

C-INVEST

Mezzanine-Kapital | Bridge-Loan | Projektfinanzierung | Strategieberatung

Member of

FörderPlus[®]

Einleitung



Die Marke **Förder-Plus®**, gegründet von Michael Kevic, Gewerbeversicherungs- und Finanzierungsspezialist bei der Donau Versicherung bieten in Kooperation mit der **C-Invest GmbH** innovative Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft.

Förder-Plus® ist ein umfassendes Finanzierungskonzept, das Bauträger, Projektentwickler und Wohnbau-Genossenschaften durch einen geschlossenen Finanzierungs- und Versicherungskreislauf begleitet und dabei Mezzanine-Kapital sowie maßgeschneiderte Versicherungslösungen integriert.

Die **C-Invest GmbH** ist auf die Strukturierung von Mezzanine-Kapital-Immobilienfinanzierungen spezialisiert und arbeitet mit renommierten Partnern wie Infina, Donau Versicherung, Wiener Städtische Versicherung, Deloitte, Finanzfuchsgruppe und der Raiffeisen Gruppe zusammen. Ihr Ziel ist es, mittelständischen Immobilienentwicklern und Baufirmen den Zugang zum Kapitalmarkt zu erleichtern und nachhaltiges Wachstum zu fördern.

Das One-Stop-Shop-Prinzip beider Konzepte schafft echten Mehrwert, indem es die Projektfinanzierung optimiert und Kunden ganzheitlich von der Planung bis zur Umsetzung begleitet.



Michael Kevic



Anton Steiner

Was bietet



- Zugänge zu Projektfinanzierungen
- Zugänge zu Mezzanine-Kapital-Markt
- Investorenraum Europäische Union (EU) inkl. UK (United Kingdom)
- Öffnung neuer Kreditlinien im In- und EU Ausland für den Projektbau
- Zugänge zu Eigenheim- und Wohnungseigentum Finanzierungen, bis zu 55 Jahre Laufzeit am Endkunden möglich
- Zugänge zu Eigenheim- und Wohnungseigentum Finanzierungen, bis zu 110 % des Anschaffungspreises möglich
- Refinanzierungen von Bauprojekten
- Kausale Vertriebslinien
- Versicherung Riskmanagement

*„Alles aus einer Hand durch das “one stop shop“ Prinzip des Förder-Plus® – Konzeptes
Rascher und effizienter “turn of invest “ des Projektanten
Vernetzung und Kooperation der einzelnen Vertriebspartner“*

Vorteile Für Kunden



Wachstum

Schnelles und nachhaltiges Wachstum



Liquidität

Wettbewerbsvorteil durch schnelle Kapitalbeschaffung



Sicherheit

Keine Überraschungen dank vertraglich vereinbarter Rechtssicherheit

Mezzanine Kapital

Bridge Loan

Senior Loan

Endkundenfinanzierung

Holdingsfinanzierung

Versicherungsmanagement

Was ist Mezzanine Kapital ?

Die Mezzanine-Finanzierung (ital. mezzo „halb“) ist eine Mischform zwischen den Finanzierungsarten Eigenkapital und Fremdkapital. Dabei vereint das Mezzanine-Kapital die klassische Variante des Eigenkapitals mit den Merkmalen des Fremdkapitals.

Ein Mezzanine Darlehen versteht sich als zweckgebundener Eigenkapitalersatz für Projektfinanzierungen.



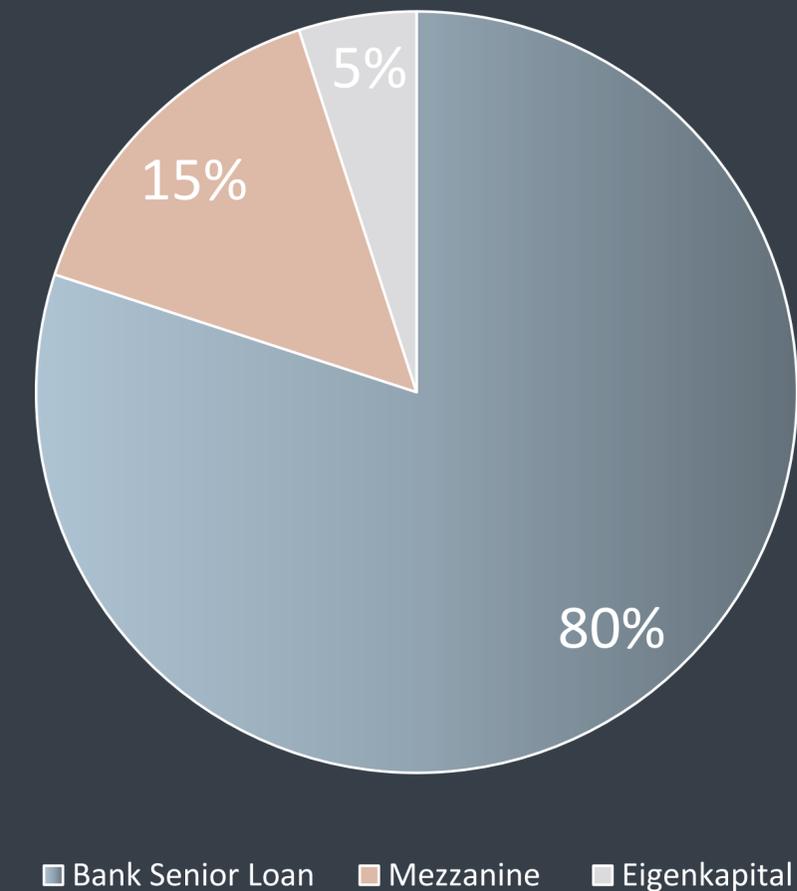
Mezzanine-Finanzierung- Struktur

VARIANTE A

- 80% Bank Finanzierung “ Senior Loan”
- 15% Mezzanine Darlehen
- 5% Eigenkapital

