



# V33. Das neue Salzburger Quartier.

Vogelweiderstraße 33, 5020 Salzburg

Ihr IFA Prime Investment.

Tranche 2025

## 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.

Fotos & Visualisierungen: IFA AG, Adobe Stock, BOKEH Designstudio. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie sind Symbolbilder und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Symbolbilder stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude, des Areals und der finalen Ausstattung der Einheiten.

Stand: Jänner 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 4,1 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..

# IFA

# Das neue Salzburger Quartier

V33



# Ihr Investment

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



- 1 NUMA HOTEL

---

- 2 BÜRO & GEWERBE

---

- 3 GASTRONOMIE

---

- 4 GEFÖRDERTER WOHNBAU

---

- 5 TIEFGARAGE

---

- 6 ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE

---

# 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 Baustart 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<sup>2</sup>

## BÜRO & GEWERBE

Die Büro- und Gewerbeflächen sind vermietet.

Gesamtnutzfläche: rd. 1.500 m<sup>2</sup>

## GASTRONOMIE

Die Gastronomiefläche ist vermietet.

Gesamtnutzfläche: rd. 840 m<sup>2</sup>

## GEFÖRDERTER WOHNBAU

20 geförderte Mietwohnungen mit Größen von 50-72 m<sup>2</sup>, jede mit privaten Freiflächen wie Eigengarten oder Balkon. Die Wohnungen sind vermietet.

Gesamtnutzfläche: rd. 1.250 m<sup>2</sup>

## TIEFGARAGE

75 Stellplätze

## ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE

Für Bewohner bzw. für Außenbereich Gastronomie

Gesamtnutzfläche: rd. 1.250 m<sup>2</sup>

## VERMIETUNGSGRAD

Vollvermietet

## FERTIGSTELLUNG

Juni 2024





# 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 Pachteinnahmen 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

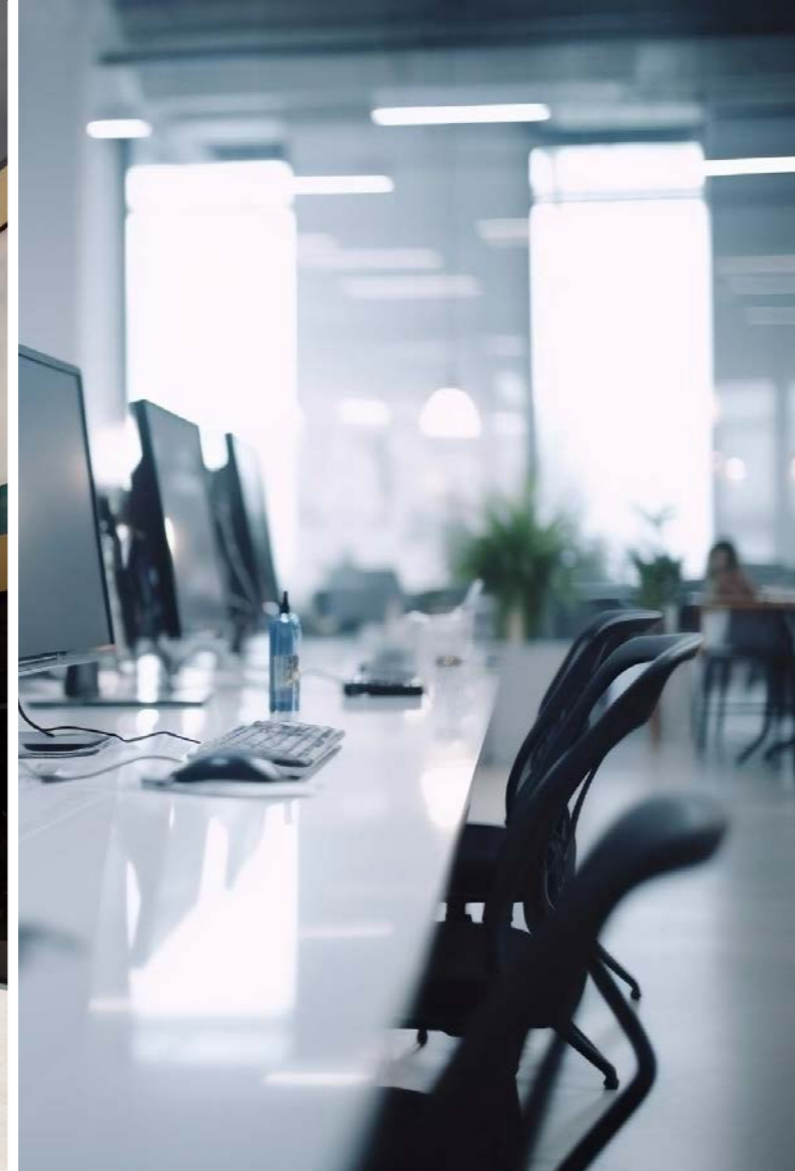
Numa ist Europas führender Betreiber völdigitalisierter Boutique-Apartments sowie Hotels und bietet stilvolle Unterkünfte in den beliebtesten Vierteln europäischer Top-Städte. Aktuell betreibt Numa erfolgreich mehr als 7.000 Einheiten in 34 europäischen Metropolen in 14 europäischen Ländern.

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.

