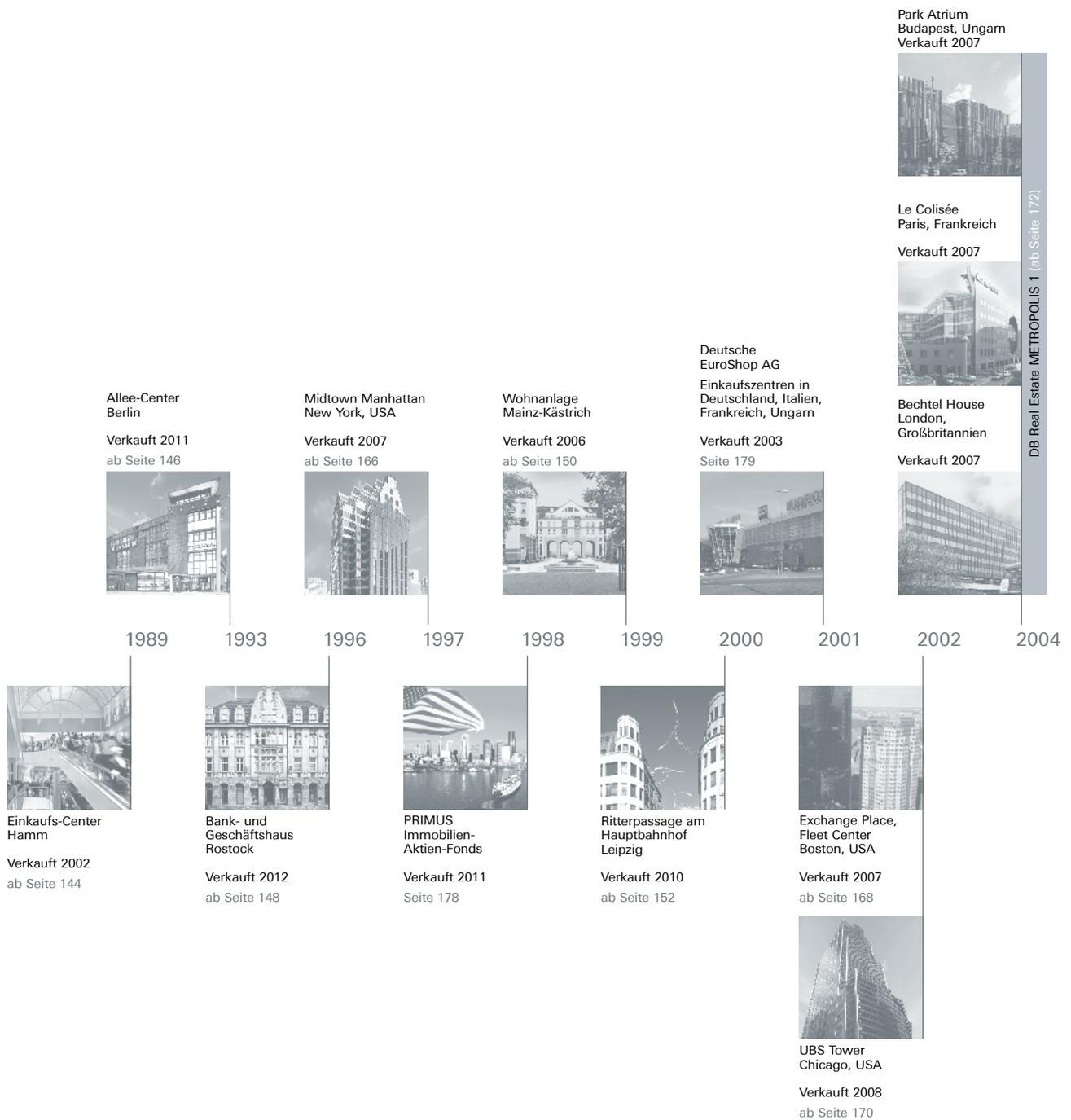


Wasserkraft
Investments in
erneuerbare Energien
(international)
ab Seite 22

Alle Fonds auf einen Blick

Aufgelöste Fonds ohne Privatplatzierungen (Darstellung chronologisch nach Jahr der Fondsauflegung)





Neuplatzierungen 2012/2013



14

14

DWS ACCESS Wasserkraft Alpha

Erneuerbare Energien

Ziel des geschlossenen Fonds DWS ACCESS Wasserkraft ist die mittelbare Investition in vorwiegend noch zu planende, zu entwickelnde und zu errichtende Wasserkraftwerke in Skandinavien, dem Alpenraum, in Südost-Europa und in der Türkei. Insbesondere in diesen Regionen eignen sich die Niederschlagsmengen, die Topografie und das Ausbaupotential für die Energieerzeugung aus Wasserkraft. Durch den geplanten „Ländermix“ wird eine geringere Abhängigkeit von den speziellen klimatischen, topografischen und sonstigen Bedingungen einzelner Regionen angestrebt.

Der Fonds DWS ACCESS Wasserkraft Alpha ging Ende des Jahres 2011 in die Platzierung und wurde am 28. Juni 2012 mit einem Nominalkapital von rund 7,3 Mio. EUR geschlossen. Ein weiterer Fonds, DWS ACCESS Wasserkraft Beta, wurde parallel als Privatplatzierung aufgelegt und am 22. November 2012 mit einem Nominalkapital von rund 55,5 Mio. EUR geschlossen (vgl. Seite 183).

Der Fonds investiert gemeinsam mit der Schwestergesellschaft DWS ACCESS Wasserkraft Beta GmbH & Co. KG und der enso GmbH & Co. KG (Joint Venture-Partner) in die enso hydro GmbH (Investitionsgesellschaft).

Aktuelle Information

Zum Beitrittstermin am 28. Juni 2012 sind der Fondsgesellschaft Treugeber mit einem Nominalkapital in Höhe von rund 7,3 Mio. EUR beigetreten. Die Fondsgesellschaft hat sich daraufhin am 20. Juli 2012 mit rund 5,8 Mio. EUR zzgl. Aufgeld an der Investitionsgesellschaft beteiligt. Die Beteiligung erfolgte zu einem geringen Anteil durch die Übernahme und Einzahlung von Stammeinlagen und im Übrigen durch die Vereinbarung von Gesellschafterzuschüssen, die im Zuge des Investitionsfortschritts sukzessive abgerufen werden. Mit Stand 1. September 2013 waren bereits 61 % der Einlagen geleistet, 39 % stehen auf Abruf zur Verfügung.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	DWS ACCESS Wasserkraft Alpha GmbH & Co. KG	
Beteiligung an	enso hydro GmbH	7,33%
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main	
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 46480	
Komplementär	DWS ACCESS Hydropower Verwaltungsgesellschaft mbH, Darmstadt	
Geschäftsführende Kommanditistin	KUCERA Beteiligungen Holding GmbH, Darmstadt	
Treuhänderin	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main	
Investmentmanager	enso GmbH, Seiersberg, Österreich	
Fondauflegung/Fondsschließung	2012	
Prognosezeitraum	–	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondauflegung	7,27 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal)	7,27 Mio. EUR	
Eigenkapital der Investitionsgesellschaft	79,1 Mio. EUR ¹	
Anzahl Anleger zum 31. 12. 2012	75	
Die Haftungsaufhebung ² der Kommanditisten ist nicht eingetreten.		
Anteilswert (Net Asset Value) zum 31.3. 2013 ³		nicht ermittelt

¹ Eigenkapital der enso hydro GmbH; der Fonds hält einen Anteil von 7,33%.

² Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

³ Der Anteilswert wird durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis eines Gutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2012/2013 wurde aufgrund der bestehenden Investitionsphase noch kein NAV ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zu den Kraftwerken und Beteiligungen		
Investitionsgesellschaft	enso hydro GmbH, Seiersberg, Österreich	
Anzahl der Kraftwerke	9 in Vorplanung	
	8 in Planung	
	2 in Bau	
	3 in Betrieb	
	22 insgesamt	
Länderallokation der Gesamtinvestitionskosten (ohne gepachtetes Kraftwerk Obdach)	56,3% Albanien	
	28,8% Norwegen	
	14,9% Türkei	

DWS ACCESS Wasserkraft Alpha

Erneuerbare Energien

Fondsergebnisse¹

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in % ^{1,2}							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis				
2012/2013	0,00	k.A.	0,03				
Liquiditätsergebnis 2012/2013 ²							
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung					-0,81 Mio. EUR		-11,18%
Ausschüttung					0,00 Mio. EUR		0,00%
Investitionsergebnis				Soll ¹	Ist		
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				k.A.	7,27 Mio. EUR		
Fremdkapital bei Fondsauflegung				k.A.	0,00 Mio. EUR		
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				k.A.	7,27 Mio. EUR		
Agio				2,00%	2,00%		
Ergebnisse 2012/2013 ²				Soll ¹	Ist		
Ausschüttung				k.A.	0,00 Mio. EUR		
Steuerliches Ergebnis				k.A.	0,03%		
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung				k.A.	-0,12 Mio. EUR		
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012				k.A.	0,48 Mio. EUR		

¹ Der Fonds wurde als Blind-Pool aufgelegt. Im Verkaufsprospekt gibt es keine konkreten Angaben zu den zu erwartenden Ausschüttungen, steuerlichen Ergebnissen, Einnahmen und Ausgaben.

² Das Geschäftsjahr bezieht sich auf den Zeitraum 1. April bis 31. März des Folgejahres.



DWS ACCESS Wohnen 3

Wohnimmobilien in Deutschland

Immobilien zählen in Deutschland zu den beliebtesten Kapitalanlagen. Insbesondere Wohnimmobilien haben bei richtiger Auswahl ein hohes Maß an Kontinuität gezeigt. DWS ACCESS Wohnen 3 ist ein Nachfolgeprodukt der platzierten Geschlossenen Fonds DWS ACCESS Wohnen (Platzierung im Jahr 2011) und DWS ACCESS Wohnen 2 (Platzierung im Jahr 2012) und ermöglicht Anlegern einen breit diversifizierten Zugang zu deutschen Bestandswohnimmobilien.

Der Fonds investiert mittelbar in bestehende Mehrfamilien bzw. Wohn- und Geschäftshäuser in deutschen Metropol-Regionen und Oberzentren. Entsprechend der strategischen Ausrichtung des Fonds sind rund 70% des platzierten Eigenkapitals für die Verwaltungsgesellschaft und rund 30% für die Entwicklungsgesellschaft vorgesehen. Über die Verwaltungsgesellschaft werden Immobilien zur langfristigen Erzielung von Mieterträgen gehalten. Bei der Entwicklungsgesellschaft stehen die Verkaufserlöse aus dem Einzelverkauf von Wohnungen im Vordergrund. Die Fondsgesellschaft hält mehrheitlich die Anteile an diesen beiden Gesellschaften.

Der Geschlossene Fonds DWS ACCESS Wohnen 3 wurde 18. Juni 2012 aufgelegt. Die Platzierung erfolgte insgesamt in fünf Tranchen. Der Fonds wurde am 20. Juni 2013 mit einem Gesamt-Eigenkapital in Höhe von rund 58,4 Mio. EUR geschlossen.

Aktuelle Information

Beginnend mit der Platzierungsphase im Juni 2012 bis zur Berichtslegung lag der Fokus der Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft auf dem Ankauf der Immobilien für die Verwaltungs- und Entwicklungsgesellschaft. Bis zum 31. Dezember 2012 wurden für die Verwaltungsgesellschaft Immobilien zu Kaufpreisen in Höhe von gesamt rund 31,1 Mio. EUR und für die Entwicklungsgesellschaft in Höhe von rund 7,6 Mio. EUR erworben. Das Gesamtportfolio der Fondsgesellschaft umfasst zum 31. Dezember 2012 23 Immobilien in zehn Städten.

Bis zur Berichtslegung wurden weitere Immobilien zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von rund 36,6 Mio. EUR erworben. Das Gesamtportfolio setzt sich derzeit aus 38 Immobilien an 13 verschiedenen Standorten zusammen. In der Entwicklungsgesellschaft befinden sich davon 6 Immobilien für den Einzelverkauf.

Mit Inkrafttreten des KAGB am 22. Juli 2013 setzte die Fondsgesellschaft ihre Investitionstätigkeit aus. Für eine Fortführung der Investitionstätigkeit wäre die Anpassung der Fondsstruktur an das KAGB erforderlich. Die Fondsgeschäftsführung entwickelt zum Berichtszeitpunkt ein entsprechendes Konzept mit dem Ziel, dies den Anlegern im Rahmen eines Gesellschafterbeschlusses zur Abstimmung zu stellen.

Im Geschäftsjahr 2012 befand sich der Fonds noch in der Platzierungsphase, sodass keine Ausschüttung erfolgte. Die erste Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012/2013 erfolgt voraussichtlich am 30. Dezember 2013.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	DWS ACCESS Wohnen 3 GmbH & Co. KG	
Beteiligungen an	DWS ACCESS Wohnen 3 Verwaltungs GmbH & Co. KG	94,9%
	DWS ACCESS Wohnen 3 Entwicklungs GmbH	94,9%
	DWS ACCESS Wohnen 3 Holding GmbH (Beteiligung zu 5,1% an der DWS ACCESS Wohnen 3 Entwicklungs GmbH und 5,1% an der DWS ACCESS Wohnen 3 Verwaltungs GmbH & Co. KG)	94,9%
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main	
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 46893	
Komplementärin	WID Wohnen in Deutschland 3 GmbH, Darmstadt	
Treuhänderin	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH	
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main	
Fondauflegung/Fondsschließung	2012/2013	
Prognosezeitraum	2012-2023	
Fondsvolumen ohne Agio ¹	–	
Eigenkapital (nominal)	58,42 Mio. EUR	
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	1.205	
Die Haftungsaufhebung ² der Kommanditisten ist nicht eingetreten.		

¹ Der Fonds befindet sich noch in der Investitionsphase.

² Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zu den Immobilien

**DWS ACCESS Wohnen 3
Verwaltungs GmbH & Co. KG**
(Verwaltungsgesellschaft)
Stand 31. Dezember 2012

Objekte	21 vermietete Bestandsimmobilien an neun Standorten in ganz Deutschland
Standorte	Berlin, Bielefeld, Bremen, Dresden, Erfurt, Hannover, Hildesheim, Leipzig, Nürnberg
Summe der Kaufpreise	31.100.000
Mieteinheiten gesamt	ca. 540 (Mietflächen: ca. 31.000 m ²)
Wohneinheiten	ca. 524
Gewerbeeinheiten	ca. 16
Parkplätze	ca. 119
Objektverwaltung	conwert Deutschland GmbH, Berlin

**DWS ACCESS Wohnen 3
Entwicklungs GmbH**
(Entwicklungsgesellschaft)
Stand 31. Dezember 2012

Objekte	Zwei Immobilien an einem Standort in Deutschland
Standorte	Potsdam
Summe der Kaufpreise	7.500.000 EUR
Mieteinheiten gesamt	ca. 50 (Mietflächen: ca. 5.300 m ²)
Wohneinheiten	ca. 50
Gewerbeeinheiten	ca. 0
Parkplätze	ca. 0
Objektverwaltung	conwert Deutschland GmbH, Berlin

DWS ACCESS Wohnen 3

Wohnimmobilien in Deutschland

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %			
Jahr	Ausschüttung		Steuerliches Ergebnis
	Ist	Soll	Ist
2012	Platzierungsphase		- 0,07 % ¹
Liquiditätsergebnis 2012			
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung		19,10 Mio. EUR	32,69%
Entnahme aus der Liquiditätsreserve		19,10 Mio. EUR	32,69%
Ausschüttung		0,00 Mio. EUR	0,00%
Investitionsergebnis		Soll	Ist
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung		60,00 Mio. EUR	58,42 Mio. EUR
Fremdkapital		60,00 Mio. EUR	23,07 Mio. EUR ²
Fondsvolumen ohne Agio		120,00 Mio. EUR	81,49 Mio. EUR
Agio		5,00%	5,00%
Ergebnisse 2012		Soll³	Ist
Ausschüttung		0,00 Mio. EUR	0,00 Mio. EUR
Miet- und sonstige Einnahmen		0,86 Mio. EUR	0,68 Mio. EUR
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung		0,64 Mio. EUR	1,29 Mio. EUR
Fremdkapital zum 31.12.2012		25,76 Mio. EUR	22,72 Mio. EUR ⁴
Neuaufnahme Fremdkapital für Reinvestitionen		0,00 Mio. EUR	0,00 Mio. EUR ⁵
Tilgungen		0,00 Mio. EUR	0,00 Mio. EUR ⁵
Liquiditätsreserve		0,47 Mio. EUR	19,10 Mio. EUR ⁴

¹ Für das gesamte Steuerjahr der Fondsgesellschaft. Aufgrund der unterschiedlichen Beitrittstermine entfallen auf die Anleger abweichende Ergebnisse.

² Der Fonds wurde zum Teil als Blind-Pool aufgelegt. Das Fremdkapital wird entsprechend dem Investitionsfortschritt aufgenommen. Die Vollinvestition war im Jahr 2012 noch nicht erreicht. Als Fremdkapital werden die anfänglichen Darlehensvaluten zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2012 dargestellt.

³ Für eine bessere Vergleichbarkeit wurden die Angaben aus der Prognoserechnung (angenommenes Eigenkapital 60 Mio. EUR) an das tatsächlich platzierte Eigenkapital angepasst.

⁴ Der Fonds wurde zum Teil als Blind-Pool aufgelegt. Der Investitionsprozess war am 31. Dezember 2012 noch nicht abgeschlossen.

⁵ Der Fonds wurde zum Teil als Blind-Pool aufgelegt. Im Rahmen der Erstinvestition wurde 2012 Fremdkapital in Höhe von 22,72 Mio. EUR aufgenommen.



Immobilienfonds in Deutschland

Hinweise zu den Fondsergebnissen der Immobilienfonds in Deutschland

Die **Prozentangaben** beziehen sich, wenn nicht anders dargestellt, auf das jeweilige nominale Eigenkapital.

Ab 2002 erhöhtes Eigenkapital nach Euroglättung für alle in Deutsche Mark aufgelegte Fonds, die bzw. deren Immobilie(n) im Jahr 2002 nicht verkauft wurden oder waren.

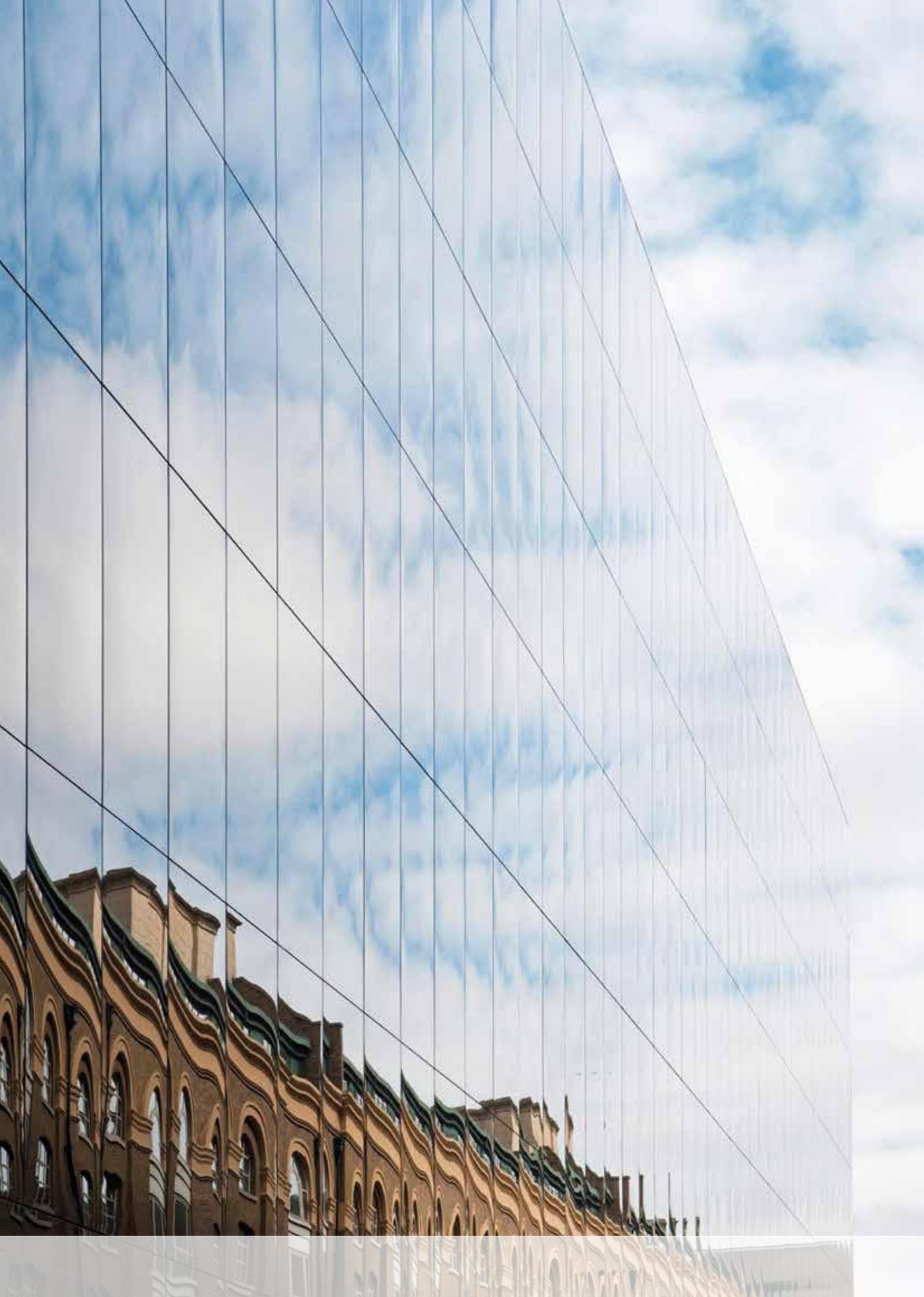
Die Platzierung der Fonds erfolgte über externe Vertriebswege, eine Angabe des tatsächlich angefallenen **Agios** ist daher nicht möglich.

Die **Ausschüttungen** beinhalten anrechenbare Steuergutschriften, soweit diese für den Anleger entstanden sind.

Das **steuerliche Ergebnis** (für Ersterwerber, Basis: Testierter Jahresabschluss) steht teilweise unter dem Vorbehalt der Betriebsprüfung durch das Finanzamt.

Mieteinnahmen, Einnahmen, Ausgaben, Fremdkapital und Liquiditätsreserve setzen sich teilweise aus Ergebnissen der Fondsgesellschaft, eines eventuell vorhandenen externen Treuhandkontos sowie anrechenbaren Ergebnissen aus einer Beteiligung an einer (oder mehreren) Objektgesellschaft(en) zusammen. Anteilige Beteiligungen sind in den „Angaben zum Fonds“ auf der jeweiligen Fondsseite dargestellt. Soweit nicht anders angegeben, ergeben sich die Mieterträge zu 100% aus Endvermietung.

Bei der Darstellung der Fondsergebnisse kann es zu **Rundungsdifferenzen** kommen.



Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Kaufhof Lövenich-Weiden

Der Kaufhof, am westlichen Stadtrand von Köln im Stadtteil Lövenich-Weiden gelegen, ist baulich an das 2008 umstrukturierte und erweiterte Einkaufs-Center Rhein-Center angeschlossen, das sich mit rund 150 Fachgeschäften und einer Verkaufsfläche von rund 40.000 m² auf drei Ebenen verteilt. Neben zwei Modehäusern und einem Unterhaltungselektronikmarkt nimmt Kaufhof eine Magnetfunktion für das Center ein.

Bisherige Fondsentwicklung

Die Ausschüttungen im Prognosezeitraum waren höher, als im Verkaufsprospekt prognostiziert. Nach Ablauf des Prognosezeitraums konnten die Ausschüttungen weiter

erhöht werden. Das ursprünglich aufgenommene Fremdkapital wurde bereits zu einem großen Teil zurückgeführt.

Aktuelle Information

Die Anleger haben im Jahr 2013 einem Vorschlag der Fondsgeschäftsführung zum Verkauf der Fondsimmoblie zu einem Verkaufspreis in Höhe von 12,5 Mio. EUR nicht zugestimmt. Die Fondsgesellschaft wird daher bis auf Weiteres fortgeführt.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft Ferdinand Sandgänger & Co. – Anlagefonds Lövenich-Weiden – KG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 45758
Komplementäre	Dr. Klaus Juncker, Karl-Johann Pieter von Quistorp
Treuhänderin	norisbank GmbH, Frankfurt am Main
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main
Fondauflegung/Fondsschließung	1971
Prognosezeitraum	1972–1983
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondauflegung	8,69 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	4,42 Mio. EUR
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	272
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten ist nicht eingetreten.	
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013²	rund 256%

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

² Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Kaufhof Lövenich-Weiden		
Eigentümerin	Fondsgesellschaft (100%)	
Objektadresse	Bunzlauer Straße, 50858 Köln (Lövenich-Weiden)	
Fertigstellung	1972	
Umbau/Erweiterung	2007/2008 ¹	
Grundstück	im Volleigentum	ca. 6.025 m ²
Mietfläche		ca. 9.851 m ²
Parkplätze	Tiefgarage im Kaufhof	ca. 98
Vermietungsstand	zum 31.12. 2012	100%
	zum 31.12. 2011	100%
Mieter	Galeria Kaufhof GmbH bis 31.12. 2017, mit zehnjähriger Verlängerungsoption für den Mieter	
Objektverwaltung	Mieter in Eigenregie	
Verkehrswert zum 1.1.2013 ²		12,50 Mio. EUR

¹ Revitalisierung der Mietflächen.

² Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1972	6,00	6,00	-7,83	1993	16,50		13,65
1973	7,04	6,00	2,86	1994	16,70		14,32
1974	6,87	6,00	3,06	1995	16,50		14,45
1975	11,50	6,00	2,51	1996	16,40		14,14
1976	8,00	6,00	4,53	1997	15,85		13,59
1977	8,20	6,00	4,83	1998	17,20		14,95
1978	8,00	6,00	4,55	1999	17,22		14,87
1979	8,40	6,00	5,30	2000	17,32		15,17
1980	9,70	6,00	6,46	2001	17,31		15,26
1981	9,60	6,00	6,78	2002	16,88		14,89
1982	8,50	6,00	5,90	2003	11,00		14,71
1983	8,90	6,00	6,48	2004	11,00		16,74
1984	8,90		9,07	2005	11,00		16,44
1985	8,50		8,87	2006	20,29		17,12
1986	8,50		9,26	2007	16,00		17,47
1987	9,25		9,23	2008	16,00		17,71
1988	14,70		13,23	2009	16,00		17,43
1989	15,40		12,84	2010	16,00		4,80
1990	15,75		12,69	2011	14,00		16,76
1991	16,00		13,67	2012	14,00		15,53
1992	16,50		13,99				

¹ Das Agio wurde mit rund 0,15 % p.a. bis 2010 abgeschrieben.

Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Kaufhof Lövenich-Weiden

Fondsergebnisse

Liquiditätsergebnis 2012		
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung	0,72 Mio. EUR	16,22%
Zuführung zur Liquiditätsreserve	0,10 Mio. EUR	2,22%
Ausschüttung	0,62 Mio. EUR	14,00%
Investitionsergebnis	Soll	Ist
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung	4,35 Mio. EUR	4,35 Mio. EUR
Fremdkapital bei Fondsauflegung	4,35 Mio. EUR	4,35 Mio. EUR
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	8,69 Mio. EUR	8,69 Mio. EUR
Agio	5,00%	–
Verlustzuweisung in der Investitionsphase	¹	–7,83%
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1972–1983	Soll	Ist
Ausschüttung	3,13 Mio. EUR	4,38 Mio. EUR
	72,00%	100,71%
Steuerliches Ergebnis	18,00%	45,42%
Mieteinnahmen	8,20 Mio. EUR	9,12 Mio. EUR
Tilgungen	¹	1,16 Mio. EUR
Ergebnisse 1984–2012		Ist
Ausschüttung		18,66 Mio. EUR
		426,67%
Steuerliches Ergebnis		402,84%
Mieteinnahmen		²
Tilgungen		1,92 Mio. EUR
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1972–2012		Ist
Ausschüttung		23,04 Mio. EUR
		527,38%
Steuerliches Ergebnis		448,26%
Mieteinnahmen		²
Tilgungen		3,09 Mio. EUR
Ergebnisse 2012		Ist
Ausschüttung		0,62 Mio. EUR
Miet- und sonstige Einnahmen		0,96 Mio. EUR
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung		0,20 Mio. EUR
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Zinssatz von 5,89%, festgeschrieben bis zum 31.12.2017)		1,26 Mio. EUR
Tilgungen		0,08 Mio. EUR
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012		0,54 Mio. EUR

¹ Keine Angaben im Verkaufsprospekt. Daher ist ein Soll-Ist-Vergleich nicht möglich.

² Keine Angaben wegen Vertrauensschutz des Einzelmieters.



Einkaufs-Center-Immobilienfonds

13 Einkaufs-Center und drei Bürogebäude

Im Eigentum der Grundstücksgesellschaften befinden sich 13 Einkaufs-Center zuzüglich einem Einkaufs-Center in Planung/in Bau und drei Bürogebäude.

Die Anleger sind an vier ertragsteuerlich gewerblich geprägten Kommanditgesellschaften mit jeweils 30% beteiligt.

Bisherige Fondsentwicklung

Im Prognosezeitraum wurden die prognostizierten Ausschüttungen leicht unterschritten. Seit Ablauf des Prognosezeitraums konnten die Ausschüttungen deutlich gesteigert werden und lagen alleine in den vergangenen zehn Jahren bei jährlich mindestens 24%. Seit Fondsaufgabe wurden umfangreiche Investitionen in den Bestand und den Erwerb neuer Immobilien durchgeführt, die ausschließlich durch die erwirtschafteten liquiden Überschüsse und die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital finanziert wurden.

Aktuelle Information

Die Umbauten im Rahmen von Flächenaufteilungen des im August 2011 erworbenen Hertie-Warenhauses für das City-Center in Köln-Chorweiler sowie die Instandsetzungsarbeiten am Parkhaus konnten in 2012 abgeschlossen werden.

Im Franken-Center wurde 2010 das angrenzende Karstadt-Warenhaus mit rund 12.000 m² Fläche angekauft. Nutzen- und Lastenübergang erfolgte im Oktober 2011. In diesem Zuge wurden auch Umstrukturierungsarbeiten im Bestandscenter durchgeführt, die im Frühjahr 2012 zum Abschluss kamen.

Im Allee-Center Essen-Altenessen wurden im Zuge des Ankaufs des leer stehenden Hertie-Gebäudes neben H&M der Ankermieter Kaufland und ein Unterhaltungselektronikmarkt in das Gebäude integriert. Die Übergabe der für die Mieter umgebauten Flächen fand im Mai bzw. Juni 2012 statt.

Das DEZ Kassel wurde 1968 errichtet und gilt als einer der ältesten Einkaufs-Center in Deutschland. Die im August 2012 begonnenen Erweiterungsarbeiten um rund 4.800 m² auf gesamt rund 30.000 m² wurden mit Eröffnung der neuen Flächen am 28. Februar 2013 abgeschlossen. Die architektonische Aufwertung der Fassade und Teilbereiche der Mall im Altbestand werden voraussichtlich Ende 2013 abgeschlossen sein.

Zum 30. Juni 2012 wurde das unmittelbar an das Alstertal-Einkaufszentrum in Hamburg angrenzende und vermietete sowie letztmals 2006 modernisierte Kaufhof-Gebäude erworben.

Ebenfalls zum 30. Juni 2012 wurde das direkt an das Hessen-Center angrenzende Kaufhof-Gebäude mit rund 7.800 m² Verkaufsfläche erworben.

Durch den Ankauf des Karstadt-Warenhauses am Leo-Center Leonberg, dessen Nutzen- und Lastenübergang Ende September 2011 erfolgte, wurden die Erweiterungspotenziale gesichert. Die Umsetzung der Flächen-erweiterung wurde im Jahr 2012 abgeschlossen.

Das Büroobjekt Riekbornweg, Hamburg, wurde im Dezember 2012 verkauft. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im März 2013.

Im Jahr 2013 hat der Verwaltungsrat den Ankauf von Grundstücken in der Aachener Innenstadt genehmigt und daraufhin einen Beschluss über den Bau eines Shoppingcenters (Aquis Plaza) gefasst. Alle zur Errichtung des Centers erforderlichen Verträge wurden abgeschlossen. Die Finanzierung soll aus der Liquiditätsreserve und durch die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital erfolgen.

Fondsergebnisse

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	Parallel-Investments in vier Objektgesellschaften	
Beteiligungen an	KG Grundstücksgesellschaft Klosterstern mbH & Co.	30%
	KG Grundstücksgesellschaft Alster mbH & Co.	30%
	KG Grundstücksgesellschaft Mundsburg mbH & Co.	30%
	KG Grundstücksgesellschaft Farmsen mbH & Co.	30%
Sitz der Gesellschaften	Hamburg	
Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg	KG Grundstücksgesellschaft Klosterstern mbH & Co.	HRA 65917
	KG Grundstücksgesellschaft Alster mbH & Co.	HRA 64764
	KG Grundstücksgesellschaft Mundsburg mbH & Co.	HRA 65916
	KG Grundstücksgesellschaft Farmsen mbH & Co.	HRA 67407
Komplementäre	KG Grundstücksgesellschaft Klosterstern mbH & Co.	Grundstücksgesellschaft Klosterstern mbH
	KG Grundstücksgesellschaft Alster mbH & Co.	Grundstücksgesellschaft Alster mbH
	KG Grundstücksgesellschaft Mundsburg mbH & Co.	Grundstücksgesellschaft Mundsburg mbH
	KG Grundstücksgesellschaft Farmsen mbH & Co.	Grundstücksgesellschaft Farmsen mbH
Treuhänderin	Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft mbH	
Fondsauflegung/Fondsschließung	1975	
Prognosezeitraum	1975–1984	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	64,42 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	34,00 Mio. EUR	
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	836	
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten ist bei allen vier Gesellschaften in Höhe von 100% des Haftkapitals eingetreten. Das Haftkapital beträgt jeweils 100% des nominalen Eigenkapitals.		
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013²	rund 1.030%	

¹ Mit dem platzierten Eigenkapital des Einkaufs-Center-Immobilienfonds wurde ein Eigenkapitalanteil in Höhe von 30% am nominalen Eigenkapital der vier Grundstücksgesellschaften erworben (entspricht 5,796 Mio. EUR). Demnach liegt die Haftungsaufhebung, bezogen auf das platzierte Eigenkapital des Einkaufs-Center-Immobilienfonds bei rund 17%. Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar. Darüber hinaus könnten bei Kommanditgesellschaften ohne natürliche Person als Vollhaber unter bestimmten Voraussetzungen nach höchstrichterlicher Rechtsprechung auf der Grundlage einer analogen Anwendung der §§ 30, 31 GmbHG Kommanditisten auf die Rückzahlung von über die Hafteinlage und den erzielten Gewinnen hinaus entnommenen Beträgen in Anspruch genommen werden.

² Nach dem Stichtag 1. Januar 2013 dazu erworbene Fondsimmobilien und ggf. daraus resultierende Wertveränderungen der Fondsimmobilien gesamt sowie ggf. daraus resultierende Auswirkungen auf den Verkehrswert gesamt sind noch nicht berücksichtigt. Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Immobilien nach Eigentümern	
KG Grundstücksgesellschaft Klosterstern mbH & Co.	EASTGATE, Berlin-Marzahn
	Allee-Center, Essen-Altenessen
	Alstertal-Einkaufszentrum, Hamburg-Poppenbüttel
	City-Center, Köln-Chorweiler
	Marktplatz-Center, Neubrandenburg
	Stadt-Galerie, Plauen
	Bürogebäude Saseler Damm 39, 39a und 39b, Hamburg-Poppenbüttel
KG Grundstücksgesellschaft Alster m.b.H. & Co.	Deutsches-Einkaufs-Zentrum, Kassel-Niederzwehren
	Rhein-Center, Köln
KG Grundstücksgesellschaft Mundsburg m.b.H. & Co.	Franken-Center, Nürnberg
	Bürogebäude Riekbornweg, Hamburg (verkauft)
KG Grundstücksgesellschaft Farmsen m.b.H. & Co.	Kornmarkt-Center, Bautzen
	Hessen-Center, Frankfurt am Main
	LEO-Center, Leonberg
	Aquis Plaza, Aachen (in Planung/in Bau)
OGRU Gesellschaft für Grundvermögen m.b.H. Hamburg	Roland-Center, Bremen

Einkaufs-Center-Immobilienfonds

13 Einkaufs-Center und drei Bürogebäude

Angaben für alle Objekte gesamt		
Grundstücksgröße ¹		ca. 602.000 m ²
Mietfläche ¹	Einzelhandel	ca. 369.000 m ²
	Büros/Praxen	ca. 48.000 m ²
	Lager/Sonstiges	ca. 49.000 m ²
	Gesamt	ca. 475.000 m ²
Parkplätze ¹	Parkhaus/Tiefgarage	ca. 16.200
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	99,6%
	zum 31.12.2011	100%
Mieter	ca. 1.400 Mietbereiche	
Objektverwaltung	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	
Verkehrswert zum 1.1.2013 ²		2.245,68 Mio. EUR

¹ Nach Angaben der Objektverwaltung, Stand 31. Dezember 2012.

² Nach dem Stichtag 1. Januar 2013 dazu erworbene Fondsimmobilien und ggf. daraus resultierende Wertveränderungen der Fondsimmobilien gesamt sowie ggf. daraus resultierende Auswirkungen auf den Verkehrswert gesamt sind noch nicht berücksichtigt. Die Fondsimmobilien wurden durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmobilien tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1975	6,00 ²	6,00 ²	-4,93	1994	21,80		4,10
1976	8,00	8,00	-4,86	1995	22,40		4,35
1977	8,00	8,00	-4,09	1996	22,77		1,59
1978	8,00	8,00	-8,53	1997	23,42		0,02
1979	8,25	8,50	-1,99	1998	23,61		5,61
1980	8,00	8,60	-0,42	1999	24,39		13,75
1981	9,41	10,20	2,60	2000	24,95		12,40
1982	11,09	11,40	4,77	2001	26,70		15,42
1983	12,57	12,70	6,37	2002	27,92		18,75
1984	14,56	14,00	9,34	2003	28,12		18,06
1985	15,30		10,00	2004	28,02		12,61
1986	15,05		9,79	2005	28,17		8,79
1987	15,04		8,67	2006	27,94		5,15
1988	13,94		9,21	2007	27,92		20,08
1989	14,02		5,90	2008	27,58		17,57
1990	14,21		4,39	2009	27,92		30,74
1991	16,09		3,53	2010	27,92		34,92
1992	19,12		7,13	2011	27,88		28,08
1993	20,52		6,83	2012	27,87		32,80

¹ Das Agio wurde mit rund 0,2 % p.a. bis 2010 abgeschrieben.

² 6% p.a. entspricht 8% für neun Monate.

Liquiditätsergebnis 2012		
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung	17,98 Mio. EUR	52,87 %
Zuführung zur Liquiditätsreserve	8,50 Mio. EUR	25,01 %
Ausschüttung	9,33 Mio. EUR	27,43 %
Steuer Guthaben aus event. anrechenbarer Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag	0,15 Mio. EUR	0,44 %
Investitionsergebnis	Soll	Ist
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung	33,75 Mio. EUR	33,75 Mio. EUR
Fremdkapital bei Fondsauflegung ¹	30,68 Mio. EUR	30,68 Mio. EUR
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	64,42 Mio. EUR	64,42 Mio. EUR
Agio	6,25% ²	–
Verlustzuweisung in der Investitionsphase	¹	–4,93 %
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1975–1984	Soll	Ist
Ausschüttung	32,19 Mio. EUR	31,68 Mio. EUR
	95,40% ³	93,88% ³
Steuerliches Ergebnis	30,20 %	–1,74 %
Mieteinnahmen	¹	65,39 Mio. EUR
Tilgungen	¹	–9,27 Mio. EUR
Ergebnisse 1985–2012		Ist
Ausschüttung		216,96 Mio. EUR
		640,59 %
Steuerliches Ergebnis		350,24 %
Mieteinnahmen		644,29 Mio. EUR
Tilgungen		–262,72 Mio. EUR
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1975–2012		Ist
Ausschüttung		248,64 Mio. EUR
		734,48 %
Steuerliches Ergebnis		353,09 %
Mieteinnahmen		709,68 Mio. EUR
Tilgungen		–271,98 Mio. EUR
Ergebnisse 2012		Ist
Ausschüttung		9,48 Mio. EUR
Miet- und sonstige Einnahmen		47,11 Mio. EUR
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung		23,34 Mio. EUR
Fremdkapital zum 31.12.2012 ⁴ , über 100 Einzeldarlehen; (Zinssätze von 3,09% bis 6,82%, festgeschrieben bis zwischen 2013 und 2025)		302,66 Mio. EUR
Tilgungen		–22,34 Mio. EUR
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 ⁵		11,33 Mio. EUR

¹ Keine Angaben im Verkaufsprospekt. Daher ist ein Soll-Ist-Vergleich nicht möglich.

² Inkl. 0,25% Börsenumsatzsteuer. Eine Börsenumsatzsteuer konnte bis 31. Dezember 1990 erhoben werden und wurde zum 1. Januar 1991 durch das Finanzmarktförderungsgesetz abgeschafft.

³ Die Ausschüttung 1975 wurde mit 6% p. a. für neun Monate berücksichtigt.

⁴ Anteiliges Fremdkapital aus den Grundstücksgesellschaften. Die hohe Differenz zwischen Fremdkapital bei Fondsauflegung und Fremdkapital zum 31. Dezember 2012 resultiert überwiegend aus Investitionen in Neu- und Umbaumaßnahmen.

⁵ Rechnerisch auf die Anleger entfallender Anteil an der Liquiditätsreserve der Grundstücksgesellschaften.

Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds 6

Olympia-Einkaufszentrum München

In Deutschland zählt die Region München neben dem Rhein-Main-Gebiet zu den Gegenden mit der höchsten Kaufkraft. Das 1972 eröffnete Olympia-Einkaufszentrum (OEZ), im Münchener Norden gelegen, hat in seinem Einzugsgebiet eine starke Marktposition. Es verfügt über gute Verkehrsanbindungen und über eine eigene Anbindung mit direktem Zugang zur U-Bahn-Linie 3 im Bahnhof des OEZ.

Das OEZ konkurriert insbesondere mit der Münchner Innenstadt, dem Fachmarktzentrum Euro-Industriepark, einem Fachmarkt- und Einkaufszentrum, einer Arcade und preisorientierten Großanbietern im Einzugsgebiet.

Bisherige Fondsentwicklung

Im Prognosezeitraum lagen die Ausschüttungen über der Prognose im Verkaufsprospekt. Regelmäßige Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen haben die Wettbewerbsposition gestärkt. Die Investitionen wurden durch Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital bzw. durch den Verkauf von zum Fonds gehörenden Wohnungen finanziert. Insgesamt konnten während der bisherigen Laufzeit hohe Ausschüttungen an die Anleger gezahlt werden.

Aktuelle Information

Im Jahr 2012 hat die Fondsgesellschaft das am OEZ angrenzende Kaufhof-Gebäude erworben, das von strategischer Bedeutung für das gesamte Shoppingcenter ist. Es ermöglicht der Fondsgesellschaft, unmittelbar Einfluss auf die Immobilie zu nehmen und über deren Nutzung bei einem etwaigen künftigen Auszug von Kaufhof zu entscheiden. Die Immobilie ist noch bis 30. Juni 2023 vollständig an Galeria Kaufhof vermietet.

In den Jahren 2012 und 2013 laufen bzw. liefen Mietverträge für eine Gesamtfläche von rund 13.800 m² aus. Um die Marktposition des Centers zu halten bzw. weiter auszubauen, werden derzeit die Bestandsflächen inkl. der zum 30. Juni 2012 frei gewordenen Fläche des Mieters Woolworth umstrukturiert. Die Maßnahme soll im Frühjahr 2014 abgeschlossen sein.

Gleichzeitig wurden die bestehenden Darlehensverträge der Gesellschaft, die zwischen 2014 und 2016 endeten, durch einen neuen Darlehensvertrag mit günstigeren Zinssätzen und einer Laufzeit bis September 2022 ersetzt.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft Dr. Rühl & Co. – Anlagefonds 6/Olympia-Einkaufszentrum München – KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRA 85456
Komplementär	Wolfgang Kellert
Treuhänderin	Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft, Frankfurt am Main
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main
Fondsauflegung/Fondsschließung	1979
Prognosezeitraum	1979–1986
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	49,16 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	22,44 Mio. EUR
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	288
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten ist in Höhe von 100% des Haftkapitals eingetreten. Das Haftkapital beträgt 5% des nominalen Eigenkapitals.	
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013 ^{2,3}	rund 1.173%

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

² Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gebäudewerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

³ Seit Fondsauflegung im Jahr 1979 wurden mehrere Investitionen getätigt, die durch Barüberschusseinbehalte und insbesondere durch Fremdkapitalaufnahme finanziert wurden. Mittlerweile stehen dem Nominalkapital der Fondsgesellschaft ein deutlich gestiegener Verkehrswert und ein substantiell erhöhtes Fremdkapital gegenüber. Veränderungen, wie z. B. des Verkehrswerts, der Mieteinnahmen oder der Fremdkapitalkosten, haben aufgrund des unveränderten Nominalkapitals als Bezugsbasis eine überproportionale Auswirkung in Relation zum Nominalkapital. Vor diesem Hintergrund kann es zu starken Schwankungen beim Net Asset Value kommen.

Angaben zur Immobilie Olympia-Einkaufszentrum München		
Eigentümerin	Die Fondsgesellschaft ist Miteigentümerin von 7.360/10.000 an einem 73.557 m ² umfassenden Grundstücksareal und Volleigentümerin des Grundstücks Pelkovenstraße 149.	
Objektadresse	Hanauer Straße 70, Pelkovenstraße 149, Riesstraße 57–69, 80993 München	
Fertigstellung	1972	
Umbau/Erweiterung	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg 1985, 1995, 2002 und 2012	
Grundstück	Miteigentumsanteil von 7.360/10.000 an einem 73.557 m ² umfassenden Grundstücksareal Volleigentum am Grundstück Pelkovenstraße 149 mit einer Größe von 3.961 m ² (zurzeit Parkplatz-Nutzung)	
Mietfläche ¹	Einzelhandel/Gastronomie	ca. 47.100 m ²
	Lager/Sonstiges	ca. 5.300 m ²
	Gesamt	ca. 52.400 m ²
Parkplätze ¹	Parkhaus/Tiefgarage	ca. 2.400
Vermietungsstand ²	zum 31.12.2012	100%
	zum 31.12.2011	100%
Mieter	EDEKA, Galeria Kaufhof, Hugendubel, H&M, Jack Wolfskin, Jochen Schweizer, Wöhr, ZARA u. a.; insgesamt 138 Mieter	
Objektverwaltung	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	
Verkehrswert zum 1.1.2013 ³	368,40 Mio. EUR	

¹ Mietflächenerweiterung im Zuge der Umbaumaßnahme im Jahr 2012.

² Bezogen auf die Ladenflächen.

³ Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds 6 Olympia-Einkaufszentrum München

Fondsergebnisse¹

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse ² in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1979	3,75 ³	3,75 ³	-8,47	1996	15,40		0,00 ⁵
1980	6,00	5,00	0,59	1997	17,00		0,00 ⁵
1981	7,00	5,00	-2,48	1998	18,00		11,10 ⁵
1982	7,00	5,00	1,26	1999	19,00		14,57
1983	8,50	5,00	0,60	2000	15,29		15,26
1984	64,60 ⁴	5,00	-0,58	2001	16,00		2,24
1985	9,50	5,00	-1,57	2002	18,75		0,00 ⁵
1986	7,80	5,00	-1,68	2003	25,00		2,40 ⁵
1987	6,00		-9,61	2004	28,50		21,99
1988	6,50		6,00 ⁵	2005	29,00		25,46
1989	6,60		6,50 ⁵	2006	33,00		32,41
1990	6,90		6,60 ⁵	2007	34,57		37,57
1991	7,80		6,90 ⁵	2008	38,90		27,68
1992	9,50		7,80 ⁵	2009	42,97		41,63
1993	10,50		9,50 ⁵	2010	41,63		47,46
1994	10,80		0,00 ⁵	2011	43,19		36,01
1995	12,40		0,00 ⁵	2012	57,40		21,14

¹ Der Fonds wurde ursprünglich mit einem Eigenkapital von 22,06 Mio. EUR aufgelegt. Davon befinden sich rund 10,11 Mio. EUR im Streubesitz der Anleger. Die dargestellten Fondsergebnisse beziehen sich auf die Anteile im Streubesitz. Die Angaben zum Investitionsergebnis (Eigenkapital, Fremdkapital und Fondsvolumen) sowie die Tilgungen, Fremdkapital und Liquiditätsreserve zum 31. Dezember 2012 beziehen sich auf das insgesamt investierte Eigenkapital.

