

**CFBINVEST**

**CFBFONDS**



# Performancebericht 2017

zum 31. Dezember 2017





Commerz Real Institutional Infrastructur Fund

## Performancebericht 2017

Die Darstellung des Performanceberichts 2017 basiert auf den vom ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, in den der bsi Bundesverband Sachwerte und Investitionsvermögen integriert wurde, empfohlenen Leitlinien zur Erstellung von Performanceberichten für unternehmerische Beteiligungen.

Für alle in diesem Performancebericht nachfolgend enthaltenen unternehmerischen Beteiligungen werden jährlich testierte Jahresabschlüsse erstellt. Wesentliche Angaben in diesem Performancebericht basieren darauf. In den Fällen, in denen zum Abgabezeitpunkt kein testierter Jahresabschluss vorlag, basieren die Zahlenangaben auf vorläufigen Jahresabschlüssen beziehungsweise sonstigen Rechnungslegungsinformationen. Den Ist-Werten der steuerlichen Ergebnisse liegen überwiegend abgeschlossene Betriebsprüfungen zugrunde. Diese umfassen in der Regel zwei bis acht Kalenderjahre ab dem Emissionszeitpunkt. Alle anderen Ist-Werte beruhen auf vorläufigen Feststellungsbescheiden (§ 164 AO) der Finanzverwaltungen. Sofern für das Geschäftsjahr 2017 noch keine Feststellungsbescheide vorliegen, wurden für die Dokumentation der Ist-Werte die Daten testierter Jahresabschlüsse herangezogen.

Neben allgemeinen Angaben zu Investitionsvolumen, Eigenkapital sowie Emissionsart und -jahr werden die Prognoseprognosen zu den wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnissen den tatsächlich eingetretenen Ergebnissen

gegenübergestellt. Diese sind für die Darstellung der Entwicklung der unternehmerischen Beteiligung von wesentlicher Bedeutung. Die Ausschüttungen und Tilgungen sind für alle vergangenen Jahre seit Emissionszeitpunkt einzeln aufgeführt.

Im Performancebericht sind alle bis zum 31. Dezember 2017 von der Commerz Real Gruppe initiierten Fonds erfasst. Die Seiten 44 bis 48 beinhalten den Vollständigkeitsnachweis aller Fonds. Darin enthalten sind auch Private Placements und Individualkonzepte für einzelne Investoren, die gemäß ZIA-Leitlinie in diesem Performancebericht nicht beschrieben werden müssen. Es hat bisher keine Rückabwicklung von Fondsvorhaben gegeben. Bei den CFB-Fonds 59 und 60 handelt es sich um zwei ursprünglich geplante Individualkonzepte, die nicht realisiert wurden.

Der CFB-Fonds 164 besitzt Immobilienzertifikate, die die Wertentwicklung eines breit gestreuten, opportunistisch ausgerichteten Immobilienportfolios im asiatisch-pazifischen Raum – des LaSalle Asia Opportunity Fund III (LAOF III) – abbilden. Die Aussagekraft weicht damit deutlich von den ansonsten bestehenden und berichteten Fonds ab, so dass von einer Darstellung dieses Fonds, insbesondere bei den spezifischen Angaben zu den derzeit verwalteten Investitionen, Abstand genommen wurde.



# Auf einen Blick

## Commerz Real AG

<b>Sitz:</b>	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
<b>Internet:</b>	www.commerzreal.com
<b>Gründungsjahr:</b>	2007 durch Verschmelzung zweier Vorgängerunternehmen
<b>Handelsregister:</b>	16.05.2018, HRB 30420, Amtsgericht Wiesbaden
<b>Vorstand:</b>	Dr. Andreas Muschter (Vorsitzender) Johannes Anschott Sandra Scholz Dirk Schuster
<b>Gesellschafter:</b>	Commerzbank AG, Frankfurt am Main Commerzbank Immobilien- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
<b>Mitgliedschaft:</b>	Die Commerz Real Gruppe wurde ab 1. Januar 2018 in den ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss integriert.

### Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH

### Commerz Real Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH

<b>Adresse:</b>	Mercedesstraße 6 40470 Düsseldorf	Mercedesstraße 6 40470 Düsseldorf
<b>Telefon:</b>	0211 7708-2200	0211 7708-2200
<b>Telefax:</b>	0211 7708-3377	0211 7708-3280
<b>E-Mail:</b>	cfb-fonds@commerzreal.com	cfb-invest@commerzreal.com
<b>Gründungsjahr:</b>	1993	2013
<b>Handelsregister:</b>	06.04.1993, HRB 29507, Amtsgericht Düsseldorf	12.07.2013, HRB 70608, Amtsgericht Düsseldorf
<b>Gegenstand des Unternehmens:</b>	Das Auflegen, Initiieren und der Vertrieb von unternehmerischen Beteiligungen, deren Betreuung und Verwaltung sowie die Beteiligung an zu diesem Zweck gegründeten Gesellschaften.	Das Auflegen, Initiieren und der Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIF), deren Betreuung und Verwaltung sowie die Beteiligung an zu diesem Zweck gegründeten Gesellschaften entsprechend den neuen Regulierungen durch das Kapitalanlagegesetzbuch.
<b>Geschäftsführung:</b>	Rolf-Dieter Müller Heiko Szczodrowski	Dr. Dirk Krupper Marco Roscheda Heiko Szczodrowski
<b>Gesellschafter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die CFB ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Commerz Real AG, mit Organschafts- und Ergebnisabführungsvertrag.</li><li>• Die Commerz Real AG ist eine mittelbare, organschaftlich verbundene 100-prozentige Tochtergesellschaft der Commerzbank AG, Frankfurt am Main.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Commerz Real KVG ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Commerz Real AG, mit Organschafts- und Ergebnisabführungsvertrag.</li><li>• Die Commerz Real AG ist eine mittelbare, organschaftlich verbundene 100-prozentige Tochtergesellschaft der Commerzbank AG, Frankfurt am Main.</li></ul>

# Inhalt



**16** Immobilienfonds



**24** Flugzeugfonds

## **8** Porträt

- 9 Commerz Real – Ihr Spezialist für Sachwertinvestments
- 10 Die Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH
- 10 Die Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
- 11 CFB-Fonds: Anerkannte Qualität
- 12 Performance der Fonds
- 13 Gesamt-Performance
- 15 Wichtige Hinweise

## **16** Immobilienfonds

- 16 Bisherige Erfahrung in der Immobilienbranche
- 17 Überblick über Immobilien-Investitionen
- 20 Aufgelöste Immobilienfonds
  - 20 ILV-Fonds 14 Frankfurt KG
  - 20 ILV-Fonds 33 Köln KG
  - 20 ILV-Fonds 36 MOC München KG
  - 20 ILV-Fonds 42 Hamburg KG
  - 20 CFB-Fonds 45 Brandenburg KG
  - 20 CFB-Fonds 66 Berlin, Bernburger Straße
  - 20 CFB-Fonds 68 Moers KG
  - 20 CFB-Fonds 70 Schwedt KG
  - 20 CFB-Fonds 71 Potsdam Alte Wache KG
  - 20 CFB-Fonds 73 Erfurt KG
  - 20 CFB-Fonds 88 ENEX-Babelsberg KG

- 20 CFB-Fonds 91 Neustrelitz KG
- 20 CFB-Fonds 93 Leipzig KG
- 21 CFB-Fonds 98 Flughafen Leipzig-Halle III KG
- 21 CFB-Fonds 101 Halle KG
- 21 CFB-Fonds 102 Dresden KG
- 21 CFB-Fonds 104 Berlin Lindencorso
- 21 CFB-Fonds 107 Flughafen Leipzig-Halle II KG
- 21 CFB-Fonds 130 Deutsche Börse, Frankfurt/Main
- 21 CFB-Fonds 132 Rudolstadt KG
- 21 CFB-Fonds 133 Teltow-Fläming KG
- 21 CFB-Fonds 142 Frankfurt/Main, Sachsenhausen
- 21 CFB-Fonds 143 East Building, New York
- 21 CFB-Fonds 145 quatron, Düsseldorf
- 21 CFB-Fonds 149 One Riverside Drive, Windsor, Kanada
- 21 CFB-Fonds 154 One Lime Street, London
- 21 CFB-Fonds 159 Eschborn Plaza, Eschborn
- 21 CFB-Fonds 160 Comcast Center, Philadelphia

## **24** Flugzeugfonds

- 24 Bisherige Erfahrung in der Flugzeugbranche
- 24 Überblick über Flugzeug-Investitionen
- 26 Aufgelöste Flugzeugfonds
  - 26 CFB-Fonds 178 Airbus A319 II



## 28 Erneuerbare Energien



## 32 Schiffsfonds

### 28 Erneuerbare Energien

- 29 Bisherige Erfahrung in der Branche Erneuerbare Energien
- 30 Überblick über Investitionen in Erneuerbare Energien

### 32 Schiffsfonds

- 33 Bisherige Erfahrung in der Schiffsbranche
- 34 Überblick über Schiffs-Investitionen
- 36 Aufgelöste Schiffsfonds
  - 36 CFB-Fonds 122 Auf die Partner kommt es an („SAAR ORE“)
  - 36 CFB-Fonds 123 Auf die Partner kommt es an („MOSEL ORE“)
  - 36 CFB-Fonds 151 MS „MARIA STAR“
  - 36 CFB-Fonds 152 MS „MARLENE STAR“
  - 36 CFB-Fonds 153 MS „MARILYN STAR“
  - 36 CFB-Fonds 162 MS „GABRIEL SCHULTE“
  - 36 CFB-Fonds 166 Schiffsflottenfonds Twins 1
  - 36 CFB-Fonds 168 Schiffsflottenfonds Twins 2
  - 36 CFB-Fonds 172 MS „NEDLLOYD JULIANA“

### 38 Infrastrukturfonds

- 38 Bisherige Erfahrung in der Infrastrukturbranche
- 39 Überblick über Infrastruktur-Investments
- 40 Aufgelöste Infrastrukturfonds
  - 40 CFB-Fonds 76 Heizkraftwerk Leipzig-Nord
  - 40 CFB-Fonds 128 Betreiben Sie ein Fernwärmenetz

### 42 Medienfonds

- 43 Bisherige Erfahrung in der Medienbranche
- 43 Überblick über Medien-Investitionen

### 44 Vollständigkeitsnachweis

- 44 CFB-Fonds 1 bis 43
- 45 CFB-Fonds 44 bis 86
- 46 CFB-Fonds 87 bis 129
- 47 CFB-Fonds 130 bis 170
- 48 CFB-Fonds 171 bis 185

### 49 Hinweise

- 49 Glossar und Abkürzungsverzeichnis
- 50 Erläuterung der Kennzahlen

### Umschlag

- Kurzportrait
- Disclaimer

# Porträt



Dr. Andreas Muschter  
Vorsitzender des Vorstands der Commerz Real AG

„Während des laufenden Geschäftsjahres 2017 konnten wir mit über 562 Millionen Euro doppelt soviel an unsere Investoren ausschütten wie im Jahr davor.“

# Commerz Real – Ihr Spezialist für Sachwertinvestments

Sachwerte als Geldanlage verfügbar zu machen, ist das eine, sie optimal zu finanzieren das andere. Mit der Commerz Real Gruppe geht beides. Umfassendes Know-how im Asset Management und eine breite Strukturierungsexpertise verknüpft sie zu ihrer charakteristischen Leistungspalette aus sachwertorientierten Fondsprodukten und individuellen Investitionslösungen. Zum Fondsspektrum gehören der Offene Immobilienfonds hausInvest und institutionelle Anlageprodukte (Commerz Real Institutional Fund) sowie unternehmerische Beteiligungen der Marke CFB-Fonds und CFB Invest mit Sachwertinvestitionen in den Schwerpunktsegmenten Flugzeuge, regenerative Energien und Immobilien.

Bislang wurden 184 unternehmerische Beteiligungen (CFB-Fonds, CFB Invest und Commerz Real Institutional Fund) in verschiedensten Assetklassen emittiert sowie im Jahr 2012 eine Mehrheitsbeteiligung mittels des Infrastrukturfonds M31 am RWE-Höchstspannungsnetz mit institutionellen Investoren erworben. Insgesamt beläuft sich das verwaltete Vermögen der Commerz Real Gruppe auf rund 31 Milliarden Euro. Davon entfallen 21 Milliarden Euro auf das breite Spektrum von Fonds- und Beteiligungsprodukten für Privatanleger sowie institutionelle Investoren. Für die Diversifikation von Anlageportfolios sind Sachwerte unverzichtbar. Sie wirken aufgrund der zumeist geringen Wertschwankungen stabilisierend. Damit bieten sie gute Voraussetzungen für einen langfristig ausgerichteten Vermögensaufbau.

Umfassendes Know-how im Fonds- und Asset-Management sowie eine exzellente Vernetzung mit strategischen Partnern auf den nationalen und internationalen Märkten begründen den nachhaltigen Erfolg der Commerz Real Gruppe bei ihren Fonds und unternehmerischen Beteiligungen.

## 46 Jahre

Markterfahrung und  
31 Milliarden Euro  
verwaltetes Vermögen

CFB-Flugzeugfonds



Commerz Real  
Institutional  
Hotel Fund



CFB-Solarfonds

# Die Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH

Rund

# 70.000

Kapitalanleger mit  
insgesamt rund 145.000  
Beteiligungen

Die Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH (CFB) ist innerhalb der Commerz Real Gruppe die Spezialistin für die Konzeption, den Vertrieb und die Verwaltung der unternehmerischen Beteiligungen, die vor dem 22. Juli 2013 aufgelegt wurden. Auch nach Gründung der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Commerz Real KVG) bleibt die CFB weiterhin für die Verwaltung der bereits aufgelegten CFB-Fonds zuständig.

Mit 181 realisierten Fonds und einem Investitionsvolumen von 14 Milliarden Euro, davon sind über 6,5 Milliarden Euro Eigenkapital, zählt die CFB zu den führenden Initiatoren Deutschlands. Rund 70.000 Anleger sprechen für sich.

Die hohe Inhouse-Kompetenz, gewonnen in vielen Assetklassen, steht für solide Fondskonzepte und eine nachhaltige Managementqualität.

## Die Commerz Real Kapital- verwaltungsgesellschaft mbH

Das Portfolio der Commerz Real Gruppe an unternehmerischen Beteiligungen hat sich mit der ersten von der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Commerz Real KVG) im Jahr 2014 aufgelegten Beteiligung, dem CFB Invest Flugzeuginvestment 1 - Emirates Boeing 777-300ER, weiterentwickelt. Den regulatorischen Anforderungen des KAGB wird entsprochen. Ergänzend dazu kamen im Jahr 2016 mit dem Commerz Real Institutional Renewable Energies Fund sowie im Jahr 2017 mit dem Commerz Real Institutional Smart Living Fund als auch dem Commerz Real Institutional Hotel Fund weitere offene und geschlossene Spezial-AIF hinzu.



Commerz Real  
Institutional  
Smart Living Fund

# CFB-Fonds: Anerkannte Qualität

## Scope bestätigt erneut das Asset Management Rating mit AA (AMR)

Die unabhängige Ratingagentur Scope bescheinigt der Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH (CFB) auch für das Jahr 2017 mit einem Rating von AA („Sehr gut“) abermals die sehr hohe Asset-Managementqualität. Positiv beurteilt Scope die starke institutionelle Einbindung des Fondsinitiators in die Commerz Real Gruppe und damit in den Commerzbank-Konzern, verbunden mit einer sehr hohen operativen und finanziellen Stabilität. Darüber hinaus zeichnet sich die CFB durch sehr hohe Branchenexpertise und die überdurchschnittlich langjährige Unternehmenskontinuität des Managements aus.