Laufzeit:	36 Monate
Bankzinsen:	6 % p.a. (geschätzt)
Mezzanine Verzinsung:	15%-18% p.a. (endfällig)
Besicherung der Bank:	Pfandrecht 1.Rang im Grundbuch
Besicherung des Investors:	Pfandrecht 2. Rang im Grundbuch oder Verpfändung der Gesellschaftsanteile

Projekt Finanzierung



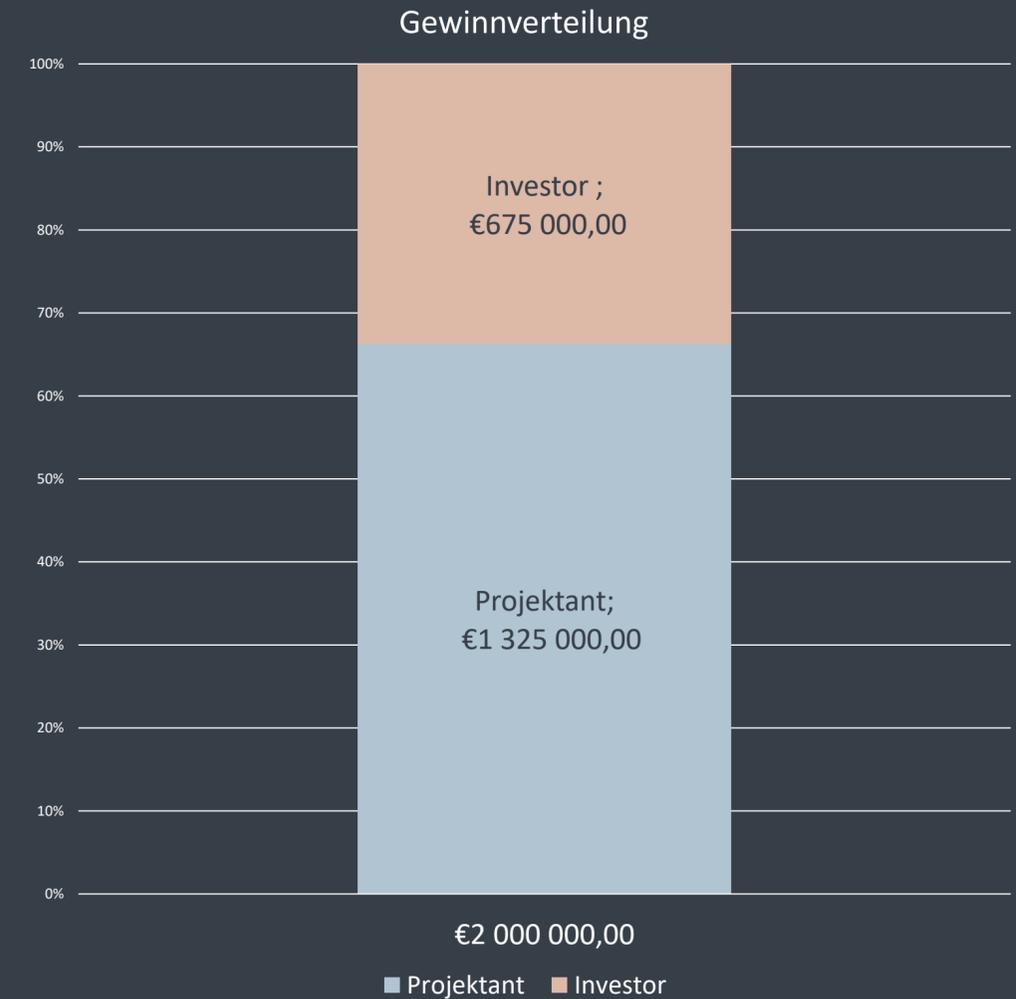
Mezzanine Variante A Beispiel

Projekt Mustergasse 1

Gesamtinvestitionsvolumen	€ 10 000 000,00
Bank Kredit	€ 8 000 000,00
Mezzanine	€ 1 500 000,00
Eigenmittel	€ 500 000,00
Projekt Gewinn 20%	€ 2 000 000,00

