

Leistungsbilanz der SIGNA Property Funds Gruppe zum 31. Dezember 2008

Kurzporträt der SIGNA Property Funds Gruppe

Als bankenunabhängiger Finanzdienstleister hat sich die SIGNA Property Funds Gruppe zum Ziel gesetzt, innovative und qualitativ hochwertige Immobilienanlagekonzepte für vermögende Privatkunden und institutionelle Investoren zu entwickeln und zu vertreiben. Dabei können wir auf das Know-how eines erfahrenen Teams zurückgreifen und auf die Marktposition unserer österreichischen Muttergesellschaft bauen, der langjährig international etablierten SIGNA Holding GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Gremien

Das Unternehmen

Die SIGNA Property Funds Gruppe

Über uns

Die Unternehmen der SIGNA Property Funds Gruppe

Die SIGNA Gruppe

Die Unternehmen der SIGNA Gruppe

Das Geschäftsjahr 2008

Geschlossene Immobilienfonds (bis 2008)

SIGNA 01 Linz / Haus des Tourismus

SIGNA 03 Milano S.a.s. di SIGNA Milano S.r.l. & C.

SIGNA 04 Prag Immobilienfonds GmbH & Co. KG

SIGNA 05 / HGA Luxemburg Objekt Ikaros Immobilienfonds GmbH & Co. KG

SIGNA 09 Immobilienwerte Österreich Plus GmbH & Co. KG

Verkaufte Objekte

Impressum

Bescheinigung

Vorwort

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

wir freuen uns sehr, Ihnen die Leistungsbilanz 2008 der SIGNA Property Funds Gruppe zu präsentieren.

Als wir uns im Jahr 2004 entschieden, ein Fondshaus in Deutschland zu gründen, hatten wir vor allem eines im Blick: Privatkunden und institutionellen Investoren hochwertige Immobilieninvestments zu offerieren. Heute, fünf Jahre nach unserer Gründung, zeigt die Leistungsbilanz 2008, dass wir unser Ziel erreicht haben.

Bis zum Ende des Jahres 2008 haben wir mit unseren Fondsprodukten kumuliert über EUR 550 Mio. an hochinteressanten europäischen Standorten investiert. Wir freuen uns besonders, dass es uns auch in schwierigen Zeiten gelingt, mit "SIGNA 09 Immobilienwerte Österreich Plus" ein innovatives Produkt erfolgreich zu platzieren.

Gemeinsam mit weiteren interessanten Investments in Deutschland, Österreich, Luxemburg und aktuell in Belgien unterstreichen diese Projekte, dass wir den richtigen Weg eingeschlagen haben. Die Fonds wurden im Markt hervorragend aufgenommen. Die Leistungsbilanz bestätigt unsere Prognosen und belegt, dass wir unsere Renditeversprechen halten können. Mit einem engagierten und qualifizierten Mitarbeiterteam, sowie professionellen externen Beratern, sind wir in der Lage, schnelle Entscheidungen zu treffen und so auf die volatilen Marktbedingungen zu reagieren.

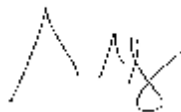
Aktuell werden von uns vielversprechende Investments in Belgien, Frankreich und in Luxemburg geprüft.

Wir werden auch zukünftig alles daran setzen, Ihren hohen Ansprüchen gerecht zu werden und Ihnen auch in diesen wirtschaftlich schwierigen Zeiten solide, rentable und sichere Immobilieninvestments anzubieten.

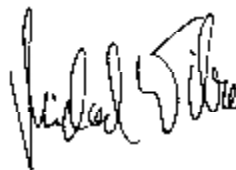
Düsseldorf, 17. Dezember 2009



Frank Tölle (CEO)



Dr. Marcus Mühlberger



Michael Wilke

Vorstand der SIGNA Property Funds Holding AG

Gremien

Vorstand

Frank Tölle

Frank Tölle ist Mitbegründer der SIGNA Property Funds Gruppe. Zuvor war er fünf Jahre lang als Vorstand der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG, einer Tochtergesellschaft der zur MEAG-Gruppe gehörenden IDEENKAPITAL AG, verantwortlich für die Konzeption von geschlossenen Anlageprodukten. Umfangreiches Wissen und einen großen Erfahrungsschatz im Bereich der Kapitalanlage hatte Herr Tölle bereits zuvor als Geschäftsführer der Versicherungs- und Immobilien-vermittlungsgesellschaft der Düsseldorfer Bank und als Vertriebsleiter bei Swiss Life erworben.

Dr. Marcus Mühlberger

Dr. Marcus Mühlberger gehört der SIGNA Gruppe seit 2003 an und hatte in dieser Zeit eine Vielzahl von Führungspositionen inne. Er überwacht die Finanz und Buchführungspraktiken aller SIGNA Unternehmen einschließlich der Fonds. Herr Dr. Mühlberger arbeitete zuvor als Finanzvorstand für die Update Software AG sowie für die Creditanstalt Investment Bank in Wien. Außerdem ist Herr Dr. Mühlberger Privatdozent für Wirtschaftsbeziehungen und Finanzen an der Comenius Universität in Bratislava, Slowakei.

Michael Wilke

Michael Wilke ist seit Herbst 2006 für die SIGNA Property Funds Gruppe tätig. In den Jahren 1997 bis 2006 war er Vertriebsvorstand bzw. Prokurist der GVP AG bzw. der späteren Vertriebsgesellschaft IDEENKAPITAL Financial Service AG, einer Tochtergesellschaft der zur MEAG-Gruppe gehörenden IDEENKAPITAL AG. Vor dem Wechsel zur GVP AG hatte Herr Wilke die Position des Vertriebsdirektors bei FDK, der Vertriebsorganisation der Sparkasse Köln (jetzt Sparkasse KölnBonn), inne.

Aufsichtsrat

René Benko

René Benko, Mitbegründer der SIGNA Gruppe (vormals Immo fina), bekleidet die Position des Aufsichtsratsvorsitzenden der SIGNA Property Funds Holding AG. Schon seit seinem 16. Lebensjahr agiert Herr Benko erfolgreich als Immobilienunternehmer. Innerhalb von zehn Jahren ist es Herrn Benko gelungen, aus einem Zwei-Mann-Betrieb eins der größten Immobilienunternehmen Österreichs mit mehr als 100 Mitarbeitern zu formen.

Kommerzialrat Karl Samstag

Karl Samstag verfügt über mehr als 40 Jahre Erfahrung im Bankgeschäft. Er startete seine Karriere bei der österreichischen Zentralsparkasse, in der er 1989 Mitglied der Geschäftsführung wurde. Nach der Verschmelzung der Zentralsparkasse mit der Länderbank zur Bank Austria Creditanstalt AG übernahm Karl Samstag die Position des Vorstandsvorsitzenden. Im Jahr 2005 verließ Karl Samstag die Bank Austria Creditanstalt AG. Karl Samstag ist Aufsichtsratsmitglied u. a. der Flughafen Wien AG, der Oberbank AG

Kommerzialrat Mag. Alexander Neuhuber

Mag. Alexander Neuhuber ist seit 1996 Mitglied des Wiener Landtags sowie Gemeinderat. Er gilt als profunder Kenner des österreichischen Immobilienmarktes. Bereits während seines Studiums gründete Herr Mag. Neuhuber ein Maklerunternehmen, später übernahm er die Leitung der österreichischen Repräsentanz des weltweit tätigen Immobilienberatungsunternehmens DTZ Debenham Thorpe Zadelhoff (heute DTZ Debenham Tie Leung). Heute ist Herr Mag. Neuhuber als Geschäftsführer für das Immobilienberatungsunternehmen MAGAN Holding GmbH tätig.

Mag. Christoph Sturm

Mag. Christoph Sturm ist seit 2004 für die SIGNA Gruppe tätig. Herr Mag. Sturm arbeitete zuvor als Senior Consultant bei einer österreichischen Steuer- und Unternehmensberatungskanzlei sowie bei einem gerichtlichen Sachverständigen für Rechnungswesen. Seine Beratungsschwerpunkte lagen dabei in den Bereichen Rechnungswesen, Controlling und interne Kontrollsysteme. Neben seiner Mitgliedschaft in den Aufsichtsräten der SIGNA Aktiengesellschaften ist Herr Mag. Sturm Leiter des Rechnungswesens der SIGNA Holding GmbH.