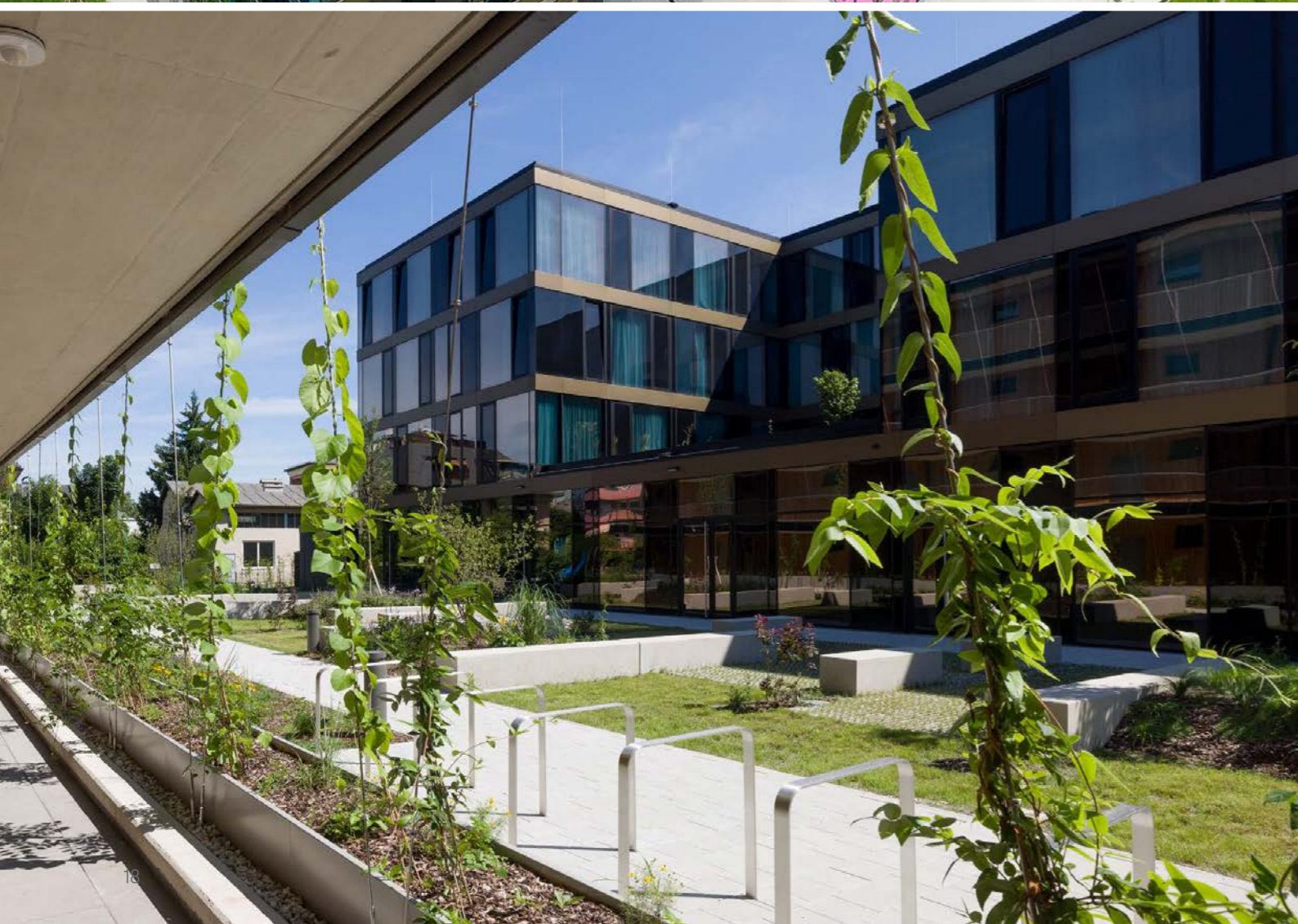




# Höchste ESG – Standards

Mit jedem von IFA realisierten 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 m<sup>2</sup> Photovoltaik-Module auf den Dächern



1.000 m<sup>2</sup> vertikale Fassadenbegrünung beim Wohngebäude  
1.250 m<sup>2</sup> allgemeine Grünflächen  
2.000 m<sup>2</sup> 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 Einfahrtstor 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.



# Projektdetails

## KALKULIERTE MIET- & PACHTEINNAHMEN

Nutzung	Fläche	Mieteinnahmen
120 Hotelzimmer	3.360 m <sup>2</sup>	102.000 EUR
Büro & Gewerbe	1.500 m <sup>2</sup>	29.000 EUR
Gastronomie	840 m <sup>2</sup>	9.500 EUR
20 Wohnungen im geförderten Wohnbau	1.250 m <sup>2</sup>	9.200 EUR
55 Stellplätze Hotel-/ Gewerbeflächen		6.600 EUR
20 Stellplätze geförderter Wohnbau		1.100 EUR
<b>Gesamteinnahmen monatlich</b>		<b>rd. 157.400 EUR</b>
<b>Profit Share monatlich</b>		<b>rd. 20.520 EUR</b>

## KENNZAHLEN DES HOTEL-PACHTVERTRAGES

### BEFRISTETER PACHTVERTRAG

Es wurde ein befristeter Pachtvertrag auf 10 Jahre vereinbart.

### PACHTEINNAHMEN

Für die 120 Zimmer wurde eine (ab dem 3. Betriebsjahr indexierte) Fixpacht von 850 Euro pro Zimmer vereinbart. Darüber hinaus wird ein erfolgsabhängiger variabler Pachtzins von 25% des NOI (net operating income) bezahlt, welcher den Investor:innen die Möglichkeit der Partizipation an der Entwicklung des Hotels bietet. In unseren Planrechnungen sind wir von einer variablen Pacht von 170 Euro pro Zimmer und Monat ausgegangen. Die jährlichen Einnahmen aus der Basispacht belaufen sich auf 1.224.000 Euro zzgl. USt und Betriebskosten. Die ersten 3 Monate zzgl. 1 Woche nach Fertigstellung und Übergabe wurden pachtfrei gestellt, die Betriebskosten sind zu entrichten.

Im Pachtvertrag ist weiters vorgesehen, dass die Verpächterin für Instandhaltungen an Dach & Fach zuständig ist und die Pächterin für FF&E sowie für die Ausstattung mit für den Beherbergungsbetrieb erforderliche Verbrauchsmaterialien (OS&E)

## FINANZIERUNG

	netto
Eigenmittel Kommanditist:in 2025 (inkl. Beratungshonorar)	39.334.000 EUR
Fremdkapital	25.700.100 EUR
Rückzahlbarer Zuschuss	1.549.900 EUR
<b>voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>66.584.000 EUR</b>

## DETAILS FREMDKAPITAL

- Kombination eines Darlehens und eines rückzahlbaren Zuschusses des Landes Salzburg gemäß Empfehlungsschreiben der Landesregierung Salzburg und den eingereichten Förderunterlagen. Der Förderung wurde zugestimmt und der diesbezügliche Vertrag per 21. Dezember 2022 unterfertigt.
- Rückzahlbarer Zuschuss  
1.549.900 Euro  
Zinssatz 0,50% p.a. (gemäß Salzburger Neubauförderung)  
Langfristige Rückzahlung gemäß Bedingungen der Neubauförderung Salzburg
- Bankdarlehen | Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG:  
25.700.100 Euro  
Laufzeit: bis 30.06.2026 | in der Planrechnung wurde die Refinanzierung mit 06.2025 kalkuliert.  
Zinssatz: variabel, 3-Monats-EURIBOR zzgl. Aufschlag von 1,75%
- Umsatzsteuer-Zwischenfinanzierung:  
in Höhe von 1.000.000 Euro  
Laufzeit bis 30.06.2026  
3 Monats-EURIBOR zzgl. Aufschlag von 2,1%

Da die Fertigstellung des Quartiers bereits im Juni 2024 erfolgt ist, besteht ausreichend Zeit um die Finanzierung bei der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG zu verlängern oder bei einer anderen Bank zu refinanzieren.

Eine Finanzierung für die Bauphase und anschließende Umwandlung in eine "Bestandsfinanzierung" ist eine im Projektentwicklungsgeschäft übliche und etablierte Vorgehensweise. Sollte es hinsichtlich der Performance des Projekts und/oder an den Finanzmärkten zu Problemen kommen, birgt das auch für eine etwaige Refinanzierung Risiken, die eine Auswirkung auf den Projekterfolg haben können.

Durch ein effizientes Management des Projekts und der Refinanzierung sowie Kenntnisse des Bankenmarktes der IFA Institut für Anlageberatung AG ist davon auszugehen, dass eine marktkonforme Verlängerung/Refinanzierung für dieses Quartier ("Bestandsfinanzierung") möglich ist.

## BESICHERUNG DER FINANZIERUNG

- Pfandrecht liegt auf der Projektliegenschaft
- Verpfändung der Komplementäranteile der IFA AG bzw. der Condoreal drei GmbH
- Abtretung der Mietzinsforderungen
- Abtretung der Kaufpreisansprüche aus (Teil-)Liegenchaftsverkauf/Verkauf der Gesellschaftsanteile
- Verpfändung der Gebäudeversicherung ab Fertigstellung
- Verpfändung des Pachteingangskontos sowie der Bauwesenversicherung

### FINANZKENNZAHL

Während der Laufzeit des Kredits ist jederzeit folgende Finanzkennzahl einzuhalten:

**Die Loan to Value Ratio** oder **Beleihungsquote**, also das Verhältnis zwischen der Höhe des eingeräumten Kredits und den dafür bestehenden Sicherheiten, darf sich auf **maximal 55%** belaufen.

