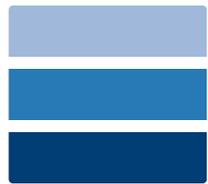


# Werte bewahren und Zukunft gestalten



**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

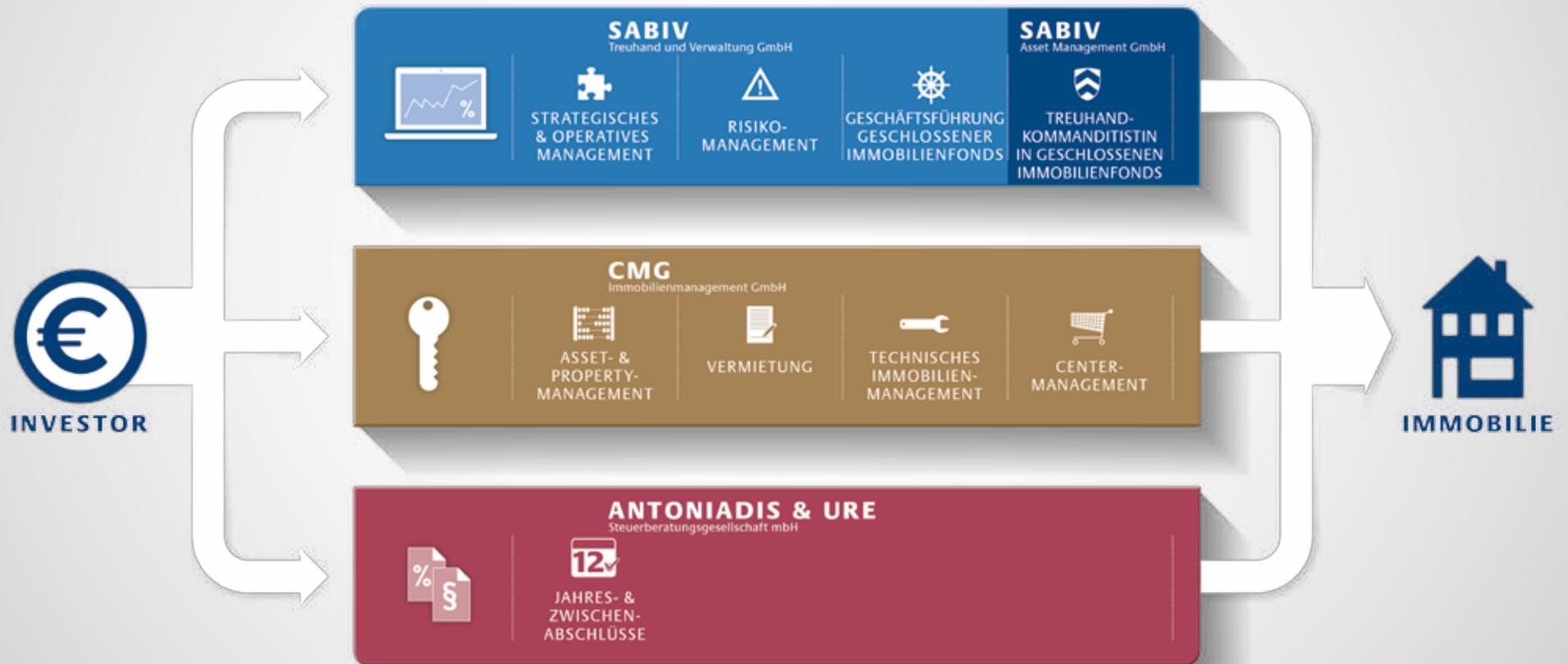


Treuhandkommanditistin in geschlossenen Immobilienfonds



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

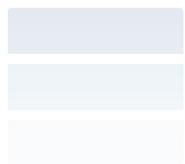
## Gesellschafter

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](http://www.sabiv.de)