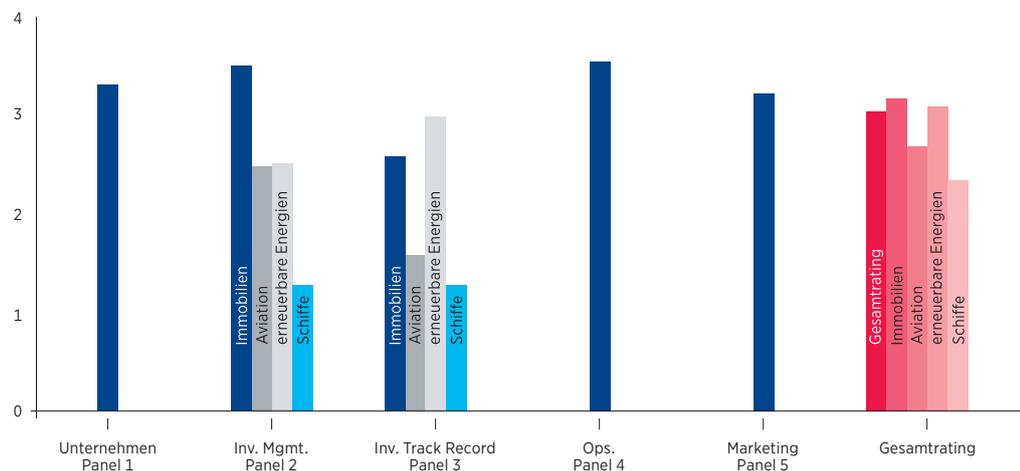
„Das Unternehmen zeichnet sich durch eine sehr hohe produktspezifische Qualität, sowohl für institutionelle als auch für Privatanleger sowie durch ein integriertes Investment- und Risikomanagement aus“, so das Scope Rating.

Insbesondere die sehr gute Performance der Fonds im Bereich erneuerbarer Energien sowie die gute Diversifizierung der Assets unter Management über die Assetklassen Immobilien, Renewable Energies, Schiffe sowie Flugzeuge sind aus Sicht von Scope maßgebliche Faktoren für dieses gute Rating. Hervorgehoben werden von Scope unsere CFB-Solarfonds, die erneut deutlich über Prognose performten. Die vorgehaltene hohe technische Kompetenz im Bereich erneuerbarer Energien und Schiffe wird als branchenüberdurchschnittlich gelobt. Scope würdigt klar positiv die langjährig im Flugzeugumfeld bestehende Expertise im Asset Management, die im Falle der beiden durch die Insolvenz von Air Berlin betroffenen Flugzeugpublikumsfonds unter Beweis gestellt wurde.

Scope bescheinigt den CFB-Produkten eine ausgeprägte Konzeptionsqualität, wozu auch die Fähigkeit beitrage, externe Dienstleister sehr effektiv auswählen und steuern zu können.

Wirtschaftlichen Herausforderungen im Management des Immobilien- und Schiffsportfolios begegne die CFB angemessen, so die Ratingagentur.

### Rating Scorecard Summary<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Rating-Skala von 0 = sehr schwach bis 4 = hervorragend  
Quelle: Scope Asset Management Rating vom 8. Juli 2018

# Performance der Fonds

Über

# 562

Millionen Euro  
Ausschüttungen  
aus laufenden und  
aufgelösten Fonds

Maßgebend für den Erfolg eines langfristigen Investments ist die Performance eines Fonds über die gesamte Beteiligungslaufzeit der Anleger einschließlich Verkauf des Assets und Liquidation der Fondsgesellschaft.

Im Geschäftsjahr 2017 haben die aktiven Fonds eine Gesamtsumme in Höhe von 171,6 Millionen Euro an die Investoren ausgeschüttet. Zusätzlich wurden an Investoren im Rahmen des Liquidationsverfahrens bei aufgelösten Fonds 374,7 Millionen Euro ausgeschüttet.

Von den bisher per Stand 31. Dezember 2017 aufgelösten 95 CFB-Fonds performten 7 Fonds über Plan, 74 im Plan und 14 unter Plan.

---

## Performance aller 95 aufgelösten Fonds der CFB in den Jahren von 1983 bis 2017

7	74	14
über Plan	im Plan	unter Plan



CFB-Fonds 173  
E-Plus Unter-  
nehmenszentrale,  
Düsseldorf



CFB-Fonds 150, Joseph-Bech-Building in Luxemburg

# Gesamt-Performance

## Gesamtüberblick

Anzahl abgewickelter und laufender Investitionsvermögen:	129
Anzahl der Zeichnungen:	88.611
Summe des insgesamt aufgelegten Investitionsvermögens:	12.935,4 Mio. EUR
Summe des insgesamt platzierten Eigenkapitals:	5.749,1 Mio. EUR
Erfahrung in Sachwert-Investitionen in Jahren:	34
Durchschnittliche Gesamtkostenquote:	1,305 %
Summe der Auszahlungen inkl. Liquidationserlös der im Berichtsjahr aufgelösten Fonds	562,5 Mio. EUR <sup>1</sup>

## Aktive Investitionsvermögen

Investitionsvermögen:	67 <sup>2</sup>
Anzahl der Zeichnungen:	53.421
Durchschnittliches Alter der verwalteten Investitionsvermögen:	11,45 Jahre
Summe des verwalteten Investitionsvermögens:	6.967,0 Mio. EUR
Summe des verwalteten Eigenkapitals:	3.636,2 Mio. EUR
Auszahlungen für das Berichtsjahr:	171,6 Mio. EUR
Auszahlungen für die gesamte Laufzeit:	1.785,1 Mio. EUR
Durchschnittliche Auszahlungen für das Berichtsjahr:	4,7 %
Durchschnittliche Auszahlungen für die gesamte Laufzeit:	4,37 %
Summe der Auszahlungen inklusive Liquidationserlös der im Berichtsjahr aufgelösten Fonds	546,3 Mio. EUR

## Aufgelöste Investitionsvermögen<sup>3, 4</sup>

	Summe	Ausschüttungs-orientierte Investitionsvermögen	Nicht-Ausschüttungs-orientierte Investitionsvermögen
Anzahl der Investitionsvermögen:	62	20	42
Durchschnittliche Laufzeit der Investitionsvermögen:	16,5 Jahre	10,3 Jahre <sup>1</sup>	19,05 Jahre
Summe des aufgelösten Investitionsvermögens:	5.968,4 Mio. EUR	2.560,3 Mio. EUR	3.381,2 Mio. EUR
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals:	2.112,9 Mio. EUR	1.097,0 Mio. EUR	1.005,9 Mio. EUR
Sämtliche Rückflüsse an die Investoren (zzgl. Schlusszahlung):	122,4 % <sup>5</sup>	114,5 % <sup>5</sup>	130,9 % <sup>5</sup>

<sup>1</sup> Davon 16,2 Millionen Euro aus bereits vor dem Jahr 2017 aufgelösten Investmentvermögen.

<sup>2</sup> Davon vier AIF.

<sup>3</sup> Die historische Entwicklung bereits aufgelöster Fonds ist eine reine Vergangenheitsbetrachtung und lässt keine Prognose der künftigen Entwicklung anderer Fonds zu.

<sup>4</sup> Unter aufgelöste Investmentvermögen fallen die Investmentvermögen, die in den letzten zehn Jahren aufgelöst wurden.

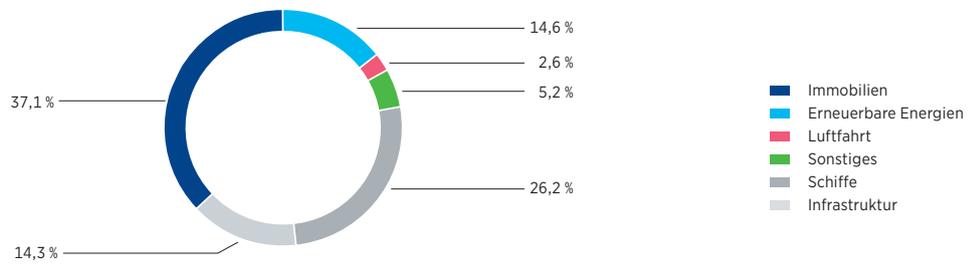
<sup>5</sup> Die Rückflüsse berücksichtigen ausschließlich die finanziellen Aspekte aus den geleisteten Ausschüttungen. An dieser Stelle unberücksichtigt sind die steuerlichen Vorteile aus Verlustzuweisungen, die zur möglichen Verrechnung mit anderen Einkünften auf der persönlichen Ebene der Gesellschafter genutzt werden konnten.

**Hinweis:** Wesentliche Angaben in diesem Performancebericht basieren auf testierten Jahresabschlüssen. In den Fällen, wo zum Abgabzeitpunkt kein testierter Jahresabschluss vorlag, bilden vorläufige Jahresabschlüsse beziehungsweise sonstige Rechnungslegungsinformationen die Basis der Zahlenangaben.

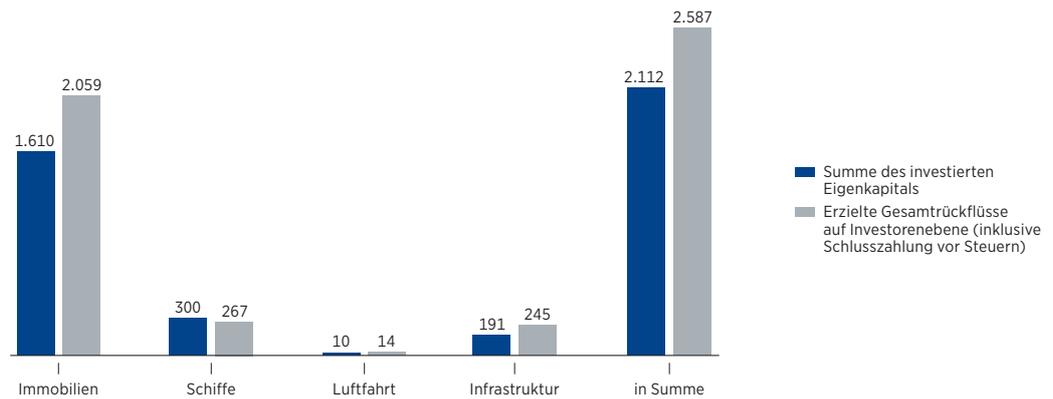


Commerz Real Institutional Renewable Fund

### Anteil des verwalteten Investitionsvermögens je Assetklasse am Gesamtportfolio



### Vergleich der Summe des investierten Eigenkapitals mit der Summe der erzielten Gesamtrückflüsse (vor Steuern) bei bereits aufgelösten Investitionsvermögen (in Millionen Euro)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Zu beachten ist, dass die erzielten Gesamtrückflüsse ausschließlich die finanziellen Aspekte aus den geleisteten Ausschüttungen berücksichtigen und ein Ergebnis vor Steuern darstellen. Insbesondere an dieser Stelle unberücksichtigt sind die steuerlichen Vorteile aus Verlustzuweisungen, welche bei einigen Fondskonzepten zur möglichen Verrechnung mit anderen Einkünften auf der persönlichen Ebene der Gesellschafter genutzt werden konnten und somit die Rentabilität der Investitionen zusätzlich erheblich erhöhten.

**Hinweis:** Das Anlagensegment Erneuerbare Energien fehlt in dieser Darstellung, da in diesem Segment bisher noch keine Investitionsvermögen aufgelöst worden sind.



CFB-Fonds 147, Haus der Wirtschaftsförderung, Saarbrücken

# Wichtige Hinweise

## Angaben zu erfolgten Ausschüttungen

Konzeptionsbedingt erhalten die Investoren bei der überwiegenden Anzahl der CFB-Fonds, bei denen es sich bei der Fondsgesellschaft um eine Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht handelt, von der Fondsgesellschaft Auszahlungen, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt und als Rückzahlung der Einlage anzusehen sind. Soweit die Einlage unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme sinkt, haftet der Investor maximal in Höhe der Haftsumme.

Investoren, die als Treugeber beigetreten sind, haften indirekt über ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhandkommanditisten entsprechend.

Bei zahlreichen CFB-Fonds war bei der Zeichnung ein einmaliges Agio in Höhe von 5 Prozent der Einlage zu leisten.

Aussagen zu früheren Entwicklungen oder Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung.

## Steuerliche Angaben

Steuerliche Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Investors abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.

## Verkaufsprospekt

Die Inhalte dieses Performanceberichtes stellen keine Anlageberatung dar und sollten nicht als Grundlage für eine Anlageentscheidung verwendet werden. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Die vollständigen Angaben zu den jeweiligen Fonds sind einzig dem jeweiligen Verkaufsprospekt nebst etwaiger Nachträge zu entnehmen.

## Risikohinweis für unternehmerische Beteiligungen

Bei unternehmerischen Beteiligungen an einer Fondsgesellschaft handelt es sich um eine langfristig orientierte Vermögensanlage. Die Veräußerbarkeit der Beteiligung ist eingeschränkt, da kein geregelter Zweitmarkt für den Handel von Anteilen an unternehmerischen Beteiligungen besteht. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Dieser hängt von mehreren Einflussgrößen ab und kann insbesondere durch die Zahlungsunfähigkeit der Vertragspartner und/oder mögliche negative Abweichungen der der Prognoserechnung zugrundeliegenden weiteren Annahmen negativ beeinflusst werden. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und negative Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft oder den Investor haben. Zusätzliche Kosten, Einnahmeausfälle der Fondsgesellschaft und/oder sonstige Ereignisse und Entwicklungen können zu verminderten Ausschüttungen bis hin zum Totalverlust der Einlage zuzüglich Agio führen. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu der jeweiligen Vermögensanlage zu entnehmen.



CFB-Fonds 173 E-Plus Unternehmenszentrale, Düsseldorf



Commerz Real Institutional Smart Living Fund

## Bisherige Erfahrung in der Immobilienbranche

Bei der Konzeption von geschlossenen Immobilienfonds hat die Commerz Real Gruppe eine lange Tradition und große Erfahrung. Den ersten Immobilienfonds legte die Commerz Real Gruppe im Jahr 1983 auf. Hierbei handelte es sich um einen der Immobilien-Leasing-Fonds, die auch in den folgenden Jahren konzipiert wurden, bis dann im Jahr 1994 der erste Immobilienfonds ohne Leasingvertrag aufgelegt wurde.

Um den Anlegern auch Fonds in Fremdwährung anbieten zu können, öffnete sich die Commerz Real Gruppe im Jahr 1998 dem ausländischen Markt und legte den ersten Fonds mit einer Immobilie in den USA auf. Auf die Erfahrungen aus diesen Währungsfonds setzte die CFB dann auf und brachte im Jahr 2004 den ersten Fonds mit einer Immobilie aus einem europäischen Nachbarland in den Markt. Dass zwischenzeitlich die Einführung des Euro die Währungsrisiken für die Beitrittsländer eliminiert hatte, spielte dabei eine entscheidende Rolle.