Johannes R. Haecker

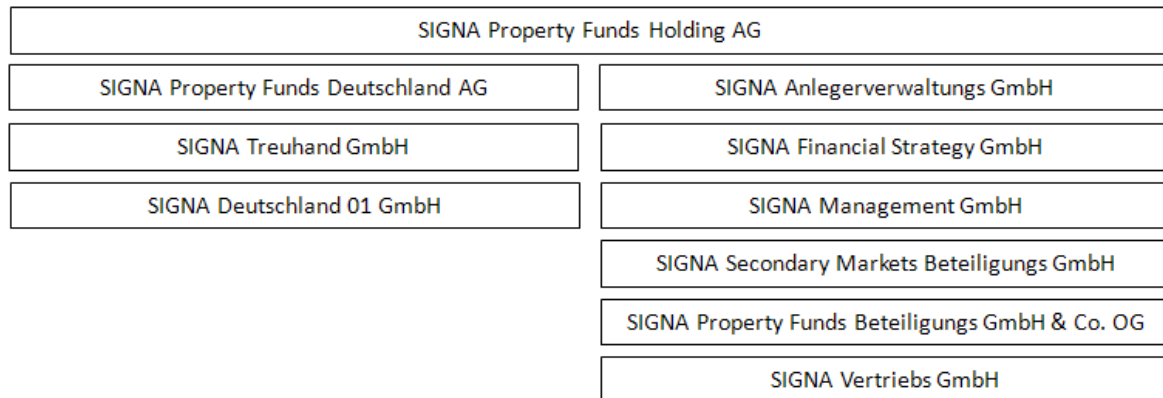
Johannes R. Haecker ist seit 2008 Vorstandsvorsitzender der neu gegründeten SIGNA Financial Services AG. Bereits seit vier Jahren berät er die SIGNA Gruppe in Finanzierungsfragen. Herr Haecker war zuvor Vorstandsmitglied der Schweizer Valartis Bank AG. Als Direktor der Aareal Bank AG begleitete er die SIGNA Property Funds Gruppe in den Gründungsjahren bei Immobilieninvestitionen. Der ehemalige Vize Präsident der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG ist versiert und erfahren im Bereich nationaler und internationaler Immobilieninvestitionen.

Wachstum

In Zeiten wirtschaftlicher Turbulenzen zeigen sich die Vorzüge einer Investition in Sachwerte besonders deutlich: Während Aktienkurse und –fonds auf Talfahrt gehen, Sparbücher und Anleihen jedoch nur magere Renditen erzielen, entwickeln sich geschlossene Immobilienfonds stabil und profitabel. Vorausgesetzt, es verbinden sich hochwertige Immobilien mit durchdachten Anlagekonzepten und einem professionellen Fondsmanagement. Unsere Erfolge im Markt bestätigen uns auf unserem Weg.

Die SIGNA Property Funds Gruppe

Über uns



Zur SIGNA Property Funds Gruppe gehören die SIGNA Property Funds Holding AG sowie neun operative Gesellschaften.

Die SIGNA Property Funds Holding AG ist als Tochtergesellschaft der SIGNA Unternehmensgruppe auf die Emission geschlossener Immobilienfonds spezialisiert und deckt mit ihren Tochterunternehmen die gesamte Wertschöpfungskette der Fondsemission vom Objekteinkauf über die Fondskonzeption und den Vertrieb bis hin zum laufenden Management der Assets ab. Eine Beteiligung an den innovativen geschlossenen Immobilienfonds der SIGNA Property Funds Gruppe eröffnet Privatpersonen die Möglichkeit, an lukrativen Immobilien zu partizipieren, die sonst vorwiegend institutionellen Anlegern vorbehalten sind. Unsere Anleger und unsere Geschäftspartner profitieren von den Synergieeffekten, die sich aus der Kombination von Immobilienkompetenz und Spezialisierung auf die Initiierung innovativer Fondsprodukte ergeben.

Ob in Deutschland, Österreich, Italien oder anderen interessanten, sich besonders gut entwickelnden Immobilienmärkten dieser Welt – die SIGNA Property Funds Gruppe setzt bei allen Produkten auf die Qualität und die Nachhaltigkeit der Immobilie als Sachanlage. Das unternehmerische Handeln der SIGNA Property Funds Gruppe wird durch eine klare Strategie, durch die Transparenz der unternehmerischen Entscheidungen und durch Weitsicht im Hinblick auf neue Marktchancen bestimmt. Nur so ist die Qualität unserer Fondsprodukte mit attraktiven Erträgen, Sicherheit und Wachstum sicherzustellen.

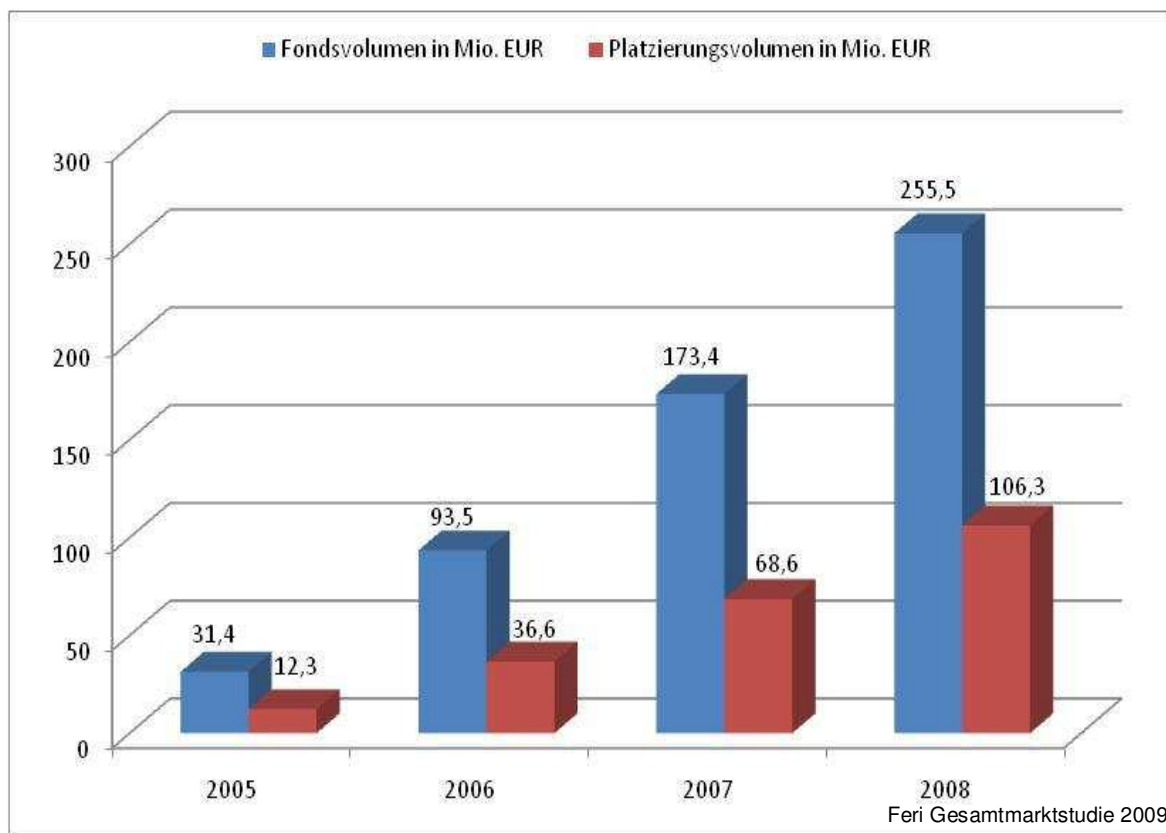
Die Jahre 2005 bis 2008 standen für die SIGNA Property Funds Gruppe ganz im Zeichen einer strategischen Fokussierung auf Qualitätsimmobilien im Zentrum Europas. Mit einem Investitionsvolumen von über EUR 550 Mio. nimmt die SIGNA Property Funds einen der vorderen Ränge unter den Anbietern geschlossener Immobilienfonds im deutschsprachigen Raum ein. Unsere Fondsprodukte werden überwiegend über institutionelle Vertriebspartner wie Banken und Sparkassen platziert.

Der SIGNA Property Funds Gruppe ist es gelungen, sich am Markt der geschlossenen Immobilienfonds hervorragend zu positionieren. Verantwortlich für diese herausragende Performance sind einerseits die Qualität und die Substanz der einzelnen

Immobilienobjekte, andererseits unsere Freiheit und Flexibilität in allen unternehmerischen Entscheidungen. Oft wird im Markt der Anbieter geschlossener Immobilienfonds die Strategie vom Umsatzdruck bestimmt; die SIGNA Property Funds Gruppe kann den richtigen Zeitpunkt und den richtigen Ort für ein Engagement stets objektiv, ruhig und qualitätsbewusst auswählen.

