



© SILEO

Ausgangslage

In unsicheren Zeiten ist es für die meisten Marktteilnehmer derzeit nicht einfach, sichere Anlagen zu finden.

Dennoch zeichnen sich derzeit lukrative Investitionsmöglichkeiten ab, die sich, historisch gesehen, etwa alle hundert Jahre wiederholen.

Wir sind darauf spezialisiert in ausgewählte, wertberichtigte Opportunitäten zu investieren, die mit erheblichen Abschlägen vom Marktwert erworben und im Rahmen von Restrukturierungsprozessen gewinnbringend am Markt weiterverkauft werden.

Wir operieren mit unserer bewährten Expertise als Problemlöser für notleidende Engagements. Unsere engen Kontakte zu Insolvenzverwaltern und Banken, die sich mit schwierigen Engagements befassen, erleichtern unter anderem das Geschäftsmodell.

Wir kaufen ausschließlich deutlich unter Marktwert ein und könnten mit einer erheblichen Kapitalausstattung die Marktpreise maßgeblich beeinflussen.

Wir haben uns daher entschieden, weltweit nach Investoren zu suchen, die an dieser einmaligen Gelegenheit teilnehmen möchten.

Wir stehen erst am Anfang einer solchen Entwicklung; Die Märkte werden weltweit weiter korrigieren und eine völlige Neubewertung aller Anlageklassen steht bevor.

Vorhandenes Kapital sollte nun umgeschichtet werden, d. h. weg von hochbewerteten und daher riskanten Märkten und hin zu unterbewerteten Vermögenswerten, die jetzt mit erheblichen Abschlägen erworben werden können.

SILEO steht für einen Neustart.

Ein sich veränderndes Marktumfeld erfordert eine rasche Adaptierungsfähigkeit mit innovativen Lösungsansätzen.

Wir sind spezialisiert auf den Umgang mit Investmentopportunitäten in Sondersituationen.

Hierzu zählen notleidende Unternehmen und Immobilien(-projektentwicklungen) im deutschsprachigen Raum, als auch Unternehmen ohne klare Nachfolgeregelung.

Aufgrund langjähriger Erfahrungen und einschlägigen Kenntnissen auf operativer und administrativer Ebene, insbesondere auch in der öffentlichen Verwaltung, ist SILEO als aktiver Investmentgestalter in der Lage, Restrukturierungsmaßnahmen erfolgreich umzusetzen und eine Neuausrichtung als Zukunftsperspektive für Unternehmen zur Disposition zu stellen.

Managementenerfahrung sowie einschlägige Kenntnisse im operativen Bereich bilden die Grundlage für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg im Rahmen von Restrukturierungsmaßnahmen und Neuausrichtung.

Anlagestrategie / Marktchance

- Wertadjustierte (notleidende) Opportunitäten die mit Abschlägen von bis zu 80 % vom Marktwert erworben werden
- Equity-Investitionen in Premium-Immobilien oder Unternehmen mit kleiner bis mittlerer Marktkapitalisierung
- Nische mit Assetpreisen von bis zu € 30 Mio - aufgrund der aktuellen Liquiditätsschwierigkeiten der normalerweise in diesem Markt agierenden Akteure ergeben sich erhebliche Chancen zu hochinteressanten Einkaufspreisen.
- Aktive Investmentgestaltung
- A-Standorte in Europa, insbesondere im DACH-Raum
- Zielobjekte sind Nischenmärkte wie, z.B., Gewerbeimmobilien in Großstädten wie Wien, Berlin, Frankfurt oder München. Im Alpenraum gibt es aktuell sehr interessante Distressed Assets im Hotelbereich in ausgewählten Destinationen wie Kitzbühel, Wörtherseegebiet und Lech am Arlberg
- Bewährtes Geschäftsmodell, das gegen die wirtschaftliche Abschwächung in Europa absichert

Alleinstellungsmerkmale

1. Via Track Record nachgewiesene 40-jährige Expertise als "Trouble-Shooter" für notleidende Engagements
2. Spezialist im administrativen und operativen Bereich, besonders vertraut mit den Verwaltungsstrukturen der öffentlichen Hand und Experte für Insolvenzen
3. Unternehmerische Erfahrung gepaart mit praktischer Erfahrung im operativen Bereich mit "Hands-on-Approach"
4. Risikobereitschaft durch Investition eigenen Kapitals

Wertschöpfung

Zukünftig wird der operativ erwirtschaftete Cashflow der zentrale Bewertungsansatz in allen Anlageklassen sein.

Abstrakte Sachwertmethoden und Wertsteigerungsbetrachtungen gehören nicht mehr in den Bereich seriöser Investitionsentscheidungen!

Der Schlüssel zur Wertschöpfung werden interessante Einkaufspreise und operatives Know-how sein.

