

ANLEGERVERMITTLUNG & EIGENMITTELFINANZIERUNG

IHR DIGITALES INVESTOREN- NETZWERK

Wachstum durch Eigenmittelfinanzierungen

zinsbaustein.de ist eine kuratierte, digitale Plattform für Immobilieninvestments.

Im Rahmen von Crowd- und Club-Deal-Strukturen begleitet zinsbaustein.de seit 2016 Immobilienprojekte etablierter Bauträger und Projektentwickler mit einem bundesweiten Netzwerk aus mittlerweile über 5000 privaten und semi-professionellen Anlegern. Es wurden bisher 72 Projekte in fast allen Asset-Klassen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von weit über 1 Mrd € mittels unserer Anleger erfolgreich mitfinanziert. Insgesamt wurden Projektentwicklern durch zinsbaustein.de 122 Mio € in Form von Mezzanine-Mitteln zur Verfügung gestellt.

Mit höchstem Qualitätsanspruch vermitteln wir Geldmittel zur Eigenmittelergänzung oder Eigenmittelrefinanzierung für die Realisierung von Neubauprojekten, Bestandsrevitalisierungen oder Aufteilermaßnahmen in ganz Deutschland. Qualifizierten Bestandskunden ist es zudem möglich, Finanzierungsmittel auf Holdingebene in Form von Unternehmensfinanzierungen in Anspruch zu nehmen.

Ergänzend können aus unserem solventen Investorennetzwerk auch entsprechende Kapitalanleger als Endinvestoren im Rahmen der Vermarktung der Immobilienprojekte vermittelt werden.

Bauträger und Entwickler nehmen diesen Eigenmittlersatz zu attraktiven Konditionen in Anspruch, um freiwerdende Eigenmittel insbesondere in das organische Wachstum der eigenen Geschäftsaktivitäten zu reinvestieren.

Die Bereitstellung der Finanzierungsmittel erfolgt als Darlehen ohne unternehmerische Beteiligung oder operative Einflussnahme auf das Projekt und in der Regel ohne grundbuchliche Besicherung.

Durch Eigenmittel(re)finanzierungen erzielen Projektentwickler signifikante Hebel-Effekte. In Abhängigkeit eines positiven Leverage-Effektes verbessert sich zum einen die Eigenkapitalrentabilität des durch zinsbaustein.de mitfinanzierten Projektes. Zum anderen können die freiwerdenden Eigenmittel in neue Projekte investiert werden. Bei sich bietenden Marktchancen können Bauträger und Entwickler damit frühzeitiger agieren und den Wertschöpfungsgrad ihrer Geschäftsaktivitäten erhöhen.

LEISTUNGSBILANZ

100% Platzierungserfolg als Ergebnis einer stetig wachsenden Kundenbasis

Jedes Projekt wurde erfolgreich platziert und finanziert. Alle bis dato fälligen Projekte wurden erfolgreich, inklusive Anlegerzins zurückgeführt.

- 77 erfolgreiche Projektfinanzierungen und 3 erfolgreiche Unternehmensfinanzierungen in insgesamt 74 Projekten
- Crowd-Kundenbasis von über 5.000 aktiven Privatanlegern
- Crowd-Platzierungsrekord: 6 Min. für 1,2 Mio €
- Club-Deal-Kundenbasis von über 200 professionellen und semi-professionellen Investoren mit einem durchschnittlichen Anlagevolumen von über 160.000 €
- Über 150 Mio € Finanzierungsvolumen gesamt
- Davon ca. 40 Mio € Finanzierungsvolumen im Jahr 2021
- Über 1 Mrd € mitfinanziertes Bauvolumen gesamt
- 5 Immobilien-Asset-Klassen