Falls diese Kennzahl nicht eingehalten wird, können zusätzliche Eigenmittel eingebracht werden oder die finanzierende Bank kann den Kredit fällig stellen.

## PROJEKTKALKULATION

100% Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 66.584.000\*

Eigenmittel Kommanditist:in	
2025	39.334.000
	<b>39.334.000</b>

Fremdkapital	
Bankdarlehen Kommanditgesellschaft	25.700.100
Rückzahlbarer Zuschuss	1.549.900

geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034	
Gesamtkapitalrückfluss inkl. geplanten Verkaufserlös 2034 **)	<b>57.514.817</b>
Gesamtertrag in Euro nach Steuer	<b>18.180.817</b>
Gesamtertrag in % des eingesetzten Kapitals nach Steuer	<b>46,2 %</b>
Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.	<b>5,1 %</b>

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 <sup>1)</sup>	66.584.000	74.600.000	<b>79.900.000</b>	84.400.000	89.500.000	94.900.000
Ø Rendite p.a. <sup>2)</sup>	2,5%	4,1%	<b>5,1%</b>	6,0%	7,0%	8,1%

<sup>1)</sup> Verkaufspreis vor Immobilienertragsteuer, angenommener Verkauf im Jahr 2034  
<sup>2)</sup> Angenommene Steuerprogression von 50% und einem Beratungshonorar von 1,50%



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Nebenkosten inkl. 1,5% Beratungshonorar, die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten.

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

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. 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.

## PROJEKTKALKULARION

100 % Kommanditanteile

geplante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis EUR 73.283.455 *)							
Jahr	Eigenmittel Kommanditist:in	Steuer- ergebnis	Rückfluss / Zahlung Steuer **)	Verwendung Miet-/ Pachteinnahmen		Ertrag auf Kapitaleinsatz nach Steuer ***)	Darlehenssaldo
				Entnahmen	Tilgung Darlehen		
2025	39.334.000	-1.047.749			925.530	2,35 %	26.324.470
2026		-284.360	523.875	250.000	856.369	4,14 %	25.468.101
2027		502.349	142.180	310.000	891.258	3,42 %	24.576.843
2028		586.580	-251.174	330.000	927.570	2,56 %	23.649.273
2029		674.651	-293.290	400.000	965.360	2,73 %	22.683.913
2030		752.796	-337.325	440.000	1.004.691	2,82 %	21.679.222
2031		845.951	-376.398	490.000	1.045.623	2,95 %	20.633.599
2032		869.104	-422.975	500.000	1.088.224	2,96 %	19.545.375
2033		894.612	-434.552	500.000	1.132.559	3,05 %	18.412.816
2034		496.414	-695.513	980.000	589.351	2,22 %	17.823.465

geplanter Verkaufspreis nach Immobilienertragsteuer	73.283.455
abzgl. offener Bankverbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft	- 17.823.465
Kapitalrückfluss nach Steuer	55.459.990
abzgl. Eigenmittel Kommanditist:in inkl. Beratungshonorar	- 39.334.000
Ergebnis aus Verkauf	<b>16.125.990</b>
Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.	<b>5,1 %</b>

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

\*\* Bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025. Im Jahr 2034 wird zusätzlich die Steuer aus dem Jahr 2035 berücksichtigt.

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

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. 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.

## LIQUIDITÄTSDARSTELLUNG

100% Kommanditanteile

Jahr	Pachteinnahmen	Nebenkosten	Nettopachteinnahmen	Fremdkapitalzinsen	Abschreibung	Steuerergebnis
2025	2.134.154	-64.953	2.069.201	-1.019.554	-2.097.396	-1.047.749
2026	2.162.369	-65.319	2.097.049	-983.145	-1.398.264	-284.360
2027	2.215.748	-66.011	2.149.736	-948.256	-699.132	502.349
2028	2.264.297	-66.641	2.197.656	-911.944	-699.132	586.580
2029	2.315.238	-67.302	2.247.936	-874.154	-699.132	674.651
2030	2.367.152	-80.400	2.286.751	-834.824	-699.132	752.796
2031	2.420.060	-81.086	2.338.974	-793.891	-699.132	845.951
2032	2.472.546	-153.018	2.319.527	-751.291	-699.132	869.104
2033	2.528.951	-228.252	2.300.699	-706.955	-699.132	894.612
2034	1.292.490	-116.104	1.176.386	-330.406	-349.566	496.414

Kalkulierte Pachteinahmen ab 01.01.2025 in Höhe von rd. 2.134.150 Euro p.a. Die angenommene durchschnittliche Indexierung beträgt rd. 2,25% p.a. ab dem 3. Betriebsjahr (2027). Die Pachteinahmen sind bis 30.06.2034 dargestellt.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten: sind auf Basis von Erfahrungswerten prognostiziert. Die Nebenkosten sind mit rd. 8,8% p.a. ab 2025 von den Pachteinahmen kalkuliert.

Kreditfinanzierung: Kreditvertrag in Höhe von 26.500.000 Euro bis 30.06.2026 mit quartalsweiser Rückführung ab 2025 in Höhe von 255.000 Euro sowie eine Sondertilgung von 2.000.000 Euro per 31.12.2025 abgeschlossen. Geplant wurde eine Refinanzierung dieser bis spätestens 31.12.2025.

Für die Bestandsfinanzierung wurde in den Berechnungen ein Bankdarlehen in Höhe von 25.190.100 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.07.2025 und einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,0% p.a. angenommen.

Rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von mindestens 1.549.900 Euro kalkulierter Zinssatz 0,5% p.a. Die Rückzahlung erfolgt nach Abdeckung des Bankdarlehens.

Die Entnahmen werden zusätzlich aus der Liquidität, die in der Investphase bestehen bleibt, finanziert.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. 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.



## PROJEKTKALKULATION

100% Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 66.584.000\*

### Eigenmittel Kommanditist:in

2025	39.334.000
	<b>39.334.000</b>

### Fremdkapital

Bankdarlehen Kommanditgesellschaft	25.700.100
Rückzahlbarer Zuschuss	1.549.900

### geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. geplanten Verkaufserlös 2034 **)	<b>60.217.071</b>
Gesamtertrag in Euro nach Steuer	<b>20.883.071</b>
Gesamtertrag in % des eingesetzten Kapitals nach Steuer	<b>53,1 %</b>
Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.	<b>5,9 %</b>

### 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 <sup>1)</sup>	66.584.000	74.600.000	<b>79.900.000</b>	84.400.000	89.500.000	94.900.000
Ø Rendite p.a. <sup>2)</sup>	3,0%	4,7%	<b>5,9%</b>	6,9%	8,0%	9,2%

<sup>1)</sup> Verkaufspreis vor Körperschaftsteuer, angenommener Verkauf im Jahr 2034  
<sup>2)</sup> Angenommene Körperschaftsteuer von 23% und einem Beratungshonorar von 1,50%



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Nebenkosten inkl. 1,5% Beratungshonorar, die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten.

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

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. 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.

## PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

geplante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis EUR 74.827.316 \*)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist:in	Steuer-ergebnis	Rückfluss / Zahlung Steuer **)	Verwendung Miet-/ Pachteinnahmen		Ertrag auf Kapitaleinsatz nach Steuer ***)	Darlehenssaldo
				Entnahmen	Tilgung Darlehen		
2025	39.334.000	-1.047.749			925.530	2,35 %	26.324.470
2026		-284.360	240.982	250.000	856.369	3,43 %	25.468.101
2027		502.349	65.403	310.000	891.258	3,22 %	24.576.843
2028		586.580	-115.540	330.000	927.570	2,90 %	23.649.273
2029		674.651	-134.913	400.000	965.360	3,13 %	22.683.913
2030		752.796	-155.170	440.000	1.004.691	3,28 %	21.679.222
2031		845.951	-173.143	490.000	1.045.623	3,46 %	20.633.599
2032		869.104	-194.569	500.000	1.088.224	3,54 %	19.545.375
2033		894.612	-199.894	500.000	1.132.559	3,64 %	18.412.816
2034		496.414	-319.936	980.000	589.351	3,18 %	17.823.465

geplanter Verkaufspreis nach Körperschaftsteuer	74.827.316
abzgl. offener Bankverbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft	- 17.823.465
Kapitalrückfluss nach Steuer	57.003.851
abzgl. Eigenmittel Kommanditist:in inkl. Beratungshonorar	- 39.334.000
Ergebnis aus Verkauf	<b>17.669.851</b>
<b>Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.</b>	<b>5,9 %</b>

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

\*\* Bei einer Körperschaftsteuer von 23%. Im Jahr 2034 wird zusätzlich die Steuer aus dem Jahr 2035 berücksichtigt.

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

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. 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.

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

100% Kommanditanteile

Jahr	Pachteinnahmen	Nebenkosten	Nettopachteinnahmen	Fremdkapitalzinsen	Abschreibung	Steuerergebnis
2025	2.134.154	-64.953	2.069.201	-1.019.554	-2.097.396	-1.047.749
2026	2.162.369	-65.319	2.097.049	-983.145	-1.398.264	-284.360
2027	2.215.748	-66.011	2.149.736	-948.256	-699.132	502.349
2028	2.264.297	-66.641	2.197.656	-911.944	-699.132	586.580
2029	2.315.238	-67.302	2.247.936	-874.154	-699.132	674.651
2030	2.367.152	-80.400	2.286.751	-834.824	-699.132	752.796
2031	2.420.060	-81.086	2.338.974	-793.891	-699.132	845.951
2032	2.472.546	-153.018	2.319.527	-751.291	-699.132	869.104
2033	2.528.951	-228.252	2.300.699	-706.955	-699.132	894.612
2034	1.292.490	-116.104	1.176.386	-330.406	-349.566	496.414

Kalkulierte Pachteinnahmen ab 01.01.2025 in Höhe von rd. 2.134.150 Euro p.a. Die angenommene durchschnittliche Indexierung beträgt rd. 2,25% p.a. ab dem 3. Betriebsjahr (2027). Die Pachteinnahmen sind bis 30.06.2034 dargestellt.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten: sind auf Basis von Erfahrungswerten prognostiziert. Die Nebenkosten sind mit rd. 8,8% p.a. ab 2025 von den Pachteinnahmen kalkuliert.

Kreditfinanzierung: Kreditvertrag in Höhe von 26.500.000 Euro bis 30.06.2026 mit quartalsweiser Rückführung ab 2025 in Höhe von 255.000 Euro sowie eine Sondertilgung von 2.000.000 Euro per 31.12.2025 abgeschlossen. Geplant wurde eine Refinanzierung dieser bis spätestens 31.12.2025.

Für die Bestandsfinanzierung wurde in den Berechnungen ein Bankdarlehen in Höhe von 25.190.100 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.07.2025 und einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,0% p.a. angenommen.

Rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von mindestens 1.549.900 Euro kalkulierter Zinssatz 0,5% p.a. Die Rückzahlung erfolgt nach Abdeckung des Bankdarlehens.

Die Entnahmen werden zusätzlich aus der Liquidität, die in der Investphase bestehen bleibt, finanziert.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. 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.



# Rechtliche Rahmenbedingungen

Zur Durchführung dieses Investitionsvorhabens ist es erforderlich, die Rechtsbeziehungen der einzelnen Kommanditist:innen untereinander und gegenüber Dritten, insbesondere der Altkommanditistin, vertraglich zu regeln.

## HAFTUNG | RISIKO DER INVESTOR:INNEN

Die im Firmenbuch eingetragene Haftsumme beträgt in Summe 6.000.000 Euro (18.000 Euro je Mindestanteil) und entspricht der Höhe nach auch der Pflichteinlage.

Der/Die Investor:in haftet als Kommanditist:in Dritten gegenüber bis zur Höhe der im Firmenbuch eingetragenen Haftsumme. Die Haftung erlischt, wenn die Pflichteinlage bis zur Höhe der Haftsumme voll geleistet und nicht rückbezahlt wurde.

Zudem trägt der/die Investor:in unter anderem das Risiko, des vollständigen Verlustes des für die Beteiligung eingesetzten Kapitals.

## GESELLSCHAFTSVERTRAG

Der Gesellschaftsvertrag stellt das Regelwerk der Kommanditgesellschaft dar. Er regelt sowohl die Rechtsbeziehungen der Kommanditist:innen zueinander als auch die Rechtsbeziehungen der Kommanditist:innen zum Komplementär. Ferner wird geregelt, in welchem Ausmaß und in welcher Form die Einflussnahme der einzelnen Kommanditistin/des einzelnen Kommanditisten sowie der Kommanditist:innen als Gruppe stattfinden kann. Es finden sich insbesondere Bestimmungen über den Geschäftszweck der Gesellschaft, Geschäftsführung, Beschlussfassung, Gesellschafter:innenversammlung, Ergebnisverteilung uvm; sowie auch Regelungen zu Rechten und Pflichten der einzelnen Gesellschafter:innen im Zusammenhang mit einer künftigen angestrebten Verwertung der Projektliegenschaft.

## GESELLSCHAFTSVERTRAG | EXITREGELUNG

Zielsetzung der Gesellschafter:innen ist der bestmögliche Verkauf der Immobilie/Gesellschaft.

Vor diesem Hintergrund werden Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag vorgesehen, die eine Umsetzung dieses Ziels sicherstellen. So werden Zustimmungserfordernisse der Investor:innen zum Verkauf ab einem Mindestpreis von 74.600.000 Euro festgelegt.

Darüber hinaus werden für die Durchführung des Verkaufs transparente Verfahren, wie die Beauftragung eines international tätigen und erfahrenen Maklerunternehmens und die Evaluierung des Preises durch eines gerichtlich beeedeten Sachverständigen, festgelegt. Sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind, kann die Verpflichtung der Gesellschafter:innen zum Verkaufsbeschluss nur durch einen qualifizierten Mehrheitsbeschluss von 75% der abgegebenen Stimmen der Investor:innen aufgehoben werden.

## GESELLSCHAFTSVERTRAG | ÜBERTRAGUNG DER KOMMANDITANTEILE

Der/die Kommanditist:in kann den jeweiligen Anteil (im Sinne einer Übertragung) veräußern. Eine Übertragung ist vier Wochen vorab der Komplementärin anzuzeigen, die unter den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Übertragung widersprechen kann.

## UNTERNEHMENSGESETZBUCH

Die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags werden durch die anwendbaren Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuch ergänzt.

## KAUF DER KOMMANDITANTEILE

Mit Gegenfertigung des Kauf- und Anteilsabtretungsvertrages durch die Altkommanditistin erwirbt die investierende Person einen (Kommandit-)Anteil an der Kommanditgesellschaft.