In den vergangenen 35 Jahren konzipierte und emittierte die Commerz Real Gruppe 140 Immobilienfonds, auf die sie mit Stolz zurückblickt. Bis zum Jahr 1992 wurden 19 Fonds im Rahmen der ILV Verwaltung zusammen mit der Deutschen Bank aufgelegt. 75 Fonds wurden im Laufe der Jahre beendet, davon sind 25 Fonds vor über zehn Jahren aufgelöst worden und finden keine Berücksichtigung mehr in den Auswertungen. In der aktiven Verwaltung durch die Commerz Real Gruppe befinden sich aktuell noch 46 Immobilienfonds.

Die Commerz Real Gruppe trägt mit ihrer langjährigen Immobilienexpertise, unter anderem im Fonds-, Asset- und Baumanagement, erfolgreich zur Wertschöpfung der Immobilieninvestments bei.

Im vergangenen Jahr wurden zwei offene Spezial-AIF, der Commerz Real Institutional Smart Living Fund und der Commerz Real Institutional Hotel Fund, aufgelegt.

Der Commerz Real Institutional Smart Living Fund investiert in Mikroapartments, welche möbliert an Studenten und Young Professionals vermietet werden. Die Objekte befinden sich in Städten mit großer Mietnachfrage und dort in urbanen Lagen. Die Verwaltung der Häuser erfolgt durch erfahrende Property Manager. Der Fonds verfügt aktuell über rund 150 Millionen Euro Eigenkapital-Zusagen. Bislang wurden Projekte an den Standorten Düsseldorf, Bonn, Essen und Hannover erworben. Der Ankauf von drei weiteren Projekten ist noch in diesem Jahr geplant. Das Zielvolumen des Sondervermögens liegt bei 300 Millionen Euro Fondsvermögen. Investitionen werden ausschließlich in Deutschland getätigt.

Der Commerz Real Institutional Hotel Fund investiert in ertragsstarke Hotels weltweit, wobei etablierte Häuser mit Ausrichtung auf Business- und Messe-Hotellerie mit bonitätsstarken Betreibern mit langjähriger Erfahrung und exzellenter Qualität im Fokus stehen. Der Fonds verfügt aktuell über rund 130 Millionen Euro Eigenkapital-Zusagen, wovon seit Dezember 2017 zwei Hotels in Brisbane, Australien, sowie ein Hotel in Oberhausen angebonden werden konnten. Der Ankauf eines Bestands-Hotels mit Erweiterungsbau in Lissabon, Portugal, sowie der Übergang eines weiteren Bestands-Hotels in Köln sind für das vierte Quartal 2018 geplant. Zielvolumen des Sondervermögens liegt bei rund 2 Milliarden Euro Fondsvermögen mit rund 1 Milliarde Euro Eigenkapital. Circa 60 Prozent des Volumens werden dabei in globale Standorte und 40 Prozent in europäische Standorte inklusive Deutschland investiert.

# Überblick über Immobilien-Investitionen

Gesamtüberblick	
Anzahl abgewickelter und laufender Investitionsvermögen:	96
Anzahl der Zeichnungen:	50.435
Summe des insgesamt aufgelegten Investitionsvermögens:	7.551,5 Mio. EUR
Summe des insgesamt platzierten Eigenkapitals:	2.859,5 Mio. EUR
Durchschnittliche Fremdkapital-Quote:	60,49 %
Erfahrung in diesem Segment in Jahren:	34
Durchschnittliche Gesamtkostenquote:	0,8 % <sup>1</sup>
Summe der Auszahlungen inklusive Liquidationserlös aller Fonds im Berichtsjahr	344,0 Mio. EUR <sup>2</sup>

Aktive Investitionsvermögen			
Anzahl der Investitionsvermögen:	46		
Anzahl der Zeichnungen:	27.483		
Durchschnittliches Alter der verwalteten Investitionsvermögen:	19,16 Jahre		
Summe des verwalteten Investitionsvermögens:	2.586,3 Mio. EUR		
Summe des verwalteten Eigenkapitals:	1.249,4 Mio. EUR		
	<b>2017</b>	<b>davon</b>	
Summe der Tilgungsleistungen:	35,8 Mio. EUR		
Summe der Liquidität:	135,4 Mio. EUR	0,123 Mio. USD	0 CHF
Summe der Auszahlungen:	50,6 Mio. EUR	17,1 Mio. USD	0 CHF
Auszahlungen für die gesamte Laufzeit:	857,7 Mio. EUR	205,1 Mio. USD	
Durchschnittliche Auszahlungen für das Berichtsjahr:	4,05 %		
Durchschnittliche Auszahlungen für die gesamte Laufzeit:	3,58 %		
Summe der Nettoinventarwerte:	-	-	-
Summe der Asset-Marktwerte:	-	-	-
Summe der Auszahlungen inkl. Liquidationserlös der im Berichtsjahr aufgelösten Fonds	334,7 Mio. EUR		
	<b>2016</b>	<b>davon</b>	
Summe der Tilgungsleistungen:	94,6 Mio. EUR	0 USD	2,3 Mio. CHF
Summe der Liquidität:	133,1 Mio. EUR	0,4 Mio. USD	0 CHF
Summe der Auszahlungen:	116,9 Mio. EUR	23,2 Mio. USD	0 CHF
Summe der Nettoinventarwerte:	-	-	-
Summe der Asset-Marktwerte:	-	-	-

Aufgelöste Investitionsvermögen <sup>3, 4</sup>			
	Summe	Ausschüttungs-orientierte Investitionsvermögen	Nicht-Ausschüttungs-orientierte Investitionsvermögen
Anzahl der Investitionsvermögen:	50	12	38
Durchschnittliche Laufzeit der Investitionsvermögen:	17,5 Jahre	11,37 Jahre	19,32 Jahre
Summe des aufgelösten Investitionsvermögens:	4.965,2 Mio. EUR	2.021,0 Mio. EUR	2.944,2 Mio. EUR
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals:	1.610,1 Mio. EUR	831,1 Mio. EUR	779,0 Mio. EUR
Sämtliche Rückflüsse an die Investoren (zzgl. Schlusszahlung):	127,9 % <sup>5</sup>	125,5 % <sup>5</sup>	130,5 % <sup>5</sup>
Durchschnittliche Rendite:	-	-	-

<sup>1</sup> Diese Kosten beziehen sich auf Commerz Real Institutional Smart Living Fund und Commerz Real Institutional Hotel Fund.

<sup>2</sup> Davon 9,3 Millionen Euro aus bereits vor dem Jahr 2017 aufgelösten Investmentvermögen.

<sup>3</sup> Historische Entwicklung bereits aufgelöster Fonds ist eine reine Vergangenheitsbetrachtung und lässt keine Prognose der künftigen Entwicklung anderer Fonds zu.

<sup>4</sup> Unter aufgelöste Investmentvermögen fallen die Investmentvermögen, die in den letzten zehn Jahren aufgelöst wurden.

<sup>5</sup> Die Rückflüsse berücksichtigen ausschließlich die finanziellen Aspekte aus den geleisteten Ausschüttungen. An dieser Stelle unberücksichtigt sind die steuerlichen Vorteile aus Verlustzuweisungen, die zur möglichen Verrechnung mit anderen Einkünften auf der persönlichen Ebene der Gesellschafter genutzt werden konnten.

**Hinweis:** Wesentliche Angaben in diesem Performancebericht basieren auf testierten Jahresabschlüssen. In den Fällen, wo zum Abgabzeitpunkt kein testierter Jahresabschluss vorlag, bilden vorläufige Jahresabschlüsse beziehungsweise sonstige Rechnungslegungsinformationen die Basis der Zahlenangaben.

## Spezifische Angaben zu den derzeit verwalteten Investitionen<sup>1</sup>

Größe der derzeit verwalteten Mietfläche in m <sup>2</sup> :	695.488
Davon vermietet zum Stichtag:	97,8 %
Davon leer stehend zum Stichtag:	2,2 %
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt:	1,3
Büro	1,4
Einzelhandel	1
Hotel	1
Wohnen	1
Lager	1
Terminal	1
Schule	1
Bank	1
Sonstiges	1
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge:	5,5 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit-/Darlehensverträge:	4,4 Jahre
Objektankäufe:	3 <sup>2</sup>
Objektverkäufe:	6

<sup>1</sup> CFB-Fonds 164 ist aufgrund seiner spezifischen Ausgestaltung (Zertifikate-Fonds) nicht mit eingebunden, da nicht aggregierbar.

<sup>2</sup> Davon zwei Objekte für den Commerz Real Institutional Smart Living Fund und ein Objekt für den Commerz Real Institutional Hotel Fund



**Büro**  
CFB-Fonds 147 Haus der Wirtschaftsförderung, Saarbrücken



**Büro**  
CFB-Fonds 131 Marienbader Höfe, Bad Homburg

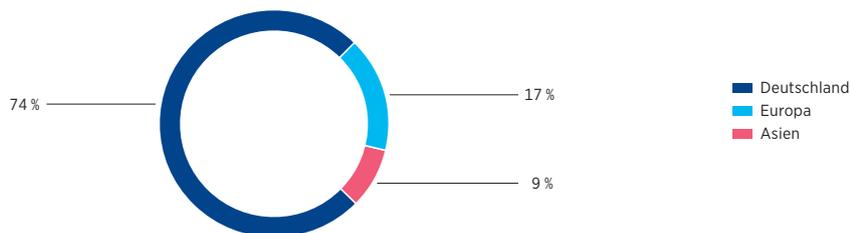


**Hotel**  
Commerz Real Institutional Hotel Fund

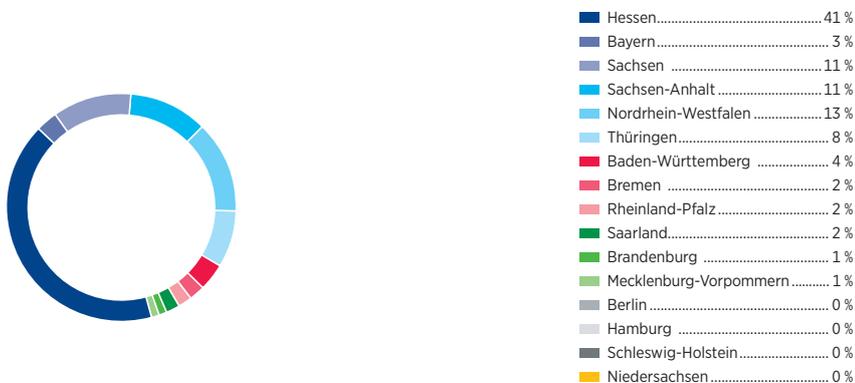


**Büro**  
CFB-Fonds 159 Eschborn Plaza, Eschborn

**Verteilung des verwalteten Investitionsvermögens weltweit**  
im Jahr 2017



**Verteilung des verwalteten Investitionsvermögens deutschlandweit**  
im Jahr 2017



**Nutzungsarten der Immobilien (nach Quadratmetern)<sup>1</sup>**  
im Jahr 2017



<sup>1</sup> CFB-Fonds 164 (Zertifikate-Fonds) ist in dieser Grafik nicht mit aufgeführt, da eine eindeutige Unterscheidung nach Nutzungsarten nicht möglich ist.

# Aufgelöste Immobilienfonds

**Hinweis:** Die historische Entwicklung bereits aufgelöster Fonds ist eine reine Vergangenheitsbetrachtung und lässt keine Prognose der künftigen Entwicklung anderer Fonds zu.

Fonds-nummer	Fondsname	Investitions-volumen	Eigenkapital	Fremdkapital	Emissionsjahr
ILV-Fonds 14	Frankfurt KG	21.285 Tsd. EUR	5.813 Tsd. EUR	14.981 Tsd. EUR	1988
ILV-Fonds 33	Köln KG	14.047 Tsd. EUR	4.101 Tsd. EUR	9.229 Tsd. EUR	1992
ILV-Fonds 36	MOC München KG	315.882 Tsd. EUR	84.885 Tsd. EUR	230.997 Tsd. EUR	1992
ILV-Fonds 42	Hamburg KG	149.232 Tsd. EUR	37.181 Tsd. EUR	104.628 Tsd. EUR	1993
CFB-Fonds 45	Brandenburg KG	40.018 Tsd. EUR	15.860 Tsd. EUR	24.159 Tsd. EUR	1993
CFB-Fonds 66	Berlin, Bernburger Straße	23.805 Tsd. EUR	18.305 Tsd. EUR	5.500 Tsd. EUR	1994
CFB-Fonds 68	Moers KG	7.851 Tsd. EUR	2.516 Tsd. EUR	5.129 Tsd. EUR	1994
CFB-Fonds 70	Schwedt KG	16.095 Tsd. EUR	5.533 Tsd. EUR	9.674 Tsd. EUR	1994
CFB-Fonds 71	Potsdam Alte Wache KG	6.023 Tsd. EUR	1.543 Tsd. EUR	4.263 Tsd. EUR	1995
CFB-Fonds 73	Erfurt KG	16.085 Tsd. EUR	7.721 Tsd. EUR	8.364 Tsd. EUR	1995
CFB-Fonds 74	Bad Homburg KG	8.010 Tsd. EUR	4.101 Tsd. EUR	3.681 Tsd. EUR	1996
CFB-Fonds 88	ENEX-Babelsberg KG	12.688 Tsd. EUR	5.149 Tsd. EUR	7.030 Tsd. EUR	1996
CFB-Fonds 91	Neustrelitz	8.010 Tsd. EUR	4.101 Tsd. EUR	3.681 Tsd. EUR	1996
CFB-Fonds 93	Leipzig KG	18.087 Tsd. EUR	7.823 Tsd. EUR	9.715 Tsd. EUR	1996

<sup>1</sup> Die Commerz Real hatte seit Fondsaufgabe das Recht, die Gesellschaftsanteile aller Investoren zu einem fest definierten Kaufpreis zu erwerben, wenn es zu wesentlichen Rückständen im Leasingvertrag käme. Dies war im Jahr 2012 der Fall. Dementsprechend übernahm die Commerz Real im Juli 2012 alle Anteile der Fondsgesellschaft zum Kaufpreis von 51 Prozent.

Geplante Laufzeit in Jahren	Auflösung des Fonds	Ausschüttungen kumuliert in % inkl. Veräußerungserlös (exkl. Veräußerungserlös)		Steuerliches Ergebnis Investitionsphase in %	
		Soll	Ist	Soll	Ist
20	04/2009 Objektverkauf	144,1 (-)	144,4 (-)	-100,0	-94,6
20	11/2012 Objektverkauf	152,27 (-)	152,27 (-)	-100,0	-100,0
20, 25	03/2013 Anteilsveräußerung	139,2 (-)	139,2 (-)	-100,0	-100,0
20	01/2016 Objektverkauf	162,1 (-)	157,2 (-)	-85,7	-87,8
20	11/2013 Objektverkauf	130,83 (-)	130,83 (-)	-100,0	-100,0
bis 2015 Basis Restrukturierungskonzept	2012 Objektverkauf	50,4 (-)	49,06 (-)	-70,7	-70,7
20	2015 Objektverkauf	166,2 (-)	166,4 (-)	-16,3	-26,5
20	12/2014 Objektverkauf	131,0 (-)	131,0 (-)	-100,0	-100,0
20	05/2015 Objektverkauf	169,0 (-)	171 % (-)	23,0	171,0
20	02/2016 Objektverkauf	135,9 (-)	135,9 (-)	-100,0	-100,0
20	10/2016 Objektverkauf	140,0(-)	140,0 (-)	-12,0	-15,0
20	2012 Anteilsveräußerung	110,2 (-)	110,2 <sup>1</sup> (-)	-45,4	-54,8
20	07/2017 Objektverkauf	140,3 (-)	140,3 (-)	-12,3	-14,8
20	06/2016 Objektverkauf	145,66 (-)	145,66 (-)	-16,17	-20,54

# Aufgelöste Immobilienfonds

**Hinweis:** Die historische Entwicklung bereits aufgelöster Fonds ist eine reine Vergangenheitsbetrachtung und lässt keine Prognose der künftigen Entwicklung anderer Fonds zu.