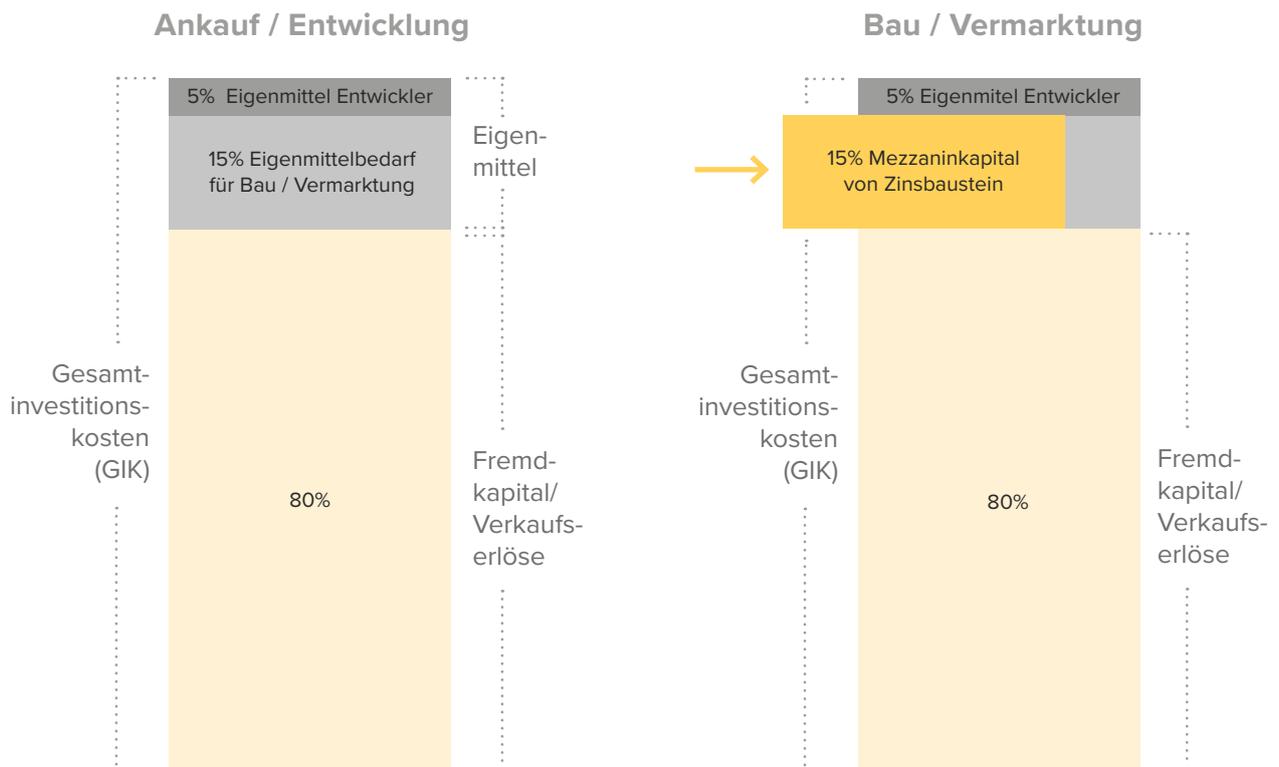
[Stand: März 2022]

FINANZIERUNGSMODELLE

Eigenmittelergänzung (Finanzierung)

Nach erfolgter Beurkundung des Projektankaufs ersetzen Sie die noch einzubringenden Eigenmittel anteilig mit den Mezzanine-Mitteln von zinsbaustein.de. Sie reduzieren im optimalen Fall und bei Einhaltung der zinsbaustein.de-Qualitätskriterien Ihre EK-Quote auf bis zu 5% der GIK. Nach erfolgreicher Vermarktung zahlen Sie nach dem Bankdarlehen die Mezzanine-Mittel inklu-

sive der vereinbarten Zinsen zurück. Dieses Modell ist für den Einsatz in der Ankaufphase wie auch der Bauphase geeignet. Die Vorlage einer Baugenehmigung ist dabei in der Regel Mindestvoraussetzung für eine Finanzierung über zinsbaustein.de.