## FIRMENBUCH | GRUNDBUCH

Der/die Investor:in wird als Kommanditist:in mitsamt der jeweiligen Haftsumme im Firmenbuch eingetragen. Die Kommanditgesellschaft, an der sich der/die Investor:in beteiligt, ist ihrerseits als Liegenschaftseigentümerin im Grundbuch eingetragen. Dementsprechend erwirbt der/die Investor:in nur mittelbar - über die jeweilige Kommanditbeteiligung - Eigentum an der Projektliegenschaft.

## VOLLMACHT AN KOMPLEMENTÄRIN

Die beglaubigt zu unterfertigende Vollmacht (iSb aufgrund der Unwiderruflichkeit und „über den Tod hinaus“) stellt sicher, dass künftige Gesellschafter:innenwechsel, ob von Todes wegen, durch Schenkung oder Veräußerung, im Firmenbuch durchgeführt werden können. Das Fehlen dieser Vollmacht würde bedeuten, dass bei jedem Gesellschafter:innenwechsel von allen Kommanditist:innen zur Abbildung von Gesellschafter:innenwechseln im Firmenbuch eine neue Vollmacht eingeholt werden müsste und jede:r einzelne Kommanditist:in in der einfachen Übertragungsmöglichkeit des jeweiligen Kommanditanteils eingeschränkt sein könnte.

## TREUHANDAUFTRAG

Dieser beglaubigt zu unterfertigende Auftrag dient der Sicherung bestimmter Interessen der investierenden Person. Der/die Treuhänder:in übernimmt die treuhändige Abwicklung der Kaufpreiszahlung und stellt sicher, dass die investierende Person als Kommanditist:in namentlich im Firmenbuch eingetragen wird. Der Treuhandauftrag endet nach Erfüllung der im Treuhandauftrag genannten Leistungen.

## GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

Die Komplementärin beruft - zumeist erstmalig nach Verkauf aller Kommanditanteile, und danach regelmäßig - eine Gesellschafter:innenversammlung ein, zu der alle Kommanditist:innen geladen werden, um die maßgeblichen Beschlüsse für den Geschäftsbetrieb zu fällen.

# Haftungsfragen, Risiken und Hinweise

Die Konzeption dieser Kommanditbeteiligung beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Die mit der Konzeption verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen entsprechen den steuerlichen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien sowie der derzeitigen Verwaltungspraxis (insbesondere Einkommen- und Umsatzsteuerrichtlinien). Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

Die Liegenschaft wird von der Gesellschaft nach Fertigstellung vermietet. An Gewinnen der Gesellschaft sind die Kommanditist:innen entsprechend dem Verhältnis ihrer jeweiligen Haftsumme zur Gesamthaftsumme (Summe aller Haftsummen) beteiligt.

Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine Veräußerung der Kommanditanteile - vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes - nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich. Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung innerhalb eines bestimmten Beobachtungszeitraumes voraus.

Die Marktgegebenheiten können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreisniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirken kann.

Ferner kann es zu Schäden kommen, die nicht durch Versicherungen abgedeckt sind bzw. nicht ersetzt werden; diese Kosten müssen gegebenenfalls die Investor:innen tragen.

Dieses Investitionsvorhaben dient der gemeinschaftlichen Erzielung von langfristigen Mieteinkünften und unterliegt daher - als unternehmerische Tätigkeit - aus Sicht der Kommanditist:innen nicht den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen i.d.g.F.

Die Gesellschaft hat eine Finanzierung für die geplante Bauzeit zzgl. 2 Jahre danach abgeschlossen. Es ist bis zur Fälligkeit eine Refinanzierung geplant. Sollte es hierbei zu Problemen kommen, kann dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Gesellschaft und deren Ertragssituation haben.

Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen.

Diese Unterlagen sind kein Beteiligungsangebot. Grundlage für einen Beitritt zur Kommanditgesellschaft V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Gesellschaftsvertrag, usw.).

Eine Beteiligung an der Kommanditgesellschaft V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG unterliegt aufgrund der Ausnahme des § 3 Abs 1 Z 2 KMG nicht der Prospektspflicht.

Individuelle Bedürfnisse und Verhältnisse (z.B. finanzielle Verhältnisse, Kenntnisse, Erfahrungen, Risikobereitschaft, Anlageziele etc.) der jeweiligen Klient:innen werden nicht berücksichtigt. Daher wird empfohlen, vor Vertragsabschluss eine steuerliche bzw. gegebenenfalls eine rechtliche Beratung einzuholen.



# Investments in die Zukunft.



## LEISTBARE MIETEN BRINGEN STABILE EINNAHMEN

Geförderter Mietwohnbau und die dank nachhaltiger Energiekonzepte geringeren Betriebskosten ermöglichen bis zu 30% günstigere Mieten als am freien Markt. Dies sorgt für Vermietungssicherheit und stabile Einnahmen.



## WERTERHALT & WERTSTEIGERUNG

Das IFA Asset Management stellt über den gesamten Lebenszyklus eine optimale wirtschaftliche Performance Ihres Investments sicher und sorgt damit für Werterhalt und Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Sie genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.



## ATTRAKTIVE RENDITEN & BREITE PRODUKTPALETTE

IFA bietet eine breite Produktpalette entlang des Risiko-Rendite-Profils. Diese reicht von steueroptimierten Bauherrenmodellen über Prime Investments bis hin zu Anleihen. Je nach Art des Investments profitieren Sie von fixer Verzinsung oder indexierten Mieteinnahmen, steuerlicher Optimierung, staatlichen Förderungen bzw. der Immobilienpreisentwicklung. Und dies bereits mit einem Eigenkapitaleinsatz ab 10.000 Euro.



## VOM MARKTAUFSCHWUNG PROFITIEREN

Die Lage am Immobilienmarkt entspannt sich gegenüber 2023, die Marktentwicklung ist deutlich positiv. Zudem erleben wir einen Wandel vom Kauf- zum Mietmarkt, welcher zu einer verstärkten Nachfrage nach Mietwohnungen führt. Somit ist jetzt der perfekte Zeitpunkt, in Immobilien zu investieren und von der Marktentwicklung zu profitieren.



## PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP

Ein Investment in geförderten Wohnbau ermöglicht die Realisierung leistbarer Mietwohnungen. Investor:innen erhalten dafür staatliche Förderungen sowie steuerliche Begünstigungen und profitieren von inflationsgeschützten Mieteinnahmen. Diese Public-Private Partnership ist ein Erfolgskonzept, das sich langfristig für alle Beteiligten lohnt, für den Staat, die Investor:innen und die Gesellschaft.



## TURN GREEN

Das IFA Asset Management achtet darauf, jede Immobilie hinsichtlich Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu optimieren. Denn vor allem ältere Bestandsgebäude zählen zu den größten CO<sub>2</sub>-Emitenten. Mit der Revitalisierungsoffensive „Turn Green“ von IFA und ADOMO garantiert das IFA Asset Management langfristig den Werterhalt der Immobilie, reduziert Energiekosten und sichert künftige Erträge durch stabile Mieteinnahmen.



## HOHE NACHFRAGE TRIFFT AUF GERINGES ANGEBOT

Sinkendes Angebot an leistbarem Wohnraum bei konstant steigender Nachfrage sorgt für Vermietungssicherheit und Wertsteigerungspotential. Die Anzahl der baubewilligten Wohnungen sank von rund 78.000 im Jahr 2021 auf rund 46.000 im Jahr 2023, für 2025 werden rund 27.000 Fertigstellungen prognostiziert. Das führt zu einem Engpass an Wohnungen und damit langfristig zu einer hohen Nachfrage an leistbaren Mietwohnungen.



