IFA | Institut für Anlageberatung

Stand: Juli 2025

IFA Capital Partners

Investment Memorandum 1.1

Strukturierte Beteiligung an einem ausgewählten, diversifizierten Prime-Immobilienportfolio über eine österreichische Kommanditgesellschaft.

Kurzfassung

WICHTIGE HINWEISE

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 Kommanditbeteiligungsmodell. 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 sowie Steuerberater Ihre individuelle Situation zu besprechen.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus zuverlässigen Quellen und wurden sorgfältig analysiert, basieren jedoch auf Prognosen und Annahmen. 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. Die zukunftsbezogenen Angaben beruhen ausschließlich auf eigenen Einschätzungen. Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

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 Stand vom April 2025 und können nach Ermessen des Verfassers geändert und ergänzt werden. Eine Investition in ein Kommanditbeteiligungsmodell ist mit Risiken insbesondere dem Risiko des Totalverlust des eingesetzten Kapitals verbunden.

Stand: Juli 2025

Inhalts-verzeichnis

IFA CAPITAL PARTNERS Seite 4

INVESTMENT Seite 10

IFA & SORAVIA Seite 38

ANHANG Seite 49

Mülheim

IFA Capital Partners

INVESTMENT	KG-Beteiligung
ASSETKLASSEN	Hotel, Gewerbe
ANLAGENHORIZONT	7-8 Jahre
ZIELRENDITE (IRR)	rd. 10,0% p.a. vor Steuer
LAUFENDE AUSSCHÜTTUNG	rd. 6,5% p.a. (ab Jahr 3, vor Abzug der Managementgebühr)
RISIKO-PROFIL	Moderates Risiko durch Bestandsobjekte mit laufendem Mietertrag

WICHTIGE HINWEISE
Eine Investition in ein Kommanditbeteiligungsmodell ist mit Risiken insbesondere dem Risiko des Totalverlust des eingesetzten Kapitals verbunden. Die Angaben, Analysen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Die zukunftsbezogenen Angaben beruhen ausschließlich auf eigenen Einschätzungen. Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

Strategische Immobilieninvestments für werteorientiertes Wachstum

INVESTMENTS INSTITUTIONELLER QUALITÄT

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 möchte SORAVIA 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 sowie nahezu fertiggestellte Hospitality- und Gewerbeimmobilien, die stabile Mieterträge generieren und nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial bieten. Durch ein sorgfältig ausgewähltes Portfolio lassen sich bei überschaubarem Risiko attraktive Renditen realisieren. Insbesondere in einem Marktumfeld mit antizyklischen Investitionsmöglichkeiten profitieren Investoren von hoher Vermietbarkeit und wettbewerbsfähigen Erträgen.

CO-INVESTMENT MIT IFA & SORAVIA

Investoren profitieren von der Zusammenarbeit mit IFA & SORAVIA, einem signifikanten Co-Investment durch SORAVIA und einem Investment-Komitee. Die durch SORAVIA oder von SORAVIA verwaltete Investmentvehikel bereitgestellten eigenkapitalähnlichen Mittel in zweistelliger Millionenhöhe sind strukturell nachrangig gegenüber den IFA Capital Partners.

TRACK RECORD

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

PARTNERSCHAFTLICHES INVESTIEREN UND DIGITALE INVESTMENT PLATTFORM

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 dabei eine optimale Betreuung sowohl der Objekte als auch der Investoren.

ANTIZYKLISCH INVESTIEREN

Der Immobilienmarkt im deutschsprachigen Raum erlebte in den letzten 24 Monaten die stärkste Korrektur seit der globalen 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.

DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO OHNE ENTWICKLUNGSRISIKO

Das Portfolio ist weitestgehend 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.

STRUKTURIERTE INVESTITIONEN

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.

