



V33

**Das neue Salzburger Quartier.
Ihr IFA Prime Investment.**

Tranche 2023



V33



In optimaler Lage

- 1** Zentrum Sterneckstraße
- 2** Salzburg AG
- 3** Porsche Holding
- 4** WIFI
- 5** Universitäten
- 6** Benteler International
- 7** Techno-Z
- 8** Messezentrum
- 9** Europark
- 10** Zentrale Aldi Süd
- 11** BMW Group
- 12** Red Bull



GEFÖRDERTER WOHNBAU

Wohnnutzfläche: 1.253 m²
20 Wohnungen (50 m² - 72 m²)

GASTRONOMIE

Gesamtnutzfläche: 338 m²

HOTEL

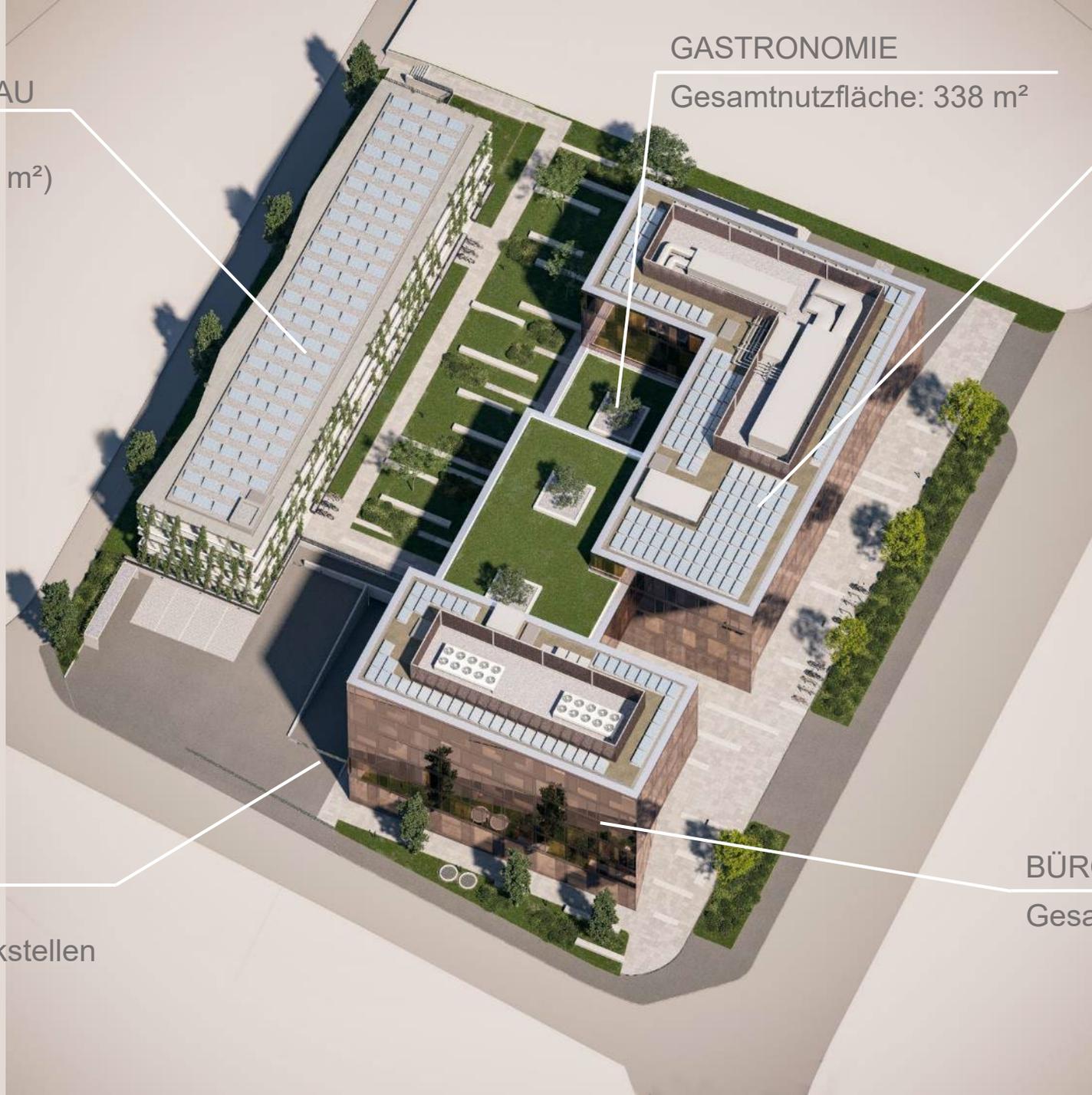
Gesamtnutzfläche: 3.373 m²
120 Zimmer
Betrieben von numa

