

## Analyse

Thema: Immobilienfinanzierung  
 Hannover City Carré  
 FIM Grundbesitz 8 GmbH

Dyon  
 Consulting | Investment | Real Estate

[info@dyon.info](mailto:info@dyon.info)  
[www.dyon.info](http://www.dyon.info)

Datum:  
 24.03.2017

## Analyse & Bewertung

Inhaltsübersicht:

- Zusammenfassung
- Informationen zum Unternehmen/Projekt
- Analyse der Bonität
- Kapitaldienstfähigkeit
- Wirtschaftsstandort und Prognose
- Crowdfunding

### Zusammenfassung

Derzeit sammelt die FIM Gruppe Investorengelder für ihr Immobilienprojekt Hannover City Carré. Die FIM kaufte das Einkaufszentrum in Hannover für ca. 47 Mio. Euro. Über Crowdfunding sollen bis zu 2,5 Mio. Euro für die Renovierung im Ärztehaus, sowie zur Optimierung der Eigenkapitalstruktur verwendet werden. Angeboten werden folgende Laufzeiten bzw. Zinsen: 1 Jahr (5 %), 3 Jahre (6 %), 5 Jahre (7%)

+	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bestandsimmobilie (Baujahr 2004) in zentraler Lage</b></li> <li>• <b>Bonitätsstarke Mieter (u.a. Ärzte, Einzelhandel)</b></li> <li>• <b>Gute Mietauslastung von über 97 %, Mieteinnahmen von ca. 3,2 Mio. Euro</b></li> <li>• <b>Recht gute Bonität der Muttergesellschaft</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Relativ hohe Anschaffungskosten der Immobilie (ca. 47 Mio. Euro)</b></li> <li>• <b>Geringer Return on Investment von 1,2 %</b></li> <li>• <b>Risiko auslaufender Mietverträge, welche nicht verlängert werden</b></li> <li>• <b>Bank erhält bei Insolvenz den Vorzug vor Nachranggläubigern (Crowdfunding)</b></li> </ul>

Hinweis: Eine kommerzielle Nutzung dieses Dokumentes und der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet. Bei Interesse an weiteren Analysen oder Nutzung von Informationen wenden Sie sich bitte an Dyon.

Die verwendeten Daten stammen aus öffentlich zugänglichen Quellen sowie Sekundärquellen, bereitgestellt durch die analysierten Unternehmen.

## Informationen zum Unternehmen/Projekt

Derzeit sammelt die FIM Gruppe Investorengelder für ihr Immobilienprojekt Hannover City Carré. Die FIM kaufte das Einkaufszentrum in Hannover für ca. 47 Mio. Euro. Über Crowdfunding sollen bis zu 2,5 Mio. Euro für die Renovierung im Ärztehaus, sowie zur Optimierung der Eigenkapitalstruktur verwendet werden.

Für den Kauf des Einkaufszentrum wurde die Tochtergesellschaft FIM Grundbesitz 8 GmbH gegründet.

Mutterunternehmen ist die FIM Holding GmbH zu 100 %.

Die Bestandsimmobilie wurde 2004 erbaut und hat einen Verkehrswert von 50 Mio. Euro lt. FIM.

Vermietet sind ca. 97 %.

Jährliche Mieteinnahmen (netto): Ca. 3,2 Mio. Euro

## Analyse der Bonität

Da das Unternehmen neu gegründet ist, analysiert Dyon eine „virtuelle“ Bilanz aus Angaben des Exposé der FIM zu dem Projekt.

Anlagevermögen:

Immobilie (Anschaffungskosten) 47.903.760 €

Liquide Mittel (geschätzt) 2.000.000 €

Eigenkapital (Darlehen FIM, Crowdfinanzierung) ca. 13.000.000 €

Fremdkapital (Banken, etc.) Ca. 37.200.000 €

EK-Quote: ca. 26 %

Einschätzung: EK-Quote im „normalen“ Bereich, idealer wäre ein Wert von ca. 30 %.

Gewinn- und Verlustrechnung (Schätzung):

Das Unternehmen rechnet mit einem Ergebnis von ca. 600.000 €

Cash Flow: ca. 900.000 € (Jahr 1)

Einschätzung: Eher schwache Ertragskraft, Rendite (ROE) von nur 1,2 %.

## Kapitaldienstfähigkeit

Betrachtung für 1 Jahr:

Nach einem Jahr (Q1 2018) wird das erste Nachrangdarlehen (5 % Zins) von bis zu 1.050.000 € fällig. Dem gegenüber steht ein erwarteter Cash Flow von 900.000 €.

