

MANAGEMENTRATING



IVG Private Funds GmbH

Adresse Zanderstraße 5, 53177 Bonn
Management Qualität im Segment Immobilienfonds

Struktur

Die IVG Private Funds GmbH ist mittelbar eine hundertprozentige Tochter der IVG Immobilien AG und ist damit eingebettet in eine der größten europäischen börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften Europas. Mit der Integration der Vorgängergesellschaft Wert-Konzept in den IVG-Konzern im Jahre 2004 erhielt das Emissionshaus Zugang zu den Kompetenzen eines etablierten Initiators und Asset-Managers Geschlossener in- und ausländischer Immobilienfonds. Das Emissionshaus profitiert von einer klaren Investmentausrichtung auf qualitativ hochwertige Core-Büroimmobilien mit Fokussierung auf wachstumsstarke deutsche und euro-

päische Immobilien- und Finanzmetropolen. Die Geschäftsführung verfügt über langjährige Branchenerfahrung und hohe Expertise im Bereich Geschlossener Immobilienfonds. Die Ertragslage der IVG Private Funds GmbH ist gegenüber dem Vorjahr durch deutlich rückläufige Umsatzerlöse gekennzeichnet. Diese konnten durch ein konsequentes Kostenmanagement kompensiert werden. Die Ausplatzierung der jüngsten Fondsprodukte erfolgte häufig in wenigen Monaten. Dies bestätigt die hohe Akzeptanz von Vertriebspartnern und Anlegern gegenüber den Fondsprodukten des Emissionshauses.

Kompetenz

Das Emissionshaus zeichnet sich dadurch aus, dass die Fonds vom Ankauf über das Bewirtschaftungsmanagement bis zur Wiederveräußerung des Objektes in einen internationalen Immobilienkonzern eingebettet sind. Dadurch profitieren die Fonds von dem Wissens- und Erfahrungsaustausch innerhalb der IVG Immobilien AG sowie einer starken wirtschaftlichen Verhandlungsposition bei der Akquisition und der Finanzierung der Objekte. Die IVG Niederlassungen an den etablierten europäischen Wirtschaftszentren vor Ort sichern Marktnähe und einen guten Objektzugang. Das Management verfügt in seinen jeweiligen Zuständigkeitsbereichen über langjährige Branchenerfahrung und hohe Fachkompetenz. Das sehr kompetente Krisenmanagement und die hohe Ver-

antwortung des Managements gegenüber Anlegern und Vertriebspartnern konnte u.a. anhand des EuroSelect 14 The Gherkin unter Beweis gestellt werden. Die Anleger dieser rückabgewickelten Fonds haben nicht nur das eingezahlte Eigenkapital inkl. Agio vollständig, sondern zusätzliche eine Verzinsung des Kapitals zurückerhalten. Die Konzeptions- und Investitionsprozesse folgen einer klaren Struktur. Die Implementierung eines neuen Bereiches "Qualitäts- und Risikomanagement" innerhalb der IVG Private Funds GmbH schafft die notwendigen Strukturen für eine hohe Qualität des Prozess- und Risikomanagements. Eine zusätzliche Risikokontrolle besteht durch die Integration des Emissionshauses in das Risikomanagementsystem des Mutterkonzerns.

Performance

Die IVG Private Funds GmbH bewegt sich seit Jahren unter den führenden Anbietern Geschlossener Immobilienfonds. Diese Positionierung dokumentiert die hohe Akzeptanz der Fondsprodukte unter den Anlegern. Die Leistungsbilanz 2008 dokumentiert einen erwartungsgemäßen Performanceverlauf für die EuroSelect Fonds in Bezug auf die prozentualen Ausschüttungsansprüche. In Bezug auf die absoluten Ausschüttungsansprüche dokumentiert die Leistungsbilanz jedoch Negativabweichungen bei der Hälfte der Fonds. Die Planunterschreitungen resultieren zum einen aus

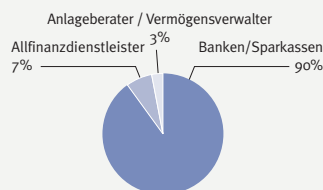
durch die Gesellschafterversammlung genehmigten Überzeichnungen und abweichenden Platzierungsverläufen in der Investitionsphase. Zum anderen werden die Ausschüttungen der in Großbritannien investierten Fonds durch Wechselkursänderungen belastet. Der im Berichtsjahr deutlich negativ abweichende Ausschüttungsverlauf des EuroSelect 14 The Gherkin ist der vorübergehenden Einstellung der Ausschüttungen als Folge des LTV-Bruches geschuldet. Das Emissionshaus erwartet, dass die vorenthaltenen Ausschüttungen überwiegend nachgeholt werden.

