

# V33

Das neue Quartier am Tor zur Salzburger Altstadt.  
IFA Prime Investment.

Mittelfristige Beteiligung (rd. 12 Jahre) an einer exklusiven Quartierentwicklung in Salzburg  
mit Renditeerwartung von rd. 4 - 7 % p.a. (nach Steuern).

## QUARTIERENTWICKLUNG

Hotel mit zukunftsweisendem Konzept, hochattraktiven Büro-,  
Gewerbe- & Gastronomieflächen und mietsicherem, geförderten  
Wohnbau

## ATTRAKTIVE RENDITEERWARTUNG

4 - 7% p.a. über indexierte Mieteinnahmen die einen Inflations-  
schutz bieten sowie Realisierung der Wertsteigerung über  
geplanten Verkauf nach Wertsteigerungsphase in rd. 12 Jahren

## BAUKOSTENGARANTIE

Baukosten sind als Fixpreis vergeben und garantiert. Das Projekt  
befindet sich seit April 2022 in Bau. Geplante Fertigstellung im  
Sommer 2024.

## BETEILIGUNG

Beteiligung an der Kommanditgesellschaft „V33 Projekt-  
entwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG“ mit persönlichem  
Eintrag im Firmenbuch

## MINDESTBETEILIGUNG

118.002 Euro (entspricht einer Mindestbeteiligung von 0,3%)

## GESAMTINVESTITION

65,6 Mio. Euro

## EIGENKAPITAL

38,4 Mio. Euro



## Chancen am Salzburger Immobilienmarkt.

### Übersichtsdarstellung Chancen und Risiken | Barvariante GmbH - Tranche 2023

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 <sup>1)</sup>	66.584.000	74.600.000	79.900.000	84.400.000	89.500.000	94.900.000
Ø Rendite p.a. <sup>2)</sup>	2,6%	4,0%	4,9%	5,7%	6,6%	7,6%

<sup>1)</sup> Verkaufspreis vor Körperschaftsteuer, angenommener Verkauf im Jahr 2034

<sup>2)</sup> Angenommene Körperschaftsteuer von 24% im Jahr 2023 (23% ab dem Jahr 2024)



### SALZBURG - EINE STADT MIT POTENTIAL

- Dynamische Entwicklung des Immobilienmarktes in Salzburg:
  - . geringes Angebot und hohe Nachfrage an Grundstücken, Wohn- und Gewerbeimmobilien
  - . hohe Attraktivität der Region und somit großes, nationales und internationales Interesse
- Steigerung der Mieten/m<sup>2</sup> für Wohnungen (inkl. Betriebskosten) 2010 - 2021 von durchschnittlich +3,1% p.a.
- Steigerung der Preise für Eigentumswohnungen 2016 - 2021 von durchschnittlich +12,9% p.a. (€ 6.600 - 15.000/m<sup>2</sup>) \*

### HOTELMARKT MIT ERFOLGSAUSSICHT

- Hohe Attraktivität aufgrund ganzjähriger Auslastung: Kultur, Wirtschaft, Tourismus
- Anteil 4-5 Sterne Hotels liegt nur bei 33% und ist geringer als die tatsächliche Nachfrage in diesem Segment
- Nachfrage steigt stärker als das Angebot:
  - . Steigerungen der Nächtigungen: Ø +4,38% p.a. (2013-2019) \*\*
  - . Steigerung des Bettenangebots: Ø nur +2,21% p.a. (2013 - 2019) \*\*
- Neu-Verordnung Salzburg, Hotelneubauten künftig max. 60 Zimmer | Wertsteigerungspotential („numa“ 120 Zimmer)

### numa - HOTELKONZEPT DER ZUKUNFT

- Pachtvertrag mit erfolgreichem Hospitality Profi „numa“
  - Einzigartiges Konzept für Short- und Mid-Stay Aufenthalte
  - Fokus auf digitale Betriebsprozesse senken Fixkosten und erhöhen den Umsatz
  - Buchungsauslastung von 86% an 20 Standorten in Europa im ersten Halbjahr 2022
  - Lead-Investor ist DN Capital und Co-Lead Headline Kapitalgeber sind SORAVIA, Cherry Ventures, Scope Hanson und Kreos Capital.
- Im Frühjahr 2022 hat LaSalle Investment Management zudem eine paneuropäische Portfoliostrategie für Stadthotels im Volumen von 500 Mio. Euro lanciert.

\* Statistik Austria | \*\* TSG Touristik Salzburg GmbH