² Das Agio wird mit rund 0,1 % p. a. abgeschrieben. Für Anteile im Streubesitz rund 10,11 Mio. EUR.

³ 3,75% p. a. entspricht 5% für neun Monate.

⁴ Inkl. einer Sonderausschüttung von 56% aus Wohnungsverkauf.

⁵ Unter Berücksichtigung der Auswirkungen gemäß § 15a EStG.



Fondsergebnisse¹

Liquiditätsergebnis 2012		
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung	4,55 Mio. EUR	45,03%
Entnahme aus der Liquiditätsreserve	1,25 Mio. EUR	12,37%
Ausschüttung	5,80 Mio. EUR	57,38%
Steuer Guthaben aus event. anrechenbarer Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag	0,00 Mio. EUR	0,02%
Investitionsergebnis	Soll	Ist
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung	22,06 Mio. EUR	22,06 Mio. EUR
Fremdkapital bei Fondsauflegung	27,10 Mio. EUR	27,10 Mio. EUR
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	49,16 Mio. EUR	49,16 Mio. EUR
Agio	5,00%	–
Verlustzuweisung in der Investitionsphase	²	–8,47%
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1979–1986	Soll	Ist
Ausschüttung	3,85 Mio. EUR	11,35 Mio. EUR
	38,75%	114,15%
Steuerliches Ergebnis	0,00%	–12,33%
Mieteinnahmen	²	34,86 Mio. EUR
Tilgungen	²	–5,24 Mio. EUR
Ergebnisse 1987–2012		Ist
Ausschüttung		57,38 Mio. EUR
		570,60%
Steuerliches Ergebnis		370,61%
Mieteinnahmen		244,37 Mio. EUR
Tilgungen		–69,81 Mio. EUR
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1979–2012		Ist
Ausschüttung		68,73 Mio. EUR
		684,75%
Steuerliches Ergebnis		358,28%
Mieteinnahmen		279,23 Mio. EUR
Tilgungen		–75,05 Mio. EUR
Ergebnisse 2012		Ist
Ausschüttung		5,80 Mio. EUR
Miet- und sonstige Einnahmen		9,61 Mio. EUR
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung		6,39 Mio. EUR
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Zinssatz von 2,735%, festgeschrieben bis 5.9.2022)		102,14 Mio. EUR
Tilgungen		–21,86 Mio. EUR
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012		0,08 Mio. EUR

¹ Der Fonds wurde ursprünglich mit einem Eigenkapital von 22,06 Mio. EUR aufgelegt. Davon befinden sich rund 10,11 Mio. EUR im Streubesitz der Anleger. Die dargestellten Fondsergebnisse beziehen sich auf die Anteile im Streubesitz. Die Angaben zum Investitionsergebnis (Eigenkapital, Fremdkapital und Fondsvolumen) sowie die Tilgungen, Fremdkapital und Liquiditätsreserve zum 31. Dezember 2012 beziehen sich auf das insgesamt investierte Eigenkapital.

² Keine Angaben im Prospekt. Daher ist kein Soll-Ist-Vergleich möglich.

Deutscher Grundstücks-Fonds Rathaus-Center Ludwigshafen

Das Rathaus-Center liegt im Zentrum von Ludwigshafen, am oberen Ende der innerstädtischen Einkaufszone. Neben der Nachbarstadt Mannheim ist das Rhein-Neckar-Zentrum ein starker Wettbewerber im Einzugsgebiet. Im direkten Umfeld ist die nur 500 m entfernt gelegene und Ende September 2010 neu eröffnete Rhein-Galerie zu nennen.

Bisherige Fondsentwicklung

Im Prognosezeitraum (1988-1999) lagen die Ergebnisse über der Prognoserechnung im Verkaufsprospekt. Nach Auszug des Ankermieters Kaufhof wurde das an das Center angebundene Kaufhaus grundlegend umstrukturiert (2003 bis 2006) und im Zuge dessen umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Maßnahmen wurde teilweise durch die Aussetzung von Ausschüttungen finanziert. Im direkten Umfeld der Fondsimmoblie eröffnete im Jahr 2010 die Rhein-Galerie, die gemeinsam mit dem Rathaus-Center den Einkaufsschwerpunkt der Ludwigshafener Innenstadt bildet.

Aktuelle Information

Eine rund 3.000 m² große und seit der Umstrukturierung leer stehende ehemalige Kaufhoffläche im Untergeschoss der Fondsimmoblie konnte an Toys“R“ us vermietet werden. Nach erfolgtem Um- und Ausbau der Mietflächen hat Toys“R“ us inkl. einer Antrittsfläche im Ergeschoss auf einer Gesamtfläche von rund 3.200 m² fristgerecht am 15. November 2012 eröffnet.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2012 hat sich die Fondsgeschäftsführung aus Gründen kaufmännischer Vorsicht dazu entschlossen, keine Barausschüttung vorzunehmen und die erwirtschafteten liquiden Überschüsse zur Stärkung der Liquiditätsreserve in der Fondsgesellschaft zu belassen. Gründe hierfür liegen im Wesentlichen in der bevorstehenden Umfinanzierung eines zum 31. März 2014 auslaufenden Darlehens. Darüber hinaus sind mittelfristig Instandhaltungsmaßnahmen an einem Teil des Parkhauses geplant.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	Deutscher Grundstücks-Fonds von Quistorp KG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 25975
Komplementär	Karl-Johann Pieter von Quistorp
Treuhänderin	RREEF Management GmbH, Frankfurt am Main
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main
Fondauflegung/Fondsschließung	1988
Prognosezeitraum	1988–1999
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondauflegung	51,13 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	26,00 Mio. EUR
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	508
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten ist in Höhe von 100% des Haftkapitals eingetreten. Das Haftkapital beträgt 0,2% des nominalen Eigenkapitals.	
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013²	rund 87%

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

² Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Rathaus-Center Ludwigshafen		
Eigentümerin	Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin des Einkaufs-Centers, das sich zusammen mit dem Rathaus der Stadt Ludwigshafen und einer S-Bahn-Station auf einem gemeinsamen Grundstück befindet. Von diesem Grundstück entfällt ein Miteigentumsanteil von 5.500/10.000 auf die Fondsgesellschaft.	
Objektadresse	Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen	
Fertigstellung	1979	
Umbau/Erweiterung	–	
Grundstück	Miteigentumsanteil von 5.500/10.000	ca. 32.314 m ²
Mietfläche	Einzelhandel/Gastronomie	ca. 23.500 m ²
	Büros/Praxen	ca. 200 m ²
	Lager/Sonstiges	ca. 5.400 m ²
	Gesamt	ca. 29.100 m ²
Parkplätze	Parkhaus	ca. 1.060
	Außenstellplätze	ca. 49
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	91,7%
	zum 31.12.2011	78,1%
Mieter	Media-Saturn, Olymp & Hades, REWE, Thalia Buchhandlung u. a.; insgesamt 79 Mieter	
Objektverwaltung	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	
Verkehrswert zum 1.1.2013 ¹	57,80 Mio. EUR	

¹ Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1988	2,50 ¹	2,50 ¹	-20,74	2001	7,50		3,20
1989	6,50	5,50	-2,07	2002	7,37		3,93
1990	6,50	5,50	-4,86	2003	6,20		5,62
1991	6,50	6,00	-0,90	2004	0,02		0,00 ²
1992	6,50	6,00	-3,80	2005	0,01		0,00 ²
1993	7,00	6,00	4,43	2006	0,94		0,00 ²
1994	7,00	6,50	2,59	2007	0,28		0,00 ²
1995	7,00	6,50	2,90	2008	3,25		0,00 ²
1996	7,50	6,50	1,93	2009	3,05		0,00 ²
1997	7,50	7,00	3,48	2010	3,03		0,00 ²
1998	7,50	7,00	-1,21	2011	3,02		0,00 ²
1999	7,50	7,00	-2,24	2012	0,02		0,88
2000	7,50		0,79				

¹ 2,5% p. a. entspricht 6,0% für fünf Monate.

² Kein steuerliches Ergebnis aufgrund § 15a EstG. Negative steuerliche Ergebnisse können aufgrund der negativen Kapitalkonten der Ersterwerber nur mit positiven Ergebnissen der Folgejahre verrechnet werden.

Deutscher Grundstücks-Fonds Rathaus-Center Ludwigshafen

Fondsergebnisse

Liquiditätsergebnis 2012		
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung	0,11 Mio. EUR	0,43%
Zunahme zur Liquiditätsreserve	0,11 Mio. EUR	0,42%
Ausschüttung	0,00 Mio. EUR	0,00%
Steuer Guthaben aus event. anrechenbarer Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag	0,00 Mio. EUR	0,02%
Investitionsergebnis	Soll	Ist
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung	25,56 Mio. EUR	25,56 Mio. EUR
Fremdkapital bei Fondsauflegung	25,56 Mio. EUR	25,56 Mio. EUR
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	51,13 Mio. EUR	51,13 Mio. EUR
Agio	5,00%	–
Verlustzuweisung in der Investitionsphase (1988)	–18,62%	–20,74%
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1988–1999	Soll	Ist
Ausschüttung	18,41 Mio. EUR	20,32 Mio. EUR
	72,00%	79,50%
Steuerliches Ergebnis	1,65%	–20,49%
Mieteinnahmen	47,76 Mio. EUR	51,72 Mio. EUR
Tilgungen	2,17 Mio. EUR	0,44 Mio. EUR
Ergebnisse 2000–2012		Ist
Ausschüttung		10,90 Mio. EUR
		42,19%
Steuerliches Ergebnis		14,42%
Mieteinnahmen		70,26 Mio. EUR
Tilgungen		–4,42 Mio. EUR
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1988–2012		Ist
Ausschüttung		31,23 Mio. EUR
		121,69%
Steuerliches Ergebnis		–6,07%
Mieteinnahmen		121,98 Mio. EUR
Tilgungen		–3,98 Mio. EUR
Ergebnisse 2012		Ist
Ausschüttung		0,00 Mio. EUR
Miet- und sonstige Einnahmen		5,37 Mio. EUR
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung		3,39 Mio. EUR
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Ein Darlehen mit einem Zinssatz von 5,82%, festgeschrieben bis 31.3.2014, drei Darlehen mit einem Zinssatz von 5,47%, jeweils festgeschrieben bis 2.5.2021)		29,55 Mio. EUR
Tilgungen		1,11 Mio. EUR
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012		1,73 Mio. EUR

RATHAUS CENTER



DB Immobilienfonds 1

Technisches Zentrum Leipzig

1994 wurde das Bürogebäude als Technisches Zentrum der Deutsche Bank AG, Filiale Leipzig (TZL) eröffnet. Das Objekt liegt am Ortsrand von Schkeuditz in der Nähe des Flughafens Leipzig-Halle und besteht aus vier achteckigen, miteinander verbundenen Gebäudeteilen.

Die Fondsimmoblie ist vollständig bis zum 31. März 2024 an die Generalmieterin DEBEKO Immobilien GmbH & Co. Grundbesitz OHG (DEBEKO), eine 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche Bank AG, vermietet. Alle mit der Immobilie verbundenen Nebenkosten und Instandhaltungskosten trägt gemäß Vertrag die DEBEKO. Die DEBEKO hat der Fondsgesellschaft zudem den Ankauf der Fondsimmoblie zu bestimmten Bedingungen angeboten. Die Fondsgesellschaft kann dieses Angebot ab dem Jahr 2014 bis zum Jahr 2024 annehmen.

Bisherige Fondsentwicklung

Die Fondsgesellschaft hat sich insbesondere aufgrund des Generalmietvertrags weitgehend prognosegemäß entwickelt. Die Ausschüttungen liegen über der Prognose im Verkaufsprospekt, nachdem die Anschlussfinanzierung zu günstigeren Konditionen abgeschlossen werden konnte, als prognostiziert.

Aktuelle Information

Die Ausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt mit 7,80% sowohl über dem Vorjahreswert von 7,25% als auch erneut über dem prognostizierten Wert im Verkaufsprospekt von 7,08%.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	DB Immobilienfonds 1 Wieland KG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 42490
Komplementär	Karl-Johann Pieter von Quistorp
Treuhänderin	RREEF Management GmbH, Frankfurt am Main
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main
Fondsauflegung/Fondsschließung	1992
Prognosezeitraum	1992–2014
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	86,92 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	52,00 Mio. EUR
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	610
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten ist in Höhe von 100% des Haftkapitals eingetreten. Das Haftkapital beträgt 10% des nominalen Eigenkapitals.	
Unwiderrufliches Kaufangebot der DEBEKO gegenüber der Beteiligungsgesellschaft zur Übernahme der Fondsimmoblie zum 12fachen der jeweils vereinbarten Jahresmiete. Die Fondsgesellschaft kann das Angebot ab dem 21. Mietjahr bis zum Ablauf des 30. Mietjahres annehmen.	
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013²	rund 226%

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

² Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Technisches Zentrum Leipzig			
Eigentümerin	Fondsgesellschaft (100%)		
Objektadresse	Frankfurter Straße, 04435 Schkeuditz		
Fertigstellung	1994		
Umbau/Erweiterung	–		
Grundstück ¹	im Volleigentum	ca. 23.951 m ²	
Mietfläche	Büros	ca. 29.320 m ²	
	Lager	ca. 1.850 m ²	
	Gesamt	ca. 31.170 m ²	
Parkplätze	Tiefgarage	ca. 516	
	Außenstellplätze	ca. 16	
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	Generalmietvertrag	100%
		Endvermietung	90,5%
	zum 31.12.2011	Generalmietvertrag	100%
		Endvermietung	88,9%
Mieter	Generalmietvertrag mit der DEBEKO Immobilien GmbH & Co. Grundbesitz OHG (Tochtergesellschaft der Deutsche Bank AG) bis 31.3.2024		
Objektverwaltung	Mieter in Eigenregie		
Verkehrswert zum 1.1.2013 ²	66,40 Mio. EUR		

¹ Änderung der Grundfläche wg. Grundstücksanpassung (Tausch einer kleineren Grundstücksfläche gegen eine größere Nachbarschaftsfläche).

² Die Fondsimmobilie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmobilie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1992	in Bau		–31,02	2003	5,90	5,26	5,74
1993	in Bau		–42,89	2004	6,00	5,56	5,95
1994	4,50	4,00	–11,95	2005	6,50	5,60	6,25
1995	4,75	4,00	4,73	2006	12,50 ³	5,90	6,78
1996	5,00	4,18	2,77	2007	6,75	5,95	6,85
1997	5,25	5,05	4,90	2008	7,00	6,24	7,01
1998	5,30	5,27	3,78	2009	7,00	6,29	6,15
1999	12,30 ¹	5,30	4,97	2010	7,00	6,64	8,73
2000	5,55	5,55	5,53	2011	7,25	6,74	6,65
2001	10,75 ²	5,58	5,72	2012	7,80	7,08	9,40
2002	5,72	5,72	5,86				

¹ Inkl. einer Sonderausschüttung von 7%.

² Inkl. einer Sonderausschüttung von 5%.

³ Inkl. einer Sonderausschüttung von 6%.

DB Immobilienfonds 1

Technisches Zentrum Leipzig

Liquiditätsergebnis 2012		
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung	4,13 Mio. EUR	7,94%
Zuführung zur Liquiditätsreserve	0,07 Mio. EUR	0,14%
Ausschüttung	4,06 Mio. EUR	7,80%
Investitionsergebnis	Soll	Ist
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung	51,13 Mio. EUR	51,13 Mio. EUR
Fremdkapital bei Fondsauflegung	35,79 Mio. EUR	35,79 Mio. EUR
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	86,92 Mio. EUR	86,92 Mio. EUR
Agio	0,00%	–
Verlustzuweisung in der Investitionsphase (1992–1994)	–85,00%	–85,86%
Ergebnisse 1992–2012	Soll	Ist
Ausschüttung	54,73 Mio. EUR	68,60 Mio. EUR
	105,90%	132,82%
Steuerliches Ergebnis	8,70%	21,91%
Mieteinnahmen	114,58 Mio. EUR	117,15 Mio. EUR
Tilgungen	7,57 Mio. EUR	6,04 Mio. EUR
Ergebnisse 2012	Soll	Ist
Ausschüttung	3,68 Mio. EUR	4,06 Mio. EUR
Miet- und sonstige Einnahmen	7,38 Mio. EUR	8,08 Mio. EUR
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung	2,82 Mio. EUR	2,59 Mio. EUR
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Zinssatz von 6,33% und 6,45%, jeweils festgeschrieben bis 2013)	28,22 Mio. EUR	29,75 Mio. EUR
Tilgungen	0,92 Mio. EUR	0,82 Mio. EUR
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	0,51 Mio. EUR	0,58 Mio. EUR



DB Immobilienfonds 2 Drehscheibe Bochum

Die Drehscheibe Bochum ist baulich mit dem nicht zum Fonds gehörenden Einkaufs-Center City-Point verbunden. Beide innerstädtischen Einkaufs-Center umfassen mehr als 70 Shops und befinden sich in der stark frequentierten Fußgängerzone von Bochum. Die Drehscheibe ist durch drei Eingänge optimal mit der Fußgängerzone verbunden. Weiterhin besteht ein Basement-Antritt auf Ebene der nahe gelegenen U-Bahn-Station. Das Parkhaus mit über 700 Parkplätzen ist durch einen direkten Übergang im ersten Obergeschoss an die Drehscheibe angebunden.

Bisherige Fondsentwicklung

Die Fondsergebnisse hatten sich in den ersten Jahren nach Auflegung im Jahr 1993 entsprechend der Prognose im Verkaufsprospekt entwickelt. Die wirtschaftliche Situation der Fondsgesellschaft wurde seit dem Jahr 2001 durch eine Großbaustelle in direkter Umgebung sowie die Insolvenz von insgesamt drei Großmietern im Objekt deutlich beeinträchtigt. Inzwischen profitiert das Objekt von der neu geschaffenen Verkehrsanbindung und einem deutlich verbesserten Umfeld.

Ende 2010 hat ein Großteil der Anleger das Angebot der RREEF Management GmbH, eine 100%ige Tochter der Deutsche Bank AG, angenommen, einmalig bis Mitte 2011 ihre Beteiligungen zu einem festgelegten Preis von 40,69% zu übernehmen. Die RREEF Management GmbH hält nun rund 75% der Fondsanteile des Gesamtkapitals.

Aktuelle Information

Die Tilgungshöhe des bis zum 31. März 2020 abgeschlossenen Darlehens ist so bemessen, dass das gesamte Darlehen – bei ordnungsgemäßer Bedienung des Kapitaldienstes – bis zum Ende der Laufzeit vollständig zurückgeführt sein wird. Aufgrund der Vereinbarungen des Darlehensvertrags sind bis zu diesem Zeitpunkt sämtliche etwaige liquiden Überschüsse der Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft zuzuführen, sodass bis dahin – mit Ausnahme von Guthaben aus einbehaltenen Steuern – keine Ausschüttungen möglich sind.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	DB Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 43325
Komplementärin	Drehscheibe Bochum Verwaltungsgesellschaft mbH
Treuhänderin	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main
Fondauflegung/Fondsschließung	1993
Prognosezeitraum	1993–2013
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondauflegung	40,90 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	28,60 Mio. EUR
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	145
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten ist nicht eingetreten.	
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013²	rund 30%

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

² Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Drehscheibe Bochum		
Eigentümerin	Das Einkaufs-Center steht auf mehreren Grundstücken. Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin eines Teils der Gesamtfläche. Über die übrige Fläche besteht zugunsten der Fondsgesellschaft ein Erbbaurecht.	
Objektadresse	Kortumstraße 100, 44787 Bochum	
Fertigstellung	1984	
Umbau/Erweiterung	–	
Grundstück	im Volleigentum	ca. 1.803 m ²
	Erbbaurecht	ca. 2.390 m ²
Mietfläche	Einzelhandel/Gastronomie	ca. 8.300 m ²
	Büros/Praxen	ca. 1.500 m ²
	Lager/Sonstiges	ca. 2.500 m ²
	Gesamt	ca. 12.300 m ²
Parkplätze	In der ersten Etage befindet sich ein Übergang zu einem öffentlichen Parkhaus mit ca. 723 Parkplätzen.	
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	90,4%
	zum 31.12.2011	93,3%
Mieter	H&M, Intersport Voswinkel, KIK Textilien, REWE, SPAR u. a.; insgesamt 38 Mieter	
Objektverwaltung	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	
Verkehrswert zum 1.1.2013 ¹	19,30 Mio. EUR	

¹ Die Fondsimmobilie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmobilie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1993	Platzierungsphase		–11,76	2003	3,20	5,97	–0,13
1994	5,30	5,30	–2,42	2004	0,00	5,97	–1,16
1995	5,30	5,30	–1,73	2005	0,00	5,97	–2,01
1996	5,30	5,30	–0,80	2006	0,00	6,21	–0,25
1997	5,30	5,30	–0,26	2007	0,00	6,46	–0,40
1998	5,30	5,30	–0,16	2008	0,01	6,72	–2,48
1999	5,30	5,30	1,09	2009	0,00	6,96	–1,57
2000	5,30	5,30	0,72	2010	0,00	7,21	–1,02
2001	4,66	5,56	0,33	2011	0,00	7,46	–1,11
2002	3,54	5,71	0,00	2012	0,00	7,96	–1,68

DB Immobilienfonds 2 Drehscheibe Bochum

Liquiditätsergebnis 2012		
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung	-0,17 Mio. EUR	-0,60%
Reduzierung der Liquiditätsreserve	0,17 Mio. EUR	0,60%
Ausschüttung	0,00 Mio. EUR	0,00%
Investitionsergebnis	Soll	Ist
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung	28,12 Mio. EUR	28,12 Mio. EUR
Fremdkapital bei Fondsauflegung	12,78 Mio. EUR	12,78 Mio. EUR
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	40,90 Mio. EUR	40,90 Mio. EUR
Agio	0,00%	-
Verlustzuweisung in der Investitionsphase (1993)	-11,41%	-11,76%
Ergebnisse 1993–2012	Soll	Ist
Ausschüttung	32,76 Mio. EUR	13,67 Mio. EUR
	115,25%	48,51%
Steuerliches Ergebnis	25,33%	-26,81%
Mieteinnahmen	77,31 Mio. EUR	54,77 Mio. EUR
Tilgungen	2,49 Mio. EUR	6,11 Mio. EUR
Ergebnisse 2012	Soll	Ist
Ausschüttung	2,28 Mio. EUR	0,00 Mio. EUR
Miet- und sonstige Einnahmen	5,21 Mio. EUR	2,69 Mio. EUR
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung	2,63 Mio. EUR	2,04 Mio. EUR
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Zinssatz von 6,39%, festgeschrieben bis 31.3.2020)	10,29 Mio. EUR	6,67 Mio. EUR
Tilgungen	0,24 Mio. EUR	0,72 Mio. EUR
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	1,00 Mio. EUR	-0,21 Mio. EUR



Drehscheibe Bochum



DB Immobilienfonds 4 Brockhaus-Zentrum Leipzig

Das sechs- bis siebengeschossige Brockhaus-Zentrum liegt im Teilmarkt Graphisches Viertel/Prager Straße, einem nachfragestarken Teilmarkt von Leipzig, nahe der Innenstadt. Es besteht aus einem 5-Sterne-Hotel und sechs Büroblöcken. Zum Fondsvermögen zählen insgesamt fünf der sechs Büroblöcke.

Bisherige Fondsentwicklung

Die Fondsergebnisse haben sich in den ersten Jahren nach Auflegung im Jahr 1994 wie erwartet entwickelt. Die Einnahmen des Fonds waren bis 2005 durch eine Mietgarantie abgesichert. Allerdings entwickelte sich das Marktmietniveau nach Fondsauflegung deutlich schlechter, als im Verkaufsprospekt prognostiziert, sodass die Mieteinnahmen nach Ablauf der Mietgarantie hinter den Prognosen zurückblieben. Um für anfallende Leerstands- bzw. Vermietungskosten eine Reserve aufzubauen, wurden ab 2002 keine Ausschüttungen mehr an die Anleger ausgezahlt. Durch eine Sondertilgung des Darlehens konnte die Fremdkapitalbelastung reduziert werden.

Aktuelle Information

Der Vermietungsstand im Brockhaus-Zentrum ist mit rund 94% im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben.

Die Fondsgeschäftsführung rechnet nach derzeitigen Prognosen in den kommenden Jahren mit steigenden Vermietungskosten für anstehende Anschluss- und Nachvermietungen. Bei Mieterwechsel ist marktbedingt von kurzen Mietvertragslaufzeiten auszugehen. Die Fondsgeschäftsführung beabsichtigt, die ablaufenden Mietverträge möglichst mit den bestehenden Mietern zu verlängern, um Leerstände zu vermeiden und Vermietungskosten so gering wie möglich zu halten.

Im Hauptfokus der Fondsgeschäftsführung steht auch für das Geschäftsjahr 2013 weiterhin die Erhöhung bzw. Stabilisierung des Vermietungsstands, um die Einnahmen des Fonds zu sichern. Darüber hinaus wird die Fondsgeschäftsführung die Marktentwicklung am Standort weiterhin eng verfolgen, um sich etwaig ergebende Chancen für einen Verkauf der Immobilie zu nutzen.

Die RREEF Management GmbH hat zum 31. Dezember 2012 den Geschäftsbesorgungsvertrag für die kaufmännische und technische Objektverwaltung gekündigt. Die Fondsgeschäftsführung hat die gekündigten Leistungen neu ausgeschrieben und am 3. Dezember 2012 mit der COPRUS SIREO Asset Management Commercial GmbH einen neuen Geschäftsbesorgungsvertrag über eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen.

Angaben zum Fonds

Fondsgesellschaft	DB Immobilienfonds 4 GmbH & Co. KG	
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main	
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 27260	
Komplementärin	Brockhaus-Zentrum Leipzig Verwaltungsgesellschaft mbH, Darmstadt	
Treuhänderin	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH	
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main	
Fondsauflegung/Fondsschließung	1994	
Prognosezeitraum	1994–2015	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	92,04 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	59,81 Mio. EUR	
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	877	
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten ist in Höhe von 65,55% des Haftkapitals eingetreten. Dies entspricht 6,56% des Beteiligungskapitals ohne Agio. Für die Treuhänderin beläuft sich der Prozentsatz rechnerisch auf rund 46,71%. Dies gilt auch mittelbar für die über die Treuhänderin als Treugeber beteiligten Anleger und entspricht rund 4,67% des von der Treuhänderin bzw. den betreffenden Anlegern gehaltenen nominalen Beteiligungsbetrags ohne Agio. Das Haftkapital beträgt 10% der Einlage der Kommanditisten.		
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013 ²	0%	

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

² Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Brockhaus-Zentrum Leipzig

Eigentümerin	Fondsgesellschaft (100%)	
Objektadresse	Querstraße 14–16, Salomonstraße 17–21, 04103 Leipzig	
Fertigstellung	1995	
Umbau/Erweiterung	–	
Grundstück	im Volleigentum	ca. 6.436 m ²
Mietfläche	Büros/Praxen	ca. 21.765 m ²
	Lager/Sonstiges	ca. 1.226 m ²
	Gesamt	ca. 22.991 m ²
Parkplätze	Tiefgarage	ca. 342
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	93,5%
	zum 31.12.2011	94,0%
Mieter	BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Deutsche Bahn AG, HUK-Coburg u. a.; insgesamt 26 Mieter	
Objektverwaltung	CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH, Heusenstamm	
Verkehrswert zum 1.1.2013 ¹	20,10 Mio. EUR	

¹ Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

DB Immobilienfonds 4 Brockhaus-Zentrum Leipzig

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1994	in Bau		-37,85	2004	0,00	4,48	-1,31
1995	in Bau		-40,02	2005	0,00	4,48	-2,07
1996	4,10	4,06	1,23	2006	0,00	4,48	-1,58
1997	4,00	4,06	1,60	2007	0,00	4,97	-1,60
1998	4,00	4,06	-1,15	2008	0,00	4,97	-2,69
1999	4,00	4,06	0,92	2009	0,00	4,97	-3,26
2000	4,00	4,31	2,06	2010	0,00	5,47	-3,42
2001	4,00	4,31	-0,80	2011	0,00	5,72	-2,48
2002	0,00	4,48	-1,39	2012	0,00	5,72	-1,08
2003	0,00	4,48	-0,58				
Liquiditätsergebnis 2012							
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung				-0,11 Mio. EUR		-0,19%	
Reduzierung der Liquiditätsreserve				0,11 Mio. EUR		0,19%	
Ausschüttung				0,00 Mio. EUR		0,00%	
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				58,80 Mio. EUR		58,80 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				33,23 Mio. EUR		33,23 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				92,04 Mio. EUR		92,04 Mio. EUR	
Agio				0,00%		-	
Verlustzuweisung in der Investitionsphase (1994–1995)				-76,65%		-77,87%	
Ergebnisse 1994–2012				Soll		Ist	
Ausschüttung				47,02 Mio. EUR		14,18 Mio. EUR	
				79,04%		24,10%	
Steuerliches Ergebnis ¹				-11,44%		-95,45%	
Mieteinnahmen				100,31 Mio. EUR		48,03 Mio. EUR	
Tilgungen				5,40 Mio. EUR		-19,67 Mio. EUR ²	
Ergebnisse 2012				Soll		Ist	
Ausschüttung				3,42 Mio. EUR		0,00 Mio. EUR	
Miet- und sonstige Einnahmen				7,08 Mio. EUR		2,25 Mio. EUR	
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung				3,12 Mio. EUR		2,33 Mio. EUR	
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Zinssatz zwischen 2,51% und 6,60%, festgeschrieben bis 2014 bzw. 2015) bzw. für die gesamte Fondslaufzeit				27,84 Mio. EUR		52,90 Mio. EUR ²	
Tilgungen				0,56 Mio. EUR		-1,19 Mio. EUR	
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012				0,92 Mio. EUR		2,73 Mio. EUR	

¹ Ohne Berücksichtigung der Auswirkungen gemäß § 15a EStG.

² Unter Berücksichtigung des nach Eigenkapital-Rückzahlung zu tilgenden Darlehens aus Mietgarantie in Höhe von 29,09 Mio. EUR (einschließlich Zinsen, gestundet).



Brockhaus-Zentrum Leipzig

DB Immobilienfonds 5

Hansering Halle

Das sechsgeschossige Büro- und Geschäftshaus an der Westseite des Hanserings in Halle wurde im Dezember 1996 fertig gestellt und wird hauptsächlich von der Stadt Halle als Technisches Rathaus genutzt.

Die Anleger können ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft der RREEF Management GmbH zum 31. Dezember 2019 zu einem Preis in Höhe von 112% des 1995 und 1996 eingezahlten nominalen Beteiligungsbetrags andienen.

Bisherige Fondsentwicklung

Die Fondsergebnisse hatten sich in den ersten Jahren nach Auflegung gemäß der Prognose im Verkaufsprospekt entwickelt. Die Einnahmen des Fonds waren bis 2006 zunächst durch einen langfristigen Mietvertrag mit der Stadt Halle (90% der Mietfläche) und einen Generalmietvertrag abgesichert. Allerdings entwickelte sich das Marktmietniveau nach Fondsauflegung deutlich schlechter, als im Verkaufsprospekt prognostiziert, sodass die Vermietung ab 2006 nur zu einem deutlich unter der Prognose des Verkaufsprospekts liegenden Mietzins möglich war. Durch Sondertilgungen des Darlehens konnte die Fremdkapitalbelastung reduziert werden.

Seit dem Geschäftsjahr 2004 wurden keine Ausschüttungen mehr vorgenommen. Aus Gründen kaufmännischer Vorsicht empfiehlt die Fondsgeschäftsführung, Ausschüttungen erst wieder zu einem späteren Zeitpunkt vor Ausübung des Andienungsrechts durchzuführen, wenn die Situation der Fondsgesellschaft dies zulässt.

Aktuelle Information

Die RREEF Management GmbH hat zum 31. Dezember 2012 den Geschäftsbesorgungsvertrag für die kaufmännische und technische Objektverwaltung gekündigt. Die gekündigten Leistungen wurden neu ausgeschrieben und am 3. Dezember 2012 mit der CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH ein neuer Geschäftsbesorgungsvertrag über eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	DB Immobilienfonds 5 Wieland KG	
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main	
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 45771	
Komplementär	Wolfgang Kellert	
Treuhänderin	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH	
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main	
Fondsauflegung/Fondsschließung	1995	
Prognosezeitraum	1995–2016	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	27,61 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	19,76 Mio. EUR	
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	372	
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten ist in Höhe von 0,38% des Haftkapitals eingetreten. Das Haftkapital beträgt 10% des nominalen Eigenkapitals.		
Bestehendes Andienungsrecht der Anleger gegenüber der RREEF Management GmbH zur Übernahme des Anteils zum 31. Dezember 2019. Der Andienungspreis beträgt 112% des nominalen Beteiligungsbetrags.		
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013 ²		rund 97%

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

² Unter Berücksichtigung des Andienungsrechts. Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Hansering Halle		
Eigentümerin	Fondsgesellschaft (100%)	
Objektadresse	Hansering 15/16, 06108 Halle	
Fertigstellung	1996	
Umbau/Erweiterung	–	
Grundstück	im Volleigentum	ca. 2.656 m ²
Mietfläche	Büros	ca. 8.075 m ²
	Einzelhandel	ca. 891 m ²
	Lager/Sonstiges	ca. 596 m ²
	Gesamt	ca. 9.562 m ²
Parkplätze	Parkdeck	ca. 35
	Außenstellplätze	ca. 5
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	100%
	zum 31.12.2011	100%
Mieter	Stadt Halle (ca. 90% der Flächen) bis 31.12.2020; insgesamt acht Mieter	
Objektverwaltung	CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH, Heusenstamm	
Verkehrswert zum 1.1.2013 ¹		9,70 Mio. EUR

¹ Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

DB Immobilienfonds 5 Hansering Halle

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %								
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis		Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1995	in Bau		-50,02		2004	0,00	4,33	-0,94
1996	in Bau		-8,65		2005	0,00	4,43	-1,56
1997	4,00	4,00	-1,36		2006	0,00	4,52	4,49
1998	4,00	4,00	-0,52		2007	0,00	4,72	0,90
1999	4,00	4,00	-0,88		2008	0,00	4,92	0,57
2000	4,40	4,20	-0,63		2009	0,00	5,17	1,21
2001	4,40	4,19	-0,56		2010	0,00	5,41	1,07
2002	4,33	4,13	-0,48		2011	0,00	5,66	0,85
2003	4,33	4,23	1,29		2012	0,00	5,90	1,97
Liquiditätsergebnis 2012								
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung					0,18 Mio. EUR		0,93%	
Zunahme der Liquiditätsreserve					0,18 Mio. EUR		0,93%	
Ausschüttung					0,00 Mio. EUR		0,00%	
Investitionsergebnis					Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung					19,43 Mio. EUR		19,43 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung					8,18 Mio. EUR		8,18 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung					27,61 Mio. EUR		27,61 Mio. EUR	
Agio					0,00%		-	
Verlustzuweisung in der Investitionsphase (1995-1996)					-58,21%		-58,67%	
Ergebnisse 1995–2012					Soll		Ist	
Ausschüttung					14,52 Mio. EUR		5,75 Mio. EUR	
					73,80%		29,46%	
Steuerliches Ergebnis					-28,90%		-53,25%	
Mieteinnahmen					26,91 Mio. EUR		22,18 Mio. EUR	
Tilgungen					0,79 Mio. EUR		3,64 Mio. EUR	
Ergebnisse 2012					Soll		Ist	
Ausschüttung					1,17 Mio. EUR		0,00 Mio. EUR	
Miet- und sonstige Einnahmen					2,20 Mio. EUR		1,10 Mio. EUR	
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung					0,88 Mio. EUR		0,60 Mio. EUR	
Fremdkapital zum 31.12.2012 Zinssatz 1,05 Prozentpunkte über dem Drei-Monats-EURIBOR Zinssatz von 4,96%, festgeschrieben bis 30.12.2020					7,39 Mio. EUR		4,54 Mio. EUR	
Tilgungen					0,04 Mio. EUR		0,26 Mio. EUR	
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012					0,27 Mio. EUR		1,69 Mio. EUR	



DB Immobilienfonds 7

Promenaden Hauptbahnhof Leipzig, Hansehaus Hamburg, Wilhelmgalerie Potsdam

Der DB Immobilienfonds 7 setzt sich aus der Beteiligung an drei Kommanditgesellschaften mit Objekten in Leipzig, Hamburg und Potsdam zusammen.

Promenaden Hauptbahnhof Leipzig

Das Einkaufszentrum „Promenaden“, im größten Kopfbahnhof Europas, hat sich als wichtiger Einkaufsstandort etabliert. Unmittelbarer Mitbewerber ist die Leipziger Innenstadt, die durch einen Fußgängertunnel mit den Promenaden verbunden ist.

Hansehaus Hamburg

Das Hansehaus mit seinen beiden Bürogebäuden und einem Wohnhaus mit 76 Wohnungen bildet zusammen einen Komplex mit rund 16.800 m² vermietbarer Fläche und liegt in zentraler Lage zwischen St. Pauli, Altona und der Sternschanze, direkt an der Stresemannstraße. Das Umfeld ist geprägt von einer Mischbebauung unterschiedlicher Qualitäten mit hohem Wohnungsanteil sowie einzelnen Büroobjekten.

Wilhelmgalerie Potsdam

Die Wilhelmgalerie befindet sich im Zentrum von Potsdam. Sie ist über mehrere Straßenbahn- und Buslinien an den Nahverkehr angebunden und mit dem Pkw gut erreichbar.

Bisherige Fondsentwicklung

Die Fondsergebnisse haben sich in den ersten Jahren nach Auflegung gemäß der Prognose im Verkaufsprospekt entwickelt. Bezüglich der Fondsobjekte in Hamburg und Potsdam entwickelte sich das Marktmietniveau allerdings nicht wie prognostiziert. Die Anleger waren in beiden Fällen zunächst durch langfristig abgeschlossene Generalmietverträge abgesichert. Mit Ablauf dieser Verträge blieben die Mieteinnahmen des Fonds allerdings deutlich hinter der Prospektprognose zurück. Ab 2003 mussten die Ausschüttungen daher reduziert werden.

Aktuelle Information

Die RREEF Management GmbH hat zum 31. Dezember 2012 den Geschäftsbesorgungsvertrag

für die kaufmännische und technische Objektverwaltung für die Objekte Hansering Halle und Wilhelmgalerie Potsdam gekündigt. Die Fondsgeschäftsführung hat die gekündigten Leistungen neu ausgeschrieben und am 3. Dezember 2012 mit der COPRUS SIREO Asset Management Commercial GmbH einen neuen Geschäftsbesorgungsvertrag über eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen.

Promenaden Hauptbahnhof Leipzig

Im Zusammenhang mit dem vom Freistaat Sachsen und der Deutsche Bahn AG konzipierten City-Tunnel ist die Errichtung einer unterirdischen S-Bahn-Haltestelle am Leipziger Hauptbahnhof geplant. Die Eröffnung des City-Tunnels, an den auch die Promenaden Hauptbahnhof angeschlossen sein werden, ist für Dezember 2013 geplant. Zeitgleich wird der bisherige Fußgängertunnel geschlossen. Für diese Maßnahme wird seitens der Fondsgesellschaft ein Baukostenzuschuss zu leisten sein, der voraussichtlich 2014 fällig wird.

Im Jahr 2012 wurden Anschlussmietverträge geschlossen bzw. Mieter im Rahmen bedarfsgerechter Flächenanpassungen umgesiedelt oder erweitert. Vor dem Hintergrund der geänderten Wettbewerbssituation sollen die Stärken der Promenaden in den Bereichen Lebensmittel, Gesundheit, Gastronomie und Dienstleistungen weiter ausgebaut werden.

Hansehaus Hamburg

Nachdem sich der Vermietungsstand durch den Auszug des Mieters Stadt Hamburg bis auf rund 56% reduzierte, konnte der Vermietungsstand bis zur Jahresmitte 2013 wieder auf rund 74% erhöht werden.

Wilhelmgalerie Potsdam

Auch im Jahr 2012 konnte der Vermietungsstand mit 99,2% stabil gehalten werden. Im Jahr 2014 laufen zwei Mietverträge für den Bürobereich aus. Die Objektverwaltung geht derzeit davon aus, dass diese verlängert bzw. nachvermietet werden.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	Parallelinvestment in drei Objektgesellschaften	
Beteiligungen an	DB Immobilienfonds 7 Wieland KG	73,20%
	DB Hansehaus Wieland KG	99,91%
	DB Wilhelmalerie Wieland KG	99,91%
Sitz der Gesellschaften	Hamburg	
Handelsregister	DB Immobilienfonds 7 Wieland KG	Amtsgericht Hamburg, HRA 88515
	DB Hansehaus Wieland KG	Amtsgericht Hamburg, HRA 90187
	DB Wilhelmalerie Wieland KG	Amtsgericht Hamburg, HRA 90068
Komplementär in allen drei Gesellschaften	Wolfgang Kellert	
Treuhänderin	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH	
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main	
Fondauflegung/Fondsschließung	1996	
Prognosezeitraum	1996–2017	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondauflegung	290,46 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	180,70 Mio. EUR	
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	2.509	
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten in Prozent des Haftkapitals:		
	DB Immobilienfonds 7 Wieland KG	100%
	DB Hansehaus Wieland KG	54%
	DB Wilhelmalerie Wieland KG	ist nicht eingetreten
Das Haftkapital beträgt jeweils 10% des nominalen Eigenkapitals der Gesellschaften.		
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013²		rund 75%

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar. Die Haftungsaufhebung erfolgte unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das Jahr 2012.

² Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Promenaden Hauptbahnhof Leipzig			
Eigentümerin	DB Immobilienfonds 7 Wieland KG (Fondsanteil 73,20%)		
Objektadresse	Georgiring 14, 04103 Leipzig		
Fertigstellung	1997		
Umbau/Erweiterung	–		
Grundstück ¹	Erbbaurecht	ca. 24.000 m ²	
	Mietfläche	Einzelhandel/Gastronomie	ca. 28.000 m ²
		Büros/Praxen	ca. 8.800 m ²
		Lager/Sonstiges	ca. 6.900 m ²
		Gesamt	ca. 43.700 m ²
Parkplätze	Zwei Parkhäuser, Stellplätze insgesamt	ca. 1.300	
	Parkhaus mit Erbbaurecht	ca. 4.300 m ²	
	Parkhaus mit Dauernutzungsrecht	ca. 8.000 m ²	
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	96,0%	
	zum 31.12.2011	100%	
Mieter	Deutsche Bahn, H&M, Media-Saturn, S. Oliver u. a.; insgesamt 144 Mieter		
Objektverwaltung	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg		
Verkehrswert zum 1.1.2013²		241,50 Mio. EUR	

¹ Zzgl. 4.300 m² Erbbaurecht und 8.000 m² Dauernutzungsrecht (Parkhäuser).

² Die Fondsimmobilie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmobilie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

DB Immobilienfonds 7

Promenaden Hauptbahnhof Leipzig, Hansehaus Hamburg, Wilhelmgalerie Potsdam

Angaben zur Immobilie Hansehaus Hamburg		
Eigentümerin	DB Hansehaus Wieland KG (Fondsanteil 99,91 %)	
Objektadresse	Stresemannstraße 23–29/Lippmannstraße 7–17, 22769 Hamburg	
Fertigstellung		1996
Umbau/Erweiterung		–
Grundstück ¹	im Volleigentum	ca. 5.000 m ²
Mietfläche	Büros/Praxen	ca. 11.500 m ²
	Wohnungen	ca. 5.000 m ²
	Lager/Archiv	ca. 300 m ²
	Gesamt	ca. 16.800 m ²
Parkplätze	Tiefgarage	ca. 150
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	71,4%
	zum 31.12.2011	56,0%
Mieter	Büroteil I (50%): Sieben Mieter Büroteil II (50%): Sechs Mieter sowie 76 Wohnungen mit Einzelmietern	
Objektverwaltung	CORPUS SIREO Asset Management GmbH, Heusenstamm	
Verkehrswert zum 1.1.2013 ²		29,70 Mio. EUR

¹ Voraussichtliche Fläche nach vertraglich vereinbarter Rückgabe von Straßenflächen.

² Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Wilhelmgalerie Potsdam		
Eigentümerin	DB Wilhelmgalerie Wieland KG (Fondsanteil 99,91 %)	
Objektadresse	Charlottenstraße 40/42, 14467 Potsdam	
Fertigstellung		1997
Umbau/Erweiterung		–
Grundstück	im Volleigentum	ca. 4.900 m ²
Mietfläche ¹	Einzelhandel/Gastronomie	ca. 2.000 m ²
	Büros/Praxen	ca. 12.200 m ²
	Lager/Sonstiges	ca. 1.300 m ²
	Gesamt	ca. 15.500 m ²
Parkplätze	Tiefgarage	ca. 200
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	99,2%
	zum 31.12.2011	99,2%
Mieter	Deutsche Bank AG, Rossmann, Stadtwerke u. a.; insgesamt 29 Mieter	
Objektverwaltung	CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH, Heusenstamm	
Verkehrswert zum 1.1.2013 ²		35,43 Mio. EUR

¹ Fiktive Zuordnung nach Geschossen auf Basis eines Flächenaufmaßes im Jahr 2008, unabhängig von der derzeitigen Vermietung.

² Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1996	in Bau		-69,04	2005	2,50	4,62	3,70
1997	in Bau		-7,48	2006	2,57	4,62	2,72
1998	4,50	4,50	0,67	2007	2,59	4,62	1,81
1999	4,50	4,50	1,23	2008	2,81	4,91	1,77
2000	4,60	4,60	0,79	2009	2,94	5,01	1,53
2001	4,60	4,60	0,01	2010	2,99	5,41	1,73
2002	4,53	4,53	2,98	2011	2,95	5,51	1,62
2003	4,16	4,62	1,71	2012	2,67	5,80	0,89
2004	3,78	4,62	2,47				
Liquiditätsergebnis 2012							
Liquiditätsergebnisse vor Ausschüttung ¹				3,62 Mio. EUR		2,01 %	
Entnahmen aus den Liquiditätsreserven ¹				1,20 Mio. EUR		0,66 %	
Ausschüttung auf Fondsebene				4,82 Mio. EUR		2,67 %	
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				177,67 Mio. EUR		177,67 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				112,79 Mio. EUR		112,79 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				290,46 Mio. EUR		290,46 Mio. EUR	
Agio				3,50 %		-	
Verlustzuweisung in der Investitionsphase (1996–1997)				-75,99 %		-76,52 %	
Ergebnisse 1996–2012				Soll		Ist	
Ausschüttung				130,46 Mio. EUR		94,65 Mio. EUR	
				72,48 %		52,68 %	
Steuerliches Ergebnis				-39,13 %		-50,88 %	
Mieteinnahmen				296,12 Mio. EUR		246,32 Mio. EUR	
Tilgungen				7,51 Mio. EUR		17,53 Mio. EUR	
Ergebnisse 2012				Soll		Ist	
Ausschüttung				10,48 Mio. EUR		4,82 Mio. EUR	
Miet- und sonstige Einnahmen				23,04 Mio. EUR		15,80 Mio. EUR	
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung				11,56 Mio. EUR		10,62 Mio. EUR	
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Zinssätze von 4,65 %, festgeschrieben bis 2015)				105,29 Mio. EUR		95,27 Mio. EUR	
Tilgungen				0,85 Mio. EUR		2,18 Mio. EUR	
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012				2,09 Mio. EUR		10,58 Mio. EUR	

¹ Kumulierte Angabe der Objektgesellschaften.