Mülheim

Ihr Investment im Überblick

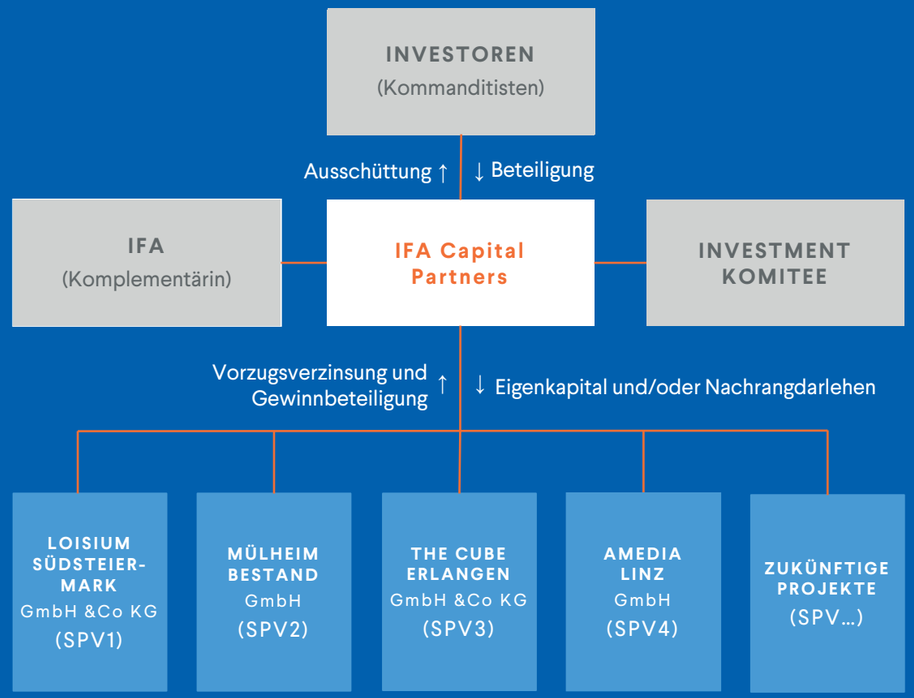
INVESTMENT	Die IFA Capital Partners GmbH & Co KG ist eine österreichische Kommanditgesellschaft mit aktiver Eigentümerstruktur. Investitionsentscheidungen werden durch Kommanditisten mittels Mehrheitsquorum beschlossen. Die Beschlussfassung erfolgt mittels E-Voting Tool oder Gesellschafterbeschluss.
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 Struktur



Das dargestellte Portfolio dient ausschließlich illustrativen und informativen Zwecken. Es unterliegt laufenden Anpassungen und Veränderungen an die aktuellen Marktverhältnisse und kann jederzeit geändert werden.

Das Projekt AMEDIA Hotel Linz wurde im Juli 2025 erfolgreich veräußert und ist nicht mehr in unserem diversifizierten und exklusiven Portfolio. Es befinden sich neue und innovative Projekte in Prüfung. Eine tatsächliche Investition in das jeweilige Projekt oder in das Portfolio unterliegt der Beschlussfassung der Kommanditisten.

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 Ausschüttung ab Jahr 3)
GEWINNANTEIL FÜR INVESTOREN	70,0% über Mindestverzinsung
ZIELRENDITE (IRR) **	rd. 10,0% p.a. vor Steuer
INVESTMENT DURCH IFA / SORAVIA ***	rund 54,0 Mio. Euro (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.

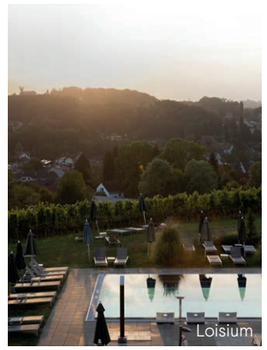
HOSPITALITY & LEISURE

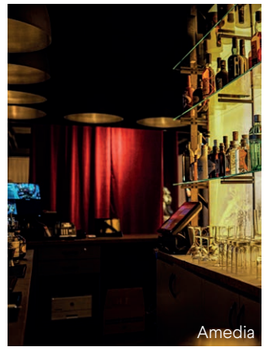
Der Tourismussektor erlebt seit Ende der Corona-Krise einen beispiellosen Aufschwung und erweist sich als äußerst resilient gegenüber makroökonomischen Verwerfungen. Hotels verzeichnen steigende Zimmerraten und Auslastungszahlen.

