ALDA PUBLISHING

Paket 02 · Transaktion & Finanzierung

Digitale Arbeitsmaterialien zu „Gewerbliche Immobilienfinanzierung & Kapitalstrukturierung“ · Ralf Alda

Arbeitsvorlagen aus Anhang II.A bis II.D. Inhalt und Terminologie folgen dem Golden Master; die Darstellung ist für die praktische Bearbeitung verdichtet. Rechtliche, steuerliche und regulatorische Prüfung bleibt projektspezifisch erforderlich.

II.A.1 · Master-LOI / MoU für Finanzierungsanbahnung

ZWECK

Erwartungen kalibrieren, Prozess und Zeitplan festlegen, Vertraulichkeit und - falls gewollt - Exklusivität verbindlich regeln und die Grundlage für Due Diligence sowie Term Sheet schaffen.

PROJEKT / TRANSAKTION	PARTEIEN / KREDITNEHMER	BEARBEITER	STAND / VERSION

Feld	Eintrag / Regelung
Parteien	Projektgesellschaft / Sponsor; Kapitalgeber / Finanzierungspartner
Projekt / Transaktion	Objekt, Standort, Nutzungsart, Erwerb / Entwicklung / Refinanzierung
Kapitalbedarf	EUR ___ Mio.; Senior / Whole Loan / Mezzanine / Equity / Kombination
Laufzeit / Timing	___ Monate; Ziel-Term-Sheet ___; Ziel-Closing ___
Indikative Konditionen	Referenzzins + Marge / Renditeziel / Gebühren; vorbehaltlich DD und Genehmigung
Sicherheiten / Governance	Grundpfand, Mietenabtretung, Konten, Share Pledge, Reserven, Informationsrechte
Due Diligence	Datenraum bis ___; technische, rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und ESG-Prüfung
Exklusivität	optional; Dauer, Umfang und Ausnahmen ausdrücklich definieren
Vertraulichkeit	bindend; Laufzeit ___ Monate
Kosten	eigene Kosten / definierter Kosten-Cap
Rechtscharakter	grundsätzlich unverbindlich; bindende Regelungen ausdrücklich kennzeichnen
Recht / Gerichtsstand	___

II.A.2 · Mandatsvereinbarung Kapitalbeschaffung

ZWECK

Doppelansprachen vermeiden, Verantwortlichkeiten messbar machen und vor Marktansprache Klarheit über Honorar, Schutzfristen, Exklusivität und Prozessführung schaffen.

PROJEKT / TRANSAKTION	PARTEIEN / KREDITNEHMER	BEARBEITER	STAND / VERSION

Feld	Eintrag / Regelung
Mandant	Projektgesellschaft / Sponsor / Eigentümer
Mandatar	Berater / Vermittler
Projekt	Bezeichnung, Standort, Volumen, Kapitalbedarf
Leistungsumfang	Strukturierung, Unterlagen, Mapping, Ansprache, Gespräche, Angebotsvergleich, Term-Sheet-Unterstützung
Kapitalarten	Senior / Whole Loan / Mezzanine / Equity / Förderkomponenten
Retainer	EUR ___ pro Monat; anrechenbar / nicht anrechenbar
Success Fee	___ %; Berechnungsbasis und Fälligkeit exakt definieren
Exklusivität	exklusiv / nicht exklusiv; Kapitalgeber-Zuordnung
Laufzeit	Beginn ___ / Ende ___
Tail / Schutzfrist	___ Monate
Vertraulichkeit	beidseitig
Haftung / Compliance	Rollenabgrenzung und regulatorische Anforderungen prüfen

II.A.3 · Prozessblatt Finanzierungsanbahnung

ZWECK

Gemeinsamer Status für Projektträger, Berater und Deal Team - mit klarer Entscheidung, was vor Ansprache, Datenraumzugang und Term Sheet erledigt sein muss.