Gesamt-Rating

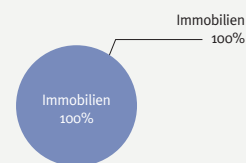
AA

Sehr Hohe Qualität

Vertriebsstruktur



Produktstruktur



Stärken

- Langjährig etabliertes und erfahrenes Emissionshaus
- Professionelles Fonds- und Asset-Management
- Institutionalisierte Investmentprozess reduziert Fehlinvestmentrisiko
- Einbindung in das Risikomanagement der IVG Immobilien AG sichert regelmäßige Bewertung der Risiken

Schwächen

- Anhaltend starke Wechselkursänderungen belasten die Ausschüttungen

Chancen

- Strategische Ausrichtung auf Core-Immobilien
- Optimierung der Fondsprodukte durch stärkere Verzahnung mit dem Segment Institutional Funds

Risiken

- Anhaltende Schwäche der Immobilienmärkte

Fazit

Das Emissionshaus IVG Private Funds GmbH ist einer der führenden Anbieter von Geschlossenen Immobilienfonds am deutschen Beteiligungsmarkt. Mit der Eingliederung der Wert-Konzept Beratungs- und Vermittlungsgesellschaft für Finanzierung und Vermögensanlagen mbH in den IVG-Konzern im Jahr 2004 war eine strategische Neuausrichtung verbunden, die ihren Ausdruck in der Entwicklung einer neuen Produktlinie fand, die bis heute konsequent umgesetzt wurde. Insgesamt 11 Geschlossene Fonds der EuroSelect Linie wurden seit 2003 mit einem Eigenkapital von rd. 1,4 Mrd. EUR (exkl. Agio) am Beteiligungsmarkt platziert. Aktuell befinden sich insgesamt 27 Fonds (inkl. Wert-Konzept Fonds) mit einem Eigenkapital (exkl. Agio) von rd. 1,6 Mrd. EUR und einem Gesamtinvestitionsvolumen (exkl. Agio) von 3,1 Mrd. EUR im Fondsmanagement. Die insgesamt sehr hohe Managementqualität des Emissionshauses begründet sich durch langjäh-