## VOM MARKTFÜHRER PROFITIEREN

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. IFA ermöglicht dank mehr als 45 Jahren Erfahrung Immobilieninvestments in besten Lagen und für jede Anlagepräferenz. IFA steht für Stabilität und Verlässlichkeit und hat 56,2 Mio. Euro Eigenkapital, was einer Eigenkapitalquote von 53,3% entspricht (Einzelabschluss 2023).

# Ganzheitliches Leistungsspektrum

## GEWISSENHAFTE KONZEPTION

IFA konzeptioniert jedes Projekt mit umfassender Expertise und Sorgfalt.

## RECHTLICHE ABWICKLUNG

IFA übernimmt beginnend mit dem Ankauf die gesamte rechtliche Abwicklung.

## REALISIERUNG DES BAUVORHABENS

IFA beauftragt etablierte Partner mit der Umsetzung des Bauvorhabens und überwacht die Einhaltung von Bauzeiten, Baukosten und Qualitätsstandards.

## VERMIETUNG & QUALITÄTSMANAGEMENT

IFA beauftragt etablierte Makler mit der Vermietung und steuert das Liquiditätsmanagement.

## ASSET MANAGEMENT

Sie genießen stabile Erträge, das IFA Asset Management kümmert sich um alles andere. Unser Komplettservice ermöglicht rasche Lösungen und volle Transparenz.

## GRUNDSTÜCK & OBJEKT

IFA hat Zugang zu attraktiven Objekten auf einem immer knapper werdenden Markt und akquiriert nach detaillierter Prüfung und Standortanalyse.

## ABWICKLUNG VON FÖRDERUNGEN

IFA hat hohe Expertise bei öffentlichen Förderungen und übernimmt sowohl deren Beantragung als auch Abwicklung, um so Ihr Investment zu optimieren.

## FINANZIERUNGS-STRUKTURIERUNG

IFA garantiert eine optimierte Finanzierungsstrukturierung und kümmert sich um sämtliche Belange zu Kredit- bzw. Bankfinanzierung.

## STEUERLICHE OPTIMIERUNG & BETREUUNG

IFA optimiert Ihr Investment bestmöglich steuerlich und stimmt sich laufend mit der beauftragten Steuerberatung ab.

## BEWIRTSCHAFTUNG

IFA stellt eine optimale sowie kosteneffiziente Bewirtschaftung des Projekts sicher und steuert sämtliche Dienstleister wie Hausverwaltung, Reinigung oder Haustechnik. Hierbei nutzen wir bestmöglich Lerneffekte sowie Synergien der SORAVIA Gruppe zu Ihrem Vorteil.

# 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 Immoakler Österreich: Wohnen

Quelle: Makler:innenranking des Immobilien Magazins 2024

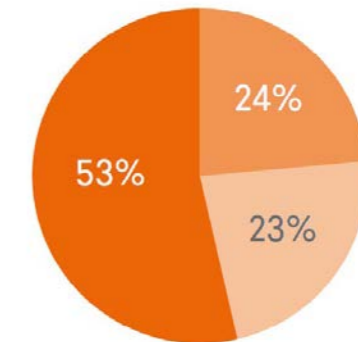
### IMMOcontract Real Estate Management GmbH

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.



## 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.



- Errichtung
- Instandhaltung
- Bewirtschaftung



## 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 Wertesicherung und Wertsteigerung der Immobilie bei.



## 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.



## 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.

# Versprochen. Gehalten.

Jedes IFA Immobilieninvestment wird umfassend geprüft und kommt nur dann auf den Markt, wenn es in allen relevanten Kriterien überzeugt. Unsere jahr-zehnte-lange Erfahrung, tiefe Marktkenntnis und die Expertise von rund 500 realisierten Projekten ermöglichen realistische Prognosen und Berechnungen. Auch in Zeiten gestiegener Baukosten halten wir, was wir versprechen. Wir schaffen für unsere Anleger:innen solide Renditen und Erträge.

**+1,18%**

mehr vermietbare Fläche  
geschaffen als geplant.

**+7,46%**

höhere Mieterträge  
realisiert als konzipiert.

**+3,21%**

gestiegenes Investitionsvolumen  
trotz massiv gestiegener Baukosten.

Entwicklung 2022 bis 2024 bei 28 fertiggestellten  
und an Investor:innen übergebenen Projekten.

**498** realisierte  
Immobilienprojekte

**4,1 Mrd. Euro** Assets  
under Management

**9.035** verwaltete  
Wohnungen/Einheiten

**8.000** zufriedene  
Investor:innen

Datenbasis Ende 2024. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

# IFA

# In bester Gesellschaft

Wir sind stolz, so viele Leader und Vordenker:innen zu unseren Kund:innen zählen zu dürfen. 42% haben bereits mehrere Investitionen bei IFA getätigt. Aufgrund unserer über 45-jährigen Firmengeschichte setzt oft bereits die zweite oder dritte Generation einer Familie auf Investments von IFA.

**Mediziner:innen** — 460,6 Mio. Euro

**Führungskräfte** — 400,1 Mio. Euro

**Unternehmer:innen** — 291,7 Mio. Euro

**Steuerberater:innen** — 191,4 Mio. Euro

**Jurist:innen** — 107,2 Mio. Euro

## 42%

—  
**unserer Anleger:innen  
sind Mehrfachzeichner:innen**

—  
Datenbasis Ende 2024. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

# IFA. Wo Leader investieren



## 96,2%

—  
96,2% betrug im Jahr 2024 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle. Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

# Track Record.

Mit Bauherrenmodellen, Prime Investments und Anleihen bietet IFA eine breite Produktpalette und ermöglicht damit Investments, die immer zur persönlichen Veranlagungsstrategie und Renditeerwartung unserer Investor:innen passen. Von welchem IFA Investment möchten Sie profitieren?



## Pirchäckerstraße 36-38 8053 Graz

NUTZUNG	46 Wohnungen, 46 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	14 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	August 2024



## Dornschneidergasse 27 8020 Graz

NUTZUNG	22 Wohnungen
PROJEKTVOLUMEN	8,1 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Mai 2024



## Puchstraße 44 8020 Graz

NUTZUNG	15 Wohnungen, 15 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	6,78 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	April 2024



## Harter Straße 96, 8053 Graz

NUTZUNG	30 Wohnungen, 22 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	11 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Januar 2024



# ESG im Fokus

## AGENDA 2030 DER UNITED NATIONS

IFA konzipiert Immobilienprojekte nach höchsten Standards, im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen und immer unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte.

Die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 sind – neben den österreichischen und europäischen Klimazielen – die Grundlage der IFA Nachhaltigkeitsstrategie. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA im Rahmen der Geschäftstätigkeit einen relevanten Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten kann.



Um die globale Verantwortung zusätzlich zu unterstreichen, ist IFA Mitglied der weltweit größten Nachhaltigkeitsstrategie UN Global Compact.

## Environmental | UMWELT

Der Immobiliensektor ist für rund 40% des globalen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich, Städte emittieren mehr als 70% der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen. IFA setzt auf effiziente und umweltschonende Bauweise, Kreislaufwirtschaft, Flächenschonung und durchdachtes Energiemanagement.

