

Bewertungstichtag	Note		Punkte
01. April 2010	A	sehr gut	62

Die Feri EuroRating Services AG führt seit fast 20 Jahren Ratings für Länder, Branchen und Unternehmen, Kapitalmärkte, Immobilienmärkte, Immobilienobjekte und Fonds durch.

Die von der Feri entwickelten Ratingverfahren liefern eine in die Zukunft gerichtete Bewertung. Grundlage der verschiedenen Ratings sind konsistente Prognosen für alle relevanten Märkte und Branchen.

Das Feri Fonds Rating stellt eine Bewertung der Qualität eines geschlossenen Fonds aus der Sicht eines Investors dar. Hierbei wird geprüft, ob der Fonds geeignet ist, seine prospektierte Rendite zu erzielen und welche Risiken damit verbunden sind.

Die Bewertung erfolgt mit Hilfe eines umfangreichen Kriterienkatalogs. Durch Verdichtung der einzelnen Kriterien wird eine Punktzahl ermittelt, die einer von 10 Bewertungsklassen von AAA bis E zugeordnet wird.

**Disclaimer:**

Die Gültigkeit der dargestellten Bewertung ist auf den Bewertungstichtag beschränkt, dient Dritten gegenüber ausschließlich der Information und stellt weder eine Anlageberatung, eine Empfehlung noch eine Aufforderung zur Investition dar. Es handelt sich um eine verkürzte Version des Feri Immobilienfonds Ratings. Verbindlich ist ausschließlich der vollständige Ratingbericht. Jegliche Haftung der Feri EuroRating Services AG Dritten gegenüber ist ausgeschlossen

Klasse	Punkte	Bewertung
AAA	100 - 84	Absolute Spitze
AA	83 - 72	Hervorragend
A	71 - 61	Sehr gut
B+	60 - 57	Weit überdurchschnittlich
B	56 - 54	Leicht überdurchschnittlich
C	53 - 47	Durchschnittlich
D	46 - 44	Leicht unterdurchschnittlich
D-	43 - 40	Weit unterdurchschnittlich
E	39 - 29	Schlecht
E-	28 - 1	Sehr schlecht

Feri EuroRating Services AG  
Haus am Park  
Rathausplatz 8-10  
61348 Bad Homburg  
Phone: +49 (0) 6172 916 3200  
Fax: +49 (0) 6172 916 1200  
E-mail: info@feri-research.de

## Fondsprofil

Name des Fonds	SIGNA 11 Brüssel
Emissionsjahr	2010
Fondsvolumen	75,0035 Mio. € (zzgl. Agio: 1,65 Mio €)
Eigenkapital	33,0 Mio. €
Geplantes Ergebnis	6% p.a.
Mindestzeichnungssumme	10.000 €
Agio	5%
Konzeption	Geschlossener Immobilienfonds
Immobilie	Bürogebäude in Brüssel
Regionale Allokation	Belgien
Nutzungsallokation	Büro
Risikoklasse	Core
Maximaler Leverage auf Objektgesellschaftsebene	LTV-Ratio: max. 65%; bis 72,5% Mietzessionen, ab 72,5% Margenaufschlag; ICR: 120%
Laufzeit des Fonds	bis 31.12.2020