Mezzanine Verzinsung	15% p.a.	€ 225 000,00
Laufzeit	3 Jahre	€ 675 000,00

Gewinn für			
Projektant	€ 1 325 000,00	66%	
Investor	€ 675 000,00	34%	



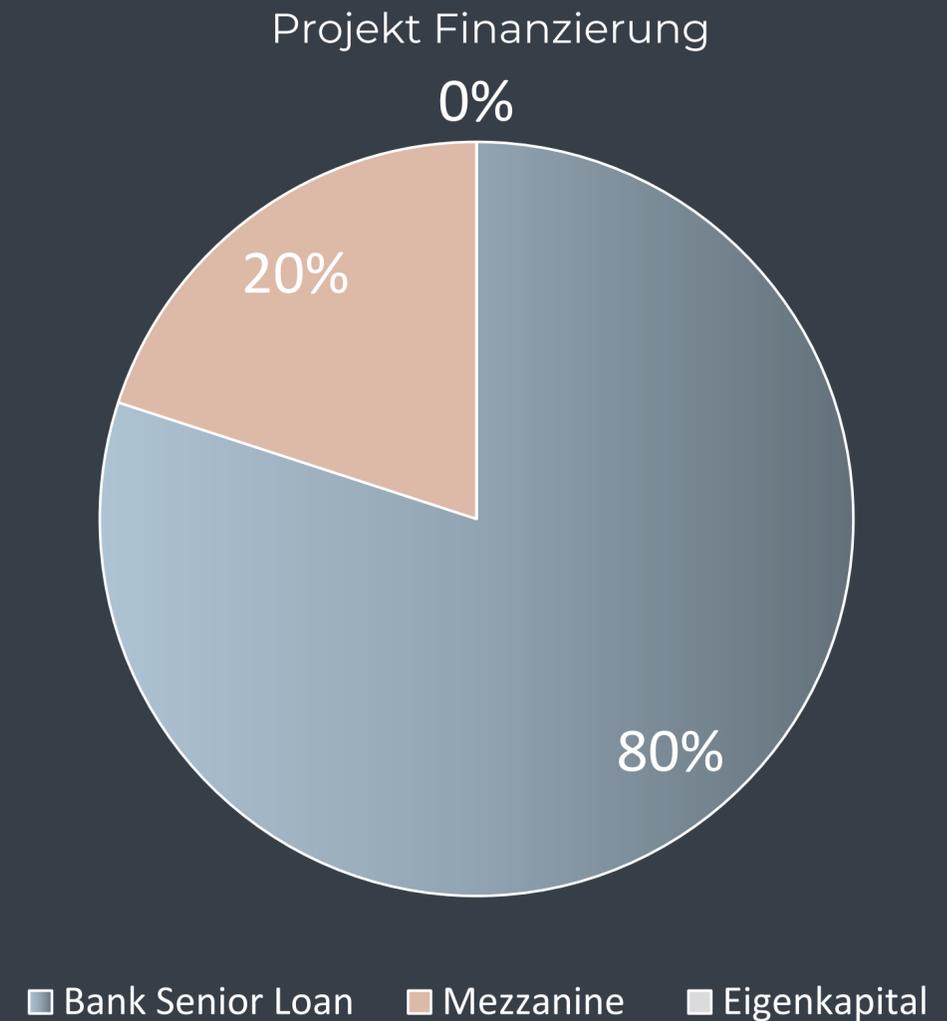
Mezzanine-Finanzierung- Struktur

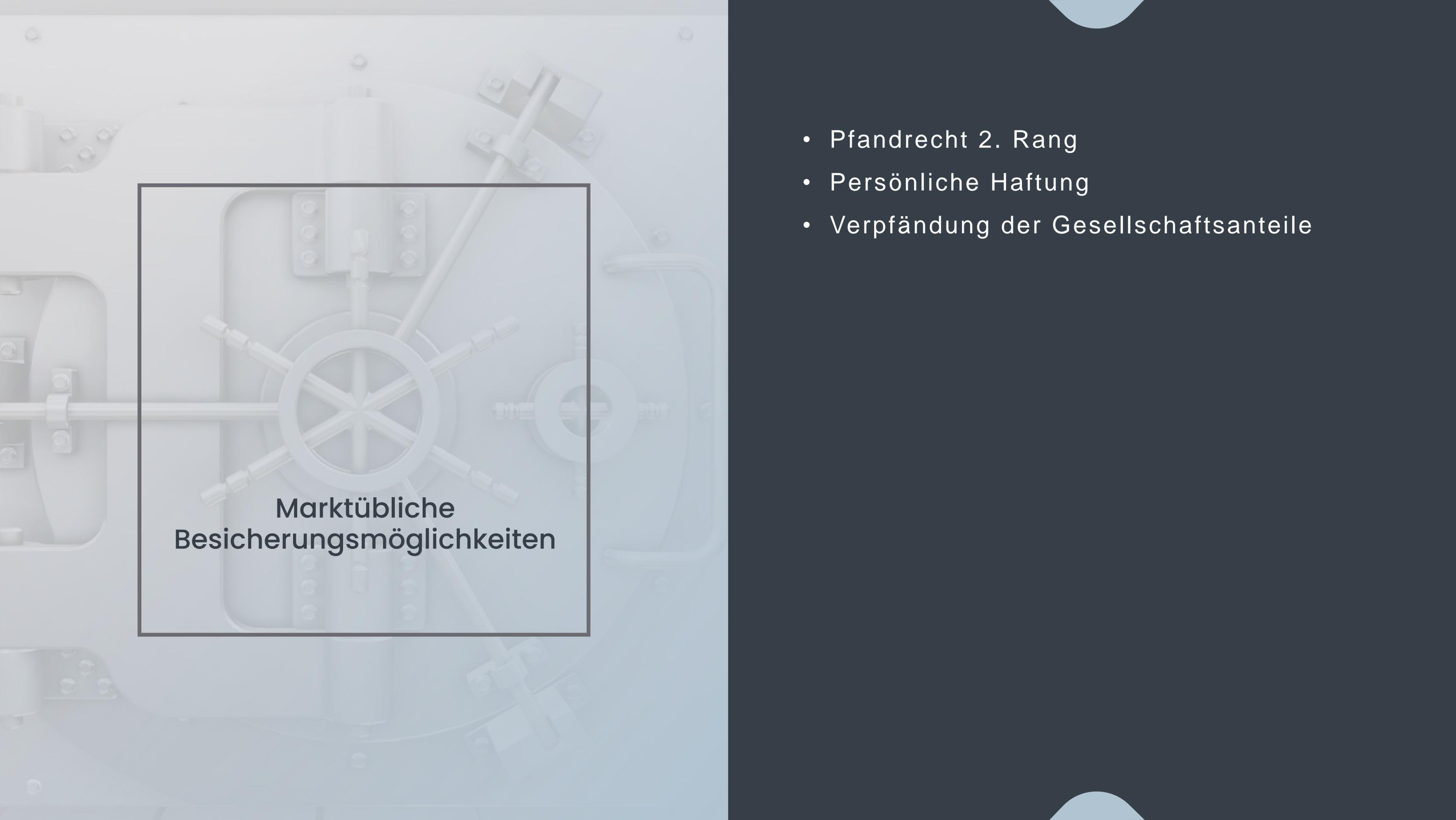
VARIANTE B

- 80% Bank Finanzierung "Senior Loan"
- 20% Mezzanine Darlehen
- 0% Eigenkapital (Kunde benötigt keine Eigenmittel)

Möglich ab ca. € 1,5 Mio Kapitalbedarf

Laufzeit:	36 Monate
Bankzinsen:	5% p.a. (geschätzt)
Mezzanine Verzinsung:	18% p.a. (jährliche Zinszahlung) Jährliche Zinszahlung wird mitfinanziert
Besicherung der Bank:	Pfandrecht 1.Rang im Grundbuch
Besicherung des Investors:	Pfandrecht 2. Rang im Grundbuch,





**Marktübliche
Besicherungsmöglichkeiten**

- Pfandrecht 2. Rang
- Persönliche Haftung
- Verpfändung der Gesellschaftsanteile

Mezzanine Kapital

Bridge Loan

Senior Loan

Endkundenfinanzierung

