



**Kapital für Immobilien-  
Projektentwickler**

**Beteiligungs-Exposé**



# Immobilienprojektentwicklung

## INVESTIEREN SIE MIT UNS IN DAS LUKRATIVSTE GESCHÄFTSFELD DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### **Außergewöhnliche Projekte in top Lage!**

Als national ausgerichteter und professionell agierender Immobilieninvestor hat sich die SynInvest GmbH auf die Beteiligung an hochwertigen Immobilienprojektentwicklungen in Deutschland spezialisiert. Durch den Erwerb des Grundstücks, Strukturierung der Investition, Kontrolle und Steuerung des Projekts sowie der Projektpartner und des Exits hält die SynInvest zu jedem Zeitpunkt volle Kontrolle über das Investment.

### **Professionelle Partner & langjähriges Know-how!**

Das Unternehmen profitiert von der engen Zusammenarbeit mit Immobilien-Partnern aus dem jahrzehntelang aufgebauten deutschlandweiten Immobilien-, und Finanzierungsnetzwerk. Durch fundierte Marktanalysen, objektbezogene Due-Diligence-Prüfungen, immobilienwirtschaftliche Investitionsberechnungen und eine gewissenhafte Finanzierungsplanung können im Vorfeld eines Investments eventuelle Risiken zuverlässig erkannt und Schwachstellen eliminiert werden. Das Team der SynInvest hat so entscheidenden Einfluss um den Projektentwicklungserfolg zu gewährleisten.

### **Wenn Know How sich erfolgreich ergänzt!**

Insgesamt über 45 Jahre Erfahrung in den Disziplinen „Immobilienwirtschaft“, „Finanzierung“ und „Projektentwicklung“ werden in der SynInvest für den Erfolg gebündelt. Die SynInvest wurde von dem Mehrheitsgesellschafter Björn Kukula gegründet und zu einem High-Performance-Unternehmen ausgebaut.

Beiratsmitglieder und gleichzeitig Mitgesellschafter sind

Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Johann Löhn - Beiratsvorsitzender - als Präsident der Steinbeis Hochschule Berlin,

Herr Klaus Dieter Findeisen als ehemaliger KPMG-Partner mit der Spezialisierung auf Asset Backed Securities, strukturierte Finanzierungen und Leasing-Finanzierungen

Frau Elfi Christine Garthe mit dem Schwerpunkt Corporate-Finance und Merger & Acquisition

Herr Henning Sieh als ehemaliger Vorstand der Deutschen Wohnen AG

Weiterer Geschäftsführer der SynInvest ist der Immobilienprofi Marc K. Thiel, der mit seinen Geschicken, seiner jahrzehntelangen Erfahrung in Vorstands- und Führungspositionen sowie seinem eng ausgebautem Kontakte-Netzwerk die SynInvest auf Erfolgskurs hält.

Die SynInvest nutzt eine von Björn Kukula entwickelte Immobilien- und Akquisitionsoftware, die auf der berühmten Lohnmethode® (entwickelt vom Beiratsvorsitzenden Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Johann Löhn) basiert. Die Arbeitsschritte werden hoch effizient, ortsübergreifend abgebildet und liefern so einen Tempovorteil, den kaum ein anderes Unternehmen darstellen kann. Durch diesen Vorteil ist sichergestellt, dass die SynInvest sich durch den schnellsten Zugriff auf die besten Projektentwicklungen eine Vorrangstellung gegenüber der Konkurrenz sichern kann.

### **Die Strategie: Short Term Investment!**

Die SynInvest GmbH hat sich in erster Linie auf die Beteiligung an lukrativen Projektentwicklungen spezialisiert, dabei wird der Fokus auf Projektentwicklungen gelegt, deren Baurecht und Exit gesichert ist. I.d.R. wird das Investitionskapital überdurchschnittlich besichert. Es wird investiert in Projektentwicklungen der Kategorie „Wohnen“ und „Lebensmitteleinzelhandel“ in Regionen mit positivem Wirtschaftstrend.

Dabei wird i.d.R. in den Grundstückserwerb und die Projektanschubfinanzierung investiert, um das Projekt nach Fertigstellung oder als sog. Projektpaket (Grundstück, Baugenehmigung, Planung, ggf. Mieter, Exitkonzept) zu veräußern.

Die Investition ist pro Projekt maximal 3 Jahre gebunden.

### **Wertsteigerungspotential der Projektentwicklungen**

Aus aktuellen Studien geht hervor, dass besonders die lukrativen Projektentwicklungen unter der Bankenkrise und

den Bankenregularien Basel III leiden. Es wird händierend nach alternativen Finanzierungsformen gesucht. Diese kann die SynInvest liefern.

Die Wertsteigerung der folgenden Einzelschritte

- Konzepterstellung
- Planung
- Baurecht / Baugenehmigung
- Projekttext

, die 70% des Profits des Immobilienzyklus ausmachen, werden so optimal abgeschöpft.

Durch den kurzen Anlagehorizont von maximal 3 Jahren können die risikoreichen „Schweinezyklen“ wirkungsvoll vermieden werden.

Der Erfolg der Projektentwicklungen wird durch die systematischen Zusammenarbeit mit den lokalen Marktführern („local hero-Prinzip“) vor Ort optimiert.

Zusammengefasst:

- TOP INVESTMENT
- EXZELLENTRE RENDITEN
- GROSSES WERTSTEIGERUNGSPOTENTIAL
- ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE
- PROFESSIONELLE PARTNER
- LANGJÄHRIGES KNOW HOW
- BESTEHENDE PROJEKTPipeline
- VORSPRUNG DURCH TECHNOLOGIE
- HOHE ABSICHERUNG DER EINZELINVESTITIONEN
- „LOCAL HERO-PRINZIP“



## MIT STRATEGIE & SYSTEM AM MARKT

### Immobilienprojektentwicklungen: lukrativ und berechenbar

Der nationale Deutsche Immobilienmarkt ist -das ist auch ausländischen Investoren bekannt- sehr stabil.

Schwankungen der (Welt-)wirtschaft werden nur bedingt im Immobilienmarkt Deutschlands abgebildet. Daher gilt die Investition in deutsche Immobilien immer noch als sehr berechenbar und sehr sicher. Wer eine lukrative Rendite sucht, wird in Deutschland jedoch nur in der Projektentwicklung fündig, muss jedoch eine Vielzahl von Fachthemen (Baurecht, Vertrieb, lokale Trends, etc.) berücksichtigen. Daher galt bisher die Projektentwicklung ausschließlich Professionals vorbehalten. Nach Jahren des erfolgreichen Handelns, sind Projektentwickler aufgrund der ständig steigenden Kreditvergabeansforderungen der Banken (Basel III) heutzutage gezwungen entweder a) weniger Projektentwicklungen durchzuführen, oder b) Alternativen der Finanzierung in Anspruch zu nehmen. Auf diesem großen und steigenden Bedarf hat sich die SynInvest spezialisiert und über Jahre hinweg Mechanismen entwickelt, um Projektentwicklungen deutschlandweit zu begleiten und zu steuern.

Dazu gehören

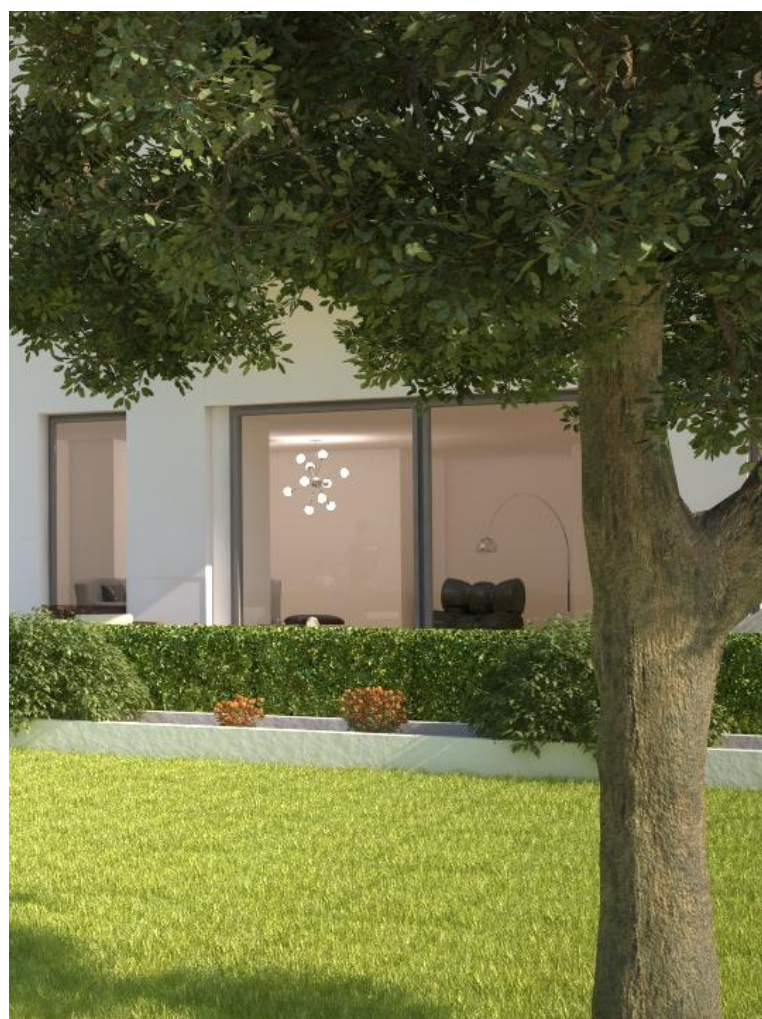
- Auswahl der Standorte  
(ausschließlich Standorte mit nachweislich positivem Wirtschaftswachstum)
- Auswahl der Projekte  
(ausschließlich Exit-gesicherte Projekte)
- Auswahl der Nutzungsarten  
(ausschließlich wohnwirtschaftliche und Nahrungsmittel Einzelhandelsnutzung)
- Auswahl der lokalen Partner  
(ausschließlich Partner (z.B. Banken, Architekten, Vertriebsunterstützung, etc.) die lokal ansässig und nachweislich erfolgreich sind)

In den kommenden Jahren sind die Aussichten für Investoren in diesem Segment nahezu ideal. Der Immobilienmarkt profitiert dabei nicht nur vom historisch niedrigen Leitzins, sondern auch von der Kapitalflucht aus den Euro-Krisenländern sowie einer wachsenden Zahl von

ausländischen Investoren mit Verständnis für den deutschen Immobilienmarkt.

Werden diese Erfolgsfaktoren kombiniert mit den engen lokal gespannten Netzwerken, die weiterhin einen kontinuierlichen Fluss an lukrativen Projektentwicklungen sichern, entstehen ideale Investitionsbedingungen.

Die Zeit ist reif.



## GENUSSRECHTS-BETEILIGUNG

Genussrechte haben eine wertpapierrechtliche Grundlage und gewähren eine Beteiligung am Gewinn eines Unternehmens; also keinen festen Zins. Die Genussrechte nehmen am Erfolg (Gewinn) der SynInvest GmbH aber auch an Verlusten teil.

Die Genussrechte werden als Namensgenussrechte ausgegeben und in ein Genussrechtsregister eingetragen. Die Übertragbarkeit ist aus kapitalmarktrechtlichen Gründen eingeschränkt. Die Genussrechte werden dementsprechend als sogenannte vinkulierte Namens-Genussrechte ohne Wertpapierverbriefung ausgegeben. Es besteht keine Nachschussverpflichtung. Im Steuerrecht werden die Erträge aus Genuss-rechten als Einkünfte aus Kapitalvermögen eingestuft und unterliegen der Abgeltungssteuer plus Solidaritätszuschlag. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

GRUNDDIVIDENDE	7,65% p.a.
MINDESTZEICHNUNG	25.000 €
LAUFZEIT	5 Jahre

## Die Beteiligung

Art:

Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von Genussrechten für einen limitierten Investorenkreis (max. 20 Genussrechtsbeteiligungen = Small-Capital-Beteiligung)

Ausgestaltung:

- Genussrechte
- Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin
- Anspruch auf Dividendenzahlung
- Anspruch auf Überschussdividende
- Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung

Laufzeit:

Mindestens 5 volle Jahre

Emissionsvolumen:

2,5 Mio. Euro

Kündigungsfrist:

Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres

Mindestzeichnung:

Einmaleinlage: ab 25.000,- Euro

Emissionskosten:

Kein Agio

Anlaufverluste:

keine

Rechte und Pflichten des Beteiligten

Dividende/Bonus:

- Grunddividende : 7,65% p.a. des Beteiligungsbetrages
- Überschussdividende anteilig aus 10 % des Jahresüberschusses
- Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse

Zahlung der Dividende:

1 x jährlich

## ANLEIHEKAPITAL

Schuldverschreibungen (= Anleihen, Bonds oder auch Rentenpapiere genannt) sind schuldrechtliche Verträge gem. den §§ 793 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches mit einem Gläubiger-Forderungsrecht ("Geld gegen Zins") und dienen der Finanzierung von Unternehmen. Anleihen bzw. Schuldverschreibungen - gleich in welchen Ausprägungen - sind kapitalmarktrechtlich grundsätzlich Wertpapiere und zwar unabhängig davon, ob eine Verbriefung durch ein physisches Wertpapier stattfindet oder nicht. Die Bedeutung von Anleihen besteht darin, dass sie dem Anleger eine feste jährliche Verzinsung und einen terminierten Rückzahlungstermin bieten. Bei einer Mindesteinlage ab Euro 100.000,- stellt das Wertpapierprospektgesetz die Ausgabe von Anleihen frei von einer Prospektpflicht.

<b>FESTVERZINSUNG</b>	<b>7,65% p.a.</b>
<b>MINDESTZEICHNUNG</b>	<b>100.000 €</b>
<b>LAUFZEIT</b>	<b>5 Jahre</b>

## Die Beteiligung

Art:

Inhaberschuldverschreibung mit Festverzinsung

Ausgestaltung:

- Festverzinsung von 7,65 % p. a.

- Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit

Laufzeit:

5 volle Jahre (feste Laufzeit)

Emissionsvolumen:

5,0 Mio. Euro

Mindestzeichnung:

Einmaleinlage: ab 100.000,- Euro

Emissionskosten:

kein Agio

Anlaufverluste:

keine

Rechte und Pflichten des Beteiligten

Festzins:

- 7,65 % p. a. des Beteiligungsbetrages

Zahlung der Zinsen:

1 x jährlich

## STILLE GESELLSCHAFTS-BETEILIGUNG

Der stille Gesellschafter ist auf Zeit am Gewinn und Verlust der SynInvest beteiligt. Im Geschäftsverkehr tritt nur das im Handelsregister eingetragene Unternehmen auf und nur dieses wird im Vertragsverkehr rechtlich verpflichtet. Der stille Gesellschafter ist Kapitalgeber, dessen Beteiligungsgeld in das Vermögen bzw. Eigentum des Geschäftsinhabers übergeht. Es besteht bei vertragsgemäßer Kündigung ein schuldrechtlicher Rückforderungsanspruch des Einlagekapitals. Der stille Gesellschafter haftet beschränkt wie der Kommanditist, nämlich nur in Höhe der von ihm vertraglich übernommenen stillen Gesellschaftseinlage. Ist diese Einlage erbracht, besteht keinerlei Haftung mehr. Ebenso ist eine Nachschussverpflichtung ausgeschlossen. Gewinnausschüttungen sind beim stillen Gesellschafter Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungssteuer mit maximal 25 % plus Solidaritätszuschlag unterliegen. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

GRUNDDIVIDENDE	7,65% p.a.
MINDESTZEICHNUNG	25.000 €
LAUFZEIT	7 Jahre

## Die Beteiligung

### Art:

Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von stillem Gesellschaftskapital für einen limitierten Investorenkreis (max. 20 stille Gesellschaftsbeteiligungen = Small-Capital-Beteiligung)

### Ausgestaltung:

- Typisch stilles Gesellschaftskapital
- Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin
- Anspruch auf Dividendenzahlung
- Anspruch auf Überschussdividende
- Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung

### Laufzeit:

Mindestens 7 volle Jahre

### Emissionsvolumen:

2,5 Mio. Euro

### Kündigungsfrist:

Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres

### Mindestzeichnung:

Einmaleinlage: ab 25.000,- Euro

### Emissionskosten:

kein Agio

### Anlaufverluste:

keine

### Rechte und Pflichten des Beteiligten

#### Dividende/Bonus:

- Grunddividende: 7,65 % p. a. des Beteiligungsbetrages
- Überschussdividende anteilig aus 10 % des Jahresüberschusses

Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse

#### Zahlung der Dividende:

1 x jährlich

### Qualifiziertes Nachrangdarlehen

Das Nachrangdarlehen ist ein Darlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt des Kapitalgebers. Das Kapital wird fest verzinst. Bei dem Nachrangdarlehen erfolgen die jährliche Zinszahlung und später dessen Kapitalrückführung erst nach der Befriedigung von bevorrechtigten Gläubigern. Die Ansprüche des Nachrangdarlehens-Gebers werden also erst an zweiter Stelle bedient. Soweit zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt keine Zahlung des Unternehmens erfolgen kann, bleiben dennoch die Ansprüche (lediglich mit zeitlicher Verschiebung) erhalten.

Im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Unternehmens dürfen Zahlungen auf das Nachrangdarlehen erst dann durchgeführt werden, nachdem alle bevorrechtigten Gläubiger ihre Forderungen bezahlt bekommen haben".

FESTVERZINSUNG	6% p.a.
MINDESTZEICHNUNG	10.000 €
LAUFZEIT	3 Jahre

### Die Beteiligung

#### Art:

Qualifiziertes Nachrangdarlehen

#### Ausgestaltung:

- Festverzinsung von 6% p. a.
- Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit

#### Laufzeit:

3 volle Jahre (feste Laufzeit)

#### Emissionsvolumen:

2,5 Mio. Euro

#### Mindestzeichnung:

Einmaleinlage ab 10.000,- Euro

#### Emissionskosten:

kein Agio

#### Anlaufverluste:

keine

#### Rechte und Pflichten des Beteiligten

#### Festzins:

- 6 % p. a. des Beteiligungsbetrages

#### Zahlung der Zinsen:

1 x jährlich



# HINWEISE

## Angabenvorbehalt

Das vorliegende Konzept wurde mit viel Sorgfalt erarbeitet. Unvorhergesehene zukünftige Entwicklungen können die in diesem Konzept dargestellten Angaben beeinflussen. Die unvorhergesehenen Entwicklungen können zu Verbesserungen oder auch zu Verschlechterungen zukünftiger Erträge sowie zu Vermögensgewinnen oder -Verlusten führen. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können die Rentabilität, Verfügbarkeit und Werthaltigkeit dieser Kapitalbeteiligung beeinflussen. Die Herausgeber können daher für den Eintritt der mit der Investition verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele keine Gewähr übernehmen.

## Haftungsvorbehalt

Die in diesem Konzept enthaltenen Wirtschaftlichkeitsdaten, sonstige Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und aufgezeigten Entwicklungstendenzen beruhen ausschließlich auf Prognosen und Erfahrungen der Herausgeber. Zwar entsprechen alle vorgelegten Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und Entwicklungsprognosen bestem Wissen und Gewissen und beruhen auf gegenwärtigen Einschätzungen der wirtschaftlichen Situation und des Absatzmarktes, dennoch sind Abweichungen aufgrund einer anderen als der angenommenen künftigen Entwicklung möglich, namentlich hinsichtlich der kalkulierten und prognostizierten Zahlenwerte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben und Berechnungen kann nicht übernommen werden, sofern sich Druck-, Rechen- und Zeichenfehler eingeschlichen

haben sollten. Eine Haftung für abweichende künftige wirtschaftliche Entwicklungen, für Änderungen der rechtlichen Grundlagen in Form von Gesetzen, Erlassen und der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden, da diese erfahrungsgemäß einem Wandel unterworfen sein können. Insbesondere kann keine Haftung für die in diesem Konzept gemachten Angaben hinsichtlich der steuerlichen Berechnungen und Erläuterungen übernommen werden.

Niemand ist berechtigt, von dem vorliegenden Konzept abweichende Angaben zu machen, es sei denn, er ist von den Herausgebern dazu schriftlich ermächtigt. Maßgeblich für das Vertragsverhältnis ist der Inhalt dieses Beteiligungs-Exposes.

## Risikobelehrung

Bei diesem Angebot zur Beteiligung mit Genussrechtskapital, typisch stillem Gesellschaftskapital, Anleihekapital und/oder Nachrang-Darlehenskapital handelt es sich nicht um eine so genannte mündelsichere Kapitalanlage, sondern um eine Unternehmensbeteiligung mit Risiken. Eine Kapitalanlage in eine Unternehmensbeteiligung stellt wie jede unternehmerische Tätigkeit ein Wagnis dar. Somit kann prinzipiell ein Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Der Kapitalanleger sollte daher stets einen Teil- oder gar Totalverlust aus dieser Anlage wirtschaftlich verkraften können.

Für die Investition fordern Sie bitte die Zeichnungsunterlagen an,  
bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung,

SynInvest GmbH  
Wiesenhüttenplatz 26  
60329 Frankfurt  
Ansprechpartner: Geschäftsführer Björn Kukula

✉ [info@SynInvest.de](mailto:info@SynInvest.de)

☎ 069 - 20 97 377 - 20