Beispielrechnung Hebel-Effekte Finanzierungsmodell: Eigenmittel- ergänzung		Variante ohne Mezzanine	Variante 1 mit Mezzanine				Variante 2 mit Mezzanine	
			Projekt 1	Projekt 1	Projekt 2	Projekt 3		Projekt 4
Kapitalherkunft (in T€)								
Gesamtinvestitionskosten GIK (100%)		10 000 T	10 300 T	10 300 T	10 300 T	10 300 T	40 840 T	
Fremdmittel (Finanzierung / Kaufpreiszahlungen) (80%)		8 000 T	8 000 T	8 000 T	8 000 T	8 000 T	32 000 T	
Eigenmittel gesamt (20%)		2 000 T	2 000 T	2 000 T	2 000 T	2 000 T	8 000 T	
davon Eigenmittel / -leistungen Entwickler		2 000 T	500 T	500 T	500 T	500 T	2 000 T	
davon Mezzaninekapital ZBS		-----	1 500 T	1 500 T	1 500 T	1 500 T	6 000 T	
Laufzeit / Phasen								
Phase 1 (2 Jahre) Ankauf / Entwicklung	Kostengruppen Phase 1							
	Grundstück 8,8% GIK							
	Nebenkosten 1,2% GIK							
	Entwicklung 5% GIK							
	Zwischensumme Phase 1 15% GIK		1 500 T	1 500 T	1 500 T	1 500 T	1 500 T	6 000 T
	davon Fremdmittel (Finanzierung / Kaufpreiszahlungen) 10% GIK		1 000 T	1 000 T	1 000 T	1 000 T	1 000 T	4 000 T
davon Eigenmittel /-leistungen Entwickler 5% GIK		500 T	500 T	500 T	500 T	500 T	2 000 T	
Phase 2 (2 Jahre) Bau / Vermarktung	Kostengruppen Phase 2							
	Baukosten 75% GIK							
	Baunebenkosten 5% GIK							
	Vermarktungskosten 5% GIK							
	Zwischensumme Phase 2 85% GIK		8 500 T	8 500 T	8 500 T	8 500 T	8 500 T	34 000 T
	davon Fremdmittel (Finanzierung / Kaufpreiszahlungen)		7 000 T	7 000 T	7 000 T	7 000 T	7 000 T	28 000 T
	davon Eigenmittel /-leistungen Entwickler		1 500 T	-----	-----	-----	-----	-----
	davon Mezzaninekapital ZBS		-----	1 500 T	1 500 T	1 500 T	1 500 T	6 000 T
Gebühren / Zinsen ZBS p.a.		-----	10%	10%	10%	10%	7%	
Gebühren / Zinsen ZBS gesamt		-----	300 T	300 T	300 T	300 T	840 T	
Exit / Beilei- hung	Verkaufserlöse / Verkehrswerst		12 000 T	12 000 T	12 000 T	12 000 T	12 000 T	48 000 T
	Projektgewinn		2 000 T	1 700 T	1 700 T	1 700 T	1 700 T	7 160 T
	Projektrendite		20%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	17,5%
	Eigenmittelbindung p.a.		1 250 T	500 T	500 T	500 T	500 T	2 000 T
	Eigenmittelrentabilität p.a.		40%	85%	85%	85%	85%	89,5%
	Gewinn gesamt nach 4 Jahren		2 000 T	6 800 T				7 160 T