TIEFGARAGE

75 Stellplätze
Vorrichtung für E-Tankstellen

BÜRO & GEWERBE

Gesamtnutzfläche: 1.948 m²



SALZBURG

Erstklassig für Investoren

Salzburg zählt europaweit zur Topliga und zu den wirtschaftlich stärksten EU-Regionen. Für den weltweit größten Reiseverlag Lonely Planet ist Salzburg die Nummer Eins der „Top Städte“, seit 1997 zählt die Mozartstadt zum Weltkulturerbe.

Die traumhafte Naturlandschaft mit Bergen und Seen sowie das kulturelle Angebot mit der bezaubernden Altstadt und den weltberühmten Salzburger Festspielen faszinieren Millionen Touristen aus aller Welt. Entsprechend boomt der Markt für touristische Unterkünfte. Es herrscht eine starke Nachfrage bei begrenztem Angebot, eine Idealsituation für die Realisierung neuer Hotel-Standorte.

Aber auch als Wirtschaftsstandort ist Salzburg attraktiv. Zahlreiche internationale Unternehmen mit tausenden Mitarbeitern haben hier und in der Umgebung ihren Sitz, darunter die Porsche Holding, Red Bull, die Palfinger AG, Aldi Süd oder die Benteler Group. Für sie ist Salzburg ein Standort, der Lebensqualität, Infrastruktur und Kultur auf einzigartige Weise verbindet.



Ihr Prime Investment



Ihr Prime Investment im Überblick

Investment	Mittelfristiges Investment mit einem geplanten Anlagehorizont von rd. 12 Jahren
Ziel	Verkauf des gesamten Objektes nach Fertigstellung und etabliertem Betrieb (rd.12 Jahren) und Realisierung der erwarteten Wertsteigerung. Gemeinsam mit den geplanten Mieteinnahmen besteht größtmögliche Absicherung des Investments und zudem die Möglichkeit an der Wertsteigerung zum Verkaufszeitpunkt zu partizipieren
Beteiligung	Kommanditbeteiligung an der „V ³³ Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H & CoKG“ mit persönlicher Eintragung im Firmenbuch
Rendite	<ul style="list-style-type: none">■ Barvariante: 4,6% p.a. im Durchschnitt nach Steuern und Nebenkosten (Wertsteigerung 1,5% p.a.)■ Barvariante GmbH: 4,9% p.a. im Durchschnitt nach Steuern und Nebenkosten (Wertsteigerung 1,5% p.a.)■ zusätzlicher Benefit bei Exit nach rd. 12 Jahren (spätestens angestrebter Termin 30.06.2034 lt. Gesellschaftsvertrag) durch Wertsteigerungspotential der Immobilie
Totalgewinn	Barvariante: 2033; Barvariante-GmbH: 2033

Ihr Prime Investment im Überblick

Gesamtinvestition	EUR 65.600.000 (zzgl. 1,5% Beratungshonorar)
Kommanditkapital	EUR 38.350.000 (~ 58% EK)
Mindestbeteiligung	EUR 118.002 Eigenmittel, entspricht einer Mindestbeteiligung von 0,3%
Sicherheiten	<ul style="list-style-type: none">■ Grundbucheigentum der KG mit persönlicher Eintragung des Investors im Firmenbuch■ Inflationsabsicherung über geplante Indexierung der Miet- und Pächterträge■ Bankgarantie des Hotel-Pächters in Höhe von 6 Monatspachten, die sich nach zwei Jahren auf 3 Monatspachten reduziert■ IFA Patronatserklärung für eine weitere Hotel-Jahrespacht bis einschließlich 2028 als zusätzliche Absicherung der Investoren■ Bauausführung durch namhafte österreichische Unternehmen■ Baubewilligung und gewerberechtliche Genehmigung erteilt■ Baukosten auf das konzipierte Projekt sind als Fixpreis garantiert

Vorbildlich nachhaltig

V³³ wird mit **höchsten Standards** realisiert. Die ESG-Kriterien (Environment-Social-Governance) werden durch die beiden Zertifizierungen **ÖGNI Gold** und **EU-Taxonomie** umgesetzt.