Unterdeckung: Ca. 150.000 €

Da jedoch das Darlehen um 12 Monate verlängert wird (wenn nicht gekündigt), werden unserer Schätzung nach 700.000 € bis 800.000 € fällig. Somit wäre die

Hinweis: Eine kommerzielle Nutzung dieses Dokumentes und der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet. Bei Interesse an weiteren Analysen oder Nutzung von Informationen wenden Sie sich bitte an Dyon.

Die verwendeten Daten stammen aus öffentlich zugänglichen Quellen sowie Sekundärquellen, bereitgestellt durch die analysierten Unternehmen.

Kapitaldienstfähigkeit auch im Jahr 2018 gegeben. Zudem ist es als sehr wahrscheinlich anzunehmen, dass sich die Gesellschaft auch kurzfristig refinanzieren kann. Das Interesse der Banken wird mit Sicherheit groß sein, dass die Gesellschaft nicht nach 1-2 Jahren illiquide wird, angesichts des großen Projektvolumens.

Bei einer Leitzinserhöhung durch die EZB kann es hier jedoch zu erhöhten Finanzierungskosten kommen. Jedoch ist ein Zinsanstieg aus unserer Sicht vor Q2 2018 nicht zu erwarten.

In den Folgejahren werden Zinsbelastungen entsprechend geringer. Hier ist es dann abhängig von den Mieteinnahmen und Kosten, inwieweit sich die Liquiditätslage entwickelt.

### Wirtschaftsstandort und Prognose

Das Einkaufszentrum liegt zentral in der Innenstadt Hannover.

Entwicklungspotenzial von Hannover als Wirtschaftsstandort wird als gut eingeschätzt.

Konkurrenzsituation Einkaufszentren:

- Ernst-August-Galerie und unmittelbarer Nähe (ebenfalls nahe am Bahnhof)
- Galerie Luise
- Zudem Aldi in direkter Umgebung (Konkurrenz zum Mieter Kaufland)

Durch Ärztehaus und bonitätsstarke Mieter kann unserer Einschätzung nach mit einem Mietstand von mind. 80-90 % gerechnet werden. Hierbei wird entscheidend sein, ob auslaufende Mietverträge verlängert werden können.

Bei steigenden Leitzinsen und abflachendem Wirtschaftswachstum ist eine Abwertung der Immobilie möglich.

### Crowdfinanzierung

Es handelt sich bei der Crowdfinanzierung dieses Projektes/Unternehmens um Nachrangdarlehen.

Verzinsung und Laufzeiten:

- 1 Jahr (5 %)
- 3 Jahre (6 %)
- 5 Jahre (7%)

Vermittlung über Bergfürst AG.  
Relativ neue Finanzierungsform.

Anteil der Crowd- an der gesamten Finanzierung: 5 %

Totalverlust möglich: Ja, bei Abwertung der Immobilie und gleichzeitiger Abwertung der Immobilie.

Hinweis: Eine kommerzielle Nutzung dieses Dokumentes und der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet. Bei Interesse an weiteren Analysen oder Nutzung von Informationen wenden Sie sich bitte an Dyon.

Die verwendeten Daten stammen aus öffentlich zugänglichen Quellen sowie Sekundärquellen, bereitgestellt durch die analysierten Unternehmen.

## Detaillierte persönliche Analyse

*Sie möchten eine detaillierte Analyse und/oder eine Analyse, welche auf sie als Privatperson oder Unternehmen zugeschnitten ist?*

*Kontaktieren Sie Dyon und wir erstellen Ihre Analyse zum o.g. oder anderen Unternehmen mit Bewertung zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis.*

**Vergessen Sie nicht:** Eine Fehlinvestition ist deutlich teurer und oftmals vermeidbar!

*Quellen: Handelsregister, Bergfuerst.com, FIM Gruppe, Expose Hannover City Carre, Google Maps, prinz.de*

*Hinweis: Alle Angaben unter Vorbehalt. Dyon übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit von Daten aus fremden Quellen. Überprüft diese jedoch kritisch nach bestem Gewissen. Zudem erstellt Dyon keine Investmentempfehlungen, da dies von der persönlichen Situation und Risikoaffinität abhängt. Diese sollte im Einzelfall zunächst analysiert werden.*

Hinweis: Eine kommerzielle Nutzung dieses Dokumentes und der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet. Bei Interesse an weiteren Analysen oder Nutzung von Informationen wenden Sie sich bitte an Dyon.

Die verwendeten Daten stammen aus öffentlich zugänglichen Quellen sowie Sekundärquellen, bereitgestellt durch die analysierten Unternehmen.