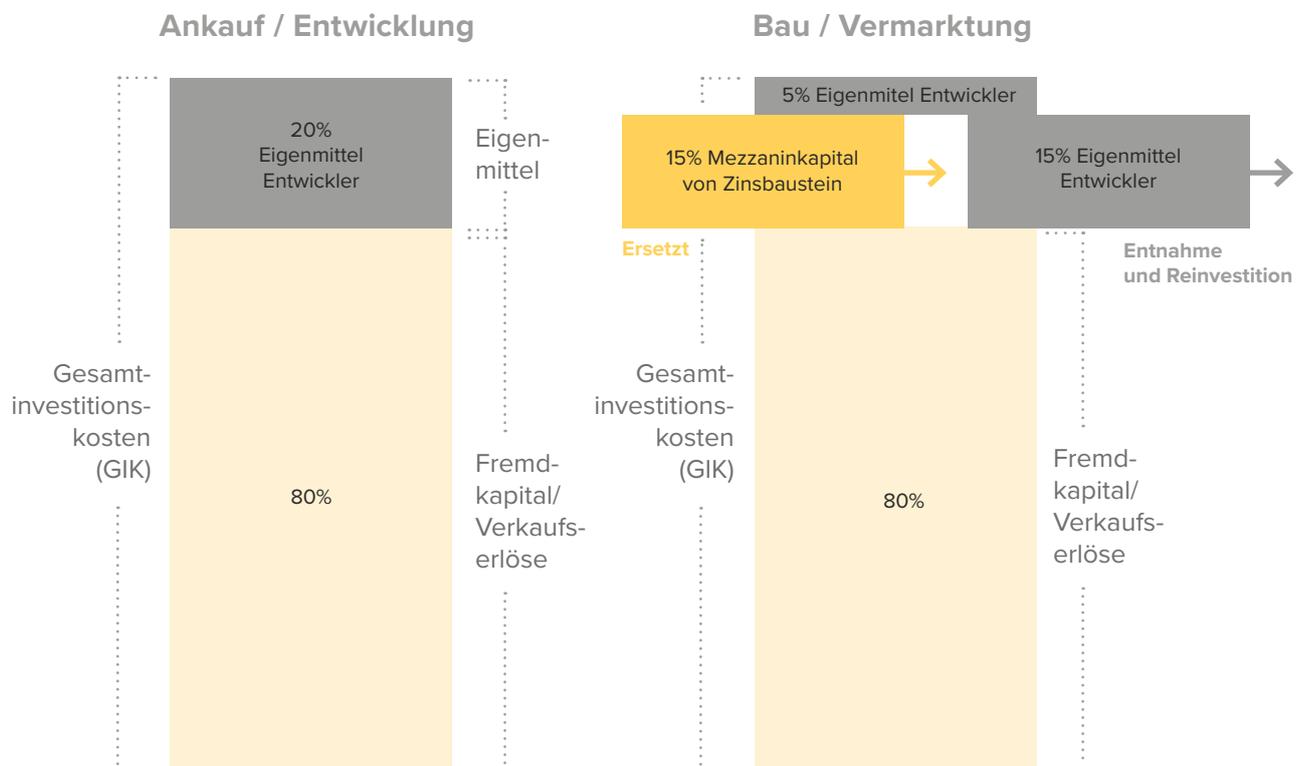
FINANZIERUNGSMODELLE

Eigenmittelentnahme (Refinanzierung)

Nach Durchfinanzierung Ihrer Maßnahme haben Sie alle geforderten Eigenmittel bereits vollständig im Projekt eingesetzt. Aufgrund der Projektfortschritts ersetzen Sie nun die gebundenen Eigenmittel durch Mezzanine-Mittel von zinsbaustein.de. Sie reduzieren im optimalen Fall und bei Einhaltung unserer Qualitätskriterien Ihre EK-Quote auf bis zu 5% der GIK. Nach Fertigstellung bzw. Vermarktung Ihrer Maßnahme zahlen Sie die Mezzanine-Mittel von zinsbaustein.de inklu-

sive der vereinbarten Zinsen zurück.

Die Ihnen durch den Einsatz von zinsbaustein.de Mezzanine-Mitteln zufließenden Eigenmittel stehen Ihnen nun für Folgeprojekte zur Verfügung. Sie erhöhen damit die Wertschöpfungskapazität Ihrer bisher in diesem Projekt gebundenen Eigenmittel.



Beispielrechnung Hebel-Effekte Finanzierungsmodell: Eigenmittelentnahme		Variante ohne Mezzanine	Variante mit Mezzanine
		Projekt 1	Projekt 1
	Kapitalherkunft		
	Gesamtinvestitionskosten GIK (100%)	10 000 T	10 300 T
	Fremdmittel (Finanzierung / Kaufpreiszahlungen) (80%)	8 000 T	8 000 T
	Eigenmittel gesamt (20%)	2 000 T	2 000 T
	davon Eigenmittel /-leistungen Entwickler	2 000 T	2 000 T
	davon Mezzaninekapital ZBS für Eigenmittelrefinanzierung nach 2 Jahren	-----	1 500 T
Laufzeit / Phasen		Ankauf Projekt 1	Ankauf Projekt 1
	Kostengruppen Phase 1		
	Grundstück 45% GIK		
	Nebenkosten 1,2% GIK		
	Entwicklung 1,8% GIK		
	Zwischensumme Phase 1 48% GIK	4 800 T	4 800 T
	davon Fremdmittel (Finanzierung / Kaufpreiszahlungen) 28% GIK	2 800 T	2 800 T
	davon Eigenmittel /-leistungen Entwickler 20% GIK	2 000 T	2 000 T
	Eigenmittelentnahme Entwickler nach Refinanzierung von 15% GIK durch ZBS	-----	1 500 T
			Ankauf Projekt 2
			Identische Strukturierung wie Projekt 1 EK: 1500 T
			GIK: 7 500T Laufzeit: 4 Jahre Eigenmittelentnahme von 15% GIK nach 2 Jahren durch ZBS
	Kostengruppen Phase 2		
	Baukosten 44% GIK		
	Baunebenkosten 3% GIK		
	Vermarktungskosten 5% GIK		
	Zwischensumme Phase 2 52% GIK	5 200 T	5 200 T
	davon Fremdmittel (Finanzierung / Kaufpreiszahlungen)	5 200 T	5 200 T
	davon Eigenmittel /-leistungen Entwickler	-----	-----
	gebundene Eigenmittel Entwickler ab Phase 2	2 000 T	500 T
	Gebühren / Zinsen ZBS p.a.	-----	10%
	Gebühren / Zinsen ZBS gesamt	-----	300 T
	Exit / Beleihung		
	Verkaufserlöse / Verkehrswert	12 000 T	12 000 T
	Projektgewinn	2 000 T	1 700 T
			620 T
			(7500 T x 16,5% x 1/2 Laufzeit)
	Projekttrendite nach Jahr 4	20%	16,5%
	Eigenmittelbindung p.a.	2 000 T	1 250 T
	Eigenmittelrentabilität p.a.	25%	34%
	Gewinn gesamt nach Jahr 4	2 000 T	2 320 T
		Ankauf Projekt 2	Ankauf Projekt 3
			Eigenmittelentnahme Entwickler nach Refinanzierung von 15% GIK durch ZBS
			Ankauf Projekt 4
	Anzahl Folgeprojekte nach Jahr 4	1	3