## Social | SOZIALES

Das geringe Angebot an leistbarem Wohnraum ist aktuell eine der größten Herausforderungen europäischer Städte und unserer Gesellschaft. IFA schafft geförderten Wohnraum mit leistbaren Mietwohnungen sowie nachhaltige Quartiersentwicklungen, die sozialer Segregation entgegenwirken.

## Governance | UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Fairness, Verantwortung und Transparenz bilden die Grundlage für nachhaltiges und ethisches Wirtschaften der IFA. Wir gehen verantwortungsvoll mit anvertrautem Kapital sowie Daten um und betrachten Auswirkungen der Geschäftstätigkeiten stets ganzheitlich.



# Kompass. Das IFA Investmentportal.

Kompass ist das „Onlinebanking“ für Immobilieninvestments, für IFA Investor:innen und alle, die an Investments interessiert sind. Seit Herbst 2024 online und rund um die Uhr verfügbar, bietet es eine Vielzahl an Features und Benefits.

- ALLES IM BLICK**  
Mit detaillierten Übersichten und Kennzahlen zu jedem Investment
- ALLES AN EINEM ORT**  
Informationen, Berechnungen und Unterlagen zu IFA Investments digital aufbereitet, für Investor:innen und Vertriebspartner:innen
- PAPIERLOS**  
Zentrale Dokumentenablage und papierlose Unterfertigung von Gesellschafterbeschlüssen
- KOMMUNIKATION LEICHT GEMACHT**  
Unkomplizierte Kommunikation mit IFA und IFA Partner:innen mittels Nachrichtenfunktion
- JEDERZEIT UND ÜBERALL**  
Kompass ist 24/7 von jedem Gerät mit Internetzugang erreichbar
- SICHER UND DSGVO-KONFORM**  
Daten sind gemäß DSGVO und Sicherheitsprotokollen geschützt

Mit Kompass erweist sich IFA erneut als Vorreiter in der Immobilienbranche und setzt neue Maßstäbe in Transparenz, Kundenorientierung und Digitalisierung.

Einfach einsteigen und Kompass kennenlernen:  
**KOMPASS.IFA.AT**

Lang  
fristig.

20+  
JAHRE

### IFA Bauherrenmodelle IFA Prime Investments

- Stabile Rendite
- Steueroptimierung & Mieteinnahmen
- Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch
- Vermögensaufbau & Vermögenserhalt
- Altersvorsorge & Generationenabsicherung

Mittel  
fristig.

6-19  
JAHRE

### IFA Prime Investments

- Beteiligung an der Wertentwicklung der Immobilie
- Mittelfristige Kapitalbindung
- Ideale Portfolio-Beimischung
- Direkt-Investments mit Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch

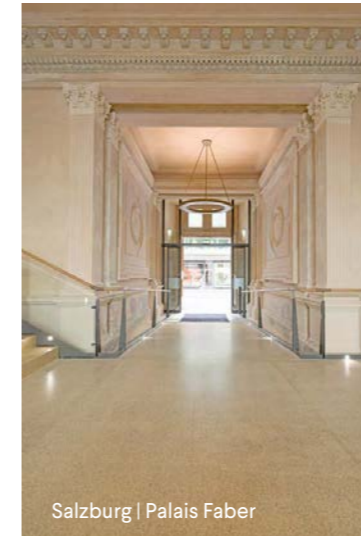
Kurz  
fristig.

3-5  
JAHRE

### IFA Anleihen

- Attraktive Fixverzinsung
- KESt-endbesteuert, kein Agio
- Mindestinvestment ab 10.000 Euro
- Steuerliche Begünstigungen (produktabhängig)
- -Kurz- bis mittelfristige Kapitalbindung

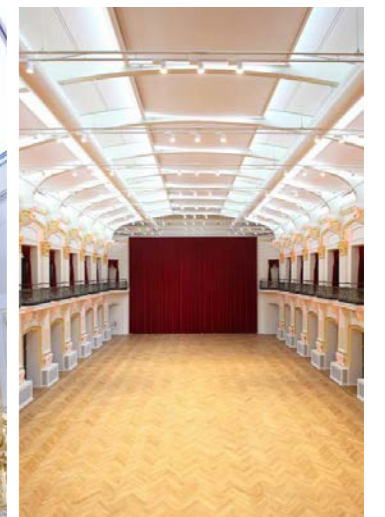
## Beispiele aus realisierten IFA PRIME Investments



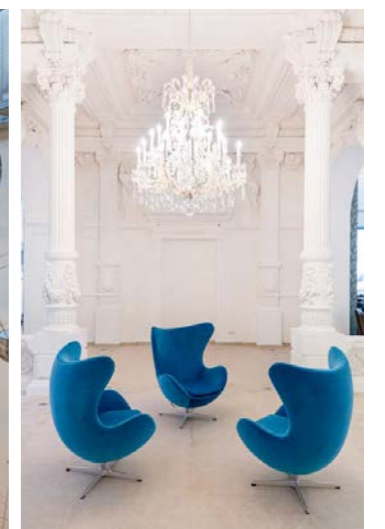
Salzburg | Palais Faber



1030 Wien | Sofiensäle | Marxergasse



1010 Wien | Elisabethstrasse | Motel One



# Leistungskatalog

Das IFA Asset Management begleitet die Investor:innen ab Konstituierung des Projekts, über die Bewirtschaftungsphase bis hin zur Erreichung des Totalgewinns.

## 1. INVESTITIONSPHASE / BAU DES IMMOBILIENPROJEKTS (PAUSCHALHONORAR)

In diesem Zeitraum erhalten Investor:innen ein umfassendes Leistungspaket, sodass das Immobilienprojekt optimal gemanagt wird und Investor:innen sich zurücklehnen können.

Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Einholung von Mietzins- und Bewertungsgutachten</li> <li>✓ Vorabanalyse des Projekts hinsichtlich Wirtschaftlichkeit für Investor:innen</li> </ul>
Konstituierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Organisation und Durchführung der Konstituierung für Investor:innen</li> <li>✓ Präsentation aller für Investor:innen relevanten Informationen inklusive Zugang zum IFA Investmentportal</li> </ul>
Reporting	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Regelmäßiges Reporting an Investor:innen während der Investitionsphase               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Bau-Updates</li> <li>✓ Budget-Updates</li> <li>✓ Schlussbericht bei Fertigstellung</li> </ul> </li> </ul>
Planung und Umsetzung Verwertungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Erstellung eines optimalen Verwertungskonzepts für das Immobilienprojekt</li> <li>✓ Sicherstellung einer Erstvermietung durch Beauftragung und Abstimmung mit qualifizierten Makler:innen</li> <li>✓ Erstellung von Bewirtschaftungskonzepten</li> <li>✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen</li> </ul>
Übergabe des Immobilienprojekts	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Vorbereitung und Durchführung der Bauherr:innenversammlung zur Übergabe der fertiggestellten Immobilie</li> <li>✓ Erstellung Protokoll</li> <li>✓ Besichtigung des Objekts gemeinsam mit Investor:innen</li> </ul>
Gewährleistungsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Koordination des Gewährleistungsmanagements</li> </ul>
Management von Dienstleister:innen	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Beauftragung und Management von Dienstleister:innen (z.B. Makler:innen)</li> <li>✓ Vorbereitung von Beschlüssen für Investor:innen</li> </ul>

