

IFA

IFA Capital Partners Produktpräsentation

Q2/2025

GoTo Webinar

Informationen zum GoTo Webinar:

- Das Webinar wird aufgezeichnet.
- Sie sind stumm geschaltet und ohne Videobild.
- Haben Sie eine Frage? Bitte in der Menüleiste bei  Ihre Frage schreiben.

Agenda

- 01** IFA CAPITAL PARTNERS Seite 4
- 02** DAS INVESTMENT Seite 7
- 03** DAS INITIALE PORTFOLIO Seite 16
- 04** LEGAL FRAMEWORK Seite 23
- 05** SORAVIA IM ÜBERBLICK Seite 30
- 06** APPENDIX Seite 38



IFA Capital Partners

01

IFA Capital Partners

SORAVIA investiert seit **über 20 Jahren** gemeinsam mit **professionellen und institutionellen Investoren**, darunter einige der prominentesten und erfolgreichsten Unternehmerfamilien im deutschsprachigen Raum. Im Rahmen unserer **strategischen Weiterentwicklung** möchten wir die **institutionelle Qualität** dieser **Opportunitäten** einem **breiteren Investorenspektrum** zugänglich machen.



ATTRAKTIVE RENDITEN BEI MODERATEM RISIKO

IFA Capital Partners ist ein **Co-Investment Vehikel** mit Fokus **auf Bestandsobjekte, welche laufende Mieterträge generieren und Wertsteigerungspotenzial bieten**. Somit sollen bei überschaubarem Risiko solide Renditen erzielt werden.



CO-INVESTMENT MIT IFA & SORAVIA

Investoren profitieren von der **Zusammenarbeit mit IFA & SORAVIA**, einem signifikanten **Co-Investment** durch SORAVIA und einem **Investment Komitee**. Das von **SORAVIA** investierte **Eigenkapital* in zweistelliger Millionenhöhe** ist gegenüber den IFA Capital Partners **nachrangig**.



TRACK RECORD

IFA gehört zu den **erfahrensten Immobilieninvestoren** im deutschsprachigen Raum. Der Mutterkonzern SORAVIA verwaltet über **5,0 Mrd. € an Anlegergeldern** und hat in den letzten 40 Jahren ca. **7,0 Mrd. € an Projektvolumen erfolgreich umgesetzt**.

* Eigenkapitalähnliche Mittel, bereitgestellt von SORAVIA oder durch von SORAVIA verwaltete Investmentvehikel

** Anlagehorizont abhängig von Eigenkapitaleinzahlung im ersten Jahr bzw. vom Zeitpunkt des Exits im letzten Jahr

ASSETKLASSEN

Hotel, Gewerbe

ZIELRENDITE (IRR)

rd. 10,0% p.a. vor Steuer

LAUFENDE
AUSSCHÜTTUNG

rd. 6,5% p.a. (ab Jahr 3,
vor Abzug der Managementgebühr)

ANLAGEHORIZONT**

7 - 8 Jahre

STRUKTUR

KG-Beteiligung

RISIKO-PROFIL

Moderates Risiko durch
Bestandsobjekte mit laufendem
Mietertrag



Mülheim

IFA Capital Partners



DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO OHNE ENTWICKLUNGSRISIKO

Das initiale **Portfolio ist gesichert** und umfasst Projekte mit **laufenden Mieterträgen, starkem Mieterklientel** und **zukünftigem Wertsteigerungspotenzial**. Somit werden **Genehmigungs- und Kostenrisiken minimiert** und zeitgleich **attraktive Renditen** generiert. Die Portfolio-Projekte profitieren von **langfristigen Megatrends**, welche für **steigende Mieten und Immobilienwerte** sorgen sollen.



ANTIZYKLISCH INVESTIEREN

Der **Immobilienmarkt** im deutschsprachigen Raum erlebte in den letzten 24 Monaten die **stärkste Korrektur seit der Finanzkrise**, mit Insolvenzen oder Restrukturierungen bei **Projektentwicklern und Investoren**. Fehlende Bautätigkeit lässt das Angebot bei **stabiler Nachfrage** einbrechen, während sich der **Transaktionsmarkt leicht erholt** und die Mietmärkte stabil bleiben. **Eine Chance die es zu nutzen gilt.**



PARTNERSCHAFTLICHE KAPITALANALGE UND DIGITALE INVESTMENT PLATFORM

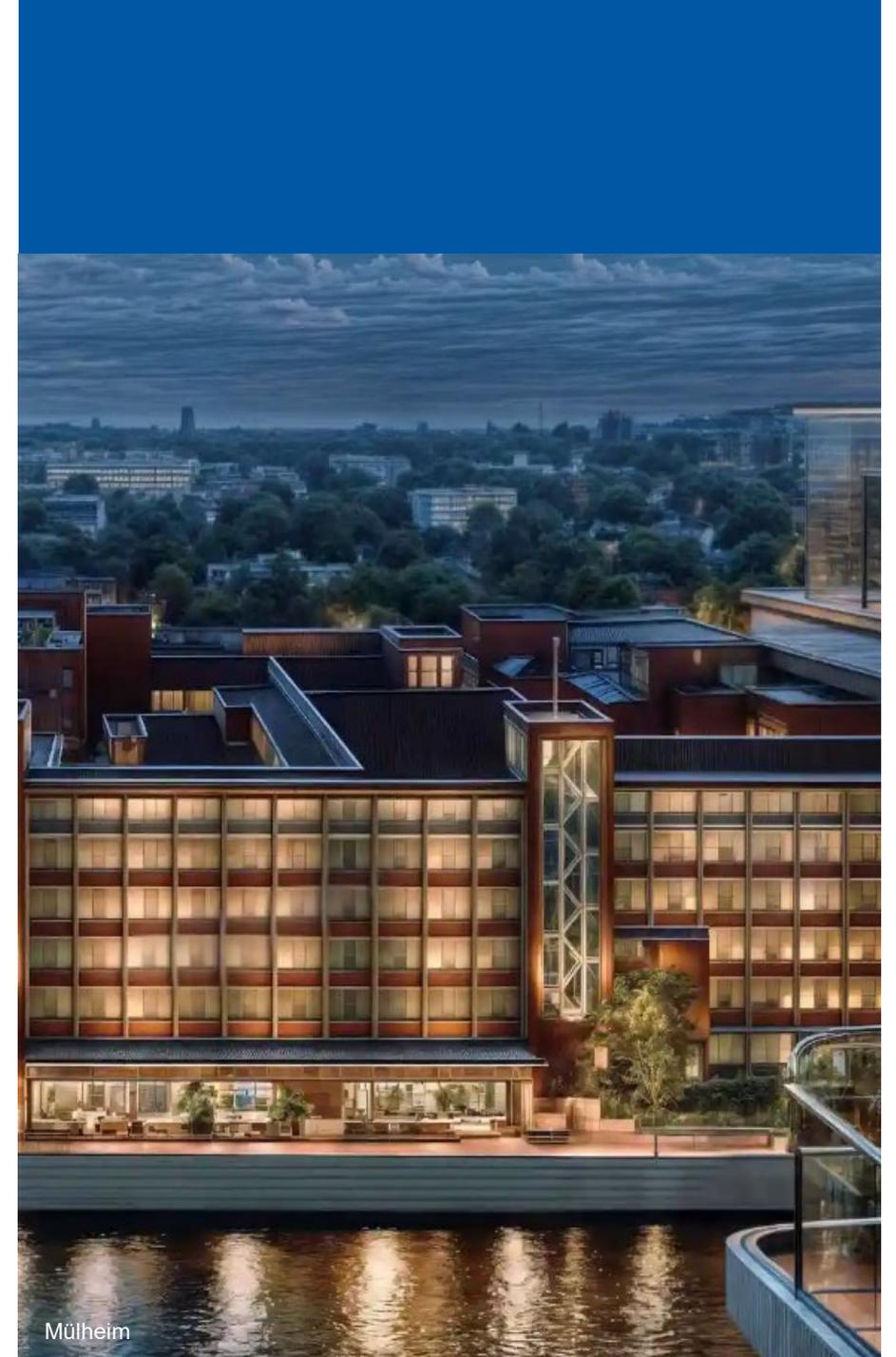
Co-Investoren werden weitreichende **Mitbestimmungsrechte** eingeräumt. Über die **digitale IFA Plattform „Kompass“** sind Investoren stets bestens informiert und können ihre Mitbestimmungsrechte bequem online ausüben. Die **integrierte Plattform** für **Investment-, Asset- und Property-Management** gewährleistet **optimale Betreuung** der Projekte und der Investoren.