ALLGEMEINE AUSZAHLUNGSVORAUSSETZUNGEN

Allgemeine Auszahlungsvoraussetzungen

Das Qualitätsversprechen von zinsbaustein.de umfasst zum einen den Anspruch des Projektentwicklers, Mezzanine-Mittel zu attraktiven Konditionen in Anspruch nehmen zu können. Zum anderen wahrt zinsbaustein.de mit seinen Prüfverfahren die Interessen der Anleger im Hinblick auf die Qualität der zu finanzierenden Projekte und die Erfüllbarkeit der im Prüfungsprozess definierten Auszahlungsvoraussetzungen und Rückzahlungsmodalitäten.

Regelvoraussetzung für die Auszahlung der Mezzanine-Mittel über zinsbaustein.de ist daher der Abschluß des Erwerbsvorgangs. Im Falle von Baumaßnahmen sind die Vorlage einer rechtskräftigen Baugenehmigung sowie eines angemessenen Vergabebestands in den massgeblichen Gewerken zur Absicherung der Projektkalkulation in der Regel unabdingbar. Zur Absicherung der Rückführung der zinsbaustein.de Mezzanine-Mittel nebst Zinsen wirkt ferner das Erreichen einer im Einzelfall zu definierenden Vorvermarktungsquote positiv auf die Finanzierbarkeit der Massnahme.

Die Identifizierung des Projektentwicklers mit seinem Bauvorhaben lassen wir uns im Anlegerinteresse durch Verbleib einer Eigenmittelausstattung von mindestens 5% nachweisen, die im Einzelfall auch höher ausfallen kann.

Jedes Vorhaben wird durch unsere Analyseabteilung hinsichtlich seiner Wirtschaftlichkeit geprüft. Die vom Projektentwickler mit Einreichung seiner Unterlagen gewählte Präzision in den Aussagen zum Projekt wirkt unmittelbar auf die Bearbeitungszeit und damit auf die Laufzeit des Gesamtprozesses bis zur Auszahlung der Mittel. •

Allgemeine Rahmenbedingungen:

ANKAUF

- Grundstückseigentümer ist eine Gesellschaft nach deutschem Recht
- Abgeschlossener Grundstücks- bzw. Objektankauf
- Nachweis des Eigenmitteleinsatz von mind. 5 % der GIK (zu Eigenmitteln zählen Eigenkapital, eigenkapitalersetzende Darlehen sowie im Ausnahmefall quantifizierbare Eigenleistungen)

BAUAKTIVITÄTEN

- rechtskräftige Baugenehmigung
- ggfs. rechtskräftige Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung
- rechtskräftige Vergabe einer nach unserer Prüfung festzulegenden Quote von Bauaufträgen für Einzelgewerke oder Vorlage eines GU/GÜ-Vertrags

RÜCKZAHLUNG / EXIT

- Gesamtverkauf: Darstellbarkeit der Rückführung des Darlehens über Gesamtverkauf, z.Bsp. durch Vorlage von LOIs, Vorverträgen oder Kaufverträgen mit Endinvestoren
- Einzelverkauf: Nachweis einer nach unserer Prüfung festzulegenden Vorvertriebsquote
- alternative Rückzahlungsoptionen prüfen wir im Einzelfall

Die Festlegung der Rahmenbedingungen in Form von Auszahlungsvoraussetzungen sind das Ergebnis einer Einzelfallprüfung jedes Projektes. Die vorstehenden Angaben sind daher als Anhaltspunkte zu werten und werden für jedes Projekt in Abhängigkeit des Risikoprofils individuell definiert.