PROJEKT / TRANSAKTION	PARTEIEN / KREDITNEHMER	BEARBEITER	STAND / VERSION

Prozessschritt	Status / Regelung
1 · Investment Story	Teaser / Executive Summary freigegeben; Kapitalbedarf und Use of Funds plausibilisiert
2 · Datenraum	Index, Versionen, Verantwortliche, fehlende Unterlagen dokumentiert
3 · Kapitalgeber-Mapping	Longlist -> qualifizierte Shortlist; Produktfähigkeit und Deal-Appetite getrennt
4 · Ansprache	Owner, Datum, Kanal, Status, nächste Aktion
5 · Soft Sounding	Interesse, Ticket, Struktur, Pricing-Indikation, Hürden
6 · Qualified Request	vollständige Unterlagen und konkrete Finanzierungsfrage
7 · Management Call / DD	Fragenliste, Verantwortliche, Nachreichungen, Fristen
8 · Angebote	Ökonomik, Covenants, Sicherheiten, Flexibilität, Execution Risk, Timing
9 · LOI / Term Sheet	Abweichungen und Bindungswirkung dokumentiert
10 · Entscheidung	Auswahl, Back-up-Lösung und nächste Schritte im Decision Log

II.A.4 · Executive Projektpräsentation für Kapitalgeber

ZWECK

12-15 Folien als Managementinstrument für den ersten qualifizierten Austausch.

PROJEKT / TRANSAKTION	PARTEIEN / KREDITNEHMER	BEARBEITER	STAND / VERSION

Folie	Mindestinhalt
1	Projekt / Transaktion; klare Bezeichnung; Key Visual
2	Executive Summary: Standort, Asset, Status, Kapitalbedarf, Struktur, Timing, Exit/Hold
3	Standort und Markt: entscheidungsrelevante Indikatoren
4	Asset / Projekt: Flächen, Nutzung, Bau-/Vermietungsstatus, technische Besonderheiten
5	Business Case: Investitionsvolumen, Erträge, CapEx, Exit-/Bestandsszenario
6	Kapitalstruktur: Debt-/Equity-Ticket, Tranchierung, Use of Funds, Quellen
7	Cashflow und Kapitaldienst: Base Case, Stress Case, Liquiditätspuffer
8	Sicherheiten / Covenants / Governance: Schutzmechanismen und Verhandlungspunkte
9	Sponsor / Track Record: Referenzen, Eigenmittel, Organisation
10	ESG / Regulatorik: transaktionsrelevante Risiken, Maßnahmen, Nachweise
11	Risiken & Mitiganten: priorisiert, Maßnahme und Owner
12	Prozess & Ask: Produkt, Ticket, Timing, nächste Schritte, Ansprechpartner

II.B.1 · Master-Term-Sheet Senior Loan

ZWECK

Vorvertragliche Strukturierungsgrundlage für vorrangig besicherte gewerbliche Immobilienfinanzierungen.

PROJEKT / TRANSAKTION	PARTEIEN / KREDITNEHMER	BEARBEITER	STAND / VERSION

Prüffeld	Einzutragen / zu verhandeln
Kreditgeber	Bank / Versicherung / Debt Fund / sonstiger Senior Lender
Kreditnehmer	SPV / Projektgesellschaft; Rechtsform, Sitz
Sponsor / Garant	sofern relevant
Objekt / Projekt	Standort, Assetklasse, Projektphase
Verwendungszweck	Ankauf / Bau / Refurbishment / Refi / Bridge-to-Sale
Senior Loan	EUR ___ Mio.
Gesamtinvestition / Gestehungskosten	EUR ___ Mio.
Senior LTV / LTC	___ % / ___ %; Definition und Bezugswert festlegen
Weitere Tranchen	CapEx / VAT / Working Capital / Reserve
Eigenkapital	EUR ___ Mio.; Equity First / pro rata / milestonebasiert
Auszahlung	einmalig / Teilabrufe / Baufortschritt und CPs
Laufzeit	___ Monate / Jahre ab Erstvaluta
Tilgung	linear / annuitätisch / endfällig / Cash Sweep
Rückführungsquelle	Mietcashflow / Refi / Asset Sale / Forward Deal
Basiszins / Marge	EURIBOR / Fixzins; Marge ___; Floor / ESG-Linking
Fees	Upfront / Commitment / Exit / Legal / DD
Covenants	LTV/LTC; DSCR/ICR; Vermietung; Budget; Reporting; ggf. ESG
Closing	CPs, Sicherheiten, Rechtswahl, Gültigkeit, Ziel-Closing

II.B.2 · Master-Term-Sheet Whole Loan

ZWECK

Einheitliche Fremdfinanzierung aus einer Hand mit wirtschaftlich differenzierten Risikozonen innerhalb einer Vertragsstruktur.