INVESTMENT INSTITUTIONELLER QUALITÄT

Kapital wird mittels **Eigenkapital oder Nachrangdarlehen** investiert. Bei nachrangigen Darlehen tritt das **bestehende SORAVIA Eigenkapital* im Rang zurück**, wobei ein **Sicherheitenpaket von institutioneller Qualität** gewährt wird.

* Eigenkapitalähnliche Mittel, bereitgestellt von SORAVIA oder durch von SORAVIA verwaltete Investmentvehikel



Mülheim

Das Investment

02

Das Investment im Überblick

INVESTMENT

- Österreichische Kommanditgesellschaft mit aktiver Eigentümerstruktur
- Investitionsentscheidungen werden durch Kommanditisten mittels Mehrheitsquorum beschlossen
- Beschlussfassung erfolgt mittels E-Voting Tool oder Gesellschafterbeschluss

VOLUMEN*

bis zu 25,0 Mio. Euro

MINDESTINVESTMENT

100.000 Euro

ZIELRENDITE (IRR)**

rd. 10,0% p.a. vor Steuer

VORZUGSRENDITE***

durchschnittlich 5,0% p.a. (6,5% laufende Ausschüttung ab Jahr 3)

ANLAGEHORIZONT

7 - 8 Jahre

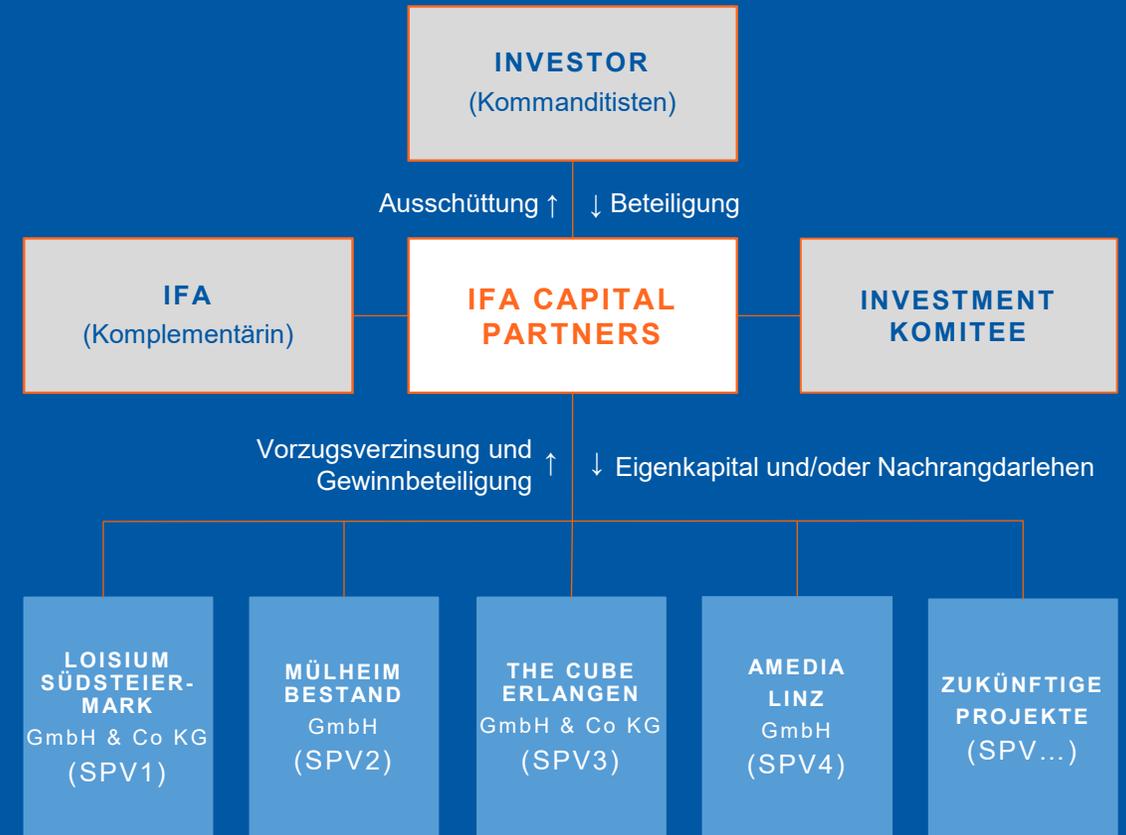
BERICHTERSTATTUNG

quartalsweise

* Von 25,0 Mio. Euro entfallen 21,0 Mio. Euro auf das initiale bereits gesicherte Portfolio

** Kalkuliert auf Basis Anlagehorizont von 8 Jahren

*** Die Einlage der Investoren wird ab dem ersten Investitionsjahr kapitalisiert. Ausschüttungen erfolgen jedoch erst ab dem 3. Investitionsjahr (sohin liegt die laufende Ausschüttung bei rd. 6,5% p.a. vor Abzug der Managementgebühr ab dem Jahr 3)



Investment Parameter

INVESTITIONSVEHIKEL

IFA Capital Partners GmbH & Co KG

KOMPLEMENTÄRIN

IFA Capital Partners Management GmbH

ZIELMARKT

Österreich, Deutschland

WÄHRUNG

Euro (€)

VORZUGSRENDITE*

durchschnittlich 5,0% p.a. (6,5% laufende Ausschüttungen ab Jahr 3)

GEWINNANTEIL FÜR INVESTOREN

70,0% über Mindestverzinsung

ZIELRENDITE (IRR)**

rd. 10,0% p.a. vor Steuer

INVESTMENT DURCH IFA / SORAVIA***

rd. 54,0 Mio. € (nachrangig zu IFA Capital Partners)

BERATER

Recht: Saxinger, **Steuern:** Deloitte / BDO, **Sonstige:** CBRE / Colliers

MANAGEMENTGEBÜHR****

1,5% p.a. des Investitionsvolumens

BERATUNGSHONORAR

3,0% einmalig auf Investitionsvolumen
(fällig bei Einzahlung des investierten Kapitals)

* Die Einlage der Investoren wird ab dem ersten Investitionsjahr kapitalisiert; Ausschüttungen erfolgen jedoch erst ab dem 3. Investitionsjahr (sohin liegt die laufende Ausschüttung bei rd. 6,5% p.a. vor Abzug der Managementgebühr ab dem Jahr 3)
** Kalkuliert auf Basis Anlagehorizont von 8 Jahren
*** Die durch SORAVIA oder von SORAVIA verwaltete Investmentvehikel bereitgestellten eigenkapitalähnlichen Mittel in Höhe von rund 54,0 Mio. Euro sind strukturell nachrangig gegenüber den IFA Capital Partners
**** Managementgebühr fällt nur bei Ausschüttung an, sohin erstmals im 3. Investitionsjahr



Strategien für stabile Renditen bei attraktiven Einstiegspreisen

Wir verfolgen thematische Strategien, welche sich an Megatrends orientieren, die unser wirtschaftliches und gesellschaftliches Umfeld langfristig prägen.