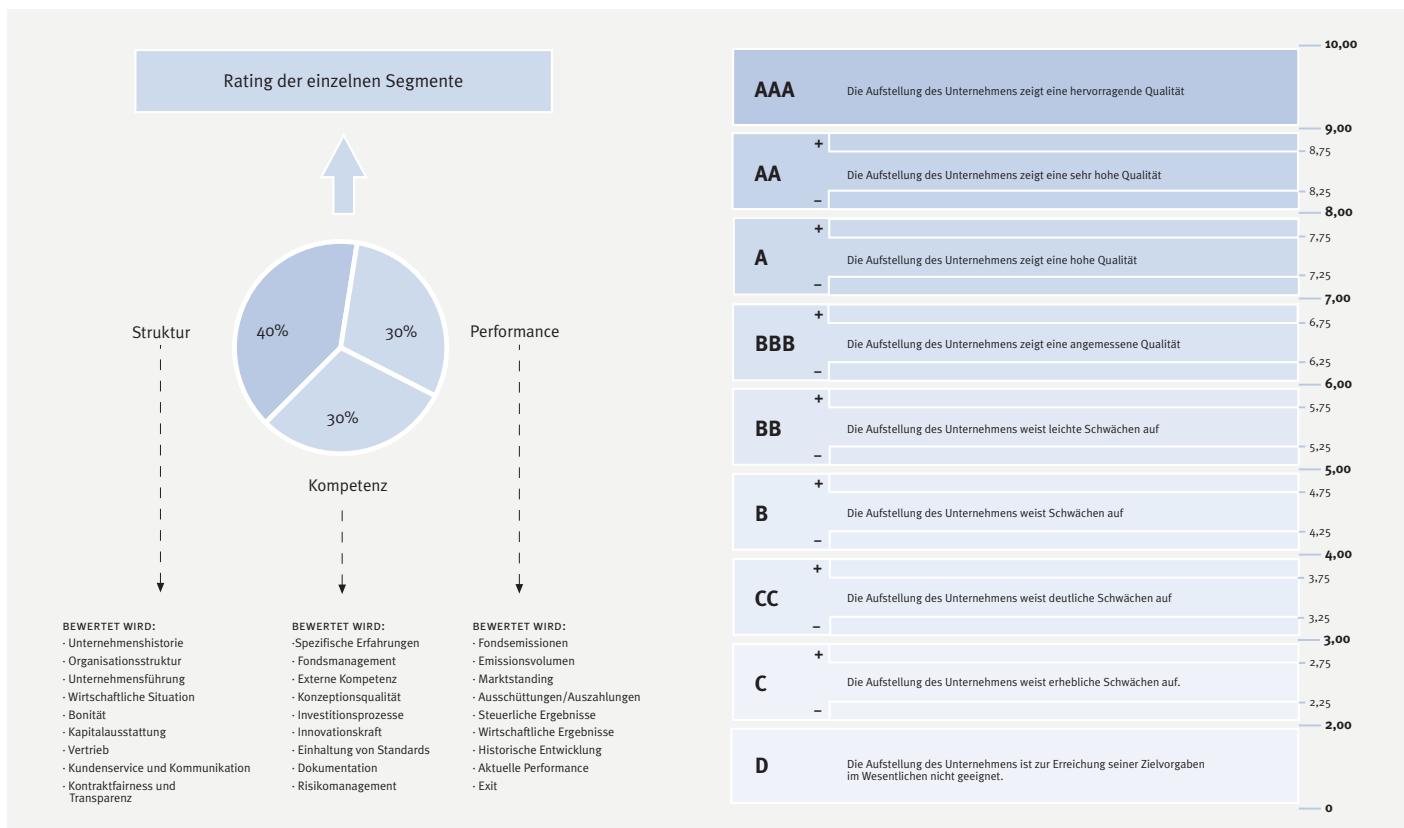
rige Management- und Branchenerfahrung der Geschäftsführung, hohe Fachkompetenz der verantwortlich handelnden Personen und der Implementierung von umfangreichen Systemen zur Optimierung der Prozessabläufe sowie der Risikokontrolle. Durch die Integration der IVG Private Funds GmbH in das Risikomanagement der IVG Immobilien AG ist eine kontinuierliche Bewertung der Risiken sowie ein frühzeitiges Reagieren auf Fehlentwicklungen sichergestellt. Die Performance der überwiegend in Großbritannien investierten Fonds bleibt im abgelaufenen Geschäftsjahr geprägt von den Auswirkungen der Finanz- und Immobilienmarktkrise, die insbesondere den Londoner Immobilienmarkt sowie das Britische Pfund durch starke Wechselkursänderungen zu anderen europäischen Währungen auszeichneten. Vereinzelt Ausschüttungsreduzierungen konnten daher trotz Bestehens von Wechselkursreserven nicht verhindert werden.

Gesamt-Rating	AA	Sehr Hohe Qualität
Management Qualität im Segment Immobilienfonds	AA	Sehr Hohe Qualität

Herleitung Rating*				
Panels	Gewichtung	Unterkriterien	Gewichtung	Wertung
Panel I Struktur	40%	1. Unternehmen	30%	9,7
		2. Finanzstruktur	40%	7,9
		3. Investor Relation	30%	8,0
Panelergebnis				8,47
Immobilien				
Panel II Kompetenz	30%	1. Management	30%	9,7
		2. Fachkompetenz	50%	9,0
		3. Risikokontrolle	20%	9,0
Panelergebnis				9,21
Panel III Performance	30%	1. Emissionshistorie	20%	8,8
		2. Soll- / Ist-Vergleich	50%	7,4
		3. Nachhaltigkeit	30%	6,7
Panelergebnis				7,47
Segment-Ergebnis				8,40
Segment-Rating				AA

* Seit Juni 2009 verwendet Scope bei der Herleitung des Ratings eine 10er-Skala. Hierdurch können sich geringfügige Verschiebungen bei der Bewertung der Unterkriterien ergeben.

Gesamtergebnis	8,40
Gesamt-Rating	AA



Haftungsausschluss

Scope Analysis übernimmt keine wie auch immer geartete Gewähr – weder explizit noch implizit – für die Genauigkeit, rechtzeitige Verfügbarkeit, Vollständigkeit, Brauchbarkeit oder Eignung einer solchen Beurteilung oder sonstigen Meinung oder Information für einen bestimmten Zweck. Jede Beurteilung oder sonstige Meinung darf nur als ein Faktor von vielen in eine Anlageentscheidung einfließen, die seitens oder im Auftrag irgendeines Nutzers der hierin enthaltenen Informationen getroffen wird.

Herausgeber

Fon +49 (0)30 27891-0
 Fax +49 (0)30 27891-100
 Service +49 (0)30 27891-300

info@scope.de
 www.scope-analysis.com