PROJEKT / TRANSAKTION	PARTEIEN / KREDITNEHMER	BEARBEITER	STAND / VERSION

Prüffeld	Einzutragen / zu verhandeln
Kreditgeber	Debt Fund / Kreditplattform / Bank / sonstiger Whole-Loan-Geber
Kreditnehmer	SPV / Projektgesellschaft
Sponsor	___
Projekt / Verwendung	Ankauf / Entwicklung / Refurbishment / Refi / Exit
Whole Loan gesamt	EUR ___ Mio.
A-Komponente	EUR ___ Mio.; niedrigeres Risiko / quasi-Senior
B-Komponente	EUR ___ Mio.; höheres Risiko / quasi-Junior
Zusatztranche	EUR ___ Mio.; CapEx / VAT / Reserve
LTV / LTC gesamt	max. ___ %
Sponsor Equity	EUR ___ Mio. / ___ %
Equity First / pro rata	Mechanik ___
Pricing / Laufzeit / Tilgung	A-/B-Komponente und Gesamtlogik
Sicherheiten / Covenants	Whole-Loan-Ebene; Budget- und Drawdown-Kontrolle
CP / Drawdown	DD, Genehmigungen, Eigenmittel, Valuation, Milestones
Exit / Extension / Refi	Regelung und Bedingungen
Assignment / Transfer	Zustimmung / White List / Disqualified Lenders

II.B.3 · Master-Term-Sheet Mezzanine

ZWECK

Nachrangige Finanzierung zwischen Senior Debt und Sponsor Equity - optional mit Equity-Kicker als gesondertem Modul.

PROJEKT / TRANSAKTION	PARTEIEN / KREDITNEHMER	BEARBEITER	STAND / VERSION

Prüffeld	Einzutragen / zu verhandeln
Mezzaninegeber	Debt Fund / Family Office / Private Credit / sonstiger Investor
Kapitalnehmer	SPV / Projektgesellschaft
Sponsor	___
Senior Lender	___
Projekt / Verwendung	Eigenmittelergänzung / Bau / Working Capital / Bridge / Refi
Senior / Mezzanine / Sponsor Equity	Beträge und Anteile
Laufzeit / Valutierung	___; einmalig / Tranchen / Milestones
Tilgung / Rückzahlung	typisch endfällig; nach Senior / Exit / Refi
Cash Coupon	___ % p.a.
PIK	___ % p.a.
Fees / Minimum Return	Upfront, Commitment, Exit Fee, IRR-Floor / Catch-up
Rang / Sicherheiten / ICA	Nachrang, Payment Blockage, Standstill, Cure, Enforcement
Covenants / Governance / Reporting	Leverage, Milestones, Change of Control, Reporting
CPs	Senior Terms, ICA, DD, Equity, Sicherheiten, Exitpfad
Equity-Kicker optional	Trigger, Bemessungsbasis, Beteiligung, Waterfall, Abrechnung
Exit / Gültigkeit / Dokumentation	Rückführung, Consent, Exklusivität, Recht, Dokumentationspaket

II.C.1 · Master-Term-Sheet Equity / Joint Venture

ZWECK

Vorvertragliche Struktur für direkte Beteiligungen, Co-Investments, Preferred Equity und projektbezogene Joint Ventures.

PROJEKT / TRANSAKTION	PARTEIEN / KREDITNEHMER	BEARBEITER	STAND / VERSION

Baustein	Vereinbarung / Platzhalter
Sponsor / Lead Partner	Name, Rechtsform, Sitz, Rolle
Investor / Co-Investor	Name, Rechtsform, Sitz, Rolle
Projektgesellschaft	SPV / Zielgesellschaft
Projekt / Asset	Standort, Assetklasse, Projektphase
Beteiligungsform	Direkt / Holding / Preferred Equity / stille Beteiligung / JV
Kapitalvolumen	EUR ___ Mio.
Beteiligungsquote	___ % / wirtschaftliche Beteiligung
Capital Calls	Abrufmechanismus, Frist, Mittelverwendung, Budgetfreigabe
Nachschüsse	verpflichtend / optional / pro rata / Dilution
Preferred Return	___ % p.a.; kumulativ? Cash / PIK / Catch-up
Profit Share / Promote	Hurdle, Catch-up, Clawback, Berechnungsbasis
Governance / Reserved Matters	GF, Budget, Finanzierung, Vergabe, Asset Sale, Exit
Reporting / DD	Rhythmus, Sonderberichte, Prüf- und Einsichtsrechte
Exit / Transfer	Lock-up, ROFO/ROFR, Tag, Drag, Put/Call, Default Transfer
Recht / Steuern / ESG / Bindung	Abgleich vor Signing; bindende Punkte kennzeichnen

II.C.2 · Shareholder & Governance Framework

ZWECK

Musterstruktur für Gesellschaftervereinbarung, Entscheidungsrechte, Kapitalabrufe und Exitmechanismen.