STRATEGIE

MARKTDYNAMIK

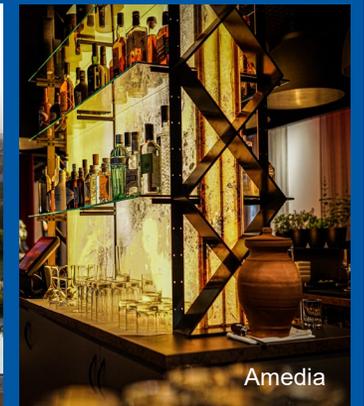
PROJEKT

HOSPITALITY & LEISURE

Der Tourismussektor erlebt seit Ende der Corona-Krise einen beispiellosen Aufschwung und erweist sich als äußerst resilient gegenüber makroökonomischen Verwerfungen. Hotels verzeichnen steigende Zimmerraten und Auslastungszahlen.

4,0% Wachstumsrate p.a. seit rd. 40 Jahren

932,8 Mio. touristische Ankünfte EU 2023



INFRASTRUKTUR & RETURN TO OFFICE

Weltweit steigen Büro-Vermietungsquoten wieder an und Großkonzerne holen ihre Belegschaft zurück ins Büro. Das IFA Capital Partners Portfolio ist u.a. an Institutionen aus dem Bildungs-, Öffentlichen- und Life-Science-Sektor vermietet.

+15,0% Globales Investitionsvolumen 2022-2023

< 7,0% Leerstandsquote in Top-Locations



Diversifiziertes Portfolio ohne Entwicklungsrisiko

LOISIUM SÜDSTEIERMARK

Fertigstellung

100%

Verwertung

100%

Ø Mietvertragslaufzeit
19 Jahre

IFA Capital Partners Mietrendite
7,0%

PIPELINE GESAMT

Fertigstellung

93%

Verwertung

91%

Ø Mietvertragslaufzeit
13 Jahre

Ø IFA Capital Partners Mietrendite
7,3 %

THE CUBE ERLANGEN

Fertigstellung

86%

Verwertung

92%

Ø Mietvertragslaufzeit
7 Jahre

IFA Capital Partners Mietrendite
8,7%

MÜLHEIM BESTAND

Fertigstellung

86%

Verwertung

71%

Ø Mietvertragslaufzeit
7 Jahre

IFA Capital Partners Mietrendite
6,8%



AMEDIA LINZ

Fertigstellung

100%

Verwertung

100%

Mietvertragslaufzeit
20 Jahre

IFA Capital Partners Mietrendite
6,5%

Das initiale Portfolio im Überblick



**LOISIUM
SÜDSTEIERMARK**



MÜLHEIM BESTAND



THE CUBE ERLANGEN



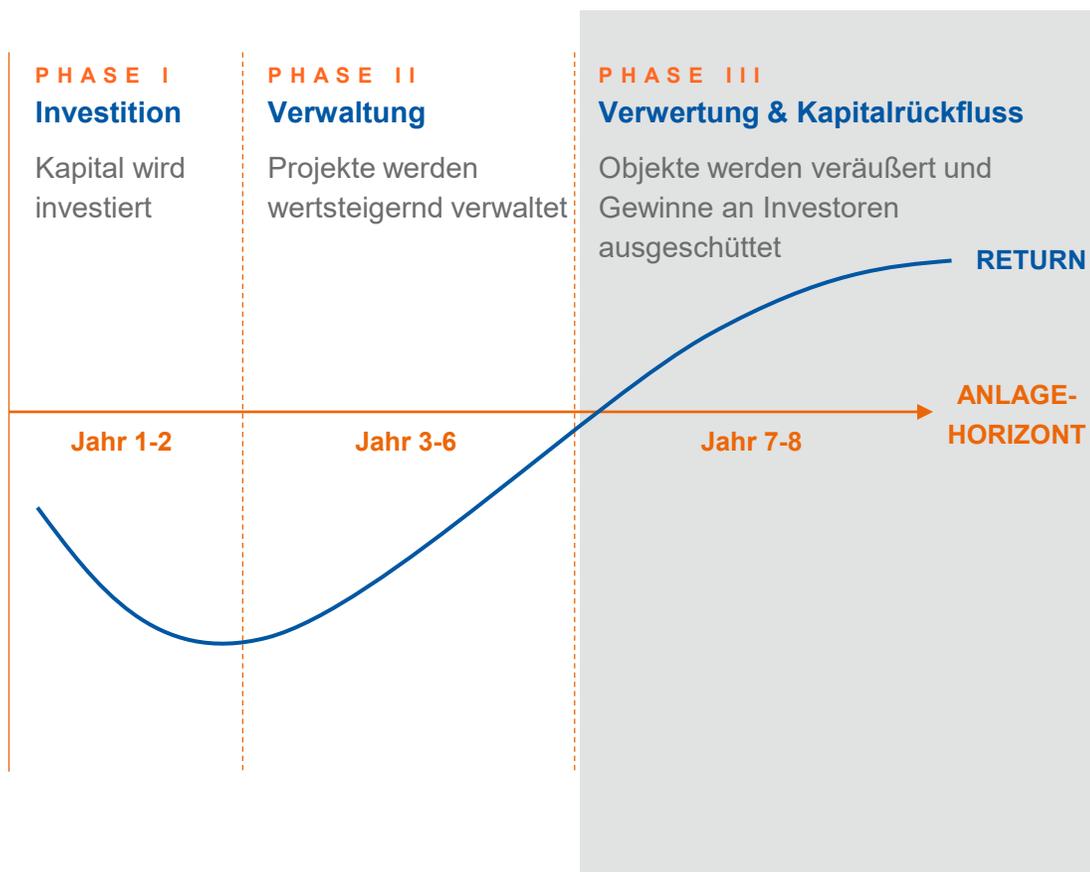
AMEDIA LINZ

GESAMTINVESTITIONS- KOSTEN	rd. 30,7 Mio. €	rd. 141,4 Mio. €	rd. 55,9 Mio. €	rd. 12,9 Mio. €
LAGE	Ehrenhausen, AT	Mülheim, DE	Erlangen, DE	Linz, AT
NUTZUNG	Hotel	Gewerbe	Gewerbe	Hotel
STATUS	Fertiggestellt	In Revitalisierung	In Revitalisierung	Fertiggestellt
FERTIGSTELLUNG	2025	2025	2026	2019
MIETERTRAG P.A. (SOLL)	1,4 Mio. €	6,7 Mio. €	2,8 Mio. €	0,8 Mio. €
INVESTITIONSHÖHE IFA CAPITAL PARTNERS	6,0 Mio. €	4,0 Mio. €	7,0 Mio. €	4,0 Mio. €

Strukturierte Investments entlang des Lebenszyklus

LEBENSZYKLUS INVESTMENT

Der Lebenszyklus des Vehikels lässt sich in mehrere Phasen unterteilen, die den Ablauf und die Kapitalflüsse im Verlauf der Investitionsperiode beschreiben.



