

IFA

Institut für
Anlageberatung



V33. Das neue Salzburger Quartier.

Vogelweiderstraße 33, 5020 Salzburg

Ihr IFA Prime Investment.

Tranche 2025



Wo Leader investieren

MARKTFÜHRER IN ÖSTERREICH

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 8.000 Investor:innen verwaltet IFA rund 5,0 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

WEITREICHENDE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

IFA bietet Investor:innen die Chance, in eine Reihe von Produkten mit verschiedenen Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profilen zu investieren. Dies reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investments bis zu Anleihen.

GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM

Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und besten Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Eingebettet in die starke Unternehmensgruppe SORAVIA nutzen wir Synergien und Marktstärke zu Ihrem Vorteil. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum sowie professionellem Asset Management über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

Das neue Salzburger Quartier

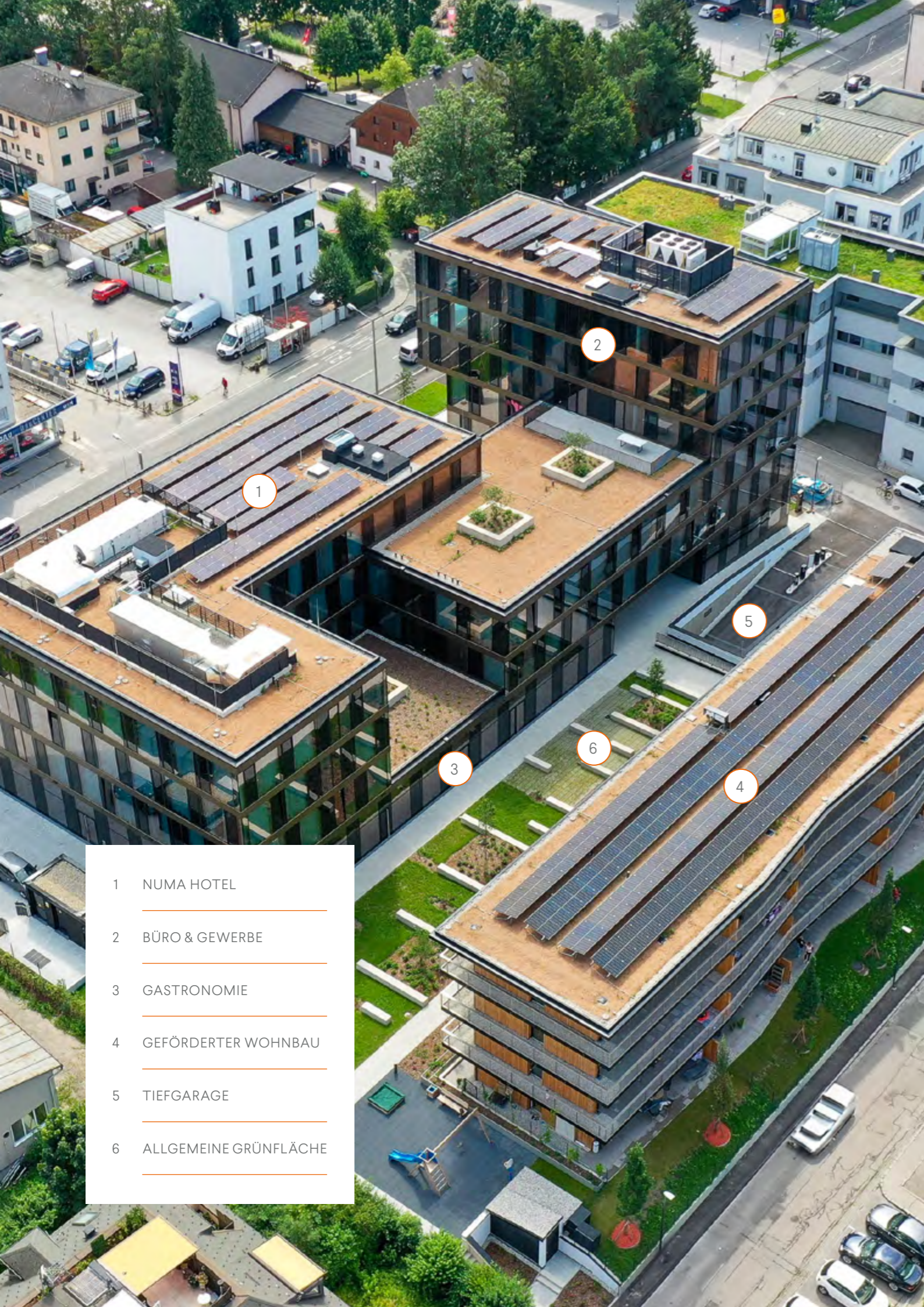
V33

An aerial photograph of Salzburg, Austria, showing a dense urban area with a mix of traditional European architecture and modern buildings. In the foreground, a new residential development is highlighted in a vibrant green color. This development consists of several interconnected rectangular blocks with flat roofs and modern facades. A thin orange vertical line points from the 'V33' label to the top of this green development. The city is nestled in a valley, with a large, forested hillside on the left and a prominent mountain peak in the background under a clear sky.



Ihr Investment

INVESTMENT	Mittelfristiges IFA Prime Investment in das fertiggestellte Salzburger Quartier V33 über die Beteiligung an der Kommanditgesellschaft „V33 Projektentwicklungsgesellschaft m.B.H. & Co KG“
MIXED-USE-QUARTIER	Vogelweiderstraße 33, 5020 Salzburg. Numa Hotel mit 120 Zimmern, geförderter Wohnbau mit 20 Wohnungen, attraktive Büro-, Gewerbe- und Gastronomieflächen, Tiefgarage
