

Werte bewahren und Zukunft gestalten



SABIV
Unternehmensgruppe

Aktuelle Vermögensverwaltung: über 1 Milliarde €



SABIV
Unternehmensgruppe

steht für

- materielle und ideelle Werte
- hohe verantwortungsbewusste Professionalität
- großes Kundenvertrauen
- partnerschaftliche Zusammenarbeit
- gegenseitigen Respekt
- gemeinsame Werte

Wir reichen unseren Kunden die Hand.

Wir bewahren Werte
und erzielen wirtschaftlichen Erfolg
durch individuelle Ertragsstrategien
sowie Zukunftsszenarien für jeden Fonds
und jede Immobilie.

1

**OPTIMIERUNG DER
VERMIETUNGSSITUATION**

- Neuvermietung
- Mietsteigerungen
- Kostenmanagement
- Neuordnung der Aufgaben des Centermanagements
- Kommunikation und Marketing

2

**WERTERHALT DER
FONDS-IMMOBILIE
MASSNAHMEN ZUR
WERTSTEIGERUNG**

3

**FINANZIERUNGS-
STRUKTUR**

- Neuordnung
- Controlling

4

**EXIT-
STRATEGIEN**

- Erarbeitung
- Überprüfung
- Optimierung



Hauptgeschäftsfeld der SABIV-Unternehmensgruppe ist das strategische und operative Fondsmanagement in Verbindung mit einem aktiven Asset- und Property-Management. Unsere Firmenphilosophie berücksichtigt eine zielorientierte und effektive Zusammenarbeit zwischen Fondsmanagement, Asset-Management sowie kaufmännischer und technischer Immobilienverwaltung und der externen Dienstleistung der Steuer- und Rechtsberatung.

Ziel und Aufgabe des Asset- und Property-Managements ist der Erhalt und die Steigerung der Werthaltigkeit der Immobilien durch aktive Planung, Steuerung, Umsetzung und Kontrolle sämtlicher für die Immobilie wertbeeinflussender Faktoren.

Innerhalb der Unternehmensgruppe werden diese Aufgaben übernommen:



Strategisches und operatives Fondsmanagement, Geschäftsführung geschlossener Immobilienfonds

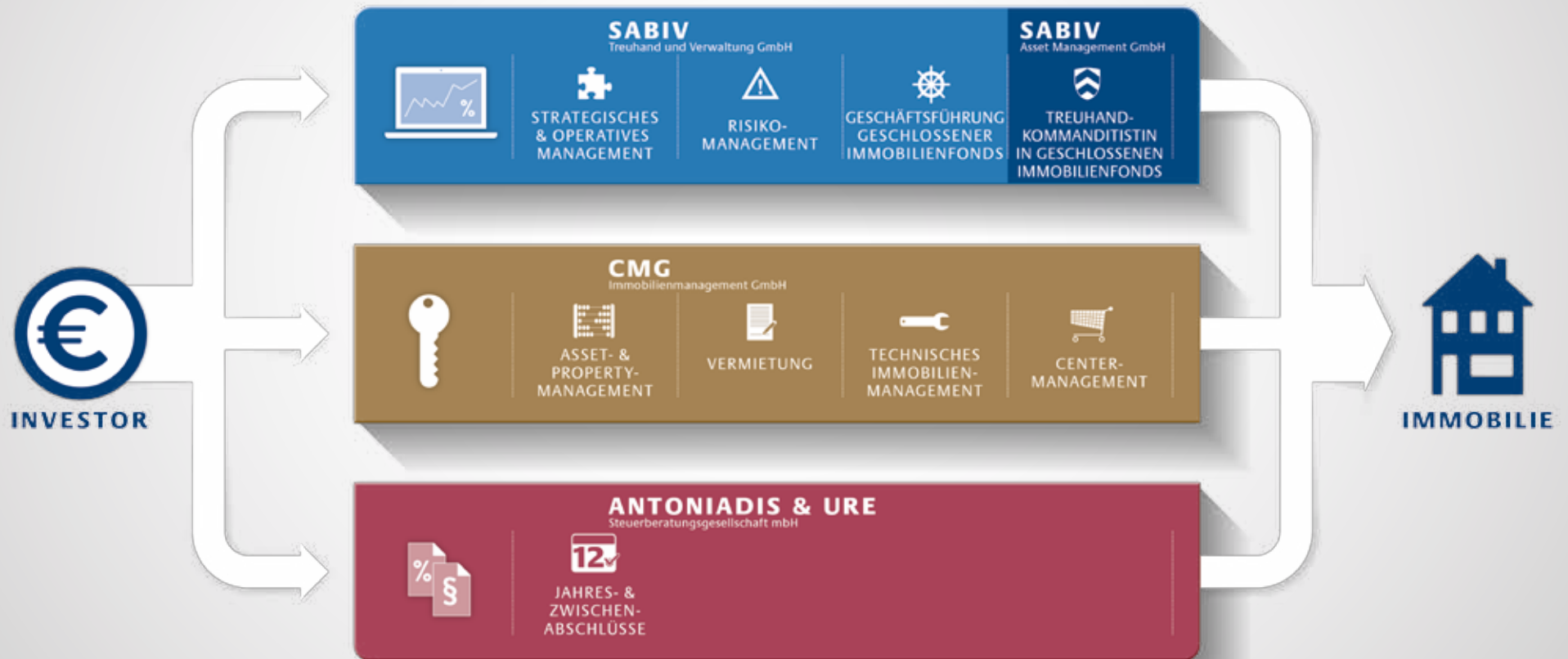


Treuhandkommanditistin in geschlossenen Immobilienfonds



Asset- und Property-Management, Technisches Immobilienmanagement, Centermanagement

Fachkompetenz in unterschiedlichen Bereichen macht uns flexibel.
Zusammenarbeit sichert unsere Leistungsvielfalt insgesamt.