Immobilienfonds City Center

Ring-Center II Berlin, City-Galerie Siegen, Schlosspark-Center Schwerin, City-Point Nürnberg

Der Immobilienfonds City Center setzt sich aus der Beteiligung an vier Kommanditgesellschaften mit Objekten in Berlin, Siegen, Schwerin und Nürnberg zusammen.

Ring-Center II Berlin

Das Ring-Center II bildet mit dem 1995 eröffneten Ring-Center I und der im Jahr 2007 neu eröffneten Galeria Kaufhof im Ring-Center III den Einzelhandelsschwerpunkt der Berliner Stadtbezirke Friedrichshain und Lichtenberg. Das Center liegt verkehrsgünstig an der Frankfurter Allee, eine der Hauptverkehrsadern in Berlin, und ist durch U-, S- und Straßenbahn-Haltestellen an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Schwerpunkt des Ring-Center II liegt mit seinem Hauptmieter, dem real SB-Warenhaus, auf der Nahversorgung und auf Dienstleistungen, während das Ring-Center I den Textilbereich abdeckt, sodass übergreifend ein guter Branchenmix besteht. Durch die Entstehung neuer Shoppingcenter, insbesondere in Berlin Mitte, hat der Wettbewerbsdruck in den letzten Jahren zugenommen.

City-Galerie Siegen

Die City-Galerie mit einer optimalen Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr hat aufgrund der Sortiments- und Markenvielfalt keine vergleichbaren Mitbewerber im Großraum Siegen. Im Wettbewerb stehen die Innenstadt sowie das Siegerland Zentrum.

Schlosspark-Center Schwerin

Das Schlosspark-Center bildet den Einzelhandelsschwerpunkt in der Schweriner Innenstadt. Hauptmitbewerber ist die in direkter Nachbarschaft gelegene Marienplatz-Galerie, zwei Fachmarktzentren im Stadtgebiet sowie die Städte Lübeck, Rostock und Wismar im Einzugsgebiet. Der Branchenmix des Centers deckt sowohl den kurzfristigen Bedarf (Lebensmittel) als auch den langfristigen Bedarf (Mode- und Hartwaren) ab.

City-Point Nürnberg

Der City-Point Nürnberg liegt mit direkter Anbindung an die Haupteinkaufsstraßen Breite Gasse und Pfannenschmiedgasse im Zentrum von Nürnberg und in Laufnähe zu diversen Mitbewerbern der Waren- und Kaufhäuser. Das Center bildet mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 50% seinen Schwerpunkt im Textilbereich (inkl. Schuhe und Lederwaren).

Bisherige Fondsentwicklung

Die Anleger haben seit Fondsauflegung bisher Ausschüttungen erhalten, die mindestens die Höhe der im Verkaufsprospekt prognostizierten Werte erzielten. Zudem erfolgten zwei Sonderausschüttungen: 7% für nicht verbrauchte Baukosten im Jahr 1999 und ca. 9% aus der Auflösung der externen Liquiditätsreserve in den Jahren 2010 und 2011.

Aktuelle Information

Im Geschäftsjahr 2012 fielen im Schlosspark-Center Schwerin außerordentliche Kosten in Form von Anliegerbeiträgen an, die im Zuge der Neugestaltung des angrenzenden Marienplatzes durch die Stadt Schwerin erhoben wurden und zu einer Verringerung des Jahresüberschusses führten.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	Parallelinvestment in vier Objektgesellschaften	
Beteiligungen an	Ring-Center Berlin Wieland KG	66,7%
	City-Galerie Siegen Wieland KG	50,0%
	Schlosspark-Center Schwerin Wieland KG	50,0%
	City-Point Nürnberg Wieland KG	71,5%
Sitz der Gesellschaften	Hamburg	
Handelsregister	Ring-Center Berlin Wieland KG	Amtsgericht Hamburg, HRA 90551
	City-Galerie Siegen Wieland KG	Amtsgericht Hamburg, HRA 89422
	Schlosspark-Center Schwerin Wieland KG	Amtsgericht Hamburg, HRA 88942
	City-Point Nürnberg Wieland KG	Amtsgericht Hamburg, HRA 87434
Komplementäre	Ring-Center Berlin Wieland KG	Dr. Klaus Juncker
	City-Galerie Siegen Wieland KG	Dr. Klaus Juncker
	Schlosspark-Center Schwerin Wieland KG	INDIANEA Verwaltung OHG
	City-Point Nürnberg Wieland KG	Dr. Klaus Juncker
Treuhänderin	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH	
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main	
Fondsauflegung/Fondsschließung	1997/1998	
Prognosezeitraum	1997–2018, 1998–2018	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	256,59 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	130,00 Mio. EUR	
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	2.213	
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten in Prozent des Haftkapitals:	Ring-Center Berlin Wieland KG	100%
	City-Galerie Siegen Wieland KG	100%
	Schlosspark-Center Schwerin Wieland KG	100%
	City-Point Nürnberg Wieland KG	89,5%
Das Haftkapital beträgt jeweils 35% des nominalen Eigenkapitals der Gesellschaften.		
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013²		rund 87%

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

² Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gebäudewerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Immobilienfonds City Center

Ring-Center II Berlin, City-Galerie Siegen, Schlosspark-Center Schwerin, City-Point Nürnberg

Angaben zur Immobilie Ring-Center II Berlin		
Eigentümerin	Ring-Center Berlin Wieland KG (Fondsanteil 66,7%)	
Objektadresse	Frankfurter Allee 177, 10365 Berlin	
Fertigstellung		1997
Umbau/Erweiterung		2008 ¹
Grundstück	im Volleigentum	ca. 11.946 m ²
Mietfläche	Einzelhandel	ca. 15.230 m ²
	Lager/Sonstiges ²	ca. 4.480 m ²
	Gesamt ²	ca. 19.710 m ²
Parkplätze	auf vier Parkebenen	ca. 1.000
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	97,3%
	zum 31.12.2011	100%
Mieter	ALDI Nord, MEDIMAX, real SB-Warenhaus (ca. 43% der Mietfläche) u. a.; insgesamt ca. 46 ³ Mieter	
Objektverwaltung	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	
Verkehrswert zum 1.1.2013⁴		75,30 Mio. EUR

¹ Neustrukturierung der Mietbereiche und Rückbau einer Brunnenanlage.

² Aufgrund von Umbaumaßnahmen haben sich die Mietflächen verändert.

³ Inkl. drei Automatenflächen.

⁴ Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie City-Galerie Siegen		
Eigentümerin	City-Galerie Siegen Wieland KG (Fondsanteil 50,0%)	
Objektadresse	Am Bahnhof 19, 57072 Siegen	
Fertigstellung		1998
Umbau/Erweiterung		2008 und 2010 ¹
Grundstück	im Volleigentum	ca. 16.474 m ²
Mietfläche	Einzelhandel	ca. 27.090 m ²
	Lager/Nebenflächen	ca. 5.380 m ²
	Gesamt	ca. 32.470 m ²
Parkplätze	auf drei Parkebenen	ca. 1.250
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	100%
	zum 31.12.2011	100%
Mieter	ESPRIT, Media-Saturn, Müller Drogeriemarkt, P&C, REWE u. a.; insgesamt 99 ² Mieter	
Objektverwaltung	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	
Verkehrswert zum 1.1.2013³		152,60 Mio. EUR

¹ Neustrukturierung der Mietbereiche und teilweiser Umbau der Anlieferungszone.

² Inkl. vier Automatenflächen.

³ Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Schlosspark-Center Schwerin

Eigentümerin	Schlosspark-Center Schwerin Wieland KG (Fondsanteil 50,0%)	
Objektadresse	Marienplatz 5–6, 19053 Schwerin	
Fertigstellung		1998
Umbau/Erweiterung		2009 ¹
Grundstück	im Volleigentum	ca. 35.516 m ²
Mietfläche	Einzelhandel	ca. 25.860 m ²
	Büros	ca. 220 m ²
	Wohnungen	ca. 290 m ²
	Lager/Nebenflächen	ca. 6.110 m ²
	Gesamt	ca. 32.480 m ²
Parkplätze	auf drei Parkebenen	ca. 1.000
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	100%
	zum 31.12.2011	100%
Mieter	GAASTRA, Intersport, Media-Saturn, Pandora, real SB-Warenhaus u. a.; insgesamt 126 ² Mieter	
Objektverwaltung	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	
Verkehrswert zum 1.1.2013³		137,80 Mio. EUR

¹ Neustrukturierung der Mietbereiche.

² Inkl. der Automatenflächen.

³ Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie City-Point Nürnberg

Eigentümerin	City-Point Nürnberg Wieland KG (Fondsanteil 71,5%)	
Objektadresse	Breite Gasse 5, 90402 Nürnberg	
Fertigstellung		1999
Umbau/Erweiterung		2010 ¹
Grundstück	Erbaurecht ²	ca. 9.165 m ²
Mietfläche	Einzelhandel	ca. 13.520 m ²
	Büros	ca. 1.180 m ²
	Lager/Nebenflächen	ca. 2.890 m ²
	Gesamt	ca. 17.590 m ²
Parkplätze	Tiefgarage	ca. 235
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	96,7%
	zum 31.12.2011	93,6%
Mieter	ESPRIT, Gastronomie-Bereiche, my toys, OLYMP u. a.; insgesamt 54 Mieter	
Objektverwaltung	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	
Verkehrswert zum 1.1.2013³		69,48 Mio. EUR

¹ Neustrukturierung der Mietbereiche, Rückbau der Brunnenanlage im Basement-Bereich und Überarbeitung eines Eingangsbereiches.

² Davon 2.460 m² Erbaurecht für das Parkhaus.

³ Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Immobilienfonds City Center

Ring-Center II Berlin, City-Galerie Siegen, Schlosspark-Center Schwerin, City-Point Nürnberg

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1997	in Bau		-33,29	2005	3,93	3,93	0,58
1998	in Bau		-14,42 ²	2006	3,93	3,93	1,20
1999	11,00 ³	4,00	0,70	2007	3,93	3,93	0,04
2000	4,00	4,00	-0,48	2008	4,26	4,18	1,40
2001	4,00	4,00	-0,10	2009	4,26	4,18	2,57
2002	4,03	3,93	0,08	2010	13,38 ⁴	4,18	2,48
2003	3,93	3,93	-0,78	2011	5,43 ⁵	4,18	3,57
2004	3,93	3,93	0,63	2012	5,00	4,42	2,71
Liquiditätsergebnis 2012							
Anteiliges Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung				6,26 Mio. EUR		4,81 %	
Anteilige Entnahme aus den Liquiditätsreserven der Objektgesellschaften				0,24 Mio. EUR		0,19 %	
Ausschüttung ⁵				6,50 Mio. EUR		5,00 %	
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				127,82 Mio. EUR		127,82 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				128,77 Mio. EUR		128,77 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				256,59 Mio. EUR		256,59 Mio. EUR	
Agio				3,50 %		-	
Verlustzuweisung in der Investitionsphase		für Beitritt 1997 (1997-1998)		-42,31 %		-47,71 %	
		für Beitritt 1998 (1998)		-42,31 %		-43,72 %	
Ergebnisse 1997-2012 ⁶				Soll		Ist	
Ausschüttung				73,56 Mio. EUR		97,12 Mio. EUR	
				56,74 %		75,02 %	
Steuerliches Ergebnis		für Beitritt 1997		-41,20 %		-33,11 %	
		für Beitritt 1998		-41,20 %		-29,12 %	
Mieteinnahmen				235,53 Mio. EUR		221,00 Mio. EUR	
Tilgungen				10,20 Mio. EUR		17,32 Mio. EUR	
Ergebnisse 2012 ⁶				Soll		Ist	
Ausschüttung				5,75 Mio. EUR		6,50 Mio. EUR	
Miet- und sonstige Einnahmen				20,42 Mio. EUR		17,21 Mio. EUR	
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung				12,73 Mio. EUR		9,10 Mio. EUR	
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Zinssätze von 4,68% bis 5,19%, festgeschrieben bis zwischen 2016 und 2018)				118,57 Mio. EUR		111,45 Mio. EUR	
Tilgungen				1,92 Mio. EUR		2,38 Mio. EUR	
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012				8,48 Mio. EUR		3,24 Mio. EUR	

¹ Für Anleger mit Beitritt im Jahr 1997.

² Für Anleger mit Beitritt 1998 betrug das steuerliche Ergebnis -43,72%.

³ Inkl. einer Sonderausschüttung von 7%.

⁴ Inkl. einer Sonderausschüttung von 9%.

⁵ Inkl. einer Sonderausschüttung von 0,54%.

⁶ Für Anleger mit Beitritt im Jahr 1997. Ist ein Anleger 1998 dem Fonds beigetreten, so beziehen sich die Angaben auf den Zeitraum 1998-2012.



RING-CENTER

P
→

real

MEDINIX

RING-CENTER 2

bank

Und Berlin.
BVG – Gut für Sie

Immobilienfonds Marktpassagen Jena

Marktpassagen Jena

Jena hat sich neben Erfurt und Gera als einer der wichtigsten Standorte Thüringens etabliert. Das bis zu vier-einhalbgeschossige Büro-, Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage zwischen dem historischen Marktplatz und dem Eichplatz in Jena. Das Objekt besticht durch seine markante Architektur und Farbgebung.

Bisherige Fondsentwicklung

Die Fondsgesellschaft hat sich aufgrund eines zum Zeitpunkt der Fondsaufgabe bestehenden Generalmietvertrags weitgehend prognosegemäß entwickelt. Mit Ablauf des Generalmietvertrags im Jahr 2007 reduzierten sich die Mieteinnahmen entsprechend dem Marktmietniveau, dessen Entwicklung hinter den Annahmen des Verkaufsprospekts blieb. Um für nach Ablauf des Generalmietvertrags anfallende Vermietungskosten eine angemessene Liquiditätsreserve aufzubauen, wurde die Ausschüttung bereits ab 2004 reduziert.

Aktuelle Information

Das Objekt weist zum 8. August 2013 einen Vermietungsstand von 86,1% auf. Die Einzelhandelsflächen und Wohnungen sind nahezu zu 100 % vermietet. Die Mieten liegen über dem durchschnittlichen Marktniveau¹ in Jena.

Die RREEF Management GmbH hat zum 31. Dezember 2012 den Geschäftsbesorgungsvertrag für die kaufmännische und technische Objektverwaltung gekündigt. Die Fondsgeschäftsführung hat die gekündigten Leistungen neu ausgeschrieben und am 3. Dezember 2012 mit der COPRUS SIREO Asset Management Commercial GmbH einen neuen Geschäftsbesorgungsvertrag über eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen.



Marktpassagen Jena

¹ Vgl. CORPUS SIREO, IVG Marktreport Deutschland 2013.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	Marktpassagen Jena Wieland KG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 28272
Komplementär	Dr. Klaus Juncker
Treuhänderin	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main
Fondsauflegung/Fondsschließung	1997/1998
Prognosezeitraum	1998–2017
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	24,59 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung ¹	19,81 Mio. EUR
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	352
Die Haftungsaufhebung ² der Kommanditisten ist in Höhe von 44,74% des Haftkapitals eingetreten. Das Haftkapital beträgt 100% des nominalen Eigenkapitals.	
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013³	rund 47%

¹ Einschließlich 2.219.006,76 EUR Kapitalerhöhung im Jahr 1997.

² Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

³ Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gebäudewerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Marktpassagen Jena		
Eigentümerin	Fondsgesellschaft (100%)	
Objektadresse	Rathausgasse 2 und 4/Markt 2, 07743 Jena	
Fertigstellung	1997	
Umbau/Erweiterung	–	
Grundstück	im Volleigentum	
Mietfläche	Einzelhandel ¹	ca. 1.674 m ²
	Büros/Lager ¹	ca. 3.282 m ²
	Wohnungen	ca. 1.915 m ²
	Gesamt	ca. 6.871 m ²
Parkplätze	Tiefgarage	ca. 37
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	80,3%
	zum 31.12.2011	86,0%
Mieter	Blume 2000, Deutsche Bank AG, euro engineering AG, Private ptm Akademie u.a.; insgesamt 53 Mieter	
Objektverwaltung	CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH, Heusenstamm	
Verkehrswert zum 1.1.2013²	13,57 Mio. EUR	

¹ In den vergangenen Jahren bis einschließlich März 2008 wurden zwecks einer besseren Vermietbarkeit rund 1.400 m² Einzelhandelsflächen in den oberen Etagen in Büroflächen umgewandelt.

² Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gebäudewerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Immobilienfonds Marktpassagen Jena

Marktpassagen Jena

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1998	Platzierungsphase		-62,52	2006	2,50	5,16	3,97
1999	4,25	4,25	2,76	2007	2,50	5,16	4,51
2000	4,50	4,50	4,21	2008	2,50	5,41	2,38
2001	4,50	4,50	2,30	2009	2,50	5,41	2,84
2002	4,92	4,92	3,63	2010	2,50	5,41	0,67
2003	4,92	4,92	4,55	2011	2,00	5,90	0,42
2004	2,50	4,92	4,15	2012	2,00	5,90	-0,45
2005	2,50	5,16	3,86				
Liquiditätsergebnis 2012							
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung				-0,16 Mio. EUR		-0,79%	
Reduzierung der Liquiditätsreserve				0,55 Mio. EUR		2,79%	
Ausschüttung				0,40 Mio. EUR		2,00%	
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				17,26 Mio. EUR ²		19,48 Mio. EUR ²	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				4,53 Mio. EUR ²		5,11 Mio. EUR ²	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				21,79 Mio. EUR ²		24,59 Mio. EUR ²	
Agio				3,50%		-	
Verlustzuweisung in der Investitionsphase (1998)				-56,55%		-62,52%	
Ergebnisse 1998–2012				Soll ²		Ist	
Ausschüttung				14,12 Mio. EUR		8,79 Mio. EUR	
				71,50%		44,59%	
Steuerliches Ergebnis				-2,51%		-22,72%	
Mieteinnahmen				20,97 Mio. EUR		20,40 Mio. EUR	
Tilgungen				0,65 Mio. EUR		0,66 Mio. EUR	
Ergebnisse 2012				Soll ²		Ist	
Ausschüttung				1,17 Mio. EUR		0,40 Mio. EUR	
Miet- und sonstige Einnahmen				1,82 Mio. EUR		1,13 Mio. EUR	
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung				0,56 Mio. EUR		1,04 Mio. EUR	
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Zinssatz von 4,68%, festgeschrieben bis 2016)				4,46 Mio. EUR		4,46 Mio. EUR	
Tilgungen				0,07 Mio. EUR		0,01 Mio. EUR	
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012				1,31 Mio. EUR		1,41 Mio. EUR	

¹ Für Anleger mit Beitritt im Jahr 1998 (rund 93%).

² Im Prospekt sind 88,6% der Gesellschaft dargestellt, tatsächlich wurden 100% platziert. Die Soll-Zahlen (Ergebnisse 1998–2012 und Ergebnisse 2012) wurden auf 100% hochgerechnet.



DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange Berlin

Das Objekt Spree-Schlange, das größte Wohngebäude des Bundes in Berlin, „windet“ sich entlang des Spree-Bogens in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tiergarten und zum Regierungsviertel.

Die Fondsgesellschaft erzielt Einnahmen aus dem Dauerwohn- und -nutzungsvertrag mit einer Laufzeit von 45 Jahren (bis 2044) mit der Deutschen Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH mit jährlich fest vereinbarten Raten für die gesamte Vertragsdauer.

Bisherige Fondsentwicklung

Der Fonds hat sich aufgrund des langfristig abgeschlossenen Dauerwohn- und -nutzungsrechts weitgehend gemäß der Prognose im Verkaufsprospekt entwickelt.

Aktuelle Information

Unter der Voraussetzung einer vertragsgemäßen Bedienung der Dauerwohn- und -Nutzungsentgelte durch die Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH geht die Fondsgeschäftsführung davon aus, dass sich die Erträge aus dem Dauernutzungsrecht sowie die Aufwendungen für die Darlehenszinsen weitgehend prognosegemäß entwickeln werden.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 45757
Komplementär	Karl-Johann Pieter von Quistorp
Treuhänderin	–
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main
Fondsauflegung/Fondsschließung	1998
Prognosezeitraum	1998–2044
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	80,73 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	30,00 Mio. EUR
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	506
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten ist in Höhe von 50,1% des Haftkapitals eingetreten. Das Haftkapital beträgt 100% des nominalen Eigenkapitals.	
Es besteht ein Andienungsrecht für die Anleger zum 31.12.2028, ihre Anteile zum Preis von 99% des Kommanditkapitals an die Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH (vormals DEUTSCHBAU Immobilien-Dienstleistungen GmbH) zu verkaufen. Bei Zustimmung von mindestens 75% des Kommanditkapitals kann die Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH die Übertragung sämtlicher Anteile zum gleichen Preis verlangen.	
Es besteht ein unwiderrufliches Angebot der Deutschen Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH, die Untererbaurechte der Fondsgesellschaft 2044 zu einem fest vereinbarten Preis zu übernehmen.	
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013²	rund 115%

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

² Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Spree-Schlange Berlin

Eigentümerin	Die Fondsgesellschaft ist Untererbaurechtsnehmerin. Das Erbaurecht besteht zugunsten der Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH, Eigentümerin ist die Bundesrepublik Deutschland.		
Objektadresse	Alice-Berend-Straße 1-5, Joachim-Karnatz-Allee 1-29, 10557 Berlin		
Fertigstellung			1999
Umbau/Erweiterung			–
Grundstück	Untererbaurecht ¹	ca. 20.021 m ²	
Mietfläche	510 Wohnungen	ca. 30.010 m ²	
	Gastronomie	ca. 619 m ²	
	Gesamt	ca. 30.629 m ²	
Parkplätze	Tiefgarage ca. 255 Parkplätze		ca. 3.688 m ²
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	Dauerwohn- und -nutzungsvertrag	100 %
		Endvermietung	98,4 %
	zum 31.12.2011	Dauerwohn- und -nutzungsvertrag	100 %
		Endvermietung	97,0 %
Mieter	Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH (vormals DEUTSCHBAU Immobilien-Dienstleistungen GmbH) bis zum 31.8.2044 mit Dauerwohn- und -nutzungsvertrag; Belegungsrecht der Bundesrepublik Deutschland für Bundestagsabgeordnete und Bundesbedienstete		
Objektverwaltung	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg		
Verkehrswert zum 1.1.2013 ²			91,80 Mio. EUR

¹ Zzgl. Tiefgarage.

² Die Fondsimmobilie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmobilie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.



DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange Berlin

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1998	in Bau		-77,45	2006	4,18	4,18	1,55
1999	in Bau		-5,04	2007	4,18	4,18	1,91
2000	4,00	4,00	-0,99	2008	4,18	4,18	5,12
2001	4,00	4,00	-0,84	2009	4,18	4,18	0,86
2002	3,93	3,93	-0,64	2010	4,18	4,18	-1,88
2003	3,93	3,93	-0,36	2011	4,18	4,18	1,44
2004	3,93	3,93	1,19	2012	4,42	4,43	1,77
2005	3,93	3,93	1,27				
Liquiditätsergebnis 2012							
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung				1,17 Mio. EUR		3,91 %	
Entnahme aus der Liquiditätsreserve				0,15 Mio. EUR		0,51 %	
Ausschüttung				1,33 Mio. EUR		4,42 %	
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				29,50 Mio. EUR		29,50 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				51,23 Mio. EUR		51,23 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				80,73 Mio. EUR		80,73 Mio. EUR	
Agio				3,50 %		-	
Verlustzuweisung in der Investitionsphase (1998)				-76,35 %		-77,45 %	
Ergebnisse 1998–2012				Soll		Ist	
Ausschüttung				15,93 Mio. EUR		15,93 Mio. EUR	
				53,23 %		53,23 %	
Steuerliches Ergebnis				-68,72 %		-72,09 %	
Mieteinnahmen				58,76 Mio. EUR		58,76 Mio. EUR	
Tilgungen				4,32 Mio. EUR		4,32 Mio. EUR	
Ergebnisse 2012				Soll		Ist	
Ausschüttung				1,33 Mio. EUR		1,33 Mio. EUR	
Miet- und sonstige Einnahmen ¹				4,53 Mio. EUR		4,44 Mio. EUR	
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung				2,80 Mio. EUR		2,83 Mio. EUR	
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Zinssatz von 5% bzw. 6%, festgeschrieben bis 2028 bzw. 2044)				46,91 Mio. EUR		46,91 Mio. EUR	
Tilgungen				0,44 Mio. EUR		0,44 Mio. EUR	
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012				1,88 Mio. EUR		1,38 Mio. EUR	

¹ Die Mieterträge ergeben sich zu 100% aus dem Dauerwohn- und -nutzungsvertrag.



DB Immobilienfonds 12

Main-Taunus-Zentrum Sulzbach

Das im Jahr 1964 als erstes Einkaufs-Zentrum Deutschlands eröffnete Main-Taunus-Zentrum (MTZ) zählt zu den wichtigsten Einkaufsadressen im Rhein-Main-Gebiet und zu den größten Shoppingzentren in Deutschland. An der Autobahn A 66 gelegen verfügt es über Anschlüsse an die Bundesstraße B 8 und einem im Center integrierten Busbahnhof. In direktem Wettbewerb steht die Frankfurter Innenstadt sowie diverse in den letzten Jahren im Umfeld entstandenen Shoppingcenter. Neu zu erwähnen ist das im August 2013 eröffnete Shoppingcenter „Skyline Plaza“ in Frankfurt am Main.

Bisherige Fondsentwicklung

Der Fonds hat sich besser entwickelt als im Verkaufsprospekt prognostiziert. Durch mehrere Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen konnte die Wettbewerbsposition des Einkaufszentrums ausgebaut werden.

Aktuelle Information

Das Geschäftsjahr 2012 war nach Eröffnung der Norderweiterung Ende 2011 von der durch die Fondsgeschäftsführung vorgeschlagenen Neuordnung der Fremdfinanzierung und der gesellschaftsrechtlichen Strukturänderung geprägt. Im Dezember 2012 hat die Objektgesellschaft Main-Taunus-Zentrum KG (MTZ KG) eine Sonderausschüttung an die Gesellschafter geleistet. Der Anteil der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum KG (DB 12 KG) an der Sonderausschüttung erfolgte durch Schuldübernahme des Darlehens von der DB 12 KG. Damit wurden sämtliche Immobilienfinanzierungen auf Ebene der MTZ KG gebündelt. Die DB 12 KG weist seitdem keine langfristigen Verbindlichkeiten mehr auf. Die übrigen Gesellschafter der MTZ KG erhielten eine Barausschüttung in entsprechender Höhe. Anfang 2013

hat die MTZ KG sämtliche Darlehen (einschließlich des von der DB 12 KG übernommenen Darlehens) zurückgezahlt und gleichzeitig ein neues Darlehen über zehn Jahre Laufzeit aufgenommen.

Ferner wechselte die Fondsgesellschaft DB 12 KG Ende 2012 von der Stellung der persönlich haftenden Gesellschafterin in die Position einer Kommanditistin der MTZ KG. Die entsprechende Änderung im Handelsregister erfolgte am 28. Februar 2013.

Die Deutsche EuroShop AG (DESAG) hat ihre Beteiligung an der DB 12 KG wirtschaftlich zum 1. Januar 2013 in eine Beteiligung an der MTZ KG umgewandelt. Gemeinsam mit der DESAG schied auch die bisherige Komplementärin der DB 12 KG, die DES Management GmbH, aus. Alleiniger Komplementär ist seitdem Herr Dr. Klaus Juncker. Die DESAG hält damit ihre Beteiligung an dem Main-Taunus-Zentrum ausschließlich über die MTZ KG. Die Beteiligung der DB 12 KG an der MTZ KG hat sich durch Ausscheiden der DESAG von bisher rund 91,69% auf rund 45,42% und das Nominalkapital von 150 Mio. EUR auf rund 74,30 Mio. EUR verringert.

Letztendlich erfolgte die Namensänderung der Objektgesellschaft von „Main-Taunus-Zentrum Wieland KG“ in „Main-Taunus-Zentrum KG“ und der Fondsgesellschaft „DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG“ in „DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum KG“.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012 lag mit 8,18% inkl. Steuergutschrift erneut über Prospektprognose.

Angaben zum Fonds

Fondsgesellschaft	DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum KG	
Beteiligung an	Main-Taunus-Zentrum KG	91,69% ¹
Sitz der Gesellschaft	Hamburg	
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRA 93451	
Komplementäre	Dr. Klaus Juncker	
Treuhänderin	–	
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main	
Fondsauflegung/Fondsschließung	1999	
Kapitalerhöhung	2000	
Prognosezeitraum	1999–2019	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	204,00 Mio. EUR ^{1,2}	
Eigenkapital (nominal)	150,00 Mio. EUR ¹	
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	1.244	
Die Haftungsaufhebung ³ der Kommanditisten ist nicht eingetreten.		
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013⁴	rund 196%	

¹ Das Ausscheiden der Deutsche Euroshop AG aus der Fondsgesellschaft ist in diesen Zahlen noch nicht berücksichtigt.

² Ohne Berücksichtigung des anteiligen Fremdkapitals aus der Objektgesellschaft.

³ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

⁴ Nach Fertigstellung der Norderweiterung zu den Marktverhältnissen am Bewertungsstichtag. Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Main-Taunus-Zentrum Sulzbach

Eigentümerin	Main-Taunus-Zentrum KG (Fondsanteil 91,69% ¹)	
Objektadresse	Main-Taunus-Zentrum, 65843 Sulzbach am Taunus	
Fertigstellung	1964	
Umbau/Erweiterung	2000/2001 und 2003/2004 und 2010/2011	
Grundstück	im Volleigentum ² Erbbauerecht	ca. 265.725 m ² ca. 2.066 m ²
Mietfläche ³	Einzelhandel/Gastronomie	ca. 107.494 m ²
	Büros/Praxen	ca. 1.912 m ²
	Kino/Nebenflächen/Sonstiges	ca. 6.000 m ²
	Gesamt	ca. 115.406 m ²
Parkplätze	Parkdecks/Außenstellplätze	ca. 4.400
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	100%
	zum 31.12.2011	100%
Mieter	Galeria Kaufhof, Karstadt, Media-Saturn, Modehaus Breuninger, P&C u. a.; insgesamt 170 Mieter	
Objektverwaltung	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	
Verkehrswert zum 1.1.2013⁴	536,60 Mio. EUR	

¹ Das Ausscheiden der Deutsche EuroShop AG aus der Fondsgesellschaft ist in diesen Zahlen noch nicht berücksichtigt.

² Davon 5.111 m² Erbbauerecht (C&A).

³ Ohne Tankstelle und ohne Waschstraße.

⁴ Nach Fertigstellung der Norderweiterung zu den Marktverhältnissen am Bewertungsstichtag. Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

DB Immobilienfonds 12

Main-Taunus-Zentrum Sulzbach

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1999	Platzierungsphase		-21,59	2006	6,00	5,00	2,45
2000	4,50	4,50	-2,08	2007	6,00	5,00	2,53
2001	4,60	4,50	-1,49	2008	6,00	5,00	3,71
2002	5,10	4,50	0,16	2009	6,50	5,50	2,44
2003	5,70	4,75	-4,12	2010	6,50	5,50	2,25
2004	5,70	4,75	-0,63	2011	6,50	5,75	1,98
2005	5,70	4,75	2,21	2012	8,18	5,75	7,58
Liquiditätsergebnis 2012							
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung				9,19 Mio. EUR		6,13%	
Entnahme aus der Liquiditätsreserve				3,08 Mio. EUR		2,05%	
Ausschüttung				12,27 Mio. EUR		8,18%	
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				100,00 Mio. EUR		150,00 Mio. EUR ¹	
Fremdkapital bei Fondsauflegung ²				36,00 Mio. EUR		54,00 Mio. EUR ¹	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				136,00 Mio. EUR		204,00 Mio. EUR ¹	
Agio				3,50%		-	
Verlustzuweisung in der Investitionsphase (1999)				-18,52%		-21,59%	
Ergebnisse 1999–2012 ¹				Soll		Ist	
Ausschüttung				97,88 Mio. EUR		115,47 Mio. EUR	
				65,25%		76,98%	
Steuerliches Ergebnis				2,32%		-4,61%	
Mieteinnahmen				210,92 Mio. EUR		264,29 Mio. EUR	
Tilgungen				4,83 Mio. EUR		-103,99 Mio. EUR ³	
Ergebnisse 2012 ¹				Soll		Ist	
Ausschüttung				8,63 Mio. EUR		12,27 Mio. EUR	
Miet- und sonstige Einnahmen				18,71 Mio. EUR		30,90 Mio. EUR	
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung				7,67 Mio. EUR		11,44 Mio. EUR	
Fremdkapital zum 31.12.2012 (14 Darlehen mit Zinssätzen von 2,57% bis 4,99%, festgeschrieben bis längstens 30.11.2015)				83,83 Mio. EUR		192,65 Mio. EUR ³	
Tilgungen				1,81 Mio. EUR		6,82 Mio. EUR	
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012				12,09 Mio. EUR		-0,53 Mio. EUR	

¹ 100% der Gesellschaft, im Prospekt sind zwei Drittel der Gesellschaft dargestellt. Die Soll-Zahlen (Ergebnisse 1999–2012 und Ergebnisse 2012) wurden auf 100% hochgerechnet. Stand: Bei Fondsauflegung.

² Fremdkapital der Fondsgesellschaft, ohne anteiliges Fremdkapital aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft.

³ Für Erweiterungen/Umstrukturierungen wurde zusätzliches Fremdkapital aufgenommen. Zins- und Tilgungsleistungen auf das zusätzliche Fremdkapital werden vollständig mit den zusätzlichen Mieteinnahmen aus den Umstrukturierungen gedeckt.



MAIN-TAUNUS-ZENTRUM

70

DB Immobilienfonds 14

Wohnungen an 54 Standorten in Rheinland-Pfalz

Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin von Wohngebäuden an 54 Standorten in Rheinland-Pfalz, mit Erstbezügen in den Jahren 1988 bis 2000. Sie hält insgesamt 2.625 Wohnungen und 27 Gewerbeeinheiten, die aus der Rheinland-Pfalz Wohnen GmbH ausgegliedert wurden. Die Rheinland-Pfalz Wohnen GmbH ist neben der Deutschen Grundbesitz Beteiligungsgesellschaft mbH Komplementärin der Fondsgesellschaft und verwaltet die Wohnungen.

Bisherige Fondsentwicklung

Die Fondsgesellschaft hat sich weitgehend gemäß Prognose im Verkaufsprospekt entwickelt. Die Anleger können ihre Anteile erstmals ab dem Jahr 2005 (105% des nominalen Beteiligungskapitals, Steigerung jährlich um 5 Prozentpunkte) gegenüber einer Gesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns andienen.

Die Fondsgeschäftsführung hat sich vor dem Hintergrund des Darlehensablaufs im Jahre 2019 aus Gründen kaufmännischer Vorsicht seit dem Jahr 2009 dazu entschieden, keine Ausschüttungen mehr vorzunehmen.

Aktuelle Information

Im Geschäftsjahr 2012 haben Kommanditisten mit einem Nominalkapital von rund 0,63 Mio. EUR erklärt, von ihrem Andienungsrecht zum 31. Dezember 2012 Gebrauch zu machen. Der Anteil der Gesellschaften des Deutsche Wohnen-Konzerns an der Fondsgesellschaft hat sich somit auf rund 94% erhöht. Die restlichen rund 6% verteilen sich auf 17 Anleger.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Eschborn
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 28785
Komplementäre	Deutsche Grundbesitz Beteiligungsgesellschaft mbH, Rheinland-Pfalz Wohnen GmbH
Treuhänderin	–
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main
Fondsauflegung/Fondsschließung	1999
Prognosezeitraum	1999–2019
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	264,50 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	58,00 Mio. EUR
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	17
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten ist nicht eingetreten.	
Andienungsrecht der Anleger gegenüber der Rheinland-Pfalz Wohnen GmbH zur Übernahme der Kommanditanteile in den Jahren 2005 bis 2019. Der Andienungspreis betrug im Jahr 2005 105% des nominalen Beteiligungskapitals und steigt jährlich um fünf Prozentpunkte bis auf 175% im Jahr 2019.	
Anteilswert (Net Asset Value)	wurde zuletzt am 30.9.2008 ermittelt.

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zu den Immobilien			
Eigentümerin/Erbbauberechtigte	Fondsgesellschaft (100%)		
Objektadresse	54 Standorte in Rheinland-Pfalz		
Fertigstellung	1988–2000		
Umbau/Erweiterung	–		
Grundstücke	im Volleigentum	ca. 251.634 m ²	
	Erbbauerecht	ca. 19.745 m ²	
Mietfläche	2.625 Wohnungen	ca. 178.874 m ²	
	Gewerbe	ca. 7.649 m ²	
	Gesamt	ca. 186.523 m ²	
Parkplätze	Tiefgarage	ca. 1.045	
	Garagen	ca. 218	
	Außenstellplätze	ca. 1.316	
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	Mietgarantie	100%
		Endvermietung	97,9%
	zum 31.12.2011	Mietgarantie	100%
		Endvermietung	95,4%
Mieter	Überwiegend private Einzelmietler; Mietgarantievertrag mit der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH bis 31.12.2019		
Objektverwaltung	Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz		
Verkehrswert zum 30.9.2008 ¹			160,56 Mio. EUR

¹ Die Fondsimmobilen wurden durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.



Wohnimmobilien in Rheinland-Pfalz

DB Immobilienfonds 14

Wohnungen an 54 Standorten in Rheinland-Pfalz

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %								
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis		Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1999	Platzierungsphase		-5,89 ¹		2006	1,00	1,00	-1,08
2000	1,00	1,00	-2,34		2007	13,00 ²	1,00	-1,39
2001	1,00	1,00	-2,20		2008	1,00	1,00	-1,14
2002	1,00	1,00	-2,56		2009	0,00	1,00	-1,00
2003	1,00	1,00	-2,06		2010	0,00	1,00	-0,90
2004	1,00	1,00	-1,93		2011	0,00	1,00	-0,26
2005	1,00	1,00	-1,93		2012	0,00	1,00	0,36
Liquiditätsergebnis 2012								
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung					1,00 Mio. EUR		1,72%	
Zuführung zur Liquiditätsreserve					1,00 Mio. EUR		1,72%	
Ausschüttung					0,00 Mio. EUR		0,00%	
Investitionsergebnis					Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung					58,00 Mio. EUR		58,00 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung					206,50 Mio. EUR		206,50 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung					264,50 Mio. EUR		264,50 Mio. EUR	
Agio					3,50%		-	
Verlustzuweisung in der Investitionsphase (1999)					-5,78%		-5,89%	
Ergebnisse 1999–2012					Soll		Ist	
Ausschüttung					7,54 Mio. EUR		12,18 Mio. EUR	
					13,00%		21,00%	
Steuerliches Ergebnis					-35,74%		-24,31%	
Mieteinnahmen					133,71 Mio. EUR		136,63 Mio. EUR	
Tilgungen					37,00 Mio. EUR		36,53 Mio. EUR	
Ergebnisse 2012					Soll		Ist	
Ausschüttung					0,58 Mio. EUR		0,00 Mio. EUR	
Miet- und sonstige Einnahmen ³					10,61 Mio. EUR		11,11 Mio. EUR	
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung					6,39 Mio. EUR		6,52 Mio. EUR	
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Mehrere Hundert Objektdarlehen: Zinssätze von 0,0 % bis 6,5 %, festgeschrieben bis zwischen 2009 und 2045; Darlehen Rhein-Pfalz Wohnen, Rhein-Main Wohnen, Rhein-Mosel Wohnen: Zinssatz von 3 %, festgeschrieben bis 31.12.2019)					168,25 Mio. EUR		168,72 Mio. EUR	
Tilgungen					3,59 Mio. EUR		3,64 Mio. EUR	
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012					0,36 Mio. EUR		5,67 Mio. EUR	

¹ Für zwei Wochen.

² Inkl. einer Sonderausschüttung in Höhe von 12% (9% im August 2008 und 3% im Dezember 2008).

³ Die Mieterträge ergeben sich zu 100% aus Garantien.



DB Immobilienfonds 17

City-Galerie Augsburg

Die 2001 eröffnete City-Galerie liegt am Rande der Augsburger Innenstadt, im neueren Stadtteil Vogelator, und stellt dort einen etablierten und überdurchschnittlich umsatzstarken Einzelhandelsschwerpunkt dar. Dank der guten Verkehrsanbindung und einem durch einen Privatunternehmer betriebenen Shuttlebus zur Innenstadt ist die City-Galerie optimal erreichbar. Hauptmitbewerber neben einigen SB-Warenhäusern sowie einem IKEA Einrichtungshaus ist die mit Einzelhandel gut besetzte Innenstadt von Augsburg.

Bisherige Fondsentwicklung

Der Fonds hat sich besser entwickelt als im Verkaufsperspektive prognostiziert. Die jährlichen Ausschüttungen lagen seit Fondsauflegung über Prognose. Im Jahr 2001 erfolgte zudem eine Sonderausschüttung in Höhe von 8,95% für nicht verbrauchte Baukosten. Zur Sicherung von künftigen Erweiterungsmöglichkeiten erfolgte der Erwerb des Nachbargrundstücks mit dem darauf befindlichen Fachmarkt. Im Jahr 2010 folgte der Ankauf eines bisher im Wege des Erbaurechts gehaltenen Grundstücks. Beide Ankäufe wurden vollständig durch Eigenkapital

finanziert. In den Jahren 2011/2012 wurde eine Umstrukturierung der City-Galerie vorgenommen, die zum Teil durch zusätzliches Fremdkapital finanziert wurde.

Aktuelle Information

Die Umsetzung des Umstrukturierungskonzepts 2011/2012 wurde mit Eröffnung der letzten davon betroffenen Mietfläche Anfang 2013 abgeschlossen. Insgesamt wurden 74 Mietverträge auf einer Gesamtfläche von rund 30.800 m² neu vermietet. Die erfolgreiche Umsetzung spiegelt sich auch in der positiven Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in der Galerie wider, die im Vorjahresvergleich entgegen den bundesweiten Trend von -0,2% um 11,1% gestiegen sind.

Im Zusammenhang mit dieser Umstrukturierung erfolgte auch eine Neuordnung der Fremdfinanzierung. Hierbei wurde das Bestandsdarlehen am 15. Juli 2012 durch ein neues Darlehen mit günstigeren Konditionen und mit einer Laufzeit bis 22. März 2022 abgelöst und zusätzliches Fremdkapital mit gleicher Laufzeit zur Finanzierung des Umstrukturierungskonzepts 2011/2012 aufgenommen.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	City-Galerie Augsburg KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRA 89005
Komplementär	Wolfgang Kellert
Treuhänderin	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main
Fondsauflegung/Fondsschließung	2000/2001
Prognosezeitraum	2000–2020 bzw. 2001–2020
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	129,02 Mio. EUR
Zeichnungskapital (nominal) ¹	56,20 Mio. EUR
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	1.002
Die Haftungsaufhebung ² der Kommanditisten ist in Höhe von 100% des Haftkapitals eingetreten. Das Haftkapital beträgt 35% des nominalen Eigenkapitals.	
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013 ^{3,4}	rund 132%

¹ Beinhaltet das anteilige nominale Eigenkapital an der City-Galerie Augsburg KG und die ursprüngliche treuhänderische Liquiditätsreserve.

² Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

³ Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

⁴ Unter Einbeziehung der zum Bewertungsstichtag vorhandenen treuhänderischen Liquiditätsreserve.

Angaben zur Immobilie City-Galerie Augsburg		
Eigentümerin	City-Galerie Augsburg KG (Fondsanteil 67,82%)	
Objektadresse	Vogeltorplatz 1, 86153 Augsburg	
Fertigstellung	2001	
Umbau/Erweiterung	2011/2012 ¹	
Grundstück	im Volleigentum	ca. 54.600 m ²
Mietfläche	Einzelhandel/Gastronomie ²	ca. 33.500 m ²
	Büros/Praxen	ca. 1.600 m ²
	Lager/Sonstiges	ca. 6.200 m ²
	Gesamt	ca. 41.300 m ²
Parkplätze	Parkhaus/Außenstellplätze	ca. 2.000
Vermietungsstand	zum 31.12.2012 ³	100%
	zum 31.12.2011	100%
Mieter	Apple Store, EDEKA, H&M, Media-Saturn, OLYMP u. a.; insgesamt 103 Mieter	
Objektverwaltung	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	
Verkehrswert zum 1.1.2013 ⁴		204,10 Mio. EUR

¹ Umstrukturierung der Mietbereiche.

² Inkl. 870 m² Ladenfläche aus dem Gebäude der Erweiterungsfläche.

³ Ohne Berücksichtigung des Erweiterungsgrundstücks.

⁴ Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
2000	in Bau		-28,28	2007	5,00	4,25	1,31
2001	13,20 ¹	4,25	-13,64 ²	2008	5,01	4,25	0,78
2002	4,75	4,25	2,68	2009	5,25	4,50	1,05
2003	4,75	4,25	-0,21	2010	4,50	4,50	1,68
2004	4,75	4,25	-0,60	2011	7,50	4,50	1,35
2005	4,75	4,25	0,36	2012	10,00	4,50	2,22
2006	5,00	4,25	1,29				

¹ Inkl. einer Sonderausschüttung in Höhe von 8,95%.

² Für Anleger, die 2001 beigetreten sind, betrug das steuerliche Ergebnis 2001 -41,53%.

DB Immobilienfonds 17

City-Galerie Augsburg

Fondsergebnisse

Liquiditätsergebnis 2012		
Anteiliges Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung	5,02 Mio. EUR	8,96%
Anteilige Entnahme aus der Liquiditätsreserve der Objektgesellschaft	0,16 Mio. EUR	0,28%
Entnahme aus der treuhänderischen Liquiditätsreserve	0,43 Mio. EUR	0,76%
Ausschüttung	5,61 Mio. EUR	10,00%
Investitionsergebnis		
	Soll	Ist
Zeichnungskapital (nominal) bei Fondsauflegung	58,50 Mio. EUR	56,20 Mio. EUR ¹
Fremdkapital bei Fondsauflegung	75,80 Mio. EUR	72,82 Mio. EUR ¹
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	134,30 Mio. EUR	129,02 Mio. EUR
Agio	3,50%	–
Verlustzuweisung in der Investitionsphase	für Beitritt 2000 (2000–2001)	–41,51%
	für Beitritt 2001	–42,36%
Ergebnisse 2000–2012 ²		
	Soll	Ist
Ausschüttung	29,22 Mio. EUR	41,84 Mio. EUR
	52,00%	74,45%
Steuerliches Ergebnis	für Beitritt 2000	–39,55%
	für Beitritt 2001	–32,56%
Mieteinnahmen	für Beitritt 2000	89,31 Mio. EUR
	für Beitritt 2001	89,91 Mio. EUR
Tilgungen	für Beitritt 2000	–2,29 Mio. EUR
	für Beitritt 2011	–1,55 Mio. EUR
Ergebnisse 2012		
	Soll	Ist
Ausschüttung	2,53 Mio. EUR	5,61 Mio. EUR
Miet- und sonstige Einnahmen	für Beitritt 2000	9,20 Mio. EUR
	für Beitritt 2001	9,49 Mio. EUR
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung	für Beitritt 2000	5,98 Mio. EUR
	für Beitritt 2001	6,05 Mio. EUR
Fremdkapital zum 31.12.2012 ³ (Zinssätze von 3,05% und 2,76%, jeweils festgeschrieben bis 31.3.2022)	für Beitritt 2000	75,11 Mio. EUR
	für Beitritt 2001	74,37 Mio. EUR
Tilgungen	für Beitritt 2000	0,99 Mio. EUR
	für Beitritt 2001	0,99 Mio. EUR
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	für Beitritt 2000	3,32 Mio. EUR
	für Beitritt 2001	6,58 Mio. EUR

¹ Der Prospekt geht von einem nominalen Eigenkapital in Höhe von 58,5 Mio. EUR aus. Tatsächlich platziert wurden 56,2 Mio. EUR. Zwei Investoren beteiligten sich in Höhe der Differenz direkt an der Objektgesellschaft und nicht am Fonds und dessen Liquiditätsreserve. Die Soll-Zahlen (Ergebnisse 2000–2012 und Ergebnisse 2012) wurden entsprechend angepasst.

² Für Anleger mit Beitritt im Jahr 2000. Ist ein Anleger im Jahr 2001 dem Fonds beigetreten, so beziehen sich die Angaben auf den Zeitraum 2001 bis 2012.

³ Inkl. bzw. unter Berücksichtigung eines zusätzlich aufgenommenen Darlehens in Höhe von insgesamt 5 Mio. EUR (in 2012 abgerufen rund 3,9 Mio. EUR).