## Initiator

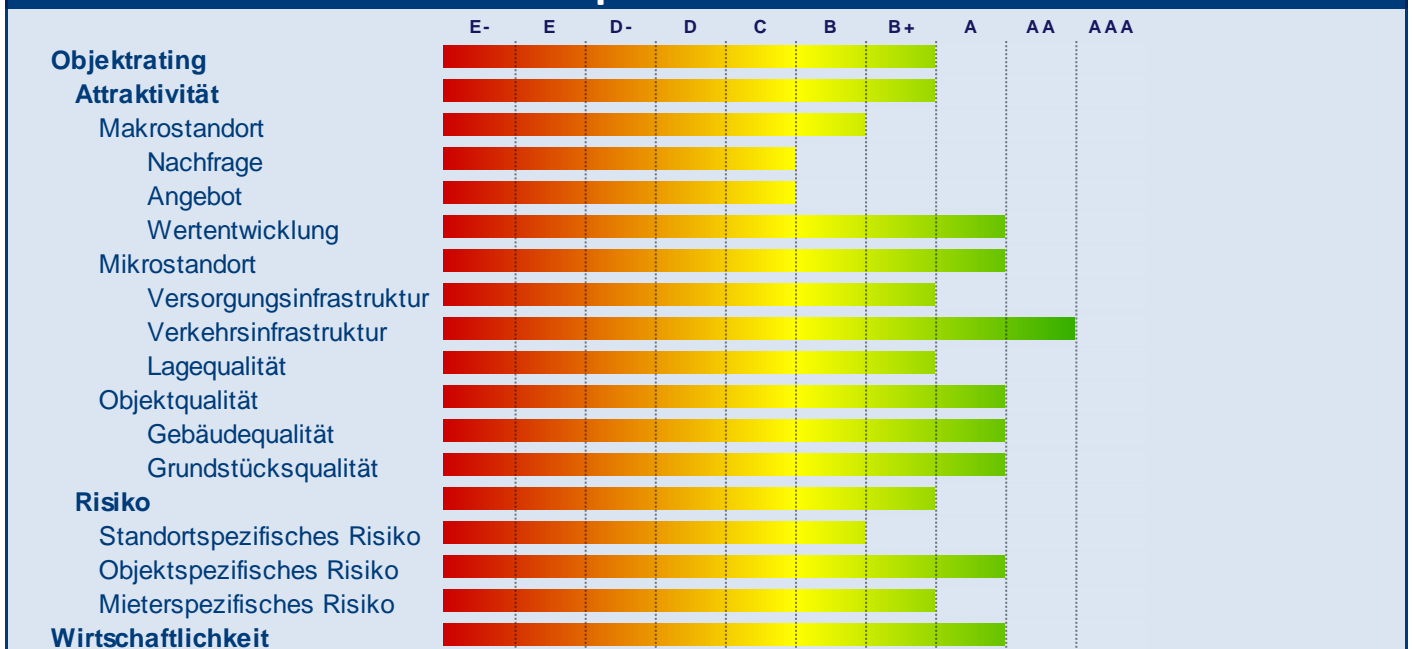
Name des Initiators	SIGNA Property Funds Deutschland AG Benrather Straße 18-20 40213 Düsseldorf
Produktprofil	Geschlossener Immobilienfonds
Gründungsjahr	2004
Stammkapital	50.000,- €
Anzahl Mitarbeiter	14
Anzahl geschl. Fonds bislang platziert	10
Davon geschl. Immobilienfonds	10
Davon im Ausland	9
Investitionsvolumen	881 Mio. €

Ratingergebnis	Note		Punkte
Immobilie (50%)	A	sehr gut	61
Objektrating (50%)	B+	weit überdurchschnittlich	59
Attraktivität (40%)	B+	weit überdurchschnittlich	58
Risiko (60%)	B+	weit unterdurchschnittlich	59
Wirtschaftlichkeit (50%)	A	sehr gut	63

## Kurzkomentar

Die Fondsgesellschaft SIGNA 11 Brüssel Objekt Sirius Immobilienfonds GmbH & Co. KG hat 99,9% an der Objektgesellschaft H4 Invest SCS erworben, die einen langfristigen Erbpachtrechtsvertrag mit der Grundstückseigentümerin, einer belgischen Gesellschaft öffentlichen Rechts abgeschlossen hat. Bei der Fondsimmobilie handelt es sich um eine Büroneubauimmobilie mit einer vermietbaren Bürofläche von 29.473 m<sup>2</sup>, 2.915 m<sup>2</sup> Nebenflächen sowie 630 Tiefgaragenstellplätze und 29 Außenstellplätze. Die Objektqualität wird insgesamt sehr gut bewertet. Hervorzuheben sind die hohe Funktionalität und technisch bauliche Eigenschaften, die einen niedrigen Energieverbrauch erwarten lassen. Das Objekt befindet sich in einer etablierten Büronebenlage im Norden Brüssels im Teilmarkt „Decentralised“. Die Verkehrsinfrastruktur zeichnet sich durch einen in unmittelbarer Nähe liegenden Knotenpunkt des ÖPNV und die direkte Lage an einer der Hauptausfallstraßen Brüssels aus, von der aus der Flughafen und Autobahnen zügig erreichbar sind. Die Immobilie ist langfristig an MOBISTAR S.A. vermietet, einem der führenden Mobilkommunikationsunternehmen in Belgien und Teil des France Telecom-Konzerns, an dem der französische Staat signifikant beteiligt ist. Der Mieter verfügt über eine sehr gute Bonität und besitzt eine Kaufoption nach Ablauf des Mietvertrags im Jahr 2024.