PERIKLES

Investment GmbH

INVESTMENT GMBH
PERIKLES

Gründung

23. Juli 2008

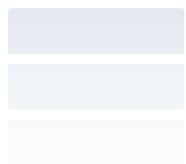
Gesellschafter

Nikolaos Antoniadis (Düsseldorf)
Rechtsanwalt und Steuerberater
Dr. Wolf-R. von der Fecht (Düsseldorf)



SABIV

Treuhand und Verwaltung GmbH



Treuhand und Verwaltung GmbH
SABIV

Adresse Holzmarkt 1
07743 Jena

Internet www.sabiv.de

E-Mail info@sabiv.de

Gründung 2009	Amtsgericht Jena HRB 506831
Gesellschafter	PERIKLES Investment GmbH
Geschäftsführung	Inge Burow (seit dem 12. Oktober 2009)
Geschäftszweck	Verwaltung und Geschäftsführung von geschlossenen Immobilienfonds sowie Übernahme von Treuhandtätigkeiten
Mitarbeiter	14 (per 30. November 2018)
Kunden	14.000 (per 30. November 2018)
Verwaltetes Vermögen	über 1 Mrd. €
Assets	44 Immobilien an 20 Standorten
Fondsgesellschaften	44 Kommanditgesellschaften, davon eine bestehend aus 77 Kleinkommanditgesellschaften 6 GbR-Gesellschaften
Poolverwaltung	2 Einnahmen- und Ausgabenpools
Vermietbare Immobilien-Gesamtfläche der Assets	361.000 m ²
Nettokaltmieten der Immobilien pro Jahr	40 Mio. €



Gründung

9. März 1995

Gesellschafter

SABIV Holding GmbH
100 % Tochter
der PERIKLES Investment GmbH

Geschäftsführung

Inge Burow seit dem 12. Oktober 2009

Geschäftszweck

Treuhandtätigkeit und Geschäftsführung
von geschlossenen Immobilienfonds
(insbesondere in der Rechtsform GbR)

Funktionen

- Treuhandkommanditistin
39 Fondsgesellschaften
für 11.000 Treugeberkommanditisten
- Poolverwaltung von geschlossenen
Immobilienfonds



CMG
Immobilienmanagement GmbH



Immobilienmanagement GmbH
CWC

Adresse	Holzmarkt 1 07743 Jena
Internet	www.cmg-immobilienmanagement.de
E-Mail	post@cmg-jena.com

Gründung	5. Mai 2011
Gesellschafter	50 % Inge Burow 50 % PERIKLES Investment GmbH
Geschäftsführung	Inge Burow seit dem 5. Mai 2011
Mitarbeiter	38 (per 30. November 2018)
verwaltete Objekte	44
verwaltete Einheiten	4.799
verwaltete Mietfläche	360.889,01 m ²
Soll-Nettokaltmiete	40 Mio. € p.a.



ANTONIADIS & URE

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

ANTONIADIS & URE



Adresse Holzmarkt 1
07743 Jena

Internet www.anure.de

E-Mail cka@anure.de

Gründung 12. Juli 2006

Stammkapital 25.000 €

Gesellschafter Nikolaos Antoniadis (100 %)

Geschäftsführer Nikolaos Antoniadis
(Rechtanwalt/Steuerberater)
Ewald Ure
(Steuerberater)

Niederlassung Jena

Niederlassungsleitung Christine Kammel
(Steuerberaterin)

Mitarbeiter 4 (per 30. November 2018)



SOLIDES FONDSMANAGEMENT BEDEUTET:

- Kapitalzuwächse bei den Anlegern
- Nachhaltigkeit in den Wertschöpfungsakten
- Ausdruck menschlicher Schöpferkraft
- Kapitalmarkt ist kein ethik-freier Raum
- Hohe Verantwortung im operativen und Risikomanagement



SOLIDES IMMOBILIENMANAGEMENT BEDEUTET:

- Erkennen und Gestalten des Lebenszyklus einer Immobilie
- Ideen für die Kapitalisierung einer Immobilie
- Beachtung städtebaulicher und ideeller Aspekte

**CMG Immobilienmanagement GmbH ist Dienstleister für:
Eigentümer von Einkaufs-Centern, Passagen oder Fachmärkten**

DIENSTLEISTUNGS-KOMPLETT- PAKET BESTEHT AUS

- Center-, Facility- und Property-Management-Leistungen
- Sämtliche Einzelleistung wie:
 - Jahresplanung
 - Berichtswesen und Buchhaltung
 - Führung der Mieterakten
 - Miet- und Nebenkostenabrechnungen
 - Mahnwesen
 - Kundeninformation und