Altersvorsorge Fonds

Alter Wall Hamburg

Das Bürogebäude Alter Wall liegt im Bankenviertel der Stadt Hamburg in der Nähe des Rathauses und der Börse. Der Standort zeichnet sich durch die Nähe zu den sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und die gute infrastrukturelle Anbindung mit direktem Anschluss an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr aus.

Die Altersvorsorge Fonds Hamburg Alter Wall Dr. Juncker KG ist Erbbauberechtigte an dem Grundstück Alter Wall 37 - 53, Adolphsplatz 7 und Mönkedamm 2. Das Erbbaurecht läuft bis zum 31. Dezember 2026. Grundstückseigentümerin und Erbbaurechtsgeberin ist die DEBEKO Immobilien GmbH & Co. Grundbesitz OHG (DEBEKO), eine Gesellschaft der Deutsche Bank AG. Bei Erlöschen des Erbbaurechts erhält die Fondsgesellschaft von der DEBEKO nach den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags eine Entschädigung für die Übertragung des Gebäudes in Höhe von 90% des zum 31. Dezember 2026 festgestellten Verkehrswerts des Gebäudes.

Das Gebäude ist vollständig bis zum 31. Dezember 2021 an die DEBEKO vermietet. Endmieter sind die Deutsche Bank AG und der Bankenverband Hamburg. Die jährlichen Mietzahlungen sind bis zum Ablauf des Generalmietvertrags fest vereinbart. Gemäß Generalmietvertrag ist die DEBEKO verpflichtet, alle mit der Immobilie verbundenen Nebenkosten sowie die laufende Instandhaltung zu tragen. Die Fondsgesellschaft übernimmt die Kosten der Instandhaltung an Dach und Fach.

Bisherige Fondsentwicklung

Der Fonds hat sich aufgrund des langfristig abgeschlossenen Generalmietvertrags bisher weitgehend prognosegemäß entwickelt. Dem Fondskonzept entsprechend wurden die Erträge in der Ansparphase (2001-2011) zur Tilgung des Fremdkapitals und nicht für Ausschüttungen an die Anleger verwendet.

Aktuelle Information

Die DEBEKO hat mit der Deutsche Bank AG Anfang Oktober 2012 einen neuen Untermietvertrag über nahezu sämtliche Flächen der Fondsimmoblie abgeschlossen. Der Untermietvertrag sieht eine Festmietzeit bis zum Ablauf des Erbaurechtsvertrags am 31. Dezember 2026 vor und geht damit über die Laufzeit des Generalmietvertrags zwischen der DEBEKO und der Fondsgesellschaft hinaus. Die Fondsgesellschaft wird zum 1. Januar 2022 in den Mietvertrag mit der Deutsche Bank AG eintreten. Der Mietzins soll zu diesem Zeitpunkt auf Basis der dann ortsüblichen und vergleichbaren Mieten neu vereinbart werden.

An der Immobilie erfolgen derzeit umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen an Dach und Fach, die voraussichtlich im Frühjahr 2014 abgeschlossen werden. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt aus der Liquiditätsreserve und aus der Aufstockung bereits abgeführter Darlehen.

Nach Ablauf der Ansparphase der Fondsgesellschaft erfolgte am 25. Januar 2013 die erste Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012 in prognostizierter Höhe von 18%.

Angaben zum Fonds

Fondsgesellschaft	Altersvorsorge Fonds Hamburg Alter Wall Dr. Juncker KG		
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main		
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 29949		
Komplementär	Dr. Klaus Juncker		
Treuhänderin	–		
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main		
Fondsauflegung/Fondsschließung	2001		
Prognosezeitraum	2001–2026		
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	36,80 Mio. EUR		
Eigenkapital (nominal)	11,20 Mio. EUR		
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	181		
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten ist nicht eingetreten.			
Bei Erlöschen des Erbbaurechts am 31.12.2026 erhält die Fondsgesellschaft vom Grundstückseigentümer (Unternehmen der Deutsche Bank Gruppe) für die Übertragung des Gebäudes eine Vergütung von 90% des im Jahr 2026 gültigen Verkehrswerts des Gebäudes.			
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013²			rund 202%

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

² Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Alter Wall Hamburg

Eigentümerin	Die Fondsgesellschaft ist Erbbaurechtsnehmerin, Eigentümer ist ein Unternehmen der Deutschen Bank Gruppe		
Objektadresse	Alter Wall 37–53, Adolphsplatz 7, Mönkedamm 2, 20457 Hamburg (Altstadt)		
Fertigstellung	1884/1953		
Umbau/Erweiterung	–		
Grundstück	Erbbaurecht	ca. 3.217 m ²	
Mietfläche	Büros	ca. 13.844 m ²	
	Kassenhalle/Tresorraum	ca. 2.159 m ²	
	Gesamt	ca. 16.003 m ²	
Parkplätze	Stellplätze	ca. 3	
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	Generalmietvertrag	100%
		Endvermietung	100%
	zum 31.12.2011	Generalmietvertrag	100%
		Endvermietung	100%
Mieter	Generalmietvertrag mit der DEBEKO Immobilien GmbH & Co. Grundbesitz OHG (Tochtergesellschaft der Deutsche Bank AG) bis 31.12.2021		
Objektverwaltung	RREEF Management GmbH, Frankfurt am Main		
Verkehrswert zum 1.1.2013¹			35,00 Mio. EUR

¹ Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Falle einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Altersvorsorge Fonds

Alter Wall Hamburg

Fondsergebnisse

Ausschüttungen ¹ und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
2001	0,07	0,00	-12,51	2007	0,00	0,01	3,39
2002	0,13	0,01	-1,62	2008	0,00	0,01	4,84
2003	0,11	0,01	-2,13	2009	0,00	0,01	4,32
2004	0,07	0,01	-1,78	2010	0,00	0,01	4,75
2005	0,00	0,01	1,57	2011	0,00	0,01	5,15
2006	0,00	0,01	2,59	2012	18,00	18,00	5,70
Liquiditätsergebnis 2012							
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung				2,27 Mio. EUR		20,31 %	
Zuführung zur Liquiditätsreserve				0,26 Mio. EUR		2,31 %	
Ausschüttung				2,02 Mio. EUR		18,00 %	
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				11,20 Mio. EUR		11,20 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				25,60 Mio. EUR		25,60 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				36,80 Mio. EUR		36,80 Mio. EUR	
Agio				5,00 %		-	
Ergebnisse 2001–2012				Soll		Ist	
Ausschüttung				2,02 Mio. EUR		2,06 Mio. EUR	
				18,10 %		18,38 %	
Steuerliches Ergebnis				-4,00 %		14,28 %	
Mieteinnahmen				2		2	
Tilgungen				11,46 Mio. EUR		13,45 Mio. EUR	
Ergebnisse 2012				Soll		Ist	
Ausschüttung				2,02 Mio. EUR		2,02 Mio. EUR	
Miet- und sonstige Einnahmen ²				3,32 Mio. EUR		3,40 Mio. EUR	
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung				1,30 Mio. EUR		1,58 Mio. EUR	
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Zinssatz von 6,45%, festgeschrieben bis 2021)				14,14 Mio. EUR		12,15 Mio. EUR	
Tilgungen				0,00 Mio. EUR		-0,30 Mio. EUR	
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 ³				0,10 Mio. EUR		0,36 Mio. EUR	

¹ Keine Barausschüttungen bis 2011 (Ansparphase). Bis 2011 teilweise anrechenbare Steuergutschriften. Die Ausschüttungsphase beginnt mit der Ausschüttung für das Jahr 2012.

² Keine Angaben wegen Vertrauensschutz der Generalmieterin.

³ Die Mieterträge ergeben sich zu 100% aus dem Generalmietvertrag.



DWS ACCESS Wohnen

Wohnimmobilien in Deutschland

Der Fonds investiert mittelbar in bestehende Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser in deutschen Metropol-Regionen und Oberzentren. Entsprechend der strategischen Ausrichtung des Fonds sind rund 75% des platzierten Eigenkapitals für die Verwaltungsgesellschaft und rund 25% für die Entwicklungsgesellschaft vorgesehen. Über die Verwaltungsgesellschaft werden Immobilien zur langfristigen Erzielung von Mieterträgen gehalten. Bei der Entwicklungsgesellschaft stehen die Verkaufserlöse aus dem Einzelverkauf von Wohnungen im Vordergrund. Die Fondsgesellschaft hält mehrheitlich Anteile an diesen beiden Gesellschaften.

Bisherige Fondsentwicklung

Alle Immobilien wurden vor dem Ankauf einer eingehenden Prüfung unterzogen und die Kaufpreise durch unabhängige Sachverständige bestätigt. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der letzten Immobilie der Entwicklungsgesellschaft erfolgte am 31. Dezember 2011, die Übernahme des letzten Objekts in die Verwaltungsgesellschaft am 31. März 2011. Die Erstinvestition der Fondsgesellschaft wurde somit im Jahr 2011 abgeschlossen. Die Darlehensverträge sind für alle Fondsimmobilien abgeschlossen und ausgezahlt worden.

Aktuelle Information

Verwaltungsgesellschaft

Die Netto-Sollmiete aller Immobilien des Verwaltungsportfolios lag rund 1,6% über dem Vorjahreswert. Sie konnte gegenüber der Netto-Sollmiete zum Zeitpunkt der Ankäufe um insgesamt 5,9% gesteigert werden. Der Gesamtleerstand, bezogen auf die Soll-Mieten zum 31. Dezember 2012, liegt bei 5,1% (Vorjahr: 4,4%) und resultiert im Wesentlichen aus laufenden Modernisierungsmaßnahmen in verschiedenen Objekten.

Entwicklungsgesellschaft

Bis zur Jahresmitte 2013 konnten rund 41% der Immobilien der Entwicklungsgesellschaft verkauft werden. Hierbei wurde insgesamt ein Verkaufspreis in Höhe von durchschnittlich rund 38% gegenüber den Ankaufpreisen erzielt.

Da die Investitionsphase der Fondsgesellschaft sowie die für die Privatisierung der Objekte erforderlichen verkaufsvorbereitenden Maßnahmen länger dauerten als geplant bzw. prognostiziert, liegt die Summe der Verkaufserlöse hinter den Erwartungen der Prospektprognose. Die bisher erwirtschafteten liquiden Überschüsse wurden vollständig an die Anleger ausgeschüttet, sodass die ursprünglich geplante Reinvestition eines Teils der liquiden Überschüsse aus den Wohnungsverkäufen bisher nicht erfolgte. Die Summe des Immobilienvermögens der Entwicklungsgesellschaft und die Höhe der Mieteinnahmen liegen daher unter der Prospektprognose. Auf der anderen Seite ist zu berücksichtigen, dass die Höhe der Darlehensverbindlichkeiten der Entwicklungsgesellschaft deutlich unter der Prospektprognose liegt, da keine zusätzlichen Darlehen zur Finanzierung von Reinvestitionen aufgenommen werden mussten und zudem die bisherigen Tilgungen höher ausfielen, als geplant. Ferner fielen auch die mit Reinvestitionen verbundenen Kosten nicht an. Zusammenfassend wird damit ein großer Teil der entfallenen Reinvestition durch die geringeren Darlehen und geringere Kosten kompensiert.

Für das Geschäftsjahr 2012 wurde prognosegemäß eine Ausschüttung von 6,25% vorgenommen. Am 31. August 2012 erfolgte eine Vorabauschüttung in Höhe von 2,0%, am 28. Februar 2013 die Restzahlung in Höhe von 4,25%.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	DWS ACCESS Wohnen GmbH & Co. KG	
Beteiligungen an	DWS ACCESS Wohnen Verwaltungs GmbH & Co. KG	94,9%
	DWS ACCESS Wohnen Entwicklungs GmbH	94,9%
	DWS ACCESS Wohnen Holding GmbH (Beteiligung zu 5,1% an der DWS ACCESS Wohnen Entwicklungs GmbH und 5,1% an der DWS ACCESS Verwaltungs GmbH & Co. KG)	94,9%
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main	
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 45350	
Komplementärin	WiD Wohnen in Deutschland GmbH, Darmstadt	
Treuhänderin	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH	
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main	
Fondauflegung/Fondsschließung	2009/2010	
Prognosezeitraum	2009-2020	
Fondsvolumen ohne Agio	99,81 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal)	49,83 Mio. EUR	
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	1.190	
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten ist nicht eingetreten.		

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zu den Immobilien nach Eigentümerin

**DWS ACCESS Wohnen
Verwaltungs GmbH & Co. KG**
(Verwaltungsgesellschaft)
Stand 31. Dezember 2012

Objekte	35 vermietete Bestandsimmobilien an 15 Standorten in ganz Deutschland
Standorte	Berlin, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Fürth, Hamburg, Hannover, Iserlohn, Köln, Leipzig, Mannheim, Mülheim an der Ruhr, Schenefeld, Wesseling
Summe der Kaufpreise	64.700.000 EUR
Mieteinheiten gesamt	ca. 970 (Mietflächen: ca. 63.000 m ²)
Wohneinheiten	ca. 919
Gewerbeneinheiten	ca. 51
Parkplätze	ca. 336
Objektverwaltung	conwert Deutschland GmbH, Berlin

**DWS ACCESS Wohnen
Entwicklungs GmbH**
(Entwicklungsgesellschaft)
Stand Erstinvestition

Objekte	13 Immobilien an 12 Standorten in ganz Deutschland
Standorte	Bad Nauheim, Berlin, Dietzenbach, Dresden, Euskirchen, Garbsen, Hamburg, Neu-Anspach, Neu Wulmstorf, Potsdam, Rösrath, Sulzbach
Summe der Kaufpreise	21.400.000 EUR
Mieteinheiten gesamt	ca. 240 (Mietflächen: ca. 18.500 m ²)
Wohneinheiten	ca. 240
Gewerbeneinheiten	ca. 0
Parkplätze	ca. 148
Objektverwaltung	conwert Deutschland GmbH, Berlin

DWS ACCESS Wohnen

Wohnimmobilien in Deutschland

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung		Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung		Steuerliches Ergebnis
	Ist	Soll	Ist		Ist	Soll	Ist
2009	Platzierungsphase		-0,29% ¹	2011	6,25	6,25	0,60
2010	2,65 ²	2,65	1,59 ¹	2012	6,25	6,25	0,54
Liquiditätsergebnis 2012							
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung				2,19 Mio. EUR		4,39%	
Entnahme aus der Liquiditätsreserve				0,93 Mio. EUR		1,86%	
Ausschüttung				3,11 Mio. EUR		6,25%	
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				60,00 Mio. EUR		49,83 Mio. EUR	
Fremdkapital				60,00 Mio. EUR		49,97 Mio. EUR ³	
Fondsvolumen ohne Agio				120,00 Mio. EUR		99,81 Mio. EUR	
Agio				5,00%		5,00%	
Ergebnisse 2009–2012				Soll ⁴		Ist	
Ausschüttung				7,55 Mio. EUR		7,41 Mio. EUR ²	
				15,15%		15,15% ²	
Steuerliches Ergebnis				3,25%		2,44%	
Mieteinnahmen				18,85 Mio. EUR		14,54 Mio. EUR ⁵	
Neuaufnahme Fremdkapital für Reinvestitionen				11,79 Mio. EUR		0,00 Mio. EUR ⁶	
Tilgungen ⁷				13,07 Mio. EUR		6,34 Mio. EUR ⁸	
Ergebnisse 2012				Soll ⁴		Ist	
Ausschüttung				3,12 Mio. EUR		3,11 Mio. EUR	
Miet- und sonstige Einnahmen				17,88 Mio. EUR		11,48 Mio. EUR ⁸	
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung				14,03 Mio. EUR		5,53 Mio. EUR ⁸	
Fremdkapital zum 31.12.2012				48,55 Mio. EUR		43,63 Mio. EUR	
Neuaufnahme Fremdkapital für Reinvestitionen				4,03 Mio. EUR		0,00 Mio. EUR ⁶	
Tilgungen ⁷				4,77 Mio. EUR		3,06 Mio. EUR	
Liquiditätsreserve				0,42 Mio. EUR		0,55 Mio. EUR ⁸	

¹ Die Angabe bezieht sich auf das gesamte Steuerjahr der Fondsgesellschaft. Aufgrund der unterschiedlichen Beitrittstermine entfallen auf die Anleger abweichende Ergebnisse.

² Ausschüttung 2010: 2,65% p. a., bezogen auf den jeweiligen Beteiligungszeitraum. Nicht alle Anleger waren im gesamten Jahr 2010 beteiligt.

³ Ursprüngliche Darlehensvaluten zum Zeitpunkt der Vollinvestition am 31. Dezember 2011.

⁴ Für eine bessere Vergleichbarkeit wurden die Angaben aus der Prognoserechnung (angenommenes Eigenkapital 60 Mio. EUR) auf das tatsächlich platzierte Eigenkapital runtergerechnet.

⁵ Der Fonds wurde zum Teil als Blind-Pool aufgelegt. Die Prognoserechnung im Verkaufsprospekt geht von einer sofortigen Vollinvestition (2009/2010) aus, diese ist erst zum 31. Dezember 2011 erreicht worden. Die Angaben können daher nur eingeschränkt mit den Angaben der Prognoserechnung verglichen werden.

⁶ Das Verkaufsprospekt sieht auf der Ebene der Entwicklungsgesellschaft die Reinvestition der durch den Verkauf der Wohnungen erzielten Erlöse vor. Aufgrund von aktuellen Veränderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen (KAGB) zum 22. Juli 2013 wurde diese Reinvestitionsstrategie nicht verfolgt. Es kam daher zu keiner Neuaufnahme von Fremdkapital.

⁷ In der Übersicht ab Seite 198 wird in der Spalte „Tilgungen“ das neu aufgenommene Fremdkapital als negative Tilgung berücksichtigt. Auf dieser Seite erfolgt eine getrennte Darstellung.

⁸ Die Investitionsphase der Fondsgesellschaft sowie die mit der Privatisierung der Objekte in der Entwicklungsgesellschaft erforderlichen verkaufsvorbereitenden Maßnahmen dauerten länger an als geplant bzw. prognostiziert. Dadurch bedingt liegen die Abverkäufe (und die damit verbundene Tilgung von Fremdkapital) hinter der Prognose des Verkaufsprospekts. Allerdings stehen den hieraus resultierenden geringeren Einnahmen u. a. auch geringere Fremdkapitalkosten sowie nicht anfallende Reinvestitionskosten gegenüber (vgl. Fußnote 6).



DWS ACCESS Deutsche Bank Türme

Zentrale der Deutsche Bank AG

Das 1984 fertig gestellte und in den Jahren 2007 bis 2010 umfangreich sanierte Bürohochhaus mit einer Höhe von rund 155 m besteht aus zwei 38- bzw. 40-geschossigen Türmen, die über ein viergeschossiges Sockelgebäude verbunden sind. Darunter befindet sich die gemeinsame Tiefgarage mit drei Unterschossen. Das Gebäude befindet sich im Zentrum des Frankfurter Bankenviertels, gegenüber der Alten Oper und fußläufig zur Fußgängerzone „Zeil“. Alleinige Mieterin ist die Deutsche Bank AG, die das Gebäude seit Erstellung als Sitz ihrer Zentrale nutzt.

2007 wurde das Gebäude von dem Geschlossenen Fonds „Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds 1“ an die Deutsche Bank AG verkauft, die das Gebäude bis 2010 unter ökologischen Gesichtspunkten umfangreich sanierte. Für das gesamte Gebäude wurde ein ressourcenschonendes Energiekonzept umgesetzt und eine Vielzahl zukunftsgerichteter und innovativer Ideen verwirklicht. Durch die konsequente Umsetzung des „Green-Building“-Ansatzes bei der Modernisierung und Umbau der Türme hat das Gebäude eine deutliche Aufwertung erfahren, was durch internationale Auszeichnungen belegt wird.

Bisherige Fondsentwicklung

Der Fonds hat sich bisher insbesondere aufgrund des langfristig abgeschlossenen Mietvertrags mit der Deutsche Bank AG weitgehend gemäß der Prognose des Verkaufsprospekts entwickelt.

Aktuelle Information

Mit Vollzug des Kaufvertrags gingen sowohl das Grundstück als auch das Erbbaurecht, das auf einem Teil des Grundstücks lastet, auf die Fondsgesellschaft über. Dieses Eigentümererbbaurecht wurde planmäßig durch die Fondsgesellschaft aufgegeben und die Löschung im Grundbuch der Erbaugrundstücke sowie die Schließung des Erbaugrundbuchs beantragt. Der Vollzug wurde vom Grundbuchamt am 14. Januar 2013 bestätigt.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	DWS ACCESS Taunusanlage 12 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 46289
Komplementär	DWS ACCESS Taunusanlage 12 Verwaltungs GmbH, Darmstadt
Geschäftsführende Kommanditistin	KUCERA Beteiligungen Holding GmbH, Darmstadt
Treuhänderin	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main
Fondsauflegung/Fondsschließung	2011
Prognosezeitraum	2011–2024
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	649,00 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal)	334,00 Mio. EUR
Anzahl Anleger zum 31. 12. 2012	9.275
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten ist nicht eingetreten.	
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013²	rund 78%

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

² Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Deutsche Bank Türme		
Eigentümerin	Fondsgesellschaft (100%)	
Objektadresse	Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main	
Fertigstellung	1984	
Umbau/Modernisierung	2007–2010	
Grundstück	im Volleigentum	
Mietfläche	Büros	ca. 70.059 m ²
	Lager	ca. 5.725 m ²
	Gesamt	ca. 75.784 m ²
Parkplätze	Tiefgarage	ca. 298
Vermietungsstand	Generalmietvertrag	100%
	Endvermietung	100%
Mieter	Generalmietvertrag mit der Deutsche Bank AG mit einer Laufzeit von 15 Jahren bis 2026 mit fünfjähriger Verlängerungsoption für den Mieter.	
Objektverwaltung	CORPUS SIREO Asset Management GmbH, Heusenstamm	
Verkehrswert zum 1.1.2013¹	597,35 Mio. EUR	

¹ Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

DWS ACCESS Deutsche Bank Türme

Zentrale der Deutschen Bank AG

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
2011	0,01	0,00	-5,16	2012	5,00	5,00	2,34
Liquiditätsergebnis 2012							
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung				16,58 Mio. EUR		4,96%	
Entnahme aus der Liquiditätsreserve				0,13 Mio. EUR		0,04%	
Ausschüttung ¹				16,71 Mio. EUR		5,00%	
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				334,00 Mio. EUR		334,00 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				315,00 Mio. EUR		315,00 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				649,00 Mio. EUR		649,00 Mio. EUR	
Agio				5,00%		5,00%	
Ergebnisse 2011-2012				Soll		Ist	
Ausschüttung				16,70 Mio. EUR		16,73 Mio. EUR	
				5,00%		5,01%	
Steuerliches Ergebnis				-1,45%		-2,82%	
Mieteinnahmen				34,94 Mio. EUR		35,86 Mio. EUR	
Tilgungen				0,00 Mio. EUR		0,00 Mio. EUR	
Ergebnisse 2012				Soll		Ist	
Ausschüttung				16,70 Mio. EUR		16,71 Mio. EUR	
Miet- und sonstige Einnahmen				32,45 Mio. EUR		33,20 Mio. EUR	
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung				13,62 Mio. EUR		16,19 Mio. EUR	
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Mehrere Darlehen mit einem jeweiligen Zinssatz von 4,28 %, jeweils festgeschrieben bis 1.12.2021; erste Kapitalfälligkeit 1.1.2015)				315,00 Mio. EUR		315,00 Mio. EUR	
Tilgungen				0,00 Mio. EUR		0,00 Mio. EUR	
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012				9,54 Mio. EUR		7,20 Mio. EUR ¹	

¹ Bei der Ermittlung wurde für die dem Geschäftsjahr zuzurechnenden Zins- und Tilgungsleistungen, die erst im Folgejahr zur Zahlung fällig sind, eine Abgrenzung nach der wirtschaftlichen Veranlassung vorgenommen.



DWS ACCESS Wohnen 2

Wohnimmobilien in Deutschland

DWS ACCESS Wohnen 2 ist ein Nachfolgeprodukt des im Jahre 2011 platzierten Geschlossenen Fonds DWS ACCESS Wohnen und ermöglicht Anlegern einen breit diversifizierten Zugang zu deutschen Wohnimmobilien. Der Fonds investiert mittelbar in bestehende Mehrfamilien bzw. Wohn- und Geschäftshäuser in deutsche Metropol-Regionen und Oberzentren. Entsprechend der strategischen Ausrichtung des Fonds sind rund 75% des platzierten Eigenkapitals für die Verwaltungsgesellschaft und rund 25% für die Entwicklungsgesellschaft vorgesehen. Über die Verwaltungsgesellschaft werden Immobilien zur langfristigen Erzielung von Mieterträgen gehalten. Bei der Entwicklungsgesellschaft stehen die Verkaufserlöse aus dem Einzelverkauf von Wohnungen im Vordergrund. Die Fondsgesellschaft hält mehrheitlich Anteile an diesen beiden Gesellschaften.

Bisherige Fondsentwicklung

Alle Immobilien wurden vor dem Ankauf einer eingehenden Prüfung unterzogen und die Kaufpreise durch unabhängige Sachverständige bestätigt. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der letzten Immobilie der Entwicklungsgesellschaft erfolgte am 31. Mai 2012, die Übernahme des letzten Objekts in die Verwaltungsgesellschaft am 30. November 2012. Die Erstinvestition der Fondsgesellschaft wurde somit im Jahr 2012 abgeschlossen. Die Darlehensverträge sind für alle Fondsimmobilen abgeschlossen und ausgezahlt worden.

Aktuelle Information

Verwaltungsgesellschaft

Die Netto-Sollmiete aller Immobilien des Verwaltungsportfolios lag mit rund 3,1% über der Netto-Sollmiete zum Zeitpunkt der Kaufvertragsabschlüsse. Sie konnte gegenüber der Netto-Sollmiete zum Zeitpunkt der Ankäufe um insgesamt 5,9% gesteigert werden. Der Gesamt leerstand,

bezogen auf die Soll-Mieten zum 31. Dezember 2012, liegt bei rund 4,8% (im Vorjahr rund 4,7%) und resultiert im Wesentlichen aus laufenden Modernisierungsmaßnahmen in verschiedenen Objekten.

Entwicklungsgesellschaft

Bis zur Jahresmitte 2013 konnten rund 21% der Immobilien der Entwicklungsgesellschaft verkauft werden. Hierbei wurde insgesamt ein Verkaufspreis in Höhe von durchschnittlich rund 55% gegenüber den Ankaufpreisen erzielt. Da die Investitionsphase der Fondsgesellschaft sowie die für die Privatisierung der Objekte erforderlichen verkaufsvorbereitenden Maßnahmen länger dauerten als geplant bzw. prognostiziert, liegt die Summe der Abverkäufe hinter den Erwartungen der Prospektprognose. Die bisher erwirtschafteten liquiden Überschüsse wurden vollständig an die Anleger ausgeschüttet, sodass die ursprünglich geplante Reinvestition eines Teils der liquiden Überschüsse aus den Wohnungsverkäufen bisher nicht erfolgte. Die Summe des Immobilienvermögens der Entwicklungsgesellschaft und die Höhe der Mieteinnahmen liegen daher unter der Prospektprognose. Auf der anderen Seite ist zu berücksichtigen, dass die Höhe der Darlehensverbindlichkeiten der Entwicklungsgesellschaft deutlich unter der Prospektprognose liegt, da keine zusätzlichen Darlehen zur Finanzierung von Reinvestitionen aufgenommen werden mussten und zudem die bisherigen Tilgungen höher ausfielen, als geplant. Ferner fielen auch die mit Reinvestitionen verbundenen Kosten nicht an. Zusammenfassend wird damit ein großer Teil der entfallenen Reinvestition durch die geringeren Darlehen und geringere Kosten kompensiert.

Für das Geschäftsjahr 2012 wurde prognosegemäß am 28. Juni 2013 eine Ausschüttung in Höhe von von 6,25% vorgenommen.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG	
Beteiligungen an	DWS ACCESS Wohnen 2 Verwaltungs GmbH & Co. KG	94,9%
	DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH	94,9%
	DWS ACCESS Wohnen 2 Holding GmbH (Beteiligung zu 5,1% an der DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH und 5,1% an der DWS ACCESS Wohnen 2 Verwaltungs GmbH & Co. KG)	94,9%
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main	
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 45912	
Komplementärin	WID Wohnen in Deutschland 2 GmbH, Darmstadt	
Treuhänderin	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH	
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main	
Fondauflegung/Fondsschließung	2010/2011	
Prognosezeitraum	2010-2021	
Fondsvolumen ohne Agio ¹	172,66 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal)	86,38 Mio. EUR	
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	2.928	
Die Haftungsaufhebung ² der Kommanditisten ist nicht eingetreten.		

¹ Nach Abschluss der Erstinvestition.

² Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zu den Immobilien

**DWS ACCESS Wohnen 2
Verwaltungs GmbH & Co. KG**
(Verwaltungsgesellschaft)
Stand 31. Dezember 2012

Objekte	46 vermietete Bestandsimmobilien an 18 Standorten in ganz Deutschland
Standorte	Berlin, Bonn, Delmenhorst, Dresden, Düsseldorf, Erfurt, Esslingen, Frankfurt am Main, Garbsen, Großziehten, Halstenbek, Hamburg, Hannover, Leipzig, Nürnberg, Röthenbach, Schenefeld, Troisdorf
Summe der Kaufpreise	rund 110.600.000
Mieteinheiten gesamt Wohneinheiten Gewerbeeinheiten	ca. 1.400 (Mietflächen: ca. 102.400 m ²) ca. 1.356 ca. 54
Parkplätze	ca. 800
Objektverwaltung	conwert Deutschland GmbH, Berlin

**DWS ACCESS Wohnen 2
Entwicklungs GmbH**
(Entwicklungsgesellschaft)
Stand Erstinvestition

Objekte	Zehn Immobilien an sechs Standorten in ganz Deutschland
Standorte	Augsburg, Berlin, Bonn, Garbsen, Hamburg, Neu Wulmstorf
Summe der Kaufpreise	rund 35.100.000 EUR
Mieteinheiten gesamt Wohneinheiten Gewerbeeinheiten	ca. 360 (Mietflächen: ca. 28.500 m ²) ca. 348 ca. 12
Parkplätze	ca. 260
Objektverwaltung	conwert Deutschland GmbH, Berlin

DWS ACCESS Wohnen 2

Wohnimmobilien in Deutschland

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung		Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung		Steuerliches Ergebnis
	Ist	Soll	Ist		Ist	Soll	Ist
2010	Platzierungsphase		-0,35%	2012	6,25	6,25	1,68
2011	2,65 ²	2,65	1,21 ¹				
Liquiditätsergebnis 2012							
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung				-11,51 Mio. EUR	-13,33%		
Entnahme aus der Liquiditätsreserve				16,91 Mio. EUR	19,58%		
Ausschüttung ²				5,40 Mio. EUR	6,25%		
Investitionsergebnis				Soll	Ist		
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				60,00 Mio. EUR	86,38 Mio. EUR		
Fremdkapital				60,00 Mio. EUR	84,61 Mio. EUR ³		
Fondsvolumen ohne Agio				120,00 Mio. EUR	170,99 Mio. EUR		
Agio				5,00%	5,00%		
Ergebnisse 2010–2012				Soll ⁴	Ist		
Ausschüttung				7,68 Mio. EUR	7,54 Mio. EUR ²		
				8,90%	8,90% ²		
Steuerliches Ergebnis				0,81%	2,52%		
Mieteinnahmen				21,33 Mio. EUR	12,91 Mio. EUR ⁵		
Neuaufnahme Fremdkapital für Reinvestitionen				13,45 Mio. EUR	0,00 Mio. EUR ⁶		
Tilgungen ⁷				0,95 Mio. EUR	1,66 Mio. EUR ⁶		
Ergebnisse 2012				Soll ⁴	Ist		
Ausschüttung				5,40 Mio. EUR	5,40 Mio. EUR		
Miet- und sonstige Einnahmen				30,85 Mio. EUR	15,02 Mio. EUR ⁶		
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung				24,05 Mio. EUR	10,86 Mio. EUR ⁶		
Fremdkapital zum 31.12.2012				85,43 Mio. EUR	84,17 Mio. EUR		
Neuaufnahme Fremdkapital für Reinvestitionen				6,83 Mio. EUR	0,00 Mio. EUR ⁸		
Tilgungen ⁷				-1,39 Mio. EUR	1,66 Mio. EUR ⁸		
Liquiditätsreserve				0,99 Mio. EUR	8,56 Mio. EUR ⁶		

¹ Für das gesamte Steuerjahr der Fondsgesellschaft. Aufgrund der unterschiedlichen Beitrittstermine entfallen auf die Anleger abweichende Ergebnisse.

² Ausschüttung 2011: 2,65% p. a. bezogen auf den jeweiligen Beteiligungszeitraum. Nicht alle Anleger waren im gesamten Jahr 2011 beteiligt.

³ Der Fonds wurde zum Teil als Blind-Pool aufgelegt. Das Fremdkapital wurde entsprechend dem Investitionsfortschritt aufgenommen. Als Fremdkapital werden die anfänglichen Darlehensvaluten bei Vollinvestition dargestellt.

⁴ Für eine bessere Vergleichbarkeit wurden die Angaben aus der Prognoserechnung (angenommenes Eigenkapital 60 Mio. EUR) an das tatsächlich platzierte Eigenkapital angepasst.

⁵ Der Fonds wurde zum Teil als Blind-Pool aufgelegt. Die Prognoserechnung im Verkaufsprospekt geht von einer sofortigen Vollinvestition (im Jahr 2011) aus, diese ist erst im Jahr 2012 erreicht worden. Die Angaben können daher nur eingeschränkt mit den Angaben der Prognoserechnung verglichen werden.

⁶ Die Investitionsphase der Fondsgesellschaft sowie die mit der Privatisierung der Objekte in der Entwicklungsgesellschaft erforderlichen verkaufsvorbereitenden Maßnahmen dauerten länger an als geplant bzw. prognostiziert. Dadurch bedingt liegen die Abverkäufe (und die damit verbundene Tilgung von Fremdkapital) hinter der Prognose des Verkaufsprospekts. Dementsprechend wurden noch keine Reinvestitionen vorgenommen. Den hieraus resultierenden geringeren Einnahmen stehen u. a. auch geringere Fremdkapitalkosten sowie nicht anfallende Reinvestitionskosten gegenüber.

⁷ In der Übersicht ab Seite 198 wird in der Spalte „Tilgungen“ das neu aufgenommene Fremdkapital als negative Tilgung berücksichtigt. Auf dieser Seite erfolgt eine getrennte Darstellung.

⁸ Im Rahmen der Erstinvestition wurde in 2012 Fremdkapital in Höhe von 25,35 Mio. EUR aufgenommen.



Immobilienfonds im Ausland

Hinweise zu den Fondsergebnissen der Immobilienfonds im Ausland

Die **Prozentangaben** beziehen sich, wenn nicht anders dargestellt, auf das jeweilige nominale Eigenkapital in der entsprechenden Fondswährung.

Die Platzierung der Fonds erfolgte über externe Vertriebswege, eine Angabe des tatsächlich angefallenen **Agios** ist daher nicht möglich.

Die **Ausschüttungen** sind in der Fondswährung und in der Regel vor ausländischen Steuern dargestellt.

Das **steuerliche Ergebnis** (für Ersterwerber, Basis: Testierter Jahresabschluss) steht teilweise unter dem Vorbehalt der Betriebsprüfung durch das Finanzamt im Investitionsland.

Als steuerliches Ergebnis wird bei Immobilienfonds im Ausland in der Regel das ausländische steuerliche Ergebnis angegeben.

Mieteinnahmen, Einnahmen, Ausgaben, Fremdkapital und Liquiditätsreserve setzen sich teilweise aus Ergebnissen der Fondsgesellschaft, eines eventuell vorhandenen externen Treuhandkontos sowie anrechenbaren Ergebnissen aus einer Beteiligung an einer (oder mehreren) Objektgesellschaft(en) zusammen. Anteilige Beteiligungen sind in den „Angaben zum Fonds“ auf der jeweiligen Fondsseite dargestellt. Soweit nicht anders angegeben, ergeben sich die Mieterträge zu 100% aus Endvermietung.

Bei der Darstellung der Fondsergebnisse kann es zu **Rundungsdifferenzen** kommen.



Saks Fifth Avenue San Francisco (USA)

DB Immobilienfonds 13 California

Saks Fifth Avenue (San Francisco, USA), Celanese Forschungszentrum (San José, USA)

Der DB Immobilienfonds 13 California ist mittelbar Eigentümerin von jeweils einer Immobilie in San Francisco und San José. Die Fondsgesellschaft ist zu 100% aus Eigenkapital finanziert und insoweit weder durch eine Anschlussfinanzierung noch durch die Bedienung eines Kapitaldienstes belastet.

San Francisco

Bekanntes und exklusives, sechsgeschossiges Geschäftshaus in Innenstadtlage von Downtown San Francisco, zum Teilmarkt Union Square gehörend, ausgezeichnet mit einem Architekturpreis.

Die Immobilie ist bis Januar 2017 vollständig an das Luxusmarken-Modehaus Saks Fifth Avenue vermietet.

San José

Class-A-Gebäude, im typischen Campusstil erbautes Forschungs- und Entwicklungszentrum im Evergreen District in San José, einem Teilmarkt von Silicon Valley.

Das Objekt ist vollständig bis Juli 2016 an Celanese Americas Corporation vermietet, die das Gebäude seit Ende 2006 an Hitachi Global Storage Technologies untervermietet hat. Beide Mietverträge haben eine identische Laufzeit.

Bisherige Fondsentwicklung

Für die Immobilie in San Francisco wurde neben der Basismiete ein zusätzlich umsatzabhängiger Mietzins vertraglich vereinbart. Der hierfür zugrunde gelegte Mindestumsatz konnte seit 2006 nicht mehr erreicht werden, sodass der Mieter seitdem lediglich die Basismiete bezahlt. Die Ausschüttung des Fonds lag daher seit dem Jahr 2006 bei 6,50% und damit unter den Prognosen des Verkaufsprospekts.

Aktuelle Information

Anfang des Jahres 2013 fand eine Informationsveranstaltung für die Anleger statt, auf der die aktuelle Situation der Fondsgesellschaft erläutert und Handlungsoptionen diskutiert wurden. Im weiteren Verlauf des Jahres 2013 stimmten die Anleger über einen Beschlussvorschlag zum Verkauf beider Fondsimmobilien und über den Verkauf ausschließlich der Immobilie in San José ab. Keiner der beiden Beschlussvorschläge hat die erforderliche Mehrheit von 50% erreicht, sodass die Fondsgesellschaft unverändert mit beiden Fondsobjekten fortgeführt wird.

San Francisco

Im Jahr 2012 haben sich die Umsätze des auf Luxusmarken spezialisierten Mieters Saks weiterhin erhöht (Plus 3% gegenüber Vorjahr). Trotz der erneuten Steigerung konnte die Mindestumsatzschwelle, ab der eine zusätzliche Umsatzmiete über der Mindestmiete hinaus zu zahlen wäre, nicht erreicht werden.

San José

Die Miete des Mieters Hitachi erhöhte sich zum 1. August 2013 vertragsgemäß um 2%.

Für das Geschäftsjahr 2012 erfolgte eine Ausschüttung auf Vorjahresniveau in Höhe von 6,50%, bezogen auf das in US-Dollar investierte Kapital, ohne Agio, vor Steuern.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	DB Immobilienfonds 13 California L. P.	
Beteiligungen an	California Union Square L. P.	100 %
	California Yerba Buena Road L. P.	100 %
Sitz der Gesellschaft	Delaware, USA	
Handelsregister	–	
Komplementär	IC Associate LLC	
Treuhänderin	–	
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main	
Fondsauflegung/Fondsschließung	1999	
Prognosezeitraum	1999–2011	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	124,00 Mio. USD	
	(123,60 Mio. EUR) ¹	
Eigenkapital (nominal)	124,00 Mio. USD	
	(123,60 Mio. EUR) ¹	
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	1.900	
Eine Haftungsaufhebung der Kommanditisten ist strukturbedingt nicht gegeben.		
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013²	rund 137 %	

¹ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1,95 DEM für 1 USD (1 EUR entspricht 1,95583 DEM).

² Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Der Wert der Fondsimmobilien beruht auf der gutachterlichen Wertermittlung eines unabhängigen Sachverständigen, der Cushman & Wakefield Western Inc. San Francisco, USA, zum Bewertungsstichtag 1. Januar 2013. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Saks Fifth Avenue (San Francisco, USA)		
Eigentümerin	California Union Square L. P. (Fondsanteil 100%)	
Objektadresse	384 Post Street, San Francisco, Kalifornien, USA	
Fertigstellung	1982	
Umbau/Erweiterung	1998 und 2006	
Grundstück	im Volleigentum	ca. 2.080 m ²
Mietfläche ¹	Einzelhandel	ca. 12.521 m ²
Parkplätze	keine	
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	100%
	zum 31.12.2011	100%
Mieter	Triple Net Lease-Vertrag mit SAKS Inc. bis zum 31.1.2017	
Objektverwaltung	Mieterseits in Eigenregie	
Verkehrswert zum 1.1.2013	138,00 Mio. USD	

¹ Veränderung der Flächenangaben nach neuen Aufmaßen im Jahr 2012.

DB Immobilienfonds 13 California

Saks Fifth Avenue (San Francisco, USA), Celanese Forschungszentrum (San José, USA)

Angaben zur Immobilie Celanese Forschungszentrum (Silicon Valley, USA)		
Eigentümerin	California Yerba Buena Road L. P. (Fondsanteil 100%)	
Objektadresse	3403 Yerba Buena Road, San José, Kalifornien, USA	
Fertigstellung	1991	
Umbau/Erweiterung	2006	
Grundstück	im Volleigentum	ca. 146.170 m ²
Mietfläche ¹	Büros/Forschungs- und Entwicklungsflächen	ca. 38.648 m ²
Parkplätze	Außenstellplätze	ca. 622
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	100%
	zum 31.12.2011	100%
Mieter	Triple Net Lease-Vertrag mit Celanese Americas Corp. bis 31.7.2016, Untermieter seit Dezember 2006 mit identischer Laufzeit: Hitachi Global Storage Technologies	
Objektverwaltung	Mieterseits in Eigenregie	
Verkehrswert der Fondsimmobilen gesamt zum 1.1.2013 ²		50,00 Mio. USD

¹ Veränderung der Flächenangaben nach neuen Aufmaßen im Jahr 2012.

² Der Wert der Fondsimmobilen beruht auf der gutachterlichen Wertermittlung eines unabhängigen Sachverständigen, der Cushman & Wakefield Western Inc. San Francisco, USA, zum Bewertungsstichtag 1. Januar 2013. Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgte gemäß international anerkannten Bewertungsstandards und nicht, wie im Glossar dargestellt, nach § 194 Baugesetzbuch. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmobilen tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.



Celanese Forschungszentrum Silicon Valley (USA)

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung		US-Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung		US-Steuerliches Ergebnis
	Ist	Soll	Ist		Ist	Soll	Ist
1999	3,10 ¹	2,90 ¹	3,62	2006	7,00	7,50	4,43
2000	7,20	7,00	4,19	2007	6,50	7,50	4,41
2001	7,00	7,00	3,55	2008	6,50	7,50	4,15
2002	6,00	7,00	3,79	2009	6,50	7,50	4,11
2003	7,00	7,00	4,13	2010	6,50	8,00	3,95
2004	7,30	7,30	4,47	2011	6,50	8,00	4,45
2005	7,50	7,50	4,78	2012	6,50		5,14
Liquiditätsergebnis 2012							
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung				8,72 Mio. USD		7,03%	
Zuführung zur Liquiditätsreserve				0,66 Mio. USD		0,53%	
Ausschüttung				8,06 Mio. USD		6,50%	
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				124,00 Mio. USD		124,00 Mio. USD	
				(123,63 Mio. EUR) ²		(123,63 Mio. EUR) ²	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				–		–	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				124,00 Mio. USD		124,00 Mio. USD	
				(123,63 Mio. EUR) ²		(123,63 Mio. EUR) ²	
Agio				3,50%		–	
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1999–2011				Soll		Ist	
Ausschüttung				113,73 Mio. USD		104,90 Mio. USD	
				91,70%		84,60%	
Steuerliches Ergebnis				57,53%		54,05%	
Mieteinnahmen				3		3	
Tilgungen				–		–	
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1999 - 2012						Ist	
Ausschüttung						112,96 Mio. USD	
						91,10%	
Steuerliches Ergebnis						59,18%	
Mieteinnahmen						3	
Tilgungen						–	
Ergebnisse 2012						Ist	
Ausschüttung						8,06 Mio. USD	
Miet- und sonstige Einnahmen						9,98 Mio. USD	
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung						1,22 Mio. USD	
Fremdkapital zum 31.12.2012						–	
Tilgungen						–	
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 ⁴						1,77 Mio. USD	

¹ 3,10% p. a. (Soll: 2,90%) entspricht 7,44% (Plan: 7,00%) für fünf Monate.

² Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1,95 DEM für 1 USD (1 EUR entspricht 1,95583 DEM).

³ Keine Angaben wegen Vertrauensschutz der Mieter.

⁴ Unter Berücksichtigung kurzfristiger Forderungen und Verbindlichkeiten, ohne Abgrenzungen für Mietvorauszahlungen.

Budapest ShopInvest – Zentraleuropa Fonds

Einkaufs-Center Árkád (Budapest, Ungarn)

Ungarns Hauptstadt Budapest ist das wirtschaftliche Zentrum des Landes. Das Einkaufs-Center befindet sich an einem Top-Einzelhandelsstandort in Budapest und wurde im März 2002 mit einer Mietfläche von über 48.000 m² eröffnet. Das Center stellt zusammen mit einem Mitbewerber den Einzelhandelsschwerpunkt im Ostteil der Stadt dar. Es verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit 21 Bus- und Straßenbahn-Haltestellen, einer Endhaltestelle der Metrolinie und einer Vorort-S-Bahn.

Bisherige Fondsentwicklung

Die bisherigen Ausschüttungen des Fonds lagen über den Prognosen des Verkaufsprospekts und resultieren im Wesentlichen aus höheren Mieteinnahmen und geringeren Kosten als prognostiziert.

Aktuelle Information

Zur Stärkung der Wettbewerbsposition des Árkád Örs vezér tere wurde im September 2011 ein Realisierungsbeschluss zur Erweiterung und Umstrukturierung der Mietflächen gefasst. Die Baumaßnahmen verliefen planmäßig. Der Erweiterungsteil mit rund 13.000 m² zusätzlicher Fläche wurde am 20. März 2013 eröffnet, die anschließende Umstrukturierung im Bestandscenter wurde mit Eröffnung am 19. September 2013 abgeschlossen. Nach Umsetzung der Erweiterungs- und Umstrukturierungsmaßnahme ist das Árkád Örs vezér tere mit rund 69.000 m² Gesamtmietfläche (inkl. rund 4.000 m² Bürofläche) und rund 220 Geschäften das größte Shoppingcenter in Budapest.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	Kommanditgesellschaft EKZ Budapest 1 Beteiligung
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRA 89466
Komplementär	PANTANEA Verwaltungs OHG
Treuhänderin	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main
Fondsauflegung/Fondsschließung	2002
Prognosezeitraum	2002–2022
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	39,08 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal)	21,70 Mio. EUR
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	276
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten ist nicht eingetreten.	
Der Fonds hält über die Treuhänderin einen Anteil von 50% an der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft selbst ist zu zwei Dritteln Miteigentümer des Einkaufs-Centers.	
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013²	rund 113%

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

² Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Einkaufs-Center Árkád (Budapest, Ungarn)

Eigentümerin	Fondsgesellschaft (66,66%) Der Fonds hält 50% an der Fondsgesellschaft Kommanditgesellschaft EKZ Budapest 1 Beteiligung.	
Objektadresse	Örs vezér tere 25a, 1106 Budapest, Ungarn	
Fertigstellung	2002	
Umbau/Erweiterung	2012/2013	
Grundstück ¹	im Volleigentum	ca. 37.400 m ²
Mietfläche	Einzelhandel/Gastronomie	ca. 38.230 m ²
	Büros	ca. 3.370 m ²
	Sonstiges	ca. 6.820 m ²
	Gesamt	ca. 48.420 m ²
Parkplätze ²	ca. 1.350	
Vermietungsstand ²	zum 31.12.2012	96,0%
	zum 31.12.2011	98,2%
Mieter ²	C&A, Douglas, Hennes & Mauritz, INTERSPAR, Media-Saturn, New Yorker, Orsay u. a.; insgesamt 162 Mieter	
Objektverwaltung	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	
Verkehrswert zum 1.1.2013 ³	168,00 Mio. EUR	

¹ Inkl. der neu erworbenen Grundstücke für die Erweiterung (12.780 m²).