Marktdynamik

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

932,8 Mio. Touristische Ankünfte EU 2023


Loisium


Amedia

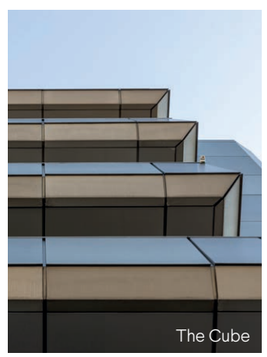
INFRASTRUKTUR & RETURN TO OFFICE

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.

Marktdynamik

+15,0% Globales Investitionsvolumen 2022 - 2023

‹ 7,0% Leerstandsquote in Top-Locations


The Cube

Mülheim

Diversifiziertes Portfolio ohne Entwicklungsrisiko

LOISIUM Ehrenhausen, Österreich

ASSETKLASSE	Hotel
GESAMTKOSTEN	30,7 Mio. Euro
INVESTITIONSHÖHE IFA CAPITAL PARTNERS	6,0 Mio. Euro

MÜLHEIM BESTAND Mülheim, Deutschland

ASSETKLASSE	Gewerbe
GESAMTKOSTEN	141,4 Mio. Euro
INVESTITIONSHÖHE IFA CAPITAL PARTNERS	4,0 Mio. Euro

THE CUBE Erlangen, Deutschland

ASSETKLASSE	Gewerbe
GESAMTKOSTEN	55,9 Mio. Euro
INVESTITIONSHÖHE IFA CAPITAL PARTNERS	7,0 Mio. Euro

AMEDIA Linz, Österreich

ASSETKLASSE	Hotel
GESAMTKOSTEN	12,9 Mio. Euro
INVESTITIONSHÖHE IFA CAPITAL PARTNERS	4,0 Mio. Euro

Das dargestellte Portfolio dient ausschließlich illustrativen und informativen Zwecken. Es unterliegt laufenden Anpassungen und Veränderungen an die aktuellen Marktverhältnisse und kann jederzeit geändert werden.

Das Projekt AMEDIA Hotel Linz wurde im Juli 2025 erfolgreich veräußert und ist nicht mehr in unserem diversifizierten und exklusiven Portfolio. Es befinden sich neue und innovative Projekte in Prüfung. Eine tatsächliche Investition in das jeweilige Projekt oder in das Portfolio unterliegt der Beschlussfassung der Kommanditisten.