Ein weiterer wesentlicher Pluspunkt ist die Präsenz unseres Mutterunternehmens am gesamteuropäischen Immobilienmarkt. Über die strategischen Partner der SIGNA Gruppe sind wir darüber hinaus an den weltweiten Immobilienmärkten zu Hause. Da die SIGNA Unternehmensgruppe nicht nur als Initiator geschlossener Immobilienfonds agiert, sondern auch als Immobilienentwickler aktiv ist, erhalten wir frühzeitig Zugang zu Informationen und Projekten – sehr zum qualitativen Vorteil der SIGNA Property Funds Produkte.

Jährliche Entwicklung der SIGNA Property Funds Gruppe



Unternehmen der SIGNA Property Funds Gruppe

SIGNA Property Funds Holding AG

Vorstand	Aufsichtsrat
Frank Tölle (CEO)	René Benko (Vorsitzender)
Dr. Marcus Mühlberger	Mag. Alexander Neuhuber
Michael Wilke	Mag. Christoph Sturm
	Johannes Haecker
	KR Karl Samstag (Stellvertreter des Vorsitzenden)
Firmenbuch	HG Wien (FN 241802 t)
Grundkapital	EUR 250.000,00
Mehrheitsgesellschafterin	SIGNA Holding GmbH (89,01 %)

SIGNA Property Funds Deutschland AG

Vorstand	Aufsichtsrat
Frank Tölle (CEO)	René Benko (Vorsitzender)
Michael Wilke	Mag. Christoph Sturm
	Johannes Haecker
	Benedikt Graf v. Dürckheim
Handelsregistereintrag	AG Düsseldorf (HRB 51018)
Grundkapital	EUR 50.000,00
Mehrheitsgesellschafterin	SIGNA Property Funds Holding AG (100 %)

SIGNA Treuhand GmbH

Geschäftsführung	
Frank Tölle	
Handelsregistereintrag	AG Düsseldorf (HRB 52663)
Stammkapital	EUR 25.000,00
Mehrheitsgesellschafterin	SIGNA Property Funds Deutschland AG (100 %)

SIGNA Deutschland 01 GmbH

Geschäftsführung	
Frank Tölle	
Handelsregistereintrag	AG Düsseldorf (HRB 51586)
Stammkapital	EUR 25.000,00
Mehrheitsgesellschafterin	SIGNA Management GmbH (100 %)

SIGNA Anlegerverwaltungs GmbH

Geschäftsführung	
Dr. Marcus Mühlberger	
Frank Tölle	

Firmenbuch	HG Wien (FN 242833 h)
Stammkapital	EUR 35.000,00
Mehrheitsgesellschafterin	SIGNA Property Funds Holding AG (100 %)

SIGNA Financial Strategy GmbH

Geschäftsführung
Dr. Marcus Mühlberger
Frank Tölle

Firmenbuch	HG Wien (FN 242832 g)
Stammkapital	EUR 35.000,00
Mehrheitsgesellschafterin	SIGNA Property Funds Holding AG (100 %)

SIGNA Management GmbH

Geschäftsführung
Dr. Marcus Mühlberger
Frank Tölle

Firmenbuch	HG Wien (FN 242835 k)
Stammkapital	EUR 35.000,00
Mehrheitsgesellschafterin	SIGNA Property Funds Holding AG (100 %)

SIGNA Secondary Markets Beteiligungs GmbH

Geschäftsführung
Dr. Marcus Mühlberger
Frank Tölle

Firmenbuch	HG Wien (FN 195347 a)
Stammkapital	EUR 35.000,00
Mehrheitsgesellschafterin	SIGNA Property Funds Holding AG (100 %)

SIGNA Property Funds Beteiligungs GmbH & Co. OG

Geschäftsführung
Dr. Marcus Mühlberger
Frank Tölle

Firmenbuch	HG Wien (FN 318603 i)
Unbeschränkt haftende Gesellschafterinnen	SIGNA Management GmbH SIGNA Property Funds Holding AG

SIGNA Vertriebs GmbH

Geschäftsführung:

Dr. Marcus Mühlberger

Frank Tölle

Firmenbuch	HG Wien (FN 242834 i)
Stammkapital	EUR 35.000,00
Mehrheitsgesellschafter	SIGNA Property Funds Beteiligungs GmbH & Co. OG (100 %)

Die SIGNA Gruppe

Der Erfolg der SIGNA Property Funds Gruppe basiert nicht allein auf der Kompetenz, der Erfahrung und dem hohen Engagement ihrer Mitarbeiter, sondern wird auch maßgeblich gefördert durch unser Mutterunternehmen, die SIGNA Gruppe.

Innerhalb von nur zehn Jahren ist die SIGNA Unternehmensgruppe von René Benko zu einer der führenden Immobiliengesellschaften Österreichs gewachsen. SIGNA ist es gelungen, in einem stark besetzten Marktsegment Fuß zu fassen und sich in dem gegebenen herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld kontinuierlich und erfolgreich weiterzuentwickeln. Zu Beginn der Geschäftstätigkeit war das Unternehmen primär eine Immobilienentwicklungsgesellschaft. Doch über zahlreiche Immobilienentwicklungsprojekte zwischen Wien und Innsbruck hinaus widmete sich SIGNA ab dem Jahr 2003 verstärkt dem sich abzeichnenden Markttrend „Veranlagung in Immobilien“. Die Ausdehnung der Aktivitäten auf dieses neue Geschäftsfeld führte schließlich zur Gründung der SIGNA Property Funds Holding AG sowie der SIGNA Recap Holding AG im Jahr 2004.

Mit der Etablierung dieser Fondshäuser gelang es, die Position der SIGNA Gruppe als anerkannte Größe in der österreichischen Immobilienlandschaft endgültig zu festigen. Um den gewachsenen Strukturen auch organisatorisch zu entsprechen, wurde 2004 die Entscheidung getroffen, die Unternehmensgruppe unterhalb der Holding in drei eigenständige Geschäftsbereiche zu gliedern.

Die personelle Besetzung dieser neu geschaffenen Unternehmenssäulen mit erfahrenen Managern schuf das Fundament für eine erfolgreiche Expansion. Der Erfolg der beiden SIGNA Fondshäuser – mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von annähernd EUR 1 Mrd. – führte dazu, dass sich die SIGNA Gruppe als anerkannter Immobilieninvestor europäischen Formats etablieren konnte.



Geschäftsführung:

René Benko

Dr. Marcus Mühlberger

Firmenbuch

Stammkapital

Gesellschafter

HG Wien (FN 191343 m)

EUR 30.000.000,00

René Benko

René Benko Privatstiftung (FN 205416 s)

Karl Kovarik

Die Unternehmen der SIGNA Gruppe

SIGNA Property Funds Holding AG

Vorstand

Frank Tölle (CEO)

Dr. Marcus Mühlberger

Michael Wilke



Aufsichtsrat

René Benko (Vorsitzender)

KR Karl Samstag (Stellvertreter des Vorsitzenden)

Johannes Haecker (Mitglied)

Mag. Alexander Neuhuber (Mitglied)

Mag. Christoph Sturm (Mitglied)

Firmenbuch

HG Wien (FN 241802 t)

Grundkapital

EUR 250.000,00

Mehrheitsgesellschafter

SIGNA Holding GmbH (89,01 %)

Gründungsjahr

2004

Geschäftsjahr

Kalenderjahr

Leistungsspektrum

- Erwerb von exklusiven Immobilien
- Entwicklung und Vertrieb von innovativen und qualitativ hochwertigen Immobilienanlagekonzepten
- Assetmanagement
- Fondsmanagement
- Fondsgeschäftsführung
- Vermittlung von Eigen- und Fremdfinanzierungen

SIGNA Development Immobilien Entwicklungs GmbH

Geschäftsführung

René Benko

Firmenbuch

HG Wien (FN 261761 v)

Stammkapital

EUR 50.000,00

Gesellschafterin

SIGNA Holding GmbH (100 %)

Leistungsspektrum

- Akquisition und Entwicklung von Immobilienprojekten
- Planung und Konzeption sowie baurechtliches Handling
- Technisches und kaufmännisches Projektmanagement
- Finanzierung und Controlling
- Projektmarketing
- Nutzungskonzepte auf Basis mieterspezifischer Anforderungen
- Detailplanung und Flächenoptimierung
- Vermietung
- Assetmanagement



In der SIGNA Development Immobilien Entwicklungs GmbH wird das Kerngeschäft der Unternehmensgruppe abgewickelt. Alle erfolgreichen Projektentwicklungen von SIGNA sind in ihr konzentriert.

Mit einem aktuellen Investitionsvolumen von rund EUR 1,7 Mrd. zählt die SIGNA Development Immobilien Entwicklungs GmbH zu den führenden österreichischen Immobilienentwicklern.

Höchste Sorgfalt und Qualität bei allen Leistungen der Immobilienentwicklung und der Baubetreuung zählen zu den Maximen der Development-Gruppe.