² Angaben bezogen auf die Bestandsflächen ohne den Erweiterungsteil.

³ Die Fondsimmobilie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmobilie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.



ECE, Árkád Örs vezér tere, Budapest (Ungarn)

Budapest ShopInvest – Zentraleuropa Fonds

Einkaufs-Center Árkád (Budapest, Ungarn)

Fondsergebnisse¹

Ausschüttungen ² und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung		Steuerliches Ergebnis in Ungarn	Jahr	Ausschüttung		Steuerliches Ergebnis in Ungarn
	Ist	Soll	Ist		Ist	Soll	Ist
2002	Platzierungsphase			2008	7,74	5,86	4,67
2003	7,00	6,52	-2,75	2009	7,60	5,97	4,69
2004	7,00	6,40	4,36	2010	7,96	5,87	6,70
2005	7,00	6,24	4,44	2011	13,70 ³	5,85	2,14
2006	7,00	6,11	4,87	2012	8,49	6,48	4,00
2007	7,20	5,99	4,92				
Liquiditätsergebnis 2012							
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung				2,01 Mio. EUR		9,28%	
Zuführung zur Liquiditätsreserve				0,17 Mio. EUR		0,79%	
Ausschüttung ²				1,84 Mio. EUR		8,49%	
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				21,70 Mio. EUR		21,70 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				17,38 Mio. EUR		17,38 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				39,08 Mio. EUR		39,08 Mio. EUR	
Agio				5,00%		-	
Ergebnisse 2002–2012				Soll		Ist	
Ausschüttung ²				13,30 Mio. EUR		17,67 Mio. EUR	
				61,29%		80,69%	
Steuerliches Ergebnis				58,15%		38,04%	
Mieteinnahmen				35,80 Mio. EUR		40,61 Mio. EUR	
Tilgungen				1,91 Mio. EUR		-12,27 Mio. EUR ⁴	
Ergebnisse 2012				Soll		Ist	
Ausschüttung ²				1,41 Mio. EUR		1,84 Mio. EUR	
Miet- und sonstige Einnahmen				3,93 Mio. EUR		4,49 Mio. EUR	
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung				1,95 Mio. EUR		2,68 Mio. EUR	
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Zinssatz von 4,92%, festgeschrieben bis 10.10.2020; Zinssatz von 6,99%, festgeschrieben bis 30.4.2020 Zinssatz von 4,58%, ab 1.1.2014 Zinssatz von 5,85%, festgeschrieben bis 30.4.2020)				15,48 Mio. EUR		29,65 Mio. EUR ⁴	
Tilgungen				0,37 Mio. EUR		-8,08 Mio. EUR ⁴	
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012				0,81 Mio. EUR		0,62 Mio. EUR	

¹ Bezogen auf den 50%-Anteil an der Objektgesellschaft Kommanditgesellschaft EKZ Budapest 1 Beteiligung.

² Nach ungarischen Körperschaftsteuern.

³ Inkl. einer Sonderausschüttung in Höhe von 4,24%.

⁴ Zur Finanzierung der Erweiterung wurde in 2012 zusätzliches Fremdkapital in Höhe von rund 16,9 Mio. EUR (Fondsanteil rund 8,4 Mio. EUR) aufgenommen.



ECE, Árkád Örs vezér tere, Budapest (Ungarn)

Lodz ShopInvest – Zentraleuropa Fonds

Galeria Łódzka (Lodz, Polen)

Lodz ist mit über 730.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Polens. Besondere Bedeutung erlangte Lodz als Industrie- und Dienstleistungszentrum, speziell in den Bereichen Textilien, Druck, Elektronik und Nahrungsmittel.

Die Galeria Łódzka befindet sich in der Stadtmitte von Lodz an der Al. Piłsudskiego, der wichtigsten innerstädtischen Ost-West-Verbindung, nur ca. 300 m vom südlichen Ende der Fußgängerzone Piotrkowska entfernt und in unmittelbarer Nähe zu einem Multiplex-Kino. Das Einkaufs-Center mit Cafés und Restaurants und mit rund 160 Shops wird durch namhafte (inter)nationale Unternehmen der Modebranche geprägt.

Bisherige Fondsentwicklung

Die bisherigen Ausschüttungen des Fonds lagen insgesamt über den Prognosen des Verkaufsprospekts. Das Center wurde im Jahr 2006 erweitert. Die Erweiterung wurde im Wesentlichen durch die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital finanziert.

Aktuelle Information

In den Jahren 2012 und 2013 endete ein Großteil der Mietverträge des Shopping-Centers. In diesem Zusammenhang wurde ein Teil der betroffenen Flächen umstrukturiert. In diesem Zusammenhang wurden u. a. acht Shops vergrößert bzw. umverlagert, der Gastronomiebereich ausgebaut und erfolgreiche Modekonzepte neu aufgenommen. Die Fondsimmobilie ist zum Ende des Jahres 2012 wieder vollständig vermietet.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	Lodz ShopInvest KG	
Beteiligung an	Galeria Łódzka Lodz ShopInvest KG Spolka Komandytowa	90%
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main	
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 29639	
Komplementär	Dr. Klaus Juncker	
Treuhänderin	DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH	
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main	
Fondsauflegung/Fondsschließung	2002	
Prognosezeitraum	2003–2022	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	96,79 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal)	48,90 Mio. EUR	
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	1.343	
Die Haftungsaufhebung ¹ der Kommanditisten ist nicht eingetreten.		
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013²	rund 119%	

¹ Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

² Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Galeria Łódzka (Lodz, Polen)		
Eigentümerin	Galeria Łódzka Lodz ShopInvest KG Sp. k. (Fondsanteil 90%)	
Objektadresse	Al. Piłsudskiego 15/23, 90-307 Lodz	
Fertigstellung		2002
Umbau/Erweiterung		2008
Grundstück	im Volleigentum	ca. 40.375 m ²
Mietfläche ¹	Einzelhandel	ca. 39.700 m ²
	Lager/Nebenflächen	ca. 6.970 m ²
	Büro	ca. 580 m ²
	Gesamt	ca. 47.250 m ²
Parkplätze	im Parkhaus auf vier Ebenen	ca. 1.365
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	99,6%
	zum 31.12.2011	100%
Mieter	Deichmann, Douglas, Fielmann, H&M, Media-Saturn, New Yorker, P&C, Rossmann, ZARA u. a.; insgesamt 160 Mieter	
Objektverwaltung	ECE Projektmanagement Polska Spolka z o.o.	
Verkehrswert zum 1.1.2013 ²		144,60 Mio. EUR

¹ Anpassung der Mietflächen nach Überbauung eines Innenhofs.

² Die Fondsimmoblie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.



Galeria Łódzka Lodz (Polen)

Lodz ShopInvest – Zentraleuropa Fonds Galeria Łódzka (Lodz, Polen)

Fondsergebnisse

Ausschüttungen ¹ und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung		Steuerliches Ergebnis in Polen	Jahr	Ausschüttung		Steuerliches Ergebnis in Polen
	Ist	Soll	Ist		Ist	Soll	Ist
2002	Platzierungsphase			2008	7,88	6,99	4,54
2003	8,00	8,00	-11,73	2009	7,85	6,84	10,39
2004	7,60	8,00	0,00	2010	7,54	6,73	4,08
2005	7,45	7,05	0,74	2011	6,63	6,63	6,27
2006	7,93	6,98	0,43	2012	6,54	6,54	-3,70
2007	7,44	6,88	4,83				
Liquiditätsergebnis 2012							
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung				2,84 Mio. EUR		5,80%	
Entnahme aus der Liquiditätsreserve				0,36 Mio. EUR		0,74%	
Ausschüttung				3,20 Mio. EUR		6,54%	
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				48,90 Mio. EUR		48,90 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				47,89 Mio. EUR		47,89 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				96,79 Mio. EUR		96,79 Mio. EUR	
Agio				5,00%		-	
Ergebnisse 2002–2012				Soll		Ist	
Ausschüttung ¹				34,54 Mio. EUR		36,61 Mio. EUR	
				70,64%		74,86%	
Steuerliches Ergebnis				41,02%		15,87%	
Mieteinnahmen				81,09 Mio. EUR		94,00 Mio. EUR	
Tilgungen				2,72 Mio. EUR		-13,31 Mio. EUR	
Ergebnisse 2012				Soll		Ist	
Ausschüttung ¹				3,20 Mio. EUR		3,20 Mio. EUR	
Miet- und sonstige Einnahmen				9,51 Mio. EUR		22,16 Mio. EUR	
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung				4,09 Mio. EUR		21,91 Mio. EUR	
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Zinssatz von 2,89 %, festgeschrieben bis 30.04.2013, Zinssatz von 3,65 %, festgeschrieben ab 01.05.2013 bis 29.09.2017)				45,17 Mio. EUR		61,20 Mio. EUR	
Tilgungen				0,62 Mio. EUR		-3,06 Mio. EUR	
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012				1,90 Mio. EUR		5,98 Mio. EUR	

¹ Nach polnischen Steuern.



**GALERIA
ŁÓDZKA**

GALERIA ŁÓDZKA

DB Real Estate CanadaInvest Transamerica Tower (Toronto, Kanada)

Toronto gilt als größte Stadt und Wirtschaftszentrum Kanadas und ist die Hauptstadt der Provinz Ontario. Im Großraum Toronto leben mit über knapp sechs Millionen Menschen rund 18% der Landesbevölkerung. Ein Großteil der führenden in Kanada tätigen Unternehmen sowie international namhafte Großunternehmen wie Coca Cola und Google sind in Toronto ansässig.

Das Beteiligungsobjekt Transamerica Tower, im Norden von Toronto gelegen, ist eines der modernsten und meist-beachteten Bürogebäude im Teilmarkt North. Das Gebäude integriert neben komfortablen und modernen Büroflächen rund 1.250 m² Einzelhandels- und Gastronomiefläche. Unmittelbar an der Kreuzung Yonge Street und North York Boulevard gelegen verfügt das Gebäude mit einem eigenen Zugang zur U-Bahn über eine gute Verkehrs-anbindung.

Bisherige Fondsentwicklung

Der Fonds hat sich bisher weitgehend gemäß der Prognose des Verkaufsprospekts entwickelt. Die Ausschüttungen entsprechen bisher der Prognose des Verkaufsprospekts.

Aktuelle Information

Im Juli 2013 wurde die Fondsimmobilie mit dem zweithöchsten Status Gold für bestehende Gewerbeimmobilien nach den Richtlinien des Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ausgezeichnet. Bei LEED handelt es sich um ein international bekanntes System zur Klassifizierung für ökologisches Bauen, das vom U.S. Green Building Council 1998 entwickelt wurde. Es definiert eine Reihe von Standards für umweltfreundliches, ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen. Diese und vergleichbare Klassifizierungen gewinnen auf den Immobilienmärkten sowohl national als auch international zunehmend an Bedeutung.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012 liegt mit 6,5% auf Vorjahresniveau.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	DB Real Estate CanadaInvest 1 L.P.
Sitz der Gesellschaft	Toronto, Kanada
Handelsregister	–
Komplementär	DB Real Estate CanadaInvest 1 Inc.
Treuhänderin	–
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main
Fondauflegung/Fondsschließung	2004
Prognosezeitraum	2005–2015
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondauflegung	190,00 Mio. CAD (115,94 Mio. EUR) ¹
Eigenkapital (nominal)	86,45 Mio. CAD (52,75 Mio. EUR) ¹
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	2.194
Die Haftungsaufhebung der Kommanditisten ist strukturbedingt nicht gegeben.	
Anteilswert (Net Asset Value) zum 1.1.2013²	rund 129%

¹ Historischer Wechselkurs bei Fondauflegung: 0,6102 EUR für 1 CAD.

² Der Anteilswert wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Basis des Immobilienwertgutachtens und des geprüften Jahresabschlusses der jeweiligen Fondsgesellschaft ermittelt. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Angaben zur Immobilie Transamerica Tower (Toronto, Kanada)		
Eigentümerin	Fondsgesellschaft (100%)	
Objektadresse	5000 Yonge Street, Toronto, Kanada	
Fertigstellung		2004
Umbau/Erweiterung		–
Grundstück	im Volleigentum	ca. 8.134 m ²
Mietfläche	Büro	ca. 49.145 m ²
	Einzelhandel/Gastronomie	ca. 1.253 m ²
	Lager/Sonstiges	ca. 610 m ²
	Gesamt	ca. 51.008 m ²
Parkplätze	in der Tiefgarage	ca. 590
Vermietungsstand	zum 31.12.2012	96,7%
	zum 31.12.2011	100%
Mieter	Franklin Templeton Investments, Transamerica Life Canada u. a.; insgesamt 18 Mieter	
Objektverwaltung	Menkes Property Management Services Ltd.	
Verkehrswert zum 1.1.2013 ¹		228,00 Mio. CAD

¹ Die Fondsimmobilie wurde durch anerkannte Immobiliensachverständige bewertet. Bewertungen sind Schätzungen und lassen keinen Schluss darauf zu, welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmobilie tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachtenwerte nicht erzielt werden können. Weitere Anmerkungen im Glossar.



Transamerica Tower Toronto (Kanada)

DB Real Estate CanadaInvest Transamerica Tower (Toronto, Kanada)

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung		Steuerliches Ergebnis in Kanada	Jahr	Ausschüttung		Steuerliches Ergebnis in Kanada
	Ist	Soll	Ist		Ist	Soll	Ist
2004	Platzierungsphase			2009	6,50	6,50	0,42
2005	6,50	6,50	0,00	2010	6,50	6,50	2,16
2006	6,50	6,50	0,00	2011	6,50	6,50	5,60
2007	6,50	6,50	0,00	2012	6,50	6,50	3,48
2008	6,50	6,50	0,00				
Liquiditätsergebnis 2012							
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung				6,38 Mio. CAD		7,38%	
Zuführung zur Liquiditätsreserve				0,76 Mio. CAD		0,88%	
Ausschüttung				5,62 Mio. CAD		6,50%	
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				86,45 Mio. CAD		86,45 Mio. CAD	
				(52,75 Mio. EUR) ¹		(52,75 Mio. EUR) ¹	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				103,55 Mio. CAD		103,55 Mio. CAD	
				(63,19 Mio. EUR) ¹		(63,19 Mio. EUR) ¹	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				190,00 Mio. CAD		190,00 Mio. CAD	
				(115,94 Mio. EUR) ¹		(115,94 Mio. EUR) ¹	
Agio				5,00%		–	
Ergebnisse 2004–2012				Soll		Ist	
Ausschüttung				44,95 Mio. CAD		44,95 Mio. CAD	
				52,00%		52,00%	
Steuerliches Ergebnis				5,49%		11,66%	
Mieteinnahmen				180,64 Mio. CAD		187,96 Mio. CAD	
Tilgungen				6,65 Mio. CAD		6,58 Mio. CAD	
Ergebnisse 2012				Soll		Ist	
Ausschüttung				5,62 Mio. CAD		5,62 Mio. CAD	
Miet- und sonstige Einnahmen				24,31 Mio. CAD		26,02 Mio. CAD	
Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung				16,31 Mio. CAD		17,04 Mio. CAD	
Fremdkapital zum 31.12.2012 (Zinssatz von 6,02%, festgeschrieben bis 31.8.2014)				96,90 Mio. CAD		96,97 Mio. CAD	
Tilgungen				2,14 Mio. CAD		2,24 Mio. CAD	
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 ²				3,70 Mio. CAD		5,47 Mio. CAD	

¹ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 0,6102 EUR für 1 CAD.

² Nach abgeführten Quellensteuern im Geschäftsjahr und Ausschüttung (Nettozahlung) an die Anleger, die erst im Folgejahr durchgeführt wird, und ohne Abgrenzung für vertraglich vereinbarte zukünftige Mieterhöhungen.



Transamerica Tower Toronto (Kanada)

Verkaufte Fondsimmobilien in Deutschland

Hinweise zu den Fondsergebnissen der verkauften Immobilien in Deutschland

Die **Prozentangaben** beziehen sich, wenn nicht anders dargestellt, auf das jeweilige nominale Eigenkapital.

Ab 2002 erhöhtes Eigenkapital nach Euroglättung für alle in Deutsche Mark aufgelegten Fonds, die bzw. deren Immobilie(n) im Jahr 2002 nicht verkauft wurden oder waren.

Die Platzierung der Fonds erfolgte über externe Vertriebswege, eine Angabe des tatsächlich angefallenen **Agios** ist daher nicht möglich.

Die **Ausschüttungen** beinhalten anrechenbare Steuergutschriften, soweit diese für den Anleger entstanden sind.

Das **steuerliche Ergebnis** (für Ersterwerber, Basis: Testierter Jahresabschluss) steht teilweise unter dem Vorbehalt der Betriebsprüfung durch das Finanzamt.

Die **Auszahlung des Liquidationserlöses** erfolgt gemäß Liquidationsfortschritt. In der Regel wird eine Reserve von bis zu 5% des nominalen Eigenkapitals bis zum Abschluss der Liquidation (nach Abschluss einer Betriebsprüfung oder nach Verjährung etwaiger Steuernachforderungen der Finanzverwaltung) vorgehalten. Die Auszahlung der verbleibenden Reserve erfolgt im Rahmen der Schlussverteilung.

Bei der Darstellung der Fondsergebnisse kann es zu **Rundungsdifferenzen** kommen.



Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Einkaufszentrum Hamburg-Altona

Das im Jahr 1989 verkaufte, aus sieben Gebäudeteilen bestehendes sechs- bis zehngeschossige Wohn- und Geschäftshaus liegt in der Ortsmitte von Hamburg-Altona. Die Fondsgesellschaft wurde liquidiert und der Verkaufserlös von 48,3 Mio. EUR im Wesentlichen 1990 ausgekehrt.

Der Gesamtmittlerückfluss lag bei rund 252%.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft Ferdinand Sandgänger & Co. – Anlagefonds Einkaufszentrum Hamburg Altona – KG (aufgelöst)
Prognosezeitraum	1972–1984
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	36,30 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung	18,15 Mio. EUR
Fondsauflegung/Fondsschließung	1972
Objektverkauf/Liquidationsabschluss	1989/1990

Angaben zur Immobilie Einkaufszentrum Hamburg-Altona		
Objektadresse	Große Bergstraße, Lawaetzweg, 22767 Hamburg-Altona	
Fertigstellung	1973/1974	
Grundstück	ca. 9.556 m ²	
Mietfläche	Büros/Einzelhandel/Lager	ca. 24.900 m ²
	Wohnungen	ca. 9.500 m ²
	Gesamt	ca. 34.400 m ²
Parkplätze	ca. 200	

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1972	2,1	2,1	-6,7	1982	7,0	5,0	3,9
1973	5,0	5,0	-4,0	1983	7,3	5,0	1,5
1974	4,0	5,0	-2,9	1984	7,0	5,0	2,5
1975	4,0	5,0	-5,8	1985	7,0		3,5
1976	4,5	5,0	0,3	1986	5,3		4,3
1977	5,0	5,0	0,5	1987	5,6		3,5
1978	5,0	5,0	-7,0	1988	5,5		3,4
1979	5,5	5,0	2,5	1989	5,0		2,7
1980	6,0	5,0	3,5	Liquidation	154,6		
1981	7,0	5,0	3,7				
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				18,15 Mio. EUR		18,15 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				18,15 Mio. EUR		18,15 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				36,30 Mio. EUR		36,30 Mio. EUR	
Agio				5,00%		-	
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1972–1984				Soll		Ist	
Ausschüttung				62,10%		69,40%	
Steuerliches Ergebnis				13,27%		-8,00%	
Ergebnisse 1985–1989						Ist	
Ausschüttung						28,40%	
Steuerliches Ergebnis						17,40%	
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1972–1989						Ist	
Ausschüttung						97,80%	
Steuerliches Ergebnis						9,40%	
Liquidationsergebnis						Ist	
Liquidationserlös						154,60%	

¹ Das Agio wurde mit rund 0,1 % p. a. abgeschrieben.

Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Hannover Lister Tor

Das innerstädtische 23-geschossige Geschäfts-, Büro- und Wohnhaus wurde 1975 im Zuge der City-Erweiterung in Hannover in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof errichtet.

Die Fondsgesellschaft hat die Immobilie mit Kaufvertrag vom 31. August 2006 veräußert und befand sich seit dem in Liquidation. Die Liquidation der Fondsgesellschaft wurde am 13. Juni 2013 mit Löschung im Handelsregister abgeschlossen.

Der Gesamtmittelrückfluss lag bei rund 282%.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft Ferdinand Sandgänger & Co. – Anlagefonds Hannover Lister Tor – KG (aufgelöst)
Prognosezeitraum	1973–1984
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	33,23 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	16,38 Mio. EUR
Fondsauflegung/Fondsschließung	1973
Objektverkauf/Liquidationsabschluss	2006/2013

Angaben zur Immobilie Hannover Lister Tor		
Objektadresse	Hamburger Allee 2–8 (Lister Tor), 30161 Hannover	
Fertigstellung	1975	
Grundstück	ca. 7.800 m ²	
Mietfläche	Büros	ca. 17.000 m ²
	Einzelhandel/Gastronomie/Lager	ca. 5.600 m ²
	Gesamt	ca. 22.600 m ²
Parkplätze	Parkhaus	ca. 600

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1973	3,90 ²	2,90 ²	2,85	1991	34,50 ³		36,04 ⁴
1974	5,80	5,80	-0,60	1992	4,00		36,17 ⁴
1975	5,80	5,80	-0,71	1993	4,00		1,67
1976	7,10	5,80	1,36	1994	37,81 ³		2,22
1977	6,70	5,80	1,88	1995	4,00		2,53
1978	6,60	5,80	1,88	1996	4,00		-1,47
1979	7,25	5,80	2,68	1997	2,00		3,36
1980	8,15	5,80	3,47	1998	0,06		-5,55
1981	8,95	5,80	4,56	1999	0,05		-4,75
1982	9,00	5,80	4,81	2000	0,03		-1,74
1983	9,50	5,80	1,99	2001	0,04		-1,01
1984	9,90	5,80	5,94	2002	0,05		-2,99
1985	9,90		5,99	2003	0,01		0,97
1986	4,00		6,49	2004	0,01		-0,53
1987	4,00		9,54	2005	0,03		-9,12
1988	4,00		9,02	2006	0,03		-0,14
1989	73,30 ³		77,76 ⁴	Liquidation	4,40		2,65
1990	3,00		1,69				
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				16,11 Mio. EUR		16,11 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				17,12 Mio. EUR		17,12 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				33,23 Mio. EUR		33,23 Mio. EUR	
Agio				5,00%		-	
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1973–1984				Soll		Ist	
Ausschüttung				66,70%		88,65%	
Steuerliches Ergebnis				19,69%		30,11%	
Ergebnisse 1985–2006						Ist	
Ausschüttung						188,82%	
Steuerliches Ergebnis						166,18%	
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1973–2006						Ist	
Ausschüttung						277,47%	
Steuerliches Ergebnis						196,29%	
Liquidationsergebnis						Ist	
Liquidationserlös						4,40%	

¹ Das Agio wurde mit 0,16 % p. a. abgeschrieben.² 3,90 % p. a. (Soll: 2,90 %) entspricht 7,80 % (Soll: 5,80 %) für sechs Monate.³ Inkl. Sonderausschüttung aus Zahlungen aus Konkurs Bredero im Jahr 1987.⁴ Inkl. steuerpflichtige Zahlungen aus Konkurs Bredero im Jahr 1987.

Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Kaufhof Heilbronn

Das viergeschossige Warenhaus in der Innenstadt von Heilbronn war zum Zeitpunkt des Verkaufs durch die Fondsgesellschaft vollständig an Kaufhof vermietet.

Fondsentwicklung

Der Fonds hat sich im Prognosezeitraum etwas besser entwickelt, als im Verkaufsprospekt prognostiziert. Die Immobilie war bis zu ihrem Verkauf durchgehend vermietet. Die Ausschüttungen lagen nach Ablauf des Prognosezeitraums im Durchschnitt über 8%.

Aktuelle Information

Nach Verkauf der Fondsimmobilie im Jahr 2005 befand sich die Gesellschaft seit dem 31. Dezember 2005 in Liquidation. Eine erste Abschlagszahlung an die Anleger

in Höhe von rund 169% des Nominalkapitals wurde am 10. März 2006 durchgeführt. Im Dezember 2007 wurde eine zweite Abschlagszahlung in Höhe von rund 4% des Nominalkapitals an die Anleger ausgezahlt. Die Restzahlung des verbleibenden Liquidationserlöses in Höhe von rund 5% erfolgte am 29. Februar 2012.

Die Liquidation der Fondsgesellschaft wurde am 5. Juni 2012 mit Löschung im Handelsregister abgeschlossen.

Der Gesamtmittelrückfluss lag bei rund 413%.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft Ferdinand Sandgänger & Co. – Anlagefonds Kaufhof Heilbronn – KG (aufgelöst)
Prognosezeitraum	1975–1985
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	22,80 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	11,60 Mio. EUR
Fondsauflegung/Fondsschließung	1975
Objektverkauf/Liquidationsabschluss	2005/2012

Angaben zur Immobilie Kaufhof Heilbronn		
Objektadresse	Am Wollhausplatz 1, 74072 Heilbronn	
Fertigstellung	1975	
Grundstück	ca. 7.600 m ²	
Mietfläche	Einzelhandel/Gastronomie	ca. 10.000 m ²
	Lager/Sonstiges	ca. 6.350 m ²
	Praxen	ca. 740 m ²
	Gesamt	ca. 17.090 m ²
Parkplätze	ca. 660	

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1975	5,3 ²	5,0 ²	-1,3	1991	8,5		8,7
1976	7,9	6,7	3,5	1992	8,5		8,4
1977	7,2	6,9	4,1	1993	8,5		9,2
1978	7,3	6,9	-3,6	1994	8,3		9,3
1979	7,1	6,9	-4,1	1995	8,1		9,7
1980	7,1	6,9	4,1	1996	7,9		9,5
1981	7,3	6,9	4,5	1997	7,9		10,0
1982	7,3	6,9	4,5	1998	8,0		10,6
1983	7,0	6,9	4,3	1999	8,0		11,1
1984	7,0	6,9	4,4	2000	8,0		11,9
1985	7,3	6,9	5,3	2001	8,5		11,8
1986	8,0		6,9	2002	8,8		0,8
1987	8,0		6,8	2003	9,0		7,4
1988	8,0		6,8	2004	9,0		8,6
1989	8,0		7,4	Liquidation	178,0		9,73
1990	8,3		7,5				
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				11,40 Mio. EUR		11,40 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				11,40 Mio. EUR		11,40 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				22,80 Mio. EUR		22,80 Mio. EUR	
Agio				5,00%		-	
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1975–1985				Soll		Ist	
Ausschüttung				73,80%		77,80%	
Steuerliches Ergebnis				37,09%		25,70%	
Ergebnisse 1986–2004						Ist	
Ausschüttung						157,30%	
Steuerliches Ergebnis						162,40%	
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1975–2004						Ist	
Ausschüttung						235,10%	
Steuerliches Ergebnis						188,10%	
Liquidationsergebnis						Ist	
Liquidationserlös						178,00%	

¹ Das Agio wurde mit rund 0,11% p. a. abgeschrieben.² 5,3% p. a. (Soll: 5%) entspricht 7,1% (Soll: 6,7%) für neun Monate.

Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds 5 Hof/Salzgitter

Der Fonds investierte bei Auflegung in ein innerstädtisches Warenhaus in Hof und in ein Einkaufszentrum des Stadtverbands Salzgitter. Im Jahr 1995 wurden das Objekt Salzgitter und die Anteile am verbleibenden Fonds veräußert, sodass insgesamt 19,2 Mio. EUR an die Anleger ausgekehrt werden konnten.

Der Gesamtmittelrückfluss lag bei rund 295%.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft Ferdinand Sandgänger & Co. – Anlagefonds 5 Hof/Salzgitter – KG (aufgelöst)
Prognosezeitraum	1979–1988
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	18,28 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal)	11,89 Mio. EUR
Fondsauflegung/Fondsschließung	1979
Objektverkauf/Liquidationsabschluss	1995/1995

Angaben zur Immobilie Hof	
Objektadresse	Schillerstraße 1, 95028 Hof
Fertigstellung	1977
Grundstück	ca. 9.249 m ²
Mietfläche	Einzelhandel ca. 9.395 m ²
Parkplätze	ca. 133

Angaben zur Immobilie Salzgitter	
Objektadresse	Konrad-Adenauer-Straße, 38226 Salzgitter (Lebenstedt)
Fertigstellung	1973
Grundstück	ca. 42.860 m ²
Mietfläche	Einzelhandel ca. 13.520 m ²
Parkplätze	ca. 330

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1979	6,0	6,0	-3,1	1988	7,5	6,0	4,1
1980	6,5	6,0	4,0	1989	7,5		5,1
1981	7,3	6,0	2,8	1990	8,0		4,5
1982	7,3	6,0	2,2	1991	8,5		5,6
1983	7,3	6,0	4,0	1992	9,3		8,0
1984	7,3	6,0	3,0	1993	9,3		6,5
1985	7,5	6,0	3,5	1994	10,0		8,7
1986	7,5	6,0	3,6	1995	10,5		6,7
1987	7,5	6,0	4,9	Liquidation	160,0		
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				11,89 Mio. EUR		11,89 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				6,39 Mio. EUR		6,39 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				18,28 Mio. EUR		18,28 Mio. EUR	
Agio				5,00%		-	
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1979–1988				Soll		Ist	
Ausschüttung				60,00%		71,70%	
Steuerliches Ergebnis				18,00%		29,00%	
Ergebnisse 1989–1995						Ist	
Ausschüttung						63,10%	
Steuerliches Ergebnis						45,10%	
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1979–1995						Ist	
Ausschüttung						134,80%	
Steuerliches Ergebnis						74,10%	
Liquidationsergebnis						Ist	
Liquidationserlös						160,00%	

¹ Das Agio wurde mit rund 0,1 % p. a. abgeschrieben.

Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds 7

Verwaltungsgebäude Lübeck

Das Fondsobjekt in Lübeck-Rothebeck besteht aus einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude sowie mehreren Hallen und Nebengebäuden für seinerzeit die Unterbringung, Versorgung und Instandhaltung des städtischen Fuhrparks.

1991 haben die Anleger des Fonds ihre Anteile zu einem Kurs von 113% des nominalen Eigenkapitals an die Mieterin, die Koordinierungsbüro Wirtschaft in Lübeck GmbH, vormals Stadtentwicklungsgesellschaft Lübeck mbH, verkauft.

Der Gesamtmittelrückfluss lag bei rund 162%.

Angaben zum Fonds

Fondsgesellschaft	Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft Ferdinand Sandgänger & Co. – Anlagefonds 7 Lübeck – KG (aufgelöst)	
Prognosezeitraum	1981–1991	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	12,40 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal)	6,01 Mio. EUR	
Fondsauflegung/Fondsschließung	1980	
Objektverkauf/Liquidationsabschluss	1991/1991	

Angaben zur Immobilie Verwaltungsgebäude Lübeck

Objektadresse	Kronsforder Landstraße, Malmöstraße, 23560 Lübeck (Rothebeck)	
Fertigstellung	1983	
Grundstück	ca. 53.178 m ²	
Mietfläche	Lager	ca. 11.530 m ²
	Büros	ca. 1.800 m ²
	Gesamt	ca. 13.330 m ²
Parkplätze	ca. 121	

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1981	0,8 ²	0,8 ²	-14,7	1987	5,3	5,3	-1,9
1982	3,5 ³	2,5 ³	-11,3	1988	6,0	6,0	-1,7
1983	5,0	5,0	-3,4	1989	6,0	6,0	-1,4
1984	5,3	5,3	-2,7	1990	6,0	6,0	-2,0
1985	5,3	5,3	-2,1	Liquidation	113,0		
1986	5,3	5,3	-2,0				
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				6,01 Mio. EUR		6,01 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				6,39 Mio. EUR		6,39 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				12,40 Mio. EUR		12,40 Mio. EUR	
Agio				5,00%		-	
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1981–1991				Soll		Ist	
Ausschüttung				47,50%		48,50%	
Steuerliches Ergebnis				-24,00%		-43,20%	
Liquidationsergebnis						Ist	
Liquidationserlös						113,00%	

¹ Das Agio wurde mit rund 0,2 % p. a. abgeschrieben.

² 0,8% p. a. entspricht 5,3% auf das eingezahlte Eigenkapital (15% des nominalen Eigenkapitals).

³ 3,5% p. a. (Soll: 2,5%) entspricht 7,0% (Soll: 5,0%) auf das 1982 planmäßig eingezahlte Eigenkapital (50% des nominalen Eigenkapitals).

Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds 8 Bahnhofs-Center Gelsenkirchen

Das Fondsobjekt ist ein innerstädtisches Einkaufszentrum mit Büroteil am Hauptbahnhof in Gelsenkirchen. Die Anleger haben ihre Anteile 1995 für rund 17,8 Mio. EUR an einen Großanleger veräußert.

Der Gesamtmittelrückfluss lag bei rund 170%.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft Ferdinand Sandgänger & Co. – Anlagefonds 8 Bahnhofs-Center Gelsenkirchen – KG (aufgelöst)	
Prognosezeitraum	1981–1992	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	28,73 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal)	18,25 Mio. EUR	
Fondsauflegung/Fondsschließung	1981	
Objektverkauf	1995	

Angaben zur Immobilie Bahnhofs-Center Gelsenkirchen		
Objektadresse	Bahnhofstraße, Neue Husemann-Straße, 45879 Gelsenkirchen	
Fertigstellung	1983	
Grundstück	ca. 8.374 m ²	
Mietfläche	Warenhaus	ca. 4.353 m ²
	Einzelhandel	ca. 6.643 m ²
	Büros	ca. 2.228 m ²
	Gesamt	ca. 13.224 m ²
Parkplätze	ca. 310	

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1981	2,0 ²	1,6 ²	-1,4	1989	4,5	6,4	-4,0
1982	3,3 ³	3,2 ³	-7,2	1990	5,0	6,4	0,5
1983	5,5	6,4	-5,4	1991	5,5	6,4	-0,4
1984	6,0	6,4	0,9	1992	5,0	6,4	1,4
1985	6,4	6,4	-8,5	1993	4,5		0,0
1986	6,4	6,4	1,3	1994	4,5		0,8
1987	5,8	6,4	2,5	1995	3,4		1,3
1988	4,4	6,4	-0,7	Liquidation	97,7		
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				18,25 Mio. EUR		18,25 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				10,48 Mio. EUR		10,48 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				28,73 Mio. EUR		28,73 Mio. EUR	
Agio				5,00%		-	
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1981–1992				Soll		Ist	
Ausschüttung				68,80%		59,80%	
Steuerliches Ergebnis				7,17%		-21,00%	
Ergebnisse 1993–1995						Ist	
Ausschüttung						12,40%	
Steuerliches Ergebnis						2,10%	
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1981–1995						Ist	
Ausschüttung						72,20%	
Steuerliches Ergebnis						-18,90%	
Liquidationsergebnis						Ist	
Liquidationserlös						97,70%	

¹ Das Agio wurde mit rund 0,2 % p. a. abgeschrieben.

² 2,0% p. a. (Soll: 1,6%) entspricht 8,0% (Soll: 6,4%) für sechs Monate auf das 1981 planmäßig eingezahlte Eigenkapital (50% des nominalen Eigenkapitals).

³ 3,3% p. a. (Soll: 3,2%) entspricht 6,6% (Soll: 6,4%) auf das 1982 planmäßig eingezahlte Eigenkapital (50% des nominalen Eigenkapitals).

Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds 1

Verwaltungsgebäude Deutsche Bank

Das Anfang der 80er Jahre errichtete Bürohochhaus besteht aus einem viergeschossigen Sockel und zwei Türmen mit 40 bzw. 38 Etagen über Terrain. Es befindet sich im Zentrum des Frankfurter Bankenviertels, in unmittelbarer Nähe zur Alten Oper und in Laufnähe zur Fußgängerzone „Zeil“. Das Gebäude wird von der Deutsche Bank AG als Sitz ihrer Zentrale genutzt.

Im Jahr 2007 kaufte die Deutsche Bank AG das Bürohochhaus, um es einer umfangreichen Sanierung zu unterziehen. Nach Abschluss der Umbaumaßnahmen

verkaufte die Deutsche Bank AG das Gebäude im Jahr 2011 an einen von der Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH neu aufgelegten Geschlossenen Immobilienfonds.

Die Liquidation der Fondsgesellschaft wurde am 5. Januar 2009 mit der Löschung im Handelsregister abgeschlossen.

Der Gesamtmittlerückfluss lag bei rund 289%.

Angaben zum Fonds

Fondsgesellschaft	Deutsche Grundbesitz-Beteiligungsgesellschaft Dr. Rühl & Co. – Anlagefonds 1 – KG (aufgelöst)	
Prognosezeitraum		1984–1994
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung		238,01 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung		117,26 Mio. EUR
Fondsauflegung/Fondsschließung		1984
Objektverkauf/Liquidationsabschluss		2007/2009

Angaben zur Immobilie Verwaltungsgebäude Deutsche Bank Zentrale, Frankfurt am Main

Objektadresse	Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main	
Fertigstellung		1984
Grundstück	Erbbaugrundstück	ca. 13.021 m ²
Mietfläche	Bruttogeschossfläche unter Terrain	ca. 20.318 m ²
	Bruttogeschossfläche über Terrain	ca. 88.197 m ²
	Nutzfläche pro Regelgeschoss	ca. 810 m ²
Parkplätze	Tiefgarage auf zwei Ebenen	ca. 339

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1984	0,16 ¹	0,16 ¹	-20,90	1996	8,10		4,07
1985	4,44	4,11	-2,08	1997	8,25		4,49
1986	4,20	4,11	-2,82	1998	9,00		5,36
1987	4,20	4,11	-2,66	1999	10,50		6,80
1988	4,20	4,11	-2,77	2000	11,21		7,59
1989	4,40	4,11	-2,64	2001	11,59		8,32
1990	4,40	4,11	-2,91	2002	11,58		8,26
1991	4,40	4,11	-3,10	2003	11,67		7,96
1992	4,50	4,11	-2,10	2004	11,72		9,54
1993	4,50	4,11	-2,26	2005	7,25		2,05
1994	4,80	4,11	-2,55	2006	7,25		3,70
1995	5,50		-1,14	Liquidation	131,62		2,95
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				115,30 Mio. EUR		115,30 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				122,71 Mio. EUR		122,71 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				238,01 Mio. EUR		238,01 Mio. EUR	
Agio				0,00%		-	
Verlustzuweisung in der Investitionsphase (1984)				-18,00%		-20,90%	
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1984–1994				Soll		Ist	
Ausschüttung				41,26%		44,20%	
Steuerliches Ergebnis				-45,49%		-46,79%	
Ergebnisse 1995–2006						Ist	
Ausschüttung						113,62%	
Steuerliches Ergebnis						67,00%	
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1984–2006						Ist	
Ausschüttung						157,82%	
Steuerliches Ergebnis						20,20%	
Liquidationsergebnis						Ist	
Liquidationserlös						131,62%	

¹ 0,16% p. a. entspricht 4,11% für zwei Wochen.

Immobilien-Kommanditgesellschaft Einkaufs-Center Hamm

Einkaufs-Center Hamm

Das Einkaufs-Center liegt in der Innenstadt von Hamm (Westfalen) in unmittelbarer Nachbarschaft zur Fußgängerzone.

Die Anleger hatten sich mit einer Beteiligung von 33% als Kommanditistengruppe III am Fondsobjekt beteiligt.

Im April 2002 nahm ein Großteil der Kommanditisten, darunter auch die Mehrheit der Kommanditistengruppe III, das Angebot der Deutschen EuroShop AG an, die Beteiligungen an sie zu veräußern.

Der Gesamtmittelrückfluss lag bei rund 236%.

Angaben zum Fonds

Fondsgesellschaft	Immobilien-Kommanditgesellschaft Dr. Anderegg & Co. Einkaufs-Center Hamm (Beteiligung von 33%)	
Prognosezeitraum	1989–2005	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	30,46 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal)	7,11 Mio. EUR	
Fondsauflegung/Fondsschließung	1989	
Objektverkauf/Liquidationsabschluss	2002/2002	

Angaben zur Immobilie Einkaufs-Center Hamm

Objektadresse	Richard-Matthaei-Platz 1, 59065 Hamm	
Fertigstellung	1992	
Grundstück	ca. 32.000 m ²	
Mietfläche	Einzelhandel	ca. 33.400 m ²
	Büros	ca. 1.250 m ²
	Gesamt	ca. 34.650 m ²
Parkplätze	ca. 1.300	

Fondsergebnisse¹

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1989		in Bau	-14,1	1996	5,2	2,6	-11,2
1990		in Bau	-35,0	1997	5,5	3,7	-12,4
1991		in Bau	-27,1	1998	6,4	4,2	-8,1
1992	10,6	3,4	-10,8	1999	7,3	5,0	-6,1
1993	10,0	3,2	-10,5	2000	5,7	2,2	1,7
1994	23,7 ²	3,5	-11,3	2001	6,6	3,8	1,8
1995	5,0	2,6	-11,6	Liquidation	150,0		
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				7,11 Mio. EUR		7,11 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				23,35 Mio. EUR		23,35 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				30,46 Mio. EUR		30,46 Mio. EUR	
Agio				6,00%		-	
Verlustzuweisung in der Investitionsphase (1989–1992)				-88,72%		-86,97%	
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1989–2001				Soll		Ist	
Ausschüttung				34,20%		86,00%	
Steuerliches Ergebnis				-102,81%		-154,70%	
Liquidationsergebnis						Ist	
Liquidationserlös						150,00%	

¹ Anteilige Ergebnisse für Kommanditistengruppe III. Der Fonds stellt 33% der Gesellschaft dar.² Inkl. einer Sonderausschüttung von 14%.

DB Immobilienfonds 3

Allee-Center Berlin

Das Allee-Center wurde als Nahversorgungszentrum ausgelegt und liegt an einer der Haupteinfallstraßen von Berlin.

Die Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 3 von Quistorp KG beteiligte sich als persönlich haftende Gesellschafterin mit 58,27% an der Objektgesellschaft EKZ Landsberger Allee Dr. Rühl KG, die Eigentümerin des Allee-Centers war.

Fondsentwicklung

Der Fonds hat sich nach Auflage zunächst gemäß Prognose im Verkaufsprospekt entwickelt. Ab 2005 konnte die prospektierte Ausschüttung aufgrund der starken Zunahme von konkurrierenden Einkaufs-Centern in der Umgebung der Fondsimmoblie sowie rückläufiger Büromieten nicht mehr in voller Höhe erreicht werden.

Aktuelle Information

Die Objektgesellschaft hatte am 29. Dezember 2010 mit einer von Orion Capital Managers (UK) Ltd. verwalteten Zweckgesellschaft einen Vertrag über den Verkauf des Allee-Centers abgeschlossen. Der Vollzug des Kaufvertrags mit Kaufpreiszahlung und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie erfolgte vertragsgemäß zum 31. März 2011. Die Liquidation der Gesellschaft wurde zum Ablauf des 31. Mai 2011 eröffnet. Auf den Liquidationserlös haben die Anleger am 1. Juni 2011 eine erste Abschlagszahlung in Höhe von 46,80%, am 29. Juni 2011 eine zweite Abschlagszahlung in Höhe von rund 15% und am 16. Mai 2013 eine dritte Abschlagszahlung in Höhe von rund 12% erhalten, bezogen auf das nominale Eigenkapital, ohne Agio. Weitere Abschlagszahlungen erfolgen nach Liquidationsfortschritt.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	DB Immobilienfonds 3 von Quistorp KG i. L.	
Beteiligung an	EKZ Landsberger Allee Dr. Rühl KG i. L.	58,27%
Prognosezeitraum	1993–2014	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	18,41 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	18,73 Mio. EUR	
Fondsaufgabe/Fondschließung	1993	

Angaben zur Immobilie Allee-Center Berlin		
Objektadresse	Landsberger Allee 277, 13055 Berlin	
Fertigstellung	1994	
Grundstück	im Volleigentum	ca. 15.733 m ²
Mietfläche	Einzelhandel	ca. 12.200 m ²
	Büros/Praxen	ca. 3.100 m ²
	Lager/Sonstiges	ca. 700 m ²
	Gesamt	ca. 16.000 m ²
Parkplätze	Tiefgarage	ca. 320

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %								
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis		Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1993		in Bau	-26,48		2003	4,03	3,99	2,27
1994		in Bau	-39,07		2004	4,03	3,99	1,87
1995	4,10	4,06	-4,71		2005	3,99	3,99	2,00
1996	4,10	4,06	-1,46		2006	3,99	4,23	2,38
1997	4,80	4,05	-0,01		2007	3,99	4,48	2,35
1998	4,10	4,06	-0,53		2008	3,99	4,73	2,71
1999	4,10	4,05	1,27		2009	3,99	4,99	2,61
2000	4,10	4,05	1,55		2010	3,99 ¹	5,24	1,32
2001	4,10	4,05	2,38		Liquidation ²	73,80		0,27
2002	4,03	3,99	5,05					
Investitionsergebnis					Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung					18,41 Mio. EUR		18,41 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung ³					18,00 Mio. EUR		18,00 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung					36,41 Mio. EUR		36,41 Mio. EUR	
Agio					0,00%		-	
Verlustzuweisung in der Investitionsphase (1993–1994)					-64,78%		-65,55%	
Ergebnisse 1993–2010					Soll		Ist	
Ausschüttung					12,64 Mio. EUR		12,16 Mio. EUR	
					68,02%		65,43% ¹	
Steuerliches Ergebnis					-38,00%		-44,51%	
Liquidationsergebnis							Ist	
Bisherige Abschlagszahlungen ²							73,80%	

¹ Rein rechnerische Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010. Die Ausschüttung ist Bestandteil der ersten Abschlagszahlung auf den Liquidationserlös am 1. Juni 2011.

² Bisherige Abschlagszahlungen auf den Liquidationserlös, die für 2010 rein rechnerisch dargestellte Ausschüttung ist Bestandteil der ersten Abschlagszahlung.

³ Anteiliges Fremdkapital aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft. Kein Fremdkapital auf Fondsebene.

» Die Eigentümerin des Allee-Centers, die EKZ Landsberger Allee Dr. Rühl KG, ist ein im Rahmen einer Privatplatzierung aufgelegter Fonds der heutigen Deutsche Asset & Wealth Management GmbH International und befindet sich derzeit in Liquidation (vgl. aktuelle Information Allee-Center Berlin).

DB Immobilienfonds 8

Bank- und Geschäftshaus Rostock

Das hinter denkmalgeschützter Fassade im Jahr 1998 neu errichtete Bank- und Geschäftshaus befindet sich in der Fußgängerzone im historischen Stadtzentrum von Rostock.

Bisherige Fondsentwicklung

Die Fondsergebnisse haben sich in den ersten Jahren nach Auflegung gemäß der Prognose des Verkaufsprospekts entwickelt. Die Einnahmen des Fonds waren zu Beginn über zwei zehnjährige Mietverträge abgesichert. Nach Auflegung des Fonds hat sich das Marktmietniveau nicht wie erwartet entwickelt. Um für anstehende Nachvermietungs- bzw. Umbaukosten rechtzeitig eine angemessene Liquiditätsreserve aufzubauen, wurde die Ausschüttung ab 2005 reduziert. Aufgrund des niedrigen Marktmietniveaus konnte die Anschlussvermietung nur zu niedrigeren Konditionen erfolgen als in der Prognose des Verkaufsprospekts angenommen. Die Ausschüttungen konnten danach nicht mehr die Höhe der Prognose des Verkaufsprospekts erreichen.