PIPELINE GESAMT

Fertigstellung
93%

Verwertung
91%

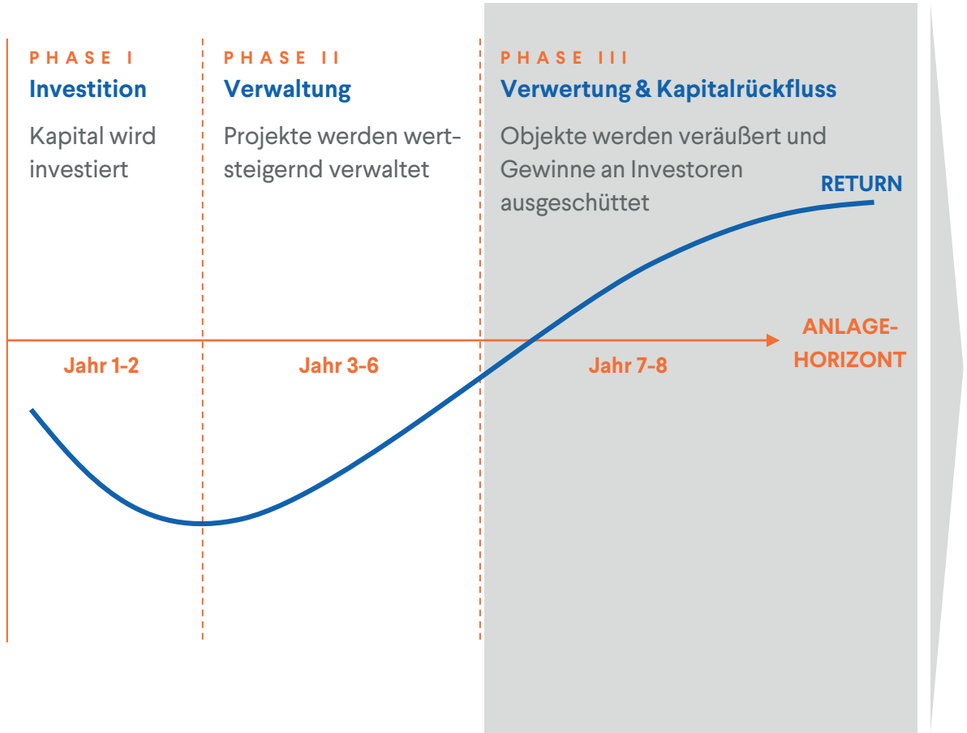
Ø Mietvertragslaufzeit
13 Jahre

Ø IFA Capital Partners Mietrendite
7,3% p.a.

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. Sohin 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 DES INITIALEN PORTFOLIOS

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

* 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.

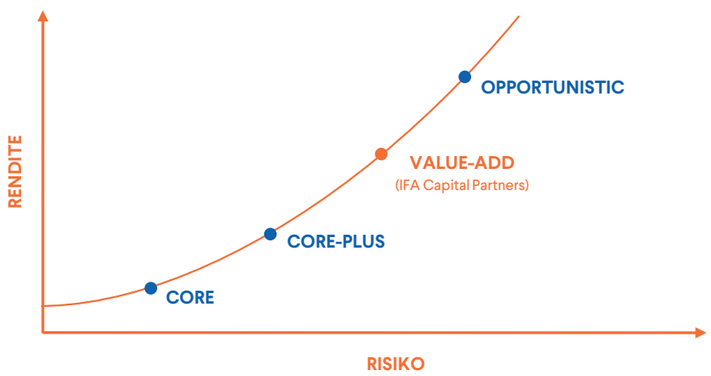
WICHTIGE KENNZAHLEN

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 durchschnittlich 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% bevorzugt, bevor verbleibende Erträge in vereinbartem Verhältnis aufgeteilt werden. (70,0% Investoren, 30,0% IFA Capital Partners Management GmbH, 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 Entnahmen

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 AUSSCHÜTTUNGEN 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.

Loisium

Loisium

LOISIUM Südsteiermark

GESELLSCHAFT	Loisium Südsteiermark RE GmbH & Co KG
ADRESSE	Am Schlossberg 1a, 8461 Ehrenhausen, Österreich
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 Euro.

PROGNOSTIZIERTER CASHFLOW WASSERFALL

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

INVESTMENT PERFORMANCE

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

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

Mülheim

MÜLHEIM Bestand

GESELLSCHAFT	W. Campus VG Immobilien GmbH
ADRESSE	Wissolistraße 5-43, 45478 Mülheim an der Ruhr, Deutschland
NUTZUNG	Gewerbe
NUTZFLÄCHE	rd. 64.130 m²
FERTIGSTELLUNG	Q4 2025

Das ehemalige Tengelmann-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. 71% 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.

PROGNOSTIZIERTER CASHFLOW WASSERFALL

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

INVESTMENT PERFORMANCE

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

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

The Cube

THE CUBE ERLANGEN

GESELLSCHAFT	DLH Erlangen GmbH & Co KG
ADRESSE	Sedanstraße 1 / Nürnberger Straße 41, 91052 Erlangen, Deutschland
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 größtenteils abgeschlossene Revitalisierung sichert langfristigen Werterhalt. 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.