▪ **SOZIALES & GESELLSCHAFT**

- Multifunktionale Nutzung der Gebäude mit vielfältigem Mehrwert
- Geförderter Wohnbau ermöglicht leistbaren Wohnraum in höchster Qualität
- Barrierefreiheit im Gebäude
- Nutzung vorhandener, städtischer Infrastruktur
- Klimaschonende Mobilität dank öffentlichem Verkehr und geplanten Elektro-Ladestellen

▪ **UMWELTSCHUTZ**

- Energieeffiziente Gebäude und Energieversorgung mit Fernwärme und Photovoltaik-Anlagen
- Wassereffizienz bei allen Armaturen

Vorbildlich nachhaltig

- **ANPASSUNG AN KLIMAWANDEL**

- Holzfassade mit vertikaler Fassadenbegrünung des Wohngebäudes
- Extensive Dachbegrünung

- **BIODIVERSITÄT**

- Schaffung von Grünräumen zum Erhalt der Artenvielfalt
- Bienenstöcke und Vogelnistkästen am Dach

- **KREISLAUFWIRTSCHAFT**

- Verwertung von mindestens 70% der Baustellenmaterialien
- Einsatz kreislauffähiger Bauprodukte
- Schadstoffvermeidung bei Baustoffen und Bau-Chemikalien

Gut für Sie als Investorin & Investor

Zertifizierte Gebäude

- erzielen höhere Verkaufserlöse durch größere Nachfrage
- sind bei Mietern nachgefragt => niedriges Leerstandsrisiko
- bedeuten stabilen Cash-flow durch sichere Miet- und Pachteinnahmen
- weisen geringere Betriebskosten auf als herkömmliche Bauten
- garantieren transparente und objektive Prozesse und damit Zeit- und Kostenersparnis



Gesellschaftsvertrag



Exit

Gemeinsame Zielsetzung der Gesellschafter/Investoren ist eine möglichst gewinnbringende Verwertung der Liegenschaft. Verwertung ist Teil des Unternehmensgegenstandes der Gesellschaft.

- Mindestpreis EUR 74.600.00,- entspricht einer Wertsteigerung von 0,9% p.a.
- Gesellschaft beauftragt ein international tätiges Maklerunternehmen, dass in einem wettbewerbsorientierten Verwertungsverfahren den Bestbieter ermittelt (angestrebter Verkauf bis spätestens 30.06.2034) Verkaufspreis | Mindestpreis muss mindestens dem Verkehrswert (Gutachten durch gerichtlich beeideten Sachverständiger) entsprechen
- Grundsätzlich gilt: Die Kommanditisten sind zur Zustimmung zum Verkauf bei Erreichen des Mindestpreises verpflichtet, außer 75% der Kommanditisten sind dagegen
- Ergebnis \leq Mindestpreis: Verkaufsbeschluss: 75% Zustimmung ist notwendig

Beteiligungsvarianten

Grossnutzendarstellung 0,3% Anteile



V³³ Grossnutzendarstellung

Barvariante | 0,3% KG Anteile | 50% Steuerprogression

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): EUR 199.752 *)

Eigenmittel Kommanditist:in

2023	118.002
------	---------

118.002

Fremdkapital

Bankdarlehen Kommanditgesellschaft	79.500
------------------------------------	--------

Rückzahlbarer Zuschuss	2.250
------------------------	-------

*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet sämtliche Nebenkosten inkl. 1,50% Beratungshonorar, die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und Bauzeitinsen.

V³³ Grossnutzendarstellung

Barvariante | 0,3% KG Anteile | 50% Steuerprogression

geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. geplanten Verkaufserlös 2034 **)

182.166

Gesamtertrag in Euro nach Steuer

64.164

Gesamtertrag in % des eingesetzten Kapitals nach Steuer

54,4 %

Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.

4,9 %

**)
Der Gesamtkapitalrückfluss ergibt sich aus den Gesamteinnahmen nach Steuern zzgl. den eingesetzten Eigenmitteln der Kommanditist:innen.