Holdingsfinanzierung

Versicherungsmanagement

Bride Loan

Der sogenannte Bridge Loan hat sich parallel zum bekannten Mezzanine-Kapital in der Welt der Corporate Finance entwickelt.

Der Bridge Loan hat sich im Laufe der Zeit aufgrund der Notwendigkeit entwickelt, kurzfristig bestimmte Phasen einer Projektentwicklung zu finanzieren.

Beispielsweise kann er verwendet werden, um den Ankauf einer Liegenschaft bis zur Bankfinanzierung oder einzelne Bauabschnitte bis zur Abnahme durch einen Endkunden zwischenzufinanzieren.

Ähnlich dem Geschäftsmodell des Dorotheums, nur eben mit Immobilien.



Finanzierung- Struktur

“Bridge Loan”

Dient vorrangig zur Überbrückung von Engpässen oder Finanzierungslücken bis zur Auszahlung eines Kredits oder Kaufpreises

Nicht geeignet für Langfristige Projektfinanzierungen

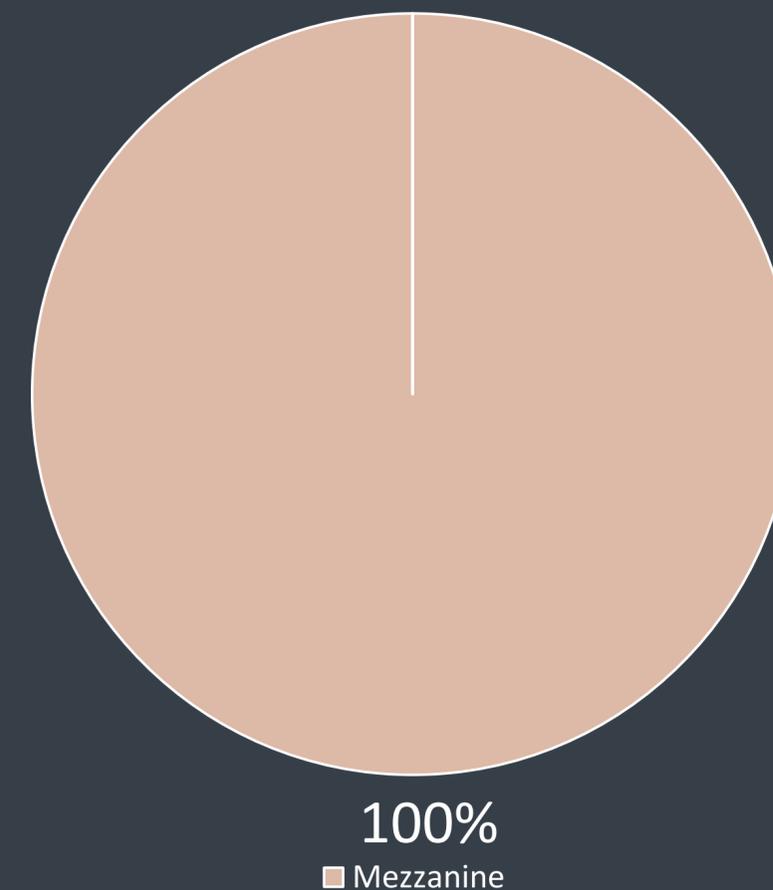
- 0% Bank Finanzierung “Senior Loan”
- 100% Investorengeld