Bei der Planung und Realisierung neuer Projekte stehen nutzerspezifische Bedürfnisse im Vordergrund. Um den hohen Ansprüchen von Investoren und Mietern gleichermaßen gerecht zu werden, setzt die SIGNA Development Immobilien Entwicklungs GmbH auf maximale Qualität in der Bauausführung und auf Liebe zum Detail bei der Planung einzelner Vorhaben.

SIGNA Recap Holding AG

Vorstand

Sebastian Greinacher
Dr. Marcus Mühlberger

Aufsichtsrat

René Benko (Vorsitzender)
Mag. Christoph Sturm (Stellvertreter des Vorsitzenden)
Johannes Haecker (Mitglied)

Firmenbuch

HG Wien (FN 251831 s)

Grundkapital

EUR 930.000,00

Mehrheitsgesellschafterin

SIGNA Holding GmbH (90 %)



Leistungsspektrum

- Identifizierung und Strukturierung von Immobilientransaktionen
- Vermittlung von Eigen-, Fremd-, bzw. Mezzaninkapitalpartnern
- Planung und Initiierung strukturierter Fondsprodukte
- Weiterführende Beratungsleistungen
- Portfoliomanagement

Die SIGNA Recap Holding AG versteht sich als Spezialinstitut für Real Estate Investment Banking und für die Emission opportunistischer Private Equity Immobilienfonds. Das Unternehmen wurde im Jahr 2004 als Tochtergesellschaft der SIGNA Unternehmensgruppe gegründet.

Fundierte und langjährige Erfahrung, professionelles Management und ein weitreichendes Netzwerk sowie die Kompetenzen der Konzernmutter SIGNA Holding GmbH bilden die Basis des Unternehmens. Institutionellen und vermögenden privaten Investoren ein breites

und attraktives Leistungsspektrum anbieten zu können, ist die Hauptaufgabe von SIGNA Recap Holding AG

Neben individuellen Dienstleistungen emittiert und managt die SIGNA Recap Holding AG aktuell drei Real Estate Private Equity Fonds, die sich hinsichtlich der Investmentstrategie und der Haltedauer von klassischen Immobilienfonds unterscheiden. Die Philosophie von SIGNA Recap Holding AG besteht darin, vor allem auch österreichischen Investoren - über spezialisierte Nischenprodukte innerhalb der Assetklasse Real Estate - den Zugang zu Private Equity im Immobilienbereich zu ermöglichen.

Erfahrung

Ein Team kluger Köpfe mit langjähriger Kapitalmarkterfahrung und umfangreichem Immobilienwissen – dies sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die uns erfolgreich machen. Menschen, die sich verantwortungsvoll und mit außerordentlichem Engagement für das Unternehmen einsetzen. Wenn wir Ihnen – mit Blick auf die Zahl und die Qualität unserer Fondsprojekte – sagen, dass sie hervorragende Arbeit leisten, dann halten wir das keinesfalls für hochgestapelt.

Geschlossene Immobilienfonds bis 2008

SIGNA 01 Linz/ Haus des Tourismus

Fondsdaten

Firma und Sitz der Fondsgesellschaft

SIGNA Objekt Haus des Tourismus Immobilien GmbH & Co. KEG,
Freyung 3, A-1010 Wien, Firmenbuchnummer 241741 b

Rechtsform der Gesellschaft:

GmbH & Co. KEG

Komplementärin:

SIGNA Objekt Haus des Tourismus Immobilien GmbH, Wien

Emissionsjahr:

2004

Jahr der Fondsschließung:

2004

Investitionsobjekt:

Bürogebäude

Lage des Objektes:

Freistädter Straße 119, Linz-Urfahr

Mietfläche:

Nutzfläche: 5.334 m²

Kfz-Stellplätze: 79

Fertigstellung:

2004/ Die Übernahme erfolgte am 01.06.2004

Mieter:

Landesverband für Tourismus in Oberösterreich

Kaufpreis gemäß Prospekt:

Gesamtinvestitionsvolumen: EUR 12,25 Mio.

Ausschüttung p.a.:

6,0 %

Weitere Angaben

Treuhandkommanditistin:

SIGNA Anlegerverwaltungs GmbH, Wien

Fondsgeschäftsführung:

SIGNA Objekt Haus des Tourismus Immobilien GmbH, Wien

Soll-Ist-Vergleich 2008 (alle Werte in EUR)*

	Soll / Prospekt	Ist	Abweichung
1. Investitionsphase			
Mittelherkunft			
Eigenkapital	5.250.000	5.250.000	0
Agio	0	0	0
Fremdkapital	7.000.000	7.000.000	0
Gesamtfinanzierungsvolumen	12.250.000	12.250.000	0
Mittelverwendung			
Nettokaufpreis der Objekte	9.920.000	9.761.140	-158.860
Sonstige Kosten Investitionsphase	2.307.194	2.131.948	-175.246
Liquiditätsreserve	22.806	356.911	334.105
Gesamtinvestitionsvolumen	12.250.000	12.250.000	0
2. Darlehensentwicklung			
Darlehen	7.000.000	7.000.000	0
Tilgung	323.564	52.537	-271.027
Darlehensvaluta per Stichtag 31.12.2008	6.676.436	6.947.463	271.027
3. Bewirtschaftungsphase/ laufendes Ergebnis			
Einnahmen Fondsgesellschaft			
Mieteinnahmen (inkl. Auflösung PRAP**)	698.166	689.864	-8.302
Zinseinnahmen	27.096	15.081	-12.015
Sonstige betriebliche Einnahmen	0	22.542	22.542
Summe Einnahmen Fondsgesellschaft	725.262	727.486	2.224
Ausgaben			
Darlehenszinsen	168.915	0	-168.915
sonstige betriebliche Ausgaben	0	0	0
Instandhaltung	0	0	0
Fondsmanagement	10.472	0	-10.472
Anlegerverwaltung	7.244	0	-7.244
Rechts- und Steuerberatung	16.971	16.034	-937
Bankgebühren	0	759	759
sonstige betriebliche Ausgaben	0	0	0
Summe Ausgabenfondsgesellschaft	203.602	16.793	-186.809
Fondsergebnis	521.660	710.693	189.033
4. Liquiditätsergebnis			
Fondsergebnis	521.660	710.693	189.033
./. Tilgung	80.147	80.147	0
Einnahmenüberschuss Fondsgesellschaft	441.513	630.546	189.033
./. Ausschüttung	315.000	315.000	0
in % des Eigenkapitals	6%	6%	0
Liquiditätsergebnis der Fondsgesellschaft	126.513	315.546	189.033
Mieterzuschuss (pRAP)	0	-21.800	-21.800
Vortrag Liquiditätsreserve	187.131	329.926	142.795
Liquiditätsreserve per 31.12.2008	313.644	623.672	310.028
5. Handel- /Steuerrechtliches Ergebnis			
Handelsrechtliches Ergebnis	keine Planung ab 2008	-19.543	-19.543
Steuerrechtliches Ergebnis	keine Planung ab 2008	10.611	10.611

Soll-Ist-Vergleich, kumuliert seit Emissionsbeginn (alle Werte in EUR)*

	Soll / Prospekt	Ist	Abweichung
1. Bewirtschaftungsphase/ laufendes Ergebnis			
Einnahmen Fondsgesellschaft			
Mieteinnahmen (inkl. Auflösung PRAP)	2.692.145	2.690.083	-2.062
Zinseinnahmen	87.832	41.062	-46.770
Sonstige betriebliche Einnahmen	0	56.624	56.624
Summe Einnahmen Fondsgesellschaft	2.779.977	2.787.768	7.791
Ausgaben Fondsgesellschaft			
Darlehenszinsen	686.495	509.804	-176.691
Instandhaltung	0	7.830	7.830
Fondsmanagement	40.382	29.022	-11.360
Anlegerverwaltung	27.933	13.622	-14.311
Diverse Gesellschaftskosten	65.440	85.894	20.454
Bankgebühren	0	29.318	29.318
Sonstige betriebliche Ausgaben	0	42.880	42.880
Summe Ausgaben Fondsgesellschaft	820.250	718.370	-101.880
Fondsergebnis	1.959.727	2.069.398	109.671
2. Liquiditätsergebnis			
Fondsergebnis	1.959.727	2.069.398	109.671
./ Tilgung	323.564	325.496	1.932
Einnahmenüberschuss Fondsgesellschaft	1.636.163	1.743.902	107.739
./ Ausschüttung	1.260.000	1.417.500	157.500
in % des Eigenkapitals	24%	27%	0
Liquiditätsergebnis der Fondsgesellschaft	376.163	326.402	-49.761
Mieterzuschuss (pRAP)	0	-109.000	-109.000
Vortrag Liquiditäts- /Währungsreserve	-141.305	79.270	220.575
Vortrag Mieterzuschuss (pRAP)	0	327.000	327.000
Liquiditätsreserve per 31.12	234.858	623.672	388.814
3. Handels-/Steuerrechtliches Ergebnis			
Handelsrechtliches Ergebnis ab Investitionsphase	Keine Planung ab 2008	-786.432	-805.975
Steuerrechtliches Ergebnis ab Investitionsphase	Keine Planung ab 2008	-568.917	-558.306

*Durch EDV-bedingte Rundungen können sich marginale Summen- und Relationsdifferenzen ergeben.