- Kommunikation
- Parkhaus-Betreuung
- Übernahme sämtlicher Servicebereiche

ZIEL UNSERER MASSNAHMEN

- strategische Wertsteigerung der Objekte
- Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Objektes
- Reduzierung der Nebenkosten



VERANTWORTUNGSVOLLE STEUERBERATUNG BEDEUTET

- qualifizierte Beratung bei steuerrelevanten Sachverhalten
- Unterstützung bei der Planung steuerrelevanter Sachverhalte und Steueroptimierung
- Existenzsicherung durch umsichtige Steuerberatung
- Begleitung bei der Erstellung von Reportings



Eine Immobilie bedarf stets fürsorgender Aufmerksamkeit – sei es in finanzieller, rechtlicher oder technischer Hinsicht.





Auf den Menschen kommt es an.

Kompetente Führungskräfte

- realistische und anspruchsvolle Zieldefinition
- qualifizierte Prozesssteuerung

Klare Unternehmensstruktur

- Optimierung und Bündelung von Kompetenzen
- Rahmensetzung für Eigenverantwortung

Unternehmensanspruch

- nachhaltiger Nutzen für unsere Kunden
- cleveres Management und visionäre Gestaltungskraft

**Wir sind breit aufgestellt
für eine optimale Bewirtschaftung von Fondsimmobilien.**



SABIV

Treuhand und Verwaltung GmbH



STRATEGISCHES & OPERATIVES MANAGEMENT

- Portfoliomanagement
- Berichtswesen
- Fondsrechnungswesen/Liquidität
- Verwaltung Anlegerdaten (Übertragungen, Zessionen etc.)
- Compliance
- Pflege Handelsregister und Grundbuch
- IT-Anlegerplattform
- Koordinierung und Überwachung der externen Dienstleister



Property- und Facility-
Management



Steuerberatung



RISIKO- MANAGEMENT

- Controlling
- Aktualisierung der Fondsfinanzierungen
 - Risiken aus Fremdwährungen
 - Risiken aus SWAP-Vereinbarungen
 - Bedienbarkeit der Annuitäten
- Maßnahmen zur Gegensteuerung zur Vermeidung der Inanspruchnahme der Gesellschafter (§ 172 Abs. 4 HGB)
 - bei auslaufenden Finanzierungen
 - bei Nachbesicherungsforderungen der Kreditinstitute
- Maßnahmen zur Gegensteuerung bei Vermietungsproblemen (aktiver Eingriff in die Neuvermietung)
- Dienstleister Recht
 - Verträge
 - Vereinbarungen mit Banken und Mietern



So bringen Immobiliengesellschaften Erträge

- Zielstellung festlegen
- Vorschläge ausarbeiten
- Investitionen von Anfang an betreuen

Fondsgesellschaften optimal bewirtschaften heißt:

- aktives Vermietungs- und Liquiditätsmanagement
- Vorbereitung und Durchführung der Gesellschafterversammlungen und Beiratssitzungen
- Erstellen periodischer Gesellschafter-Informationen und jährlicher Geschäftsberichte
- Koordination aller externen Dienstleister (Steuerberater, Immobilienverwalter, Center-Manager etc.)
- Ein- und Ausgaben-Pools anlegen und betreuen
- Rechnungswesen und Controlling
- wechselseitige Informations- und Kontrollmöglichkeiten implementieren

Unsere Experten kümmern sich um alle Details.



Höhere Rentabilität und effektive Kundenentlastung durch:

- effiziente Steuerung des Gesamtprozesses einer Immobilienanlage
- Absicherung aller Einzelleistungen
- Übernahme der Eigentümervertretung
- Entwicklung schlüssiger und Erfolg versprechender Strategien
- Strategie-Umsetzung und Performance-Optimierung
- Übernahme der kompletten Geschäftsbesorgungsaufgaben
- umfassendes Controlling
- aktives Finanzierungsmanagement
- kundenorientierte Betreuung der Anleger

[Entlastung eröffnet Ihnen Freiräume.]



So planen und sichern wir die Zukunft von Immobilien

- permanente technische, rechtliche und finanzielle Aufsicht
- individuelle und umfassende Konzepte zur nachhaltigen Wertschöpfung
- Markt- und Standortanalyse
- Darstellung der Wirtschaftlichkeit von Objekten und deren Entwicklungspotenziale
- Recherchen und Informationen zu Immobilien- und Fondsangelegenheiten
- umfassende Betreuung durch Koordination aller am Immobilienengagement Beteiligten (Banken, Behörden, Notare und Dienstleister)
- Steuerung und Überwachung aller Maßnahmen und Prozesse

[Mehr Sicherheit durch nachhaltige Konzepte.

Das umfassende Immobilienmanagement der CMG beachtet den Lebenszyklus einer Immobilie.