Aktuelle Information

Die Anleger hatten im Jahr 2012 dem Verkauf der Fondsimmobilie mehrheitlich zugestimmt. Der erzielte Kaufpreis lag rund 16% über dem von den Gesellschaftern genehmigten Mindestpreis. Der Vollzug des Kaufvertrags mit Nutzen- und Lastenübergang erfolgte vertragsgemäß am 28. Dezember 2012. Im Zuge dessen wurde das Darlehen der Fondsgesellschaft vollständig zurückgeführt. Die Liquidation wurde mit Gesellschafterbeschluss am 31. März 2013 eröffnet.

Eine erste Abschlagszahlung auf den Liquidationserlös in Höhe von 55,10% haben die Anleger am 22. Juli 2013 erhalten. Weitere Abschlagszahlungen erfolgen nach Liquidationsfortschritt. Auf Basis der aktuellen Prognosen rechnet der Liquidator derzeit mit einem Liquidationserlös in Höhe von rund 80%. Gemeinsam mit den bisherigen Ausschüttungen läge der Gesamtmittelrückfluss vor Steuern damit bei ca. 130%.

Angaben zum Fonds

Fondsgesellschaft	DB Immobilienfonds 8 von Quistorp KG i. L.	
Prognosezeitraum	1996-2017	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	16,36 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	11,29 Mio. EUR	
Fondsauflegung/Fondschließung	1996	
Objektverkauf/Liquidationsabschluss	2012	

Angaben zur Immobilie Bank- und Geschäftshaus Rostock

Objektadresse	Kröpeliner Straße 84, 18055 Rostock	
Fertigstellung	1998	
Umbau/Erweiterung	-	
Grundstück	im Volleigentum	ca. 974 m ²
Mietfläche	Einzelhandel	ca. 1.690 m ²
	Büros	ca. 1.416 m ²
	Lager	ca. 473 m ²
	Gesamt	ca. 3.579 m ²
Parkplätze	keine	

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %								
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis		Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1996		in Bau	-68,00		2005	1,50	4,43	3,65
1997		in Bau	-4,01		2006	2,00	4,43	4,23
1998	4,00	4,00	2,66		2007	3,50	4,42	4,43
1999	4,00	4,00	1,51		2008	3,50	4,48	1,94
2000	4,10	4,00	2,05		2009	3,50	4,53	4,48
2001	4,60	4,10	3,03		2010	3,50	4,52	2,13
2002	4,52	4,03	2,03		2011	3,50	4,82	3,10
2003	4,23	4,23	5,20		Liquidation ¹	55,10		2,00
2004	4,23	4,23	3,23					
Liquiditätsergebnis 2012								
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung					8,18 Mio. EUR		72,50%	
Zuführung zurr Liquiditätsreserve					1,96 Mio. EUR		17,40%	
Ausschüttung					6,22 Mio. EUR		55,10%	
Investitionsergebnis				Soll	Ist			
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				11,10 Mio. EUR	11,10 Mio. EUR			
Fremdkapital bei Fondsauflegung				5,27 Mio. EUR	5,27 Mio. EUR			
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				16,37 Mio. EUR	16,37 Mio. EUR			
Agio				3,50%	-			
Verlustzuweisung in der Investitionsphase (1996-1997)				-71,21%	-72,01%			
Ergebnisse 1996-2011				Soll	Ist			
Ausschüttung				6,76 Mio. EUR	5,69 Mio. EUR			
				60,15%	50,68%			
Steuerliches Ergebnis				-24,46%	-28,33%			
Liquidationsergebnis				Ist				
Bisherige Abschlagszahlungen				55,10%				

¹ Bisherige Abschlagszahlungen auf den Liquidationserlös.

DB Immobilienfonds Wohnanlage Mainz-Kästrich

Wohnanlage Mainz-Kästrich

Die unter Einbindung historischer Bausubstanz moderne Wohnanlage liegt in zentraler Lage zwischen Dom und Renaissancebau der Alten Universität in Mainz.

Der Kommanditist übte zum 31. Dezember 2005 sein Andienungsrecht aus und verkaufte seinen Anteil zum Preis von 110% an die RREEF Management GmbH (vormals DB Real Estate Management GmbH).

Der Gesamtmittelrückfluss lag bei rund 120%.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	DB Immobilienfonds Wohnanlage Mainz-Kästrich GmbH & Co. KG (aufgelöst)
Prognosezeitraum	1999–2008
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	95,10 Mio. EUR
Eigenkapital (nominal) nach Euroglättung	14,56 Mio. EUR
Fondsauflegung/Fondsschließung	1999
Objektverkauf	2005

Angaben zur Immobilie Wohnanlage Mainz-Kästrich		
Objektadresse	Trajanstraße 4–16, Drususstraße 1–7, Germanikusstraße 2–10, Kästrich 36–38 und 49–61, Am Römertor 1–31 und 2–34, Kupferbergterrasse 21–29, 55131 Mainz	
Fertigstellung	1986–1990	
Grundstück	ca. 29.394 m ²	
Mietfläche	Wohnungen	ca. 34.047 m ²
	Gewerbe/Sonstiges	ca. 2.368 m ²
	Gesamt	ca. 36.415 m ²
Parkplätze	ca. 740	

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
1999	1,40	1,40	-30,54	2003	1,43	1,43	-7,80
2000	1,40	1,40	-8,09	2004	1,43	1,43	-7,81
2001	1,40	1,40	-6,67	2005	1,43 ¹	1,47	-7,30
2002	1,43	1,43	-6,50	Liquidation	110,00		
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				14,32 Mio. EUR		14,32 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				80,78 Mio. EUR		80,78 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				95,10 Mio. EUR		95,10 Mio. EUR	
Agio				5,00%		-	
Verlustzuweisung in der Investitionsphase 1999				-31,84%		-30,54%	
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1999–2005				Soll		Ist	
Ausschüttung				9,96%		9,92%	
Steuerliches Ergebnis				-72,34%		-74,72%	
Liquidationsergebnis						Ist	
Liquidationserlös						110,00%	

¹ Der Kommanditist übte zum 31. Dezember 2005 sein Andienungsrecht aus und verkaufte seine Beteiligung zu 110% an die DB Real Estate Management GmbH. Nach Ausübung des Andienungsrechts wurde beschlossen, die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2005 der Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft zuzuführen. Auf Basis des Andienungsvertrags erhielt der ausgeschiedene Kommanditist eine Zahlung in Höhe der Ausschüttung vom Käufer.

DB Immobilienfonds 19

Ritterpassage am Hauptbahnhof Leipzig

Vis-à-vis dem Hauptbahnhof Leipzig verbindet die Ritterpassage zwei siebengeschossige Karrees. Das östliche Karree wird von zwei Bürogebäuden sowie zwei Hotels gebildet; im westlichen Karree befinden sich neben drei weiteren Bürogebäuden ein Wohnhaus und das Parkhotel.

Fondsentwicklung

Der Fonds hat sich nach Auflage zunächst gemäß der Prognose im Verkaufsprospekt entwickelt. Die Einnahmen des Fonds waren durch einen Generalmietvertrag bis Ende 2010 abgesichert. Allerdings entwickelte sich das Marktmietniveau nach Fondsauflegung schlechter als im Verkaufsprospekt prognostiziert, sodass die Aus-

schüttung ab 2009 wegen der nach Ablauf des Generalmietvertrags niedrigeren Mieteinnahmen vorsorglich reduziert werden musste.

Die fünf Gesellschaften des DB Immobilienfonds 19 wurden mit Wirkung zum Ablauf des 29. Dezember 2010 aufgelöst. Die Liquidatorin, die DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH, hat das Angebot der Eigentümerin der Immobilien zur Ablösung der Nießbrauchsrechte gegen Auszahlung des Kaufpreises angenommen. Die Gesellschaften wurden zum 31. Mai 2011 vollbeendet, die Löschung im Handelsregister erfolgte im Juni 2011.

Der Gesamtmittelrückfluss lag bei rund 88 %.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	DB Immobilienfonds 19 Ritterpassage am Hauptbahnhof Leipzig (aufgelöst)	
Beteiligungen an	Erste DB Immobilienfonds Beta Dr. Rühl KG	94%
	Zweite DB Immobilienfonds Beta Dr. Rühl KG	94%
	Dritte DB Immobilienfonds Beta Dr. Rühl KG	94%
	Vierte DB Immobilienfonds Beta Dr. Rühl KG	94%
	Fünfte DB Immobilienfonds Beta Dr. Rühl KG	94%
Prognosezeitraum	2001–2028	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	50,0 Mio. EUR	
Beteiligungskapital ¹	44,7 Mio. EUR	
Fondsauflegung/Fondsschließung	2000	
Objektverkauf/Liquidationsabschluss	2010/2011	

¹ Setzt sich zusammen aus 38,26 Mio. EUR Eigenkapital und 6,44 Mio. EUR Anteilsfinanzierung.

Angaben zur Immobilie Ritterpassage am Hauptbahnhof Leipzig		
Objektadresse	Brühl 65 und 67, Richard-Wagner-Straße 1–3, 04109 Leipzig	
Fertigstellung	1997	
Grundstück	Nießbrauchrecht	ca. 7.885 m ²
	Einzelhandel	ca. 2.659 m ²
	Büros	ca. 22.714 m ²
	Lager	ca. 531 m ²
	Gesamt	ca. 25.904 m ²
Parkplätze	Tiefgarage	ca. 222

Fondsergebnisse

Ausschüttungen ¹ und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung Ist	Ausschüttung Soll	Steuerliches Ergebnis
2000	Platzierungsphase		-0,28	2006	4,50	4,50	2,32
2001	4,50	4,50	-115,02	2007	4,50	4,50	1,91
2002	4,50	4,50	4,11	2008	4,50	4,50	3,54
2003	4,50	4,50	0,21	2009	2,50	4,50	2,99
2004	4,50	4,50	0,29	2010	1,33	4,50	0,26
2005	4,50	4,50	1,29	Liquidation	48,37		
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Beteiligungskapital bei Fondsauflegung				44,70 Mio. EUR		44,70 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				38,26 Mio. EUR		38,26 Mio. EUR	
Anteilsfinanzierung bei Fondsauflegung				6,44 Mio. EUR		6,44 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				5,30 Mio. EUR		5,30 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				50,00 Mio. EUR		50,00 Mio. EUR	
Agio				3,50%		-	
Verlustzuweisung in der Investitionsphase (2001)				-113,29%		-115,02%	
Ergebnisse 2000–2010				Soll		Ist	
Ausschüttung				18,11 Mio. EUR		17,21 Mio. EUR	
				45,00% ¹		39,83% ¹	
Steuerliches Ergebnis				-78,89%		-98,39%	
Liquidationsergebnis						Ist	
Liquidationserlös						48,37%	

¹ Bezogen auf das Beteiligungskapital (vgl. Verkaufsprospekt).

Verkaufte Fondsimmobilien im Ausland

Hinweise zu den Fondsergebnissen der im Ausland verkauften Fondsimmobilien bzw. aufgelösten Fonds

Die **Prozentangaben** beziehen sich auf das jeweilige nominale Eigenkapital in der entsprechenden Fondswährung.

Die Platzierung der Fonds erfolgte über externe Vertriebswege, eine Angabe des tatsächlich angefallenen **Agios** ist daher nicht möglich.

Ausschüttungen sind in der Fondswährung und in der Regel vor ausländischen Steuern dargestellt.

Das **steuerliche Ergebnis** (für Ersterwerber, Basis: Testierter Jahresabschluss) bzw. der endgültige Liquidationserlös steht bei den in den letzten fünf Jahren verkauften Immobilien bzw. aufgelösten Fonds teilweise unter dem Vorbehalt der Betriebsprüfung durch das Finanzamt im Investitionsland.

Als steuerliches Ergebnis wird bei Immobilienfonds im Ausland in der Regel das ausländische steuerliche Ergebnis angegeben.



UBS Tower Chicago (USA)

Deutsche Canada-Grundbesitz Calgary Place (Calgary, Kanada)

Das Anlageobjekt Calgary Place im Zentrum der kanadischen Olympia-Stadt Calgary besteht aus zwei Bürotürmen mit zusätzlicher Nutzung von Einzelhandelsflächen. Langjähriger Hauptmieter in beiden Türmen war die

Ölgesellschaft Mobil Oil Canada, Ltd. Die Anleger haben im Jahr 1993 ihre Fondsanteile verkauft.

Der Gesamtmittelrückfluss in Kanadischen Dollar lag bei rund 191 %.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	Deutsche Canada-Grundbesitz GmbH & Co. (aufgelöst)
Prognosezeitraum	1975–1984
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	14,83 Mio. CAD (18,92 Mio. EUR) ¹
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung	6,45 Mio. CAD (8,24 Mio. EUR) ¹
Fondsauflegung/Fondsschließung	1975
Objektverkauf	1993
Investitionsobjekt war eine Beteiligung von 50% an der Immobilie Calgary Place.	

¹ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 2,4985 DEM für 1 CAD entspricht 1,2775 EUR im Jahr 1975.

Angaben zur Immobilie Calgary Place (Calgary, Kanada)		
Objektadresse	Fifth Avenue S.W./Third Street S.W., Calgary, Alberta, Kanada	
Fertigstellung	1970	
Grundstück	ca. 8.336 m ²	
Mietfläche	Büros	ca. 45.300 m ²
	Einzelhandel/Sonstiges	ca. 11.300 m ²
	Gesamt	ca. 56.600 m ²
Parkplätze	ca. 300	

Fondsergebnisse

Ausschüttungen ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung			Jahr	Ausschüttung		
	CAD		EUR ²		CAD		EUR ²
	Ist	Soll	Ist		Ist	Soll	Ist
1975/76	5,5	5,5	5,0	1984/85	8,0	5,5	5,2
1976/77	5,5	5,5	4,2	1985/86	8,0		4,4
1977/78	5,5	5,5	3,6	1986/87	8,0		4,3
1978/79	5,5	5,5	3,4	1987/88	8,0		5,0
1979/80	6,3	5,5	4,5	1988/89	8,0		4,6
1980/81	7,0	5,5	5,5	1989/90	6,0		3,6
1981/82	7,5	5,5	5,9	1990/91	6,0		4,4
1982/83	8,0	5,5	6,5	1991/92	5,5		4,3
1983/84	8,0	5,5	7,1	Liquidation	75,0		38,4
Investitionsergebnis				Soll	Ist		
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				6,45 Mio. CAD	6,45 Mio. CAD		
				(8,24 Mio. EUR) ³	(8,24 Mio. EUR) ³		
Fremdkapital bei Fondsauflegung				8,38 Mio. CAD	8,38 Mio. CAD		
				(10,71 Mio. EUR) ³	(10,71 Mio. EUR) ³		
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				14,83 Mio. CAD	14,83 Mio. CAD		
				(18,92 Mio. EUR) ³	(18,92 Mio. EUR) ³		
Agio				5,00%	–		
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1975–1984				Soll	Ist		
Ausschüttung ¹				55,00%	66,80%		
Steuerliches Ergebnis				⁴	⁴		
Ergebnisse 1985–1992					Ist		
Ausschüttung ¹					49,50%		
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1975–1992					Ist		
Ausschüttung ¹					116,30%		
Liquidationsergebnis					Ist		
Liquidationserlös in CAD					75,00%		

¹ In Kanadischen Dollar vor kanadischen Steuern, weitgehend steuerfrei, gerundet.

² Umgerechnet mit CAD/DEM-Wechselkurs zum jeweiligen Ausschüttungstermin; für historische Wechselkurse wird 1,95583 DEM für 1 EUR angenommen.

³ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 2,4985 DEM für 1 CAD entspricht 1,2775 EUR im Jahr 1975.

⁴ Keine Angaben im Prospekt, daher ist ein Soll-Ist-Vergleich nicht möglich.

Deutsche Gesellschaft für Immobilienanlagen „America“ Pennzoil Place (Houston, USA)

In bester Citylage Houstons, dem sogenannten Central Business District, steht das Bürohochhaus Pennzoil Place und ist dem innerstädtischen, unterirdischen Tunnel-system angeschlossen, das alle wichtigen Bürogebäude miteinander verbindet. Das klimatisierte Gebäude besteht aus zwei Bürotürmen mit je 36 Stockwerken und zwei

Ladengeschossen. Die Immobilie wurde am 21. Januar 1999 für 210 Mio. USD verkauft. Die Löschung im Handelsregister erfolgte Ende des Jahres 2009.

Der Gesamtmittelrückfluss in US-Dollar lag bei rund 313%.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	Deutsche Gesellschaft für Immobilienanlagen „America“ mbH (aufgelöst)
Prognosezeitraum	1976–1985
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	106,01 Mio. USD (139,89 Mio. EUR) ¹
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung	47,25 Mio. USD (62,35 Mio. EUR) ¹
Fondsauflegung/Fondsschließung	1976/1977
Objektverkauf/Liquidationsabschluss	1999/2009
Investitionsobjekt war eine Beteiligung von 90% an der Immobilie Pennzoil Place.	

¹ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 2,5809 DEM für 1 USD entspricht rund 1,3196 EUR im Jahr 1976.

Angaben zur Immobilie Pennzoil Place (Houston, USA)		
Objektadresse	Louisiana Street, Houston, Texas, USA	
Fertigstellung	1975	
Grundstück	ca. 5.810 m ²	
Mietfläche	Büros	ca. 124.300 m ²
	Einzelhandel	ca. 5.300 m ²
	Lager	ca. 1.400 m ²
	Gesamt	ca. 131.000 m ²
Parkplätze	ca. 489	

Fondsergebnisse

Ausschüttungen ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung			Jahr	Ausschüttung		
	USD		EUR ²		USD		EUR ²
	Ist	Soll	Ist		Ist	Soll	Ist
1976	3,1 ³	3,4 ³	2,8 ³	1988	7,0		5,0
1977	7,3	6,8	5,9	1989	7,0		4,6
1978	7,8	6,8	5,7	1990	7,0		4,7
1979	8,0	6,8	5,5	1991	6,0		3,7
1980	8,5	6,8	7,2	1992	6,0		3,8
1981	9,0	6,8	8,4	1993	4,0		2,6
1982	9,3	6,8	8,7	1994	5,5		3,1
1983	9,3	6,8	9,4	1995	5,5		3,3
1984	9,3	6,8	10,8	1996	4,5		3,0
1985	9,3	6,8	8,0	1997	4,5		3,1
1986	8,0		5,6	Liquidation	160,4		112,3
1987	7,0		4,5				
Investitionsergebnis				Soll	Ist		
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				47,25 Mio. USD	47,25 Mio. USD		
				(62,35 Mio. EUR) ⁴	(62,35 Mio. EUR) ⁴		
Fremdkapital bei Fondsauflegung				58,76 Mio. USD	58,76 Mio. USD		
				(77,54 Mio. EUR) ⁴	(77,54 Mio. EUR) ⁴		
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				106,01 Mio. USD	106,01 Mio. USD		
				(139,89 Mio. EUR) ⁴	(139,89 Mio. EUR) ⁴		
Agio				5,00%	–		
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1976–1985				Soll	Ist		
Ausschüttung ¹				64,50%	80,90%		
Steuerliches Ergebnis				⁵	⁵		
Ergebnisse 1986–1997					Ist		
Ausschüttung ¹					72,00%		
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1976–1997					Ist		
Ausschüttung ¹					152,90%		
Liquidationsergebnis					Ist		
Liquidationserlös in USD					160,35%		

¹ In US-Dollar vor US-Steuern, weitgehend steuerfrei, gerundet.

² Umgerechnet mit USD/DEM-Wechselkurs zum jeweiligen Ausschüttungstermin; für historische Wechselkurse wird 1,95583 DEM für 1 EUR angenommen.

³ 3,1% p. a. (US-Dollar Soll: 3,4%, Euro Ist: 2,8%) entspricht 6,2% (US-Dollar Plan: 6,8%, Euro Ist: 5,6%) für sechs Monate.

⁴ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 2,5809 DEM für 1 USD entspricht 1,3196 EUR im Jahr 1976.

⁵ Keine Angaben im Prospekt, daher ist ein Soll-Ist-Vergleich nicht möglich.

AV America

One/Two Shell Plaza (Houston, USA)

Der Shell-Gebäudekomplex besteht aus zwei benachbarten Gebäuden in zentraler Lage Houstons, dem sogenannten Central Business District. Beide Bürotürme sind unterirdisch miteinander verbunden und dem innerstädtischen Tunnelsystem angeschlossen, das alle wichtigen Bürogebäude miteinander verbindet. Wirtschaftlich bilden beide Gebäude eine Einheit.

Am 10. Mai 2004 stimmten die Anleger der Veräußerung des 50%igen Miteigentumsanteils zu. Die Liquidation der Fondsgesellschaft wurde am 15. September 2011 mit Löschung im Handelsregister abgeschlossen.

Der Gesamtmittelrückfluss in US-Dollar lag bei rund 341%.

Angaben zum Fonds

Fondsgesellschaft	AV America Grundbesitzverwaltungsgesellschaft mbH (aufgelöst)	
Prognosezeitraum	1978–1987	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	71,18 Mio. USD	(75,33 Mio. EUR) ¹
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung	31,50 Mio. USD	(33,34 Mio. EUR) ¹
Fondsauflegung/Fondsschließung	1978	
Objektverkauf/Liquidationsabschluss	2004/2011	
Investitionsobjekt war eine Beteiligung von 50% an den Immobilien One/Two Shell Plaza.		

¹ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 2,0698 DEM für 1 USD entspricht rund 1,0583 EUR im Jahr 1978.

Angaben zu den Immobilien One/Two Shell Plaza (Houston, USA)

Objektadresse	One Shell Plaza: 910 Louisiana Street, Houston, Texas, USA Two Shell Plaza: 777 Walker Avenue, Houston, Texas, USA	
Fertigstellung	1972/1973	
Grundstück	ca. 9.380 m ²	
Mietfläche	Büros	ca. 158.000 m ²
	Einzelhandel	ca. 4.500 m ²
	Lager	ca. 1.600 m ²
	Sonstiges	ca. 2.300 m ²
	Gesamt	ca. 166.400 m ²
Parkplätze	ca. 1.400	

Fondsergebnisse

Ausschüttungen ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung			Jahr	Ausschüttung		
	USD		EUR ²		USD		EUR ²
	Ist	Soll	Ist		Ist	Soll	Ist
1978	3,5 ³	3,5 ³	3,2 ³	1992	4,0 ⁴		3,0
1979	6,5	6,0	5,5	1993	3,0 ⁴		2,4
1980	7,0	6,0	7,4	1994	5,0 ⁴		3,4
1981	7,3	6,0	8,2	1995	6,0		4,5
1982	7,5	6,0	8,9	1996	16,0 ⁵		13,3
1983	7,5	6,0	9,5	1997	6,0		5,2
1984	7,5	6,0	10,9	1998	6,0		5,5
1985	7,5	6,0	8,0	1999	7,0		7,3
1986	7,5	6,0	6,6	2000	7,0		7,5
1987	7,0	6,0	5,6	2001	7,0		7,1
1988	7,0		6,3	2002	7,0		5,5
1989	7,0		5,7	2003	7,0		3,0
1990	7,0		6,1	Liquidation	165,0		124,7
1991	6,0 ⁴		4,5				
Investitionsergebnis				Soll	Ist		
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				31,50 Mio. USD	31,50 Mio. USD		
				(33,34 Mio. EUR) ⁶	(33,34 Mio. EUR) ⁶		
Fremdkapital bei Fondsauflegung				39,68 Mio. USD	39,68 Mio. USD		
				(41,99 Mio. EUR) ⁶	(41,99 Mio. EUR) ⁶		
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				71,18 Mio. USD	71,18 Mio. USD		
				(75,33 Mio. EUR) ⁶	(75,33 Mio. EUR) ⁶		
Agio				5,00%	–		
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1978–1987				Soll	Ist		
Ausschüttung ¹				57,50%	68,80%		
Steuerliches Ergebnis				⁷	⁷		
Ergebnisse 1988–2003					Ist		
Ausschüttung ¹					108,00%		
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1978–2003					Ist		
Ausschüttung ¹					176,80%		
Liquidationsergebnis					Ist		
Liquidationserlös in USD					164,98%		

¹ In US-Dollar vor US-Steuern, weitgehend steuerfrei, gerundet.

² Umgerechnet mit USD/DEM-Wechselkurs zum jeweiligen Ausschüttungstermin; für historische Wechselkurse wird 1,95583 DEM für 1 EUR angenommen.

³ 3,5% p. a. (Euro-Ist: 3,2%) entspricht 6,0% (US-Dollar Plan: 6,0%, Euro Ist: 5,5%) für sieben Monate.

⁴ Die Jahre 1991 bis 1994 waren geprägt durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen der Gebäude.

⁵ Inkl. einer Sonderausschüttung von 10%.

⁶ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 2,0698 DEM für 1 USD entspricht 1,0583 EUR im Jahr 1978.

⁷ Keine Angaben im Prospekt, daher ist ein Soll-Ist-Vergleich nicht möglich.

VG-Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienanlagen

First Atlanta Tower (Atlanta, USA)

Der First Atlanta Tower war eines der ersten Hochhäuser in der Innenstadt Atlantas. Der 41 Stockwerke hohe Büroturm wurde 1969 fertig gestellt und war über 20 Jahre der Hauptsitz der First National Bank of Atlanta. Im Zusammenhang mit dem vorzeitigen Auszug dieses Hauptmieters auf dem Höhepunkt der US-Immobilienkrise

und der Notwendigkeit umfangreicher baulicher Maßnahmen, ohne mit einer wirtschaftlichen Neuvermietung rechnen zu können, haben die Anleger im Jahr 1992 ihre Fondsbeteiligungen verkauft.

Der Gesamtmittelrückfluss in US-Dollar lag bei rund 153%.

Angaben zum Fonds

Fondsgesellschaft	VG-Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienanlagen mbH (aufgelöst)	
Prognosezeitraum	1979–1988	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	66,50 Mio. USD	(64,47 Mio. EUR) ¹
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung	31,30 Mio. USD	(30,35 Mio. EUR) ¹
Fondsauflegung/Fondsschließung	1979	
Objektverkauf	1992	

¹ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1,8962 DEM für 1 USD entspricht 0,9695 EUR im Jahr 1979.

Angaben zur Immobilie First Atlanta Tower (Atlanta, USA)

Objektadresse	Peachtree Street, Marietta Street, Atlanta, Georgia, USA	
Fertigstellung	1969	
Grundstück	ca. 4.915 m ²	
Mietfläche	Büros	ca. 80.206 m ²
	Einzelhandel/Lager	ca. 942 m ²
	Gesamt	ca. 81.148 m ²
Parkplätze	ca. 126	

Fondsergebnisse

Ausschüttungen ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung			Jahr	Ausschüttung		
	USD		EUR ²		USD		EUR ²
	Ist	Soll	Ist		Ist	Soll	Ist
1979	6,0	6,0	5,6	1986	8,0	6,0	7,6
1980	6,0	6,0	7,5	1987	8,0	6,0	7,1
1981	6,0	6,0	7,5	1988	8,0	6,0	8,1
1982	6,0	6,0	7,9	1989	8,0		7,2
1983	6,5	6,0	9,2	1990	0,9		0,8
1984	7,0	6,0	11,3	Liquidation ³	75,0		55,7
1985	7,5	6,0	8,8				
Investitionsergebnis				Soll	Ist		
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				31,30 Mio. USD	31,30 Mio. USD		
				(30,35 Mio. EUR) ⁴	(30,35 Mio. EUR) ⁴		
Fremdkapital bei Fondsauflegung				35,20 Mio. USD	35,20 Mio. USD		
				(34,12 Mio. EUR) ⁴	(34,12 Mio. EUR) ⁴		
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				66,50 Mio. USD	66,50 Mio. USD		
				(64,47 Mio. EUR) ⁴	(64,47 Mio. EUR) ⁴		
Agio				5,00%	–		
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1979–1988				Soll	Ist		
Ausschüttung ¹				60,00%	69,00%		
Steuerliches Ergebnis				⁵	⁵		
Ergebnisse 1989–1990					Ist		
Ausschüttung ¹					8,90%		
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1979–1990					Ist		
Ausschüttung ¹					77,90%		
Liquidationsergebnis					Ist		
Liquidationserlös in USD					75,00%		

¹ In US-Dollar vor US-Steuern, weitgehend steuerfrei, gerundet.

² Umgerechnet mit USD/DEM-Wechselkurs zum jeweiligen Ausschüttungstermin; für historische Wechselkurse wird 1,95583 DEM für 1 EUR angenommen.

³ Vor Abzug der US-Quellensteuer auf den Liquidationserlös, die überwiegend zurückerstattet wurde.

⁴ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1,8962 DEM für 1 USD entspricht 0,9695 EUR im Jahr 1978.

⁵ Keine Angaben im Prospekt, daher ist ein Soll-Ist-Vergleich nicht möglich.

JG Japan

Deutsches Industrie- und Handelszentrum Hakusan (Yokohama, Japan)

Das deutsche Industrie- und Handelszentrum wurde im August 1987 im Hakusan High-Tech-Park, Yokohama, fertig gestellt und war das erste Projekt dieser Art. Es wurde entwickelt, um die Bedürfnisse von deutschen Unternehmen zu erfüllen, die in Japan neue Geschäftsaktivitäten entfalten.

Fondsentwicklung

Der Fonds entwickelte sich im Prognosezeitraum insgesamt erwartungsgemäß. Nach Ablauf der Prognoserechnung konnte das Ausschüttungsniveau trotz eines traditionell volatilen Vermietungsmarktes in Japan (mit überwiegend kurzer Mietdauer) weitgehend gehalten werden.

Aktuelle Information

Mit Beschluss vom 14. November 2007 haben die Anleger den Verkauf der Fondsimmoblie und die Liquidation des Fonds beschlossen. Der Kaufvertrag wurde am 20. Dezember 2007 unterschrieben. Der Vollzug erfolgte am 31. Januar 2008.

Die Anleger haben in fünf Abschlagszahlungen bisher rund 214% (auf Euro-Basis) auf den Liquidationserlös erhalten. Die bislang letzte Abschlagszahlung erfolgte im April 2012. Weitere Abschlagszahlungen erfolgen nach Liquidationsfortschritt. Mit einer Vollbeendigung der Gesellschaft wird nicht vor dem Jahr 2014 gerechnet.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	JG Japan Grundbesitzverwaltungsgesellschaft mbH i. L.	
Prognosezeitraum	1988–1997	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	7.481,00 Mio. JPY (48,42 Mio. EUR) ¹	
Eigenkapital (nominal)	2.640,00 Mio. JPY (17,38 Mio. EUR) ¹	
Fondsauflegung/Fondsschließung	1987/1988	
Objektverkauf	2008	

¹ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 100 JPY entsprechen 1,2659 DEM bzw. 0,647 EUR.

Angaben zur Immobilie Deutsches Industrie- und Handelszentrum Hakusan (Yokohama, Japan)		
Objektadresse	1-18-2 Hakusan, Cho Midori-Ku, Yokohama 226-0006, Japan	
Fertigstellung	1987	
Grundstück	im Volleigentum	ca. 10.417 m ²
Mietfläche	Büros	ca. 6.733 m ²
	Multifunktionsflächen (Forschung, Ausstellung, Lager, Produktion, Sonstiges)	ca. 13.157 m ²
	Gesamt	ca. 19.890 m ²
Parkplätze	Tiefgarage	ca. 54
	Außenstellplätze	ca. 61

Fondsergebnisse

Ausschüttungen ¹ in %							
Jahr	Ausschüttung			Jahr	Ausschüttung		
	in JPY		in EUR ²		in JPY		in EUR ²
	Ist	Soll	Ist		Ist	Soll	Ist
1988	6,00	6,00	6,64	1999	7,00		9,55
1989	6,00	6,00	5,11	2000	7,00		15,19
1990	6,00	6,00	5,98	2001	7,00		11,71
1991	7,00	6,00	6,71	2002	7,00		10,23
1992	7,00	6,00	8,19	2003	7,00		10,28
1993	5,00	6,00	6,27	2004	5,60		7,98
1994	5,00	6,00	6,66	2005	5,60		7,91
1995	5,00	6,00	5,56	2006	5,60		6,39
1996	7,00	6,00	8,36	2007	5,60		5,02
1997	7,00	6,00	7,13	Liquidation ³			214,47
1998	7,00		8,68				
Investitionsergebnis				Soll	Ist		
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				2.640,00 Mio. JPY	2.640,00 Mio. JPY		
				(17,09 Mio. EUR) ⁴	(17,09 Mio. EUR) ⁴		
Fremdkapital bei Fondsauflegung				4.841,00 Mio. JPY	4.841,00 Mio. JPY		
				(31,33 Mio. EUR) ⁴	(31,33 Mio. EUR) ⁴		
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				7.481,00 Mio. JPY	7.481,00 Mio. JPY		
				(48,42 Mio. EUR) ⁴	(48,42 Mio. EUR) ⁴		
Agio				5,00%	-		
Ergebnisse im Prognosezeitraum 1988–1997				Soll	Ist		
Ausschüttung in JPY ¹				60,00%	61,00%		
Ergebnisse 1998–2007				Soll	Ist		
Ausschüttung in JPY ¹					64,40%		
Ergebnisse seit Fondsauflegung 1988–2007					Ist		
Ausschüttung in JPY ¹					125,40%		
Liquidationsergebnis					Ist		
Bisherige Abschlagszahlungen in EUR					214,47%		

¹ Nach japanischer Quellensteuer; weitgehend steuerfrei bis 1999; danach pauschaler Abzug von 20% japanischer Quellensteuer.

² Umgerechnet in Euro zum jeweiligen Japanische-Yen-Tageskurs.

³ Bisherige Abschlagszahlungen auf den Liquidationserlös.

⁴ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 100 JPY entsprechen 1,2659 DEM bzw. 0,647 EUR.

Immobilienfonds Midtown Manhattan

31 West 52nd Street (New York, USA)

Das 29-geschossige Class-A-Bürohochhaus, das 1987 fertig gestellt wurde, liegt zentral im New Yorker Stadtteil Midtown Manhattan, einem der besten Büroviertel in den USA. Das Gebäude befindet sich zwischen der 5th und 6th Avenue nahe dem Museum of Modern Art und dem Rockefeller Center und ist gut über den öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Im näheren Umkreis befinden sich zahlreiche Kultur- und Einkaufsmöglichkeiten sowie der Central Park.

Fondsentwicklung

Der Fonds hat sich während seiner Laufzeit weitgehend prognosegemäß entwickelt. Durch den Generalmietvertrag mit der Deutsche Bank AG, Filiale New York, waren

die Mieteinnahmen langfristig gesichert. Im Jahr 2007 machte die Deutsche Bank AG von ihrem Ankaufsrecht Gebrauch und kaufte dem Fonds dessen Anteil (rund 73%) an der Fondsimmoblie zum aktuellen Verkehrswert ab.

Aktuelle Information

Der Fonds befand sich seit dem 21. Dezember 2007 in Liquidation. Die Abschlusszahlung auf den Liquidationserlös an die Anleger erfolgte am 28. Dezember 2012.

Die Liquidation wurde mit Löschung im US-Register am 10. Juli 2013 abgeschlossen.

Der Gesamtmittelrückfluss in US-Dollar lag bei rund 250%.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	Immobilienfonds Midtown Manhattan L.P. (aufgelöst)	
Beteiligung an	40 West 53rd Associates L.P.	73,2%
Prognosezeitraum	1997–2016	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	215,00 Mio. USD (186,88 Mio. EUR) ¹	
Eigenkapital (nominal)	215,00 Mio. USD (186,88 Mio. EUR) ¹	
Fondsauflegung/Fondsschließung	1997	
Objektverkauf/Liquidationsabschluss	2007/2013	

¹ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1,70 DEM für 1 USD.

Angaben zur Immobilie 31 West 52nd Street (New York, USA)		
Objektadresse	31 West 52nd Street (Südeingang), 31 West 53rd Street (Nordeingang), New York, NY 10019, USA	
Fertigstellung	1986	
Grundstück	ca. 4.276 m ²	
Mietfläche	Büros	ca. 68.000 m ²
	Einzelhandel	ca. 1.000 m ²
	Gesamt	ca. 69.000 m ²
Parkplätze	Tiefgarage	ca. 120

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung		US-Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung		US-Steuerliches Ergebnis
	Ist	Soll	Ist		Ist	Soll	Ist
1997	3,75 ¹	3,70 ¹	3,27	2003	7,70	7,70	5,49
1998	7,40	7,40	4,40	2004	7,70	7,70	5,46
1999	7,40	7,40	5,10	2005	7,70	7,70	5,53
2000	7,60	7,40	5,21	2006	7,70	7,70	5,53
2001	7,60	7,40	5,80	2007	8,05	8,05	6,15
2002	7,80	7,70	4,85	Liquidation	169,77		117,05
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				215,00 Mio. USD		215,00 Mio. USD	
				(186,88 Mio. EUR) ²		(186,88 Mio. EUR) ²	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				–		–	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				215,00 Mio. USD		215,00 Mio. USD	
				(186,88 Mio. EUR) ²		(186,88 Mio. EUR) ²	
Agio				3,50%		–	
Ergebnisse 1997–2007				Soll		Ist	
Ausschüttung				79,85%		80,35%	
Steuerliches Ergebnis				58,14%		56,80%	
Liquidationsergebnis						Ist	
Liquidationserlös in USD						169,77%	

¹ 3,75% p. a. (Soll: 3,70%) entspricht 7,50% (Plan: 7,40%) für sechs Monate.

² Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1,70 DEM für 1 USD (1 EUR entspricht 1,95583 DEM).

Boston PremiumInvest Exchange Place (Boston, USA), Fleet Center (Boston, USA)

Die Fondsgesellschaft war zu je 49% Eigentümerin von zwei Objektgesellschaften mit Büroimmobilien in Boston. Der verbleibende 51%ige Anteil an den Objektgesellschaften wurde von der Immobiliengruppe Brookfield Properties Corporation gehalten, die auch die Objektverwaltung ausübt.

Die einander gegenüberliegenden Gebäude 53 und 75 State Street befinden sich im Financial District, im Herzen von Boston, neben der Faneuil Hall und in der Nähe der U-Bahn-Hauptverbindung, und zählen zu den meistbeachteten Gebäuden in Downtown Boston (sogenannte Trophy Buildings).

Fondsentwicklung

Im Rahmen von Anschlussvermietungen konnten marktbedingt nur geringere Mieten, als erwartet erzielt werden, sodass die Ausschüttungen in der Folge die prognostizierte Höhe nicht erreichen konnten.

Im Rahmen einer Umfinanzierung erhielten die Anleger eine Sonderausschüttung in Höhe von 34,49%.

Im Jahr 2007 erfolgte der Verkauf des Fondsanteils an den Objektgesellschaften an den Joint Venture-Partner.

Aktuelle Information

Die Abschlusszahlung auf den Liquidationserlös an die Anleger erfolgte am 21. Dezember 2012 (Wechselkurs USD/EUR 1,3111). Die Liquidation der Fondsgesellschaft wurde am 13. Juni 2013 mit Löschung im Handelsregister abgeschlossen.

Der Gesamtmittelrückfluss in US-Dollar lag bei rund 168%.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	Boston PremiumInvest GmbH & Co. KG (aufgelöst)	
Beteiligungen an	WFP 53 State Street Co. L.P.	49,0%
	WFP 75 State Street Co. L.P.	49,0%
Prognosezeitraum	2003–2014	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	357,42 Mio. USD	
	(363,92 Mio. EUR) ¹	
Eigenkapital (nominal)	196,00 Mio. USD	
	(199,57 Mio. EUR) ¹	
Fondsauflegung/Fondsschließung	2002	
Objektverkauf/Liquidationsabschluss	2007/2013	

¹ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1,0182 EUR für 1 USD.

Angaben zur Immobilie Exchange Place (Boston, USA)		
Objektadresse	53 State Street, Boston, Massachusetts, USA	
Fertigstellung	1985	
Grundstück	ca. 4.636 m ²	
Mietfläche	ca. 104.067 m ²	
Parkplätze	Tiefgarage	ca. 100

Angaben zur Immobilie Fleet Center (Boston, USA)		
Objektadresse	75 State Street, Boston, Massachusetts, USA	
Fertigstellung	1988	
Grundstück	ca. 4.850 m ²	
Mietfläche	ca. 71.266 m ²	
Parkplätze	Tiefgarage	ca. 700

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung		US-Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung		US-Steuerliches Ergebnis
	Ist	Soll	Ist		Ist	Soll	Ist
2002	Platzierungsphase			2005	5,00	7,50	3,37
2003	7,50	7,50	3,18	2006	39,49 ¹	8,00	-0,14
2004	5,00	7,50	2,64	Liquidation	111,25		88,44
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				196,00 Mio. USD		196,00 Mio. USD	
				(199,57 Mio. EUR) ²		(199,57 Mio. EUR) ²	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				161,42 Mio. USD		161,42 Mio. USD	
				(164,36 Mio. EUR) ²		(164,36 Mio. EUR) ²	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				357,42 Mio. USD		357,42 Mio. USD	
				(363,93 Mio. EUR) ²		(363,93 Mio. EUR) ²	
Agio				5,00%		-	
Ergebnisse 2002-2006				Soll		Ist	
Ausschüttung				30,50%		56,99% ¹	
Steuerliches Ergebnis				13,08%		9,04%	
Liquidationsergebnis						Ist	
Liquidationserlös						145,74% ¹	

¹ Inkl. einer Sonderausschüttung von 34,49% (ausgezählte freie Liquidität aus der Umfinanzierung).

² Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1,0182 EUR für 1 USD.

Chicago PremiumInvest UBS Tower (Chicago, USA)

Das Gebäude One North Wacker Drive ist mit seiner hervorragenden technischen Ausstattung eines der modernsten Gebäude in Chicago und liegt direkt im Herzen des Teilmarkts Central & West Loop, dem Finanzdistrikt von Chicago. Das Objekt gilt als sogenanntes Trophy Building. Der Standort profitiert von seiner guten Erreichbarkeit sowohl mit dem Pkw als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Fondsentwicklung

Der Fonds entwickelte sich während seiner Laufzeit gemäß Prognose im Verkaufsprospekt.

Aktuelle Information

Der Kaufvertrag über die Fondsimmoblie wurde am 31. März 2008 erfolgreich vollzogen. Die Vollbeendigung der Fondsgesellschaft wird voraussichtlich bis Ende 2013 erfolgt sein.

Die Abschlusszahlung auf dem Liquidationserlös erfolgte am 27. September 2013.

Der Gesamtmitterückfluss in US-Dollar lag bei rund 160%.

Angaben zum Fonds		
Fondsgesellschaft	Chicago PremiumInvest L. P. i. L.	
Beteiligung an	One North Wacker Drive Chicago L. P. i. L.	99,9%
Prognosezeitraum	2003–2016	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	454,67 Mio. USD (454,67 Mio. EUR) ¹	
Eigenkapital (nominal)	229,90 Mio. USD (229,90 Mio. EUR) ¹	
Fondsauflegung/Fondsschließung	2002	
Objektverkauf/Liquidationsabschluss	2008/2013	

¹ Angenommener Wechselkurs: 1 EUR für 1 USD.

Angaben zur Immobilie UBS Tower (Chicago, USA)		
Objektadresse	One North Wacker Drive, Chicago, Illinois, USA	
Fertigstellung	2002	
Grundstück	im Volleigentum	ca. 5.641 m ²
Mietfläche	Einzelhandel/Gastronomie	ca. 127.579 m ²
Parkplätze	ca. 330	

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %							
Jahr	Ausschüttung		US-Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung		US-Steuerliches Ergebnis
	Ist	Soll	Ist		Ist	Soll	Ist
2002	Platzierungsphase			2005	8,00	8,00	3,78
2003	7,00	7,00	0,00	2006	8,00	8,00	4,34
2004	8,00	8,00	2,39	Liquidation	128,58		79,75
Investitionsergebnis				Soll		Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				229,90 Mio. USD		229,90 Mio. USD	
				(229,90 Mio. EUR) ¹		(229,90 Mio. EUR) ¹	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				224,77 Mio. USD		224,77 Mio. USD	
				(224,77 Mio. EUR) ¹		(224,77 Mio. EUR) ¹	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				454,67 Mio. USD		454,67 Mio. USD	
				(454,67 Mio. EUR) ¹		(454,67 Mio. EUR) ¹	
Agio				5,00%		-	
Ergebnisse 2002–2007				Soll		Ist	
Ausschüttung				71,27 Mio. USD		71,27 Mio. USD	
				39,00% ²		39,00% ²	
Steuerliches Ergebnis				20,59%		15,20%	
Liquidationsergebnis						Ist	
Liquidationserlös in USD						128,58%	

¹ Angenommener Wechselkurs: 1 EUR für 1 USD.² Inkl. rein rechnerischer Ausschüttung für das Jahr 2007 (8%), die als Teil des Liquidationserlöses gezahlt wurde.

DB Real Estate METROPOLIS 1

Bechtel House (London, Großbritannien), Le Colisée III + IV (Paris, Frankreich), Park Atrium (Budapest, Ungarn)

Europäischer Mix

Für den Fonds DB Real Estate METROPOLIS 1 wurden vier Immobilien an unterschiedlichen Standorten in europäischen Metropolen ausgewählt, um die Abhängigkeit von einzelnen Miet- und Konjunkturzyklen zu reduzieren und so die Chancen und Risiken besser zu verteilen.

Bechtel House (London, Großbritannien)

Das im Jahr 1983 errichtete Bechtel House liegt im Herzen des Stadtteils Hammersmith, einem wichtigen und etablierten Büroimmobilienmarkt im Westen von London. Das Fondsobjekt Bechtel House trägt den Namen des einzigen Mieters, der Bechtel Limited, die von hier aus ihre Europageschäfte leitet.

Le Colisée III + IV (Paris, Frankreich)

Die im Jahr 2000 errichteten Gebäude Le Colisée III + IV sind Teil des gleichnamigen Gebäudekomplexes Le Colisée in Paris.

Park Atrium (Budapest, Ungarn)

Das ungarische Objekt Park Atrium liegt im Nordosten des Budapester Stadtgebiets. Es wurde von dem international anerkannten Architekten Erick van Egeraat geplant und im April 2004 im Auftrag des ING-Konzerns fertig gestellt.

Fondsentwicklung

Der Fonds entwickelte sich während seiner Laufzeit weitgehend prospektgemäß.

Aktuelle Information

Die drei Fondsgesellschaften befinden sich seit dem 31. Dezember 2007 in Liquidation. Die von den Gesellschaften derzeit noch gehaltene Liquiditätsreserve in Höhe von rund 5% dient als Reserve für etwaige Risiken und Kosten im Rahmen der Abwicklung der Gesellschaft. Zum Zeitpunkt der Vollbeendigung der Gesellschaft, die aufgrund der steuerlichen Verjährungsvorschriften nicht vor dem Jahr 2014 erfolgen kann, wird die zu diesem Zeitpunkt in der Gesellschaft noch vorhandene Liquidität im Rahmen der Schlussverteilung an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Die Anleger haben bisher Abschlagszahlungen auf den Liquidationserlös in Höhe von rund 121% erhalten.

Angaben zum Fonds

Fondsgesellschaft	Parallelinvestment in drei Fondsgesellschaften	
Beteiligungen an	Metropol 1 London KG i. L.	100%
	Metropol 1 Paris KG i. L.	100%
	Metropol 1 Budapest KG i. L.	100%
Prognosezeitraum	2004–2015	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	310,00 Mio. EUR	
Eigenkapital (nominal)	170,00 Mio. EUR	
Fondsauflegung/Fondsschließung	2004	
Objektverkauf	2007	

Angaben zur Immobilie Bechtel House (London, Großbritannien)

Objektadresse	245 Hammersmith Road, London W6	
Fertigstellung	1983	
Modernisierung	2004/2005	
Grundstück	im Volleigentum	ca. 5.360 m ²
Mietfläche	Büro/Praxen	ca. 15.187 m ²
	Lager/Sonstiges	ca. 356 m ²
	Gesamt	ca. 15.543 m ²
Parkplätze	ca. 75	

Angaben zur Immobilie Le Colisée III & IV (Paris, Frankreich)

Objektadresse	Rue Fructidor 12-14, 93400 Saint-Ouen	
Fertigstellung	2000	
Grundstück	im Volleigentum	ca. 19.807 m ²
Mietfläche	Büro/Praxen	ca. 21.129 m ²
	Lager/Sonstiges	ca. 623 m ²
	Gesamt	ca. 21.752 m ²
Parkplätze	ca. 606	

Angaben zur Immobilie Park Atrium (Budapest, Ungarn)

Objektadresse	Dozsa György ut 84b, 1068 Budapest	
Fertigstellung	2004	
Grundstück	im Volleigentum	ca. 7.800 m ²
Mietfläche	Büro/Praxen	ca. 22.302 m ²
	Einzelhandel/Gastronomie	ca. 1.373 m ²
	Lager/Sonstiges	ca. 2.341 m ²
	Gesamt	ca. 26.016 m ²
Parkplätze	ca. 376	

DB Real Estate METROPOLIS 1

Bechtel House (London, Großbritannien),
Le Colisée III + IV (Paris, Frankreich),
Park Atrium (Budapest, Ungarn)

Fondsergebnisse

Ausschüttungen in %						
Jahr	Ausschüttung			Jahr	Ausschüttung	
	Ist	Soll			Ist	Soll
2004	6,00 ¹	6,00 ¹		2007 ²	6,00	6,00
2005	6,00	6,00		Liquidation ²	121,32	
2006	6,00	6,00				
Investitionsergebnis				Soll	Ist	
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung				170,00 Mio. EUR	170,00 Mio. EUR	
Fremdkapital bei Fondsauflegung				140,00 Mio. EUR	140,00 Mio. EUR	
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung				310,00 Mio. EUR	310,00 Mio. EUR	
Agio				5,00%	-	
Ergebnisse 2004–2007				Soll	Ist	
Ausschüttung				24,00% ³	24,00% ³	
Liquidationsergebnis					Ist	
Bisherige Abschlagszahlungen					121,32% ²	

¹ 6% für vier Monate entspricht 2% p.a.