ATTRAKTIVE RENDITEERWARTUNG	4-7% p.a. über indexierte, inflationsgeschützte Miet-/Pachteinnahmen sowie Realisierung der Wertsteigerung über geplanten Verkauf im Jahr 2034
OBJEKT FERTIGGESTELLT	Plangemäß fertiggestellt 2024 mit fixierten Baukosten aus 2021, somit kein Projektentwicklungsrisiko für Investor:innen Vollvermietet
SICHERHEIT	Sicherheit der Beteiligung durch persönlichen Eintrag im Firmenbuch
MINDESBETEILIGUNG	Ab 118.002 Euro Eigenkapital (entspricht einer Mindestbeteiligung von 0,3%)
GESAMTINVESTITION	65,6 Mio. Euro
EIGENKAPITAL	38,4 Mio. Euro
FREMDKAPITAL	27,2 Mio. Euro



Key Facts

Am Einfahrtstor zur Salzburger Altstadt befindet sich V33, ein Mixed-Use Quartier aus Hotel, Büros, Gastronomie, Gewerbeflächen und mietsicherem geförderten Wohnbau. Jeder einzelne Bereich des Quartiers ist ideal auf die Potentiale des Standorts abgestimmt, der Nutzungsmix schafft ideale Synergien und macht V33 zu einem hochattraktiven Investment für Anleger:innen.

HOTEL	Hotel mit 120 Zimmern, betrieben vom international erfolgreichen Hospitality-Betreiber Numa. Die Hotelfläche war bereits mit Bau-start verpachtet, das Hotel ist seit Juli 2024 geöffnet. Bereits in den ersten Monaten verzeichnete das „Numa Vogelweider“ eine ausgezeichnete Buchungslage. Gesamtnutzfläche: rd. 3.360 m ²
BÜRO & GEWERBE	Die Büro- und Gewerbeflächen sind vermietet. Gesamtnutzfläche: rd. 1.500 m ²
GASTRONOMIE	Die Gastronomiefläche ist vermietet. Gesamtnutzfläche: rd. 840 m ²
GEFÖRDERTER WOHNBAU	20 geförderte Mietwohnungen mit Größen von 50-72 m ² , jede mit privaten Freiflächen wie Eigengarten oder Balkon. Die Wohnungen sind vermietet. Gesamtnutzfläche: rd. 1.250 m ²
TIEFGARAGE	75 Stellplätze
ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE	Für Bewohner bzw. für Außenbereich Gastronomie Gesamtnutzfläche: rd. 1.250 m ²
VERMIETUNGSGRAD	Vollvermietet
FERTIGSTELLUNG	Juni 2024

- 1 NUMA HOTEL
- 2 BÜRO & GEWERBE
- 3 GASTRONOMIE
- 4 GEFÖRDERTER WOHNBAU
- 5 TIEFGARAGE
- 6 ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



33

YES
Mura
KONZERN
BESTAND
193...