SABIV
Treuhand und Verwaltung GmbH

SABIV
Asset Management GmbH

CMG
Immobilienmanagement GmbH




ASSET- &
PROPERTY-
MANAGEMENT



VERMIETUNG



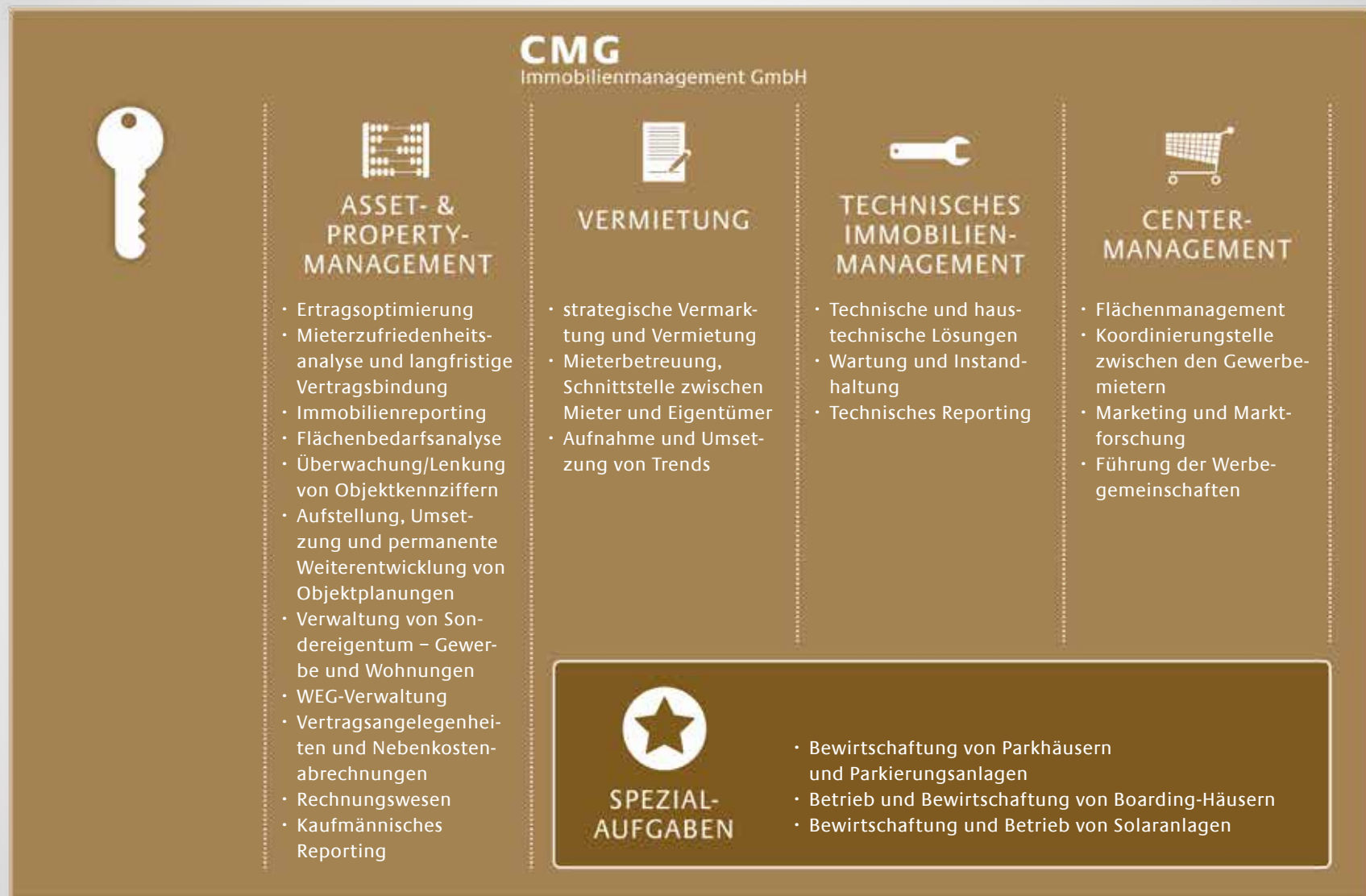
TECHNISCHES
IMMOBILIEN-
MANAGEMENT



CENTER-
MANAGEMENT



ANTONIADIS & URE
Steuerberatungsgesellschaft mbH





Immobilien werden bei uns optimal betreut

- Langfristige und umfassende Immobilienbetreuung
- Fachlich hoch spezialisiertes Personal
- Langjährige Erfahrung und großes Engagement
- Qualifizierte Dienstleistungskonzepte minimieren Verwaltungsaufwand
- Bearbeitung von Vertragsabschlüssen: Kaufvertrag, Miet- und Verwaltungsverträge, Garantie-, Dienstleistungsverträge
- Bearbeitung von Vertragskündigungen
- Erstellung der Jahresabrechnung nach Ablauf des Wirtschaftsjahres
- Koordination und Überwachung investitionsrelevanter Zahlungsvorgänge
- Vermietungsmanagement und Instandhaltungsmaßnahmen
- Versicherungs- und Schadenmanagement
- u. a.

Unsere zuverlässige Hausverwaltung für Immobilien entlastet Auftraggeber.