KAPITAL RÜCKFLUSS - WASSERFALL

Der Wasserfall beschreibt, wie Projektgewinne verteilt werden, und erfolgt in mehreren Stufen:

- 1. Rückzahlung eingesetztes Kapital:** Zuerst wird das ursprünglich eingesetzte Kapital an die Investoren rückgeführt (nach vorrangiger Bankverbindlichkeiten).
- 2. Vorzugsverzinsung:** Die Einlage der Investoren wird ab dem ersten Investitionsjahr kapitalisiert. Sihin liegt die laufende Ausschüttung bei rd. 6,5% p.a. vor Abzug der Managementgebühr ab dem 3. Investitionsjahr.
- 3. Gewinne über Vorzugsrendite:** Sobald das eingesetzte Kapital zuzüglich Vorzugsrendite an den Investor zurückgeführt wurde, erfolgt die Rückzahlung des von SORAVIA (bzw. deren Investmentvehikeln) bereitgestellten eigenkapitalähnlichen Kapitals. Danach wird der verbleibende Gewinn im folgenden Verhältnis verteilt: 70,0% Investoren, 30,0% IFA Capital Partners Management GmbH (Komplementärin).

PROGNOSERECHNUNG DER INITIALEN PIPELINE

Verkaufserlöse nach Rückführung Senior Finanzierung	98,9 Mio. €
- Eingesetztes Kapital (GIK)*	21,0 Mio. €
- Vorzugsrendite 5,0% p.a. (Mindestverzinsung)	8,4 Mio. €
Gewinne über Vorzugsrendite	69,6 Mio. €
- Rückführung SORAVIA Eigenkapital**	53,7 Mio. €
Weitere Gewinnverteilung	
<i>davon Investor 70,0%</i>	11,1 Mio. €
<i>davon Komplementärin 30,0%</i>	4,8 Mio. €
Gesamter Mittelrückfluss an Investor	40,5 Mio. €

(Eingesetztes Kapital + Vorzugsrendite + 70,0% Gewinne über Vorzugsverzinsung)

* Von 25,0 Mio. Euro entfallen 21,0 Mio. Euro auf das initiale bereits gesicherte Portfolio.

** Die durch SORAVIA oder von SORAVIA verwaltete Investmentvehikel bereitgestellten eigenkapitalähnlichen Mittel in Höhe von rund 54,0 Mio. Euro sind strukturell nachrangig gegenüber den IFA Capital Partners

Real Estate Private Equity: Grundlagen und Potenziale

REAL ESTATE PRIVATE EQUITY

Real Estate Private Equity (REPE) ist eine spezialisierte Form des Private Equity (PE), bei der Kapital gezielt in Immobilien investiert wird, um deren Wert durch strategische Maßnahmen zu steigern. Institutionelle Investoren und vermögende Privatpersonen stellen Kapital bereit, das von Investmentgesellschaften verwaltet wird. Diese erwerben und optimieren Immobilien oder Immobiliengesellschaften, um sie später gewinnbringend zu veräußern. REPE nutzt den PE-Ansatz der Wertsteigerung, angewendet auf den Immobilienmarkt.

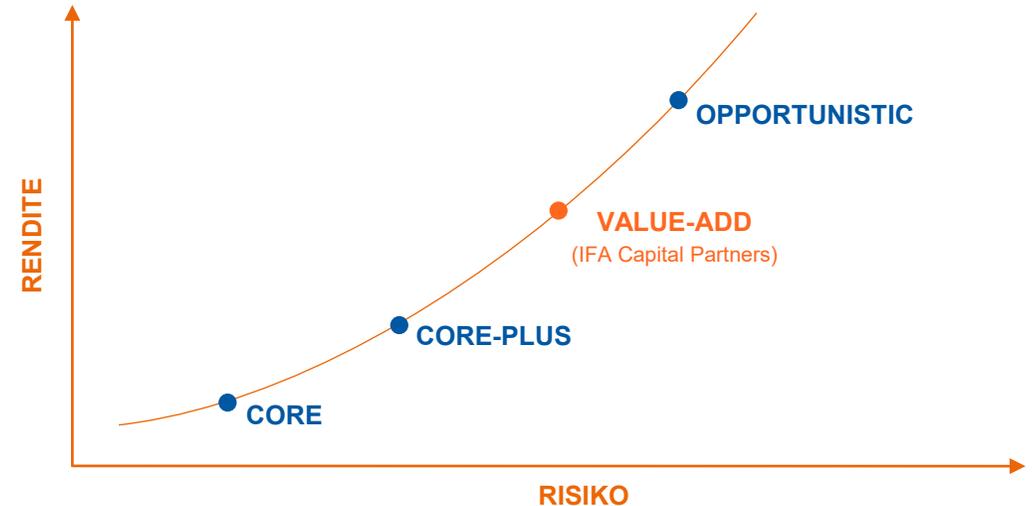
WICHTIGE KENNZAHLEN

Die **IFA Capital Partners Mietrendite** misst das Verhältnis zwischen den jährlichen Nettoeinnahmen einer Immobilie und des Fremdkapitals. Sie gibt an, wie viel Ertrag das Objekt im Verhältnis zum Darlehen erwirtschaftet und hilft das Risiko einer Finanzierung zu bewerten, unabhängig von Marktbedingungen und Zinssätzen. Eine höhere IFA Capital Partners Mietrendite signalisiert ein stabileres Investment und ein geringeres Risiko.

Die **Zielrendite (IRR)** ist die durchschnittliche jährliche Rendite, welche ein Investment über den Anlagehorizont erzielt. Eine **Zielrendite** von rd. 10,0% p.a. ist der erwartete Gesamtertrag der IFA Capital Partners.

Eine **Vorzugsrendite** von 5,0% p.a. als **Mindestverzinsung** ist ein festgelegter Mindestgewinn, der vorrangig an den Investor ausgezahlt wird, bevor Gewinne weiter verteilt werden. In diesem Fall erhält der Investor zunächst 5,0% p.a. bevorzugt, bevor verbleibende Erträge in vereinbartem Verhältnis aufgeteilt werden. (70,0% Investor, 30,0% Komplementärin)

RISIKO-RENDITE IM REAL ESTATE INVESTMENT



CORE	Niedriges Risiko, stabile Rendite
CORE-PLUS	Geringes Risiko, moderate Rendite
VALUE-ADD	Moderates Risiko, moderate bis hohe Rendite
OPPORTUNISTIC	Hohes Risiko, hohe Rendite

Sorgfältige Projektauswahl & stabile Ausschüttungen

ANFORDERUNGSPROFIL DER PROJEKTE

Das Portfolio besteht aus sorgfältig ausgewählten Projekten, die strenge Kriterien erfüllen. Durch Diversifikation, verschiedene Assetklassen und den Ausschluss von Entwicklungsrisiken wird Investoren eine effektive Risikominimierung geboten.

ASSETKLASSE

Die Assetklassen der Projekte umfassen Gewerbe (bzw. Büro, Einzelhandel) und Hospitality, wobei Immobilien mit ausschließlich Büroflächen ausgeschlossen sind.

LAGE

Projekte müssen in einer Metropolregion, einem Ballungsraum oder einer etablierten Tourismusregion (im Falle Hospitality) liegen.

FERTIGSTELLUNG

Projekte mit mindestens 75,0% Baufortschritt bieten stabile Erträge und erhöhte Investitionssicherheit. Das Portfolio der IFA Capital Partners umfasst ausschließlich Bestandsobjekte in Revitalisierung oder Fertigstellung.

VERWERTUNG

Der Vermietungsstand der ausgewählten Projekte muss mindestens 60,0% betragen, um eine stabile Cashflow-Generierung zu sichern und Leerstände sowie Ertragsausfälle zu minimieren.

MIETERMIX

Ein ausgewogener Mietermix, bonitätsstarke Mieter und langfristige Mietverträge sichern eine stabile Ertragsbasis.

LAUFENDE AUSSCHÜTTUNG AN INVESTOREN

Investoren erhalten laufende Ausschüttungen aus den Erträgen des Investmentvehikels. In den ersten 24 Monaten werden keine Ausschüttungen vorgenommen, um finanzielle Reserven aufzubauen. Über den geplanten Investitionshorizont von 8 Jahren sind Ausschüttungen in Höhe von rd. 6,5% p.a. (vor Managementgebühr) ab dem 3. Investitionsjahr geplant. Dieses Modell bietet Investoren planbare Erträge und eine stabile Kapitalstruktur, die das Investment langfristig absichert.