ZUSAMMENARBEIT

In 3 Schritten zu Ihrem Kapital

Exemplarischer Ablaufplan der Zusammenarbeit mit der Zinsbaustein GmbH

Auszahlung der gewünschten Darlehenssumme innerhalb von 8–10 Wochen.

1

INDIKATIVES ANGEBOT

Erstellung ca. 1 Woche

Nach Eingang der vollständigen Unterlagen erhalten Sie ein indikatives Angebot hinsichtlich unserer Finanzierungsmöglichkeiten.

Die benötigten Unterlagen entnehmen Sie bitte der „Unterlagenliste für das Indikative Angebot“.

Bis zur abgeschlossenen Angebotserstellung sind unsere gesamten Leistungen kostenlos und es entstehen für Sie keinerlei Verbindlichkeiten.

2

FINALISIERUNG DES VERTRAGSWERKS

ca. 4 Wochen

Nach erfolgreicher Konzeptionierung eines Finanzierungsmodells erstellen wir gemeinsam ein Term Sheet zur geplanten Kooperation.

Die zur Verifizierung der Projektparameter benötigten Unterlagen entnehmen Sie bitte der „Unterlagenliste für die Due Dilligence“.

Nach erfolgter Finanzierungs freigabe durch unser Investment Komitee erstellt ZBS ein Vermögensanlagen Informationsblatt (VIB) für Ihre Finanzierung.

3

Das VIB wird mit Unterzeichnung des Finanzierungsvermittlungsvertrags der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vorgelegt.

AUSZAHLUNG

🕒 **ca. 3 – 5 Wochen**

Sobald die Genehmigung des VIBs durch die BAFIN erfolgt, wird der Darlehensbetrag aus den Einzelinvestitionen des zuvor definierten Anlegerkreises zusammengeführt.

Nach Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist der Anleger und Erfüllung der vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen wird der gesamte Darlehensbetrag ausgezahlt.

PROJEKTPHASE

Regelmäßiges Reporting über den Projektfortschritt für unsere Investoren an Zinsbaustein.de

PROJEKTABSCHLUSS

Rückführung der Darlehenssumme zuzüglich des endfälligen Anlegerzinses. •

DARLEHEN

Darlehen

DARLEHENSGRÖSSE:

- 500T € bis 6.000T € Mezzanine-Mittel pro Projektgesellschaft p.a.

BEARBEITUNGSZEIT:

- indikatives Angebot ca. 3-5 Werktage
- im Idealfall erfolgt Auszahlung ca. 8 - 10 Wochen nach Angebot

LAUFZEIT:

- 12 Monate bis max. 60 Monate mit flexibler Laufzeit
- Absprachen zu einer frühzeitigen Rückzahlung vor 12 Monaten sind individuell zu treffen

RECHTLICHER RAHMEN:

- i.d.R. endfälliger Festzinssatz ohne gewinnabhängige Komponenten
- kein Mitspracherecht durch Anleger oder zinsbaustein.de
- i.d.R. ohne grundbuchliche Besicherung

ZINSEN UND REGELKOSTEN:

- **Anlegerzinssatz** – die Zinssätze variieren nach Risikogehalt der Transaktion und in Abhängigkeit der Platzierung als Crowdfinanzierung (i.d.R. 5,25%) oder Club Deal (6% - 8,5%).
- **Gebühr zinsbaustein.de** – fällig bei Auszahlung der Darlehenssumme (Bearbeitungs- und Vermittlungsgebühr können mitfinanziert werden)
- Weitere Transaktionskosten entstehen durch Einbindung von Abwicklungspartnern und werden im Termsheet detailliert aufgeschlüsselt.

RECHTLICHE STRUKTUR

Rechtliche Struktur der zinsbaustein.de Mezzanine-Mittel

Um einer Vielzahl von Anlegern die Beteiligung an der Finanzierung von Immobilienprojekten zu ermöglichen, nutzt zinsbaustein.de die Strukturierung über den sogenannten Teilforderungskauf.