V³³ Grossnutzendarstellung

Barvariante | 0,3% KG Anteile | 50% Steuerprogression

geplante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis EUR 214.996 *)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist:in	Steuer- ergebnis	Rückfluss / Zahlung Steuer **)	Entnahmen	Tilgung Darlehen	Ertrag auf Kapitaleinsatz nach Steuer ***)	Darlehenssaldo
2023	118.002	-7.953					
2024		-8.922	3.977			3,37 %	81.750
2025		-3.092	4.461		3.300	6,58 %	78.450
2026		-11	1.546	120	3.300	4,21 %	75.150
2027		596	5	390	3.300	3,13 %	71.850
2028		1.081	-298	630	3.300	3,08 %	68.550
2029		1.491	-541	840	3.300	3,05 %	65.250
2030		1.830	-746	1.020	3.300	3,03 %	61.950
2031		2.135	-915	1.260	3.300	3,09 %	58.650
2032		2.383	-1.068	1.470	3.300	3,14 %	55.350
2033		2.202	-1.191	1.260	3.300	2,85 %	52.050
2034		1.990	-2.096	3.336	1.650	2,45 %	50.400

geplanter Verkaufspreis nach Immobilienertragsteuer	214.996
abzgl. offener Bankverbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft	- 50.400
Kapitalrückfluss nach Steuer	<hr/> 164.596
abzgl. Eigenmittel Kommanditist:in inkl. Beratungshonorar	- 118.002
Ergebnis aus Verkauf	<hr/> 46.594
Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.	4,6 %

*) Angenommene Wertsteigerung in Höhe von rd. 1,5% p.a. Angenommener Verkaufspreis nach ImmoEst 06/2034.

**) Bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023 . Im Jahr 2034 wird zusätzlich die Steuer aus dem Jahr 2035 berücksichtigt.

***) Ertrag nach Steuer auf Eigenmittel (Entnahmen bereinigt um Steuer zzgl. Darlehenstilgung)

V³³ Grossnutzendarstellung

Barvariante | 0,3% KG Anteile | 50% Steuerprogression

Übersichtsdarstellung Chancen | Risiken

Mögliche Verkaufsszenarien und Auswirkungen auf die Rendite, bei einem angenommenen Verkauf im Jahr 2034.

Wertsteigerung p.a.	0,0%	0,9%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%
Verkaufspreis in Euro ¹⁾	66.584.000	74.600.000	79.900.000	84.400.000	89.500.000	94.900.000
Ø Rendite p.a. ²⁾	2,5%	3,8%	4,6%	5,4%	6,2%	7,1%

¹⁾ Verkaufspreis vor Immobilienertragsteuer, angenommener Verkauf im Jahr 2034

²⁾ Angenommene Steuerprogression von 50%



V³³ Grossnutzendarstellung

Barvariante | 0,3% KG Anteile | 0% Steuerprogression

geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. geplanten Verkaufserlös 2034 **)

174.922

Gesamtertrag in Euro nach Steuer

56.920

Gesamtertrag in % des eingesetzten Kapitals nach Steuer

48,2 %

Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.

4,4 %

**) Der Gesamtkapitalrückfluss ergibt sich aus den Gesamteinnahmen nach Steuern zzgl. den eingesetzten Eigenmitteln der Kommanditist:innen.

V³³ Grossnutzendarstellung

Barvariante | 0,3% KG Anteile | 0% Steuerprogression

geplante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis EUR 214.996 *)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist:in	Steuer- ergebnis	Rückfluss / Zahlung Steuer **)	Entnahmen	Tilgung Darlehen	Ertrag auf Kapitaleinsatz nach Steuer ***)	Darlehenssaldo
2023	118.002	-7.953					
2024		-8.922					81.750
2025		-3.092			3.300	2,80 %	78.450
2026		-11		120	3.300	2,90 %	75.150
2027		596		390	3.300	3,13 %	71.850
2028		1.081		630	3.300	3,33 %	68.550
2029		1.491		840	3.300	3,51 %	65.250
2030		1.830		1.020	3.300	3,66 %	61.950
2031		2.135		1.260	3.300	3,86 %	58.650
2032		2.383		1.470	3.300	4,04 %	55.350
2033		2.202		1.260	3.300	3,86 %	52.050
2034		1.990		3.336	1.650	4,23 %	50.400

geplanter Verkaufspreis nach Immobilienertragsteuer	214.996
abzgl. offener Bankverbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft	- 50.400
Kapitalrückfluss nach Steuer	164.596
abzgl. Eigenmittel Kommanditist:in inkl. Beratungshonorar	- 118.002
Ergebnis aus Verkauf	46.594
Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.	4,4 %

*) Angenommene Wertsteigerung in Höhe von rd. 1,5% p.a. Angenommener Verkaufspreis nach ImmoEST 06/2034.