² Im Jahr 2007 wurde die Liquidation der Gesellschaft beschlossen. Es erfolgte keine separate Ausschüttung 2007. Die Ausschüttung 2007 ist in den Abschlagszahlungen auf den Liquidationserlös enthalten.

³ Die Ausschüttung 2004 wurde für vier Monate mit anteilig 6% berücksichtigt. Die Ausschüttung 2007 ist in den Abschlagszahlungen auf den Liquidationserlös enthalten, wurde aber für den Soll-Ist-Vergleich der Ausschüttungen hier ebenfalls berücksichtigt.



Sonstige

Hinweise zu den Fondsergebnissen

Die **Prozentangaben** beziehen sich, wenn nicht anders dargestellt, auf das jeweilige nominale Eigenkapital in der entsprechenden Fondswährung.

Die Platzierung erfolgte über externe Vertriebswege, eine Angabe des tatsächlich angefallenen **Agios** ist daher nicht möglich.

Die **Ausschüttungen** sind in der Fondswährung und in der Regel vor ausländischen Steuern dargestellt.

Das **steuerliche Ergebnis** (für Ersterwerber, Basis: Testierter Jahresabschluss) steht teilweise unter dem Vorbehalt der Betriebsprüfung durch das Finanzamt im Investitionsland.

Bei der Darstellung der Fondsergebnisse kann es zu **Rundungsdifferenzen** kommen.



Sonstige

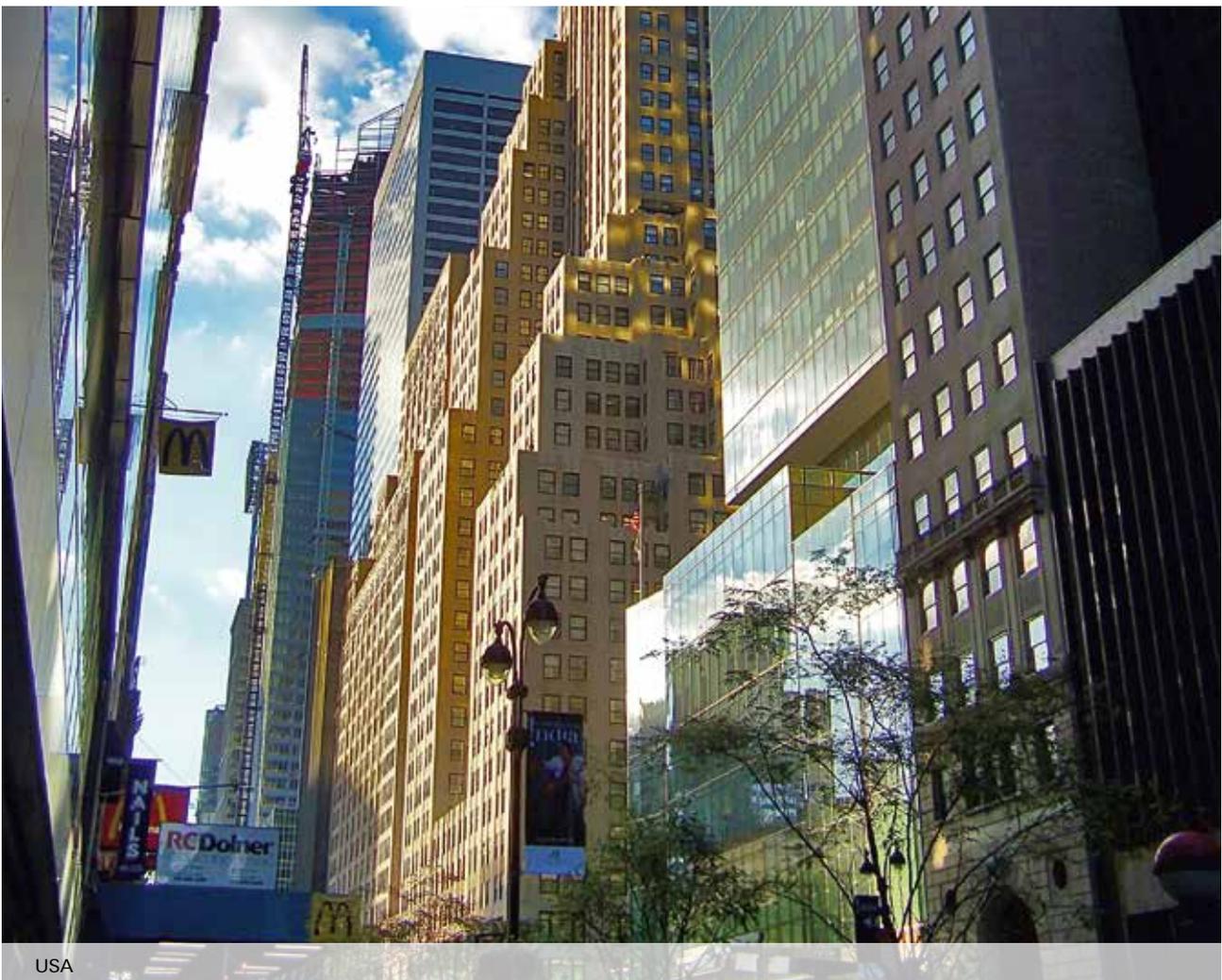
PRIMUS Immobilien-Aktien-Fonds

Der Geschlossene Fonds PRIMUS Immobilien-Aktien-Fonds KG wurde 1998 aufgelegt. PRIMUS investiert breit gestreut in Aktien amerikanischer Immobiliengesellschaften, sogenannte REITs (Real Estate Investment Trusts), und stellt somit keinen Immobilienfonds im herkömmlichen Sinn dar. PRIMUS ist ein Geschlossener Immobilien-Aktien-Fonds in der Rechtsform einer deutschen Kommanditgesellschaft.

Aktuelle Information

Die Gesellschafter haben mit Beschluss vom 15. August 2011 der Liquidation der Gesellschaft zugestimmt.

Die Anleger haben am 18. Mai 2012 eine erste Abschlagszahlung auf den Liquidationserlös in Höhe von rund 75% erhalten. Weitere Abschlagszahlungen erfolgen nach Liquidationsfortschritt.



USA

Deutsche EuroShop AG

Die Deutsche EuroShop AG ist die erste branchenspezifische Immobilien-Aktiengesellschaft in Deutschland, die ausschließlich in europäische Einkaufs-Center investiert.

Die DB Real Estate Management GmbH (DB Real Estate), seinerzeit Emittent der Deutsche EuroShop AG, begleitete das Unternehmen auch bei der Börseneinführung der Aktien zum 2. Januar 2001 und übernahm die Geschäftsbesorgung für die Deutsche EuroShop AG.

Im Jahr 2002 wurden die Geschäftsbesorgungsverträge mit der DB Real Estate mit Wirkung zum 30. Juni 2003.

aufgelöst. Mit der Etablierung der Geschäftsführung und Gründung des neuen Büros in Hamburg wurde die Eigenständigkeit der Aktiengesellschaft ermöglicht. Durch den vollständigen Verkauf der Aktienpakete der Deutsche Bank AG im Lauf des Jahres 2003 an eine Vielzahl privater Investoren wurde die Aktionärsbasis der Gesellschaft verbreitert.

Die Deutsche EuroShop AG führt ihre Geschäfte mit eigenen Mitarbeitern am Standort Hamburg selbstständig weiter.

DWS ACCESS Wohnen Institutional Notes

Einen mittelbaren Zugang in bestehende Wohnimmobilien bietet die im Dezember 2012 aufgelegte DWS ACCESS Wohnen Institutional Notes mit einem eingeworbenen Eigenkapital von rund 15,8 Mio. EUR.

Institutionelle Anleger investieren über in Luxemburg emittierte Schuldverschreibungen in ein in Deutschland verwaltetes Wohnimmobilienportfolio.

DWS ACCESS Global Timber

Waldwirtschaft, weltweit

Einen mittelbaren Zugang zu Investitionen in die internationale Waldwirtschaft bietet der 2008 aufgelegte Geschlossene Fonds DWS ACCESS Global Timber.

Der Fonds DWS ACCESS Global Timber wurde am 15. Juni 2009 mit einem Nominalkapital von rund 18,9 Mio. USD geschlossen. Ein weiterer Fonds, der DWS ACCESS Global Timber 2, wurde als Privatplatzierung aufgelegt und am 31. Mai 2009 mit einem Nominalkapital von rund 8,1 Mio. USD geschlossen (vgl. Seite 183).

Die Fondsgesellschaft investiert in Zertifikate, die der Fondsgesellschaft keine direkte Beteiligung an dem Phaunos Timber Fund Limited („PTF“) verschafft, sondern nach Maßgabe der Zertifikatsbedingungen allein einen Anspruch gegen die DWS ACCESS S.A. (beschränkt auf das Vermögen des Compartment 1) auf Zahlung von Ausschüttungen, die von den Zahlungen an einen hypothetischen Inhaber von Anteilen des PTF abhängen und – im Fall der Kündigung der Zertifikate – auf Zahlung des Einlösungsbeitrags. Die DWS ACCESS S.A. (Compartment 1) ist nicht verpflichtet, Anteile des PTF selbst zu halten oder sich in sonstiger Weise hinsichtlich der Ansprüche unter den Zertifikaten abzusichern.

Bisherige Fondsentwicklung

Nach dem im Jahr 2010 erfolgten Umtausch sogenannter C-Shares in Ordinary Shares beziehen sich die Zertifikate ausschließlich auf Ordinary Shares.

Gemäß Verkaufsprospekt war die erste Ausschüttung der Fondsgesellschaft ab dem 15. August 2011 geplant. Zwar hat der PTF zum 15. Juli 2011 für das Geschäftsjahr 2010 erstmals eine Dividende in Höhe von 0,02 USD je Ordinary Share gezahlt, nach Abzug aller Kosten konnte jedoch keine Ausschüttung an die Anleger vorgenommen werden.

Aktuelle Information

Im Rahmen der Veröffentlichung der Jahresergebnisse im Jahr 2012 hat der PTF bekannt gegeben, dass der geprüfte Nettoinventarwert je Ordinary Share bei 0,91 USD (im Vorjahr 1,04 USD) liegt.

Darüber hinaus hat der PTF erklärt, für das Geschäftsjahr 2012 keine Dividende zu zahlen. Die Fondsgeschäftsführung hat beschlossen, für das Geschäftsjahr 2012 keine Ausschüttung vorzunehmen und die erwirtschafteten liquiden Überschüsse in der Gesellschaft zur Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zu belassen.

Angaben zum Fonds	
Fondsgesellschaft	DWS ACCESS Global Timber KG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 44350
Komplementäre	Dr. Klaus Juncker, Wolfgang Kellert
Treuhänderin	Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft mbH
Fondsverwalterin	Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, Frankfurt am Main
Investmentmanager	FourWinds Capital Management, Cayman Islands
Fondsauflegung/Fondsschließung	2008/2009
Emittent der Zertifikate	DWS ACCESS S.A. Compartment 1
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung	18,89 Mio. USD
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung	18,89 Mio. USD
Anzahl Anleger zum 31.12.2012	370
NAV Ordinary Shares ¹	–
Die Haftungsaufhebung ² der Kommanditisten ist nicht eingetreten.	

¹ Keine NAV-Bewertung nach Sachwertverfahren möglich.

² Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer Kommanditgesellschaft, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren Barüberschuss ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später das Haftkapital verzehrt. Weitere Anmerkungen im Glossar.

Fondsergebnisse

Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse in %						
Jahr	Ausschüttung ¹		Steuerliches Ergebnis	Jahr	Ausschüttung ¹	
	Ist	Ist			Ist	Ist
2008	0,00	0,23		2011	0,00	1,73
2009	0,00	0,00		2012	0,00	2,45
2010	0,00	0,56				
Liquiditätsergebnis 2012						
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung			232.196,28 EUR	1,73%		
Zunahme der Liquiditätsreserve			232.196,28 EUR	1,73%		
Ausschüttung ¹			0,00 EUR	0,00%		
Liquiditätsreserve			273.865,71 EUR	2,04%		
Investitionsergebnis			Soll	Ist		
Eigenkapital (nominal) bei Fondsauflegung			k. A.	18,89 Mio. USD		
			k. A.	(13,45 Mio. EUR) ²		
Fremdkapital bei Fondsauflegung			k. A.	0,00 Mio. USD		
			k. A.	(0,00 Mio. EUR) ²		
Fondsvolumen ohne Agio bei Fondsauflegung			k. A.	18,89 Mio. USD		
			k. A.	(13,45 Mio. EUR) ²		
Agio			5,00%	–		
Ergebnisse 2008–2012 ¹			Soll	Ist		
Ausschüttung ¹			k. A.	0,00 USD		
			k. A.	0,00%		
Steuerliches Ergebnis			k. A.	4,97%		

¹ Im Verkaufsprospekt wurden keine konkreten Werte für Ausschüttungen, Einnahmen, Ausgaben oder andere Angaben prognostiziert.

² Die Anleger haben sich über mehrere Tranchen an dem Fonds beteiligt. Die Darstellung des Eigenkapitals in Euro erfolgt anhand der historischen Wechselkurse.

Privatplatzierungen

EKZ Landsberger Allee Dr. Rühl KG Einkaufszentrum, Berlin

Die EKZ Landsberger Allee Dr. Rühl KG ist Eigentümerin des Allee-Centers in Berlin, welches 1993 erbaut wurde. Der öffentlich platzierte DB Immobilienfonds 3 (vgl. Seite 146) investierte in eine Beteiligung in Höhe von 58,27% an der

EKZ Landsberger Allee Dr. Rühl KG, an der die Anleger beteiligt sind. DB Immobilienfonds 3 und die EKZ Landsberger Allee Dr. Rühl KG befinden sich seit 2011/2012 in Liquidation.



Allee-Center Berlin

DWS ACCESS Marmarapark Einkaufs-Center Projektentwicklung in der Türkei

Im ersten Halbjahr 2011 wurde der DWS ACCESS Marmarapark S.à.r.l. Luxemburg mit einem Beteiligungskapital von rund 71,5 Mio. EUR als Privatplatzierung aufgelegt. Die Fondsgesellschaft investiert in die Projektentwicklung eines Shoppingcenters in der Türkei.

Die Eröffnung des Centers erfolgte planmäßig am 18. Oktober 2012. Der Vermietungsstand liegt bei nahezu 100%. Im März 2013 erhielt die Fondsimmoblie auf der MIPIM in Cannes die Auszeichnung „Best Shopping-Center“.

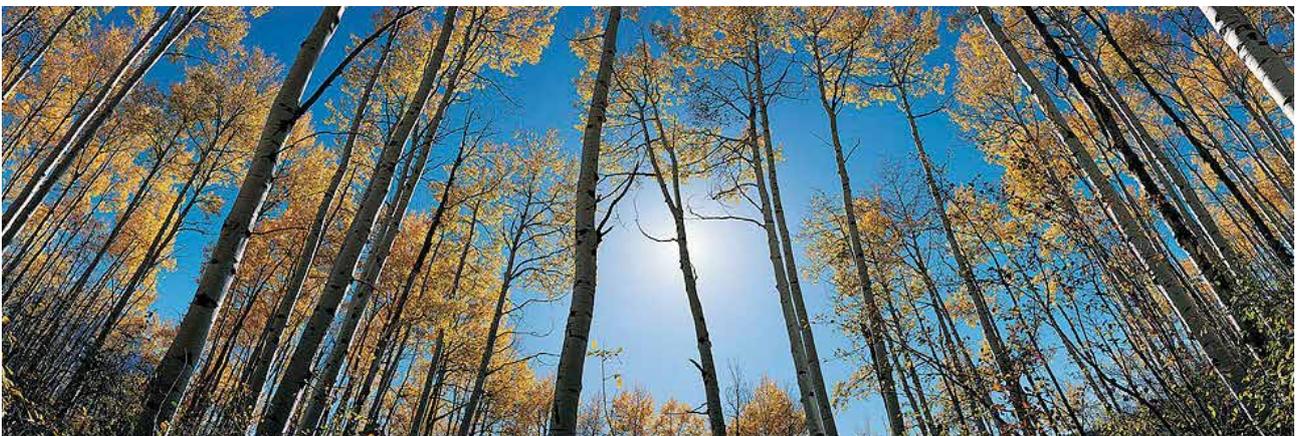


ECE, Marmarapark, Istanbul (Türkei)

DWS ACCESS Global Timber 2 Waldwirtschaft, weltweit

DWS ACCESS Global Timber 2 wurde als Privatplatzierung aufgelegt und am 31. Mai 2009 mit einem Nominalkapital von rund 8,1 USD geschlossen. Die Fondsgesellschaft bietet einen mittelbaren Zugang zu Investitionen

in die internationale Waldwirtschaft. Ein weiterer Fonds, DWS ACCESS Global Timber, wurde öffentlich platziert und am 15. Juni 2009 mit einem Nominalkapital von rund 18,9 Mio. USD geschlossen (vgl. Seite 180 ff).



DWS ACCESS Wasserkraft Beta GmbH & Co. KG Erneuerbare Energien, europaweit

Im Jahr 2012 wurde der DWS ACCESS Wasserkraft Beta mit einem nominalen Beteiligungskapital von rund 55,5 Mio. EUR als Privatplatzierung aufgelegt. Der Fonds investiert mittelbar in noch zu entwickelnde und zu errich-

tende Kleinwasserkraftwerke in Europa. Ein weiterer Fonds, DWS ACCESS Wasserkraft Alpha (vgl. Seite 22 ff), wurde öffentlich platziert und Ende Juni 2012 mit einem Nominalkapital von rund 7,3 Mio. EUR geschlossen.



Privatplatzierungen

db German Residential Properties Mittelbare Beteiligung am deutschen Wohnimmobilienmarkt

Im Juni 2013 wurde mit dem db German Residential Properties SA, SICAV-FIS ein luxemburgischer Spezialfonds mit einem platzierten Eigenkapital von rund 44,03 Mio. EUR als Privatplatzierung aufgelegt.

Investoren partizipieren an deutschen Wohnimmobilien in deutschen Metropol-Regionen und Oberzentren.



Wohnimmobilie in Deutschland



Hinweise zu den in der DWS ACCESS Leistungsbilanz dargestellten Fondsergebnissen

In dieser **Leistungsbilanz** dargestellte **Prozentangaben** beziehen sich, wenn nicht anders dargestellt, auf das jeweilige nominale Eigenkapital.

Ab 2002 ergibt sich ein erhöhtes Eigenkapital nach **Euro-glättung** für alle in Deutsche Mark aufgelegte Fonds, die bzw. deren Immobilie(n) im Jahr 2002 nicht verkauft wurden oder waren.

Die **Platzierung** der Fonds erfolgte nicht über den Initiator, eine Angabe des tatsächlich angefallenen **Agios** ist daher nicht möglich.

Die Darstellung der **Ausschüttungen** beinhaltet anrechenbare Steuergutschriften, soweit diese für den **Anleger** entstanden sind, und sind in der jeweiligen Fondswährung angegeben.

Das **steuerliche Ergebnis** (für Ersterwerber, Basis: Testierter Jahresabschluss) steht teilweise unter dem Vorbehalt der Betriebsprüfung durch das Finanzamt.

Mieteinnahmen, Einnahmen, Ausgaben, Fremdkapital und Liquiditätsreserve setzten sich teilweise aus Ergebnissen der **Fondsgesellschaft**, eines eventuell vorhandenen externen Treuhandkontos sowie anrechenbaren Ergebnissen aus einer Beteiligung an einer (oder mehreren) **Objektgesellschaft(en)** zusammen. Anteilige Beteiligungen sind in den „Angaben zum Fonds“ auf der jeweiligen Fondsseite dargestellt. Soweit nicht anders angegeben, ergeben sich die Mieterträge zu 100% aus Endvermietung.

Bei der Darstellung der Fondsergebnisse kann es zu **Rundungsdifferenzen** kommen.

Glossar

Agio

Das Agio (auch Ausgabeaufschlag genannt) ist ein einmaliger prozentualer Aufschlag (Gebühr) auf die tatsächlich zu leistende Kapitaleinlage des **Anlegers**, der in der Praxis geschlossener Beteiligungsmodelle meist zur Deckung von Vertriebskosten verwendet wird. Der Gegenwart der Agio-Zahlung verbleibt folglich nicht in der **Fondsgesellschaft**.

Die in der **Leistungsbilanz** dargestellten **Platzierungen** der Fonds erfolgten nicht durch die Initiatorin, eine Angabe des tatsächlich angefallenen Agios ist daher nicht möglich.

Andienungsrecht

Recht des **Anlegers** beziehungsweise der **Fondsgesellschaft**, eine vorher bestimmte Sache oder ein bestimmtes Recht (z. B. Fondsanteil, Objekt) zu einem fest vereinbarten Zeitpunkt und einem vorher definierten Preis an einen feststehenden Vertragspartner verkaufen zu können. Eine Verpflichtung zur Ausübung des Rechts besteht jedoch nicht.

Anleger

Person, die Geld am Kapitalmarkt anlegt, sich z. B. an einer **Fondsgesellschaft** beteiligt.

Anteilsfinanzierung

Vollständige oder teilweise Finanzierung einer Gesellschaftereinlage durch **Fremdkapital**, z. B. durch Aufnahme eines Darlehens durch den **Gesellschafter**.

Anteilswert (Net Asset Value)

Bei den von der **Deutschen Asset & Wealth Management International GmbH** (ehem. DWS Finanz-Service GmbH) verwalteten Geschlossenen Immobilienfonds hat eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aufbauend auf dem **Verkehrswert** der Fondsimmobilien den Net Asset Value (NAV), bezogen auf den von **Treugebern** bzw. Direktkommanditisten mit Geschäftsbesorgungsvertrag gehaltenen **Beteiligungsbetrag**, ermittelt. Die Ableitung des NAV erfolgt im Grundsatz nach folgender Systematik:

Verkehrswert der Immobilie

- + Marktwert der sonstigen Vermögensgegenstände
- Marktwert der Fremdfinanzierung
- sonstige Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten
- Zeitwert der Kosten der Gesellschaft (ohne objektbezogene Kosten)
- Zeitwert der fondsspezifischen Liquidations- und Verkaufsgebühr
- = Net Asset Value

Der Verkehrswert der Immobilie wird durch ein Bewertungsgutachten eines unabhängigen Dritten bestimmt (vgl. auch Anmerkungen zum Begriff Verkehrswert). Der Marktwert der sonstigen Vermögensgegenstände beinhaltet im Wesentlichen Forderungen, Kassenbestände und eventuell in der Liquidität enthaltene Anteile für **Ausschüttungen**, welche die Vorjahre betreffen. Bei der Berücksichtigung des Fremdfinanzierungsanteils wird der Marktwert der Verbindlichkeiten angesetzt. Der Zeitwert der Kosten der Gesellschaft umfasst im Wesentlichen kapitalisierte Treuhandvergütungen, Kosten der Geschäftsbesorgung sowie Prüfungs- und Beratungskosten. Fondsspezifische Liquidations- und Verkaufsgebühren werden mit dem Zeitwert entsprechend der im Gesellschaftsvertrag vereinbarten Bemessungsgrundlage unter Berücksichtigung bewertungstechnischer Vereinfachungen einbezogen. Bei der Ableitung von Zeitwerten (sogenannten Barwerten) wird annahmegemäß auf eine Fondslaufzeit von zehn Jahren abgestellt. Im Einzelfall sind fondsspezifische Besonderheiten (z. B. Anteilsandienungsrechte, durch die **Treuhänderin** gehaltene externe **Liquiditätsreserven**, ausländische Steuern auf Fondsebene) zusätzlich mit einbezogen.

Der Anteilswert vermittelt nur eine zeitpunktbezogene Betrachtung der Fondsbeteiligung (Net Asset Value) zu einem bestimmten Stichtag. Eine Aussage zu den möglicherweise bei einer Veräußerung erzielbaren Werten ist damit nicht verbunden. Insbesondere lassen die Bewertungen keinen Schluss darauf zu, ob und gegebenenfalls zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im **Zweitmarkt** möglich ist bzw. welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Beteili-

gung tatsächlich erzielbar wäre. Dies hängt allein von der Nachfrage am Markt ab. Da für Anteile an Geschlossenen Fonds kein etablierter **Zweitmarkt** existiert, ist davon auszugehen, dass Fondsanteile möglicherweise nicht oder nur mit einem Abschlag veräußert werden können.

Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung

Entspricht den Ausgaben auf Basis der von einem Wirtschaftsprüfer testierten **steuerlichen Einnahmen-/Überschussrechnung** ohne Abschreibungen.

Die in dieser **Leistungsbilanz** dargestellten Ausgaben ohne Tilgung und Abschreibung setzen sich neben dem Ergebnis der **Fondsgesellschaft** auch teilweise aus anrechenbaren Ergebnissen an einer (oder mehreren **Objektgesellschaft(en)**) zusammen. Anteilige Beteiligungen sind in den „Angaben zum Fonds“ auf der jeweiligen Fondsseite dargestellt.

Ausschüttung

Auszahlungen der **Fondsgesellschaft** an den **Anleger**. Die Ermittlung der Ausschüttung erfolgt nach den Regeln des jeweiligen Gesellschaftsvertrags.

Die in dieser **Leistungsbilanz** dargestellten Ausschüttungen beinhalten neben der Barausschüttung auch anrechenbare Steuergutschriften, soweit diese für die Anleger entstanden sind.

Bei Immobilienfonds im Ausland wird in der Regel die Ausschüttung vor ausländischen Steuern angegeben.

Ausschüttung, bezogen auf das nominale Eigenkapital

Gibt das Verhältnis des an den **Anleger** ausgezahlten Betrags (**Ausschüttung**) zum nominalen Eigenkapital des Fonds an.

Beteiligungsbetrag

Der Beteiligungsbetrag entspricht dem – bei Immobilienfonds häufig mittelbar über einen **Treuhänder** gehaltenen – Anteil des **Anlegers** am nominalen Eigenkapital der **Fondsgesellschaft**. Diese Größe bildet die Grundlage

für die Festlegung der Stimmrechtsverhältnisse und ist maßgeblich für die Berechnung des Anteils eines Investors am **steuerlichen Ergebnis** und am Barüberschuss (**Ausschüttung**). Im Fall einer **Kommanditgesellschaft** entspricht der Beteiligungsbetrag der vom **Kommanditisten** übernommenen Einlage (**Haft- und Pflichteinlage**).

Bewirtschaftungsphase

Nach der **Investitionsphase** beginnt die Bewirtschaftungsphase. Die Bewirtschaftung einer Immobilie beinhaltet neben der Vermietung auch die Pflege und die Instandhaltung.

Bonität

Beschreibt die Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit eines Schuldners. Sie gibt darüber Aufschluss, ob ein Schuldner (z. B. Mieter) seinen Zahlungsverpflichtungen (z. B. Mietzahlungen) nachkommen kann. Die Bonität ist daher ein sehr wichtiges Kriterium für die Bewertung der Sicherheit einer Investition.

Class-A-Gebäude

Eine Immobilie ist ein Class-A-Gebäude, wenn es, bezogen auf ein lokal begrenztes Gebiet (Markt oder Teilmarkt), höchste Qualität besitzt. Die Einstufung erfolgt anhand lokaler Gegebenheiten und baulicher Eigenschaften der Immobilie. Klassische Einstufungen sind Class A, Class B und Class C.

Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH

Die Deutsche Asset & Wealth Management vereint seit Anfang 2013 alle Asset- und Wealth Management-Einheiten der Deutschen Bank Gruppe unter einem Dach. Im Rahmen dieser Umstrukturierung wurde am 1. September 2013 die DWS Finanz-Service GmbH mit der Deutsche Asset Management International GmbH verschmolzen. Damit einhergehend erfolgte auch die Änderung des Gesellschaftsnamens in Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH. Die Verwaltung der geschlossenen Fonds erfolgte bisher durch die DWS Finanz-Service GmbH und wird in der Deutsche Asset Management International GmbH fortgeführt.

Die DWS Finanz-Service GmbH ist seit 2008 als Anbieter der DWS ACCESS-Produkte am Markt für geschlossene Beteiligungsmodelle aktiv. Im Herbst 2008 übernahm sie von der ebenfalls zum Deutsche Bank Konzern gehörende RREEF Management GmbH (vormals DB Real Estate) ein Team für die Entwicklung von geschlossenen Fonds, zum Ende des ersten Quartals 2009 den Geschäftsbe- reich „Fondsmanagement Geschlossene Fonds“. Die von der RREEF Management GmbH betreuten Fonds wurden vornehmlich von der RREEF Management GmbH und ihren Vorgängergesellschaften seit dem Jahr 1971 aufgelegt. Das gesamte Angebot wird unter dem Namen DWS ACCESS fortgeführt.

Doppelbesteuerungsabkommen

Doppelbesteuerungsabkommen, die gegenüber dem innerstaatlichen Recht vorrangig sind, werden zwischen Deutschland und anderen Vertragsstaaten abgeschlossen, um die doppelte Besteuerung in den Fällen zu vermeiden, in denen ein Steuerpflichtiger in einem der betroffenen Staaten wohnt und in einem anderen Staat Einkünfte erzielt. Grundsätzlich gilt, dass einer der beteiligten Staaten auf sein Besteuerungsrecht verzichtet und der andere es wahrnimmt. Die freigestellten Einkünfte werden im Allgemeinen im Rahmen des **Progressionsvorbehalts**, d. h. nur bei der Berechnung des Steuersatzes, berücksichtigt.

Erbbaurecht

Es begründet das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen. Der wirtschaftliche Vorteil des Erbbaurechts liegt darin, dass für die Errichtung eines Gebäudes auf einem Grundstück zunächst nicht der Grundstückskaufpreis bezahlt werden muss, sondern lediglich ein Erbbauzins auf die Dauer des Erbbaurechts. Im Gegensatz zu einer einmaligen Zahlung im Falle eines Eigentumserwerbs handelt es sich beim Erbbauzins um eine laufende Zahlungsverpflichtung. Das Erbbaurecht ist zeitlich befristet (üblich sind 66 bzw. 99 Jahre). Bei Fristablauf endet die Rechtsstellung des Erbbauberechtigten mit der Folge, dass

das Eigentum am Gebäude nunmehr dem Grundstückseigentümer zusteht. Für diesen Fall ist regelmäßig eine Entschädigung des Erbbauberechtigten im Erbbaurechtsvertrag vereinbart.

Ergebnis nach Steuern

Das Ergebnis nach Steuern auf **Anleger-Ebene** berechnet sich aus der **Ausschüttung** abzüglich der **Steuerbelastung** (unter Annahme des jeweils gültigen Grenzsteuersatzes zuzüglich Solidaritätszuschlag; um einen Vergleich mit den prognostizierten Werten zu ermöglichen, wird dabei ein maximaler Steuersatz von 50% angenommen, vgl. **Prognoserechnung**) beziehungsweise zuzüglich der **Steuerentlastung** in Prozent vom nominalen Eigenkapital (ohne Berücksichtigung individueller **Sonderwerbkosten**) für das jeweilige Geschäftsjahr.

Euroglättungsbeschluss

Durch Einführung des Euro wurde das Kapital von älteren, in Deutsche Mark aufgelegten Fonds in Euro umgerechnet. Bei der Umrechnung ergaben sich durch den Umrechnungskurs (1,95583 DEM entspricht 1,00 EUR) Nachkommastellen. Nach Beschluss der Euroglättung durch die **Gesellschafter** wurden die nominalen Beteiligungsbeträge der betreffenden Gesellschaften, in der Regel auch die im Handelsregister eingetragene **Haftsumme**, unter Verwendung eines einheitlichen Glättungsfaktors aufgerundet. Durch diese geringfügige mathematische Korrektur wurde eine Veränderung der Bezugsgröße, nicht jedoch der tatsächlichen wirtschaftlichen Werte vorgenommen.

Flächenumsatz

Ist die Summe aller Flächen, die in einem genau abgegrenzten Teilmarkt für Immobilien innerhalb einer definierten Zeiteinheit vermietet, verleast oder an Eigentümer verkauft worden sind.

Fondsauflegung

Vgl. **Platzierung**.

Fondsgesellschaft

Die im Rahmen der Zwecksetzung des Fonds am Geschäftsverkehr teilnehmende Gesellschaft (z. B. eine **Kommanditgesellschaft**), an der die **Anleger** sich direkt (z. B. als **Kommanditist**) oder indirekt (z. B. als **Treugeber**) mit ihrem Kapital während einer gewissen Zeitspanne (sogenannte Platzierungsphase) beteiligen können.

Fondsinitiator

Der Fondsinitiator ist eine Person oder Gesellschaft, die eine geschlossene Vermögensanlage, z. B. einen Geschlossenen Immobilienfonds, auflegt und dessen Anteile anbietet. Der Initiator ist der Urheber des Anlagekonzepts.

Fondsschließung

Man spricht von Fondsschließung, wenn alle Anteile eines Geschlossenen Immobilienfonds verkauft worden sind und so das gesamte im Verkaufsprospekt angegebene Eigenkapital eingeworben wurde (vgl. auch **Platzierung**).

Fondsvolumen

Zusammensetzung aus Eigenkapital und **Fremdkapital**.

Fremdkapital

Schulden der **Fondsgesellschaft**. Im Gegensatz zum Eigenkapital ist das Fremdkapital die Summe aller für die Finanzierung benötigten Darlehen (z. B. Hypothekendarlehen, öffentliche Darlehen, zinsverbilligte Fördergelder) und ergibt zusammen mit dem nominalen Eigenkapital das Investitionsvolumen. Mit einer Erhöhung des Fremdkapitalanteils an der Fondsfinanzierung erhöht sich auch das Risiko. Zins und Tilgung für die Fremdmittel müssen von der Fondsgesellschaft erwirtschaftet werden.

Das in dieser **Leistungsbilanz** dargestellte Fremdkapital setzt sich neben dem Fremdkapital der Fondsgesellschaft auch teilweise aus dem anrechenbaren Fremdkapital einer (oder mehrerer) **Objektgesellschaft(en)** zusammen. Anteilige Beteiligungen sind in den „Angaben zum Fonds“ auf der jeweiligen Fondsseite dargestellt.

Fungibilität

In der Finanzwissenschaft umschreibt die Fungibilität bei einer Kapitalanlage, wie leicht man eine Form der Investition in eine andere umwandeln kann (Austauschbarkeit bzw. Veräußerbarkeit). So sind Wertpapiere wie z. B. Aktien, die an einer Börse notiert werden, in der Regel eine fungible Anlage, da der Investor sie leicht zu Geld machen oder in eine andere Anlageform umwandeln kann. Anteile an Geschlossenen Immobilienfonds sind keine (börsennotierten) Wertpapiere. Eine Übertragung kann hier in der Regel nur im Rahmen eines Privatgeschäfts (z. B. auf dem sogenannten **Zweitmarkt**) zustande kommen. Angebot und Nachfrage sind bei Anteilen an Geschlossenen Fonds erfahrungsgemäß weitaus verhaltener als bei einer Vielzahl von börsennotierten Wertpapieren. Anteile an Geschlossenen Immobilienfonds sind daher nur sehr eingeschränkt fungibel.

Generalmietvertrag

Einheitlicher Mietvertrag über die gesamte oder einen überwiegenden Teil der Mietfläche eines Gebäudes mit (prinzipiell) nur einem (General-)Mieter. Der Generalmieter ist dabei zur Untervermietung der Flächen berechtigt (Endvermietung) und trägt damit während der Laufzeit des Generalmietverhältnisses das Risiko der Vermietung an den tatsächlichen Nutzer der Flächen (Endmieter). Nach Ablauf des Generalmietverhältnisses gehen das Risiko der Endvermietung und damit der gesamte Vermietungsaufwand auf den Eigentümer (z. B. **Fondsgesellschaft**) über.

Während der Laufzeit des Generalmietvertrags ist aus Sicht des Eigentümers die **Bonität** des Generalmieters ein entscheidendes Kriterium zur Sicherung der Einnahmen.

Gesamtmittelrückfluss

Der Gesamtmittelrückfluss ist die Summe aller an den **Anleger** gezahlten **Ausschüttungen** zzgl. des **Liquidationserlöses**. Steuerliche Aspekte der Beteiligung werden dabei nicht beachtet.

Gesellschafter

Vgl. auch **Anleger**. Gesellschafter ist ein Begriff aus dem Handelsrecht und Gesellschaftsrecht und bezeichnet einen Teilhaber bzw. ein Mitglied einer Gesellschaft. Durch die Beteiligung, z. B. an einem Geschlossenen Immobilienfonds, wird der Anleger zum Gesellschafter. Sofern der Fonds in der Rechtsform einer **Kommanditgesellschaft** gegründet wurde, wird der Gesellschafter auch als **Kommanditist** bezeichnet.

Gesellschafter, atypisch stiller

Die stille Gesellschaft ist eine Innengesellschaft, die der stille Gesellschafter am Handelsgewerbe eines anderen mit einer Vermögenseinlage eingeht. Ein Gesellschafter, der an einer atypisch stillen Gesellschaft beteiligt ist, erzielt steuerlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Eine atypisch stille Gesellschaft ist gegeben, wenn der Gesellschafter neben einer Beteiligung am Gewinn auch am Vermögen des Handelsgewerbes, insbesondere an den stillen Reserven und dem Geschäftswert, beteiligt wird, d. h. steuerlich eine Mitunternehmerstellung hat.

Gewinnerzielungsabsicht

Ist das Streben nach Betriebsvermögensmehrung in Gestalt eines Totalgewinns. Dabei ist unter dem Begriff „Totalgewinn“ das positive Gesamtergebnis des Betriebs (hier: **Fondsgesellschaft**) von seiner Gründung bis zur Veräußerung oder Aufgabe zu verstehen. Ist keine Gewinnerzielungsabsicht im steuerlichen Sinn gegeben, kann das Finanzamt die in Rede stehende Tätigkeit als Liebhaberei werten, d. h. es könnten dann keine steuerlich relevanten Einkünfte erzielt und keine Verluste abgezogen werden.

Hafteinlage bzw. Haftsumme

Bei **Fondsgesellschaften** in der Rechtsform der **Kommanditgesellschaft** bezeichnet die Hafteinlage (auch Haftsumme genannt) die gesetzlich geregelte Einlage eines **Kommanditisten** (§ 171 Abs. 1 HGB), auf die sich seine Haftung nach vollständiger Einlageleistung und Eintragung der Haftsumme im Handelsregister im Verhältnis zu Gläubigern der Gesellschaft beschränkt. Wird die Einlage erbracht, erlischt die Haftung. Die Hafteinlage

bildet in der Regel zusammen mit der **Pflichteinlage** das nominale Beteiligungskapital des als Kommanditist direkt beteiligten **Anlegers**.

Haftungsaufhebung

Werden in der **Fondsgesellschaft** über den handelsrechtlichen Gewinn hinaus **Ausschüttungen** an die **Gesellschafter** vorgenommen, so kann dies unter Umständen zu einer Rückzahlung der **Hafteinlage** im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB führen. In diesen Fällen lebt die Haftung des **Kommanditisten** gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft im Umfang der zurückgewährten Hafteinlage wieder auf.

Das Wiederaufleben der Haftung ist eine strukturbedingte Folge bei einer **Kommanditgesellschaft**, die über einen längeren Zeitraum den verfügbaren **Barüberschuss** ausschüttet. Dadurch wird bilanziell betrachtet früher oder später die Hafteinlage verzehrt.

Investitionsphase

Umfasst in der Regel die Einwerbung des Beteiligungskapitals und den Fertigstellungszeitraum des zu realisierenden Fondsobjekts. Wird in eine bereits fertig gestellte Immobilie investiert, umfasst die Investitionsphase die Kaufabwicklung.

Kapitalerhöhung

Durch eine Kapitalerhöhung werden einer Gesellschaft zusätzliche Mittel gegen Gewährung von Gesellschafterrechten zu Gunsten der bestehenden und/oder neu hinzukommenden **Gesellschafter** zugeführt. Dies führt zu einer Erhöhung des Eigenkapitals der Gesellschaft.

Kaufkraft

Als Kaufkraft der Verbraucherhaushalte bezeichnet man das in privaten Haushalten für Konsumzwecke verfügbare Einkommen, also denjenigen Betrag, der pro Haushalt vom Einkommen verbleibt, nachdem alle regelmäßig wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen (z. B. Wohnungsmieten, Kreditraten, Versicherungsprämien) bedient wurden.

Kommanditanteil

Als Kommanditanteil wird üblicherweise die Kapitaleinlage eines **Kommanditisten** in einer **Kommanditgesellschaft** verstanden.

Kommanditgesellschaft

Eine Kommanditgesellschaft (KG) ist eine Personenhandels-gesellschaft, in der sich zwei oder mehr natürliche Personen und/oder juristische Personen zusammengeschlossen haben, um unter einer gemeinsamen Firma ein Handelsgewerbe zu betreiben. Die KG unterscheidet sich von der offenen Handelsgesellschaft (OHG) insofern, dass bei einem oder mehreren **Gesellschaftern** die Haftung gegenüber den Gesellschaftsgläubigern auf den Betrag einer bestimmten Vermögenseinlage beschränkt ist (vgl. **Kommanditist**), während mindestens ein anderer Gesellschafter persönlich haftet (vgl. **Komplementär**).

Kommanditist

Der Kommanditist ist, im Unterschied zum **Komplementär**, der beschränkt haftende **Gesellschafter** (z. B. **Anleger** eines Fonds) einer **Kommanditgesellschaft**. Die Haftung des Kommanditisten ist gegenüber Gläubigern der Gesellschaft grundsätzlich auf die von ihm geleistete und im Handelsregister eingetragene Einlage begrenzt (vgl. **Haft einlage** bzw. **Haftsumme**).

Komplementär

Als Komplementär (oder persönlich haftender **Gesellschafter**) wird der voll haftende Gesellschafter einer **Kommanditgesellschaft** bezeichnet. Seine Haftung ist nicht auf die geleistete Einlage begrenzt, sondern umfasst sein gesamtes Vermögen. Übernimmt eine GmbH die Stellung eines Komplementärs, ist das Haftungsrisiko auf das Gesellschaftsvermögen der GmbH begrenzt, das häufig nicht mehr als die Mindesteinlage (zurzeit 25.000 EUR) beträgt. Diese Rechtsform nennt sich dann GmbH & Co. KG.

Leistungsbilanz

Die Leistungsbilanz eines Fondsanbieters gibt einen Überblick über die Qualität der von einem Initiator aufgelegten Fonds seit **Fondsauflegung** und bietet damit

auch einen Anhaltspunkt zur Beurteilung der Qualität des Initiators und seines Managements selbst. Ziel der Leistungsbilanz ist es, insbesondere interessierten **Anlegern** ein zutreffendes und vollständiges Bild der bisher vom Initiator öffentlich angebotenen Geschlossenen Fonds zu vermitteln.

Liquidation

Das Investment in einen Geschlossenen Fonds erfolgt meist ohne Angabe einer festen Laufzeit. **Anleger** haben in der Regel mittels **Gesellschafterbeschluss** die Möglichkeit, über eine Liquidation der **Fondsgesellschaft** abzustimmen. Dies erfolgt nach Analyse, Darstellung und Empfehlung durch die Fondsgeschäftsführung auf Basis wirtschaftlicher Fakten und Prognosen. Die Liquidation umfasst u. a. die Verwertung des Fondsvermögens und die Rückführung noch vorhandener Verbindlichkeiten. Nach dem Liquidationsbeschluss der Anleger wird die Liquidation beim Handelsregister angemeldet. Das in der Gesellschaft befindliche Fondsvermögen wird den Anlegern entsprechend ihrer jeweiligen Beteiligung ausgezahlt. Dies erfolgt in der Regel entsprechend dem jeweiligen Liquidationsfortschritt in Form von Abschlagszahlungen. Eine Reserve für etwaige Risiken und Kosten der Abwicklung des Fonds wird bis zur Vollbeendigung vorgehalten und im Zuge einer Schlusszahlung ausgekehrt. Die Schlusszahlung erfolgt meist erst nach Ablauf steuerlicher Verjährungsfristen, was mehrere Jahre in Anspruch nehmen kann. Die Fondsgesellschaft gilt mit ihrer Löschung im Handelsregister als vollbeendet.

Liquidationsergebnis

Das Liquidationsergebnis ist der Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft und entspricht in der Regel dem Saldo aus liquiditätswirksamen Einnahmen und Ausgaben per Ende eines Geschäftsjahres.

Liquidationserlös

Der Liquidationserlös bzw. das **Liquidationsergebnis** steht nach Abschluss der **Liquidation** fest und ist die Summe aller an die **Anleger** im Rahmen der Liquidation gezahlten Abschlagszahlungen.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve wird zum Ende eines Geschäftsjahres ermittelt und setzt sich aus den liquiden Mitteln der Gesellschaft zuzüglich kurzfristigen Forderungen abzüglich kurzfristigen Verbindlichkeiten, Rückstellungen und eventuell für das betreffende Geschäftsjahr noch nicht ausgezahlten Ausschüttungsteilen zusammen.

Die in dieser **Leistungsbilanz** dargestellte Liquiditätsreserve setzt sich neben der Liquidität der **Fondsgesellschaft** auch teilweise aus der anrechenbaren Liquidität einer (oder mehreren) **Objektgesellschaft(en)** zusammen. Anteilige Beteiligungen sind in den „Angaben zum Fonds“ auf der jeweiligen Fondsseite dargestellt.

Mietgarantievertrag

Der Garantiegeber sichert dem Eigentümer (z. B. **Fondsgesellschaft**) über die festgelegte Laufzeit des Mietgarantievertrags bestimmte Mieteinnahmen zu und trägt damit während der Laufzeit das Mietausfallrisiko, d. h. das Risiko, dass die Einnahmen nicht den garantierten Wert erreichen. Nach Ablauf der Mietgarantie liegt das Vermietungsrisiko allein beim Eigentümer. Während der Laufzeit des Mietgarantievertrags ist aus Sicht des Eigentümers die **Bonität** des Garantiegebers ein wichtiges Kriterium, da die Qualität der Absicherung des Mietausfallrisikos durch die Mietgarantie hiervon abhängt.

Miet- und sonstige Einnahmen

Entspricht sämtlichen Einnahmen aus der von einem Wirtschaftsprüfer testierten **steuerlichen Einnahmen-/Überschussrechnung**.

Die in dieser **Leistungsbilanz** dargestellten Miet- und sonstigen Einnahmen setzen sich neben dem Ergebnis der **Fondsgesellschaft** teilweise aus anrechenbaren Ergebnissen an einer (oder mehreren) **Objektgesellschaft(en)** zusammen. Anteilige Beteiligungen sind in den „Angaben zum Fonds“ auf der jeweiligen Fondsseite dargestellt.

Net Asset Value bzw. Nettovermögenswert
Vgl. Anteilswert.

Nettoabsorption

Unter Nettoabsorption versteht man die Differenz der aktuell belegten Fläche und der im Vorjahr belegten Fläche. Sie kann, je nach Standort und betrachtetem Jahr, positiv oder negativ ausfallen. Die belegte Fläche ist die Differenz aus Flächenbestand und Leerstand.

