

1	Bezeichnung der Vermögensanlage	IVG EuroSelect 21 München
2	Art der Vermögensanlage	Geschlossener Fonds
3	Anbieter der Vermögensanlage	IVG Private Funds GmbH
	Emittent	IVG EuroSelect Einundzwanzig GmbH & Co. KG
	Treuhänder	IVG Private Funds Management GmbH
4	Beschreibung der Vermögensanlage (Prospekt Seiten 6 – 11, 44 ff, 50 ff, 85 ff)	Unternehmerische Beteiligung an der IVG EuroSelect Einundzwanzig GmbH & Co. KG
	Beteiligungsstruktur und Anlageform	Anleger beteiligen sich an dem Emittenten direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über den Treuhänder. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Die Mindesteinlage beträgt EUR 10.000,- zzgl. 5% Agio (Aufgeld) hiervon. Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des Emittenten gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil.
	Investition und Anlageobjekte	Der Emittent investiert in Hauptverwaltung (HVU) und Betriebsgebäude (BGU) der Allianz Deutschland AG in Unterföhring (Landkreis München).
	Anlagestrategie, Anlagepolitik	Beteiligung des EuroSelect 21 zu 90% an den Objektgesellschaften, die die Gebäude HVU und BGU halten. 10%-ige Co-Investition der IVG Immobilien-Management Holding AG (100%-ige Tochtergesellschaft der IVG Immobilien AG) an jeder der Objektgesellschaften. Verwaltung und Betrieb der Gebäude; Anleger partizipieren an Mieteinnahmen und Wertsteigerungen der Gebäude.
	Finanzierung	Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt EUR 330.486.000, davon <ul style="list-style-type: none"> • EUR 215.286.000 Eigenkapital (Kommanditkapital in Höhe von EUR 205.034.000 und Agio in Höhe von EUR 10.252.000) und • EUR 115.200.000 Fremdkapital.
	Prognostizierte Laufzeit	Die Vermögensanlage läuft grundsätzlich unbefristet die Beteiligung ist erstmals ordentlich kündbar zum 31.12.2027 . Der Prognosezeitraum beträgt ca. 12,5 Jahre bis zum 31.12.2024 . Mit 75%-iger Mehrheit der Stimmen der Anleger kann ein früheres oder späteres Ende der Beteiligung beschlossen werden.
5	Risiken (Prospekt Seiten 20 - 39)	Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden. Nachfolgend können weder sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken noch die nachstehend genannten Risiken abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage zu entnehmen.
	Geschäftsrisiko	Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen können daher weder zugesichert noch garantiert werden. Der wirtschaftliche Erfolg ist abhängig von einer Vielzahl variabler Faktoren, insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf den Emittenten haben. Die Investition wird zum Teil über Fremdkapital, z.B. ein Darlehen, finanziert, das unabhängig von der Einnahmesituation des Emittenten zu bedienen ist.
	Emittentenrisiko	Der Emittent kann aufgrund geringerer Einnahmen und/oder höherer Ausgaben als prognostiziert zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Die daraus folgende Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.
	Haftungsrisiko	Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften gegenüber Gläubigern des Emittenten in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme persönlich. Als Treugeber beteiligte Anleger haften nicht unmittelbar, sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhänder den Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt. Die Haftsumme entspricht 1% der Einlage (ohne Agio). Ist die Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist die persönliche Haftung ausgeschlossen. Sofern Auszahlungen vereinnahmt werden, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt waren, sondern aus der Einlage des Anlegers zurückgezahlt werden und die Einlage somit unter die eingetragene Haftsumme sinkt, lebt die persönliche Haftung des Anlegers bis maximal in Höhe dieser

		Haftsumme wieder auf.
	Maximalrisiko	Es besteht das Risiko des Totalverlusts der Einlage zzgl. Agio. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. durch Kosten für Steuernachzahlungen, entstehen. Deshalb ist die Beteiligung an Vermögensanlagen zum Zwecke der Altersvorsorge nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.