## Komponenten Asset



## Stärken- / Schwächen - Analyse

+ Langfristiger, wertgesicherter Mietvertrag	- Leicht überdurchschnittlicher Makrostandort
+ Sehr gute Mieterbonität	- Leicht überdurchschnittliche Lagequalität
+ Sehr gute Objektqualität	
+ Hervorragende Verkehrsinfrastruktur	

Ratingergebnis	Note		Punkte
<b>Fondskonstruktion (30%)</b>	<b>A</b>	<b>sehr gut</b>	<b>63</b>
<b>Fondskonzeption (100%)</b>	<b>A</b>	<b>sehr gut</b>	<b>63</b>
<b>Vertragswerk (20%)</b>	B	leicht überdurchschnittlich	55
<b>Finanzierung und Erträge (60%)</b>	A	sehr gut	66
<b>Exit (20%)</b>	A	sehr gut	65
<b>Zielerreichungsgrad Marktstandard</b>	97%	Kein Punktabzug auf Bewertung der Konzeption	

## Kurzkommentar

Die Initiatorin SIGNA Property Funds Deutschland AG hat den geschlossenen Immobilienfonds SIGNA 11 Brüssel konzipiert. Die Fondsgesellschaft SIGNA 11 Brüssel Objekt Sirius Immobilienfonds GmbH & Co. KG hat sich mehrheitlich (99%) an der Objektgesellschaft H4 Invest SCS beteiligt, die das Erbpachtrecht an dem Fondsobjekt hält.

Beteiligungen können über die Treuhänderin SIGNA Anlegerverwaltungs GmbH, Wien, einer Tochtergesellschaft der SIGNA Property Funds Holding AG, eingegangen werden. Das Fondsangebot richtet sich vorwiegend an Privatpersonen, die sich mit einer Mindestbeteiligungssumme von € 10.000 (zzgl. 5% Agio) an diesem Immobilienfonds beteiligen möchten. Die Laufzeit der Fondsbeteiligung ist unbefristet, eine Veräußerung des Objekts wird aber erstmals zum Ende des Jahres 2020 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt hätte der Mietvertrag noch eine Restlaufzeit von vier Jahren sowie einer mieterseitigen Verlängerungsoption von 9 Jahren. Das Exit-Szenario kann von der anfänglichen „Underrent-Vermietung“ profitieren.

Eine ordentliche Kündigung ist erstmalig zum 31. Dezember 2020 möglich.

Die SIGNA Vertriebs GmbH hat eine Platzierungsgarantie für das Kommanditkapital von € 33 Mio. exklusive des Agios bis zum 31.12.2010 abgegeben. Für den Fremdkapitalanteil wurde eine langfristige Finanzierung über zehn Jahre zu festgelegten Konditionen abgeschlossen. Die Fremdfinanzierungsquote von ca. 54,79% in Bezug auf das Fondsvolumen ist als durchschnittlich zu beurteilen. Eine Nachschusspflicht ist gesellschaftsvertraglich ausgeschlossen. Ab dem Jahr 2010 werden Ausschüttungen in Höhe von 6% p.a. prognostiziert.

## Komponenten Fondskonstruktion

	E-	E	D-	D	C	B	B+	A	AA	AAA
<b>Fondskonzeption</b>	[Progress bar from E- to A]									
<b>Vertragswerk</b>	[Progress bar from E- to B]									
Vertragsbestandteile	[Progress bar from E- to B]									
Vertragspartner	[Progress bar from E- to C]									
<b>Finanzierung und Erträge</b>	[Progress bar from E- to A]									
Finanz- und Investitionsplan	[Progress bar from E- to A]									
Prognoserechnung	[Progress bar from E- to A]									
Fremdkapitalrisiko	[Progress bar from E- to C]									
Steuerkonstruktion	[Progress bar from E- to A]									
<b>Exit</b>	[Progress bar from E- to A]									
Verkauf / Beendigung / Übertragung	[Progress bar from E- to A]									
Qualität der Exitregelung	[Progress bar from E- to A]									
Exitoptionen	[Progress bar from E- to A]									

