



IMMOINVESTOR – EXKLUSIVES DIGITALES IMMOBILIENINVESTMENT

Wir richten uns an Investoren mit Erfahrung im Anlagebereich und mit entsprechender finanziellen Vermögenslage.

Um unserer Einkaufsstrategie zu entsprechen, haben wir drei unterschiedliche Investmentprodukte entwickelt.

Die Produkte sind so gestaltet, dass dadurch die Bedürfnisse der Verkäufer und der jeweiligen Investoren besser in Einklang gebracht werden.

UNSERE FINANZPRODUKTE

Wie passen die Produkte zusammen?

IMMOINVESTOR FLEX:

In der Regel kaufen wir Objekte (in der Regel Wohnungen), bieten dem Verkäufer eine schnelle Abwicklung aber mit einer flexiblen Lösung was die Übergabe betrifft. Dadurch variiert die Anlagedauer für den Investor zwischen 9 und 16 Monate. Mit Rangvormerkungsbeschluss wird die Investition abgesichert. Mit dem Verkauf des Objektes wird der Kapitalertrag abgerechnet und die Kapitalanlage samt Ertrag an den Investor überwiesen. Bei der Veranlagung handelt es sich um ein qualifiziertes Nachrangdarlehen mit Besicherung im 2. Rang an dem Objekt. Aufgrund der Nachrangigkeit ergibt sich eine höhere Verzinsung als bei der Bank.



de Arnoldi



Octagon ImmoInvest
GmbH Austria
Immobilienhandel



IMMOINVESTOR INCOME:

Objekte, die gekauft und an den Verkäufer zurückvermietet werden, laufen zwar länger (5-10 Jahre), haben aber den Vorteil einer laufenden Verzinsung durch die Mieterträge. In Mietobjekten, die dem MRG unterliegen, kann es vorkommen, dass die Mieterträge für die laufende Deckung des vereinbarten Kapitalertrages ausreichen. Die Differenz wird dann am Ende der Laufzeit oder bei einem zwischenzeitlichen Verkauf abgerechnet. Bei diesem Produkt handelt es sich ebenfalls um ein qualifiziertes Nachrangdarlehen, jedoch mit eingetragener grundbücherlicher Absicherung. Der Ertrag ist in der Regel höher als beim Flex-Produkt.

IMMOINVESTOR UPSIDE:

Das Upside-Produkt ist, wie der Name schon verrät, ein Spezialprodukt für spezielle Deals. Dabei werden Laufzeit und Bedingungen individuell vereinbart. In der Regel ist der Investor, neben einer Fix-Komponente am Ende der Laufzeit, am Gesamterfolg des jeweiligen Objektes prozentuell beteiligt. Auch hier handelt es sich um ein qualifiziertes Nachrangdarlehen mit partiarischer Ausprägung. Der Gesamtertrag für den Investor ist in der Regel höher als bei einem normalen Darlehen mit Fixertrag.



Warum Nachrangdarlehen und Besicherung:

Qualifizierte Nachrangdarlehen werden als Eigenkapitalersatz eingesetzt. Dadurch ermöglicht es der Investor dem Darlehensnehmer bessere Konditionen bei der Bank und damit in der Gesamtfinanzierung zu erreichen, ohne dabei zusätzliche Eigenmittel aufzubringen. In der Literatur werden solche Darlehen auch als Mezzanin-Kapital bezeichnet.

Das qualifizierte Nachrangdarlehen wird zwar an das kaufende Unternehmen gegeben, die Besicherung verbessert jedoch die Risikosituation des Darlehensgebers deutlich. Die Absicherung im 2. Rang ermöglicht eine Deckung im Rahmen des Verkaufserlöses des Objektes, für das der Investor sein Geld zur Verfügung gestellt hat. **Sollte jedoch bei einem freihändigen Verkauf durch den Vorrangig besicherten (die Bank) kein ausreichender Erlös für den 2. Rang ergeben, so ist der nicht gedeckte Teil qualifiziert nachrangig hinter allen anderen Gläubigern. Dies kann auch im Einzelfall und insbesondere im Insolvenzfall zum Totalverlust führen.** Ein solches Szenario erachten wir jedoch aufgrund des risikogestreuten Geschäftsmodelles der Octagon ImmoInvest GmbH und der mehr als achtjährigen Erfahrung in diesem Spezialmarkt als eher unwahrscheinlich.

Alle Beteiligten der Octagon ImmoInvest GmbH und der Muttergesellschaft Octagon Digital Real Estate T&TM Ltd. sind langjährige Profis auf ihrem Gebiet.

Die für unseren Zweck speziell konzipierte Software erlaubt es auch Investoren jeden Schritt der Investition und des Objektes mitzuverfolgen. Alle Daten und Dokumente stehen dem Investor über eine spezielle, abgesicherte Schnittstelle/Applikation zur Verfügung. Sogar Fotos über die laufenden Fortschritte und Veränderungen der Immobilie werden laufend dokumentiert und allen, an der jeweiligen Transaktion beteiligten, zur Verfügung gestellt.