Optimale Vermietung und Objektmanagement aus einer Hand

CMG Immobilienmanagement GmbH ist ein Schwesterunternehmen der SABIV Treuhand und Verwaltung GmbH

- Übernahme aller operativen Management-Aufgaben für kaufmännisches und technisches Asset- und Objektmanagement
- Bewirtschaftung und Vermietung der Immobilien
- Verbesserung der Ertragsituationen von Fondsimmobilen
- Abbau überflüssiger Kosten
- Budgetierung, Gewinn- und Verlustrechnung
- Bilanzierung und Liquiditätsplanung für jedes Objekt
- Optimierung bestehender Mietverhältnisse
- Anschlussvermietungen

**Wir übernehmen:
Objektmanagement in Ihrem Sinne.**



Facility-Management – eine Aufgabe für Spezialisten

Facility-Management von CMG umfasst:

- kostensparende und optimierte Bewirtschaftungskonzepte
- Entwicklung und Umsetzung von Betreiberkonzepten
- Etablierung langfristiger, reibungsloser Bewirtschaftungsstandards
- Regelmäßige Überprüfung und Wartung technischer Installationen
- Umweltmanagement bei der Abfallentsorgung durch:
 - Recycling-Prozesse
 - Abfallvermeidung



**Immobilien brauchen Pflege.
Nur so machen sie dauerhaft Freude.**

Unsere wichtigsten Standorte







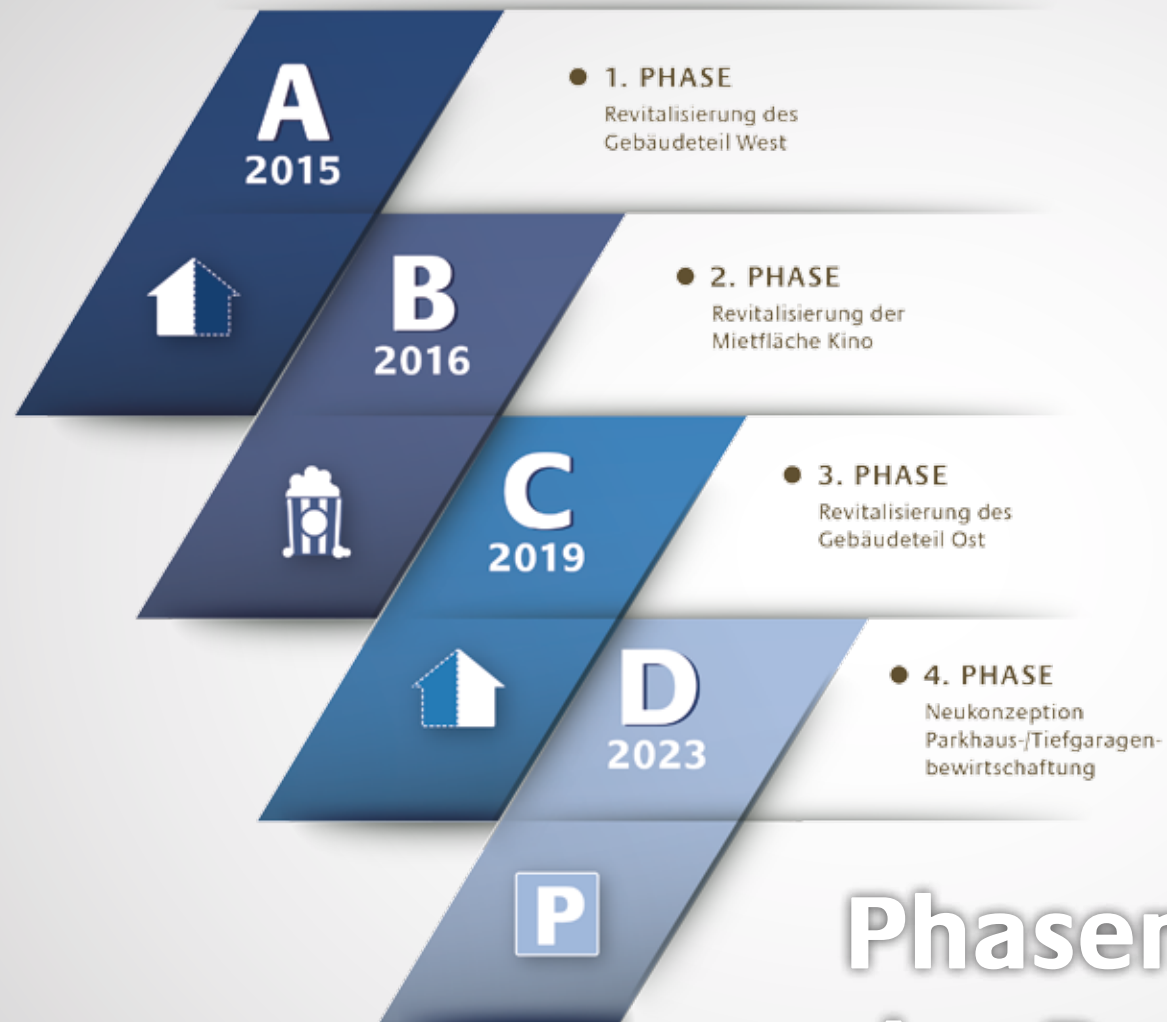
Dieser Standort bietet viele Vorteile und wir helfen, ihn zu stärken.