PROGNOSTIZIERTER CASHFLOW WASSERFALL

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

INVESTMENT PERFORMANCE

Verhältnis Darlehen zu prog. Verkaufserlös	57,4%
IFA Capital Partners Mietrendite	8,7%
Verkaufsrendite	5,0%
Gesamtinvestitionskosten / m² Nutzfläche	4.469 Euro

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

Amedia

VERKAUFT

AMEDIA LINZ

GESELLSCHAFT	SoHotel Linz GmbH
ADRESSE	Prinz-Eugen-Straße 12, 4020 Linz, Österreich
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.

PROGNOSTIZIERTER CASHFLOW WASSERFALL

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

INVESTMENT PERFORMANCE

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

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

Loisium

Müllheim

The Cube

Amedia

Auf Ebene des initialen Portfolios

PROGNOSTIZIERTER CASHFLOW WASSERFALL

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

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

WICHTIGE HINWEISE

Die Prognose basiert ausschließlich auf der Vergabe von Nachrangdarlehen durch die KG an Projektgesellschaften. Künftige Investitionen in Form von Beteiligungen sind möglich, können jedoch aufgrund der Vielzahl potenzieller Ausgestaltungen nicht abgebildet werden.

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. Die Angaben, Analysen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater.

Prognostizierte Performance- und Cashflow Berechnung

2.500 / 2.500 Anteile | natürliche Person
Gesamtinvestitionsvolumen 25.750.000 Euro *

Geplante Erfolgsziffern

Eingesetztes Kapital	25.000.000
Gesamtkapitalrückfluss vor Steuern	46.750.000
Gesamtertrag nach Steuern **	21.000.000
Interner Zinsfuß vor Steuern	9,6%
Interner Zinsfuß nach Steuern **	9,6%

Cashflow

Jahr	Eigenkapital ***	Kapitalverzinsung	Managementgebühr	Erfolgsbeteiligung Investor	Steuer	Rückführung Eigenkapital	Ergebnis
2025	- 25.750.000	-	-	-	-	-	**- 25.750.000**
2026	-	-	-	-	-	-	-
2027	-	1.666.667	- 375.000	-	-	-	**1.291.667**
2028	-	1.666.667	- 375.000	-	-	-	**1.291.667**
2029	-	1.666.667	- 375.000	-	-	-	**1.291.667**
2030	-	1.666.667	- 375.000	-	-	-	**1.291.667**
2031	-	1.666.667	- 375.000	-	-	-	**1.291.667**
2032	-	1.666.667	- 375.000	14.000.000	-	25.000.000	**40.291.667**
Summe	- 25.750.000	10.000.000	- 2.250.000	14.000.000	-	25.000.000	**21.000.000**

* Gesamtinvestitionsvolumen inklusive 3% Beratungshonorar
** Unter Berücksichtigung einer Steuerprogression von 0%
*** Eigenkapital inklusive 3% Beratungshonorar

WICHTIGE HINWEISE

Die Prognose basiert ausschließlich auf der Vergabe von Nachrangdarlehen durch die KG an Projektgesellschaften. Künftige Investitionen in Form von Beteiligungen sind möglich, konnten jedoch aufgrund der Vielzahl potenzieller Ausgestaltungen nicht abgebildet werden.

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. Die Angaben, Analysen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater.