Mura

Salzburg
Vogelweider



Highlights

Mittelfristiges Prime Investment

V33 kombiniert einen soliden Immobilien-Realwert mit einem mittelfristigen Anlagehorizont. Ihre Beteiligung an diesem Prime Investment ist über den persönlichen Eintrag im Firmenbuch besichert. Sie profitieren von laufenden Miet- und Pachteinahmen sowie dem hohen Wertsteigerungspotential dank ausgezeichneter Salzburger Lage. Der Verkauf des gesamten Quartiers ist nach der Wertsteigerungsphase im Jahr 2034 geplant.

Einzigartige Salzburger Lage

V33 kombiniert wertvolle Lage und anspruchsvolle Architektur mit einer auf den Standort perfekt abgestimmten Immobilie. Das macht das beeindruckende Quartier zum Landmark am Einfahrtstor zur Salzburger Altstadt.

Fertiggestelltes Projekt

Das Mixed-Use-Quartier V33 wurde im Juni 2024 nach nur zwei Jahren Bauzeit fertiggestellt, exakt im Zeit- und Kostenplan und mit fixierten Baukosten aus 2021. Als Investor:in haben Sie kein Projektentwicklungsrisiko und profitieren bereits jetzt von den niedrigen Baukosten und von den laufenden Miet-/Pachteinnahmen. Das Objekt ist vollvermietet.

Mixed-Use als starke Assetklasse

Bei Mixed-Use-Immobilien profitieren Investor:innen von der Kombination verschiedener Assetklassen innerhalb eines Investments. Dies umso mehr, als V33 sehr sorgfältig umgesetzt wurde und perfekte Synergien schafft: Bewohner, Mieter und Hotelgäste genießen die Gastronomie und den Freiraum, das Hotel profitiert von erhöhter Frequenz durch Besucher und Businesspartner.

Zertifiziert nachhaltig

V33 wurde EU-Taxonomie-konform und nach den höchsten Nachhaltigkeitsstandards realisiert und wird ÖGNI-Gold zertifiziert.



Numa-Hotel

Numa ist Europas führender Betreiber volldigitalisierter Boutique-Apartments sowie Hotels und bietet stilvolle Unterkünfte in den beliebtesten Vierteln europäischer Top-Städte. Aktuell betreibt Numa erfolgreich mehr als 7.000 Einheiten in 34 europäischen Metropolen in 14 europäischen Ländern.

Die einzigartigen Reiseerlebnisse sind aber nur die „Spitze des Eisbergs“. Mit firmeneigener Software sind 80% der internen Prozesse digitalisiert, angefangen bei der Buchung und Zimmervergabe bis hin zu Housekeeping und Buchhaltung. Das reduziert Verwaltungsaufwand, Personal- und Betriebskosten.

In Salzburg betreibt Numa aktuell sieben Standorte. Das „Vogelweider 33“ ist davon das größte und zudem - mit 120 Zimmern - eines der letzten bewilligten großen Hotels in der Mozartstadt. Mittlerweile werden hier nur mehr Hotels mit maximal 60 Zimmern genehmigt.

Der Pachtvertrag mit Numa beinhaltet eine Umsatzkomponente, die es Investor:innen ermöglicht, zusätzlich zur Fixpacht von der Entwicklung Numas zu profitieren.



Wohnen, Büros & Gastronomie

Geförderte Wohnungen sind in ganz Österreich stark nachgefragt, vor allem aber in Salzburg mit einem sehr geringen Angebot an leistbarem Wohnraum. Die 20 geförderten Wohnungen von V33 waren bereits bei Fertigstellung vermietet.

Für den Erfolg von Büro-, Gastronomie- und Gewerbeflächen sind Sichtbarkeit, Anbindung und Infrastruktur entscheidende Faktoren. Mit dem Standort an der Vogelweiderstraße bietet V33 dafür optimale und zukunftssichere Voraussetzungen.