Daten & Fakten

Baujahr	1998
Grundstücksgröße	4.457 m ²
vollständige Inbetriebnahme	1999
Aufbau des Objekts	zwei Gebäudeteile (Ost und West), verbunden über eine Brücke (Restaurant und Büro)
Nutzung	Kino, Zahnklinik, Betreutes Wohnen, Biomarkt, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie

Aufbau des Objektes

vermietbare Gesamtfläche nach Gebäudeteilen	13.366,92 m²
• Gebäudeteil Ost	6.602,90 m ²
• Gebäudeteil West	6.152,66 m ²
• Brücke	611,36 m ²
nach Nutzungsart	
• Läden/Gastronomie	4.072,26 m ²
• Kino	3.310,00 m ²
• Artis Servicewohnen (59 Wohneinheiten)	3.033,02 m ²
• Zahnklinik	2.340,81 m ²
• Büroflächen	610,83 m ²
Tiefgaragenstellplätze	234



Phasen der Revitalisierung



Leistungsbeschreibung

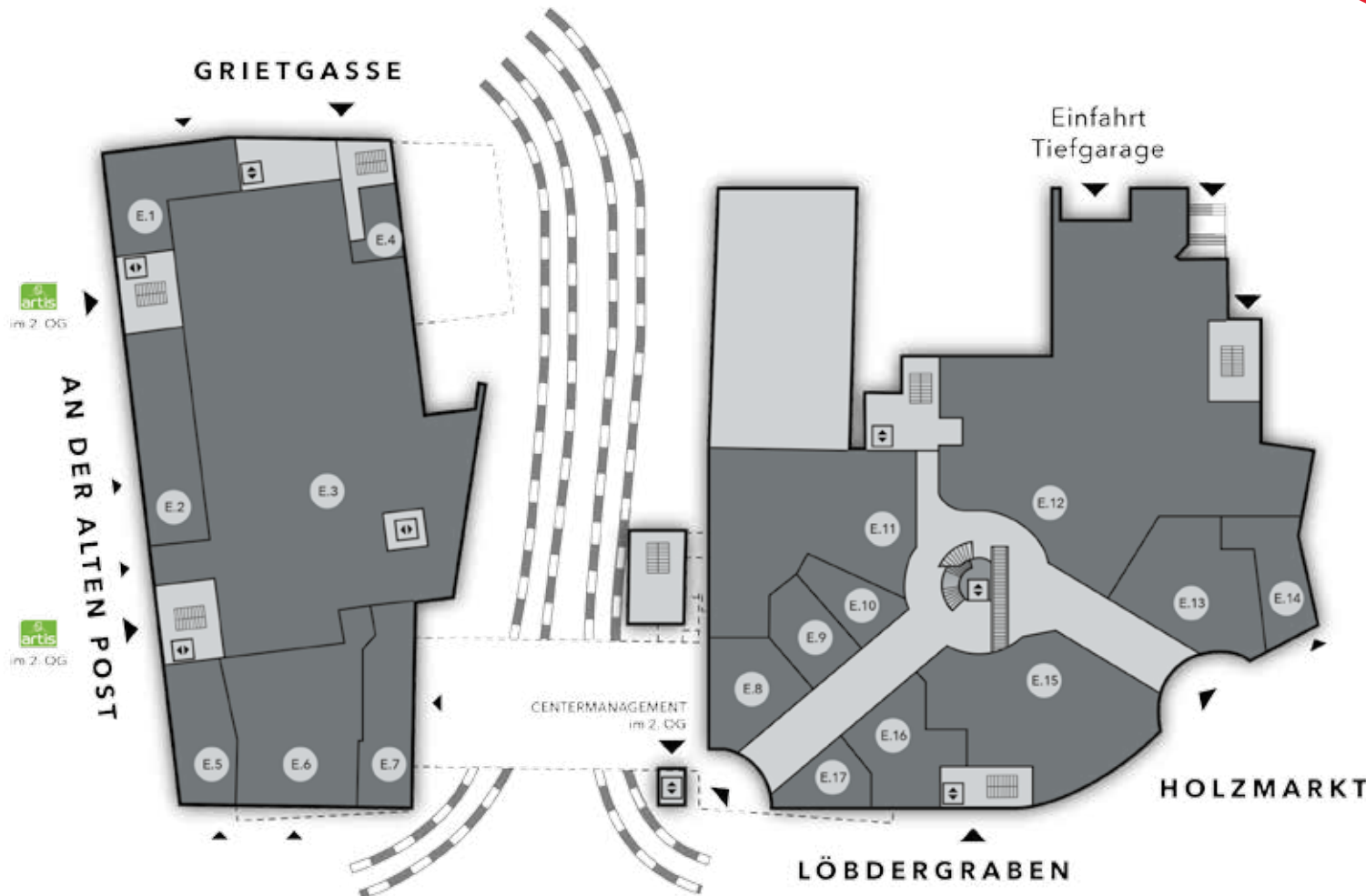
- inhaltliche Neuausrichtung der Mall
- Image-Profilierung –
unter Berücksichtigung der Architektur des Gebäudes und der Mieterprofile
- Steigerung der Attraktivität der Holzmarkt-Passage Jena:
 - Verbesserung der Mieterstruktur
 - optimale Instandhaltung und Instandsetzung
- Aufwertung der Außen- und Eingangsbereiche
- Überarbeitung des Werbe- und Beleuchtungskonzeptes
- Umsetzung der Revitalisierung –
vorrangig mit regionalen Firmen aus dem Saale-Holzland-Kreis

Die Holzmarkt-Passage Jena bietet Gewerbetreibenden ideale Rahmenbedingungen in bester Citylage in Jena.