Fonds-nummer	Fondsname	Investitions-volumen	Eigenkapital	Fremdkapital	Emissionsjahr
CFB-Fonds 98	Flughafen Leipzig-Halle III KG	8.518 Tsd. EUR	4.177 Tsd. EUR	4.341 Tsd. EUR	1996
CFB-Fonds 101	Halle KG	6.555 Tsd. EUR	3.104 Tsd. EUR	3.451 Tsd. EUR	1996
CFB-Fonds 102	Dresden KG	11.038 Tsd. EUR	6.913 Tsd. EUR	4.090 Tsd. EUR	1996
CFB-Fonds 104	Berlin Lindencorso	265.765 Tsd. EUR	97.667 Tsd. EUR	162.693 Tsd. EUR	1997
CFB-Fonds 107	Flughafen Leipzig-Halle II KG	6.725 Tsd. EUR	3.625 Tsd. EUR	3.022 Tsd. EUR	1997
CFB-Fonds 119	Hohenschönhausen	14.393 Tsd. EUR	7.168 Tsd. EUR	6.575 Tsd. EUR	1998
CFB-Fonds 130	Deutsche Börse, Frankfurt/Main	192.246 Tsd. EUR	102.258 Tsd. EUR	89.987 Tsd. EUR	1999
CFB-Fonds 132	Rudolstadt KG	14.922 Tsd. EUR	11.156 Tsd. EUR	3.017 Tsd. EUR	1999
CFB-Fonds 133	Teltow-Fläming KG	42.438 Tsd. EUR	14.071 Tsd. EUR	27.817 Tsd. EUR	1999
CFB-Fonds 142	Frankfurt/Main, Sachsenhausen	133.000 Tsd. EUR	58.000 Tsd. EUR	75.000 Tsd. EUR	2001
CFB-Fonds 143	East Building, New York	255.005 Tsd. USD	107.005 Tsd. USD	148.000 Tsd. USD	2002
CFB-Fonds 145	quatron, Düsseldorf	68.460 Tsd. EUR	31.000 Tsd. EUR	36.000 Tsd. EUR	2003
CFB-Fonds 149	One Riverside Drive, Windsor, Kanada	55.600 Tsd. CAD	26.300 Tsd. CAD	29.000 Tsd. CAD	2005
CFB-Fonds 154	One Lime Street, London	256.100 Tsd. GBP	114.700 Tsd. GBP	141.000 Tsd. GBP	2005
CFB-Fonds 159	Eschborn Plaza, Eschborn	205.500 Tsd. EUR	79.800 Tsd. EUR	62.850 Tsd. EUR 97.404 Tsd. CHF	2006
CFB-Fonds 160	Comcast Center, Philadelphia	439.205 Tsd. USD <sup>5</sup>	180.005 Tsd. USD	259.200 Tsd. USD	2006

<sup>2</sup> Die vielschichtigen Bemühungen, die Fondsimmoblie nach dem im Jahr 2011 erfolgten Auszug der Deutsche Börse AG wieder vollständig zu vermieten, haben gezeigt, dass ein Mietzins, der die Deckung des Kapitaldienstes sowie der Bewirtschaftungskosten ermöglichen würde, nicht mehr erzielbar war. Im Rahmen einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung im Juli 2012 stellte die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ein Lösungskonzept vor, welches im Ergebnis dazu führte, dass eine Gesellschaft aus dem Kreis der Commerz Real Gruppe die Fondsimmoblie erwarb.

<sup>3</sup> Der Kanada-Immobilienfonds wurde durch Beschluss der Investoren aufgelöst. Unter Berücksichtigung der Ausschüttungen für die Jahre von 2005 bis 2010 von insgesamt 37,1 Prozent, einem Veräußerungserlös von circa 37,3 Prozent und einer nachgeholten Ausschüttung im Jahr 2011 in Höhe von 7,5 Prozent ergibt sich ein Gesamtrückfluss vor kanadischen Steuern von circa 82 Prozent, bezogen auf die Kapitaleinlage.

Geplante Laufzeit in Jahren	Auflösung des Fonds	Ausschüttungen kumuliert in % inkl. Veräußerungserlös (exkl. Veräußerungserlös)		Steuerliches Ergebnis Investitionsphase in %	
		Soll	Ist	Soll	Ist
20	04/2011 Objektverkauf	117,7 (-)	117,7 (-)	-100,0	-100,0
20	09/2016 Objektverkauf	131,7 (-)	131,7 (-)	-100,0	-100,0
20	11/2016 Objektverkauf	156,76 (-)	156,76 (-)	-23,6	-28,3
20	07/2012 Anteilsveräußerung	102,8 (-)	102,8 (-)	-51,8	-50,7
20	04/2011 Objektverkauf	103,4 (-)	103,4 (-)	-100,0	-100,0
20	31.05.2017	133,0 (-)	133,0 (-)	liegt noch nicht vor	liegt noch nicht vor
20	07/2012 Objektverkauf	- (69,7)	- (49,25) <sup>2</sup>	-25,9	-26,5
20	09/2017 Objektverkauf	145,5 (-)	145,5 (-)	-74,7	-76,8
15	09/2014 Objektverkauf	136,6 (-)	136,6 (-)	-89,7	-89,0
20	12/2015 Objektverkauf	138,0 (-)	62,0 (-)	99,0	29,2
10	11/2012 Anteilsveräußerung	221,5 (-)	256,4 (-)	5,1	4,6
13	06/2017 Objektverkauf	211,0	194,0	liegt noch nicht vor	liegt noch nicht vor
12	04/2012 Objektverkauf	- (50,3)	- (44,6) <sup>3</sup>	0,0	0,0
11,5	07/2013 Objektverkauf	- (52,0)	- (52,75) <sup>4</sup>	5,6	4,8
15	08/2017 Objektverkauf	vorzeitiger Verkauf	169,3 (-)	-8,1	-7,7
16	12/2013 vollständiger Anteilsverkauf	155,25 (-)	157,7 (-)	0,6	-1,0

<sup>4</sup> Die Fondsgesellschaft konnte im Mai 2013 mit einer asiatischen Kapitalanlagegesellschaft einen Kaufvertrag über die Veräußerung der Fondsimmoblie abschließen. Der vereinbarte Kaufpreis bezifferte sich dabei auf 260 Millionen Britische Pfund und lag damit 5 Millionen Britische Pfund über dem im Beschlussantrag vom August 2012 vorgestellten Mindestpreis.

<sup>5</sup> Konsolidierte Darstellung des 80-prozentigen Anteils der Fondsgesellschaft an der Objektgesellschaft.

# Bisherige Erfahrung in der Flugzeugbranche

Die Assetspezialisten der Commerz Real Gruppe stehen für rund 20 Jahre Erfahrung im Bereich der Flugzeugfinanzierung. Insgesamt wurden 47 Transaktionen im Gesamtvolumen von rund 880 Millionen US-Dollar durchgeführt, davon 36 Leasingfinanzierungen von Business Jets, zehn unternehmerische Beteiligungen, unter anderem zwei Airbus A330 mit Cathay Pacific sowie zwei Airbus A319 mit Air Berlin und eine Boeing 777-300ER mit Emirates.

Die Fonds mit den beiden Airbus A319 mussten unplanmäßig beendet werden, da die Air Berlin PLC & Co. Luftverkehrs KG als Leasingnehmer des Airbus A319 MSN 3447 (CFB 178) sowie des Airbus A319 MSN 3415 (CFB 176) am 15. August 2017 einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens eingereicht hatte. Daraufhin wurden umgehend Verhandlungen mit verschiedenen Interessen-

ten über einen neuen Leasingvertrag beziehungsweise einen Verkauf der Airbus A319 aufgenommen. Unter der Bedingung eines bestmöglichen Ergebnisses wurde die vorzeitige Beendigung der bestehenden Leasingverträge mit Air Berlin sowie der Verkauf der beiden Flugzeuge an die Deutsche Lufthansa AG am 13. Dezember 2017 (CFB 178) sowie am 10. Januar 2018 (CFB 176) vollzogen. Trotz der Insolvenz des Leasingnehmers Air Berlin haben sowohl der Fonds CFB 178 als auch der CFB 176 jeweils eine IRR von 6 Prozent vor Steuern während der gesamten Fondslaufzeit sowie circa 1,4 Prozent p. a. nach Steuern (bei Spitzensteuersatz) erwirtschaftet.

Die bisherigen Ergebnisse der unternehmerischen Beteiligungen sind nachfolgend dargestellt.

## Überblick über Flugzeug-Investitionen

Gesamtüberblick	
Anzahl abgewickelter und laufender Investitionsvermögen:	3 <sup>1</sup>
Anzahl der Zeichnungen:	2.092
Summe des insgesamt aufgelegten Investitionsvermögens:	207,4 Mio. EUR
Summe des insgesamt platzierten Eigenkapitals:	92,4 Mio. EUR
Durchschnittliche Fremdkapital-Quote:	64,0 %
Erfahrung in diesem Segment in Jahren:	21
Durchschnittliche Gesamtkostenquote:	1,92 %
Summe der Auszahlungen aller Fonds im Berichtsjahr	5,4 Mio. EUR <sup>2</sup>

Aktive Investitionsvermögen		
Anzahl der Investitionsvermögen:	2	
Anzahl der Zeichnungen:	1.666	
Durchschnittliches Alter der verwalteten Investitionsvermögen:	5,4 Jahre	
Summe des verwalteten Investitionsvermögens:	180,5 Mio. EUR	
Summe des verwalteten Eigenkapitals:	82,4 Mio. EUR	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Summe der Tilgungsleistungen:	8,4 Mio. EUR	10,3 Mio. EUR
Summe der Liquidität:	6,1 Mio. EUR	9,0 Mio. EUR
Summe der Auszahlungen:	5,4 Mio. EUR	4,7 Mio. EUR
Summe der Nettoinventarwerte:	65,7 Mio. EUR	78,3 Mio. EUR
Summe der Asset-Marktwerte:	135,8 Mio. EUR	138,8 Mio. EUR
Auszahlungen für die gesamte Laufzeit:	12,8 Mio. EUR	
Durchschnittliche Auszahlungen für das Berichtsjahr:	6,02 %	
Durchschnittliche Auszahlungen für die gesamte Laufzeit:	2,87 %	

<sup>1</sup> Davon ein AIF.

<sup>2</sup> Der Verkaufserlös des Airbus A319 MSN 3447 wurde im Jahr 2018 an die Anleger ausgeschüttet und findet somit keine Berücksichtigung in der Auswertung für das Berichtsjahr.

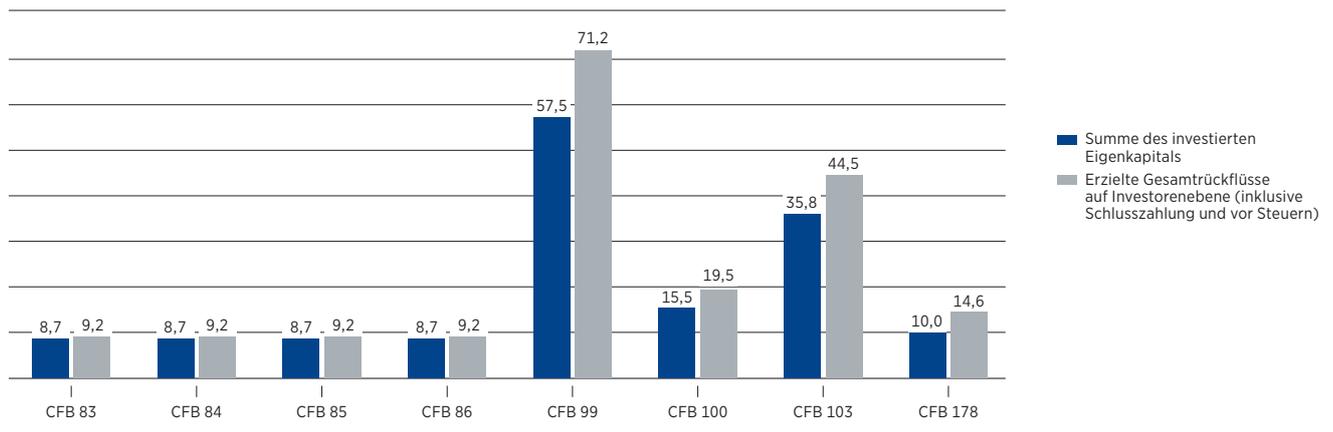
## Aufgelöste Investitionsvermögen<sup>1, 2</sup>

	Summe	Ausschüttungsorientierte Investitionsvermögen	Nicht-Ausschüttungsorientierte Investitionsvermögen
Anzahl der Investitionsvermögen:	1	1	-
Durchschnittliche Laufzeit der Investitionsvermögen:	7,5 Jahre	7,5 Jahre	-
Summe des aufgelösten Investitionsvermögens:	26,9 Mio. EUR	26,9 Mio. EUR	-
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals:	10,0 Mio. EUR	10,0 Mio. EUR	-
Sämtliche Rückflüsse an die Investoren (zzgl. Schlusszahlung):	145,7 % <sup>3</sup>	145,7 % <sup>3</sup>	-
Durchschnittliche Rendite:	-	-	-

## Spezifische Angaben zu den derzeit verwalteten Investitionen

Anzahl der Flugzeuge:	2
Davon verleast zum Stichtag:	100 %
Davon nicht verleast zum Stichtag:	0 %
Durchschnittliches Flottenalter:	6,1 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Leasingverträge:	5 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit-/Darlehensverträge:	7,62 Jahre
Objektankäufe:	0
Objektverkäufe:	1

## Vergleich der Summe des investierten Eigenkapitals mit der Summe der erzielten Gesamtrückflüsse (vor Steuern) bei bereits aufgelösten Flugzeugfonds (in Millionen Euro)<sup>4</sup>



<sup>1</sup> Die historische Entwicklung bereits aufgelöster Fonds ist eine reine Vergangenheitsbetrachtung und lässt keine Prognose der künftigen Entwicklung anderer Fonds zu.

<sup>2</sup> Unter aufgelöste Investmentvermögen fallen die Investmentvermögen, die in den letzten zehn Jahren aufgelöst wurden.

<sup>3</sup> Die Rückflüsse berücksichtigen ausschließlich die finanziellen Aspekte aus den geleisteten Ausschüttungen. An dieser Stelle unberücksichtigt sind die steuerlichen Vorteile aus Verlustzuweisungen, die zur möglichen Verrechnung mit anderen Einkünften auf der persönlichen Ebene der Gesellschafter genutzt werden konnten.

<sup>4</sup> Zu beachten ist, dass die erzielten Gesamtrückflüsse ausschließlich die finanziellen Aspekte aus den geleisteten Ausschüttungen berücksichtigen und ein Ergebnis vor Steuern darstellen. Insbesondere an dieser Stelle unberücksichtigt sind die steuerlichen Vorteile aus Verlustzuweisungen, welche bei einigen Fondskonzepten zur möglichen Verrechnung mit anderen Einkünften auf der persönlichen Ebene der Gesellschafter genutzt werden konnten und somit die Rentabilität der Investitionen zusätzlich erheblich erhöhten.