6	Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge (Prospekt Seiten 72 - 77)	Diese Beteiligung hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Feste Verzinsungen, wie sie bei Spareinlagen vorgesehen sind, gibt es bei geschlossenen Fonds nicht. Prognostiziert sind lediglich die folgenden Auszahlungen, die je nach Entwicklung des Fonds variieren können.
	Gesamtauszahlungen, davon:	Bis zum Ende des Prognosezeitraums von ca. 12,5 Jahren sind Gesamtauszahlungen (einschließlich der Rückzahlung der Einlage) von 178,6% der Einlage (ohne Agio) vor Steuern prognostiziert. Sie teilen sich in laufende Auszahlungen und solche aus Schlussauszahlung wie folgt auf:
	laufende Auszahlungen	Prognostiziert sind 5,50% der Einlage (ohne Agio) p. a. ab dem Jahr 2012 (2012 pro rata temporis) , jeweils nachschüssig zum April des Folgejahres .
	Schlussauszahlung	Am Ende der prognostizierten Laufzeit wird eine Auszahlung durch den Verkauf der Anlageobjekte in Höhe von 107,1% der Einlage (ohne Agio) prognostiziert.
7	Kosten und Provisionen (Prospekt Seiten 52 - 64)	Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der vom Emittenten gezahlten Provisionen ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage zu entnehmen.
	Platzierungsphase	Während der Platzierungsphase (Emission der Anteile) fallen beim Emittenten fondsabhängige Vergütungen und fondsabhängige Nebenkosten in Höhe von insgesamt 12,50% des Eigenkapitals (ohne Agio) an. In den fondsabhängigen Vergütungen sind Kosten für die Vermittlung des Eigenkapitals in Höhe von 8,75% des Eigenkapitals (ohne Agio) enthalten. Das vom Anleger bei Erwerb der Beteiligung zu zahlende Agio wird zur Finanzierung eines Teils dieser Kosten verwendet.
	Bestandsphase	Während der prognostizierten Laufzeit fallen beim Emittenten Kosten für seine jeweiligen Dienstleistungen an, insbesondere für das Fonds-/Objektmanagement (jährlich in Höhe von 0,40% des Kommanditkapitals) und für die Fondsverwaltung/den Treuhänder (jährlich in Höhe von 0,18% des Kommanditkapitals).
	Einzelfallbedingte Kosten beim Anleger	Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z.B. durch Handelsregistereintragung, Einschaltung eines Maklers bei Erwerb oder Veräußerung des Anteils oder bei Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.
8	Verfügbarkeit (Prospekt Seiten 25, 26)	Anteile an geschlossenen Fonds sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Für geschlossene Fonds existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina ist ein Verkauf jedoch nicht sichergestellt. Eine Pflicht des Anbieters oder des Emittenten, die Beteiligung zurückzunehmen, besteht nicht.
9	Besteuerung (Prospekt Seiten 106 ff)	Der Anleger erzielt im Wesentlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung , sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an dem Emittenten im Privatvermögen hält. Etwaige zusätzliche Zinserträge unterliegen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Abgeltungsteuer. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind auf den Seiten 106 ff des Prospekts dargestellt. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte ein steuerlicher Berater eingeschaltet werden.
10	Sonstiges (Prospekt Seiten 116 ff)	Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Beteiligung dar. Insbesondere wird in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes ersetzt.
	Hinweise	Eine etwaige Anlageentscheidung sollte sich auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes zu dieser Vermögensanlage stützen. Die vollständigen Angaben zu diesem Produkt, insbesondere die Bedingungen, Chancen und Risiken der unternehmerischen Beteiligung an dem Emittenten sowie die zugrunde liegenden Verträge sind einzig dem durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zur Veröffentlichung gestatteten Verkaufsprospekt dieses Produkts zu entnehmen, der alleinige Grundlage für die Beteiligung ist. Das Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin.
	Bezug des Prospektes und des Vermögensanlagen-Informationsblattes	Der Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage und das Vermögensanlagen-Informationsblatt sind erhältlich unter www.ivg.de , und können kostenlos bei der IVG Private Funds GmbH, THE SQUIRE 18 / Am Flughafen, 60549 Frankfurt angefordert werden.