Das initiale Portfolio

03

Loisium Südsteiermark

GESELLSCHAFT

Loisium Südsteiermark RE GmbH & Co KG

ADRESSE

Am Schlossberg 1a, 8461 Ehrenhausen, AT

NUTZUNG

Hotel

NUTZFLÄCHE

rd. 9.545 m²

FERTIGSTELLUNG

Q1 2025

Das LOISIUM Südsteiermark wurde von der Loisium LRE Real Estate GmbH, Teil des **Joint Ventures** zwischen **SORAVIA** und der **mDrei Holding**, erworben. Das Hotel liegt an der **südsteirischen Weinstraße** und bietet **105 luxuriöse Zimmer**, ein **Restaurant**, eine **Vinothek** und einen **Spa-Bereich**. Die **Renovierungsarbeiten**, um das Hotel zu modernisieren und auf **nachhaltige Energien** umzustellen, sind abgeschlossen. Es ist ein idealer Ort für Weinliebhaber, Urlauber und Geschäftsreisende. Der Mieter ist die Ehrenhausen Hotel Betriebs GmbH mit einer **Vertragslaufzeit bis Ende 2044**. Die **jährliche Miete beträgt 1,4 Mio. €**.

CASHFLOW WASSERFALL

Prognostizierter Verkaufserlös	28,9 Mio. €
- Rückführung Bankfinanzierung*	14,0 Mio. €
- Rückführung eingesetztes Kapital IFA Capital Partners	6,0 Mio. €
- 5% Vorzugsrendite	2,4 Mio. €
Zwischensumme / Risiko Puffer	6,5 Mio. €

* Bankzinsen werden laufend bezahlt und sind sohin in den GIK (bzw. Verkaufserlösen) berücksichtigt



INVESTMENT PERFORMANCE

Verhältnis Darlehen zu prog. Verkaufserlös	69,3%
IFA Capital Partners Mietrendite	7,0%
Verkaufsrendite	4,85%
Gesamtinvestitionskosten / m² Nutzfläche	3.221 €

Parkstadt Mülheim Bestand

GESELLSCHAFT

W. Campus VG Immobilien GmbH

ADRESSE

Wissolistraße 5-43, 45478 Mülheim an der Ruhr, DE

NUTZUNG

Gewerbe

NUTZFLÄCHE

rd. 64.130 m²

FERTIGSTELLUNG

Q4 2025

Das **ehemalige Tengemann-Hauptquartier**, die Parkstadt Mülheim, befindet sich in Mülheim an der Ruhr, Teil der **Metropolregion** Rhein-Ruhr. Der Standort ist wegen seiner **zentralen Lage** und der **guten Anbindung** an Flughäfen sehr gefragt. Seit dem Erwerb wurde das Areal umfassend **saniert und repositioniert**, wobei bereits rd. **86% der Flächen langfristig vermietet** wurden.

Die Parkstadt bietet eine attraktive Mischung aus **Büros, Bildungs- und Gewerbeflächen**. Das Projekt weist **bonitätsstarke Mieter** (u.A. öffentlicher Sektor) und **langfristige Mietlaufzeiten** auf.

CASHFLOW WASSERFALL

Prognostizierter Verkaufserlös	141,4 Mio. €
- Rückführung Bankfinanzierung*	95,0 Mio. €
- Rückführung eingesetztes Kapital IFA Capital Partners	4,0 Mio. €
- 5% Vorzugsrendite	1,6 Mio. €
Zwischensumme / Risiko Puffer	40,8 Mio. €

* Bankzinsen werden laufend bezahlt und sind sohin in den GIK (bzw. Verkaufserlösen) berücksichtigt



INVESTMENT PERFORMANCE

Verhältnis Darlehen zu prog. Verkaufserlös	70,0%
IFA Capital Partners Mietrendite	6,8%
Verkaufsrendite	4,75%
Gesamtinvestitionskosten / m² Nutzfläche	2.205 €

The Cube Erlangen

GESELLSCHAFT

DLH Erlangen GmbH & Co KG

ADRESSE

Sedanstraße 1 / Nürnberger Straße 41,
91052 Erlangen, DE

NUTZUNG

Gewerbe

NUTZFLÄCHE

rd. 12.500 m²

FERTIGSTELLUNG

Q1 2026

The Cube in der **Erlangener Innenstadt** bietet auf rund 12.500 m² **moderne Büro- und Gewerbeflächen**, einen **stabilen Mietermix** und **langfristige, indexierte Mieten**. Die laufende Revitalisierung garantiert Werthaltigkeit. Das Objekt ist zu **92% vermietet**, wobei ca. 50% der Mieteinnahmen aus Handels- und Büroflächen stammen. Mieter aus der Fitness-Branche und dem Lebensmittelsektor erwirtschaften rund 35% des Jahresrohertrags. Erlangen überzeugt durch **starke Wirtschaft**, **gute Verkehrsanbindung** und **hohe Lebensqualität**.

CASHFLOW WASSERFALL

Prognostizierter Verkaufserlös	56,0 Mio. €
- Rückführung Bankfinanzierung*	25,1 Mio. €
- Rückführung eingesetztes Kapital IFA Capital Partners	7,0 Mio. €
- 5% Vorzugsrendite	2,8 Mio. €
Zwischensumme / Risiko Puffer	21,1 Mio. €.

* Bankzinsen werden laufend bezahlt und sind sohin in den GIK (bzw. Verkaufserlösen) berücksichtigt



INVESTMENT PERFORMANCE

Verhältnis Darlehen (Senior + Mezz.) zu prog. Verkaufserlös	57,4%
IFA Capital Partners Mietrendite	8,7%
Verkaufsrendite (Rendite für nächsten Käufer)	5,0%
Gesamtinvestitionskosten / m² Nutzfläche	4.469 €

Amedia Linz

GESELLSCHAFT

SoHotel Linz GmbH

ADRESSE

Prinz-Eugen-Straße 12, 4020 Linz, AT

NUTZUNG

Hotel

NUTZFLÄCHE

rd. 4.584 m²

FERTIGSTELLUNG

Q4 2019

Das **4-Sterne-Businesshotel Amedia** richtet sich mit **97 Zimmern** und **60 Stellplätzen** an Geschäftsreisende und erfüllt alle Anforderungen moderner Hotelgäste. Der **Standort** zeichnet sich durch seine **Nähe zu bedeutenden Einrichtungen** wie dem **Design Center Linz**, dem **ORF Oberösterreich** und weiteren namhaften Unternehmen, **Bildungseinrichtungen, Industriegebieten** sowie **Einkaufszentren** aus. Das Hotel wurde 2018 auf **unbestimmte Zeit an die Amedia Hotel GmbH verpachtet**, ein Tochterunternehmen der deutschen HR Gruppe – einem der größten Hotelbetreiber Europas, der für Innovation und Exzellenz in der Hotellerie steht. Der indexierte Pachtvertrag enthält einen **20-jährigen Kündigungsverzicht** seitens der Pächterin.