Anmerkung

Die SIGNA Objekt Haus des Tourismus Immobilien GmbH & Co. KEG ist Eigentümerin des Objektes „Haus des Tourismus“. Der Landesverband für Tourismus in Oberösterreich hat sämtliche Büroflächen langfristig angemietet. Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich per Dezember 2008 auf EUR 55.671,96. Dieser Betrag unterliegt einer jährlichen Indexierung auf Basis des Verbraucherpreisindex 2000.

Von den Mietern wurde im Jahre 2004 ein Mieterzuschuss in Höhe von 327.000 € geleistet, der im Hinblick auf die bessere Vergleichbarkeit mit den Sollzahlen über die Mietlaufzeit von 15 Jahren verteilt den Mieteinnahmen zugerechnet wird. Im Rahmen der Darstellung der Entwicklung der tatsächlichen Liquidität erfolgt eine entsprechende Korrektur.

Für das Jahr 2008 wurde eine Ausschüttung in prospektierter Höhe von 6,0 % der Kommanditeinlage durchgeführt.

Aufgrund der überplanmäßigen Liquidität wurde bereits in der Investitionsphase in 2004 eine Ausschüttung in Höhe von 3 % des Eigenkapitals vorgenommen. In der kumulierten Darstellung wurde diese Ausschüttung der Vollständigkeit halber berücksichtigt.

SIGNA 03 Milano S.a.s. di SIGNA Milano S.r.l. & C.

Fondsdaten

Firma und Sitz der Fondsgesellschaft:

SIGNA 03 Milano S.a.s di SIGNA Milano S.r.l. & C.,
Via Museo 1, 39100 Bozen, Italien, Handelsregister Bozen 04548430968

Rechtsform der Gesellschaft:

S.a.s. di S.r.l. & C. (entspricht einer GmbH & Co. KG)

Komplementäre:

SIGNA Milano S.R.L., Bozen,
Dr. Marcus Mühlberger

Emissionsjahr:

2005

Jahr der Fondsschließung:

2006

Steuerliche Einkunftsart:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Investitionsobjekt:

Bürogebäude

Lage des Objektes:

Via Tortona 25, Mailand

Mietfläche:

4 Gebäudeteile

Gesamtfläche: 22.651 m²

Tiefgaragen-Parkfläche: 3.063 m²

Fertigstellung/Übernahme/Renovierung:

Revitalisierung des Gebäudes aus den 60er-Jahren zwischen 2001 und 2006

Mieterinnen:

Deloitte Italy S.p.A.

Vodafone Omnitel N.V.

Laufzeit der Mietverträge:

Deloitte Italy S.p.A.: bis 31.12.2016

Vodafone Omnitel N.V.: bis 27.01.2012

Kaufpreis gemäß Prospekt:

EUR 114,0 Mio. für den Erwerb der Objektgesellschaft,
Gesamtinvestitionsvolumen: EUR 122,5 Mio.

Ausschüttung p.a.:

6,0 %

Weitere Angaben

Treuhandkommanditistin:

SIGNA Treuhand GmbH, Düsseldorf

Fondsgeschäftsführung:

SIGNA Milano S.r.l., Bozen,
Dr. Marcus Mühlberger

Anlegerverwalterin:

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München

Platzierungsgarantin:

SIGNA Property Funds Deutschland AG, Düsseldorf, Garantievolumen: EUR 46,5 Mio.

Soll-Ist-Vergleich 2008 (alle Werte in EUR)*

	Soll / Prospekt	Ist	Abweichung
1. Investitionsphase			
Mittelherkunft			
Eigenkapital	46.500.000	46.500.000	0
Agio	2.324.950	2.324.950	0
Fremdkapital	76.000.000	76.000.000	0
Gesamtfinanzierungsvolumen	124.824.950	124.824.950	0
Mittelverwendung			
Erwerbshauptkosten	114.000.000	115.796.177	1.796.177
Sonstige Kosten Investitionsphase	7.200.000	5.581.644	-1.618.356
Liquiditätsreserve	1.300.000	1.122.179	-177.821
Gesamtinvestitionsvolumen	122.500.000	122.500.000	0
2. Darlehensentwicklung			
Darlehen	76.000.000	76.000.000	0
Tilgung	1.990.000	1.990.000	0
Darlehensvaluta per Stichtag 31.12.2008	74.010.000	74.010.000	0
3. Bewirtschaftungsphase/ laufendes Ergebnis			
Einnahmen Fondsgesellschaft			
Mieteinnahmen	7.228.546	7.228.895	349
Sonstige betriebliche Einnahmen	0	49.211	49.211
Zinseinnahmen	130.895	65.268	-65.627
Umsatzsteuerguthaben	0	0	0
Summe Einnahmen Fondsgesellschaft	7.359.441	7.343.374	-16.067
Ausgaben Fondsgesellschaft			
Komplementär- und Geschäftsführungsvergütung	41.449	124.224	82.775
Immobilienmanagement	93.971	93.976	5
Instandhaltung + Investition	0	84.983	84.983
Gemeindeimmobiliensteuer ICI	133.309	133.309	0
Regionale Wertschöpfungssteuer	156.716	99.402	-57.314
Nicht umlagefähige Kosten	76.938	215.542	138.604
Anlegerverwaltung und Treuhändervergütung	55.713	61.607	5.894
Rechts- und Steuerberatung; Jahresabschluss	31.836	260.808	228.972
Darlehenszinsen	3.399.555	3.727.832	328.277
Summe Ausgabenfondsgesellschaft	3.989.487	4.801.682	812.195
Fondsergebnis	3.369.954	2.541.692	-828.262
4. Liquiditätsergebnis			
Fondsergebnis	3.369.954	2.541.692	-828.262
./. Tilgung	600.000	600.000	0
Einnahmenüberschuss Fondsgesellschaft	2.769.954	1.941.692	-828.262
./. Ausschüttung 2008	2.790.000	2.793.000	3.000
in % des Eigenkapitals	6%	6%	0
Liquiditätsergebnis der Fondsgesellschaft	-20.046	-851.308	-831.262
Vortrag Liquiditätsreserve	1.300.000	2.250.384	950.384
Liquiditätsreserve per 31.12.2008	1.279.954	1.399.076	119.122
5. Steuerrechtliches Ergebnis			
Einkommenssteuer, Ergebnis Italien	458.534	-711.923	-1.170.457
Einkommenssteuer, Ergebnis Deutschland	1.695.631	noch nicht festgestellt	

Soll-Ist-Vergleich, kumuliert seit Emissionsbeginn (alle Werte in EUR)*

	Soll / Prospekt	Ist	Abweichung
1. Bewirtschaftungsphase/ laufendes Ergebnis			
Einnahmen Fondsgesellschaft			
Mieteinnahmen	22.740.696	22.736.291	-4.405
Sonstige betriebliche Einnahmen	0	334.123	334.123
Zinseinnahmen	379.599	151.891	-227.708
Umsatzsteuerguthaben	2.836.000	2.791.889	-44.111
Summe Einnahmen Fondsgesellschaft	25.956.295	26.014.194	57.899
Ausgaben Fondsgesellschaft			
Komplementär- und Geschäftsführungsvergütung	130.562	133.758	3.196
Immobilienmanagement	340.629	506.438	165.809
Instandhaltung	0	88.290	88.290
Gemeindeimmobiliensteuer ICI	433.254	399.927	-33.327
Regionale Wertschöpfungssteuer	431.401	454.641	23.240
Nicht umlagefähige Kosten	244.442	741.143	496.701
Anlegerverwaltung und Treuhändervergütung	177.009	201.717	24.708
Rechts- und Steuerberatung; Jahresabschluss	123.648	402.340	278.692
Darlehenszinsen	10.332.580	12.807.022	2.474.442
Summe Ausgaben Fondsgesellschaft (o.Tilgung)	12.213.525	15.735.275	3.521.750
Fondsergebnis	13.742.770	10.278.919	-3.463.851
2. Liquiditätsergebnis			
Fondsergebnis	13.742.770	10.278.919	-3.463.851
./ . Tilgung	1.990.000	1.990.000	0
Einnahmenüberschuss Fondsgesellschaft	11.752.770	8.288.919	-3.463.851
./ . Ausschüttung	9.067.500	8.012.022	-1.055.478
in % des Eigenkapitals	24%	17%	0
Liquiditätsergebnis der Fondsgesellschaft	2.685.270	276.897	-2.408.373
Vortrag Liquiditätsreserve	1.300.000	1.122.179	-177.821
Liquiditätsreserve per 31.12	3.985.270	1.399.076	-2.586.194
3. Handels-/Steuerrechtliches Ergebnis			
Einkommenssteuer, Ergebnis Italien	127.466	-2.724.114	-2.851.580
Einkommenssteuer, Ergebnis Deutschland	1.508.150	noch nicht festgestellt	

*Durch EDV-bedingte Rundungen können sich marginale Summen- und Relationsdifferenzen ergeben.