Investitionspotential

Die derzeitigen wirtschaftlichen Verwerfungen begünstigen das Geschäftsmodell von Sileo, eine angestrebte Expansion bedarf intelligenter Finanzierungslösungen.

Sileo entwickelte sich aus der Hotel-Konzept GmbH, welche über eine nachweislich vorhandene Expertise im Umgang mit notleidenden Engagements sowie soliden Vermögenswerten und Cashflow verfügt

Nach erfolgreichem equity release durch die Firma Hotel – Konzept GmbH werden die freigesetzten Finanzmittel der Firma SILEO zu Verfügung gestellt.

Als Zielgröße der Kapitalfreisetzung aus vorhandenen, lastenfreien Vermögensmassen wird eine Höhe von ca. EUR 6,0 Mio. angestrebt.

Vorgenannter Betrag wird durch erstrangige Grundpfandrechte abgesichert werden können und ist durch ein Sachverständigen Gutachten sowie im Rahmen einer außerbilanziellen Bewertung durch ein gleichlautendes Wirtschaftsprüfungstestat belegt.

Für interessierte Investoren bieten sich interessante Beteiligungsmodelle in ein lukratives und bewährtes Geschäftsmodell an.

Investitions-Highlights und Risikomanagement

Zielmarkt:	Notleidende Immobilien in der DACH-Region mit Schwerpunkt auf Erholungs- und Sanierungsmöglichkeiten mit hohem Turnaround-Potenzial
Anlagestil:	Aktiver Investor / Equity-Investments
Invest-Varianten:	Für Einzelinvestoren werden gerne individuelle Investitionsvarianten in Form von Fremd- oder Eigenkapitallösungen erarbeitet
Sicherheit:	6 Mio. Euro schuldenfreies Immobilienvermögen mit einem Jahresumsatz von ca. 150.000 € Cashflow, persönliche Bürgschaft?
Marktrisiko:	Diversifizierte Portfoliostrategie in der gesamten DACH-Region zur Minderung lokaler Marktrisiken.
Operatives Risiko:	Erfahrenes Managementteam mit erfolgreicher Erfolgsbilanz bei Investitionen in notleidende Vermögenswerte.
Inflationsrisiken:	Nicht eingesetztes Kapital wird in Edelmetalle investiert (Absicherungsmechanismen gegen mögliche Verluste dieser Assetklasse werden ebenfalls eingesetzt), als auch Kaufoptionsmodelle hochwertiger und langfristig stabiler Assetklassen

Hotel-Konzept GmbH

Das Kerngeschäft der Hotel-Konzept als mittelständisches Unternehmen war ursprünglich die Umsetzung von Immobilienprojekten, die als Projektentwickler, Bauträger und Betreiber mit firmeneigenen Betriebsmanagement für den privaten und gewerblichen Bedarf aus einer Hand angeboten werden.

Die Vorgehensweise unterscheidet sich von den Mitbewerbern dahingehend, dass die Rentabilität der Projekte zunächst durch Eigeninvestments in touristische Einzelobjekte empirisch nachgewiesen wird, in weiterer Folge, gemäß marktüblichen Renditevorgaben des Investorenklientel, aus den tatsächlich erhobenen Ertragsergebnissen realistische Verkaufspreise im Rahmen des Ertragswertverfahrens für Neubauobjekte ermittelt werden.

Unter Berücksichtigung der derzeit umfassenden Verwerfungen im gesamten Wirtschafts- und Finanzsektor erweist sich dieser ganzheitliche Ansatz als Rückversicherung im Rahmen des Risk Managements.

Als Bestandshalter von Liegenschaften und bereits projektierten Bauflächen verfügt Hotel – Konzept über lastenfreie Vermögenswerte in einem Betragsvolumen von ca. Euro 6 Mio.!

Die Fremdkapitalquote des Unternehmens beträgt, in Abhängigkeit von Bewertungsansätzen, derzeit zwischen 5 % und max. 10 %.

Referenz - Chaletdorf Eggerfeld am Fuße des Mölltaler Gletschers

Bau von insgesamt 18 exklusiven Chalets – Buy-to-let und Zweitwohnsitz

Gesamte Projektentwicklung von Grundstücksankauf, Bebauungsplanung, Flächenwidmungsverfahren über das Baumanagement und Bewirtschaftung durch die Hotel-Konzept GmbH



Als antragsstellende Muttergesellschaft fungiert das Schweizer Unternehmen "Maxxonline AG"

Prämiert von der österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft für die Verwendung von Altholz zu baulich statischen Zwecken (Quelle: <https://www.bellevue.de/stories-und-ratgeber/oesterreich-alpenchalets-aus-altholz.html>)

Verkauf an Einzelinvestoren bzw. möglicher Gesamtverkauf via Share-Deal

Projektvolumen: ca. € 25 Mio.