CASHFLOW WASSERFALL

Prognostizierter Verkaufserlös	15,6 Mio. €
- Rückführung Bankfinanzierung*	8,7 Mio. €
- Rückführung eingesetztes Kapital IFA Capital Partners	4,0 Mio. €
- 5% Vorzugsrendite	1,6 Mio. €
Zwischensumme / Risiko Puffer	1,2 Mio. €

* Bankzinsen werden laufend bezahlt und sind sohin in den GIK (bzw. Verkaufserlösen) berücksichtigt



INVESTMENT PERFORMANCE

Verhältnis Darlehen zu prog. Verkaufserlös	81,8%
IFA Capital Partners Mietrendite	6,5%
Verkaufsrendite	5,35%
Gesamtinvestitionskosten / m² Nutzfläche	2.803 €

Auf Ebene des initialen Portfolios

PROGNOSTIZIERTER CASHFLOW WASSERFALL

Prognostizierter Verkaufserlös	241,9 Mio. €
- Rückführung Bankfinanzierung*	142,9 Mio. €
- Rückführung eingesetztes Kapital IFA Capital Partners	21,0 Mio. €
- 5% Vorzugsrendite	8,4 Mio. €
Zwischensumme / Risiko Puffer I	69,6 Mio. €
- Rückführung SORAVIA Eigenkapital**	53,7 Mio. €
Zwischensumme / Risiko Puffer II	15,9 Mio. €
Gewinnanteil Komplementärin 30%	4,8 Mio. €
Gewinnanteil IFA Capital Partners 70%	11,1 Mio. €

Der Verkauf des Prime Immobilien-Portfolios generiert **Gesamterlöse in der Höhe von 241,9 Mio. Euro**. Nach der Rückführung der Bankfinanzierung, der Rückzahlung des eingesetzten Kapitals der IFA Capital Partners sowie der Auszahlung der Vorzugsrendite verbleibt ein **Risiko Puffer von rd. 69,6 Mio. Euro**. Davon werden **53,7 Mio. Euro für die Rückzahlung** des von SORAVIA (bzw. deren Investmentvehikeln) bereitgestellten eigenkapitalähnlichen Kapitals verwendet, sodass ein geplantes verbleibendes **Auszahlungsvolumen von 15,9 Mio. Euro** resultiert. Dieses wird gemäß der vereinbarten **Gewinnverteilung 70:30** allokiert. Insgesamt erzielen Investoren **Rückflüsse von 40,5 Mio. Euro**.

* Bankzinsen werden laufend bezahlt und sind sohin in den GIK (bzw. Verkaufserlösen) berücksichtigt

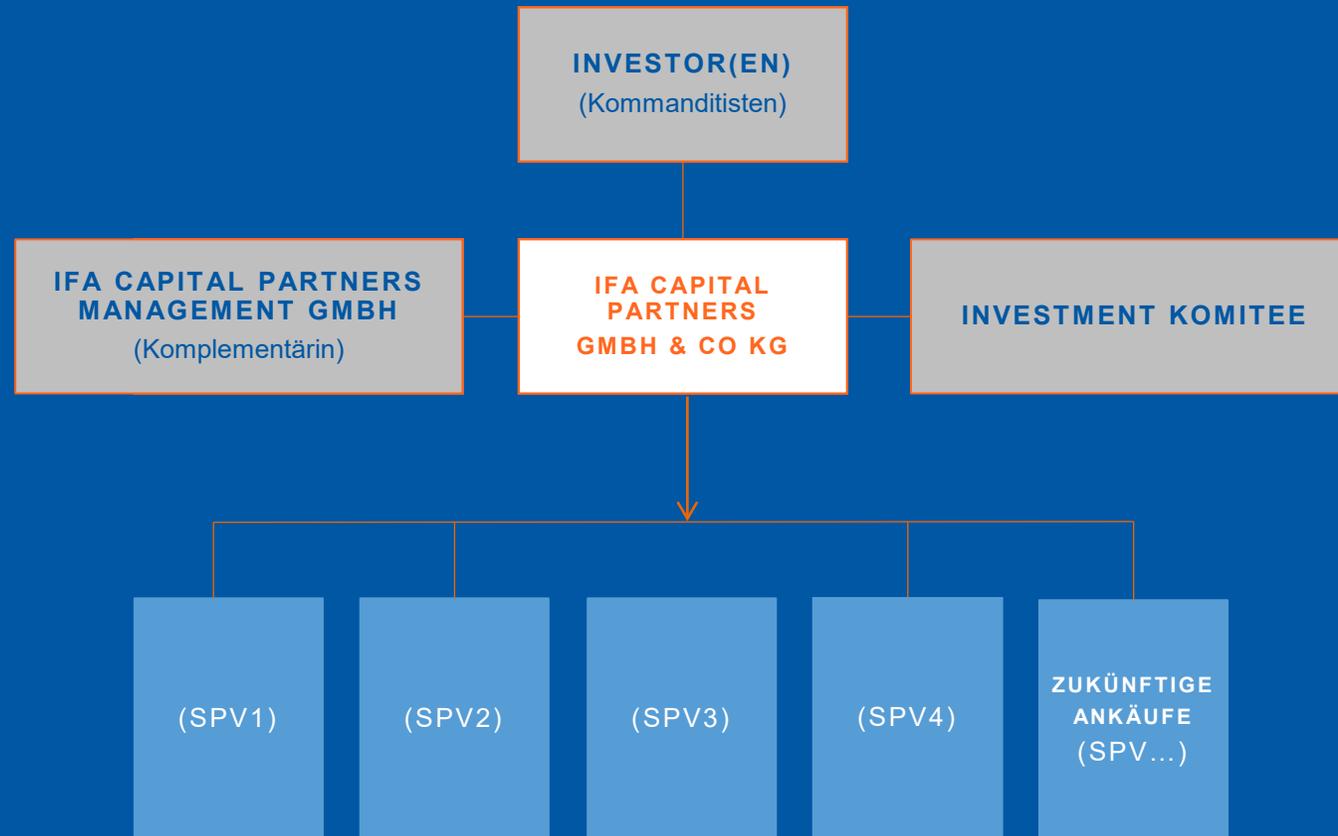
** Eigenkapitalähnliche Mittel, bereitgestellt von SORAVIA oder durch von SORAVIA verwaltete Investmentvehikel



Legal Framework

04

Struktur der IFA Capital Partners als KG-Modell



Rahmenbedingungen zum KG-Modell

Komplementärin – IFA Capital Partners Management GmbH

- Gründung abgeschlossen (FN 650999b)
- vertritt die KG nach außen
- übernimmt die Geschäftsführung der KG auf Basis eines Managementvertrages
- Vertretungsmacht unbeschränkt und unbeschränkbar

Investoren/Kommanditisten

- Außenhaftung gegenüber Gläubigern
- Kommanditisten haften beschränkt mit der Haftsumme
- Haftungsausschluss soweit Pflichteinlage eingebracht wurde (sofern die Haftsumme der Pflichteinlage entspricht)
- Eintragung der Kommanditisten im Firmenbuch
- (Neu-)Kommanditisten stehen sämtliche Stimmrechte sowie Rechte am Ergebnis zu
- Bei Nichterfüllung der Einlageverpflichtung gelten Regelungen zum Ausscheiden des Kommanditisten
- Kommanditisten sind am Vermögen der Gesellschaft beteiligt

Der Gesellschaftsvertrag

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Investition der Mittel der Gesellschaft in Investitionsvorhaben mit Immobilien-Bezug und Verwaltung dieser Investitionen zum Nutzen der Gesellschaft. Dazu gehört der indirekte Erwerb von Immobilien oder Rechten an Immobilien etwa durch direkten/indirekten Erwerb/Beteiligungen von/an Projektgesellschaften sowie die direkte/indirekte Gewährung von Nachrangdarlehen an Projektgesellschaften.

ÜBERTRAGBARKEIT KG-ANTEIL

KG-Anteil nach Maßgabe der Regelungen des Gesellschaftsvertrages mit Zustimmung der Komplementärin übertragbar, sofern sämtliche Zahlungsverpflichtungen erfüllt wurden und ein vollumfänglicher Beitritt des Erwerbers zu sämtlichen Verpflichtungen aus dem Gesellschaftsvertrag erfolgt.