Anmerkung

Das Objekt ist voll vermietet und weist keinen Leerstand auf. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten Zustand. Das kaufmännische und das technische Immobilienmanagement werden von COIMA Survey Property Facility Management wahrgenommen.

Die Deloitte Italy S.p.A. hat sämtliche Büroflächen langfristig angemietet. Vodafone Omnitel N.V. ist Mieterin einer Dachfläche zur Installation von Kommunikationstechnik.

Die Abweichung der kumulierten Ausschüttung ergibt sich aufgrund unterschiedlicher Beitrittszeitpunkten innerhalb der Zeichnungsfrist und ist rein rechnerisch zu begründen. Seit Fondsaufgabe hat eine planmäßige Ausschüttung von 6% bezogen auf das Eigenkapital stattgefunden.

Schnelligkeit

Wer sich am Markt behaupten will, muss schnell sein. Entscheidungen auf kurzen Wegen fällen und sich einen Wissensvorsprung sichern. Als schlank aufgestelltes Unternehmen in privater Hand können wir unmittelbar auf den Markt reagieren. Und als Teil der SIGNA Gruppe, die auch als Immobilienentwickler aktiv ist, erhalten wir rechtzeitigen Zugang zu den relevanten Informationen und Projekten. Das sind gute Startbedingungen. Sie sorgen dafür, dass wir erfolgreich ans Ziel gelangen: Innovative und erfolgreiche Produkte, die das Interesse der Investoren anziehen.

SIGNA 04 Prag Immobilienfonds GmbH & Co. KG**Fondsdaten**Firma und Sitz der Fondsgesellschaft:

SIGNA 04 Prag Immobilienfonds GmbH & Co. KG, Benrather Straße 18 – 20, 40213 Düsseldorf, HR A 18563

Rechtsform der Gesellschaft:

GmbH & Co. KG

Komplementärin:

SIGNA Management GmbH, Wien

Emissionsjahr:

2006

Jahr der Fondsschließung:

2008

Steuerliche Einkunftsart:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Investitionsobjekt:

Mittelbare Beteiligung an tschechischen Objektgesellschaften, die Eigentümerinnen des Büro- und Businessparks „The Park“ sind.

Lage der Objekte:

Prag 4, Stadtteil Chodov

Mietfläche:

Nettomietfläche: ca. 69.350 m²

Kfz-Stellplätze: ca. 1.092

Hauptmieterinnen:

DHL, IBM; Computer Associates, Sony, Accenture, BP, Sun Microsystems, GE Money Bank

Kaufpreis gemäß Prospekt:

EUR 217,5 Mio. für den Erwerb der Objektgesellschaften

Ausschüttung p.a.:

6,0 %

Sonstige Angaben

Treuhandkommanditistin:

SIGNA Anlegerverwaltungs GmbH, Wien

Geschäftsführender Kommanditist:

Dr. Marcus Mühlberger

Anlegerverwalterin:

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München

Platzierungsgarantinnen:

SIGNA Holding GmbH, Wien, Garantievolumen: EUR 75,0 Mio.

SIGNA Property Funds Holding AG, Wien, Garantievolumen: EUR 10,0 Mio.

Soll-Ist-Vergleich 2008 (alle Werte in EUR)*

	Soll / Prospekt	Ist	Abweichung
1. Investitionsphase			
Mittelherkunft			
Eigenkapital	85.000.000	0	-85.000.000
Agio	4.249.975	2.135.100	-2.114.875
Fremdkapital	150.000.000	0	-150.000.000
Gesamtfinanzierungsvolumen	239.249.975	2.135.100	-237.114.875
Mittelverwendung			
Erwerbshauptkosten	217.500.000	0	-217.500.000
Sonstige Kosten Investitionsphase ohne Agio	13.600.000	0	-13.600.000
Liquiditätsreserve	3.900.000	2.045.569	-1.854.431
Gesamtinvestitionsvolumen	235.000.000	2.045.569	-232.954.431
2. Darlehensentwicklung			
Darlehen inkl. Zwischenfinanzierung	150.000.000	235.000.000	85.000.000
Tilgung	2.518.818	235.000.000	232.481.182
Darlehensvaluta per Stichtag 31.12.2008	147.481.182	0	-147.481.182
3. Bewirtschaftungsphase/ Laufendes Ergebnis			
Einnahmen Fondsgesellschaft			
Einnahmen aus Zwischengesellschaft	3.979.634	87.832.167	83.852.533
Sonstige Einnahmen	0	184.714	184.714
Zinseinnahmen	233.043	657.006	423.963
Summe Einnahmen Fondsgesellschaft	4.212.677	88.673.888	84.461.211
Ausgaben Fondsgesellschaft			
Geschäftsführung- und Haftungsvergütung	13.082	13.082	0
Anlegerverwaltungs- /Teuhändlervergütung	112.200	98.175	-14.025
Sonstige Aufwendungen	0	8.806	8.806
Rechts- und Steuerberatung; Prüfung und Liquidation	45.900	3.365.731	3.319.831
Zinsaufwendungen	0	1.489.157	1.489.157
Summe Ausgaben Fondsgesellschaft	171.182	4.974.951	4.803.769
Einnahmenüberschuss Fondsgesellschaft	4.041.495	83.698.936	79.657.441
./. Ausschüttung	5.100.000	924.751	-4.175.249
in % des Eigenkapitals	6%	1,09%	-4,91%
Liquiditätsergebnis der Fondsgesellschaft	-1.058.505	82.774.185	83.832.690
Vortrag Liquiditätsreserve	4.108.382	3.601.384	-506.998
Kapitalrückführung	0	84.330.000	84.330.000
Liquiditätsreserve per 31.12.2008	3.049.877	2.045.569	1.004.308
4. Steuerrechtliches Ergebnis			
Einkommenssteuer, Ergebnis Tschechien	2.018.288	2.855.867	837.579
Einkommenssteuer, Ergebnis Deutschland	-251.371	-1.369.193	-1.117.822

*Durch EDV-bedingte Rundungen können sich marginale Summen- und Relationsdifferenzen ergeben.

Anmerkung

Die tschechischen Objektgesellschaften, die Eigentümerinnen des Büro- und Businessparks „The Park“ sind, wurden im September 2008 zu einem Betrag in Höhe von EUR 235 Mio. veräußert. Die Liquidation der Fonds- und Zwischengesellschaften wurde im Jahr 2008 nicht betrieben, da sich die Abwicklungshandlungen aus formalen Gründen bis in das Jahr 2009 erstrecken.

Auf einen kumulierten Soll-Ist Vergleich wurde verzichtet, da dieser aufgrund der Liquidationsabwicklung des Fonds keinen Aussagewert hat.

SIGNA 05/HGA Luxemburg Objekt Ikaros Immobilienfonds GmbH & Co. KG

Fondsdaten

Firma und Sitz der Fondsgesellschaft:

SIGNA 05/HGA Luxemburg Objekt Ikaros Immobilienfonds GmbH & Co. KG,
Benrather Straße 18 – 20, 40213 Düsseldorf, HR A 19152

Rechtsform der Gesellschaft:

Kommanditgesellschaft (Deutsches Recht)

Komplementärin:

SIGNA Deutschland 01 GmbH, Düsseldorf

Emissionsjahr:

2007

Jahr der Fondsschließung:

2009

Steuerliche Einkunftsart:

Die Fondsgesellschaft wird von der luxemburgischen Steuerverwaltung wie eine in Luxemburg beschränkt körperschaftssteuerpflichtige Kapitalgesellschaft behandelt und unterliegt der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Der einzelne Anleger muss deshalb in Luxemburg keine Steuererklärung abgeben. In Deutschland werden die Einkünfte unter Progressionsvorbehalt gestellt.

Investitionsobjekt:

Bürogebäude

Mietfläche:

Nettomietfläche ca. 29.843 m²

Kfz-Stellplätze: ca. 778

Fertigstellung:

Neubau aus dem Jahr 2004

Mieterinnen:

Deloitte S.A.,

Nordea Bank S.A.