GEBÄUDETEIL OST

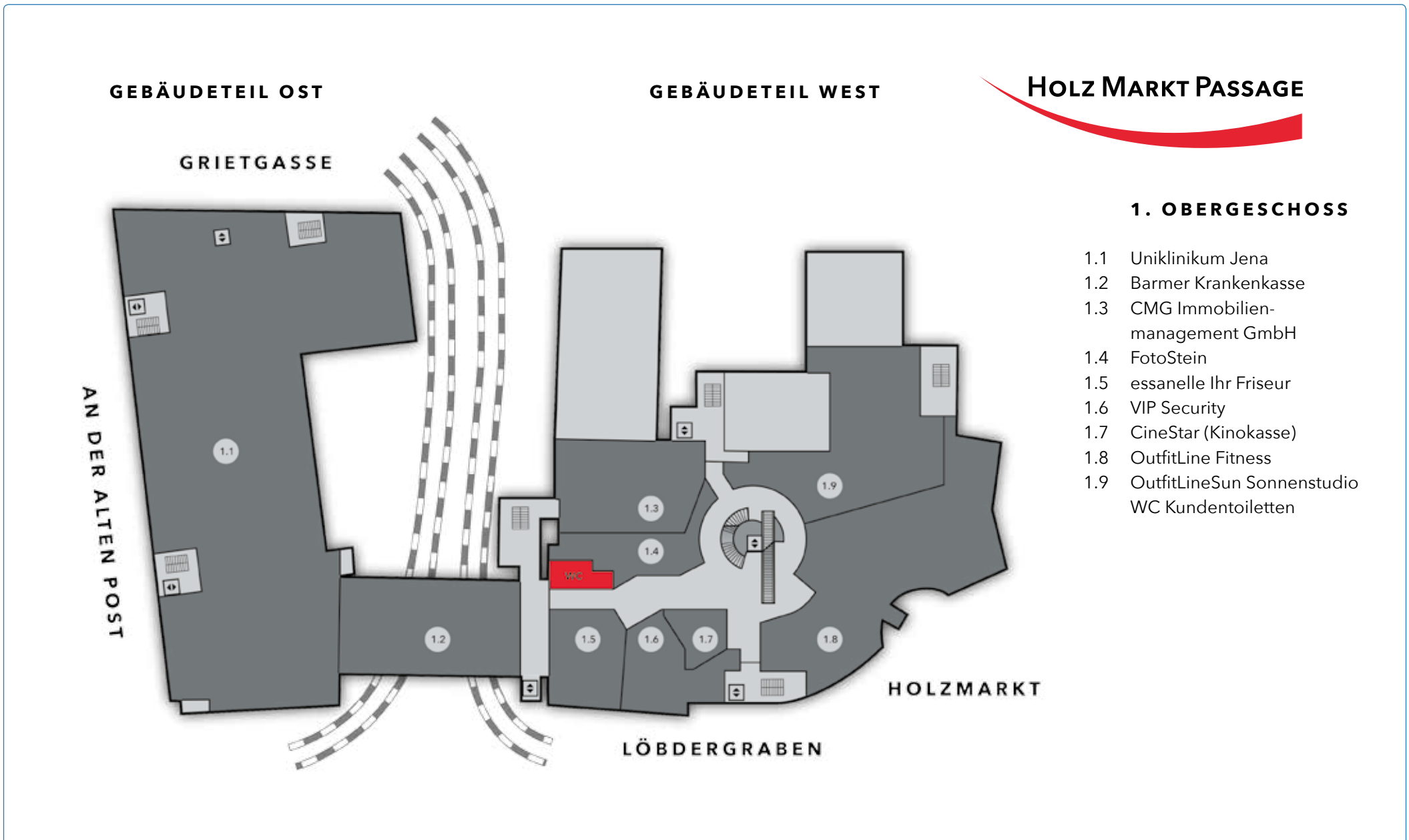
GEBÄUDETEIL WEST

HOLZ MARKT PASSAGE



ERDGESCHOSS

- E.1 Rezeption Zahnklinikum
- E.2 Getränke Lück
- E.3 EDEKA
- E.4 CMG Immobilienmanagement GmbH
- E.5 O₂-Shop
- E.6 Orange Jungle
- E.7 Holland-Blumen
- E.8 Textilreinigung Eiselt
- E.9 TabakShop
- E.10 FotoStein
- E.11 Schlemmertreff
 - Hanoi-Express
 - Fleipa
- E.12 denn's Biomarkt
- E.13 denn's Bäckerei
- E.14 Niebler - Uhren & Schmuck
- E.15 Eiskaffee Riva
- E.16 Jenaer Nahverkehr
- E.17 Gummibaerendealer