WILLENSBILDUNG DURCH KOMMANDITISTEN

Willensbildung erfolgt durch Kommanditisten nach Maßgabe der Regelungen des Gesellschaftsvertrages insb. in Bezug auf die Investition bzw. De-Investition zu Projekten.

Willensbildung der KG

BESCHLUSSFASSUNG

Willensbildung erfolgt über Beschlussfassungen der Kommanditisten (über Abstimmungstool bzw. schriftliche Beschlüsse im Umlaufwege sowie im Rahmen von Gesellschafterversammlungen).

BESCHLUSSMEHRHEIT

Grundsätzlich einfache Mehrheit (50%), sofern nicht explizit qualifizierte Mehrheit (75%) im Gesellschaftsvertrag vorgesehen.

WEISUNGSRECHT DER KOMMANDITISTEN

Unabhängig davon ob gewöhnliche oder außergewöhnliche Geschäftshandlungen betroffen sind, steht den Kommanditisten ein Weisungsrecht gegenüber der Komplementärin zu. Kommanditisten haben sich mit einer Mehrheit von 50% für eine Weisung auszusprechen.

INVESTITIONSKOMITEE

2-6 Mitglieder des Investitionskomitees entscheiden insb. über Genehmigung von Investitionsvorhaben bzw. De-Investitionen, die von der Komplementärin mittels Genehmigungsanträgen vorgeschlagen werden. Das Investitionskomitee unterbreitet auf dieser Basis Empfehlungen.

IEFA

Mitbestimmungsrechte der Kommanditisten

SONDERREGELUNGEN

- Investitionen
- De-Investitionen

SONSTIGE BESCHLUSSGEGENSTÄNDE

- Änderungen des Gesellschaftsvertrages;
- im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehene Entnahmen;
- Auflösung der Gesellschaft;
- Bestellung eines anderen geschäftsführenden und/oder vertretungsberechtigten Gesellschafters als die Komplementärin;
- Bestellung einer anderen Liquidatorin als die Komplementärin nach Auflösung der Gesellschaft;
- sonstige Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Unternehmens der Gesellschaft hinausgehen;
- im Gesellschaftsvertrag definierte in den gewöhnlichen Betrieb des Unternehmens der Gesellschaft fallende Handlungen, u.a. Änderung oder Beendigung des Managementvertrages mit der Komplementärin, Aufnahme von Darlehen und Krediten, Abschluss, Änderung oder Beendigung von Kreditverträgen zu Projekten etc.

Ausscheiden von Kommanditisten

KÜNDIGUNG AB 31.12.2034

Kommanditisten können mit Wirkung zum 31.12.2034 kündigen, wobei die Fassung eines Fortsetzungsbeschlusses durch die übrigen Gesellschafter möglich ist. Ein ausscheidender Kommanditist erhält sodann einen Abfindungsbetrag.

AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

Gesamt-Exit auf Basis der gemeinsamen Willensbildungsregelungen nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages möglich.

Gesellschaftsvermögen soll nach Abzug der Verbindlichkeiten als Barvermögen an die Gesellschafter im Verhältnis der Haftsummen verteilt werden.

IEFA

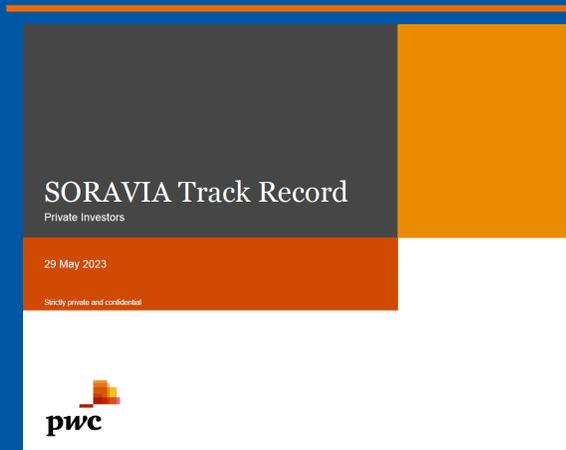
SORAVIA im Überblick

05

IFA & SORAVIA Investment-Track Record (PWC)

Vor dem Hintergrund der Marktverwerfungen und den sich dadurch drastisch veränderten Rahmenbedingungen wurde ein externer, unabhängiger „Rentabilitäts-Report“ der Fremd- und Mezzanine Finanzierungen von SORAVIA durch PWC beauftragt. Ziel ist die objektive und präzise Darlegung der Rentabilitätsentwicklung für Investoren. Diese Reports unterstreichen die Attraktivität der durch SORAVIA oder ihre Tochtergesellschaften emittierten Investmentprodukte für private sowie (semi-)institutionelle Investoren.

Private Investoren der IFA AG



KENNZAHLEN

100% Track Record	1.16x MOIC	4,08% IRR	8,12% ROE*
----------------------	---------------	--------------	---------------

(Semi-) Institutionelle Mezzanine Finanzierungen



KENNZAHLEN

100% Track Record	1.24x MOIC	10,17% IRR	62% Ø LTV Investoren**
----------------------	---------------	---------------	---------------------------

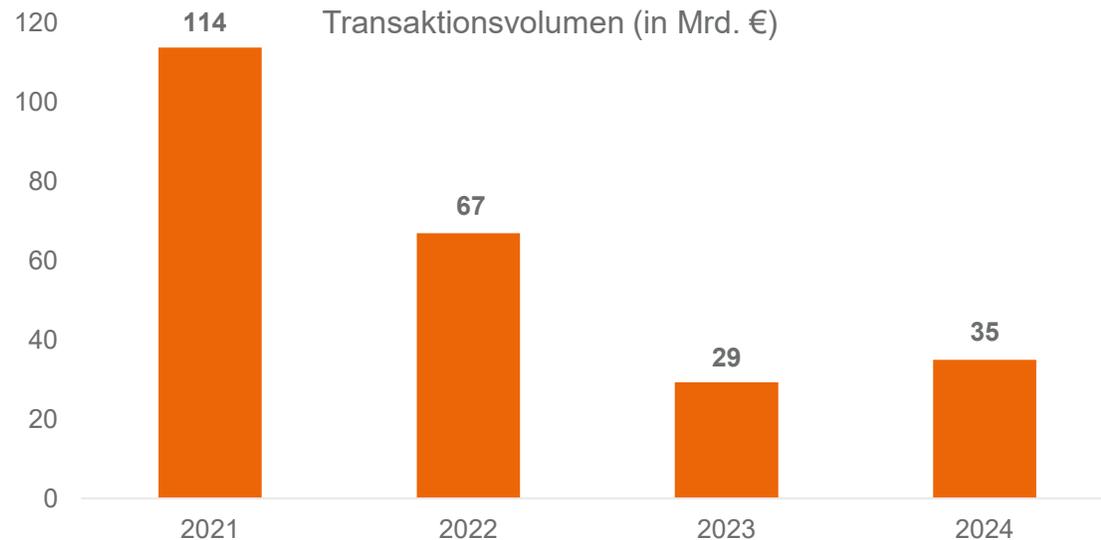
* ROE (Return-on-Equity): Eigenkapitalrendite ** LTV (Loan-to-Value): Beleihungsquote

Chancen inmitten von Markt-Turbulenzen

EINBRUCH & ERHOLUNG AM IMMOBILIENMARKT

Zwei Jahre in Folge erlebte der Immobilien-Investmentmarkt einen signifikanten Einbruch und erreichte ein Transaktionsvolumen, das zuletzt 2011 unterschritten worden war. Folgen waren Insolvenzen bei Entwicklern und Bauunternehmern, sowie Abwertungen von Immobilienbeständen.