Laufzeit der Mietverträge:

Deloitte S.A.: bis 14.07.2019

Nordea Bank S.A.: bis 14.03.2021

Kaufpreis gemäß Prospekt:

EUR 164,5 Mio. für den Erwerb Objektgesellschaft,
Gesamtinvestitionsvolumen: EUR 185,6 Mio.

Ausschüttung p.a.:

5,5 %

Weitere Angaben

Treuhandkommanditistin:

HSH Real Estate Treuhand GmbH, Hamburg

Fondsgeschäftsführung:

SIGNA Management GmbH, Wien

Anlegerverwalterin:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH

Platzierungsgarantin:

HSH Equitypartners GmbH, Hamburg, Garantievolumen: EUR 45,0 Mio. nachrangig

Soll-Ist-Vergleich 2008 (alle Werte in EUR)*

	Soll / Prospekt	IST	Abweichung
1. Investitionsphase			
Mittelherkunft			
Eigenkapital	81.502.000	64.318.000	-17.184.000
Agio	4.075.000	3.215.800	-859.200
Fremdkapital inkl. Bridge Loan	100.000.000	116.766.700	16.766.700
Gesamtfinanzierungsvolumen	185.577.000	184.300.500	-1.276.500
Mittelverwendung			
Kaufpreis des Objektes	165.291.200	165.002.084	-289.116
Sonstige Kosten Investitionsphase	20.032.800	22.108.413	2.075.613
Liquiditätsreserve	253.000	-2.809.997	-3.062.997
Gesamtinvestitionsvolumen	185.577.000	184.300.500	-1.276.500
2. Darlehensentwicklung			
Darlehen inkl. Zwischenfinanzierung	100.000.000	100.000.000	0
Bridge Loan	0	16.766.700	16.766.700
Tilgung	250.000	250.000	0
Darlehensvaluta per Stichtag 31.12.2008	99.750.000	116.516.700	16.766.700
3. Bewirtschaftungsphase/ Laufendes Ergebnis			
Einnahmen Fondsgesellschaft			
Mieteinnahmen	10.679.021	10.717.342	38.321
Sonstige betriebliche Einnahmen	0	0	0
Zinseinnahmen	90.070	88.785	-1.285
Summe Einnahmen Objektgesellschaft	10.769.091	10.806.127	37.036
Ausgaben Objektgesellschaft			
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	168.300	165.995	-2.305
Zinszahlungen	4.835.463	4.857.546	22.083
Rechts- und Steuerberatung; Jahresabschluss	24.480	34.873	10.393
Tilgung	250.000	250.000	0
Sonstige Betriebskosten	0	237.208	237.208
Sonstige Finanzausgaben	0	0	0
Summe Ausgaben Objektgesellschaft	5.278.243	5.545.621	267.378
Einnahmenüberschuss Objektgesellschaft	5.490.848	5.260.505	-230.343
Einnahmen Fondsgesellschaft			
Anteiliger Einnahmenüberschuss OG 99,50%	5.463.394	3.268.000	-2.195.394
Zinseinnahmen	51.999	191.247	139.248
Sonstige Einnahmen	0	330.750	330.750
Summe Einnahmen Fondsgesellschaft	5.515.393	3.789.997	-1.725.395
Ausgaben Fondsgesellschaft			
Geschäftsführung- und Haftungsvergütung	32.417	19.225	-13.192
Fondsmanagement und Teuhändlervergütung	153.000	300.000	147.000
Tilgung Bridge Loan			
Rechts- und Steuerberatung; Jahresabschlussprüfung	55.300	80.452	25.152
Sonstige betriebliche Ausgaben	0	4.059	4.059
Summe Ausgaben Fondsgesellschaft	240.717	403.736	163.019
Einnahmenüberschuss Fondsgesellschaft	5.274.676	3.386.261	-1.888.415
./. Ausschüttung	4.482.500	0	-4.482.500
in % des Eigenkapitals	5,5%	0,0%	-5,5%
Liquiditätsergebnis der Fondsgesellschaft	792.176	3.386.261	2.594.085
verbliebenes Liquiditätsergebnis der Objektgesellschaft	0	1.992.505	1.992.505
	792.176	5.378.766	4.586.591
Vortrag Liquiditätsreserve	1.317.681	-455.199	-1.772.880
Liquiditätsreserve per 31.12.2008	2.109.857	4.923.567	2.813.710
4. Steuerrechtliches Ergebnis			
Steuerrechtliches Ergebnis	431.120	-6.796.258	-7.227.378

Soll-Ist-Vergleich, kumuliert seit Emissionsbeginn (alle Werte in EUR)*

	Soll / Prospekt	IST	Abweichung
1. Bewirtschaftungsphase/ laufendes Ergebnis			
Einnahmen Fondsgesellschaft			
Mieteinnahmen	16.966.449	17.004.770	38.321
Sonstige betriebliche Einnahmen	0	231	231
Zinseinnahmen	90.070	127.828	37.758
Summe Einnahmen Objektgesellschaft	17.056.519	17.132.829	76.310
Ausgaben Objektgesellschaft			
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	333.300	360.629	27.329
Zinszahlungen	8.465.463	8.545.526	80.063
Tilgungszahlungen	250.000	250.000	0
Rechts- und Steuerberatung; Jahresabschluss	48.480	57.637	9.157
Sonstige Betriebskosten	0	289.580	289.580
Sonstige Finanzausgaben	0	761	761
Summe Ausgaben Objektgesellschaft	9.097.243	9.504.133	406.890
Einnahmenüberschuss Objektgesellschaft	7.959.276	7.628.696	-330.580
Einnahmen Fondsgesellschaft			
Anteiliger Einnahmenüberschuss OG	7.919.480	5.416.196	-2.503.283
Zinseinnahmen	51.999	191.247	139.248
Sonstige Einnahmen	0	330.750	330.750
Summe Einnahmen Fondsgesellschaft	7.971.479	5.938.194	-2.033.285
Ausgaben Fondsgesellschaft			
Geschäftsführung- und Haftungsvergütung	49.697	19.225	-30.472
Fondsmanagement und Teuhändervergütung	303.000	300.000	-3.000
Rechts- und Steuerberatung; Jahresabschlussprüfung	158.800	93.845	-64.955
Sonstige betriebliche Ausgaben	0	4.059	4.059
Summe Ausgaben Fondsgesellschaft	511.497	417.129	-94.368
Einnahmenüberschuss Fondsgesellschaft	7.459.982	5.521.064	-1.938.917
./.. Ausschüttung	5.603.125	0	-5.603.125
in % des Eigenkapitals	11,0%	0,0%	-11,0%
Liquiditätsergebnis der Fondsgesellschaft	1.856.857	5.521.064	3.664.208
verbliebenes Liquiditätsergebnis der Objektgesellschaft	0	2.212.500	2.172.703
	1.856.857	7.733.564	5.836.911
Liquiditätsreserve aus Investitionsphase	253.000	-2.809.997	-3.062.997
Liquiditätsreserve per 31.12.2008	2.109.857	4.923.567	2.773.914
4. Steuerrechtliches Ergebnis			
Steuerrechtliches Ergebnis	-7.629.205	-14.617.571	-6.988.366

*Durch EDV-bedingte Rundungen können sich marginale Summen- und Relationsdifferenzen ergeben.

Anmerkung

Mit SIGNA 05 / HGA Luxemburg wird die Beteiligung an dem Ikaros BusinessCenter Luxemburg angeboten. Die Fondsimmoblie Ikaros BusinessCenter Luxemburg wurde 2004 fertiggestellt.

Das Objekt ist vollständig an die Deloitte S.A. sowie die Nordea Bank S.A. vermietet und weist keinen Leerstand auf. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten Zustand.

In der Prognoserechnung ist mit einer Inflationsrate in Höhe von 2,0 % p.a. kalkuliert worden. Die Inflationsrate in Luxemburg im Jahr 2008 betrug 4,1 %, sodass hier eine Mehrmiete erwirtschaftet wurde.

Die erste Ausschüttung in Höhe von 5,5 % bezogen auf das Eigenkapital für das Jahr 2008 hat planmäßig im März 2009 stattgefunden.

SIGNA 09 Immobilienwerte Österreich Plus GmbH & Co. KG

Fondsdaten

Firma und Sitz der Gesellschaft:

SIGNA 09 Immobilienwerte Österreich Plus GmbH & Co. KG, Benrather Str. 18-20, 40213 Düsseldorf, HR A 20170

Rechtsform der Gesellschaft:

Kommanditgesellschaft (Deutsches Recht)

Komplementärin:

SIGNA 01 Deutschland GmbH, Düsseldorf

Emissionsjahr:

2008

Jahr der Fondschließung:

In Platzierung

Steuerliche Einkunftsart:

Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 EStG)

Investitionsobjekt:

Mittelbare Beteiligung an der Real Estate Capital Partners Development I Beteiligungs GmbH & Co. KG (Zielfonds)

Lage der Objekte:

Das Bestandsportfolio verteilt sich auf Wien, Innsbruck, Salzburg in Österreich und Gardone in Italien.