Nettovermögen

Unter dem Nettovermögen werden Aktiva abzüglich Schulden, Rückstellungen und passiven Rechnungsabgrenzungsposten verstanden.

Neubauvolumen

Summe der neu erbauten Flächen.

Nominales Eigenkapital bzw. Nominalkapital

Es ist das von den **Gesellschaftern** gezeichnete Kapital einer Gesellschaft (Summe des nominalen Beteiligungskapitals). Die Höhe des einzulegenden nominalen Eigenkapitals richtet sich nach dem Gesellschaftsvertrag und kann durch eine von den Gesellschaftern zu beschließende **Kapitalerhöhung** oder Kapitalherabsetzung verändert werden.

Objektgesellschaft

Gekennzeichnet dadurch, dass sie das Eigentum an einer oder mehreren Immobilien besitzt. Eine **Fondsgesellschaft** ist gleichzeitig Objektgesellschaft, wenn sie direkte Eigentümerin der Immobilie ist. Eine Fondsgesellschaft kann aber auch indirekt über eine Objektgesellschaft an einer Immobilie beteiligt sein.

Pflichteinlage

Stellt den Anteil am nominalen Eigenkapital bei einer **Kommanditgesellschaft** dar, der vom **Gesellschafter (Kommanditist)** gegenüber der Gesellschaft geschuldet wird. Sie besteht häufig aus einer über die im Handelsregister einzutragende **Hafteinlage** hinausgehenden zusätzlichen Einlage des Gesellschafters. Die Summe aller von den **Anlegern** geleisteten Haft- und Pflichteinlagen bildet zusammen das nominale Eigenkapital der **Fondsgesellschaft**. Auf Anlegerebene setzt sich das nomi-

nale Beteiligungskapital aus der individuell zu leistenden Haft- und Pflichteinlage zusammen.

Platzierung

Ist der Zeitraum, in dem Kapital von **Anlegern** für einen Fonds eingeworben wird. Da bei einem Geschlossenen Immobilienfonds das Volumen der von der **Fondsgesellschaft** emittierten Anteile gesellschaftsvertraglich begrenzt ist, endet die Platzierungsphase (d. h. der Fonds wird geschlossen), sobald das zur Platzierung angebotene Kapital von Anlegern gezeichnet ist.

Prognoserechnung

Hierbei handelt es sich um eine Vorausschau der künftigen Entwicklung. Dabei werden die zur Zeit der Erstellung aus Sicht des Initiators für realistisch angenommenen Prämissen für die künftige Entwicklung zugrunde gelegt. Basierend auf diesen Faktoren werden alle zum Zeitpunkt der Erstellung relevanten Zahlungsströme in ihrem zeitlichen Verlauf dargestellt. Zur besseren Übersichtlichkeit sind die Beträge jährlich und entsprechend ihrer wirtschaftlichen Zuordnung ausgewiesen. Um der Langfristigkeit einer Fondsanlage gerecht zu werden, wird die Prognose der Zahlungsströme über einen längeren Zeitraum abgebildet. Die Fondsprognose besteht aus einer Liquiditätsbetrachtung und aus einer steuerlichen Ergebnisprognose. Diese beeinflussen sich wechselseitig und führen gemeinsam u. a. zu dem liquiden Ergebnis, das dem **Anleger** unter einer angenommenen steuerlichen Situation (meistens 50% Steuersatz) nach Steuern verbleibt. Prognosen unterliegen naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten können, die bei Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten.

Progressionsvorbehalt

Berücksichtigung der in Deutschland steuerfreien Einkünfte (z. B. aus Immobilienfonds mit Auslandsobjekten) bei der deutschen Einkommensteuerveranlagung. In Deutschland werden steuerfreie Einkünfte ausschließ-

lich für Zwecke der Ermittlung des Einkommensteuersatzes den steuerpflichtigen Einkünften hinzugerechnet. Der ermittelte Steuersatz wird nur auf die steuerpflichtigen Einkünfte angewandt, sodass sich dadurch die Einkommensteuer auf die steuerpflichtigen Einkünfte erhöht, wenn nicht bereits zuvor der Höchststeuersatz Anwendung fand.

Sonderabschreibung

Abschreibungen, die für einen begrenzten Zeitraum zusätzlich zu den normalen jährlichen Abschreibungen ergebnismindernd bei einem Wirtschaftsgut berücksichtigt werden (z. B. nach dem Fördergebietsgesetz für Bauinvestitionen in den neuen Bundesländern).

Sonderwerbungskosten

Sind vom **Anleger** persönlich getragene Werbungskosten und mindern die **steuerlichen Ergebnisse** der Anleger, wenn sie mit den Einkünften aus der Fondsbeteiligung in direktem Zusammenhang stehen, der Sicherung und Erhaltung der Einnahmen aus der Beteiligung dienen und im Einzelnen nachgewiesen werden (z. B. Finanzierungskosten, Depotgebühren, Telefonkosten, Porto). Sonderwerbungskosten können nur in der Steuererklärung der **Fondsgesellschaft** (nicht in der Einkommensteuererklärung) steuerlich geltend gemacht werden.

Spekulationsfrist

Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre (Spekulationsfrist) beträgt, unterliegen der Einkommensbesteuerung als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften gemäß § 23 Einkommensteuergesetz. Als Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken gilt die Anschaffung oder Veräußerung einer Fondsbeteiligung.

Steuerbe- und -entlastung

Hier ist die auf das **steuerliche Ergebnis** entfallende Einkommensteuer gemeint, bei negativem steuerlichem Ergebnis entsprechend der Einkommensteuererstattung. Dies unter der Annahme, dass das negative steuerliche

Ergebnis mit positiven anderen Einkünften ausgleichsfähig ist und somit zu einer Erstattung führt. Der in den **Prognoserechnungen** enthaltene Beispielsteuersatz (zum Teil in Höhe von 50%) wurde abweichend hiervon – sofern eine Gesetzesänderung erfolgte – höchstens mit dem jeweils geltenden Grenzsteuersatz berücksichtigt.

Steuerliches Ergebnis (steuerliche Einnahmen-/Überschussrechnung bzw. Steuerbilanz)

Das steuerliche Ergebnis wird auf Fondsebene ermittelt und auf die **Anleger** verteilt. Das anteilige steuerliche Ergebnis ist die Besteuerungsgrundlage bei der Einkommensbesteuerung der Anleger. Im Fall der steuerlichen Einnahmen-/Überschussrechnung handelt es sich um die Ermittlung des Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten. Grundlage für die steuerliche Einnahmen-/Überschussrechnung ist die handelsrechtliche Gewinn- und Verlust-Rechnung. Aufwendungen und Erträge werden in der Einnahmen-/Überschussrechnung nur insoweit berücksichtigt, wie sie im Geschäftsjahr geldmäßig zu- oder abgeflossen sind. Im Fall der Steuerbilanz erfolgt die Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses über einen Betriebsvermögensvergleich. Die Grundlage hierfür bildet die Handelsbilanz. Abweichende Ergebnisse resultieren aus unterschiedlichen steuerrechtlichen und handelsrechtlichen Vorschriften.

Die in dieser **Leistungsbilanz** dargestellten steuerlichen Ergebnisse gelten für Ersterwerber, basieren auf den von anerkannten Wirtschaftsprüfern testierten Jahresabschlüssen und stehen teilweise unter dem Vorbehalt einer Betriebsprüfung durch das Finanzamt. Bei Immobilienfonds im Ausland wird in der Regel das steuerliche Ergebnis im Investitionsland angegeben.

Steuerliches Ergebnis, bezogen auf das nominale Eigenkapital

Gibt das Verhältnis vom steuerlichen Ergebnis zum nominalen Eigenkapital an.

Steuerliche Ergebnismitteilung

Es ist eine individuelle jährliche Mitteilung an jeden einzelnen **Anleger**. Sie beinhaltet das **steuerliche Ergebnis** des einzelnen Anlegers, das sich aus dem anteiligen steuerlichen Gesamtergebnis der **Fondsgesellschaft** abzüglich bzw. zuzüglich der **Zweiterwerber-AfA** (nur bei Zweiterwerbern) sowie abzüglich eventueller persönlich getragener Werbungskosten (**Sonderwerbungskosten**) ergibt. Diese persönlich getragenen Werbungskosten können beispielsweise Fahrtkosten für den Besuch einer Gesellschafterversammlung oder der Zinsaufwand für eine **Anteilsfinanzierung** sein. Das ausgewiesene steuerliche Ergebnis ist vom Anleger in seine persönliche Einkommensteuererklärung einzutragen.

Treugeber

Als Treugeber wird ein **Anleger** bezeichnet, der sich an einer **Fondsgesellschaft** mittelbar über einen **Treuhänder** beteiligt. Der Treugeber ist wirtschaftlicher, nicht jedoch rechtlicher Anteilseigner. Durch die Bestimmungen des Gesellschafts- und des Treuhandvertrags wird der Treugeber einem direkt beteiligten **Gesellschafter** in der Fondspraxis weitgehend gleichgestellt (insbesondere bezüglich der Ausübung der Stimmrechte, Gewinnbezug, **Ausschüttungen** u. ä.).

Treugeberanteil

Der Treugeberanteil ist der durch den **Treuhänder** verwaltete Anteil eines **Treugebers** an der **Fondsgesellschaft**. Das Verhältnis zwischen Treugeber und Treuhänder richtet sich dabei nach den Bestimmungen des Treuhandvertrags in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft.

Treuhänder bzw. Treuhandkommanditist

Der Treuhänder (bei Kommanditgesellschaften häufig Treuhandkommanditist genannt) hält als rechtlicher Inhaber (**Gesellschafter**) den Anteil an der **Fondsgesellschaft** wirtschaftlich für Rechnung des **Treugebers**.

Insbesondere bei Kommanditgesellschaften erfolgt die Beteiligung der **Anleger (Treugeber)** häufig mittelbar über einen Treuhänder, der seinerseits als – mitunter alleiniger – **Kommanditist** im Handelsregister eingetragen ist. Durch diese Treuhandkonstruktion werden insbesondere beim Anteilinhaberwechsel Aufwand und Kosten verringert, da eine Übertragung der Beteiligung eines Treugebers auf den Erwerber (**Zweitmarkt**) zu keiner Rechtsänderung im Handelsregister führt und somit weder Registrierungen notwendig sind noch hierfür Kosten anfallen. Die Rechtsbeziehungen zwischen Treuhänder und Treugeber werden im Treuhandvertrag sowie den häufig entsprechend geltenden Regelungen des Gesellschaftsvertrags festgelegt.

Triple-Net-Mietvertrag

Als Triple-Net-Mietvertrag wird in der Immobilienwirtschaft im Allgemeinen ein Mietvertrag bezeichnet, durch den sich der Mieter einer Immobilie verpflichtet, neben der Miete auch alle mit dem Objekt verbundenen Betriebskosten zu tragen sowie ferner für die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts (unter Umständen einschließlich struktureller Maßnahmen) Sorge zu tragen bzw. für die anfallenden Kosten aufzukommen. Die konkrete Ausgestaltung hängt im Einzelfall von den vertraglichen Vereinbarungen ab.

Verlustzuweisung

Vgl. steuerliches Ergebnis.

Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie wird durch den Preis bestimmt, der zu einem Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre (unter Berücksichtigung rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften, Beschaffenheit und Lage des Grundstücks u. a.).

Die Bewertung der Fondsimmobilien der von der Deutschen Asset & Wealth Management International GmbH verwalteten Geschlossenen Immobilienfonds erfolgte größtenteils durch die BIIS AG nach § 194 Baugesetz-

buch in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlung unter Mitwirkung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Die BIIS AG ist eine unabhängige Bewertungs- und Beratungsgesellschaft für institutionelle Investoren. Sie hat Zugriff auf über 200 qualifizierte Sachverständige, die im BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e. V. zusammengeschlossen sind.

Die Bewertungsergebnisse vermitteln nur eine zeitpunktbezogene Betrachtung des Immobilienwerts zu einem bestimmten Stichtag. Eine Aussage zu den möglicherweise bei einer Veräußerung erzielbaren Werten ist damit nicht verbunden. Insbesondere lassen die Bewertungen keinen Schluss darauf zu, welcher Veräußerungserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmobilie(n) tatsächlich erzielbar wäre. Dies hängt allein von der Nachfrage am Markt ab.

Die Bewertungssystematik, die den Bewertungen zugrunde liegenden Annahmen und weitere wichtige Hinweise können durch die **Anleger der Fondsgesellschaft** bei der Fondsgeschäftsführung angefordert werden.

Vermögenssteuervorteil

Seit 1997 wird die Vermögenssteuer aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts wegen Verfassungswidrigkeit nicht mehr erhoben, sodass bei **Fondsauflegungen** ab dem Jahr 1997 ein Vermögenssteuervorteil nicht mehr existiert. Vor 1997 wurde der Vermögenssteuervorteil als Differenz zwischen dem tatsächlichen Kapitaleinsatz und dem Vermögensteuerwert der Fondsbeteiligung, multipliziert mit dem Vermögensteuersatz (bis 1994: 0,5%, 1995/1996: 1,0%) angegeben. Der nach dem Vermögensteuergesetz bis 1996 anzusetzende anteilige Einheitswert der Immobilie war – im Unterschied zu beispielsweise festverzinslichen Wertpapieren, die mit dem Tageskurs per 31. Dezember anzusetzen waren – in der Regel wesentlich geringer.

Zweiterwerber-AfA

Zusätzliche steuerliche Absetzung für Abnutzung (AfA) aus einer steuerlichen Zweiterwerber-Ergänzungsbilanz. Die Zweiterwerber-AfA errechnet sich aus dem steuerlichen Mehrkapital, das sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem vom Ersterwerber übernommenen Kapitalkonto und dem vom Zweiterwerber gezahlten Kaufpreis des Anteils ergibt, jedoch nur der auf das Gebäude entfallende Anteil.

Zweitmarkt

Eine Beteiligung an einem Geschlossenen Immobilienfonds ist häufig an eine bestimmte, im Gesellschaftsvertrag der **Fondsgesellschaft** festgelegte Laufzeit gebunden. Im Gegensatz zu anderen Kapitalanlagen existiert kein öffentlicher Markt mit Tageskursen. Über einen Zweitmarkt können interessierte **Anleger**, unabhängig von der individuellen Laufzeit der Fonds, Anteile an solchen Fonds erwerben oder veräußern, bei denen ein entsprechendes Angebot beziehungsweise eine entsprechende Nachfrage besteht. Das Zustandekommen von Zweitmarktgeschäften sowie der bei Zweitmarktgeschäften erzielbare Preis werden durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

Der Zweitmarkthandel für Anteile an Geschlossenen Immobilienfonds der Deutschen Asset & Wealth Management GmbH ist über verschiedene Plattformen möglich, die von dritter Seite betrieben werden. Die **Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH** führt keinen eigenen Zweitmarkthandel durch.

Fondsergebnisse im Überblick¹

Stand zum 31. Dezember 2012

Auflegung	Fondsname	Zeitraum	Volumen in rd. Mio. EUR (bei Fondsauflegung)			Kumulierte Ausschüttung ²		Kumuliertes steuerliches Ergebnis ² (Auslandfonds: steuerliche Ergebnisse im Ausland)		Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012 ²		Steuerliches Ergebnis für das Geschäftsjahr 2012 ² (Auslandfonds: steuerliche Ergebnisse im Ausland)		Miet- und sonstige Einnahmen im Geschäftsjahr 2012 in rd. Mio. EUR		Ausgaben ohne Abschreibungen und Tilgungen im Geschäftsjahr 2012 in rd. Mio. EUR		Fremdkapital zum 31.12.2012 in rd. Mio. EUR		Tilgungen seit Fondsauflegung in rd. Mio. EUR		Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 in rd. Mio. EUR		
			Gesamtinvestition	Eigenkapital ohne Agio	Fremdkapital	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	
Inland, Fonds mit abgelaufener Prognoserechnung																								
1971	Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Kaufhof Lövenich-Weiden	im Prognosezeitraum 1972–1983 seit Fondsauflegung 1972–2012	8,69	4,35	4,35	72,00% n.v.	100,71% ³ 527,38% ³	18,00% n.v.	45,42% 448,26%	n.v.	14,00%	n.v.	15,53%	n.v.	0,96	n.v.	0,20	n.v.	1,26	n.v.	3,09	n.v.	0,54	
1975	Einkaufs-Center-Immobilienfonds Beteiligung an 13 Einkaufs-Centern und vier Bürogebäuden	im Prognosezeitraum 1975–1984 seit Fondsauflegung 1975–2012	64,42	33,75	30,68	95,40% n.v.	93,88% 734,48%	30,20% n.v.	-1,74% 353,09%	n.v.	27,87%	n.v.	32,80%	n.v.	47,11	n.v.	23,34	n.v.	302,66	n.v.	-271,98	n.v.	11,33	
1979	Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Olympia-Einkaufszentrum München	im Prognosezeitraum 1979–1986 seit Fondsauflegung 1979–2012	49,16	22,06 ⁴	27,10	38,75% n.v.	114,15% ⁵ 684,75% ⁵	0,00% n.v.	-12,33% 358,28% ⁵	n.v.	57,40%	n.v.	21,14%	n.v.	9,61	n.v.	6,39	n.v.	102,14 ⁷	n.v.	-75,05 ⁷	n.v.	0,08	
1988	Deutscher Grundstücks-Fonds Rathaus-Center Ludwigshafen	im Prognosezeitraum 1988–1999 seit Fondsauflegung 1988–2012	51,13	25,56	25,56	72,00% n.v.	79,50% 121,69%	1,65% n.v.	-20,49% -6,07% ⁶	n.v.	0,02%	n.v.	0,88%	n.v.	5,37	n.v.	3,39	n.v.	29,55	n.v.	-3,98	n.v.	1,73	
Inland, aktuelle Fonds																								
1992	DB Immobilienfonds 1	1992–2012	86,92	51,13	35,79	105,90%	132,82% ⁸	8,70%	21,91%	7,08%	7,80%	7,56%	9,40%	7,38	8,09	2,82	2,59	28,22	29,75	7,57	6,04	0,51	0,58	
1993	DB Immobilienfonds 2	1993–2012	40,90	28,12	12,78	115,25%	48,51%	25,33%	-26,81%	7,96%	0,00%	5,11%	-1,68%	5,21	2,69	2,63	2,04	10,29	6,67	2,49	6,11	1,00	-0,21	
1994	DB Immobilienfonds 4	1994–2012	92,04	58,80	33,23	79,04%	24,10%	-11,44%	-95,45% ⁹	5,72%	0,00%	5,71%	-1,08% ⁴	7,08	2,25	3,12	2,33	27,84	52,90 ¹⁰	5,40	-19,67 ¹⁰	0,92	2,73	
1995	DB Immobilienfonds 5	1995–2012	27,61	19,43	8,18	73,80%	29,46%	-28,90%	-53,25%	5,90%	0,00%	6,08%	1,97%	2,20	1,10	0,88	0,60	7,39	4,54	0,79	3,64	0,27	1,69	
1996	DB Immobilienfonds 7	1996–2012	290,46	177,67	112,79	72,48%	52,68%	-39,13%	-50,88%	5,80%	2,67%	4,51%	0,89%	23,04	15,80	11,56	10,62	105,29	95,27	7,51	17,53	2,09	10,58	
1997/1998	Immobilienfonds City-Center	Beitritt im Jahr 1997: 1997–2012 Beitritt im Jahr 1998: 1998–2012	256,59	127,82	128,77	56,74%	75,02% ¹¹	-41,20%	-33,11% ⁹ -29,12%	4,42%	5,00%	2,97%	2,71%	20,42	17,21	12,73	9,10	118,57	111,45	10,20	17,32	8,48	3,24	
1997/1998	Immobilienfonds Marktpassagen Jena	1998–2012	24,59 ¹²	19,48 ¹²	5,11 ¹²	71,50%	44,59%	-2,51%	-22,72%	5,90%	2,00%	5,56%	-0,45%	1,82	1,13	0,56	1,04	4,46	4,46	0,65	0,66	1,31	1,41	
1998	DB Immobilienfonds 11	1998–2012	80,73	29,50	51,23	53,23%	53,23%	-68,72%	-72,09%	4,43%	4,42%	2,17%	1,77%	4,53	4,44	2,80	2,83	46,91	46,91	4,32	4,32	1,88	1,38	
1999	DB Immobilienfonds 12	1999–2012	204,00 ¹³	150,00 ¹³	54,00 ¹³	65,25%	76,98%	2,32%	-4,61%	5,75%	8,18%	3,44%	7,58%	18,71	30,90	7,67	11,44	83,83	192,65 ¹⁴	4,83	-103,99 ¹⁴	12,09	-0,53	
1999	DB Immobilienfonds 14	1999–2012	264,50	58,00	206,50	13,00%	21,00% ¹⁵	-35,74%	-24,31%	1,00%	0,00%	-0,56%	0,36%	10,61	11,11	6,39	6,52	168,25	168,72	37,00	36,53	0,36	5,67	
2000/2001	DB Immobilienfonds 17	Beitritt im Jahr 2000: 2000–2012 Beitritt im Jahr 2001: 2001–2012	129,02 ¹⁶	56,20 ¹⁶	72,82 ¹⁶	52,00%	74,45% ¹⁷	-39,55% -32,56%	-30,02% -29,62%	4,50%	10,00%	1,56% 2,04%	2,22%	9,20 9,49	9,11	5,98 6,05	5,52	75,11 74,37	71,40	-2,29 -1,55	1,42	3,32 6,58	6,74	
2001	Altersvorsorge Fonds Hamburg-Alter Wall	2001–2012	36,80	11,20	25,60	18,10%	18,38%	-4,00%	14,28%	18,00%	18,00%	7,90%	5,70%	3,32	3,40	1,30	1,58	11,46	14,14	12,15	11,46	13,45	0,10	0,36
2010	DWS ACCESS Wohnen	2009–2012	99,81	49,83	49,97 ¹⁸	15,15%	15,15%	3,25%	2,44%	6,25%	6,25%	2,89%	0,54%	17,88	11,48 ¹⁹	14,03	5,53 ¹⁹	48,55	43,63	1,29 ²⁰	6,34 ²⁰	0,42	0,55 ¹⁹	
2011	DWS ACCESS Wohnen 2	2010–2012	172,21	86,38	85,83 ²¹	8,90%	8,90%	0,81%	2,52%	6,25%	6,25%	2,77%	1,68%	30,85	15,02 ²²	24,05	10,86 ²²	85,43	84,17 ²³	0,95 ²⁰	1,66 ²³	0,99	8,56 ²²	
2011	DWS ACCESS Deutsche Bank Türme	2012	649,00	334,00	315,00	5,00%	5,01%	-1,45%	-2,82%	5,00%	5,00%	2,92%	2,34%	32,45	33,20	13,62	16,19	315,00	315,00	0,00	0,00	9,54	7,20	
2012	DWS ACCESS Wohnen 3	2012	81,47 ²⁴	58,40	23,07 ²⁴	0,00%	0,00%	-0,10%	-0,07%	0,00%	0,00%	-0,10%	-0,07%	0,86	0,68 ²⁵	0,64	0,68 ²⁵	25,76	22,72 ²⁶	0,00 ²⁰	0,00 ²⁶	0,47	19,10 ²⁵	
Inland, verkaufte Fonds																								
1972	Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Einkaufszentrum Hamburg-Altona	im Prognosezeitraum 1972–1984 seit Fondsauflegung 1972–1990	36,30	18,15	18,15	62,10% n.v.	69,40% 252,40% ²⁷	13,27% n.v.	-8,00% 8,30%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
1973	Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Hannover Lister Tor	im Prognosezeitraum 1973–1984 seit Fondsauflegung 1973–2012	33,23	16,11	17,12	66,70% n.v.	88,65% 281,87% ²⁷	19,69% n.v.	30,11% 198,95%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
1975	Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Kaufhof Heilbronn	im Prognosezeitraum 1975–1985 seit Fondsauflegung 1975–2012	22,80	11,40	11,40	73,80% n.v.	77,80% 413,10% ²⁷	37,09% n.v.	25,70% 197,83%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
1979	Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Hof/Salzgitter	im Prognosezeitraum 1979–1988 seit Fondsauflegung 1979–1995	18,28	11,89	6,39	60,00% n.v.	71,70% 294,80% ²⁷	18,00% n.v.	29,00% 74,10%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
1980	Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Verwaltungsgebäude Lübeck	im Prognosezeitraum 1981–1990 seit Fondsauflegung 1981–1991	12,40	6,01	6,39	47,50% n.v.	48,50% 161,50% ²⁷	-24,00% n.v.	-43,20% -43,20%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
1981	Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Bahnhof-Center Gelsenkirchen	im Prognosezeitraum 1981–1992 seit Fondsauflegung 1981–1995	28,73	18,25	10,48	68,80% n.v.	59,80% 169,90% ²⁷	7,17% n.v.	-21,00% -18,90%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
1984	Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds Deutsche Bank Zentrale, Frankfurt am Main	im Prognosezeitraum 1984–1994 seit Fondsauflegung 1984–2008	238,01	115,30	122,71	41,26% n.v.	44,20% 289,44% ²⁷	-45,49% n.v.	-46,79% 23,15%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
1989	Immobilienfonds Einkaufs-Center Hamm	im Prognosezeitraum 1989–2001 inklusive Liquidation	30,46	7,11	23,35	34,20% n.v.	86,00% ²⁸ 236,00% ²⁷	-102,81% n.v.	-154,70% -154,70%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
1993	DB Immobilienfonds 3	im Prognosezeitraum 1993–2010 inklusive Liquidation	18,41	18,41	0,00 ²⁹	68,02% n.v.	65,43% 135,24% ²⁷	-38,00% n.v.	-44,51% -44,23%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
1996	DB Immobilienfonds 8	im Prognosezeitraum 1996–2011 inklusive Liquidation	16,36	11,10	5,27	60,15% n.v.	50,68% 105,78% ²⁷	-24,46% n.v.	-28,33% -26,32%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
1999	DB Immobilienfonds Wohnanlage Mainz-Kästrich	im Prognosezeitraum 1999–2005 inklusive Liquidation	95,10	14,32	80,78	9,96% n.v.	9,92% 119,92% ²⁷	-72,34% n.v.	-74,72% -74,72%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
2000	DB Immobilienfonds 19	im Prognosezeitraum 2000–2010 inklusive Liquidation	50,00	44,70 ³⁰	5,30	45,00% n.v.	39,83% 88,20% ²⁷	-78,89% n.v.	-98,39% -98,52%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.

Fondsergebnisse im Überblick¹

Stand zum 31. Dezember 2012

Auflegung	Fondsname	Zeitraum	Volumen in rd. Mio. (bei Fondsauflegung)			Kumulierte Ausschüttung ²		Kumuliertes steuerliches Ergebnis ² (Auslandfonds: steuerliche Ergebnisse im Ausland)		Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012 ²		Steuerliches Ergebnis für das Geschäftsjahr 2012 ² (Auslandfonds: steuerliche Ergebnisse im Ausland)		Miet- und sonstige Einnahmen im Geschäftsjahr 2012 in rd. Mio.		Ausgaben ohne Abschreibungen und Tilgungen im Geschäftsjahr 2012 in rd. Mio.		Fremdkapital zum 31.12.2012 in rd. Mio.		Tilgungen seit Fondsauflegung in rd. Mio.		Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 in rd. Mio.		
			Gesamtinvestition	Eigenkapital ohne Agio	Fremdkapital	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	Prospektprognose	Ist	
Ausland, aktuelle Fonds																								
1999	DB Immobilienfonds 13 California	im Prognosezeitraum 1999–2011 seit Fondsauflegung 1999–2012	124,00 USD (123,60 EUR) ³¹	124,00 USD (123,60 EUR) ³¹	0,00 USD (0,00 EUR) ³¹	91,70% n.v.	84,60% 91,10%	57,53% n.v.	54,05% 59,18%	n.v.	6,50%	n.v.	5,14%	n.v.	9,98 USD	n.v.	1,22 USD	n.v.	0,00 USD	n.v.	0,00 USD	n.v.	1,77 USD	
2002	Budapest ShopInvest – Zentraleuropa Fonds	2003–2012	39,08 EUR	21,70 EUR	17,38 EUR	61,29% ³²	80,69% ³²	58,15%	38,04%	6,48% ³²	8,49% ³²	8,44%	4,00%	3,93 EUR	4,49 EUR	1,95 EUR	2,68 EUR	15,48 EUR ³³	29,65 EUR ³³	1,91 EUR	-12,27 EUR	0,81 EUR	0,62 EUR	
2002	Lodz ShopInvest – Zentraleuropa Fonds	2003–2012	96,79 EUR	48,90 EUR	47,89 EUR	70,64% ³⁴	74,86% ³⁴	41,02%	15,87%	6,54% ³⁴	6,54% ³⁴	8,20%	-3,70%	9,51 EUR	22,16 EUR ³⁵	4,09 EUR	21,91 EUR ³⁵	45,17 EUR ³⁶	61,20 EUR ³⁶	2,72 EUR	-13,31 EUR	1,90 EUR	5,98 EUR	
2004	DB Real Estate Canadalinvest	2005–2012	190,00 CAD (115,94 EUR) ³⁷	86,45 CAD (52,75 EUR) ³⁷	103,55 CAD (63,19 EUR) ³⁷	52,00%	52,00%	5,49%	11,66%	6,50%	6,50%	2,30%	3,48%	24,31 CAD	26,02 CAD	16,31 CAD	17,04 CAD	96,90 CAD ³⁸	96,97 CAD ³⁸	6,65 CAD	6,58 CAD	3,70 CAD	5,47 CAD ³⁹	
Ausland, verkaufte Fonds																								
1975	Deutsche Canada-Grundbesitz Calgary Place, Calgary	im Prognosezeitraum 1975–1984 seit Fondsauflegung 1975–1993	14,38 CAD (18,92 EUR) ⁴⁰	6,45 CAD (8,24 EUR) ⁴⁰	8,38 CAD (10,71 EUR) ⁴⁰	55,00% n.v.	66,80% 191,30% ²⁷	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
1976/1977	Deutsche Gesellschaft für Immobilienanlagen Pennzoil Place, Houston	im Prognosezeitraum 1976–1985 seit Fondsauflegung 1976–1997	106,01 USD (139,89 EUR) ⁴¹	47,25 USD (62,35 EUR) ⁴¹	58,76 USD (77,54 EUR) ⁴¹	64,50% n.v.	80,90% 313,25% ²⁷	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
1978	AV America Grundbesitzverwaltungsgesellschaft One/Two Shell Plaza, Houston	im Prognosezeitraum 1978–1987 seit Fondsauflegung 1978–2003	71,18 USD (75,33 EUR) ⁴²	31,50 USD (33,34 EUR) ⁴²	39,68 USD (41,99 EUR) ⁴²	57,50% n.v.	68,80% 341,78% ²⁷	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
1979	VG-Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienanlagen First Atlanta Tower, Atlanta	im Prognosezeitraum 1979–1988 seit Fondsauflegung 1979–1990	66,50 USD (64,47 EUR) ⁴³	31,30 USD (30,35 EUR) ⁴³	35,20 USD (34,12 EUR) ⁴³	60,00% n.v.	69,00% 152,90% ²⁷	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
1987	JG Japan	im Prognosezeitraum 1988–1997 seit Fondsauflegung 1988–2012	7.481,00 JPY (48,42 EUR) ⁴⁴	2.640,00 JPY (17,09 EUR) ⁴⁴	4.841,00 JPY (31,33 EUR) ⁴⁴	60,00% n.v.	61,00% ⁴⁶ 374,07% ⁴⁶	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
1997	Immobilienfonds Midtown Manhattan	im Prognosezeitraum 1997–2007 inklusive Liquidation	215,00 USD (186,88 EUR) ⁴⁷	215,00 USD (186,88 EUR) ⁴⁷	0,00 USD (0,00 EUR) ⁴⁷	79,85% n.v.	80,35% 250,12% ²⁷	58,14% n.v.	56,80% 173,84% ²⁷	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
2002	Boston PremiumInvest	im Prognosezeitraum 2003–2006 inklusive Liquidation	357,42 USD (363,92 EUR) ⁴⁸	196,00 USD (199,57 EUR) ⁴⁸	161,42 USD (164,36 EUR) ⁴⁸	30,50% n.v.	56,99% 168,24% ²⁷	13,08% n.v.	9,04% 97,48% ²⁷	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
2002	Chicago PremiumInvest	im Prognosezeitraum 2003–2007 inklusive Liquidation	454,67 USD (454,67 EUR) ⁴⁹	229,90 USD (229,90 EUR) ⁴⁹	224,77 USD (224,77 EUR) ⁴⁹	39,00% n.v.	39,00% ⁴⁹ 159,58% ²⁷	20,59% n.v.	15,20% 91,15% ²⁷	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
2004	DB Real Estate METROPOLIS 1	im Prognosezeitraum 2004–2007 inklusive Liquidation	310,00 EUR	170,00 EUR	140,00 EUR	20,00% n.v.	20,00% ⁴⁹ 135,32% ²⁷	-0,72% ⁴⁹ n.v.	4,82% ⁵¹ 6,23% ^{27,51}	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Sonstige Fonds																								
2008	DWS ACCESS Global Timber	2008–2012	18,89 USD (13,45 EUR) ⁵²	18,89 USD (13,45 EUR) ⁵²	0,00 USD (0,00 EUR)	n.v.	0,00% ⁵³	n.v.	4,97% ⁵⁴	n.v.	0,00% ⁵³	n.v.	2,45% ⁵⁴	n.v.	0,33 EUR ⁵⁴	n.v.	0,10 EUR ⁵⁴	0,00 EUR	0,00 EUR	n.v.	0,00 EUR	n.v.	0,27 EUR ⁵⁴	
2012	DWS ACCESS Wasserkraft Alpha	2012/2013 ⁵⁵	7,27	7,27	0,00	n.v.	0,00% ⁵⁵	n.v.	0,03% ⁵⁵	n.v.	0,00% ⁵⁵	n.v.	0,03% ⁵⁵	n.v.	0,00 ⁵⁵	n.v.	0,12 EUR ⁵⁵	n.v.	0,00 EUR ⁵⁵	n.v.	0,00 EUR ⁵⁵	n.v.	0,48 EUR ⁵⁵	

¹ Ab 2002 erhöhtes Eigenkapital nach Euroglättung für alle in DEM aufgelegten Fonds, die in 2002 nicht verkauft waren oder wurden. Angaben dargestellt in EUR, Fremdwährungen sind gekennzeichnet. EDV-bedingt kann es in Einzelfällen zu Rundungsdifferenzen kommen.
² Bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio (seit 2002 nach Euroglättung). Ausschüttungen teilweise inklusive anrechenbare Steuergutschriften.
³ Inklusive einer Sonderausschüttung in 1975 in Höhe von 5%.
⁴ Davon im Streubesitz 10.108.800,00 EUR (entspricht 45,05 % des Gesamtkapitals). Angaben zu diesem Fonds beziehen sich auf die Anteile in Streubesitz.
⁵ Inklusive einer Sonderausschüttung in 1984 in Höhe von 56% (Verkauf der Wohnungen).
⁶ Teilweise unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Auswirkungen von § 15a EStG. Negative steuerliche Ergebnisse können aufgrund von negativen Kapitalkonten der Ersterwerber nur mit positiven Ergebnissen der Folgejahre verrechnet werden.
⁷ Anteiliges Fremdkapital aus dem Objektgesellschaften. Die hohe Differenz im Vergleich zur Fondsauflegung resultiert aus zusätzlichem Fremdkapital, dass seit Fondsauflegung in Neu- und Umbaumaßnahmen investiert wurde.
⁸ Inklusive Sonderausschüttungen: in 1999 in Höhe von 7%; in 2001 in Höhe von 5% und in 2006 in Höhe von 6,6%.
⁹ Steuerliches Ergebnis auf Ebene der Fondsgesellschaft, ohne Berücksichtigung von § 15a EStG.
¹⁰ Inklusive nach Eigenkapital-Rückzahlung zu tilgendes Darlehen aus der Mietgarantie in Höhe von ca. 29 Mio. EUR (derzeit einschließlich Zinsen gestundet).
¹¹ Inklusive Sonderausschüttungen: in 1999 in Höhe von 7% sowie in 2010 in Höhe von 9%.
¹² 100% der Gesellschaft, im Prospekt sind 88,6% der Gesellschaft dargestellt.
¹³ 100% der Gesellschaft, im Prospekt sind 2/3 der Gesellschaft dargestellt. Ohne anteiliges Fremdkapital aus der Objektgesellschaft.
¹⁴ Für Umstrukturierungsmaßnahmen (Modernisierung alter und Schaffung neuer Mietflächen), die im Verkaufsprospekt beschrieben, jedoch in der Prognoserechnung nicht berücksichtigt worden sind, wurde zusätzliches Fremdkapital aufgenommen. Zins- und Tilgungsteilungen auf das zusätzliche Fremdkapital werden vollständig mit den zusätzlichen Mieteinnahmen aus der Umstrukturierung gedeckt. Die Umstrukturierungsmaßnahmen wurden 2011 abgeschlossen.
¹⁵ Inklusive einer Sonderausschüttung in 2007 in Höhe von 12%.
¹⁶ Das Verkaufsprospekt geht von einem nominalen Eigenkapital in Höhe von 58,5 Mio. EUR aus. Tatsächlich platziert wurden 56,2 Mio. EUR. Zwei Investoren beteiligten sich in Höhe der Differenz direkt an der Objektgesellschaft und nicht am Fonds und dessen externer Liquiditätsreserve.
¹⁷ Inklusive einer Sonderausschüttung in 2001 in Höhe von 8,95%.
¹⁸ Ursprüngliche Darlehensvaluten zum Zeitpunkt der Vollinvestition (31. Dezember 2011).

¹⁹ Der Fonds wurde zum Teil als Blind-Pool aufgelegt. Das Verkaufsprospekt geht von einer sofortigen Vollinvestition aus. Tatsächlich wurde Vollinvestition am 31. Dezember 2011 erreicht. Durch Verzögerungen bei der Vollinvestition bzw. bei der Privatisierung von Wohnungen können die tatsächlichen Einnahmen, Ausgaben, Tilgungen und Liquidität für das Geschäftsjahr 2012 nicht sinnvoll mit den Prospektwerten verglichen werden.
²⁰ Die Neuaufnahme von Fremdkapital im Rahmen von Reinvestitionen wird als negative Tilgung berücksichtigt.
²¹ Ursprüngliche Darlehensvaluten zum Zeitpunkt der Vollinvestition (31. Mai 2012).
²² Der Fonds wurde zum Teil als Blind-Pool aufgelegt. Das Verkaufsprospekt geht von einer sofortigen Vollinvestition aus. Tatsächlich war Vollinvestition am 31. Mai 2012 erreicht. Durch Verzögerungen bei der Vollinvestition bzw. bei der Privatisierung von Wohnungen können die tatsächlichen Einnahmen, Ausgaben, Tilgungen und Liquidität daher nicht sinnvoll mit den Prospektwerten verglichen werden.
²³ Die Neuaufnahme von Fremdkapital im Rahmen von Reinvestitionen wird als negative Tilgung berücksichtigt. Im Jahr 2012 wurde im Rahmen der Erstinvestition zusätzliches Fremdkapital in Höhe von 25,35 Mio. EUR aufgenommen.
²⁴ Ursprüngliche Darlehensvaluten zum 31. Dezember 2012. Der Fonds wurde zum Teil als Blind-Pool aufgelegt. Vollinvestition war am 31. Dezember 2012 noch nicht erreicht.
²⁵ Der Fonds wurde zum Teil als Blind-Pool aufgelegt. Das Verkaufsprospekt geht von einer beispielhaften Zeitplan für die Vollinvestition aus. Die tatsächliche Vollinvestition kann aufgrund von neuen Regulierungsvorschriften (AIFMD/KAGB) nur verzögert erreicht werden. Durch diese Verzögerungen können die tatsächlichen Einnahmen, Ausgaben, Tilgungen und Liquidität nicht sinnvoll mit den Prospektwerten verglichen werden.
²⁶ Die Neuaufnahme von Fremdkapital im Rahmen von Reinvestitionen wird als negative Tilgung berücksichtigt. Im Jahr 2012 wurde im Rahmen der Erstinvestition Fremdkapital in Höhe von 22,72 Mio. EUR aufgenommen.
²⁷ Inklusive Ergebnis aus der Liquidation, bei laufender Liquidation soweit ausgezahlt zum Stand 30. September 2013.
²⁸ Kein Fremdkapital auf Fondsebene.
²⁹ Setzt sich zusammen aus 38,26 Mio. EUR Eigenkapital und 6,44 Mio. EUR Anteilfinanzierung.
³⁰ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1 USD entsprechen 1,95 DEM.
³¹ Nach ungarischen Steuern. Inklusive einer Sonderausschüttung für 2011 in Höhe von 4,24%.
³² Anteiliges Fremdkapital aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft Kommanditgesellschaft EKZ Budapest 1 Beteiligung.
³³ Nach polnischen Steuern.
³⁴ Die Ergebnisse aus der Objektgesellschaft wurden zum Jahresdurchschnitts-Wechselkurs EUR-PLN (polnische Zloty) einbezogen: 1 EUR entspricht 4,1847 PLN.
³⁵ Die Ergebnisse aus der Objektgesellschaft wurden zum Jahresdurchschnitts-Wechselkurs EUR-PLN (polnische Zloty) einbezogen: 1 EUR entspricht 4,1847 PLN.

³⁶ Anteiliges Fremdkapital aus der 90%igen Beteiligung an der Objektgesellschaft.
³⁷ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1 CAD entsprechen 0,6102 EUR.
³⁸ Anteiliges Fremdkapital aus der 95%igen Beteiligung an der Objektgesellschaft.
³⁹ Inklusive Minderheitsgesellschafter auf Ebene der Objektgesellschaft.
⁴⁰ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1 CAD entsprechen 2,4985 DEM bzw. 1,2775 EUR im Jahr 1975.
⁴¹ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1 USD entsprechen 2,6809 DEM bzw. 1,3196 EUR im Jahr 1976.
⁴² Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1 USD entsprechen 2,0698 DEM bzw. 1,0583 EUR im Jahr 1978.
⁴³ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1 USD entsprechen 1,9992 DEM bzw. 0,9995 EUR.
⁴⁴ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 100 JPY entsprechen 1,2659 DEM bzw. 0,647 EUR.
⁴⁵ In JPY nach japanischer Quellensteuer.
⁴⁶ In EUR nach japanischer Quellensteuer. Inklusive Ergebnis aus Liquidation soweit ausgezahlt. Stand 30. September 2013.
⁴⁷ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1 USD entsprechen 1,70 DEM bzw. 0,8692 EUR.
⁴⁸ Historischer Wechselkurs bei Fondsauflegung: 1,00 USD entsprechen 1,0182 EUR.
⁴⁹ Angenommener Wechselkurs: 1 USD entsprechen 1 EUR.
⁵⁰ Die Ausschüttung 2007 wurde nach Verkauf der Immobilie bzw. Liquidationsbeschluss der Gesellschaft gezahlt und ist somit Teil des Liquidationserlöses.
⁵¹ Für einen Soll-Ist-Vergleich ist sie ebenfalls bei den Ausschüttungen berücksichtigt.
⁵² Steuerliches Ergebnis in Deutschland.
⁵³ Die Anleger haben sich über mehrere Tranchen an dem Fonds beteiligt. Die Darstellung des Eigenkapitals in EUR erfolgt anhand der historischen Wechselkurse.
⁵⁴ Der Fonds ist vollständig investiert. Ausschüttungen erfolgen erst bei Erträgen aus dem Pharus Timber Fund.
⁵⁵ Der Fonds ist ein USD-Investment. Da es sich bei der Fondsgesellschaft um eine deutsche Kommanditgesellschaft handelt, wird der Jahresabschluss in EUR dargestellt. Für die Darstellung der Liquiditätsreserve wurde der Wechselkurs zum 31. Dezember 2012 zugrunde gelegt: EUR/USD 1,32660. Beim steuerlichen Ergebnis ist der Ansatz der tatsächlichen Werbungskosten bei steuerpflichtigen Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 9 EStG ausgeschlossen.
⁵⁶ Der Fonds DWS ACCESS Wasserkraft Alpha wurde als Blind-Pool aufgelegt. Ziel des Fonds ist die Projektentwicklung bzw. mittelbare Investition in vorwiegend noch zu planende, zu entwickelnde und zu errichtende Wasserkraftwerke.

Prüfungsbescheinigung des Wirtschaftsprüfers zur Übersicht

Wir haben die „Fondsergebnisse im Überblick (Stand zum 31. Dezember 2012, kurz: Übersicht)“ der Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH (vormals: DWS Finanz-Service GmbH), Frankfurt am Main, geprüft. Die Aufstellung der Leistungsbilanz und der darin enthaltenen Übersicht sowie der diesen zugrunde liegenden Ausgangsunterlagen liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH bzw. der gesetzlichen Vertreter der in die Leistungsbilanz einbezogenen Gesellschaften. Die übrigen zusammen mit der Übersicht veröffentlichten Informationen waren nicht Gegenstand unserer Prüfung.

Unsere Aufgabe war es zu beurteilen, ob die in der Übersicht dargestellten allgemeinen Angaben sowie die steuerlichen und wirtschaftlichen Daten der einzelnen angegebenen Fonds aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig und richtig hergeleitet wurden. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angaben zu den Fonds anhand von Verträgen und anderen geeigneten Unterlagen überprüft. Die in den Beteiligungsangeboten enthaltenen Prognosewerte zu den Ausschüttungen, den steuerlichen Ergebnissen, den Einnahmen, den Ausgaben, dem Fremdkapital, den Tilgungen sowie der Liquiditätsreserve haben wir auf deren korrekte Übernahme in die Übersicht geprüft und mit den uns dargelegten, tatsächlich realisierten Werten (geprüfte Jahresabschlüsse einschließlich steuerlicher Überleitungsrechnungen und Steuererklärungen bzw. – soweit vorliegend – Steuerbescheide) abgeglichen. Nicht Gegenstand unserer Prüfung war die Prüfung der Ausgangsunterlagen (insbesondere Verkaufsprospekte, Rechenschaftsberichte sowie testierte Jahresabschlüsse).

Wir haben unsere Prüfung der Übersicht 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 in der Übersicht mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Die Nachweise für die Angaben in der Übersicht wurden überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurden die in der Übersicht dargestellten allgemeinen, steuerlichen und wirtschaftlichen Daten der einzelnen Fonds aus den uns zur Verfügung gestellten Ausgangsunterlagen vollständig und richtig hergeleitet.

München, den 12. September 2013

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Stadter)
Wirtschaftsprüfer


(ppa. Vogel)
Wirtschaftsprüfer

Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH
Mainzer Landstraße 178 - 190
60327 Frankfurt am Main
Telefon: + 49 (69) 910 - 14965
Internet: www.dws.de

Wichtige Hinweise:

© Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH (Anbieterin)

Deutsche Asset & Wealth Management ist der Markenname für den Geschäftsbereich Asset Management & Wealth Management der Deutsche Bank AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der Deutsche Asset & Wealth Management anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt.

Die in dieser Broschüre enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung und auch keine Empfehlung dar, sondern geben lediglich eine zusammenfassende Kurzdarstellung der beschriebenen unternehmerischen Beteiligungen (Geschlossene Fonds) sowie der Entwicklung unterschiedlicher Märkte.

Weitere wichtige Informationen, insbesondere zur Struktur, den Risiken und steuerliche Informationen, enthalten die jeweiligen Verkaufsprospekte einschließlich etwaiger Nachträge sowie der Rechenschaftsbericht des entsprechenden Fonds nebst etwaiger Ergänzungen oder Aktualisierungen. Diese sind kostenfrei bei Ihrem Berater bei der DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH, Anlegerservice Closed End Funds (CEF), Mainzer Landstraße 178 - 190, 60327 Frankfurt am Main, oder über anlegerservice.cef@db.com erhältlich sowie bei der Anbieterin unter <https://www.dws.de> abrufbar.

Den Verkaufsprospekten (einschließlich etwaiger Nachträge) ist zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des Produkts unzulässig oder eingeschränkt ist (z. B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen, wie insbesondere US-Bürger).

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Anbieterin wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen.

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Soweit die in den Beiträgen getroffenen Annahmen zukunftsbezogene Aussagen (Prognose) darstellen, geben sie die Erwartung der Anbieterin wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen unterliegen naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten, die bei der Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten.

Die Angaben in diesem Dokument ersetzen nicht eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestimmte Beratung unter Berücksichtigung seiner finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse.