

UNTERNEHMENSANALYSE

Stephan Appel

DATUM: 09.07.18

AN : Level7 Real Estate Europe GmbH

CEO Falk Wülfing
Wittener Strasse 92
42279 Wuppertal

Cc Herrn Schäfer: 0160-233 2332

Tel.: 0202 – 261 584 050

Fax:

Seiten: 2

VON : Stephan Appel, Jaspersdick 7, 22399 Hamburg,

Tel.: 0 40 - 40 97 25, Fax: 0 40 - 40 98 66: www.check-analyse.de
check-appel@t-online.de

Falls Sie keine klare Kopie erhalten, rufen Sie bitte: 040 - 40 97 25 an.

CHECK-Analyse Level 7 Real Estate Europe

Sehr geehrter Herr Wülfing, Herr Schäfer,

im Anschluss an unser freundliches Gespräch in Hannover hier nun einige Fragen zum Vorgehen und zur Bearbeitung der CHECK-Analyse:

1. Malschwitz: Das CBRE-Gutachten weist einen qm-Marktwert von EUR ca. 200/qm aus. Eine Antwort auf eine kleine Anfrage im sächsischen Landtag vom Februar 2017 weist für Malschwitz einen in den letzten 5 Jahren leicht ansteigende Leerstand von knapp 13 % des Wohnungsbestandes aus, nicht gerechnet den nicht-marktaktiven Wohnungsbestand. Das Gutachten listet sogar einen Leerstand von 35,3 %. Wie sehen Sie die Nachfragezufkunft auf dem Wohnungs-/Immobilienmarkt in Malschwitz?
2. Weiter Malschwitz: Sofern kein Zuzug erfolgt, dürfte die Restbevölkerung altersbedingt für weiteren Leerstand sorgen. Eine öffentliche Indikatoren-Aufstellung der Vermietungsstruktur besagt, dass der strukturelle Leerstand seit ca. 2011 besteht und leicht zunimmt. Muss infolgedessen bei der Immobilienbewertung ein Abschlag gemacht werden (Durchschnittsmieten teilweise bei ca. EUR 2.-/qm)?
3. Für Praxisflächen im näheren Umfeld – aktuell gibt in es Malschwitz kein Angebot – werden u. a. EUR 5,-/qm bezahlt.
4. Bad Döben: dort wird für qm Bürofläche EUR 750,-/qm bezahlt (immonet). Wie ist dort ein Upside-Potenzial prognostizierbar?
5. Minden: EUR 5-7,-/qm für Gewerbe. Welches Upside prognostizieren Sie für Minden?
6. Units: da es virtuelle Einheiten sind (kein Sachwert) stellt sich die Frage, wie diese im Zwangsverwertungsfalle unter den Investoren aufgeteilt werden?
7. Wer legt die Units fest und wie werden diese aufsichtsrechtlich skaliert?
8. Haftungsdach: Welche Überprüfungspraxis wendet die Emittentin an, um zu kontrollieren, welche Kommunikationsstrategie die Vermittler beim Verkauf der Level7-Anteile im anwenden (da sie nach KWG dafür haftet)?
9. Welche Erfahrungen haben Sie mit UG-Lösung für Vermittler gemacht? Wie häufig kam das schon vor?
10. Dürften wir den Vertrag mit der Argentarius einsehen?

UNTERNEHMENSANALYSE

Stephan Appel

11. Den prospectus würden wir gerne einsehen (ETI-Vertrag, „does not comprise a prospectus“).
12. Zeitz: bei ca. EUR 2,50/qm für Büroflächen, sehr strukturschwache Umfeld. Welches Upside sehen Sie hier?
13. Zeitz, Gewerbemiete: bei ca. EUR 3,57/qm/Monat, auch hier die Frage nach dem Upside/dem erforderlichen Abschlag bei Verkauf?
14. Kriftel: ca. EUR 6,50/qm für moderne Praxisflächen. Nachfragepotenzialprognose?
15. Mittelverwendungskontrolle: gibt es eine unabhängige Gegenwertprüfung der zu erwerbenden Vermögensgegenstände?
16. FK: welche Finanzierungskonditionen wurden vereinbart?
17. Verkaufsprognose (EUR 3.000,-/qm). Aus welchen Faktoren setzt sich diese Annahme zusammen?
18. Anteilshandel: Wie kann sichergestellt werden, dass ausreichend Liquidität vorgehalten wird, da liquide Mittel für Investitionen bereitstehen sollen?
19. Lock-In-Periode: 5 Jahre, was bedeutet dies für die Investoren?
20. Minimum Tradable Amount: EUR 100.000,- with the issuer and one Unit through the exchange. Wie ist das zu verstehen? Bitte ein Beispiel?
21. Grundbuchliche Besicherung: Ist es CHECK möglich, die entsprechenden Grundbuchauszüge einzusehen?
22. PWC-NAV-Bewertung: wir bitten um ein Muster!
23. Track Rekord Emittentin: welche Immobilienexpertise –Performance kann die Emittentin vorweisen (10.000 Wohneinheiten, Bitte um Einsichtnahme)?
24. Wurden die Immobilien aus NPL's erworben? Stammen Sie sie aus vormals bereits „gedrehten“ NPL's?
25. Wer steckt hinter den „Sanierungsteams“?
26. Immogrund Portfolio: 93 % Finanzierung; Gibt es dazu eine externe NAV-Bewertung? Verkehrswertgutachten?
27. Interne Compliance/Reporting: welche verbindlichen Regeln sind dafür vorgesehen, bitte um Beispiele!
28. Absicherung des Sondervermögens für den Fall einer Insolvenz der Emittentin?

Auf eine engagierte und kurzfristige Bearbeitung sind wir eingestellt!

Mit freundlichem Gruß

Unternehmensanalyse
Stephan Appel