## Stärken- / Schwächen - Analyse

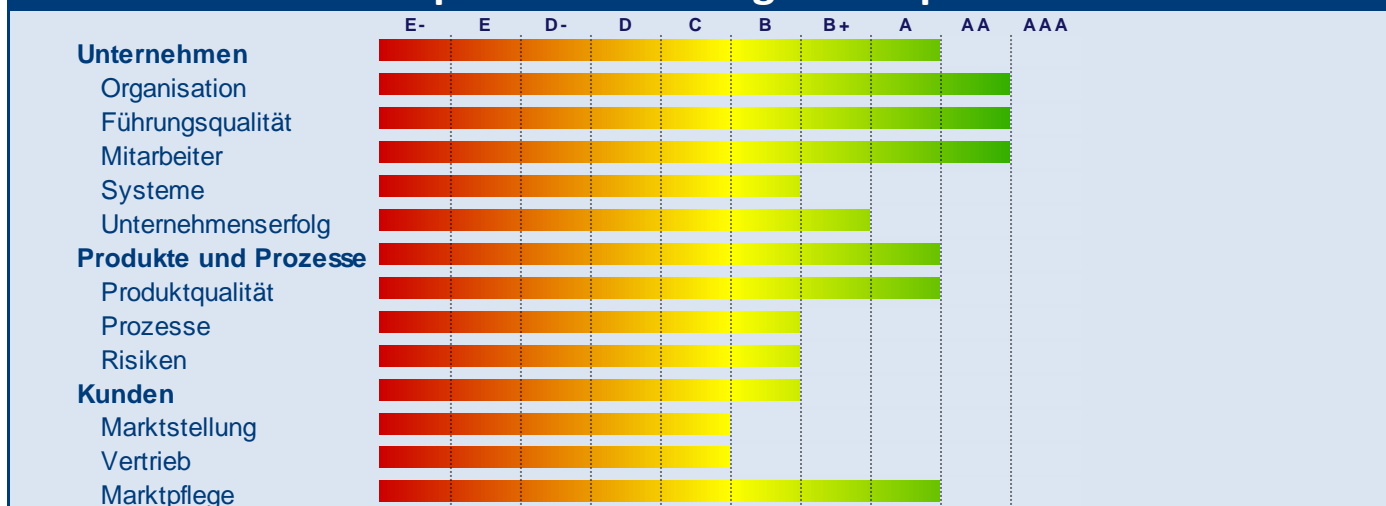
+ Realistische und marktgerechte Prognoserechnung	- Kein Anlegerbeirat vorgesehen
+ Relativ geringe laufende Kostenbelastung	- Keine institutionalisierte Zweitmarktstätigkeit
+ Keine Stimmrechtsausübung ohne Weisung durch Treuhänder	
+ Liquiditätsreserve steigt überdurchschnittlich	

Ratingergebnis	Note		Punkte
<b>Managementqualität (20%)</b>	<b>A</b>	<b>sehr gut</b>	<b>61</b>
<b>Unternehmen (30%)</b>	A	sehr gut	68
<b>Produkte und Prozesse (40%)</b>	A	sehr gut	61
<b>Kunden (30%)</b>	B	leicht überdurchschnittlich	55
Branchenumfeld (nachrichtlich)	D-	weit unterdurchschnittlich	40

## Kurzkommentar

Initiatorin des Fonds ist SIGNA Property Funds Deutschland AG. Sie wurde im Jahre 2004 als Tochtergesellschaft im Zuge der Gründung der SIGNA Property Funds Holding AG, Wien, gegründet. Somit gehört die Initiatorin zur Signa Holding, Wien, die sich mehrheitlich im Besitz des Gründers René Benko befindet. Das Stammkapital der Initiatorin beträgt seit 2009 1 Mio. EUR. Seit ihrer Gründung platzierte die SIGNA Property Funds Holding AG bereits 10 geschlossene Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 881 Mio. €. Davon wurden bereits wieder 3 Fonds aufgelöst, da ein attraktiver, frühzeitiger Verkauf der Objekte realisiert werden konnte. Die SIGNA Property Funds Holding AG deckt die gesamte Wertschöpfungskette der Fondsemission vom Objekteinkauf über die Fondskonzeption und den Vertrieb bis hin zum laufenden Management der Assets ab und kann auf die Expertise und Ressourcen in der Unternehmensgruppe hinsichtlich Projektentwicklungen, Finanzierung und Controlling/Rechnungswesen zurückgreifen. Seit Gründung der Gesellschaft wurde ein breites Spektrum von Anlageobjekten realisiert. Die bislang aufgelegten Fonds investierten in hochwertige Immobilien in Österreich, Italien, Deutschland, Tschechien, Luxemburg sowie mit dem aktuellen Produkt in Belgien. Dabei wurden sowohl Publikumsfonds, als auch Private Placements umgesetzt. Die aktuelle, testierte Leistungsbilanz zum 31.12.2008 dokumentiert die Einhaltung der prospektierten Investitions- und Finanzierungspläne sowie den prospektgemäßen Ausschüttungsverlauf der bisher aufgelegten Fonds.

## Komponenten Managementqualität



## Stärken- / Schwächen - Analyse

+ Hohe Organisationseffizienz	- Ausbaufähige Institutionalisierung der Systemlandschaft
+ Hoher Kompetenz- und Zufriedenheitsgrad der Mitarbeiter	- Verbreiterbare Vertriebsstruktur
+ Hohe Produktqualität	- Ausbaufähige Marktstellung
+ Hohe Berichtsqualität	