1. OBERGESCHOSS

- 1.1 Uniklinikum Jena
- 1.2 Barmer Krankenkasse
- 1.3 CMG Immobilienmanagement GmbH
- 1.4 FotoStein
- 1.5 essanelle Ihr Friseur
- 1.6 VIP Security
- 1.7 CineStar (Kinokasse)
- 1.8 OutfitLine Fitness
- 1.9 OutfitLineSun Sonnenstudio
WC Kundentoiletten

PROJEKT 1

- Revitalisierung der Einzelhandelsflächen (Sortimente, Flächengrößen)
- Neuausrichtung Food-Court (bestehend aus Fleipa GmbH und Hanoi Express auf der ehemaligen Mietfläche Röhling sowie auf der Teilfläche Foto-Stein)

PROJEKT 2

- Neuvermietung der Fläche des ehemaligen Food-Courts und der Reinigung Eiselt an denn's Biomarkt und denn's Biobäckerei
- Schaffung neuer Allgemeinflächen gemäß Baugenehmigung

PROJEKT 3

- Neustrukturierung des Einzelhandelskonzepts
- Erarbeitung eines neuen Design- und Marketingkonzepts
- Neupositionierung des Objekts in Jena

VORHER



Blick in die Holzmarktpassage in das Ladengeschäft Textilreinigung Eiselt und den Bereich Schlemmertreff

NACHHER

Bitte fotografieren Sie eine vergleichbare Aufnahme dieses Bereichs, um einen Vorher-Nachher-Vergleich aufzeigen zu können.

Neugestaltete Verkaufsfläche denn's Biomarkt und denn's Bio Bäckerei

FLEIPA
FLEISCHEREI
Partyservice



PASSAGEN-ILLUSTRATIONSKONZEPT

- Implementierung von Illustrationen identifizieren alle Anbieter visuell mit der Passage
- stilistische Aufwertung der Gesamtpassage
- kommunikatives Alleinstellungsmerkmal
- Illustationeffekte: „gefrostete“ Transparenz mit wirkungsvollen Ein- und Ausblicken
- moderner frischer Gesamteindruck



HÀNOI
EXPRESS



**Modernes Kommunikations-
Design festigt das Image.**



Leistungsübersicht

- Etablierung eines zweiten Ankermieters Einzelhandel
- Alleinstellungsmerkmal: einziger Bio-Supermarkt in Jena
- Abschluss von langfristigen Mietverträgen
- Vermietung der gesamten Fläche der Einkaufsmall im Gebäudeteil West
- Steigerung der Attraktivität der Holzmarkt-Passage Jena
- Erhöhung der Kundenfrequenz
- Umsetzung eines neuen Werbe- und Beleuchtungskonzeptes
- Erarbeitung einer Konzeption für die Visualisierung der Innen- und Außenbereiche im Gebäudeteil West

Revitalisierung und eine zeitgemäße Neuausrichtung sind der Grundstein einer zukunftsweisenden Ausrichtung des Objektes.

PROJEKT 1

- langfristige Verlängerung des Mietvertrages mit CineStar
- umfangreiche Investition in eine neue Ausstattung
- Aufwertung der Mietfläche durch Malerarbeiten
- Erweiterung des Kassen-bereichs in der Passage

PROJEKT 2

- Revitalisierung der Fensterfront von OutfitLine zum Holzmarkt mit der Einbindung in das neue Illustrationskonzept der Holzmarktpassage
- Redesign der Logos der Gewerbemieter für ein professionelles Marketing

Beispielhafte Illustration für den Gewerbemieter GummibaerenDealer



Beispielhafte Illustration für den Gewerbemieter OutfitLine





REDESIGN DER MIETERLOGOS

- Erarbeitung von zeitgemäßen grafisches oder typografisches Zeichen innerhalb des Corporate Designs der Holzmarkt-Passage.
- Die Logo der einzelnen Gewerbemieter sind im Redesign prägnant, einprägsam, schnell erfassbar, langlebig und vielseitig einsetzbar.
- Die neuen Logos machen die Qualität der Unternehmen in der Mall erfahrbar und gewährleisten die Unterscheidung von Wettbewerbern und Wiedererkennbarkeit .

Logos sind wichtige Zeichen des visuellen Auftrittes.

HERAUSFORDERUNGEN

- Revitalisierung der gesamten Einzelhandelsflächen (Sortimente, Flächengrößen)
- Verlängerung der Laufzeit des Mietvertrags des Kinos
- neue Laufzeit für den Betreibervertrag „Betreutes Wohnen“
- Investitionsbedarf Tiefgarage
- Auslaufen des Betreibervertrags der Tiefgarage

STRATEGIEN/MASSNAHMEN

- innovatives Flächenmanagement
- Neustrukturierung des Einzelhandelskonzepts
- Erarbeitung eines neuen Design- und Marketingkonzepts
- Neupositionierung des Objekts in Jena

ERFOLGE

- Neupositionierung und verbesserte Wahrnehmung
- Anpassung der Mieterstruktur an das Umfeld
- Neuordnung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss
- Akquisition attraktiver Ankermieter:
denn's Biomarkt, BARMER GEK
- Erhöhung des Cashflows
- langfristige Verlängerung der Mietverträge
Kino und Tiefgarage





Jeder Tag ist Ihr Gewinn.