Neben der Lage garantieren auch die anspruchsvolle Architektur und die nachhaltige, hochqualitative Umsetzung für langfristig hohe Vermietung und bestes Image.





Höchste ESG-Standards

Mit jedem von IFA realisiertem Immobilieninvestment übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anleger:innen und Mieter:innen, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

V33 wurde EU-Taxonomie-konform und nach den höchsten Nachhaltigkeitsstandards realisiert und wird ÖGNI-Gold zertifiziert.



Energieeffiziente Gebäude mit Fernwärme und Photovoltaik
500 m² Photovoltaik-Module auf den Dächern



1.000 m² vertikale Fassadenbegrünung beim Wohngebäude
1.250 m² allgemeine Grünflächen
2.000 m² extensive Dachbegrünung



Vorrichtung für E-Ladestationen in der Tiefgarage
Zahlreiche Fahrrad-Abstellplätze



Multifunktionale Nutzung der Gebäude
Nutzung vorhandener städtischer Infrastruktur



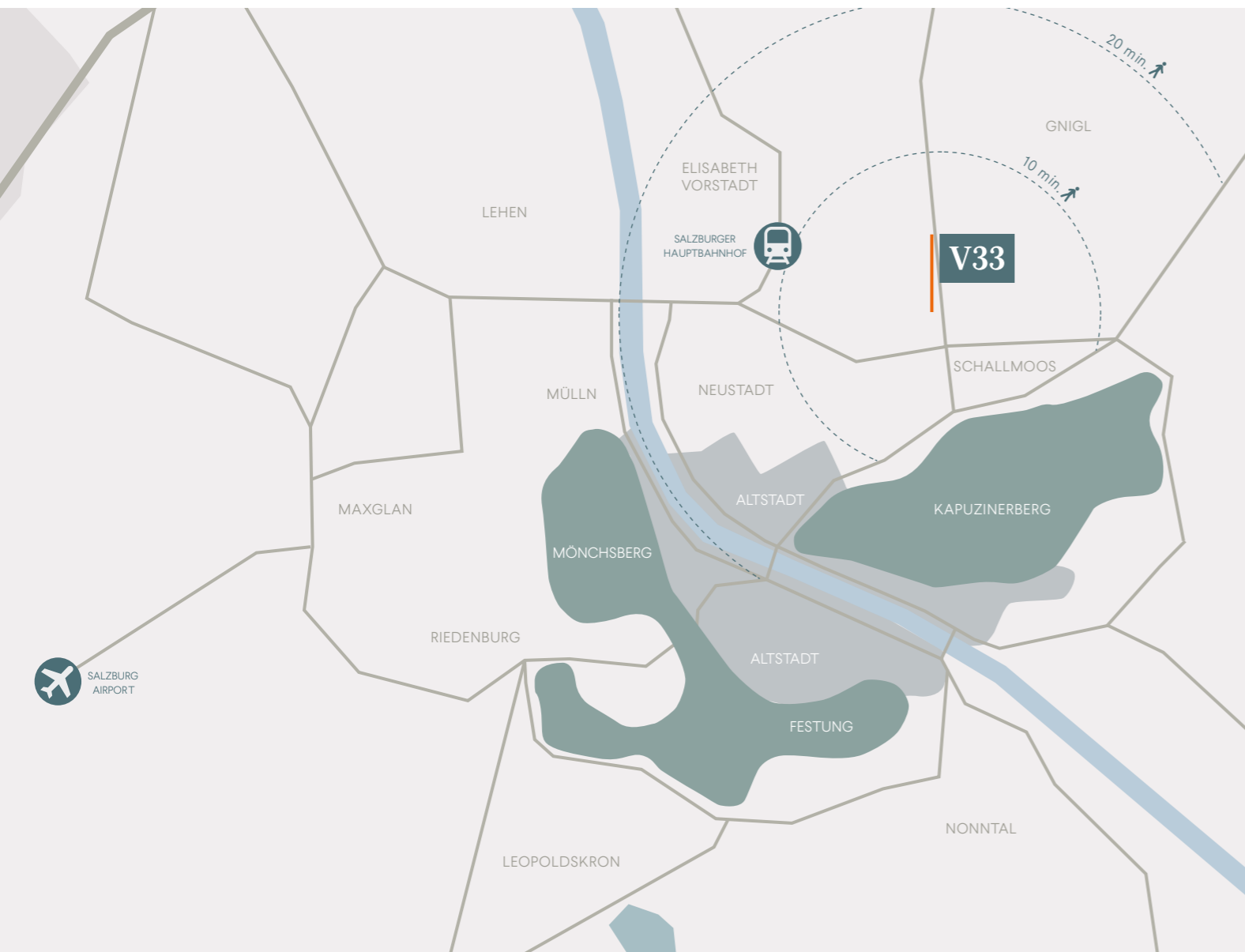
Optimale Lage in Salzburg

Salzburg zählt weltweit zu einer der Top-Destinationen. Die Mozartstadt besitzt eine lange Geschichte als Kunst- und Kulturmetropole. Auch der Charme der historischen Altstadt – seit 1996 Weltkulturerbe der UNESCO – begeistert Besucher aus aller Welt.

Salzburg ist zudem ein starker Wirtschaftsstandort, zahlreiche internationale Unternehmen sind hier und in der Umgebung angesiedelt.

V33 liegt am Eintrittstor zur Salzburger Altstadt. Die Lage ist für Gäste, Bewohner:innen und Gewerbetreibende höchst attraktiv. Bahnhof, Autobahn, die Infrastruktur und Idylle der historischen Mozartstadt und viele wirtschaftliche Top-Unternehmen sind von V33 in kürzester Zeit erreichbar.

In der Sterneckstraße steht auch eine perfekte Nahversorgung zur Verfügung – und das zu Fuß nur zwei Minuten entfernt.



Rundum betreut – ein Immobilienleben lang

