



4-Jahres-Haus

Das Anlagekonzept - 4-Jahres-Haus

1. Die CPI Immobiliengruppe ist spezialisiert auf den Ausbau und die Revitalisierung Alt-Wiener Zinshäuser. Sie bekommt laufend Zinshäuser angeboten, welche durchkalkuliert und, sofern sich eine vernünftige Rendite ergibt, für Anleger zur Investition aufbereitet und angeboten werden. Ein Investment ist **ab € 100.000** möglich.
2. Das jeweilige Zinshaus wird in eine separat gegründete **Projektgesellschaft** – eine Immobilien GmbH mit der Aufgabe des Ausbaus und der Revitalisierung der Immobilie – gekauft, an der sich der Anleger beteiligen kann. Der Kaufpreis ist durch ein **Wertgutachten** bestätigt.
3. Die Anleger können sich bis zu einem Ausmaß von **89 %** an der GmbH beteiligen, **11 %** bleiben bei der CPI Immobilien Gruppe. Dies hat den Hintergrund, dass die CPI Immobilien Gruppe die Verwaltung und den Rückkauf der Immobilie garantiert und mit dieser Beteiligung nicht aus der GmbH entfernt werden kann. Die Investition der Anleger stellt den **Eigenmittelanteil** für die Finanzierung des Ankaufs und des Ausbaues und Sanierung dar.
4. Bereits vor der Einzahlung durch die Anleger besteht für die GmbH Anteile eine **Rückkaufsverpflichtung** der CPI Immobilien Gruppe zum Ende der Laufzeit.
5. Die ProjektgmbH nimmt die Finanzierung auf, und haftet auch für die Rückzahlung (**keine Privathaftung der Investoren!**). Bereits vor dem Investment liegt das Finanzierungsangebot bzw. die **Finanzierungszusage** vor, welche in der Regel am Ende der Laufzeit (inkl. Abwicklungsspielraum von 0,5 Jahren) endfällig getilgt wird. Dabei kommt in der Regel ein **Fixzinssatz** zur Anwendung, die Forderung der Bank wird **grundbücherlich** sichergestellt. Für den Investor besteht während der Laufzeit **keine Nachschusspflicht**.
6. Sämtliche Nebenkosten werden von der GmbH übernommen.
7. Am Ende der Laufzeit kauft die CPI Immobilien Gruppe die GmbH-Anteile von den Investoren zurück. Der Kaufpreis entspricht dem eingesetzten Kapital plus dem fixierten Überschuss.

	4-Jahres-Haus
Laufzeit	4 Jahre
Rendite Laufzeitende	20 %





4-Jahres-Haus

Wichtige Fragen und Antworten

Erhalte ich laufende Ausschüttungen aus meinem Investment?

Bei der GmbH-Beteiligung fließen sämtliche Einnahmen an die GmbH, welche damit einen Teil der entstehenden Kosten für Ausbau und Sanierung deckt. Somit erhält der Anleger während der Laufzeit keine Ausschüttungen zugewiesen. Die Rendite ergibt sich dann erst bei Veräußerung der Anteile am Ende der Laufzeit.

Kann ich mein Investment während der Laufzeit wieder liquidieren?

Ein Rückkauf durch die CPI Immobilien Gruppe während der Laufzeit ist nicht vorgesehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, die GmbH-Anteile mittels Share-Deal an einen anderen Investor zu übertragen.

Wie bin ich mit meinem Investment sichergestellt?

Die GmbH ist grundbücherlicher Eigentümer der Immobilie, der Anleger wird über seine Eintragung ins Firmenbuch Eigentümer der GmbH.

Wie ist der Gewinn aus dem Verkauf der Beteiligung zu versteuern?

Seit dem 1.1.2016 sind Veräußerungsgewinne aus Finanzvermögen (=GmbH-Anteil) mit 27,5 % endbesteuert.

Rechenbeispiel - 4-Jahres-Haus

Investitionsübersicht

Objekt-Ankaufspreis	€ 1.750.000,-
<u>Objektentwicklungskosten</u>	<u>€ 2.850.000,-</u>
Gesamtinvestitionskosten	€ 4.600.000,-

Finanzierungsübersicht

Bankfinanzierung endfällig (rd. 70 % v. Kfpr. netto)	€ 3.200.000,-
<u>Eigenmittel Investor/en</u>	<u>€ 1.400.000,-</u>
Investment Gesamt	€ 4.600.000,-

Für den Anleger	Gesamt	Pro € 100.000,-
Firmen-Anteils-Übertragung	€ 35.600,-	€ 2.542,86
<u>Gesellschafterzuschuss Projektgesellschaft</u>	<u>€ 1.364.400,-</u>	<u>€ 97.457,14</u>
Investition	€ 1.400.000,-	€ 100.000,-
Rückzahlung nach 3 Jahren	€ 1.680.000,-	€ 120.000,-
Gewinn Investor (18 %)	€ 280.000,-	€ 20.000,-