***) Bei einer Steuerprogression von 0% ab dem Jahr 2023 . Im Jahr 2034 wird zusätzlich die Steuer aus dem Jahr 2035 berücksichtigt.

***) Ertrag nach Steuer auf Eigenmittel (Entnahmen bereinigt um Steuer zzgl. Darlehenstilgung)

V³³ Grossnutzendarstellung

Barvariante GmbH | 0,3% KG Anteile | 24% Körperschaftsteuer (23% ab 2024)

geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. geplanten Verkaufserlös 2034 **)	182.166
Gesamtertrag in Euro nach Steuer	64.164
Gesamtertrag in % des eingesetzten Kapitals nach Steuer	54,4 %
Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.	4,9 %

**) Der Gesamtkapitalrückfluss ergibt sich aus den Gesamteinnahmen nach Steuern zzgl. den eingesetzten Eigenmitteln der Kommanditist:innen.

V³³ Grossnutzendarstellung

Barvariante GmbH | 0,3% KG Anteile | 24% Körperschaftsteuer (23% ab 2024)

geplante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis EUR 220.853 *)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist:in	Steuer- ergebnis	Rückfluss / Zahlung Steuer **)	Entnahmen	Tilgung Darlehen	Ertrag auf Kapitaleinsatz nach Steuer ***)	Darlehenssaldo
2023	118.002	-3.627					
2024		-11.190	870			0,74 %	81.750
2025		-3.848	2.574		3.300	4,98 %	78.450
2026		-734	885	120	3.300	3,65 %	75.150
2027		572	169	390	3.300	3,27 %	71.850
2028		1.057	-131	630	3.300	3,22 %	68.550
2029		1.467	-243	840	3.300	3,30 %	65.250
2030		1.806	-337	1.020	3.300	3,37 %	61.950
2031		2.111	-415	1.260	3.300	3,51 %	58.650
2032		2.359	-486	1.470	3.300	3,63 %	55.350
2033		2.178	-542	1.260	3.300	3,40 %	52.050
2034		1.978	-956	3.336	1.650	3,42 %	50.400

geplanter Verkaufspreis nach Körperschaftsteuer	220.853
abzgl. offener Bankverbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft	- 50.400
Kapitalrückfluss nach Steuer	170.453
abzgl. Eigenmittel Kommanditist:in inkl. Beratungshonorar	- 118.002
Ergebnis aus Verkauf	52.451
Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.	4,9 %

*) Angenommene Wertsteigerung in Höhe von rd. 1,5% p.a. Angenommener Verkaufspreis nach Körperschaftsteuer 06/2034.

**) Bei einer Körperschaftsteuer von 24% im Jahr 2023 (23% ab dem Jahr 2024). Im Jahr 2034 wird zusätzlich die Steuer aus dem Jahr 2035 berücksichtigt.

***) Ertrag nach Steuer auf Eigenmittel (Entnahmen bereinigt um Steuer zzgl. Darlehenstilgung)

V³³ Grossnutzendarstellung

Barvariante GmbH | 0,3% KG Anteile | 24% Körperschaftsteuer (23% ab 2024)

Übersichtsdarstellung Chancen | Risiken

Mögliche Verkaufsszenarien und Auswirkungen auf die Rendite, bei einem angenommenen Verkauf im Jahr 2034.

Wertsteigerung p.a.	0,0%	0,9%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%
Verkaufspreis in Euro ¹⁾	66.584.000	74.600.000	79.900.000	84.400.000	89.500.000	94.900.000
Ø Rendite p.a. ²⁾	2,6%	4,0%	4,9%	5,7%	6,6%	7,6%

¹⁾ Verkaufspreis vor Körperschaftsteuer, angenommener Verkauf im Jahr 2034

²⁾ Angenommene Körperschaftsteuer von 24% im Jahr 2023 (23% ab dem Jahr 2024)



Vorstellung Hotelpächter numa



numa

Bring some soul to travel

Das Hotel in V³³ wird von numa betrieben. Seit der Gründung vor wenigen Jahren hat sich numa äußerst dynamisch entwickelt. numa bietet zeitgemäßes gewerbliches Wohnen für Short- und Midstay-Aufenthalte in europäischen Toplagen. Durch den starken Fokus auf digitale Prozesse erreicht numa eine 90% automatisierte Guestjourney mit 80% reduzierten Backoffice-Kosten und 60% reduzierten operativen Fixkosten. Im Vergleich zum Markt übertrifft numa die Performance deutlich. Trotz Covid-19 hatte numa im Jahr 2021 eine 90%ige Auslastung.