Prognostizierte Performance- und Cashflow Berechnung

2.500 / 2.500 Anteile | GmbH
Gesamtinvestitionsvolumen 25.750.000 Euro *

Geplante Erfolgsziffern

Eingesetztes Kapital	25.000.000
Gesamtkapitalrückfluss vor Steuern	46.750.000
Gesamtertrag nach Steuern **	15.997.500
Interner Zinsfuß vor Steuern	9,6%
Interner Zinsfuß nach Steuern **	7,6%

Cashflow

Jahr	Eigenkapital ***	Kapitalverzinsung	Managementgebühr	Erfolgsbeteiligung Investor	Steuer	Rückführung Eigenkapital	Ergebnis
2025	- 25.750.000	-	-	-	-	-	**- 25.750.000**
2026	-	-	-	-	-	-	-
2027	-	1.666.667	- 375.000	-	- 297.083	-	**994.583**
2028	-	1.666.667	- 375.000	-	- 297.083	-	**994.583**
2029	-	1.666.667	- 375.000	-	- 297.083	-	**994.583**
2030	-	1.666.667	- 375.000	-	- 297.083	-	**994.583**
2031	-	1.666.667	- 375.000	-	- 297.083	-	**994.583**
2032	-	1.666.667	- 375.000	14.000.000	- 3.517.083	25.000.000	**36.774.583**
Summe	- 25.750.000	10.000.000	- 2.250.000	14.000.000	- 5.002.500	25.000.000	**15.997.500**

* Gesamtinvestitionsvolumen inklusive 3% Beratungshonorar
** Unter Berücksichtigung einer Körperschaftsteuer von 23%
*** Eigenkapital inklusive 3% Beratungshonorar

WICHTIGE HINWEISE

Die Prognose basiert ausschließlich auf der Vergabe von Nachrangdarlehen durch die KG an Projektgesellschaften. Künftige Investitionen in Form von Beteiligungen sind möglich, konnten jedoch aufgrund der Vielzahl potenzieller Ausgestaltungen nicht abgebildet werden.

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. Die Angaben, Analysen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater.

Sensitivitätsanalyse

KENNZAHL	SZENARIO	-10%	-5%	0%	5%	10%
IRR vor Steuern	Baukostenentwicklung	11,3%	10,2%	9,6%	8,3%	7,7%
	Mietertragsentwicklung	2,0%	5,5%	9,6%	12,4%	14,8%
IRR nach Steuern natürliche Person *	Baukostenentwicklung	6,2%	5,4%	5,1%	4,3%	3,9%
	Mietertragsentwicklung	0,8%	2,6%	5,1%	6,9%	8,5%
IRR nach Steuern GmbH **	Baukostenentwicklung	9,1%	8,1%	7,6%	6,5%	6,0%
	Mietertragsentwicklung	1,5%	4,2%	7,6%	10,0%	12,1%

	Amedia	Mülheim	Cube	Loisium
Noch nicht realisierte Baukosten (Mio. Euro)	0	23,0	3,8	3,0

* Unter Berücksichtigung einer Steuerprogression von 50%

** Unter Berücksichtigung einer Körperschaftsteuer von 23%

Berechnung der Kennzahlen

IFA Capitel Partners Mietrendite

= Soll Mieterlöse / (Bankfinanzierung + Eingesetztes Kapital)

Beispiel LOISIUM

1.400.000 Euro / (14.000.000 Euro + 6.000.000 Euro) = **7,0%**

Käuferrendite

= Soll Mieterlöse p.a. / Verkaufserlöse

Beispiel LOISIUM

1.400.000 Euro / 28.865.979 Euro = **4,85%**

Vorzugsverzinsung

= Eingesetztes Kapital x Vorzugsverzinsung x Laufzeit

Beispiel LOISIUM

6.000.000 Euro x 5% x 8 Jahre = **2.400.000 Euro**

Verhältnis Darlehen zu progn. Verkaufserlösen

= (Bankfinanzierung + Eingesetztes Kapital) / Verkaufserlöse

Beispiel LOISIUM

(14.000.000 Euro + 6.000.000 Euro) / 28.865.979 Euro = 69,3%

QUARTIER TEGERNSEE

Vergleichstransaktion zu LOISIUM

NUTZUNGSKLASSE	Hotel
BGF	rd. 7.307 m²
MIETERTRAG P.A.	1,9 Mio. Euro
KÄUFERRENDITE	4,08%
VERKAUFSERLÖS	46,3 Mio. Euro
PROJEKTSTATUS	Fertiggestellt
ZIMMERANZAHL	125
ESG	LEED Gold vorzertifiziert

