



Spareinlagen

Vorläufige Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Das Konzept beruht auf dem Grundsatz der wirtschaftlichen Beteiligung an

- Immobilien,
- Immobilien-Portefeuilles und
- Gesellschaften (hier: Immotausch GmbH).

Unmittelbares zivilrechtliches Eigentum an Immobilien oder Gesellschaften wird grundsätzlich nicht vermittelt. Die Kapitalgeber begründen grundsätzlich ein Darlehensverhältnis mit der Immotausch GmbH.

Vorteile:

- Geringe Transaktionskosten (kein Treuhandmodell, keine grundbuchpflichtigen Geschäfte, keine Kommissionsgeschäfte).
- Geringe Verwaltungskosten (einfache buchhalterische Darstellung, triviale rechtliche Anforderungen).
- Hohe Transparenz.
- Hohe Flexibilität bei Produktgestaltung und Durchführung der Rechtsgeschäfte
- Hohe Rechtssicherheit.

Grundmodell:

1. Immobilien im **Eigentum** der Immotausch GmbH
2. Investoren reichen **Darlehen** aus.
3. Der **Zins** für die Zurverfügungstellung des Kapitals besteht aus **zwei** Komponenten (ggf. weitere Ausprägungen)
 - a. Fester Zins** (orientiert sich am Zins vergleichbarer festverzinsliche Anleihen z. B. bei einer Laufzeit von 5 Jahren z. B. 4 %).
 - b. Derivatives Instrument** durch Wertunterlegung (z. B. Immobilienwert Einzelobjekt oder Portfolio zum Zeitpunkt der Ausreichung des Darlehens)
Wert: Variabler Zins in Form von:
 - i. Erhöhung des **Zinssatzes** linear oder gestaffelt in Abhängigkeit von der Verwertung der Immobilie (Höhe des Mietzinses oder Veräußerungserlös)
 - ii. Periodisierte **Auskehrung** von Überschüssen (in Abhängigkeit von der

Verwertung der Immobilie (Höhe des Mietzinses oder Veräußerungserlös) und der Höhe des Darlehens [Z. B. Darlehensbetrag: 100; Immobilie bilanziert i.H.v. 200 => 50 %; abzüglich Aufwand (Finanzierungskosten, Verwaltung, RSt Reparaturen, etc.) auf und Risikotragung auf Ebene der Immotausch GmbH. Wandelschein GmbH => 40 %. -> Investor sollte lediglich an Wertsteigerungspotenzial partizipieren: Bsp. Miete 1000-Kosten 200 = 800 (Referenzwert: Zeitpunkt Darlehen Ausreichung, damit Partizipiert er an der Wertsteigerung erst ab Zeitpunkt des Zuflusses des Darlehensbetrages.

Upgrade: Betrag für Upgrade begründet kein Darlehen. Gegenleistung besteht im RECHT umwandeln zu können. Wandel nach n Jahren in einem Festen Zeitraum in derivative Anteile => Wechsel des Basiswerts von einzelnen Immobilien bzw. Immobilien-Portefeuilles in **Unternehmenswert**. Referenzzeitpunkt kann sein: Zeitpunkt der Zahlung des Upgrade-Preises oder Zeitpunkt Ausübung.



immotausch

Proptech | Insurtech | Fintech

Ihr Kontakt zu uns:

Immotausch GmbH

Tower 185

Friedrich-Ebert-Anlage 35

60327 Frankfurt a. M.

T 069 - 505 04 74 44

M 0176 - 34 66 50 01

E Partner@immotausch.net