In weniger als zwei Jahren hat numa ein einzigartiges Portfolio von 45 Objekten in den gefragtesten Lagen europäischer Großstädte aufgebaut. Neben Salzburg sind weitere Standorte in Planung.



numa

numa's innovatives Hotelkonzept

SHORT UND
MID STAY

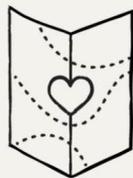
Wohnkonzept

60% GERINGERE
FIXKOSTEN

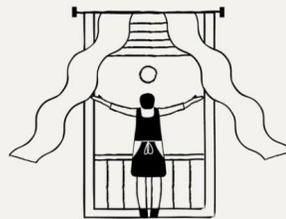
durch digitale Prozesse

90%
Auslastung

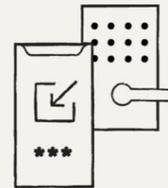
trotz Covid-19



KOMFORT EINES
ZUHAUSES



QUALITÄTSSTANDARDS
EINES HOTELS

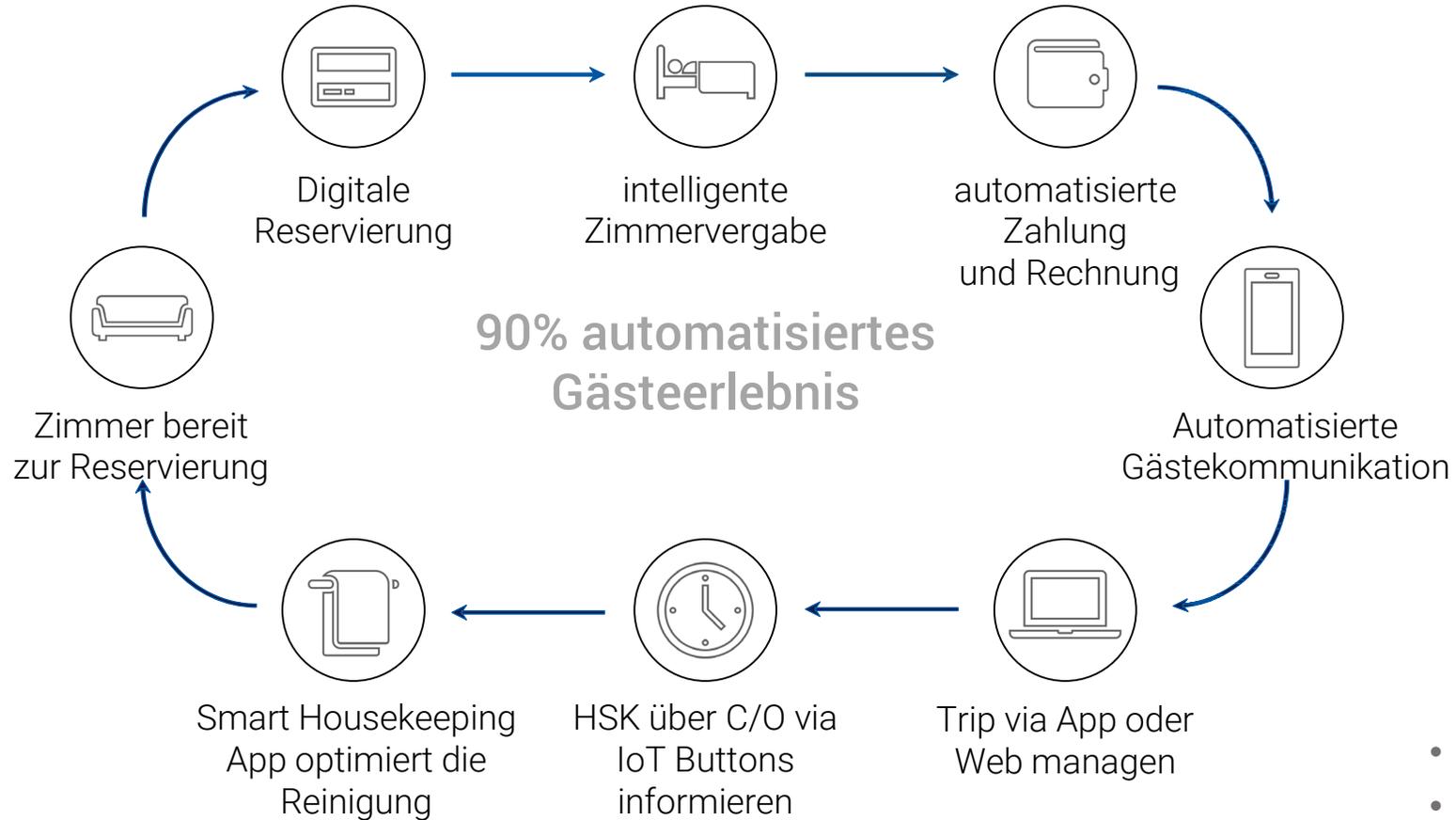


100 % DIGITALES ERLEBNIS



ZENTRALE, AAA-STANDORTE

Am Puls der Zeit mit digitalem Gästerlebnis

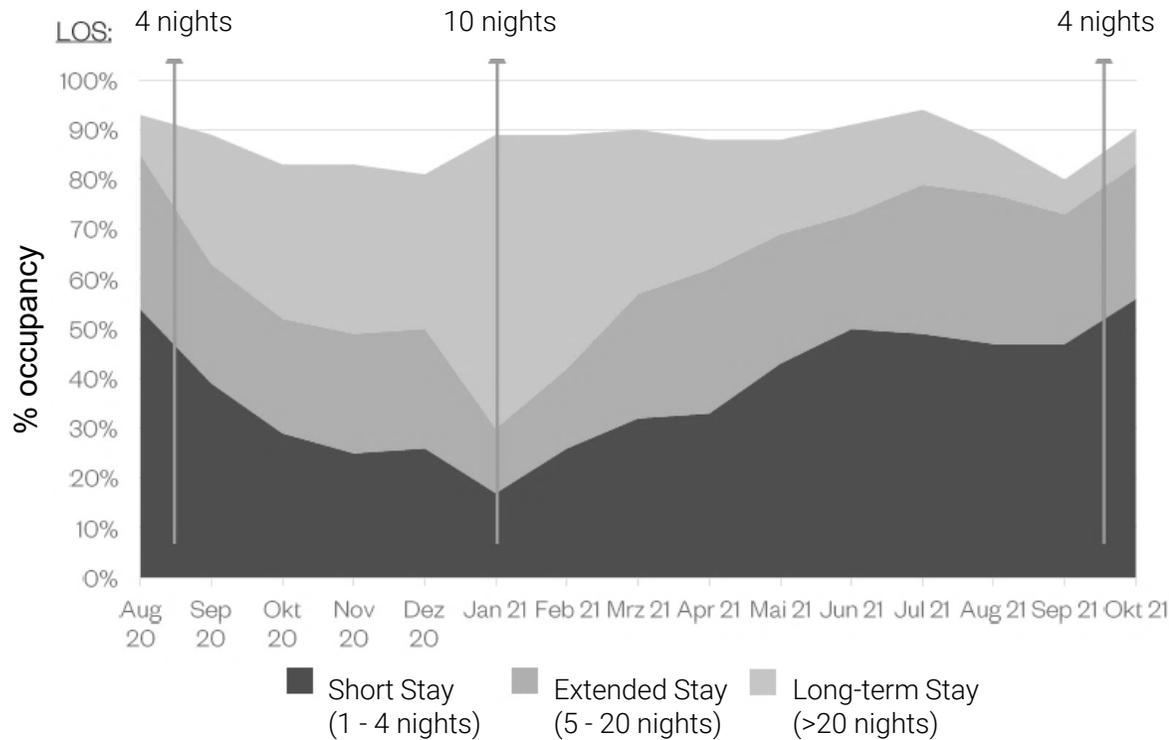


- **Keine** Rezeption
- **Kein** Hotelmanager
- **80%** weniger Backoffice
- **60% weniger Betriebskosten**