## 2. BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (MARKTKONFORMES LAUFENDES HONORAR)

Sicherstellung der optimalen Bewirtschaftung des Projekts	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Leerstandsmanagement von Wohnungen und Geschäftslokalen</li> <li>✓ Regelmäßige Abstimmung mit Makler:innen, evtl. Beauftragung von Drittmakler:innen</li> <li>✓ Setzung von Maßnahmen zur besseren Vermietung bzw. Reduktion von Leerständen</li> <li>✓ Verhandlung mit potenziellen Mieter:innen</li> <li>✓ Aufbereitung von Informationen und ggf. Entscheidungsgrundlagen für Investor:innen</li> <li>✓ Anhebung des Mietzins bei Förderungsablauf</li> </ul>
---	---

Forderungsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen bei Zahlungsrückständen</li> <li>✓ Vereinbarung von Zahlungskonditionen</li> <li>✓ Aufbereitung der Informationen für Investoren:innen</li> </ul>
Abstimmung mit der Förderstelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Koordination von Vermietungsaktivitäten mit der zuständigen Förderstelle</li> <li>✓ Analyse der Vermietungssituation vor Förderablauf zur Sicherstellung einer marktkonformen weiteren Vermietung</li> </ul>
Management von Sanierungsleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Identifizierung von Sanierungsmaßnahmen und Information an Investor:innen</li> <li>✓ Bei Beschlussfassung Einholung von passenden Angeboten basierend auf einer transparenten Besteller-Richtlinie</li> <li>✓ Liquiditätsermittlung und bei Bedarf Vorschlag zu Finanzierungsmöglichkeiten</li> <li>✓ Koordination der Investor:innen zur Beschlussfassung</li> </ul>
Liquiditätsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität des Projekts und ggf. Vorschlag von Liquiditätsmaßnahmen</li> </ul>
Reporting	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Regelmäßiges Objekt-Reporting an Investor:innen               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Jährlicher Investmentreport inkl. ESG-Report</li> <li>✓ Jährliche Investvorschau in Abstimmung mit der Hausverwaltung</li> </ul> </li> </ul>
Management von Großsanierungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Identifizierung von Großsanierungen und Aufbereitung von Informationen an Investor:innen</li> <li>✓ Beauftragung von externen Sachverständigen und Dienstleistern</li> <li>✓ Analyse der Liquidität und ggf. Finanzierung</li> <li>✓ Analyse der steuerlichen Auswirkungen der Sanierung</li> </ul>
Rechtliche Analysen zum Projekt	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Klärung und Analyse von rechtlichen Themenstellungen</li> <li>✓ Ggf. Beauftragung von externen Gutachtern oder Rechtsanwälten</li> <li>✓ Aufbereitung von Informationen zur Entscheidungsgrundlage für Investor:innen</li> <li>✓ Analyse zur Auswirkung auf die Liquidität und Ertragslage des Objekts</li> </ul>
Anfragen	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Beantwortung von Anfragen von Investor:innen zum Objekt und zu Reports</li> </ul>
Investmentportal	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Bereitstellung und inhaltliche Wartung des Investmentportals</li> <li>✓ Ablage von sämtlichen relevanten Unterlagen für Investor:innen</li> </ul>
ESG-Reporting	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Sicherstellung einer kontinuierlichen aktualisierten Verarbeitung der relevanten Verbrauchsdaten</li> <li>✓ Koordination der Bereitstellung einer aktuellen ESG-Software</li> <li>✓ Monitoring der Auswirkung energetischer Optimierungsmaßnahmen</li> <li>✓ Erstellung eines jährlichen ESG-Reports</li> </ul>
Honorar	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Für die Leistungen des IFA Asset Managements zu Punkt 2 gelangt ein marktkonformes laufendes Honorar zur Verrechnung. Leistungen Dritter werden gesondert in Rechnung gestellt.</li> </ul>

# Optionaler zusätzlicher Leistungskatalog

Gesonderte Verrechnung

## 3. BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (GESONDERTE VERRECHNUNG)

Erstellung von Analysen für  
Investor:innen

- ✓ Analyse der Einnahmesituation
  - ✓ Prüfung der Einhebung eines Lagezuschlags
  - ✓ Einholung von entsprechenden Gutachten
  - ✓ Kommunikation mit Maklern, Investor:innen und Hausverwaltung
- ✓ Analyse und Prognose des Fair Values und der Wertentwicklung des Objekts
  - ✓ Strukturierte Darstellung historischer und zukünftiger Einnahmen
  - ✓ Wertindikation für einen möglichen Exit nach Erreichen des Totalgewinns
- ✓ Koordination der Totalgewinnberechnung auf Einzelinvestor:innen-Ebene

Forderungsmanagement

- ✓ Administration der notwendigen Schritte bei Verkauf, Schenkung und Vererben von Anteilen

## 4. ERREICHUNG TOTALGEWINN / EXIT (GESONDERTE VERRECHNUNG)

Verkauf

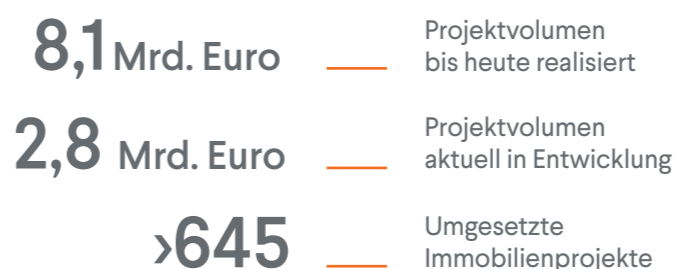
- ✓ Erstellung einer Wertindikation und Marktanalyse
- ✓ Erarbeitung wertoptimierender Maßnahmen bei Beibehaltung des Investments
- ✓ Einholung einer Totalgewinn-Analyse
- ✓ Management und Durchführung des Verkaufsprozesses
- ✓ Bei keinem Verkaufsbeschluss: Auf Wunsch Unterstützung der Investor:innen bei Verwertung von Anteilen (Zweitmarkt)

Wohnungseigentumsbegründung

- ✓ Aufbereitung aller relevanten Informationen zur Entscheidungsgrundlage für Investor:innen
- ✓ Einholung eines Nutzwertgutachtens
- ✓ Abhaltung von benötigter Eigentümer:innenversammlung in Kooperation mit der Hausverwaltung

# IFA als Teil einer starken Gruppe.

SORAVIA zählt mit einem realisierten Projektvolumen von rund 8,1 Milliarden Euro zu den führenden Immobilienkonzernen in Österreich und Deutschland. Seit über 140 Jahren steht der Name Soravia für Erfahrung und Kontinuität im Bau- und Immobiliengeschäft. Heute punktet SORAVIA mit 360-Grad-Immobilienkompetenz und deckt damit für ihre Kund:innen und Investor:innen den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab. Das Kerngeschäft erstreckt sich über die Bereiche Projektentwicklung, Investment und Asset Management, Hospitality, bis hin zu Property- und Facility-Management. Weitere Unternehmensbeteiligungen wie Numa, Ruby Hotels sowie Loisiium runden das Portfolio ab. Mit allen Beteiligungen beschäftigt SORAVIA rund 4.200 Mitarbeiter:innen.



### WICHTIGER HINWEIS

Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

## 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.

Fotos & Visualisierungen: IFA AG, Adobe Stock, BOKEH Designstudio. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie sind Symbolbilder und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Symbolbilder stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude, des Areals und der finalen Ausstattung der Einheiten.

Stand: Jänner 2025

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

IFA Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18-20  
A-4020 Linz  
+43 732 660 847  
office@ifa.at  
www.ifa.at