# Aufgelöste Flugzeugfonds

**Hinweis:** Die historische Entwicklung bereits aufgelöster Fonds ist eine reine Vergangenheitsbetrachtung und lässt keine Prognose der künftigen Entwicklung anderer Fonds zu.

Fondsnummer	Fondsname	Investitionsvolumen	Eigenkapital	Fremdkapital	Emissionsjahr
CFB-Fonds 178	Airbus A319 II	28.869 Tsd. EUR	10.002 Tsd. EUR	21.640 Tsd. EUR	2010



Geplante Laufzeit in Jahren	Auflösung des Fonds	Ausschüttungen kumuliert in % inkl. Veräußerungserlös (exkl. Veräußerungserlös)		Steuerliches Ergebnis Investitionsphase in %	
		Soll	Ist	Soll	Ist
15	12/2017 Objektverkauf	vorzeitiger Verkauf	146 % (-)	0	liegt noch nicht vor





# Bisherige Erfahrung in der Branche Erneuerbare Energien

Im Einklang mit dem politischen Bestreben, die Energiewende voranzutreiben, hat die Commerz Real Gruppe schon im Jahr 2005 ihren ersten Fonds im Bereich Solarenergie emittiert. In den Jahren 2010, 2011 und 2013 folgten weitere Investments in deutsche Standorte mit Solaranlagen. Ihren ersten Windkraftfonds hat die Commerz Real Gruppe im Jahr 2016 aufgelegt.

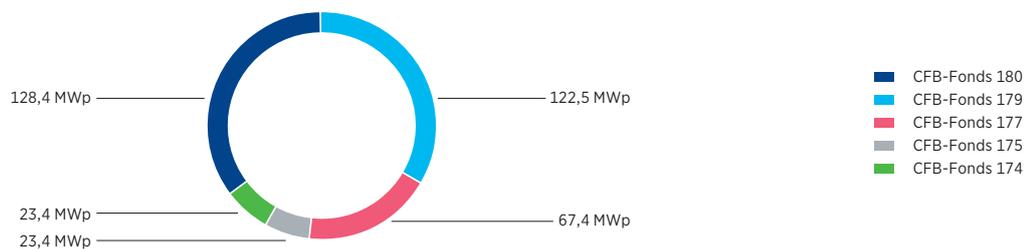
Insgesamt zählt das Engagement der Commerz Real Gruppe im Segment Erneuerbare Energien sechs<sup>1</sup> Solar- und einen Windkraftfonds. Bei den Solarfonds handelt es sich um großflächige Solaranlagen mit einer potenziellen Energieleistung von insgesamt 375 MWp und einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 830 Millionen Euro. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Windkraftfonds beläuft sich aktuell auf 190 Millionen Euro und verfügt über eine potenzielle Gesamtnennleistung von 74,6 MWp.

In den Jahren von 2015 bis 2017 wurden in den Solarfonds durchweg überplanmäßige Auszahlungen geleistet. Im Jahr 2015 lag die Ausschüttung im Durchschnitt rund 9 Prozent sowie in den Jahren 2016 und 2017 jeweils rund 5 Prozent über den prospektierten Planwerten. Die Überschreitungen sind auf erhöhte Sonneneinstrahlungen an den Standorten zurückzuführen.

Insgesamt produziert die Commerz Real Gruppe mit ihren Wind- und Solarkraftwerken jährlich rund 623 Millionen Kilowattstunden Strom, was einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von rund 330.000 Tonnen gleichkommt.

Die höhere Performance für die vergangenen Jahre wurde von Scope positiv bewertet.

## Anteilige und absolute Betrachtung der potenziellen Nennleistung der CFB-Solarfonds am Solar-Gesamtportfolio der Commerz Real



In dieser Grafik werden ausschließlich die CFB-Publikumsfonds dargestellt.

<sup>1</sup> Im Performancebericht werden nur fünf Fonds aus dem Bereich Erneuerbare Energien dargestellt. Bei dem ersten, im Jahr 2005 initiierten Fonds handelt es sich um ein Individualprojekt und keinen CFB-Publikumsfonds, daher wird auf eine nähere Betrachtung verzichtet.

# Überblick über Investitionen in Erneuerbare Energien

## Gesamtüberblick

Anzahl abgewickelter und laufender Investitionsvermögen:	7 <sup>1</sup>
Anzahl der Zeichnungen:	8.363
Summe des insgesamt aufgelegten Investitionsvermögens:	1.014,6 Mio. EUR
Summe des insgesamt platzierten Eigenkapitals:	275,1 Mio. EUR
Durchschnittliche Fremdkapital-Quote:	72,0 %
Erfahrung in diesem Segment in Jahren:	12
Durchschnittliche Gesamtkostenquote:	1,7 %
Summe der Auszahlungen aller Fonds im Berichtsjahr	19,7 Mio. EUR

## Aktive Investitionsvermögen

Anzahl der Investitionsvermögen:	7	
Anzahl der Zeichnungen:	8.363	
Durchschnittliches Alter der verwalteten Investitionsvermögen:	6,9 Jahre	
Summe des verwalteten Investitionsvermögens:	1.014,6 Mio. EUR	
Summe des verwalteten Eigenkapitals:	275,1 Mio. EUR	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Summe der Tilgungsleistungen:	38,7 Mio. EUR	35,3 Mio. EUR
Summe der Liquidität:	56,3 Mio. EUR	53,9 Mio. EUR
Summe der Auszahlungen:	19,7 Mio. EUR	18,2 Mio. EUR
Summe der Nettoinventarwerte:	59,5 Mio. EUR	-
Summe der Asset-Marktwerte:	59,8 Mio. EUR	-
Auszahlungen für die gesamte Laufzeit:	100,2 Mio. EUR	
Durchschnittliche Auszahlungen für das Berichtsjahr:	7,03 %	
Durchschnittliche Auszahlungen für die gesamte Laufzeit:	5,24 %	

## Aufgelöste Investitionsvermögen

Anzahl der Investitionsvermögen:	0
Durchschnittliche Laufzeit der Investitionsvermögen:	-
Summe des aufgelösten Investitionsvermögens:	-
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals:	-
Sämtliche Rückflüsse an die Investoren (zzgl. Schlusszahlung):	-
Durchschnittliche Rendite:	-

<sup>1</sup> Davon 1 AIF.

**Hinweis:** Wesentliche Angaben in diesem Performancebericht basieren auf testierten Jahresabschlüssen. In den Fällen, wo zum Abgabzeitpunkt kein testierter Jahresabschluss vorlag, bilden vorläufige Jahresabschlüsse beziehungsweise sonstige Rechnungslegungsinformationen die Basis der Zahlenangaben.



### Spezifische Angaben zu den derzeit verwalteten Investitionen

Anzahl der derzeit verwalteten EE-Anlagen:	48
Energieleistung aller EE-Anlagen	
Installiert:	440 MWp inkl. Wind
Produziert:	333.385,99 MWh
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge:	14,01 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit-/Darlehensverträge:	10,62 Jahre

### Gegenüberstellung der Restlaufzeiten der Abnahmeverträge mit den Restlaufzeiten der entsprechenden Kredit- und Darlehensverträge der CFB-Solarfonds (in Jahren, Stand 31. Dezember 2017)





# Bisherige Erfahrung in der Schiffsbranche

Seit der Emission des ersten Schiffsfonds im Jahr 1998 bis zum Ende des Jahres 2009 wurden insgesamt 20 Fonds mit einem Gesamtvolumen von 3,3 Milliarden US-Dollar am Markt platziert. Durch Investments in Frachtschiffe verschiedener Schiffstypen (zum Beispiel Bulker, Container und Tanker) und Größenklassen ermöglicht die Commerz Real Gruppe die Investition in ein breit diversifiziertes Portfolio und beweist damit ihre langjährige Erfahrung sowie ihr breites Know-how im Schifffahrtsbereich.

Zum aktuellen Assetspektrum der aktiven Schiffsfonds gehören insgesamt acht Containerschiffe und vier LNG-Tanker. Besonders hervorzuheben ist dabei die langjährige Zusammenarbeit der Commerz Real Gruppe mit den drei weltweit größten Containerschiffsreedereien A. P. Møller-Mærsk A/S, MSC Mediterranean Shipping Company und

CMA CGM S. A. Die LNG-Tanker, welche als „schwimmende Gas-Pipeline“ betrieben werden, sind an die Qatar Liquefied Gas Company Limited, eine Tochtergesellschaft von Exxon Mobile, und die staatliche Qatar Petroleum verchartert.

Trotz der lang anhaltenden Krise in der Schifffahrt musste kein von der Commerz Real Gruppe initiiertes und gemanagter Schiffsfonds Insolvenz anmelden. Die überwiegend langen Festcharterlaufzeiten unterstreichen die sicherheitsorientierte Investmentstrategie der CFB-Schiffsfonds in Verbindung mit einer langfristigen Einnahmensicherheit mit starken Partnern, welche sich in der unverändert schwierigen Marktlage überwiegend nachhaltig für die Investoren ausgewirkt hat.

---

## Schiffstypen und aktuelle Aufteilung der Vollcontainerschiffsflotte nach Größenklassen



# Überblick über Schiffs-Investitionen

## Gesamtüberblick

Anzahl abgewickelter und laufender Investitionsvermögen:	18
Anzahl der Zeichnungen:	22.693
Summe des insgesamt aufgelegten Investitionsvermögens:	2.942,4 Mio. USD
Summe des insgesamt platzierten Eigenkapitals:	1.164,1 Mio. USD
Durchschnittliche Fremdkapital-Quote:	58,0 %
Erfahrung in diesem Segment in Jahren:	19
Durchschnittliche Gesamtkostenquote:	-
Summe der Auszahlungen inklusive Liquidationserlös aller Fonds im Berichtsjahr	153,4 Mio. USD <sup>1</sup>

## Aktive Investitionsvermögen

Anzahl der Investitionsvermögen:	9			
Anzahl der Zeichnungen:	13.419			
Durchschnittliches Alter der verwalteten Investitionsvermögen:	11,15 Jahre			
Summe des verwalteten Investitionsvermögens:	2.190,2 Mio. USD			
Summe des verwalteten Eigenkapitals:	803,3 Mio. USD			
	<b>2017</b>	<b>davon</b>	<b>2016</b>	<b>davon</b>
Summe der Tilgungsleistungen:	54,1 Mio. EUR	64,9 Mio. USD	91,9 Mio. EUR	96,8 Mio. USD
Summe der Liquidität:	66,7 Mio. EUR	47,1 Mio. USD	118,8 Mio. EUR	70,0 Mio. USD
Summe der Auszahlungen:	34,7 Mio. EUR	41,6 Mio. USD	46,8 Mio. EUR	49,3 Mio. USD
Summe der Nettoinventarwerte:	-	-	-	-
Summe der Asset-Marktwerte:	-	-	-	-
Auszahlungen für die gesamte Laufzeit:	372,6 Mio. USD			
Durchschnittliche Auszahlungen für das Berichtsjahr:	5,18 %			
Durchschnittliche Auszahlungen für die gesamte Laufzeit:	4,16 %			
Summe der Auszahlungen inklusive Liquidationserlös der im Berichtsjahr aufgelösten Fonds	150,3 Mio. USD			

## Aufgelöste Investitionsvermögen<sup>2,3</sup>

	Summe	Ausschüttungs-orientierte Investitionsvermögen	Nicht-Ausschüttungs-orientierte Investitionsvermögen
Anzahl der Investitionsvermögen:	9	7	2
Durchschnittliche Laufzeit der Investitionsvermögen:	10,11 Jahre	8,09 Jahre	14,15 Jahre
Summe des aufgelösten Investitionsvermögens:	752,2 Mio. USD	646,8 Mio. USD	105,4 Mio. USD
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals:	360,8 Mio. USD	318,9 Mio. USD	41,9 Mio. USD
Sämtliche Rückflüsse an die Investoren (zzgl. Schlusszahlung):	88,8 % <sup>4</sup>	80,1 % <sup>4</sup>	155,5 % <sup>4</sup>
Durchschnittliche Rendite:	-	-	-

<sup>1</sup> Davon 3,1 Millionen US-Dollar aus bereits vor dem Jahr 2017 aufgelösten Investmentvermögen.

<sup>2</sup> Die historische Entwicklung bereits aufgelöster Fonds ist eine reine Vergangenheitsbetrachtung und lässt keine Prognose der künftigen Entwicklung anderer Fonds zu.

<sup>3</sup> Unter aufgelöste Investmentvermögen fallen die Investmentvermögen, die in den letzten zehn Jahren aufgelöst wurden.

<sup>4</sup> Die Rückflüsse berücksichtigen ausschließlich die finanziellen Aspekte aus den geleisteten Ausschüttungen. An dieser Stelle unberücksichtigt sind die steuerlichen Vorteile aus Verlustzuweisungen, die zur möglichen Verrechnung mit anderen Einkünften auf der persönlichen Ebene der Gesellschafter genutzt werden konnten.

**Hinweis:** Wesentliche Angaben in diesem Performancebericht basieren auf testierten Jahresabschlüssen. In den Fällen, wo zum Abgabzeitpunkt kein testierter Jahresabschluss vorlag, bilden vorläufige Jahresabschlüsse beziehungsweise sonstige Rechnungslegungsinformationen die Basis der Zahlenangaben.