Durchgehend hohe Auslastung

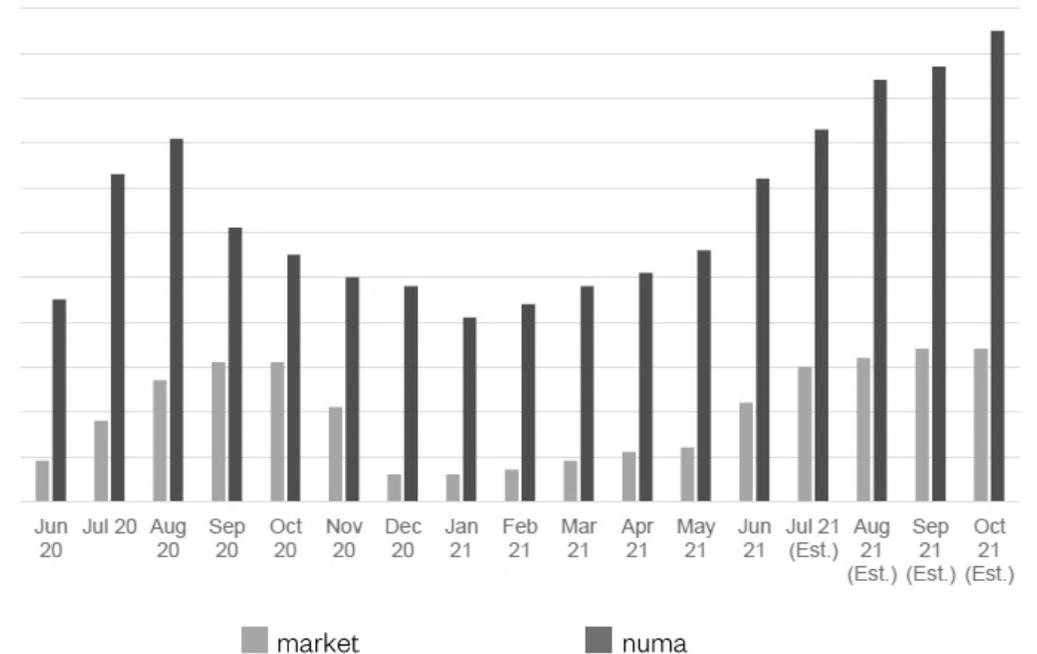
90% Auslastung 2021 (bis 10/21) trotz COVID-19

Grafik zeigt Auslastung pro Monat und Kategorie



Netto-Logisumsatz pro verfügbaren Zimmer

(RevPAR)



numa verdient im Marktvergleich rd. 2,5x so viel pro Zimmer

Pachtvertrag



Details zum Pachtvertrag

Pächter

Das Hotel wird von den erfolgreichen Hospitality - Neudenkern Numa betrieben. Hinter welchen u.a. Investoren wie SORAVIA, deutsche Familienunternehmen wie MIELE und OTTO sowie die ZALANDO Gründer stehen. Numa hat derzeit 13 Standorte in Österreich und Deutschland, wobei neben Salzburg 17 weitere in Planung sind

Befristeter Pachtvertrag

auf 10 Jahre + Verlängerungsoption

120 Zimmer

á EUR 850/Monat je Zimmer | + Profit Share EUR 170/Monat je Zimmer

Details zum Pachtvertrag

Indexierung

erste Anpassung ab dem dritten Betriebsjahr
Anpassung erfolgt mit 85% des VPI 2020.

Sicherheiten

- Bankgarantie des Hotelpächters in Höhe von 6 Monatspachten, die sich nach 2 Jahren auf 3 Monatspachten reduziert
- Instandhaltung (Ausnahme Dach & Fach) trägt der Pächter ⇨ Rücklagenkonto wird vom Hotel-Pächter gefüllt (1. Jahr 1% vom Umsatz | 2. Jahr 2% vom Umsatz | ab 3. Jahr 3% vom Umsatz)
- Komplette Innenausstattung (FF&E | OE) investiert der Verpächter, ist also im Eigentum des Investors (z.B. bei Pachtende oder vorzeitigem Ausfall)
- Instandhaltung, Erneuerung usw. geht zu Lasten des Pächters



V33

Das neue Quartier am Tor zur Salzburger Altstadt

IFA

| Institut für
Anlageberatung

**Herzlichen
Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**



IFA | Institut für
Anlageberatung

Einfach, smart & sicher in Immobilien investieren.

www.ifa.at