Bei dieser Finanzierungsform vergibt ein Bankpartner, die sogenannte „Fronting-Bank“, rechtlich ein Darlehen in Höhe der geplanten Mezzanine-Mittel an den Projektentwickler. Eine Tochtergesellschaft der Zinsbaustein GmbH kauft diese Forderungen inklusive der ggfs. vereinbarten Sicherheiten aus dem Darlehen an. Die Partizipation an diesen zinsbaustein.de Mezzanine-Mitteln erfolgt für die Anleger anschließend in Form des Erwerbs einer Teilkreditforderung aus der Gesamtsumme.

Diese Aufteilung in Teilbeträge ist für Sie als Projektentwickler nicht erkennbar und Teil des Leistungsprofils der zinsbaustein.de-Plattform. Im Rahmen unserer Zusammenarbeit erstellen wir alle relevanten Vertragswerke und koordinieren die Einbindung aller relevanten Transaktionspartner.

VERTRIEBSUNTERSTÜTZUNG

Vertriebsunterstützung

Ergänzend zu unserem Finanzierungsangebot unterstützen wir im Einzelfall Ihren Immobilien-Vertrieb und vermitteln Kapitalanleger für das über zinsbaustein.de zur Finanzierung angebotene Projekt.

Dabei profitieren Sie von der Reichweite unserer Plattform in Kombination mit der meist frühzeitigen Kenntnisnahme des Projektes durch unsere Kunden im Rahmen der Platzierung der zinsbaustein.de Mezzanine-Mittel. Diese kennen das Projekt damit im Einzelfall bereits vor dem offiziellen Vertriebsstart.



BEISPIELFUNDINGS

Finanzierte Projekte



BÜRO

NÜRNBERG

SEETOR OFFICE NÜRNBERG**13,0 Mio. € Mezzanine Kapital (Club & Crowd)****Gesamtinvestition:** 90.100.000 €**Projektumfang:** 21.340 m² Gewerbefläche**Bauzeit:** 29 Monate**Max. Laufzeit:** 36 Monate

HANDEL

LANDKREIS HEIDEKREIS

EINZELHANDEL WIETZENDORF**1,0 Mio. € Mezzanine Kapital****Gesamtinvestition:** 3.340.000 €**Projektumfang:** Umbau Nahversorgungsmarkt**Bauzeit:** 5 Monate**Max. Laufzeit:** 12 Monate

PFLEGE

OBERBAYERN

LOKHÖFE ROSENHEIM**4,0 Mio. € Mezzanine Kapital****Gesamtinvestition:** 30.800.000 €**Projektumfang:** 44 Wohneinheiten**Bauzeit:** 26 Monate**Max. Laufzeit:** 30 Monate

BEISPIELFUNDINGS

Finanzierte Projekte



BERLIN

PANKOW LIVING

1,3 Mio. € Mezzanine Kapital

Gesamtinvestition: 10.900.000 €

Projektumfang: 28 Wohneinheiten

Bauzeit: 10 bis 12 Monate

Max. Laufzeit: 24 Monate



NÜRNBERG

AIRPORT HOTELS

3,45 Mio. € Mezzanine Kapital

Gesamtinvestition: 45.470.000 €

Projektumfang: 390 Hotelzimmer

Bauzeit: 21 Monate

Max. Laufzeit: 26 Monate

Kapital: 1.000.000 € + 2.450.000 € Crowd

REFERENZEN

Das sagen unsere Kunden



“ Durch die Erhöhung der Eigenmittel über zinsbaustein.de konnten wir sofort mit dem Bau der Studentenapartments beginnen. Das hat das Projekt und dessen Vertrieb deutlich beschleunigt.

Erwin Paulus, Geschäftsführer Paulus Wohnbau
Studentenapartments Heilbronn

“ Ich führe mittlerweile die sechste Finanzierung über zinsbaustein.de durch, weil zinsbaustein.de sich als professioneller, lösungsorientierter und vertrauenswürdiger Partner erwiesen hat. Das vereinbarte Kapital wurde mir jedes Mal zuverlässig und schnell zur Verfügung gestellt.

Dr. Wolfgang Röhr, Geschäftsführer Villa Vitalia Gruppe
Hospiz Schloss Bernstorf



“ zinsbaustein.de hat unser Projekt sehr hochwertig präsentiert und zuverlässig das Darlehen bereitgestellt.

Christian Grabinger, Geschäftsführer DEMOS Wohnbau
Irma-Uhrbach-Carré München



Fragen oder Anliegen



Thorsten Decker
Customer Relationship Management

Telefon
+49 30 3465570-49

E-Mail
thorsten.decker@zinsbaustein.de