Laufzeit: max. 12 Monate

Verzinsung: **2% -3% pro Monat** Zinszahlung nach Vereinbarung

Besicherung des Investors: Pfandrecht 1. Rang im Grundbuch oder Verpfändung der Gesellschaftsanteile oder nach Vereinbarung

Projekt Finanzierung

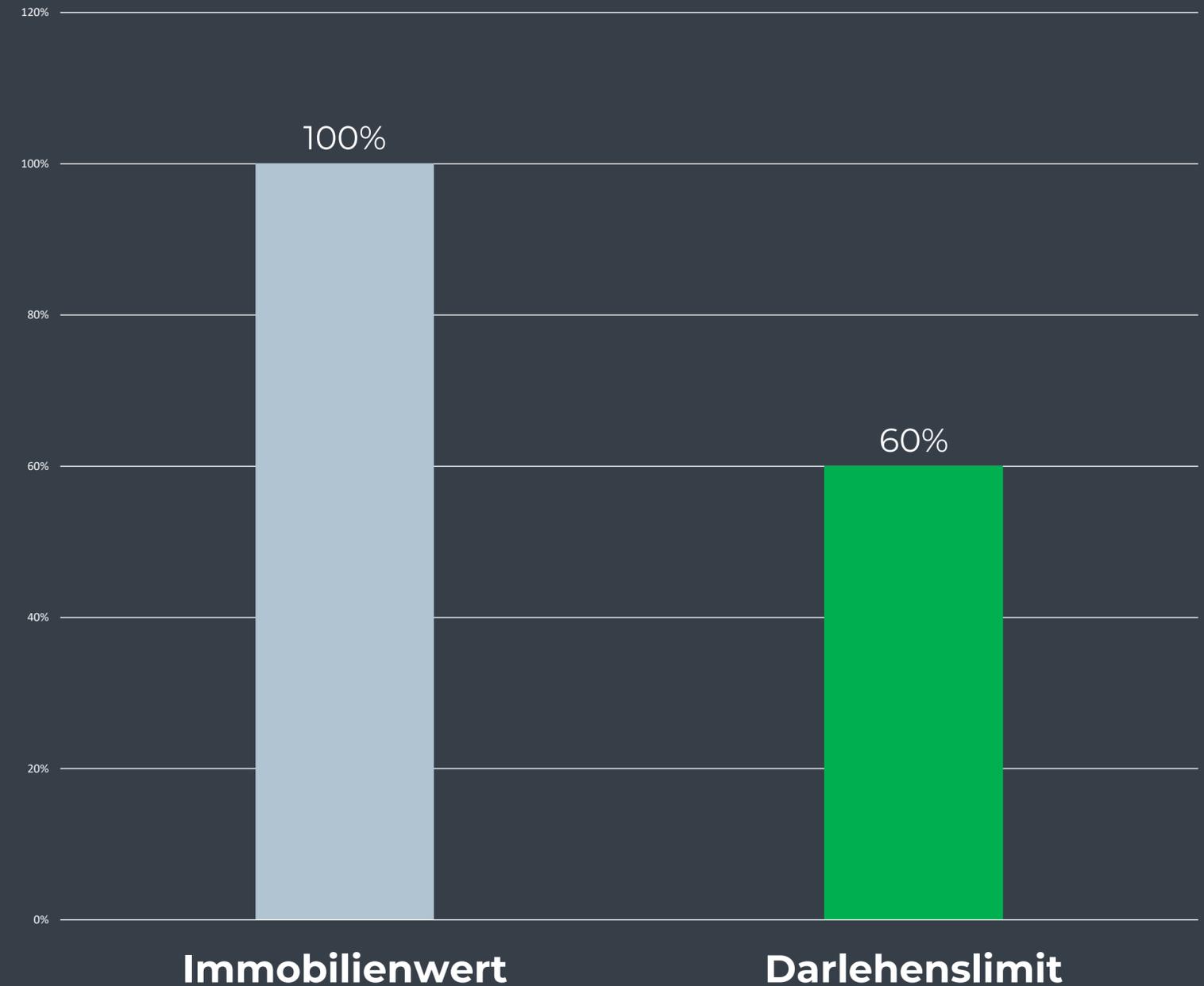


„Bridge Loan“ **Version B**

Dient der kurzfristigen Liquiditätsbeschaffung.
Hierbei wird eine bestehende Immobilie
als Sicherheit verpfändet.