**E-Mail** [info@sabiv.de](mailto:info@sabiv.de)

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



**Gründung**

9. März 1995

**Gesellschafter**

SABIV Holding GmbH  
100 % Tochter  
der PERIKLES Investment GmbH

**Geschäftsführung**

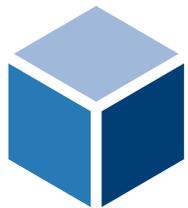
Inge Burow seit dem 12. Oktober 2009

**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**

<b>Adresse</b>	Holzmarkt 1 07743 Jena
<b>Internet</b>	<a href="http://www.cmg-immobilienmanagement.de">www.cmg-immobilienmanagement.de</a>
<b>E-Mail</b>	<a href="mailto:post@cmg-jena.com">post@cmg-jena.com</a>

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



ANTONIADIS & URE

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

ANTONIADIS & URE



**Adresse** Holzmarkt 1  
07743 Jena

**Internet** [www.anure.de](http://www.anure.de)

**E-Mail** [cka@anure.de](mailto: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**

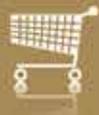
### DIENSTLEISTUNGS-KOMPLETT- PAKET BESTEHT AUS

- 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 Eigentümerversammlung
- 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



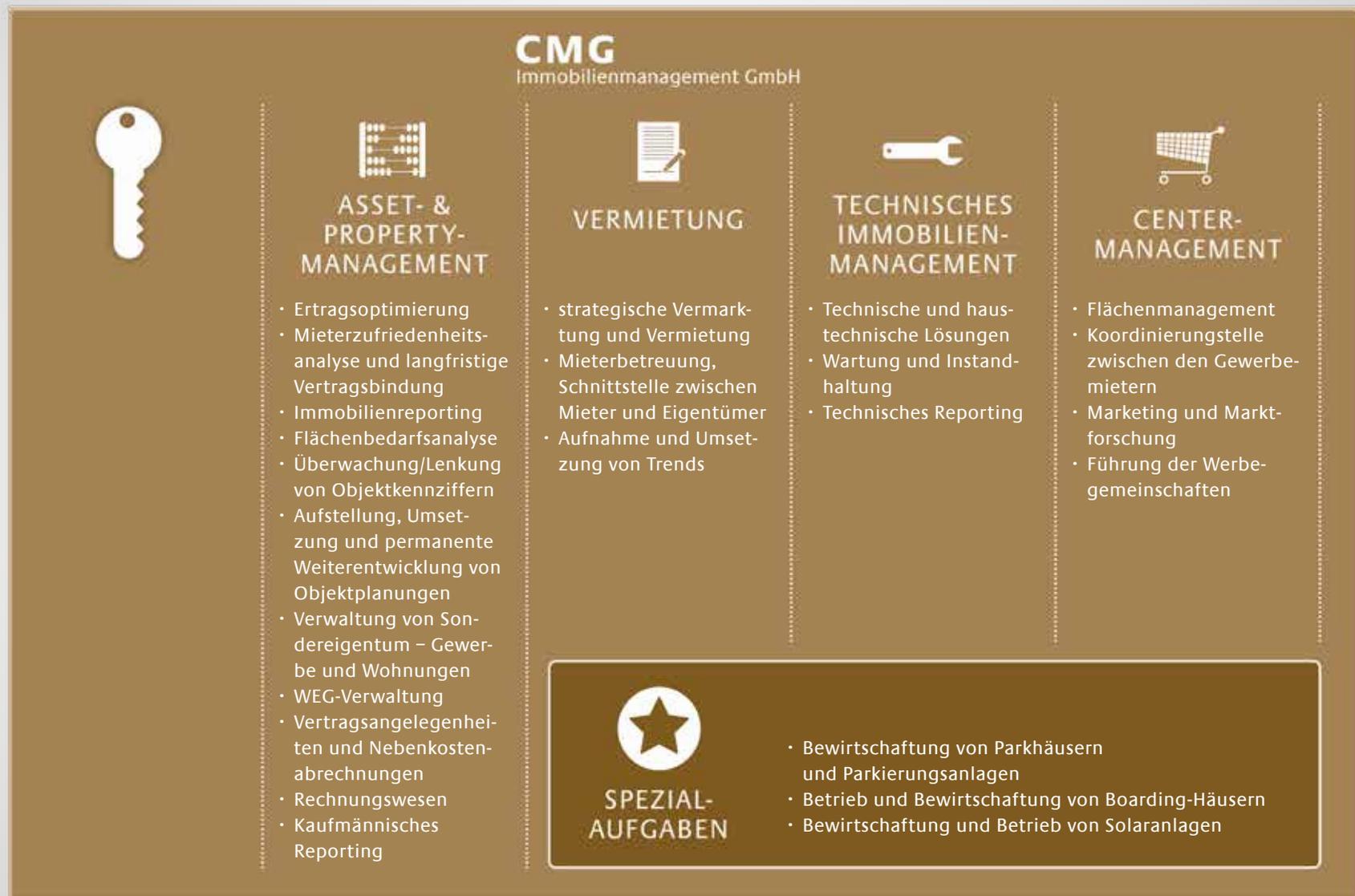
TECHNISCHES  
IMMOBILIEN-  
MANAGEMENT



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







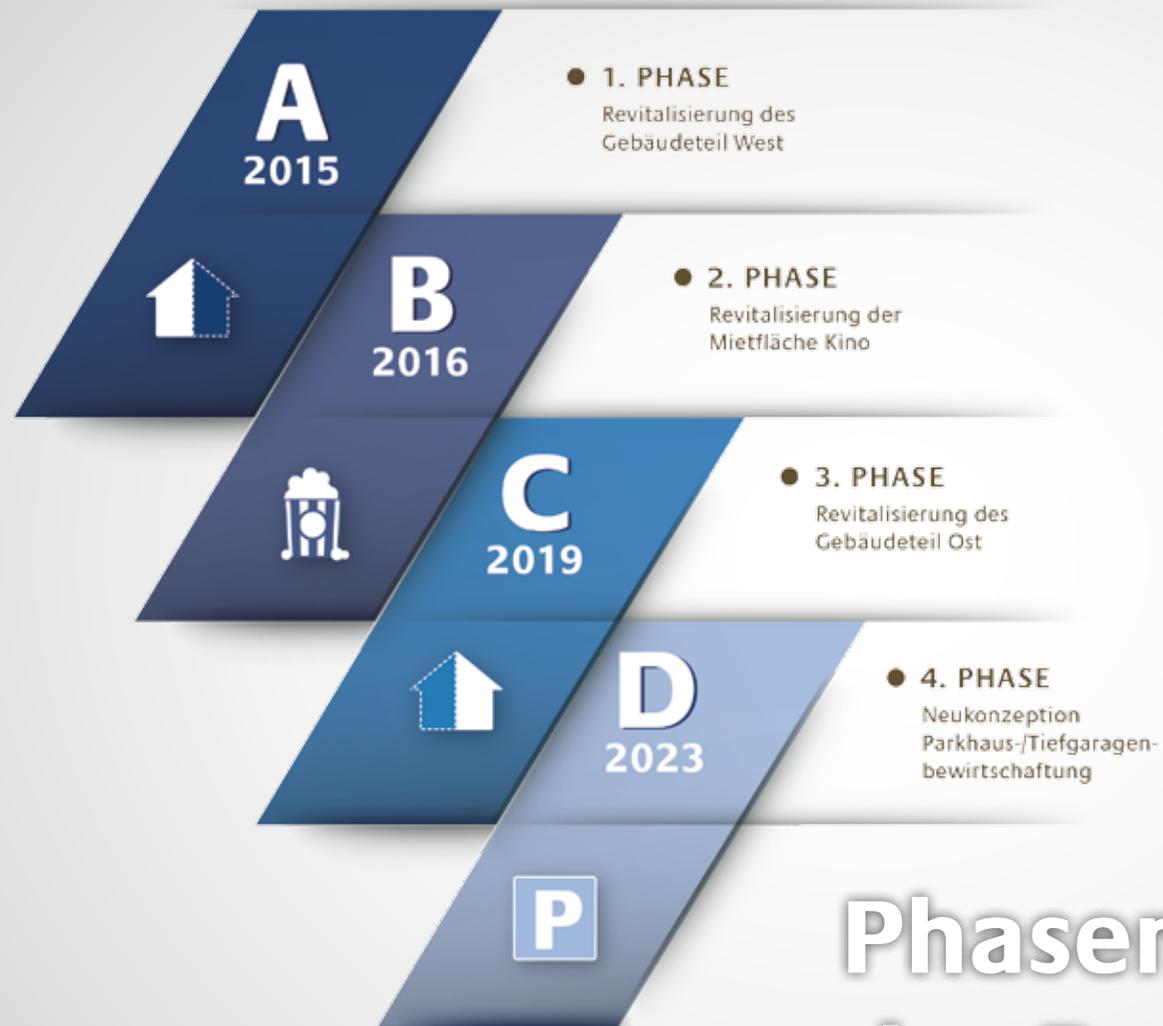
**Dieser Standort bietet viele Vorteile und wir helfen, ihn zu stärken.**