Die Stimmung an den globalen Investmentmärkten hat sich verbessert. Als Stimulus wirkte dabei der Rückgang des Zinsniveaus. Akteure schalten vom Abwarte- auf den Aktivmodus, da es zunehmend Vergleichswerte abgeschlossener Transaktionen gibt. Renditen stabilisieren sich und könnten mittelfristig wieder ansteigen.



Quelle: EY

SORAVIA MITBEWERBER

Die Immobilienkrise führte zu zahlreichen Insolvenzen bei Entwicklern und Investoren aufgrund fallender Immobilienwerte und hoher Zinsen. Diese Situation eröffnet jedoch Chancen, attraktive Immobilien zu reduzierten Preisen zu erwerben und von künftigen Wertsteigerungen zu profitieren, sobald sich der Markt stabilisiert hat.

PROJEKTENTWICKLER



ASSET MANAGER / INVESTOREN



● insolvent bzw. in Restrukturierung

Umfang- und erfolgreiches SORAVIA Beteiligungsportfolio

INVESTMENT & ASSET MANAGEMENT

SORAVIA ist, inklusive der Beteiligung IFA, ein führender Investment- & Immobilien-Asset-Manager in Österreich.

Über 40 Jahre Track Record

**Zukünftig auch regulierte
Investmentprodukte**

Asset-Management Kompetenz

REAL ESTATE DEVELOPMENT

SORAVIA kann auf jahrzehntelange Expertise und eine Vielzahl an Erfolgen in der Immobilienentwicklung verweisen.

**Hervorragender Track Record in
der DACH-Region**

**Breite Sektor-Expertise und
Erfahrung mit hochkomplexen
Projekten**

Starke Projekt-Pipeline

HOSPITALITY

SORAVIA setzt gemeinsam mit Partnern weltweit neue Benchmarks im stark wachsenden Hospitality Sektor.

Wachstumsstarke Beteiligungen

Attraktive Pipeline

**Entwicklungs- und Operations-
Kompetenz**

REAL ESTATE SERVICES

Unter der Dachmarke ADOMO werden alle immobilienrelevanten Dienstleistungen aus einer Hand angeboten.

Resilientes Geschäftsmodell

**Fokus auf nachhaltigem
Gebäudemanagement**

Hohes Wachstumspotenzial

IFA | Institut für
Anlageberatung

SORAVIA

**LOI
SIU
M**



numa

Ruby

ADOMO

Validierung des Geschäftsmodelles & Beteiligungsportfolios

STARKES PROJEKT- & BETEILIGUNGSPORTFOLIO

Signifikante Fortschritte in Umsetzung der Business-Pläne sowie hohe Qualität der Projekte führt zu entsprechender Nachfrage auf Mieter- und Investorenmenseite, trotz schwierigem Marktumfeld.

DIVERSIFIZIERTES GESCHÄFTSMODELL

Ein Großteil des Umsatzes der Beteiligungen stammt aus gebühren- und dienstleistungsorientierten Geschäftsmodellen. Hohe Wachstumspotenziale, im bereits sehr starken Asset- und Investment Management, sowie energetische Sanierungsdienstleistungen im Rahmen des Property-Managements.

GEPLANTE EXITS

SORAVIA befindet sich derzeit in mehreren vielversprechenden Exit-Prozessen (sowohl Unternehmens- als auch Immobilienbeteiligungen).

VERSTÄRKUNG AUF TOP-MANAGEMENT EBENE

Neben dem bestehenden Top-Management verstärken wir uns mit hochkompetenten Experten und Führungskräften im Bereich Immobilien- und Beteiligungs-Management.

SIGNIFIKANTE RÜCKFÜHRUNGEN

SORAVIA hat in letzten 24 Monaten sämtliche ausstehenden vorrangigen Verbindlichkeiten rückgeführt.

Erfolgreiche Entwicklung des gesamten Beteiligungsportfolios

EICHENSTRASSE

Wien

Aktueller Meilenstein:

- Erfolgreicher Verkauf im Juli 2024



RIVERSIDE

Berlin

Aktueller Meilenstein:

- Abschluss Rohbau und Vertriebsstart



EAGLE PORTFOLIO

Österreich

Aktueller Meilenstein:

- Erzielte Verkäufe im Wert von über 48,4 Mio. €



ROBIN SEESTADT

Wien

Aktueller Meilenstein:

- Übergabe Bauteil C an Eigennutzer
- Dachgleiche Bauteile A und B



SONSTIGE PROJEKTE / MEILENSTEINE

- Oskar-Jäger-Straße – Abschluss Architekturwettbewerb
- Seeviertel Gmunden – Baugenehmigung, Abschluss Anrainervereinbarung
- Fabrik 1230 – in Fertigstellung

Erfolgreiche Entwicklung des gesamten Beteiligungsportfolios

RUBY HOTELS

Europa

Aktueller Meilenstein:

- Neue Standorte, wie z.B. Florenz
- 19 Standorte, davon 3 in Wien



NUMA HOTELS

Europa

Aktueller Meilenstein:

- Series-C Finanzierungsrunde mit Bewertung von knapp 300 Mio. €
- 98 Standorte, davon 3 in Wien



HOSPIZ AM ARLBERG

St. Christoph

Aktueller Meilenstein:

- Rekord-Umsatz in der Hospiz Alm



LOISIUM HOTELS

Österreich & Frankreich

Aktueller Meilenstein:

- Modernisierung Ehrenhausen
- Baugenehmigung Elsass
- potenzieller Einstieg strategischer Investor



SONSTIGE PROJEKTE / MEILENSTEINE

- Zollhafen Mainz – Übergabe an Betreiber H2 Hotels
- Quartier Tegernsee – Verkauf und Fertigstellung
- Numa München – Übergabe an Hauptmieter Numa
- V33 Salzburg – Fertigstellung, 100% Vermietet, Übergabe an Hauptmieter Numa

Erfolgreiche Entwicklung des gesamten Beteiligungsportfolios

FUSION PM* BUSINESS Österreich

Aktueller Meilenstein:

- Neue Sparten-Geschäftsführung
- Fusion und Markenstrategie NEU in Umsetzung
- Launch Q4 2024



CLEANING & SERVICES Österreich

Aktueller Meilenstein:

- Gesellschaftsrechtliche Strukturierung abgeschlossen
- Heute führendes Reinigungsunternehmen in Österreich



TURN GREEN Österreich

Aktueller Meilenstein:

- Erster Großauftrag (60 Häuser) in Abarbeitung
- Sanierungsstart der ersten Häuser 2025 geplant



REAL ESTATE AGENT Österreich & Deutschland

Aktueller Meilenstein:

- Kostenreduktion abgeschlossen
- Trotz Immobilienkrise profitabel im Jahr 2023 & 2024



SONSTIGE PROJEKTE / MEILENSTEINE

- IFA Asset Management – Wesentliches Business Model mit Rekord-Umsätzen
- CAPERA – Fokussierung auf Geschäftsbereich Wohnen in Umsetzung
- CAPERA – Update der Prozess- und Applikationslandschaft
- Security – Zusammenschluss der Unternehmen in Vorbereitung
- SEM – Expansion nach Deutschland gelungen

IFA

IFA AG
Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz

Tel: +43 732 66 08 47
Fax: +43 732 66 08 47-66
E-Mail: office@ifa.at
Web: www.ifa.at

DISCLAIMER // Information herein has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to independently confirm its accuracy and completeness. Any projections, opinions, assumptions or estimates used are for example only and do not represent the current or future performance of the market. This information is designed exclusively for use by IFA clients, and cannot be reproduced without prior written permission of IFA.