Ähnlich dem Prinzip des Pfandleihers

Laufzeit:	max. 12 Monate
Zinssatz:	2 % pro Monat
Zinszahlung	nach Vereinbarung
Besicherung:	1·Rang oder 2· Rang im Grundbuch oder Verpfändung von Gesellschaftsanteilen oder nach Vereinbarung



Mezzanine Kapital

Bridge Loan

Senior Loan

Endkundenfinanzierung

Holdinglefinanzierung

Versicherungsmanagement

Senior Loan

Förder-Plus®, bietet seinen Klienten Zugang zu einem breit gefächerten Netzwerk von über 300 renommierten Banken in Deutschland, Österreich und England.

Unser Ziel ist es, Ihnen optimale Finanzierungsmöglichkeiten für Ihre Projekte zu erschließen – unabhängig von deren Art oder Umfang.

Mit unserem professionellen Ansatz und fundierten Branchenkenntnissen begleiten wir Sie von der Analyse Ihrer Anforderungen bis zur erfolgreichen Umsetzung.

So schaffen wir für Sie einen entscheidenden Mehrwert durch flexible, innovative und passgenaue Finanzierungsstrategien.



Mezzanine Kapital

Bridge Loan

Senior Loan

Endkundenfinanzierung

Holdingsfinanzierung

Versicherungsmanagement

Endkundenfinanzierung

Förder-Plus® unterstützt seine Klienten bei der Finanzierung von Endkunden im Rahmen des Einzelabverkaufs ihrer Projekte.

Durch unseren exklusiven Zugang zu spezialisierten Banken bieten wir Finanzierungslösungen, die außerhalb der KIM-Verordnung liegen und somit besonders attraktive Konditionen ermöglichen. Insbesondere durch Finanzierungen über deutsche Banken in Österreich schaffen wir für Endkunden optimale und konkurrenzlose Finanzierungsmöglichkeiten.

Diese maßgeschneiderten Lösungen bieten nicht nur immense Vorteile für Ihre Kunden, sondern fördern auch einen schnelleren und erfolgreichen Abverkauf von Wohneinheiten bei Einzelabverkaufsprojekten.

Unser Ansatz schafft echten Mehrwert und macht Ihre Projekte wettbewerbsfähiger.





Warum mit Förder Plus® finanzieren?

- Finanzierungsangebote am gleichen Tag möglich
- Flexible Zinsangebote
- Laufzeiten bis zu 55 Jahren
- Mit deutschen Bankpartnern außerhalb der KIM-Verordnung finanzieren

Mezzanine Kapital

Bridge Loan

Senior Loan

Endkundenfinanzierung

Holdingfinanzierung

Versicherungsmanagement

Holdingsfinanzierung

Die Holding-Finanzierung eröffnet ausgewählten Projektentwicklern die Möglichkeit, gemeinsam mit einem Kapitalpartner nachhaltig und zügig zu wachsen.

Ab einem Mezzanine-Kapitalbedarf von 20 bis 200 Mio. Euro kooperiert FörderPlus® mit einem renommierten englischen Investmentfonds, der sich als Eigenkapitalpartner an Immobilienprojekt pipelines beteiligt.

Typischerweise erstrecken sich solche Partnerschaften über einen Zeitraum von fünf Jahren.

Dabei wird in Zusammenarbeit zwischen dem Investor und dem Kunden eine gemeinsame Gesellschaft in Luxemburg gegründet, in der ein Mezzanine-Kapitalrahmen eingerichtet wird. Mit diesen Mitteln werden die vereinbarten Projekte über die gesamte Laufzeit hinweg finanziert.

Die bereitgestellten Mittel werden in der Regel mit einem Zinssatz zwischen 12 % und 16 % sowie einer Gewinnbeteiligung verzinst.

Die Abrechnung der Zinsen erfolgt jeweils nach Abschluss der einzelnen Projekte.

Voraussetzung für diese Finanzierung ist, dass der Kunde über eine ausreichende Größe und Struktur verfügt. Zudem muss ein anfänglicher Eigenkapitalanteil von etwa 15 % der Mezzanine-Facility nachgewiesen werden – entweder in Form von Eigenkapital oder Immobilienwerten (Equity Contribution).

Mit dieser maßgeschneiderten Lösung bietet FörderPlus® eine attraktive Möglichkeit, Projektentwickler beim Wachstum zu unterstützen und den Erfolg langfristig zu sichern.



VORAUSSSETZUNGEN

Projektant

■ Projektpipeline von mindestens € 100 Mio.