Immobilien sind mehr als Glas, Holz und Beton. Sie sind wertvolle Lebensräume, die gepflegt werden müssen, um ihren Wert zu halten und zu steigern. Vom IFA Asset Management erhalten Immobilien jene Betreuung, die sie verdienen – und die langfristig den Erfolg eines Investments wesentlich beeinflussen. IFA bündelt mit ihren Partnern langjährige Markterfahrung und ein umfassendes Leistungsportfolio in den Bereichen Property- und Facility-Management, von Immobilienberatung und -vermarktung bis hin zu Gebäudereinigung und Hausbetreuung.

Zu den Partnern zählt unter anderem die ADOMO Group, ein verbundenes Unternehmen von IFA, welches sich auf Dienstleistungen rund um die Immobilie spezialisiert hat. Daraus resultierend profitieren Investor:innen von den Synergien zwischen ADOMO und IFA.

IFA BIETET MIT IHREN PARTNERN AUS DER ADOMO GROUP:

- ✓ Konsistente, kompromisslos hohe Qualität
- ✓ Verlässlichkeit und rasche Verfügbarkeit
- ✓ Etablierte Prozesse und effektive Synergien
- ✓ Innovationskraft und umfassendes Experten-Know-how
- ✓ Transparente Kostenstruktur und klare Preisgestaltung

ZWEI UNTERNEHMEN SIND FÜR IFA INVESTOR:INNEN BESONDERS RELEVANT:

IMMOcontract Immobilien Vermittlungs GmbH

Das erfahrene Makler-Unternehmen garantiert eine strategische Vermarktung und verantwortet die Immobilien-Vermietung.

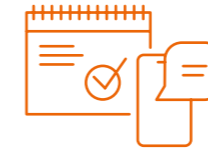
Platz 1

Stärkste Immomakler Österreich: Wohnen

Quelle: Makler:innenranking des Immobilien Magazins 2024

IMMOcontract Real Estate Management GmbH

Die Hausverwaltung koordiniert in engem Austausch mit dem IFA Asset Management die Bewirtschaftung jedes Investments. IMMOcontract Real Estate Management betreut in ganz Österreich erfolgreich rund 550 Immobilienprojekte und knapp eine Million Quadratmeter Nutzfläche.