PROJEKT / TRANSAKTION	PARTEIEN / KREDITNEHMER	BEARBEITER	STAND / VERSION

Entscheidung / Thema	Operative Zuständigkeit / Regelung	Zustimmung / Schwelle
Tagesgeschäft	Geschäftsführung / Sponsor	innerhalb genehmigtem Budget
Businessplan / Jahresbudget	GF erstellt	75 % / einstimmig
Budgetüberschreitung	GF meldet	> ___ % / EUR ___
Neue Finanzierung	GF bereitet vor	Reserved Matter
Grundstück / Asset Sale	GF führt Prozess	Reserved Matter
GU-/Großverträge	GF	> EUR ___
Ausschüttung	gemäß Waterfall	keine Abweichung ohne Zustimmung
Rechtsstreit / Vergleich	GF	> EUR ___
Änderung Exitstrategie	Board / Gesellschafter	Reserved Matter
Capital Call	Betrag, Zweck, Frist, Konto, Nachweise	Cure / Funding Default
Transfer / Exit	Lock-up, Tag/Drag, Put/Call	Trigger und Schwellen
Ausschüttungsrang	Debt -> Shareholder Loans -> Equity -> Preferred Return -> Residual	mit Finanzierungsverträgen konsistent

II.C.3 · Intercreditor Agreement

ZWECK

Masterstruktur für Rang, Zahlungsblockaden, Kontrollrechte und Enforcement bei mehreren Kapitalgebern.

PROJEKT / TRANSAKTION	PARTEIEN / KREDITNEHMER	BEARBEITER	STAND / VERSION

Mechanismus	Kernregel / zu klären
Forderungsklassen	Senior; Junior/Mezzanine; Hedging; Shareholder Loans; Security Agent
Payment Waterfall	Kosten -> Senior -> Junior/Mezzanine -> Shareholder Loans -> Equity
Payment Block	Wann dürfen Zahlungen an Junior/Mezzanine nicht erfolgen?
Standstill	Wie lange darf Junior nicht kündigen oder verwerten?
Cure Right	Darf Junior Senior-Default heilen; Folgen?
Turnover	Irrtümlich erhaltenes Geld an Senior weiterleiten?
Subordination	vertraglich / strukturell / dinglich
Informationsrechte	Default Notices, Cure-/Step-in-Fristen, Reporting
Sicherheitenpool	Umfang, Rang, Security Agent, Freigaben
Enforcement / Step-in	Trigger, Standstill-Ende, Step-in, Third-Party Sale
Exit / Refi / Änderungen	Release, Ersatzfinanzierer, Waiver, Transfers

II.D.1 · Security, CP & Closing Checklist

ZWECK

Arbeitsblatt für Sicherheitenpaket, Auszahlungsvoraussetzungen, Funds Flow und Closing-Freigabe.

PROJEKT / TRANSAKTION	PARTEIEN / KREDITNEHMER	BEARBEITER	STAND / VERSION

Prüfpunkt	Status	Verantwortlich	Nachweis / Kommentar
A · Grundpfand / Hypothek - Rang und Betrag final			Grundbuch / Notar
A · Abtretung Mieten / Forderungen wirksam			Vertrag / Anzeige
A · Konten / DSRA / Reserven verpfändet			Bankbestätigung
A · Share Pledge, falls vereinbart			Vertrag / Register
A · Garantien / Sponsor Support dokumentiert			Urkunde
A · Security Agent / Weisungsmechanik geklärt			II.C.3 / Security Docs
A · Release-Mechanik dokumentiert			Vertragsklausel
B · Finanzierungs- und Sicherheitenverträge unterzeichnet			Signing Set
B · Corporate Approvals / Vollmachten			Beschlüsse
B · KYC / AML abgeschlossen			Freigabe
B · Equity First nachgewiesen			Kontoauszug
B · Valuation / Technical / Legal / Tax DD freigegeben			Reports
B · Genehmigungen / Versicherungen / ESG-Nachweise soweit CP			Nachweise
B · No Default / Bringdown			Certificate
C · Finaler Funds Flow abgestimmt			Beträge, Konten, Valuta
C · Auszahlungsbetrag / Tranche final			Fees / Retentions
C · Empfängerkonten verifiziert			Fraud-Control
C · Treuhand-/Notarbedingungen erfüllt			
C · Closing Notice / Drawdown Request fristgerecht			II.D.3
C · Freigaben aller Kapitalgeber / Agenten			
C · Valuta / Zahlungseingang bestätigt			
C · Post-Closing Items erfasst			Tracker