## Daten & Fakten

Baujahr	1998
Grundstücksgröße	4.457 m <sup>2</sup>
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

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



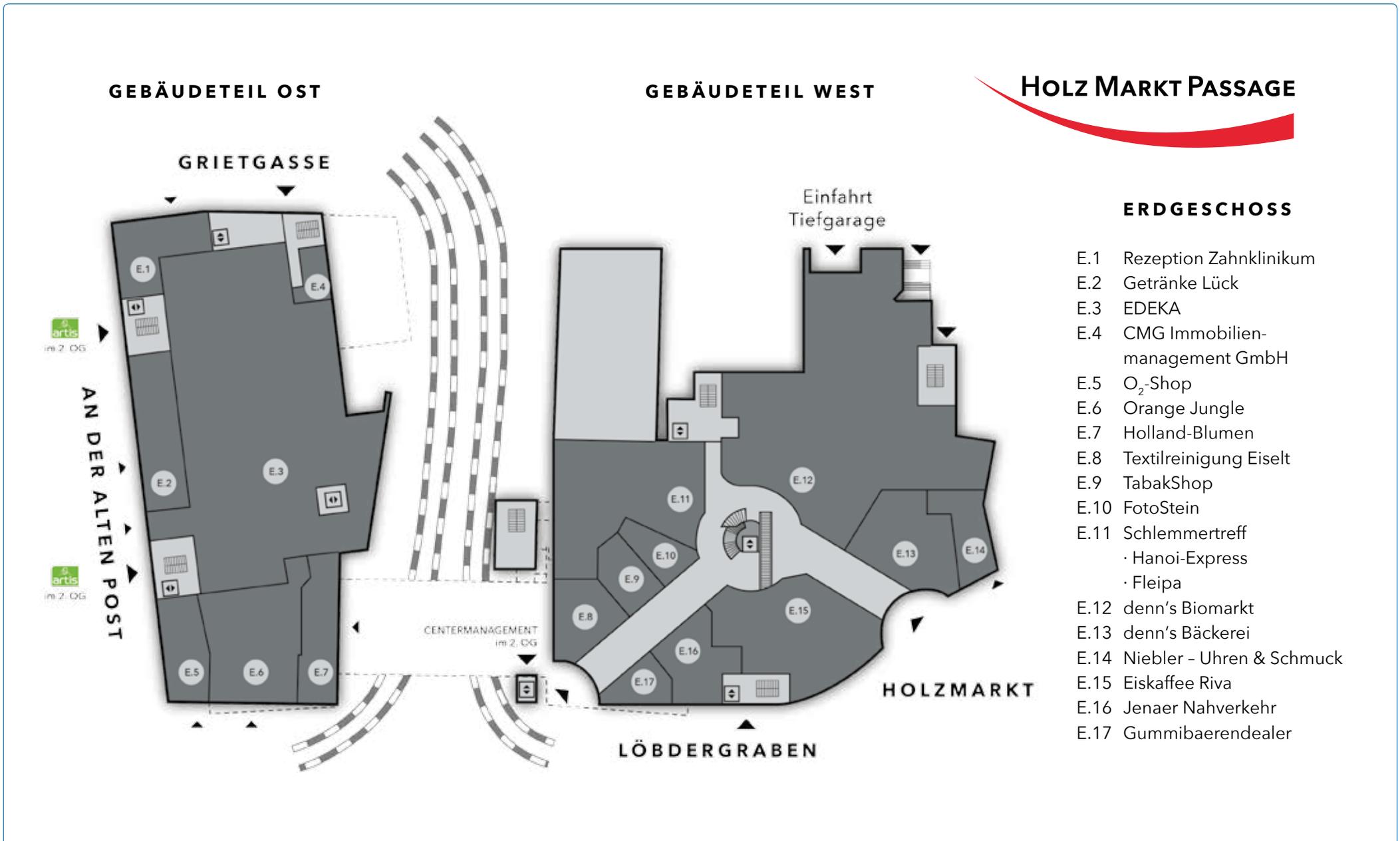