### Spezifische Angaben zu den derzeit verwalteten Investitionen

Anzahl der Schiffe:	12
Davon zum Stichtag verchartert:	100 %
Davon nicht zum Stichtag verchartert:	0 %
Tragfähigkeit der Flotte:	
In tdw (Containerschiffe und Tanker):	1.297
In TEU (Containerschiffe):	75.172
Durchschnittliches Flottenalter:	11,15 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Charterverträge:	8,71 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit-/Darlehensverträge:	5,37 Jahre
Charter- & Frachtverträge:	
Neuabschlüsse:	2
Verlängerungen:	5
Objektankäufe:	0
Objektverkäufe:	5

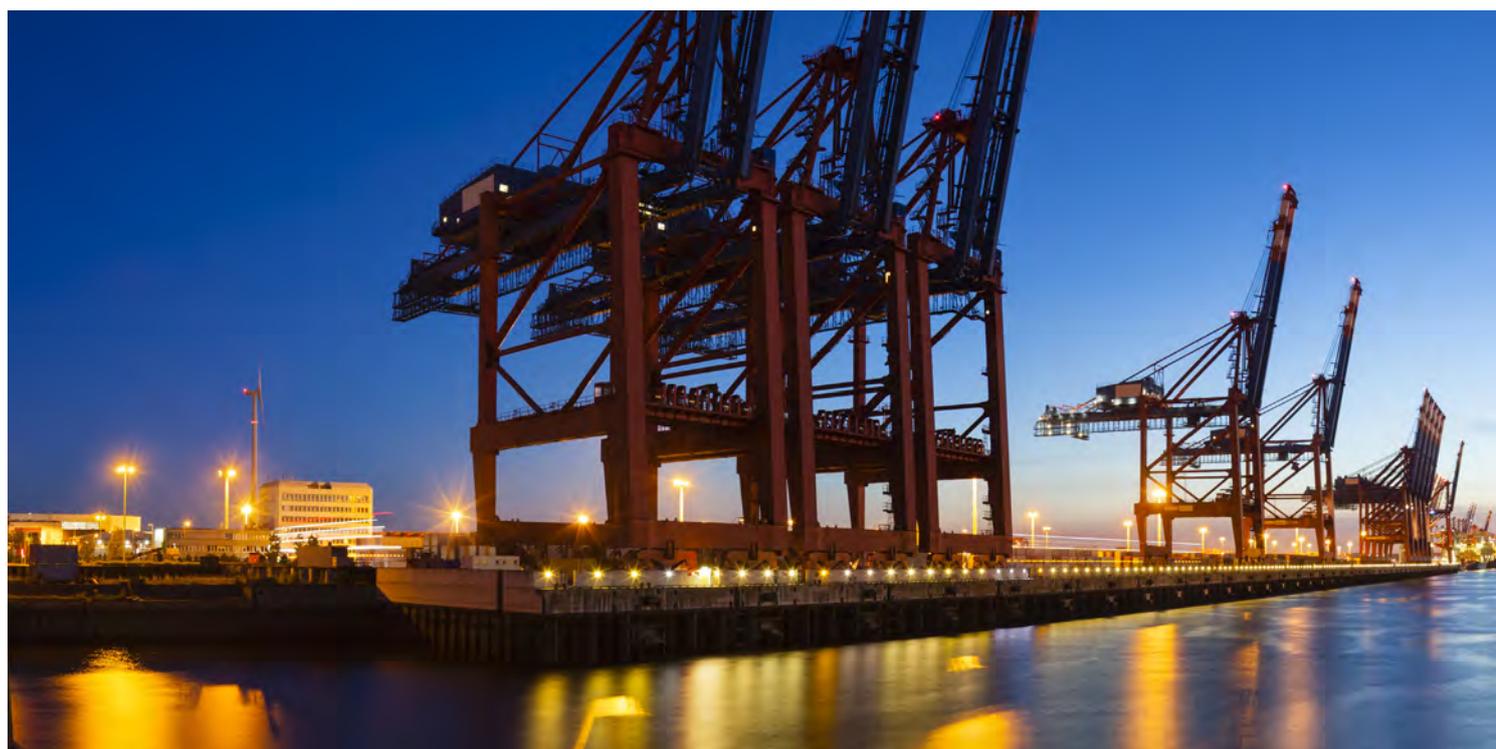
**Anmerkung:** Da in einzelnen Fonds mehr als ein Schiff betrieben wird, ist die Anzahl der Fonds und der verwalteten Schiffe nicht deckungsgleich.

# Aufgelöste Schiffsfonds

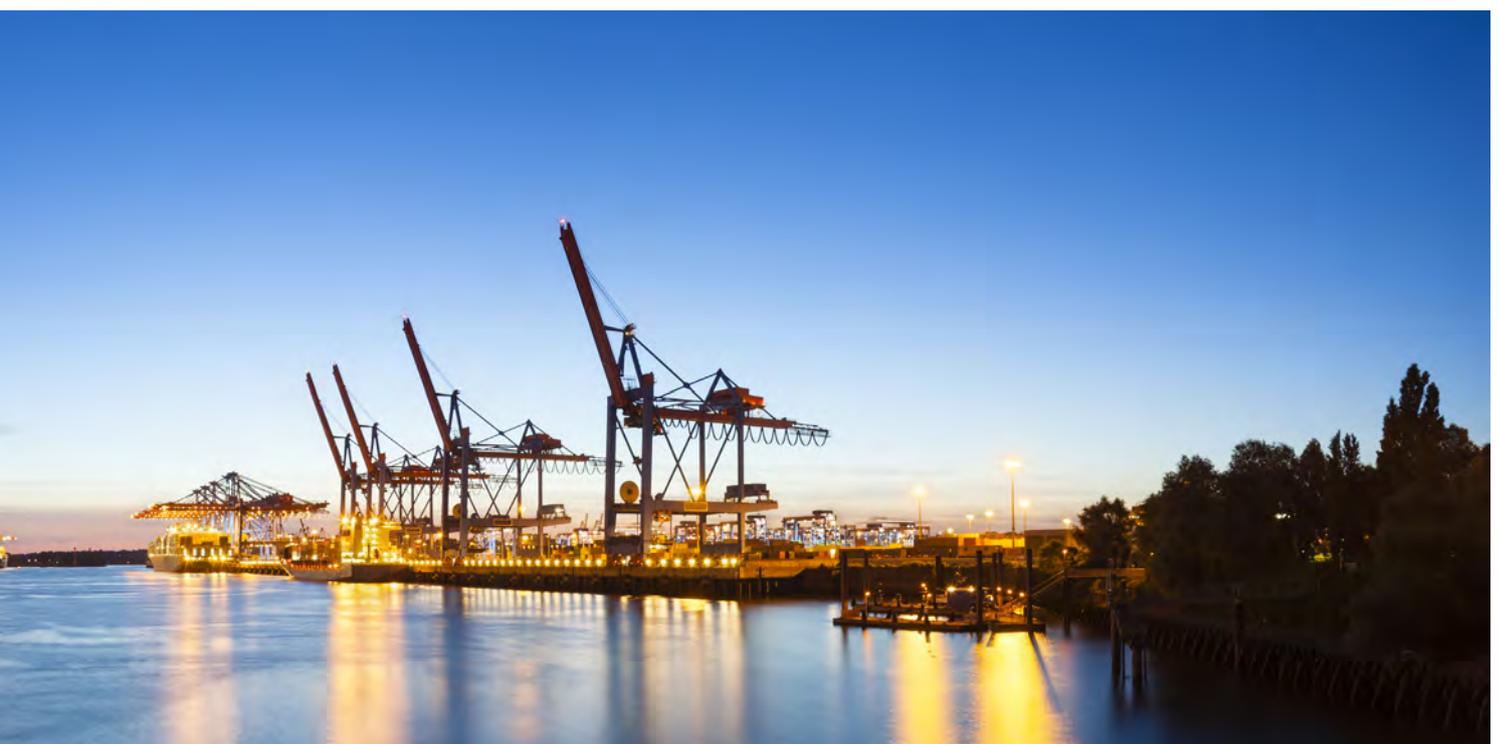
**Hinweis:** Die historische Entwicklung bereits aufgelöster Fonds ist eine reine Vergangenheitsbetrachtung und lässt keine Prognose der künftigen Entwicklung anderer Fonds zu.

Fondsnummer	Fondsname	Investitionsvolumen	Eigenkapital	Fremdkapital	Emissionsjahr
CFB-Fonds 122	Auf die Partner kommt es an („SAAR ORE“)	43.958 Tsd. EUR <sup>1</sup>	17.487 Tsd. EUR	27.095 Tsd. EUR	1998
CFB-Fonds 123	Auf die Partner kommt es an („MOSEL ORE“)	43.958 Tsd. EUR <sup>1</sup>	17.487 Tsd. EUR	27.095 Tsd. EUR	1998
CFB-Fonds 151	MS „MARIA STAR“	109.879 Tsd. USD	44.520 Tsd. USD	65.000 Tsd. USD	2005
CFB-Fonds 152	MS „MARLENE STAR“	110.449 Tsd. USD	44.520 Tsd. USD	65.000 Tsd. USD	2005
CFB-Fonds 153	MS „MARILYN STAR“	44.835 Tsd. USD	44.835 Tsd. USD	76.159 Tsd. USD	2005
CFB-Fonds 162	MS „GABRIEL SCHULTE“	63.437 Tsd. USD	45.265 Tsd. USD	18.172 Tsd. USD	2007
CFB-Fonds 166	Schiffsfonds Twins 1	94.910 Tsd. USD	55.910 Tsd. USD	39.000 Tsd. USD	2007
CFB-Fonds 168	Schiffsfonds Twins 2	94.895 Tsd. USD	55.910 Tsd. USD	39.985 Tsd. USD	2008
CFB-Fonds 172	MS „NEDLLOYD JULIANA“	47.652 Tsd. USD	27.955 Tsd. USD	19.485 Tsd. USD	2007

<sup>1</sup> Stille Beteiligung des Bereederers in Höhe von 946 Tsd. Euro.



Geplante Laufzeit in Jahren	Auflösung des Fonds	Ausschüttungen kumuliert in % inkl. Veräußerungserlös (exkl. Veräußerungserlös)		Steuerliches Ergebnis Investitionsphase in %	
		Soll	Ist	Soll	Ist
14	09/2012 Objektverkauf	170,4 (-)	146,1 (-)	50,4	18,0
14	09/2012 Objektverkauf	170,4 (-)	165,0 (-)	50,4	16,8
15	07/2017 Objektverkauf	216,8 (-)	155,75 (-)	0,0	0,0
15	07/2017 Objektverkauf	215,7 (-)	158,25 (-)	0,0	0,0
15	07/2017 Objektverkauf	217,5 (-)	157,75 (-)	0,0	0,0
18	12/2014 Objektverkauf	- (165,0)	- (27,0)	0,0	0,0
21	02/2017 und 04/2017 Objektverkauf	- (189,0)	- (19,5)	0,0	0,0
21	12/2014 und 01/2016 Objektverkauf	- (196,5)	- (23,25)	0,0	0,0
21	01/2015 Objektverkauf	- (189,0)	- (28,5)	0,0	0,0



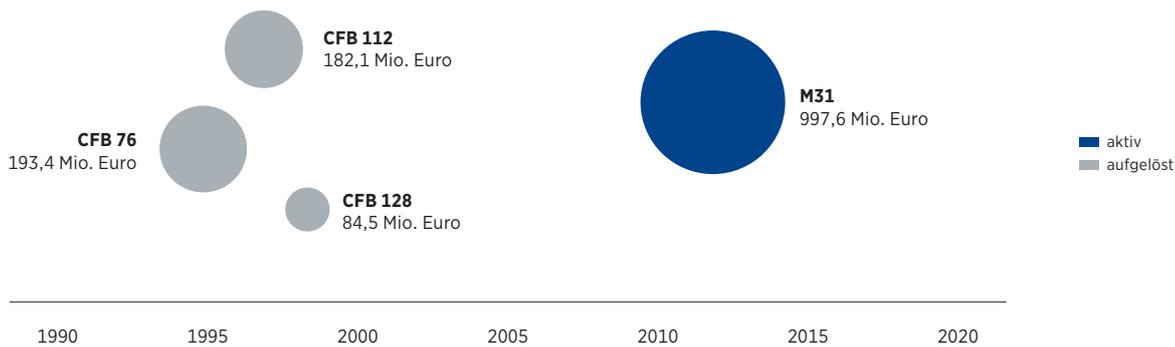
# Bisherige Erfahrung in der Infrastrukturbranche

Seit dem Jahr 1995 ermöglicht die Commerz Real Gruppe Anlegern, durch Investitionen in Infrastrukturfonds von staatlichen sowie privatwirtschaftlichen Infrastrukturprojekten zu profitieren. Im Kern bestand das Engagement der Commerz Real Gruppe im Bereich Infrastruktur bisher in der Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Leipzig, aus der die Platzierungen der CFB-Fonds 76, 112 sowie 128 resultierten. Dabei wurden zukunftsweisende Versorgungskonzepte, wie beispielsweise das Ersetzen eines hundert Jahre alten Kohlekraftwerkes durch ein modernes Heizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung (CFB-Fonds 76) oder die Modernisierung und der Betrieb eines 340 Kilometer langen Fernwärmenetzes (CFB-Fonds 128), umgesetzt.

Nachdem die Infrastrukturfonds mit den Stadtwerken Leipzig beendet wurden, konzipierte die Commerz Real

Gruppe im Jahr 2011 einen weiteren Infrastrukturfonds, den M31, und platzierte dabei (eine im Juni 2015 erfolgte Kapitalerhöhung hinzugerechnet) ein Eigenkapitalvolumen von knapp 1 Milliarde Euro. Bestandteil dieses Fonds ist eine Beteiligung an der Amprion GmbH, welche im Westen von Deutschland ein Höchstspannungsnetz betreibt. Mit einer Länge von rund 11.000 Kilometern und 160 Schalt- und Umspannanlagen ist es eines der längsten Höchstspannungsnetze der Bundesrepublik. Die Commerz Real Gruppe schuf dabei durch eine entsprechende Strukturierung den notwendigen Rahmen für die Beteiligung durch institutionelle Anleger. Die Investoren der Amprion GmbH sind überwiegend Versicherer und Versorgungswerke.

## Entwicklung der Investitionsvolumina der Commerz Real Infrastrukturfonds



# Überblick über Infrastruktur-Investitionen

## Gesamtüberblick

Anzahl abgewickelter und laufender Investitionsvermögen:	3
Anzahl der Zeichnungen:	2.554
Summe des insgesamt aufgelegten Investitionsvermögens:	1.346,7 Mio. EUR
Summe des insgesamt platzierten Eigenkapitals:	1.189,5 Mio. EUR
Durchschnittliche Fremdkapital-Quote:	11,05 %
Erfahrung in diesem Segment in Jahren:	22
Durchschnittliche Gesamtkostenquote:	-
Summe der Auszahlungen aller Fonds im Berichtsjahr	55,9 Mio. EUR <sup>1</sup>

## Aktive Investitionsvermögen

Anzahl der Investitionsvermögen:	1	
Anzahl Zeichnungen:	16	
Durchschnittliches Alter der verwalteten Investitionsvermögen:	6 Jahre	
Summe des verwalteten Investitionsvermögens:	997,6 Mio. EUR	
Summe des verwalteten Eigenkapitals:	997,6 Mio. EUR	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Summe der Tilgungsleistungen:	-	-
Summe der Liquidität:	55,2 Mio. EUR	55,2 Mio. EUR
Summe der Auszahlungen:	51,6 Mio. EUR	43,3 Mio. EUR
Summe der Nettoinventarwerte:	-	-
Summe der Asset-Marktwerte:	-	-
Auszahlungen für die gesamte Laufzeit:	291,8 Mio. EUR	
Durchschnittliche Auszahlungen für das Berichtsjahr:	5,17 %	
Durchschnittliche Auszahlungen für die gesamte Laufzeit:	4,87 %	

## Aufgelöste Investitionsvermögen<sup>2, 3</sup>

	Summe	Ausschüttungs-orientierte Investitionsvermögen	Nicht-Ausschüttungs-orientierte Investitionsvermögen
Anzahl der Investitionsvermögen:	2	-	2
Durchschnittliche Laufzeit der Investitionsvermögen:	12 Jahre	-	12 Jahre
Summe des aufgelösten Investitionsvermögens:	349,1 Mio. EUR	-	349,1 Mio. EUR
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals:	191,9 Mio. EUR	-	191,9 Mio. EUR
Sämtliche Rückflüsse an die Investoren (zzgl. Schlusszahlung):	127,9 % <sup>4</sup>	-	127,9 % <sup>4</sup>
Durchschnittliche Rendite:	-	-	-

## Spezifische Angaben zu den derzeit verwalteten Investitionen

Anzahl der derzeit verwalteten Infrastruktur-Projekte:	1
Durchschnittliche Restlaufzeit der Nutzungsverträge	-
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit-/Darlehensverträge: <sup>5</sup>	-

<sup>1</sup> Davon 4,3 Millionen Euro aus bereits vor dem Jahr 2017 aufgelösten Investmentvermögen.

<sup>2</sup> Die historische Entwicklung bereits aufgelöster Fonds ist eine reine Vergangenheitsbetrachtung und lässt keine Prognose der künftigen Entwicklung anderer Fonds zu.

<sup>3</sup> Unter aufgelöste Investmentvermögen fallen die Investmentvermögen, die in den letzten zehn Jahren aufgelöst wurden.