PROJEKTDETAILS & VERKAUF

Planquadr.at hat in Zusammenarbeit mit den Hospitality-Experten von SORAVIA das Boutique-Hotel „Caro & Selig“ in Tegernsee, Deutschland, entwickelt. Das Hotel umfasst 125 Zimmer und Suiten auf acht Etagen mit einer Gesamtfläche von etwa 7.300 Quadratmetern. Es wurde mit einem starken Fokus auf Nachhaltigkeit entwickelt und hat die LEED-Gold-Vorzertifizierung für umweltfreundliches Bauen erhalten. Zu den Annehmlichkeiten gehören Konferenzräume, ein großzügiger Spa-Bereich mit einem Indoor-Infinity-Pool, Saunen, ein Fitnessbereich sowie Wellness-Behandlungen.

Planquadr.at verkaufte das „Caro & Selig“ Autograph Collection Hotel in Tegernsee im März 2023 für ca. 46,3 Mio. Euro an Union Investment. Die Exit-Rendite beträgt 4,08 %. Das Hotel wird von einer SORAVIA Tochtergesellschaft betrieben.

Numa MÜNCHEN

Vergleichstransaktion zu AMEDIA Linz

NUTZUNGSKLASSE	Hotel
BGF	rd. 2.441m²
MIETERTRAG P.A.	0,8 Mio. Euro
KÄUFERRENDITE	5,0%
VERKAUFSERLÖS	16,0 Mio. Euro
PROJEKTSTATUS	Fertiggestellt
ZIMMERANZAHL	47
ESG	Kernsanierte, energieeffiziente Neubauqualität

PROJEKTDETAILS & VERKAUF

Der Verkaufsprozess für das kernsanierte Serviced-Apartment-Haus in Münchens aufstrebendem Hauptbahnhofviertel (Landwehrstraße 56) hat gestartet. Das 2024 modernisierte Gebäude umfasst 47 Serviced-Apartments und zwei Gewerbeeinheiten. Hauptmieter ist die stark wachsende, nachhaltig finanzierte numa Deutschland GmbH mit einem 15-jährigen Festmietvertrag und zwei Verlängerungsoptionen à 5 Jahre. Die zentrale Lage bietet exzellente Anbindung an S- & U-Bahn, Regional- & Fernverkehr, Bus, Tram, den Flughafen und den nahegelegenen ZOB.

Soravia verkauft das Projekt Landwehrstraße 56 zeitnah für ca. 16,0 Mio. Euro. Die Exit-Rendite beträgt voraussichtlich 5,0 %. Das Hotel wird von numa, einer SORAVIA Beteiligung, betrieben.

Wertpotenzial: Mülheim Bestand & The Cube Erlangen

Die Projekte Mülheim Bestand und The Cube Erlangen bieten nach umfassender Sanierung Neubaustandard in Qualität und Energieeffizienz – jedoch zu einem deutlich günstigeren m²-Preis als ein Neubau. Der erhebliche Discount im Vergleich zu den Wiederherstellungskosten macht sie zu wirtschaftlich äußerst attraktiven Investitionen. Die langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter sichert stabile Erträge, während zusätzliches Wertsteigerungspotenzial geboten wird.