# Phasen der Revitalisierung

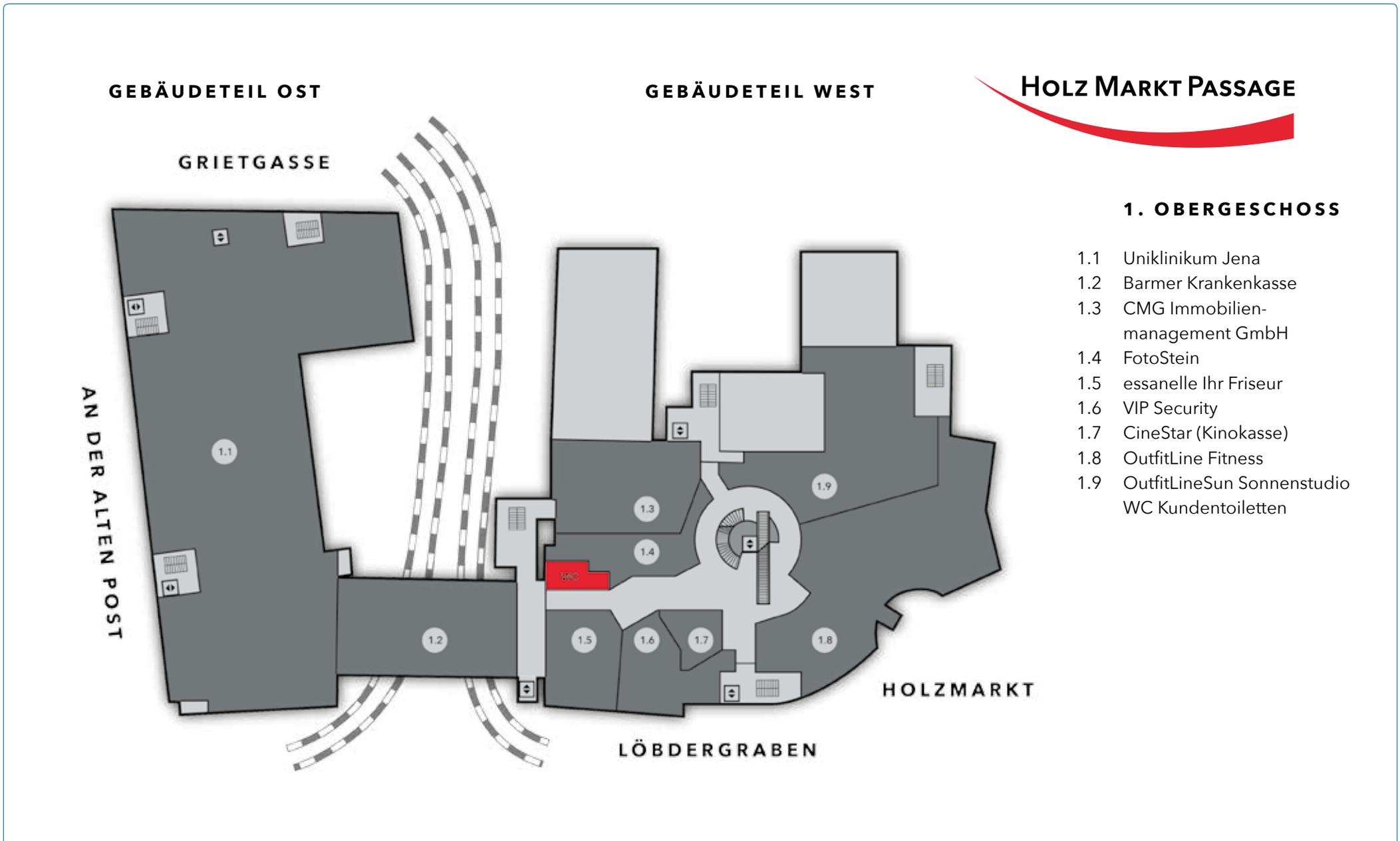


## Leistungsbeschreibung

- 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.**





**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.**