Weitere Informationen unter: <https://www.eggerfeld.at/investment>

Referenz - Chaletdorf Eggerfeld am Fuße des Mölltaler Gletschers



Referenz - Chaletdorf Eggerfeld am Fuße des Mölltaler Gletschers



Referenz - Chaletdorf Eggerfeld am Fuße des Mölltaler Gletschers



Referenz - Chaletdorf Eggerfeld am Fuße des Mölltaler Gletschers



Management Team





**Guido Fetzter, Dipl. Kaufmann
Investment Committee, Mitinhaber**

- Geschäftsführer der Hotel-Konzept GmbH mit Sitz in Bad Gastein, Österreich & Verwaltungsrat der Maxxoline AG mit Sitz in Luzern, Schweiz
- 1985 - 1988 Studium der Betriebswirtschaft an der Ludwig -Maximilians - Universität München (LMU): Studienabschluss: Dipl. Kaufmann
- 1980 –1982 Studium des Bauingenieurwesens an der Technischen Universität München (TUM)

Linkedin-QR-Code:



Mit seiner über 30-jährigen Erfahrung bei Unternehmensgründungen, Betreuung touristischer Luxus-Anlageimmobilien und Immobilienprojektentwicklungen (spezialisiert auf Grundstücksentwicklung und opportunistische Investments) ergänzt Guido Fetzter mit seinem umfassenden Erfahrungsschatz und unterstützt im gesamten Investmentprozess.



Niklas Knapp, MA
Investment Committee, Mitinhaber

- Geschäftsführer der Virtual Real Estate Knapp GmbH mit Sitz in Krimml, Österreich
- Staatlich geprüfter Immobilienmakler
- Berufsbegleitendes Bachelor und Master Studium an der FH Kufstein Facility Management & Immobilienwirtschaft / Immobilienmanagement
- Head of Transaction & Investment bei der IPT Holding GmbH

Linkedin-QR-Code:



Bereits neben seiner berufsbegleitenden Studien an der Fachhochschule Kufstein gründete Niklas Knapp seine ersten, eigenen Unternehmen. Schwerpunkt liegt auf dem Transaktionsmanagement von Wohn-, Ferien- und touristische Anlageimmobilien, sowie der digitalen Präsentation von Gebäuden. Daneben erfolgte die selbständige Tätigkeit als Head of Transaction & Investment bei dem namhaften Immobilienprojektentwickler IPT Holding. Diese unterschiedlichen Kernkompetenzen bringt Niklas Knapp mit ein.



Gerti Gruber, MBA, CSE Betreibermanagement

- Gerichtlich beeidete Sachverständige für Unternehmensberatung, Marketing und Arbeitsorganisation im Tourismus
- Selbstständig, Übernahme des elterlichen Betriebs „Residenz Gruber,“ 5640 Bad Gastein, 60 Betten, 3* www.residenz-gruber.com
- Int. Executive MBA for Tourism & Leisure an der SMBS, Schloss Urstein, Puch
- Ausbildung Certified Supervisory Expert, Diplom 10/2022

Linkedin-QR-Code:



Neben zahlreichen erfolgreich abgelegten Ausbildungen im Bereich der Touristik verfügt Frau Gertrude Gruber auch einen MBA der renommierten Privatuniversität Schloss Urstein in Tourism & Leisure. Durch langjährige Erfahrung in der internationalen Hotellerie, fundierte Kenntnisse im Revenue-Management und als Spezialistin für touristische Marketingkonzepte steht sie als Garantie für den touristischen Erfolg von Immobilien. Darüber hinaus besteht eine umfangreiche Expertise in der Immobilienbewertung mit Fokus auf Hospitality.

Copyright:

© Virtual Real Estate Knapp GmbH
© Herr Guido Fetzner
© Herr Niklas Knapp
© Frau Gertrude Gruber
© Hotel-Konzept GmbH

Copyright: Sileo Group TM, ein gemeinsamer Markenauftritt der Hotel-Konzept GmbH und der Virtual Real Estate Knapp GmbH.

Verfasser: Niklas Knapp, MA

Stand: 16.01.2025

Haftungsausschluss:

Das vorliegende Werk ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche Veröffentlichung von Material aus diesem Bericht muss vorweg mit Sileo abgesprochen werden. Zitate und Nachdrucke, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher Genehmigung und Quellenhinweisen gestattet. Dieses Werk ist zur internen Verwendung des Auftraggebers/der Auftraggeberin bestimmt. Eine Weitergabe von darin enthaltenen Informationen an fremde Personen darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Virtual Real Estate Knapp GmbH, bzw. des Verfassers erfolgen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Enthaltene Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen sowie die abgebildeten Einrichtungsgegenständen dienen nur zu Illustrationszwecken. Diese Information dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken, sie ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung noch eine Anlageempfehlung dar und ersetzt keine Anlageberatung.