<sup>4</sup> Die Rückflüsse berücksichtigen ausschließlich die finanziellen Aspekte aus den geleisteten Ausschüttungen. An dieser Stelle unberücksichtigt sind die steuerlichen Vorteile aus Verlustzuweisungen, die zur möglichen Verrechnung mit anderen Einkünften auf der persönlichen Ebene der Gesellschafter genutzt werden konnten.

<sup>5</sup> Das hier aufgeführte Infrastruktur-Projekt (Stromübertragung) bildet ein natürliches Monopol. Die Restlaufzeit der Nutzungsverträge ist so gesehen unendlich.

# Aufgelöste Infrastrukturfonds

**Hinweis:** Die historische Entwicklung bereits aufgelöster Fonds ist eine reine Vergangenheitsbetrachtung und lässt keine Prognose der künftigen Entwicklung anderer Fonds zu.

Fondsnummer	Fondsname	Investitionsvolumen	Eigenkapital	Fremdkapital	Emissionsjahr
CFB-Fonds 76	Heizkraftwerk Leipzig-Nord	193.369 Tsd. EUR	107.422 Tsd. EUR	77.595 Tsd. EUR	1995
CFB-Fonds 128	Betreiben Sie ein Fernwärmenetz	155.716 Tsd. EUR	84.465 Tsd. EUR	71.172 Tsd. EUR	1998

<sup>1</sup> Die Abrechnung der Liquidation der Fondsgesellschaft ist noch nicht endgültig erfolgt. Es wurde berücksichtigt, dass ab dem Jahr 2004 eine Minderausschüttung aufgrund der Gesetzesänderung zur gewerbesteuerlichen Mindestbesteuerung vereinfachend mit dem 1,8-fachen auf einen Hebesatz von 465 Prozent auf Ebene der Investoren anrechenbar ist und der derzeitige Einbehalt abzüglich der Auflösungskosten voll ausgeschüttet wird.

<sup>2</sup> Die Auflösung der Fondsgesellschaft ist noch nicht endgültig erfolgt.



Geplante Laufzeit in Jahren	Auflösung des Fonds	Ausschüttungen kumuliert in % inkl. Veräußerungserlös (exkl. Veräußerungserlös)		Steuerliches Ergebnis Investitionsphase in %	
		Soll	Ist	Soll	Ist
15	12/2010 Objektverkauf	129,0 (-)	130,5 <sup>1</sup> (-)	-108,0	-109,3
11,5	06/2010 Objektverkauf	125,9 <sup>2</sup> (-)	124,6 <sup>1</sup> (-)	-92,2	-98,4





# Bisherige Erfahrung in der Medienbranche

Im Bereich Medienfonds engagiert sich die Commerz Real Gruppe gemeinsam mit der Sony Pictures Entertainment Inc. USA. Im Jahr 1997 wurde der erste Filmfonds CFB-Fonds 110 aufgelegt, auf welchen 1998 bereits der Nachfolger CFB-Fonds 117 – beide mit der Fondsbezeichnung Hollywood goes Babelsberg – folgte. Insgesamt legte die CFB drei Medienfonds auf, wovon ein Fonds seit mehr als

zehn Jahren aufgelöst wurde und somit nicht mehr in der Auswertung Berücksichtigung findet. Bei den Fonds handelt es sich um Medienfonds mit festen Mindestlizenzgebühren und einem von vornherein festgelegten Ankaufspreis für Filmrechte, welche auch als leasingähnliche Medienfonds bekannt sind.

## Überblick über Medien-Investitionen

Gesamtüberblick	
Anzahl abgewickelter und laufender Investitionsvermögen:	2
Anzahl der Zeichnungen:	2.474
Summe des insgesamt aufgelegten Investitionsvermögens:	361,9 Mio. EUR
Summe des insgesamt platzierten Eigenkapitals:	361,9 Mio. EUR
Durchschnittliche Fremdkapital-Quote:	0 %
Erfahrung in diesem Segment in Jahren:	20
Durchschnittliche Gesamtkostenquote:	-
Summe der Auszahlungen aller Fonds im Berichtsjahr	9,6 Mio. EUR

Aktive Investitionsvermögen		
Anzahl der Investitionsvermögen:	2	
Anzahl Zeichnungen:	2.474	
Durchschnittliches Alter der verwalteten Investitionsvermögen:	20 Jahre	
Summe des verwalteten Investitionsvermögens:	361,9 Mio. EUR	
Summe des verwalteten Eigenkapitals:	361,9 Mio. EUR	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Summe der Tilgungsleistungen:	-	-
Summe der Liquidität:	0,3 Mio. EUR	0,3 Mio. EUR
Summe der Auszahlungen:	9,6 Mio. EUR	9,6 Mio. EUR
Summe der Nettoinventarwerte:	-	-
Summe der Asset-Marktwerte:	-	-
Auszahlungen für die gesamte Laufzeit:	184,9 Mio. EUR	
Durchschnittliche Auszahlungen für das Berichtsjahr:	2,66 %	
Durchschnittliche Auszahlungen für die gesamte Laufzeit:	2,55 %	

Aufgelöste Investitionsvermögen			
	Summe	Ausschüttungs-orientierte Investitionsvermögen	Nicht-Ausschüttungs-orientierte Investitionsvermögen
Anzahl der Investitionsvermögen:	0	0	0
Durchschnittliche Laufzeit der Investitionsvermögen:	-	-	-
Summe des aufgelösten Investitionsvermögens:	-	-	-
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals:	-	-	-
Sämtliche Rückflüsse an die Investoren (zzgl. Schlusszahlung):	-	-	-
Durchschnittliche Rendite:	-	-	-

# Vollständigkeitsnachweis – Fonds 1 bis 43

Nr.	Fondsname	Fondsart	Emissionsjahr	Hinweis
1	Etzenhausen KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1983	(aufgelöst)
2	ILV Verwaltung			
3	ILV Verwaltung			
4	ILV Verwaltung			
5	Rutesheim KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1985	(aufgelöst)
6	ILV Verwaltung			
7	ILV Verwaltung			
8	Stuttgart KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1986	(aufgelöst)
9	Düsseldorf KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1987	(aufgelöst)
10	Sindelfingen KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1987	(aufgelöst)
11	ILV Verwaltung			
12	ILV Verwaltung			
13	ILV Verwaltung			
14	Frankfurt KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1988	(aufgelöst)
15	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1988	*
16	Weilimdorf KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1988	(aufgelöst)
17	ILV Verwaltung			
18	ILV Verwaltung			
19	ILV Verwaltung			
20	ILV Verwaltung			
21	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1990	(aufgelöst)
22	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1989	(aufgelöst)
23	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1989	(aufgelöst)
24	ILV Verwaltung			
25	ILV Verwaltung			
26	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1991	(aufgelöst)
27	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1991	(aufgelöst)
28	ILV Verwaltung			
29	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1991	(aufgelöst)
30	ILV Verwaltung			
31	ILV Verwaltung			
32	ILV Verwaltung			
33	Köln KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1992	(aufgelöst)
34	ILV Verwaltung			
35	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1992	
36	MOC München KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1992	(aufgelöst)
37	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1992	(aufgelöst)
38	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1992	(aufgelöst)
39	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1992	(aufgelöst)
40	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1992	(aufgelöst)
41	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1993	(aufgelöst)
42	Hamburg KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1993	(aufgelöst)
43	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1993	(aufgelöst)

\* Fonds wird nicht von CFB betreut.

# Vollständigkeitsnachweis – Fonds 44 bis 86

Nr.	Fondsname	Fondsart	Emissionsjahr	Hinweis
44	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1993	(aufgelöst)
45	Brandenburg KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1993	(aufgelöst)
46	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1993	
47	Münchberg KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1993	(aufgelöst)
48	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1993	(aufgelöst)
49	Wiesbaden KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1993	
50	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1993	
51	Balingen KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1993	
52	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1993	
53	München KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1993	
54	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1993	(aufgelöst)
55	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1993	
56	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1994	(aufgelöst)
57	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1994	
58	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1994	
59	Fonds wurde nicht realisiert			
60	Fonds wurde nicht realisiert			
61	Gerichshain KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1994	
62	Bremen KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1994	
63	Mainz KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1994	
64	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1994	(aufgelöst)
65	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1994	(aufgelöst)
66	Berlin, Bernburger Straße	Immobilienfonds	1994	(aufgelöst)
67	Plauen-Park KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1994	
68	Moers KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1994	(aufgelöst)
69	Kehl KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1994	(aufgelöst)
70	Schwedt KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1994	(aufgelöst)
71	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1995	(aufgelöst)
72	Flughafen Leipzig-Halle KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1995	
73	Erfurt KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1995	(aufgelöst)
74	Bad Homburg KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1995	(aufgelöst)
75	Suhl KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1995	(aufgelöst)
76	Heizkraftwerk Leipzig-Nord	Betreiberfonds	1995	(aufgelöst)
77	Kontorhof Teltow	Immobilienfonds	1996	(aufgelöst)
78	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1996	(aufgelöst)
79	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1995	
80	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1995	(aufgelöst)
81	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1995	(aufgelöst)
82	Bischofsheim KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1996	
83	Resido Kopenhagen KG	Flugzeugfonds	1996	(aufgelöst)
84	Resido Oslo KG	Flugzeugfonds	1996	(aufgelöst)
85	Resido Nice KG	Flugzeugfonds	1996	(aufgelöst)
86	Resido Lissabon KG	Flugzeugfonds	1996	(aufgelöst)

# Vollständigkeitsnachweis | Fonds 87 bis 129

Nr.	Fondsname	Fondsart	Emissionsjahr	Hinweis
87	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1996	
88	ENEX-Babelsberg KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1996	(aufgelöst)
89	Gera KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1996	
90	Maritim Magdeburg KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1996	
91	Neustrelitz KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1996	(aufgelöst)
92	Airport Bürocenter Dresden	Immobilienfonds	1996	(aufgelöst)
93	Leipzig KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1996	(aufgelöst)
94	Aschersleben KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1996	(aufgelöst)
95	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1996	(aufgelöst)
96	Weimar KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1996	(aufgelöst)
97	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1996	(aufgelöst)
98	Flughafen Leipzig-Halle III KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1996	(aufgelöst)
99	Resido Hong Kong KG	Flugzeugfonds	1996	(aufgelöst)
100	Resido London KG	Flugzeugfonds	1996	(aufgelöst)
101	Halle KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1996	(aufgelöst)
102	Dresden KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1996	(aufgelöst)
103	Resido London KG	Flugzeugfonds	1997	(aufgelöst)
104	Berlin Lindencorso KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1997	(aufgelöst)
105	Erfurt KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1997	
106	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1997	
107	Flughafen Leipzig-Halle II KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1997	(aufgelöst)
108	Heilbronn KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1997	
109	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1997	
110	Hollywood goes Babelsberg	Medienfonds	1997	
111	Hotel Maritim, Köln	Immobilienfonds	1997	
112	Betreiben Sie ein Gasnetz	Betreiberfonds	1997	(aufgelöst)
113	Flughafen Leipzig-Halle IV - IX KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1997	
114	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1997	(aufgelöst)
115	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1997	(aufgelöst)
116	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1997	(aufgelöst)
117	Hollywood goes Babelsberg	Medienfonds	1998	
118	Carolina & Georgia Immobilienfonds I, L. P.	Immobilienfonds	1998	(aufgelöst)
119	Hohenschönhausen KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1998	
120	MEAG Halle KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1998	
121	Landesfunkhaus Magdeburg KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1998	
122	Auf die Partner kommt es an („SAAR ORE“)	Schiffsfonds	1998	(aufgelöst)
123	Auf die Partner kommt es an („MOSEL ORE“)	Schiffsfonds	1998	(aufgelöst)
124	Striesen KG / 1. Tranche	Immobilien-Leasing-Fonds	1998	
125	Private Placement	Immobilien-Leasing-Fonds	1998	
126	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1998	
127	Individualkonzept	Immobilien-Leasing-Fonds	1998	
128	Betreiben Sie ein Fernwärmenetz	Betreiberfonds	1998	(aufgelöst)
129	Striesen KG / 2. Tranche	Immobilien-Leasing-Fonds	1999	

# Vollständigkeitsnachweis | Fonds 130 bis 170

Nr.	Fondsname	Fondsart	Emissionsjahr	Hinweis
130	Deutsche Börse, Frankfurt/Main	Immobilienfonds	1999	(aufgelöst)
131	Marienbader Höfe, Bad Homburg	Immobilienfonds	1999	
132	Rudolstadt KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1999	(aufgelöst)
133	Teltow-Fläming KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1999	(aufgelöst)
134	Hochtief Prisma, Frankfurt/Main	Immobilienfonds	1999	
135	Nordhausen KG	Immobilien-Leasing-Fonds	1999	
136	Cottbus KG	Immobilien-Leasing-Fonds	2000	
137	Trading Center Frankfurt City	Immobilienfonds	2000	
138	Halle am Markt KG	Immobilien-Leasing-Fonds	2000	
139	Betreiben Sie Ihre eigene Flotte	Schiffsfonds	2001	(aufgelöst)
140	Übernehmen Sie selbst die Regie („IWP KG“)	Medienfonds	2001	(aufgelöst)
141	Financial Tower, Jersey City	Immobilienfonds	2001	(aufgelöst)
142	Frankfurt/Main, Sachsenhausen	Immobilienfonds	2001	(aufgelöst)
143	East Building, New York	Immobilienfonds	2002	(aufgelöst)
144	Westfalenstadion, Dortmund	Immobilienfonds	2003	(aufgelöst)
145	quatron, Düsseldorf	Immobilienfonds	2003	(aufgelöst)
146	Schiffsflotten-Fonds 2	Schiffsfonds	2003	(aufgelöst)
147	Haus der Wirtschaftsförderung, Saarbrücken	Immobilienfonds	2004	
148	BRE Bank Headquarter in Warschau	Immobilienfonds	2004	
149	One Riverside Drive, Windsor, Kanada	Immobilienfonds	2005	(aufgelöst)
150	Joseph-Bech-Building in Luxemburg	Immobilienfonds	2004	
151	MS „MARIA STAR“	Schiffsfonds	2005	(aufgelöst)
152	MS „MARLENE STAR“	Schiffsfonds	2005	(aufgelöst)
153	MS „MARILYN STAR“	Schiffsfonds	2005	(aufgelöst)
154	One Lime Street, London	Immobilienfonds	2005	(aufgelöst)
155	TS „ALEXANDRA“	Schiffsfonds	2005	
156	TS „BRITTA“	Schiffsfonds	2005	
157	TS „GABRIELA“	Schiffsfonds	2005	
158	TS „JULIA“	Schiffsfonds	2005	
159	Eschborn Plaza	Immobilienfonds	2006	(aufgelöst)
160	Comcast Center, Philadelphia	Immobilienfonds	2006	(aufgelöst)
-	Private Placement	Regenerative Energie	2006	
-	Private Placement	Immobilienfonds	2006	
161	Schiffsflotten-Fonds 3	Schiffsfonds	2007	
162	MS „GABRIEL SCHULTE“	Schiffsfonds	2007	(aufgelöst)
163	MS „MONTPELLIER“	Schiffsfonds	2007	
164	Asia Opportunity I	Immobilienfonds	2007	
165	Euro Alsace, Paris	Immobilienfonds	2007	
166	Twins 1	Schiffsfonds	2008	(aufgelöst)
167	Containerriesen der Zukunft 1	Schiffsfonds	2008	
168	Twins 2	Schiffsfonds	2008	(aufgelöst)
169	Containerriesen der Zukunft 2	Schiffsfonds	2008	
170	Private Placement	Immobilienfonds	2008	(aufgelöst)

# Vollständigkeitsnachweis | Fonds 171 bis 185

Nr.	Fondsname	Fondsart	Emissionsjahr	Hinweis
171	Containerriesen der Zukunft 3	Schiffsfonds	2008	
172	MS „NEDLLOYD JULIANA“	Schiffsfonds	2008	(aufgelöst)
173	E-Plus Unternehmenszentrale, Düsseldorf	Immobilienfonds	2009	
174	Solar-Deutschlandportfolio I	Solarfonds	2009	
175	Solar-Deutschlandportfolio II	Solarfonds	2010	
176	Airbus A319 I	Flugzeugfonds	2010	
177	Solar-Deutschlandportfolio III	Solarfonds	2010	
178	Airbus A319 II	Flugzeugfonds	2010	(aufgelöst)
179	Solar-Deutschlandportfolio IV	Solarfonds	2011	
180	Solar-Deutschlandportfolio V	Solarfonds	2013	
181	M31 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Energie KG	Infrastrukturfonds	2011	
182	CFB Invest Flugzeuginvestment 1 – Emirates Boeing 777-300ER	Flugzeugfonds	2014	
183	Commerz Real Institutional Renewable Energies Fund	Windkraft	2016	
184	Commerz Real Institutional Smart Living Fund	Immobilienfonds	2017	
185	Commerz Real Institutional Hotel Fund	Immobilienfonds	2017	

**Herausgabedatum:** September 2018

**Konzept & Realisation:** Commerz Real Gruppe

# Glossar und Abkürzungsverzeichnis

## **Agio**

Aufschlag auf die Nominalbeteiligung des Anlegers, den dieser einmalig bei seinem Beitritt zu leisten hat; das Agio wird für die Kosten des Vertriebs verwendet.