■ Firmenvermögen oder stille Reserven von 15% des Mezzanine Tickets

■ Repräsentabler Track Record

Projekte

■ Nur Real Estate Projekte in einem Land

■ Nicht zu kleinteilige Einzel-Projekte

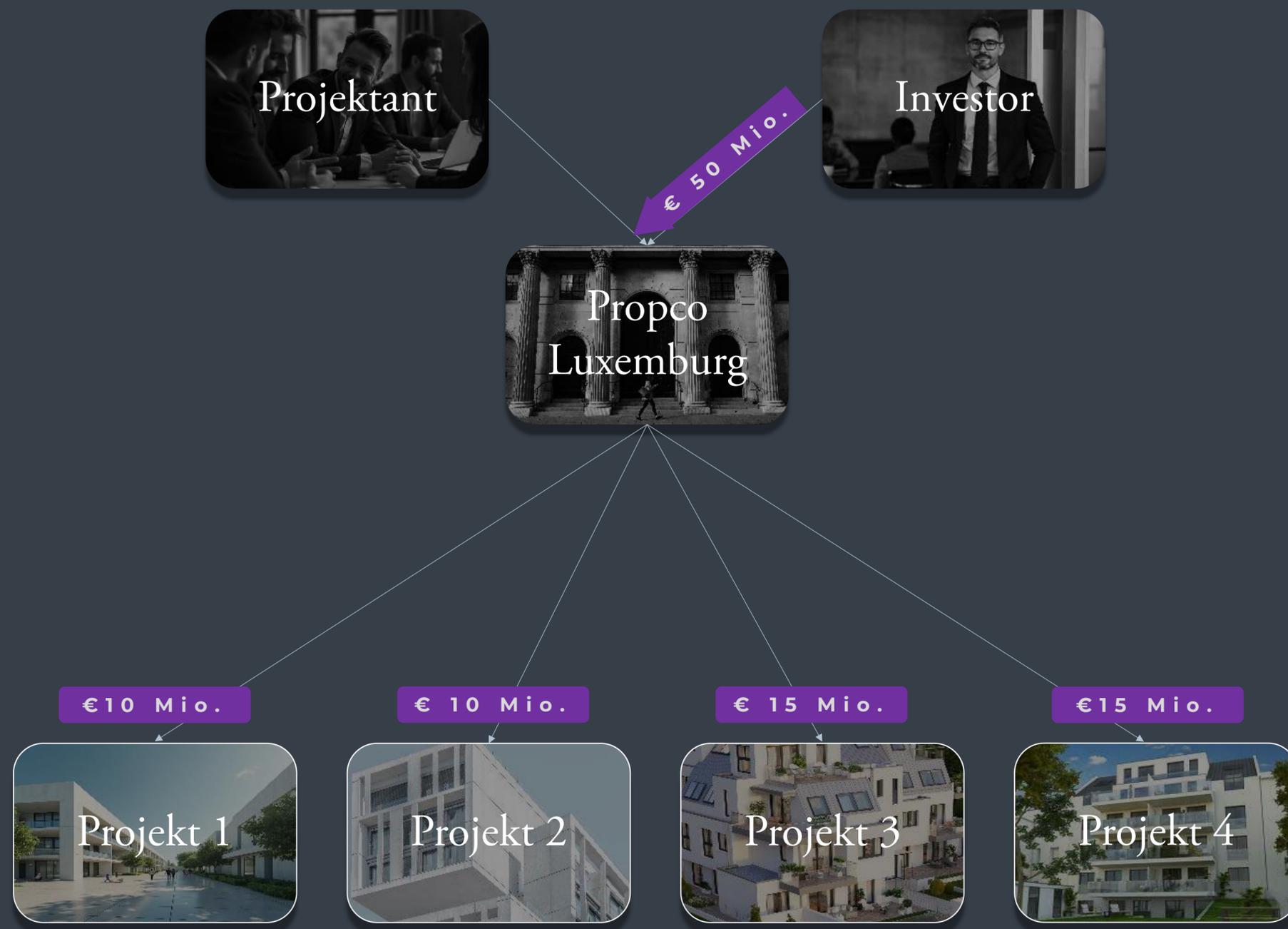
■ GIK per Projekt sollte min. € 7,5 Mio. betragen

Rechtliches

■ Der Kunde gründet eine gemeinsame Firma in Luxemburg

■ Vertrag wird nach englischem Recht verfasst

■ Due Diligence Kosten müssen vorab hinterlegt werden.



BEISPIEL

In diesem Szenario stellt der Investor ein Darlehen in Höhe von 50 Millionen Euro zur Verfügung, das in die gemeinsame Gesellschaft eingebracht wird.

Die bereitgestellten Mittel verbleiben bis zur vollständigen Allokation unverzinst bei Lux-Propco.

Zinsen und Gewinnbeteiligungen werden nach der Fertigstellung und Abrechnung des jeweiligen Projekts verrechnet.

Während der Laufzeit des Darlehens ist keine zusätzliche Eigenkapitalbereitstellung durch den Kunden erforderlich.

Übliche Konditionen*:

- Zinssatz: 12,5 %- 16% p.a. mit 20%-30% Gewinnbeteiligung

oder

- 18,8 % p.a. ohne Profit Share

*Konditionen können je nach Kunde/Projekt/Fall variieren.

Mezzanine Kapital

Bridge Loan

Senior Loan

Endkundenfinanzierung

Holdingfinanzierung

Versicherungsmanagement

Versicherungsmanagement

Eine der Kernkompetenzen des Förder Plus® Gründers Michael Kevic liegt im Versicherungsmanagement.

Mit über 35 Jahren Erfahrung in der Versicherungsbranche bringt er seine fundierte Fachkompetenz gezielt in die strategische Beratung für die Kunden von Förder Plus® ein.

Durch eine präzise Analyse der individuellen Bedürfnisse und Vorhaben der Klienten ermöglicht Förder Plus® eine umfassende Risikoabsicherung.

Dabei werden maßgeschneiderte Versicherungsprodukte ausgearbeitet, welche über die üblichen Standards hinausgehen und optimal auf die spezifischen Anforderungen der Klienten abgestimmt sind.