Voraussichtliche Beteiligungsdauer:

Bis 31.12.2014 (Vorliegen eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses vorausgesetzt)

Investitionssumme:

Die Emittentin beteiligt sich mittelbar mit EUR 37,5 Mio. am Zielfonds; die Gesamtinvestitionssumme beträgt ca. EUR 43,21 Mio.; das Eigenkapital beträgt ca. EUR 43,21 Mio. zzgl. Agio i.H.v. EUR 2.160.250.

Angestrebtes Ergebnis:

9 % - 11 % p.a. (IRR) vor Steuern

Weitere AngabenTreuhandkommanditistin:

SIGNA Anlegerverwaltungs GmbH, Wien

Geschäftsführende Kommanditisten:

SIGNA Management GmbH, Wien

Michael Liebe (ab 8.12.2008)

Michael Grüber (bis 8.12.2008)

Anlegerverwalterin:

SIGNA Anlegerverwaltungs GmbH, Düsseldorf

Platzierungsgarantin:

SIGNA Vertriebs GmbH, Wien, Garantievolumen: EUR 43,209 Mio

Bestandsportfolio

Investment	Typ	Region
Kaufhaus Tyrol	Shopping Center	Österreich, Innsbruck
Q West	Shopping Center	Österreich, Innsbruck
Forum Salzburg	Shopping Center	Österreich, Salzburg
Rivergate	Bürogebäude	Österreich, Wien
Kärntner Straße 9	Wohn-/ Geschäftshaus	Österreich, Wien
Mariahilfer Straße 57 - 59	Wohn-/ Geschäftshaus	Österreich, Wien
Tuchlauben	Wohn-/ Geschäftshaus	Österreich, Wien
Villa Eden	Wohnimmobilien	Italien, Gardone

Soll-Ist-Vergleich 2008 (alle Werte in EUR)

	Soll / Prospekt	Ist	Abweichung
1. Investitionsphase			
Mittelherkunft			
Eigenkapital	43.209.000	1.668.250	-41.540.750
Agio	2.160.250	79.250	-2.081.000
Fremdkapital inkl. Zwischenfinanzierung	0	1.625.175	1.625.175
Gesamtfinanzierungsvolumen	45.369.250	3.372.675	-41.996.575
Mittelverwendung			
Einzahlung in den Zielfonds, Kosten des Vorerwerbs und Liquiditätsreserve	39.223.000	1.722.625	-37.500.375
Kapitalvermittlung	1.512.000	134.725	-1.377.275
Zinsen der Zwischenfinanzierung	0	604	604
Konzeptionskosten	950.000	500.000	-450.000
Platzierungsgarantie	864.000	860.000	-4.000
Beratungs und Gutachterkosten	410.000	472	-409.528
Vermittlung der Zwischenfinanzierung	175.000		-175.000
Einrichtung der Treuhandverwaltung	75.000	75.000	0
Agio	2.160.250	79.250	-2.081.000
Gesamtinvestitionsvolumen	45.369.250	3.372.676	-41.996.575

Anmerkung

Die Fondsgesellschaft geht als einzige Anlage über die SIGNA Property Funds Real Estate Investment GmbH eine mittelbare Beteiligung am Zielfonds ein.

Der Zielfonds hat sich mittelbar bereits bei Auflage des vorliegenden Beteiligungsangebots an acht Investments vertraglich beteiligt. Das Bestandsportfolio umfasst ausgesuchte Immobilienentwicklungen in Österreich und Italien mit den Schwerpunkten Wien, Salzburg und Innsbruck. Die Projekte befinden sich bereits in der Umsetzungsphase. Es handelt sich vorwiegend um Retail-Projekte in Bestlagen der österreichischen Bundeshauptstadt bzw. der Landeshauptstädte der Bundesländer Salzburg und Tirol.

Per 31.12.2008 wurden EUR 1.668.250 Eigenkapital platziert.

Verkaufte Objekte

- SIGNA 02 BIGG Outlet in Parndorf bei Wien Investitionsvolumen: EUR 29.501.000,00. Geschlossene ca. 15.000 m² große Mall als Factory Outlet Center in direkter Nachbarschaft zum ersten kontinentaleuropäischen und über aus erfolgreich etablierten Outlet Mac Arthur Glen. (2005 während der Investitionsphase an einen institutionellen Investor veräußert.)



- SIGNA Deutschland 01 Headquarter NIKE, Frankfurt am Main Investitionsvolumen: EUR 25.221.000,00. Neu errichtetes rund 11.000 m² großes Headquarter der Firma Nike in Deutschland in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen Frankfurt/Main. (2006 fertiggestellt und während der Investitionsphase an einen institutionellen Investor veräußert.)



- SIGNA Deutschland 01 Uptown München, Campus „O2“ Investitionsvolumen: EUR 34.830.000,00. Siebengeschossiges neu errichtetes Bürogebäude mit über 8.500 m² Nutzfläche, welches langfristig an den Telekommunikationsdienstleister O2 vermietet ist. (2006 während der Investitionsphase an einen institutionellen Investor veräußert.)



- SIGNA Deutschland 02 Medicent Innsbruck, Österreich Medicent Salzburg, Österreich Investitionsvolumen: EUR 58.000.000,00. Investition in zwei langfristig vermietete Ärztehäuser (Medicent Ordinationszentren) in Österreich. Medicent ist Österreichs größter Betreiber von professionell geführten Ärztehäusern. (2007 während der Investitionsphase an einen institutionellen Investor veräußert.)



Impressum

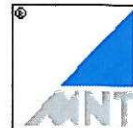
SIGNA Property Funds Deutschland AG
Benrather Straße 18 – 20
D-40213 Düsseldorf
Telefon: +49 211 1664000-0
Telefax: +49 211 1664000-9
E-Mail: info@signa-funds.de

SIGNA Property Funds Holding AG
Freyung 3
A-1010 Wien
E-Mail: office@signa.at



SIGNA ist Mitglied im Verband Geschlossene Fonds (VGF), der Interessenvertretung der Branche der geschlossenen Fonds (www.vgf-online.de).

Die Leistungsbilanz ist nach VGF-Leitlinien in der Fassung vom 27. Juni 2007, zuletzt geändert am 01. April 2009, erstellt worden.



Bescheinigung

Wir haben die Leistungsbilanz 2008 der SIGNA Property Funds Gruppe, Düsseldorf, auftragsgemäß geprüft. Die Aufstellung der Leistungsbilanz und die Zusammenstellung der dieser zugrundeliegenden Ausgangsunterlagen liegen in der Verantwortung des Vorstands der SIGNA Property Funds Holding AG, Wien.

Unsere Aufgabe war es festzustellen, ob die in der Leistungsbilanz gemachten steuerlichen und wirtschaftlichen Angaben den Grundsätzen zur Erstellung von Leistungsbilanzen entsprechen und damit vollständig und richtig hergeleitet wurden und die Darstellungen klar, d.h. gedanklich geordnet und eindeutig sind.

Dabei beschränkte sich die Prüfung auf die ordnungsgemäße Ableitung der in der Leistungsbilanz dargestellten Daten aus den ihnen zugrundeliegenden Unterlagen und die Plausibilität der Erläuterungen. Die uns vorliegenden Unterlagen umfassen im Wesentlichen die geprüften Emissionsprospekte bzw. verbindlichen Planungsrechnungen, Jahresabschlüsse, Verträge und weitere Unterlagen der steuerlichen und wirtschaftlichen Berater der Fondsgesellschaften. Eine Prüfung dieser Unterlagen auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie im Hinblick auf die Einhaltung der handels- und steuerlichen Vorschriften war nicht Gegenstand der Prüfung. Auch die verbale Darstellung der Unternehmensgruppe insbesondere im Hinblick auf ihre Leistungsinhalte und -schwerpunkte sowie auf ihre Lage und Perspektiven waren nicht Prüfungsgegenstand.

Die Prüfung der Leistungsbilanz zum 31. Dezember 2008 haben wir unter sinngemäßer Anwendung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer e.V. (IDW) festgelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung (vgl. Fachgutachten, Stellungnahmen und Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.) durchgeführt. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Mängel mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen haben wir in unserem Prüfungsbericht sowie in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Nach unserer Überzeugung wurden die in der Leistungsbilanz gemachten Angaben aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig und richtig hergeleitet und klar dargestellt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Montabaur, 18. Dezember 2009

MNT von Oettingen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Egon Herz
Wirtschaftsprüfer

Helga von Oettingen
Wirtschaftsprüferin