## **AIF**

Alternative Investmentfonds. Geschlossene Fonds, welche im Zuge der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches nach dem 22. Juli 2013 aufgelegt worden sind.

## **Anleger**

Mittelbare Gesellschafter sowie unmittelbar im Handelsregister eingetragene Kommanditisten der Fondsgesellschaft.

## **AO**

Abgabenordnung

## **BaFin**

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht; seit dem 1. Juli 2005 sind alle Verkaufsprospekte für Vermögensanlagen nach der Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte zu erstellen sowie der BaFin zur Gestattung der Veröffentlichung vorzulegen.

## **Cashflow**

Der Cashflow beziffert den Überschuss, der sich nach Abzug der Ausgaben von den Einnahmen ergibt. Er lässt erkennen, in welchem Maße ein Unternehmen Finanzmittel aus eigener Kraft erwirtschaftet hat.

## **CFB**

Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf: Anbieterin des Beteiligungsangebotes, Platzierungsgarant

## **CR**

Commerz Real AG, Wiesbaden

## **EE-Anlagen**

Erneuerbare-Energien-Anlagen

## **KAGB**

Kapitalanlagegesetzbuch

## **KVG**

Kapitalverwaltungsgesellschaft

## **MWp**

Megawatt Peak

Mit Watt Peak bezeichnet man die von Solarmodulen abgegebene elektrische Leistung unter Standard-Testbedingungen mit folgenden Parametern:

Zellentemperatur = 25 °C

Bestrahlungsstärke = 1.000 W/m<sup>2</sup>

Sonnenlichtspektrum gemäß AM = 1,5

## **MWh**

Megawattstunde

## **tdw**

Tons Deadweight; bezeichnet das Maß für die Tragfähigkeit von Schiffen. Errechnet wird dieses Maß aus der Differenz der Wasserverdrängung des bis zur höchstzulässigen Lademarke belasteten Schiffes und jener des unbelasteten Schiffes.

## **TEU**

Twenty-foot Equivalent Unit ist die international standardisierte Einheit zur Zählung von ISO-Containern. Ein TEU entspricht einem 20-Fuß-ISO-Container.

# Erläuterung der Kennzahlen

## Gesamtüberblick

### Anzahl abgewickelter und laufender Investitionsvermögen

Betrachtung der Anzahl der in diesem Anlagesegment bereits insgesamt aufgelegten Investitionsvermögen. Hierzu zählen sowohl Alternative Investmentfonds (AIF) gemäß der neuen AIFM<sup>1</sup>-Richtlinie der Europäischen Union als auch vor dem Inkrafttreten der Richtlinie platzierte Fonds, so genannte Alt-Fonds. Bei bereits aufgelösten Fonds wurden gemäß bsi<sup>2</sup>-Vorgaben jedoch nur nach dem 31. Dezember 2007 aufgelöste Fonds betrachtet.

### Summe des insgesamt aufgelegten Investitionsvermögens

Hier erfolgt die Betrachtung des Bruttovermögens, welches sich als Summe des Gesamtinvestitionsvolumens (auch: Fondsvolumen) inklusive Agio definiert.

### Durchschnittliche Fremdkapital-Quote

Die Durchschnittsbildung erfolgt gemäß dem ungewichteten arithmetischen Mittel:

$$\left( \sum_{i=1}^n \frac{FK_i}{GK_i} \right) * \frac{1}{n}$$

FK = Fremdkapital gemäß Investitionsplanung in Euro. Bei Fremd- oder Altwährungen erfolgt eine Umrechnung zum jeweiligen Stichtagskurs (31. Dezember 2016) gemäß der Devisenkursstatistik der Europäischen Zentralbank

GK = „Summe des verwalteten Investmentvermögens (Bruttovermögen)“ beziehungsweise „Summe des bereits aufgelösten Investmentvermögens (Bruttovermögen)“

i = Laufindex

n = Anzahl der aktiven und aufgelösten Investitionsvermögen

### Erfahrung in diesem Segment in Jahren

Die Anzahl der Jahre, seitdem der erste Fonds in diesem Segment aufgelegt wurde.

### Gesamtkostenquote p. a.

Die Gesamtkostenquote beschreibt das Verhältnis der Kosten und Gebühren zum Vermögen eines Fonds. Gemäß den Vorgaben des bsi<sup>2</sup> berechnet sich diese als

$$(\Sigma \text{ AIF-Verwaltungskosten}) \div (\Sigma \text{ Vermögenswerte})$$

und wird nur für neue, nach dem 22. Juli 2013 aufgelegte Produkte (so genannte AIF) erhoben.

### Durchschnittliche Gesamtkostenquote p. a.

Die Durchschnittsbildung bei der Berechnung der durchschnittlichen Gesamtkostenquote erfolgt gemäß dem ungewichteten arithmetischen Mittel. Entsprechend den Vorgaben des bsi<sup>2</sup> werden hierbei nur nach dem 22. Juli 2013 aufgelegte Produkte einbezogen (siehe hierzu auch „Gesamtkostenquote p. a.“).

## Aktive Investitionsvermögen

### Durchschnittliches Alter der verwalteten Investitionsvermögen

Die Durchschnittsbildung erfolgt anhand des ungewichteten arithmetischen Mittels auf Basis der bisherigen Laufzeiten der derzeit verwalteten Investitionsvermögen.

### Summe des verwalteten Investitionsvermögens

Betrachtung des Bruttovermögens. Siehe hierzu „Summe des insgesamt aufgelegten Investitionsvermögens“.

### Summe des verwalteten Eigenkapitals

Hier das ursprünglich eingeworbene Kapital der Gesellschafter.

### Summe der Liquidität

Gemäß bsi<sup>2</sup>-Vorgaben definiert als: liquide Mittel + kurzfristige Forderungen – kurzfristige Verbindlichkeiten – kurzfristige Rückstellungen.

### Durchschnittliche Auszahlungen für das Berichtsjahr

Hier als Quotient aus dem gesamten Eigenkapital ohne Agio der zugrunde liegenden Fonds und aller daraus getätigter Ausschüttungen im entsprechenden Berichtsjahr (ergo Durchschnittsbildung gemäß dem gewichteten arithmetischen Mittel).

### Durchschnittliche Auszahlungen für die gesamte Laufzeit

Hier als Quotient aus den „durchschnittlichen Auszahlungen für das Berichtsjahr“ und dem „durchschnittlichen Alter der verwalteten Investitionsvermögen“.

<sup>1</sup> Alternative Investment Fund Manager Directive. Näheres siehe: Richtlinie 2011/61/EU vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010.

<sup>2</sup> Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen (wurde ab dem 1. Januar 2018 in den ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss integriert)

### Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert ergibt sich im Wesentlichen als Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände abzüglich sämtlicher Verbindlichkeiten eines Fonds. Ermittelt wird dieser nach den Vorschriften des KAGB und ausschließlich für neue, nach dem 22. Juli 2013 aufgelegte Produkte (so genannte AIF).

### Asset-Marktwert

Der Asset-Marktwert ist der nach den Vorschriften des KAGB ermittelte Marktwert eines Vermögensgegenstandes und wird ausschließlich für neue, nach dem 22. Juli 2013 aufgelegte Produkte (so genannte AIF) ermittelt. Es handelt sich dabei nicht um einen Buchwert gemäß dem Handelsgesetzbuch (HGB).

## Aufgelöste Investitionsvermögen

### Anzahl der Investitionsvermögen

Betrachtung der Anzahl der in diesem Anlagensegment bereits insgesamt aufgelegten Investitionsvermögen. Hierzu zählen sowohl Alternative Investmentfonds (AIF) gemäß der neuen AIFM<sup>1</sup>-Richtlinie der Europäischen Union als auch vor dem Inkrafttreten der Richtlinie platzierte Fonds, so genannte Alt-Fonds. Gemäß bsi<sup>2</sup>-Vorgaben werden jedoch nur nach dem 31. Dezember 2007 aufgelöste Fonds betrachtet.

### Summe des aufgelösten Investitionsvermögens

Betrachtung des Bruttovermögens. Siehe hierzu „Summe des insgesamt aufgelegten Investitionsvermögens“.

### Sämtliche Rückflüsse an die Investoren (zuzüglich Schlusszahlung)

Hier bezogen auf die „Summe des ursprünglichen Eigenkapitals“ der aufgelösten Investitionsvermögen (Durchschnittsbildung gemäß dem gewichteten arithmetischen Mittel). Zu beachten ist, dass die Rückflüsse ausschließlich die finanziellen Aspekte aus den geleisteten Ausschüttungen berücksichtigen und ein Ergebnis vor Steuern darstellen. An dieser Stelle unberücksichtigt sind steuerliche Vorteile aus Verlustzuweisungen, die zur möglichen Verrechnung mit anderen Einkünften auf der persönlichen Ebene der Gesellschafter genutzt werden konnten.

### Durchschnittliche Rendite

Die Berechnung der durchschnittlichen Rendite erfolgt nur bei ausschüttungsorientierten Investitionsvermögen gemäß den Vorgaben des bsi<sup>2</sup>:

$$KW = 1 + \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+i)^t} = 0$$

KW = Kapitalwert

I = Investition; Summe der Einzahlung in den Fonds

ct = Cashflows zu den Zeitpunkten t; Auszahlungen aus dem Fonds an die Anleger zu den Zeitpunkten t

i = interner Zinsfuß (Internal Rate of Return)

Es wird derjenige Zinssatz i gesucht, bei dem der Kapitalwert des gegebenen Projektes gleich Null ist. Dabei wird die Investition I der Summe aller abgezinster Cashflows (Auszahlungen aus dem Fonds an die Anleger) ct zu Zeitpunkten t gegenübergestellt.

Die IRR (Internal Rate of Return, interner Zinsfuß) ist eine in der Finanzmathematik häufig verwendete Methode für die Messung der Verzinsung einer Investition. Die Berechnung der IRR berücksichtigt die jeweiligen Zeitpunkte sowie die Beträge der Zahlungsströme und errechnet eine mathematische Verzinsung auf das gebundene Kapital der jeweiligen Anlage. Ihre Basis ist daher nicht allein die ursprüngliche Investition. Ergebnisse, die auf der Grundlage der Methode des internen Zinsfußes ermittelt werden, können nur mit Ergebnissen anderer Kapitalanlagen verglichen werden, die nach der gleichen Methode und mit möglichst ähnlichem Kapitalbindungsverlauf errechnet worden sind.

Der zeitliche Verlauf des gebundenen Eigenkapitals unterscheidet sich bei verschiedenen Investitionen. Daher sollte die Verzinsung nach der internen Zinsfußmethode nicht als einziges Kriterium für eine Investitionsentscheidung herangezogen werden, sondern die Investition muss immer im Gesamtzusammenhang (insbesondere der damit verbundenen Risiken) betrachtet werden.

<sup>1</sup> Alternative Investment Fund Manager Directive. Näheres siehe: Richtlinie 2011/61/EU vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010.

<sup>2</sup> Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen

## Disclaimer

Dieser Performancebericht dient ausschließlich Informations- und Werbezwecken. Er stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen an einem Investmentfonds oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben und Bewertungen stellen keine Anlageberatung oder Finanzanalyse dar, sondern geben lediglich die Beurteilung der Commerz Real Gruppe wieder. Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft, tatsächliche Ergebnisse können von genannten Prognosen abweichen. Soweit nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Dokument enthaltenen Angaben auf Recherchen, Berechnungen und Informationen der Commerz Real Gruppe, die jederzeit Änderungen unterliegen können. Alle hier geäußerten Meinungen beruhen auf heutiger Einschätzung der jeweiligen Marktsituationen und können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Es gibt keine Gewähr, dass sich Länder, Märkte oder Branchen wie erwartet entwickeln werden. Investitionen beinhalten gewisse Risiken, darunter politische und währungsbedingte Risiken. Die Rendite und der Wert der zugrunde liegenden Anlage sind Schwankungen unterworfen. Dies kann zum vollständigen Verlust des investierten Kapitals führen.

Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Der Performancebericht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Performancebericht ist nicht auf die persönlichen Bedürfnisse möglicher Anleger angepasst. Der Performancebericht ersetzt keine individuelle Beratung auf der Grundlage eines Verkaufsprospektes. Auf Basis des Performanceberichts kann kein Beitritt in eine unternehmerische Beteiligung, an einem Investmentfonds oder sonstigen Finanzinstrument erfolgen.

Wenn nicht anders gekennzeichnet, entsprechen alle Informationen dem Stand vom 30. September 2018.



**Commerz Real AG**  
Mercedesstraße 6  
40470 Düsseldorf  
Telefon +49 211 7708-0  
Telefax +49 211 7708-3156

[www.commerzreal.com](http://www.commerzreal.com)

**Commerz Real Fonds  
Beteiligungsgesellschaft mbH**  
Mercedesstraße 6  
40470 Düsseldorf

Telefon +49 211 7708-2200  
Telefax +49 211 7708-3377

[cfb-fonds@commerzreal.com](mailto:cfb-fonds@commerzreal.com)  
[www.commerzreal.com/cfb-fonds](http://www.commerzreal.com/cfb-fonds)

**Commerz Real Kapital-  
verwaltungsgesellschaft mbH**  
Mercedesstraße 6  
40470 Düsseldorf

Telefon +49 211 7708-2200  
Telefax +49 211 7708-3280

[cfb-invest@commerzreal.com](mailto:cfb-invest@commerzreal.com)  
[www.cfb-invest.com](http://www.cfb-invest.com)