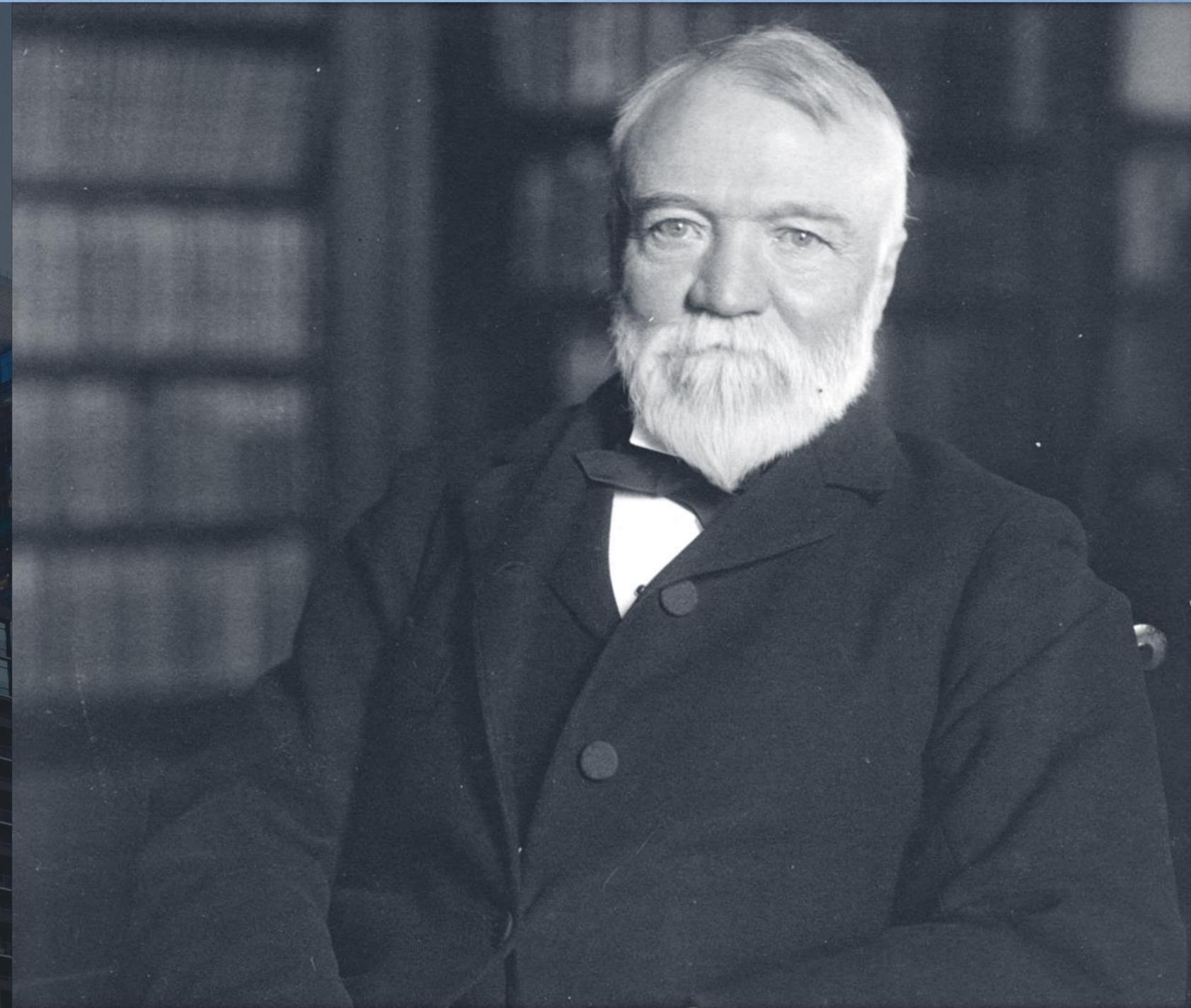




„Neunzig Prozent aller Millionäre werden dies durch den Besitz von Immobilien. In der Immobilienbranche wurde mehr Geld verdient als in allen industriellen Investitionen zusammen. Der kluge Investor von heute steckt sein Geld in Immobilien.“

Andrew Carnegie

US-amerikanischer Stahl Tycoon 1835-1919



A large, full-canopied green tree stands in the center of a rolling green landscape. The tree has a thick trunk and a wide, rounded canopy of vibrant green leaves. The background features rolling hills covered in lush green grass and scattered trees. The sky is not visible, as the hills fill the upper portion of the frame. The overall scene is bright and natural, suggesting a healthy, growing environment.

“Mit unserer Hilfe wachsen Sie schnell und nachhaltig.”

Kontakt

Für weitere Informationen zu unseren Leistungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen behilflich sein zu können.

Ihr Ansprechpartner:



Member of

FörderPlus[®]



Anton Steiner



+43 664 333 10 20



steiner@c-invest.net



C-Invest GmbH

Am Hof 5/10

A- 1010 Wien



www.c-invest.net



An aerial view of a city square at dusk. The square is paved with cobblestones and features a large, ornate white building with a central dome and a fountain in the foreground. The sky is dark, and the buildings are illuminated by streetlights and interior lights. The text "Vielen Dank für Ihr Interesse" is overlaid in the center of the image.

Vielen Dank für Ihr Interesse