II.D.2 · Kapitalabrufplan / Drawdown Schedule

ZWECK

Zeitpunktbezogener, meilensteinorientierter Abrufplan nach Kapitalschicht.

PROJEKT / TRANSAKTION	PARTEIEN / KREDITNEHMER	BEARBEITER	STAND / VERSION

Phase / Milestone	Termin	Kapitalschicht	Abruf	Kumuliert	CP / Nachweis
		Equity			
		Equity / Mezz			
		Senior			
		Senior / Mezz			

II.D.3 · Kapitalabrufschreiben

ZWECK

Formelle Anforderung zugesagter Mittel - Equity / Mezzanine / Debt.

PROJEKT / TRANSAKTION	PARTEIEN / KREDITNEHMER	BEARBEITER	STAND / VERSION

Feld	Angabe
Kapitalgeber	
Betrag der Tranche	EUR ___
Fälligkeitsdatum	TT.MM.JJJJ
Zahlungsweg	IBAN ___ / Bank ___
Verwendungszweck	Projekt / Tranche / Referenz
Mittelverwendung 1	Maßnahme / Rechnung - EUR ___
Mittelverwendung 2	Maßnahme / Rechnung - EUR ___
Projektfortschritt	___ %
Anlagen	Drawdown Schedule; Statusbericht; Zahlungsnachweise; Zielkonto; CP-/Milestone-Nachweise

II.D.4 · Project Close-out Checklist

ZWECK

Abschluss- und Übergabearbeitsblatt für Projektentwicklung, Finanzierung und Exit.

PROJEKT / TRANSAKTION	PARTEIEN / KREDITNEHMER	BEARBEITER	STAND / VERSION

Prüfpunkt	Status	Owner	Nachweis / Frist
Technisch · Abnahmeprotokolle GU / TU			
Technisch · Mängelliste inkl. Fristen / Prioritäten			
Technisch · Prüfstatik / Freigabe Bauaufsicht			
Technisch · MEP-Übergabepläne / Revisionsunterlagen			
Technisch · Sicherheitssysteme in Betrieb			
Technisch · Fertigstellungsanzeige / Foto-Dokumentation			
Technisch · Gebäudebuch / Projektakte übergeben			
Recht · Behördliche Auflagen erfüllt			
Recht · Fertigstellungsnachweise Forward-Käufer			
Recht · ESG-Zertifikate vollständig			
Recht · Closing-Dokumente / Side Letters / Transfers			
Recht · Grundbuch / Register / Kontrollrechte final			
Finanzen · Finaler Zahlungsabruf / letzte Tranche			
Finanzen · Rückführung Mezzanine / Eigenmittel			
Finanzen · Finaler Mittelverwendungsnachweis			
Finanzen · Finaler Financial Report / Abschlussbilanz SPV			
Finanzen · ESG-Impact / Abschlussreport soweit relevant			
Finanzen · Übergabe Steuerberater / Wirtschaftsprüfer			
Übergabe · Übergabevermerk Käufer / Asset Manager			
Übergabe · Kommunikationsfreigaben			
Übergabe · Feedback / Abschluss-Call Investor / Beirat			
Übergabe · Exit Reporting / Lessons Learned			
Übergabe · Projektakte vollständig			
Gewährleistung · Mängelregister priorisiert			
Gewährleistung · Garantien / Bürgschaften dokumentiert			
Gewährleistung · Rückstellungen kalkuliert			
Gewährleistung · Gewährleistungsfristen / Verantwortliche			
Gewährleistung · Projektbeendigung intern protokolliert			