MANAGEN STATT VERWALTEN

Mit strukturierten Auftragsvergaben gewährleistet das IFA Asset Management die ideale Bewirtschaftung und Instandhaltung jeder Immobilie. Dies trägt neben einer hohen Vermietungsquote auch zur langfristigen Wertsicherung und Wertsteigerung der Immobilie bei.



LEBENSZYKLUSKOSTEN SENKEN, ERTRÄGE SICHERN

Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet, entfallen bei Immobilien lediglich ein Viertel der Kosten auf deren Errichtung, rund drei Viertel auf Bewirtschaftung und Instandhaltung. Ein kosten- und serviceorientiertes Property- und Facility-Management ist somit essenziell für gesicherte Erträge und den Erfolg des Investments.



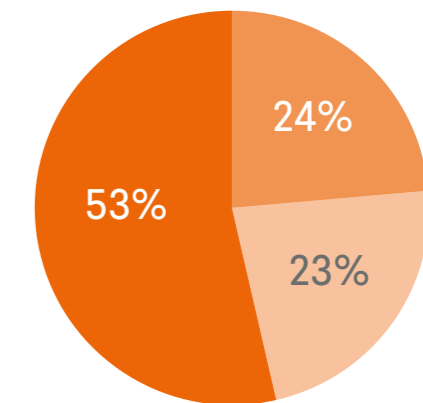
VERTRAUEN & TRANSPARENZ

Die Vergabe von laufenden Dienstleistungsverträgen erfolgt unter Einbeziehung von unabhängigen Experten. Transparenz gewährleistet auch das Online-Portal, wo Investor:innen zu jeder Zeit Zugriff auf alle relevanten Unterlagen ihres Immobilieninvestments haben.



SYNERGIEN ALS ERTRAGS-BOOST

Etablierte Prozesse und Schnittstellen zwischen dem IFA Asset Management und Property- und Facility-Management von ADOMO gewährleisten eine kosteneffiziente und umfassende Abwicklung mit klarem Fokus auf die Optimierung des Investments.



- Errichtung
- Instandhaltung
- Bewirtschaftung



498 — realisierte Immobilienprojekte

5,0 Mrd. Euro — Assets under Management

9.035 — verwaltete Wohnungen/Einheiten

8.000 — zufriedene Investor:innen

Datenbasis Ende 2024.

IEFA

DISCLAIMER

Die Informationen in diesem Dokument wurden vom IFA Institut für Anlageberatung AG („IFA“), Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument beschreibt Chancen und Risiken im Hinblick auf ein Beteiligungsmodell. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Diese Übersicht ist keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Kapitalmarktprospekt, weiters wird damit keine Steuerberatung erteilt. Es wird empfohlen, mit Ihrem persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin sowie Steuerberater:in Ihre individuelle Situation zu besprechen.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus zuverlässigen Quellen und wurden sorgfältig analysiert, dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rund 500 Beteiligungsmodellen, welche durch IFA realisiert wurden. Insbesondere die positiven Ergebnisse der Vergangenheit sind jedoch kein Hinweis auf eine künftige positive Entwicklung. Soweit dieses Dokument zukunftsgerichtete Aussagen enthält, sind diese mit ungewissen Risiken und anderen wichtigen Faktoren verbunden, die dazu führen könnten, dass die Fähigkeit zur Umsetzung und Verwirklichung der in diesen zukunftsgerichteten Aussagen dargelegten wirtschaftlichen Pläne wesentlich von den zukünftigen Ergebnissen und Leistungen abweicht.

Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Haftung oder Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Zuverlässigkeit der hierin enthaltenen Informationen, Meinungen oder Schlussfolgerungen gegeben, und es sollte kein Vertrauen in diese gesetzt werden. Die Informationen in diesem Dokument werden nur in zusammengefasster Form bereitgestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle hierin enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem aktuellen Stand und können nach Ermessen des Verfassers geändert und ergänzt werden.

Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Grafik & Design: MAMOWORKS | Maximilian Moosleitner

Fotos und Visualisierungen: IFA AG

Stand: Jänner 2025

IFA Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18–20

A-4020 Linz

Telefon: +43 732 660 847

E-Mail: office@ifa.at

www.ifa.at