MÜLHEIM BESTAND

Unsere Mietpreise sind marktgerecht und äußerst wettbewerbsfähig. Während die Spitzenmieten in Mülheim an der Ruhr seit 2022 auf 14,00 Euro/m² gestiegen sind und vergleichbare Objekte in der Region Ruhrgebiet bis zu 19,00 Euro/m² erzielen, liegen die durchschnittlichen IST-Mieten in der Parkstadt Mülheim bei nur 8,45 Euro/m². Neuvermietungen in der Parkstadt erreichen bereits 10,87 Euro/m², was den anhaltenden Nachfrage- und Wertsteigerungstrend unterstreicht. Im Vergleich dazu liegt die Miete im hochwertigen Neubauprojekt DOQ 52 bei 13,90 Euro/m². Unsere sanierten Flächen bieten durch ihren Neubaustandard ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit erheblichem Upside-Potenzial.

THE CUBE ERLANGEN

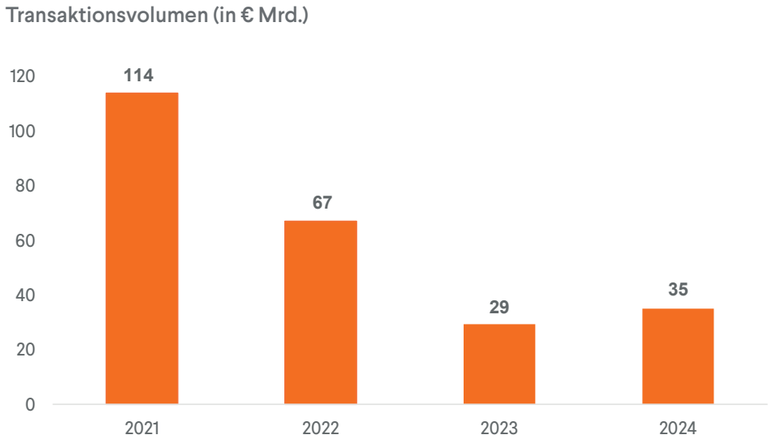
The Cube in Erlangen profitiert von steigenden Mieten und niedrigen Leerständen. Die Spitzenmiete liegt bei 15,50 Euro/m² (+24% seit 2018), die Durchschnittsmiete in Bürozentren bei 11,50 Euro/m² (+36,9%). Mit einer Flächenabsorption von 53.500 m² (2023) bleibt die Nachfrage hoch. Das zu 92% vermietete Objekt mit krisenresilientem Mietermix und indexierten Mieten sichert langfristige Werthaltigkeit. Unsere Verkaufsannahmen sind daher marktgerecht und fundiert.

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

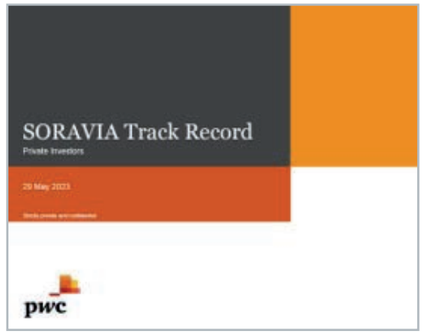
MITBEWERBER

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.

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

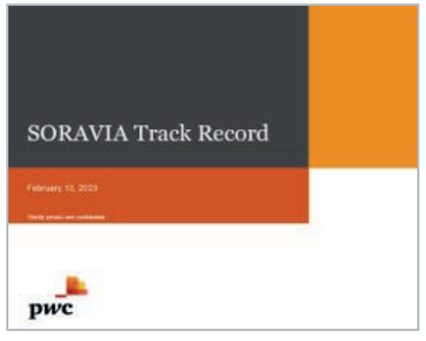


KENNZAHLEN

100%	1,16x	4,08%	8,12%
Track Record	MOIC	IRR	ROE*

* ROE (Return-on-Equity): Eigenkapitalrendite

(SEMI-) INSTITUTIONELLE MEZZANINE FINANZIERUNGEN



KENNZAHLEN

100%	1,24x	10,17%	62%
Track Record	MOIC	IRR	Ø LTV Investoren*

** LTV (Loan-to-Value): Beleihungsquote

Erfolgreiches & vielseitiges Beteiligungsportfolio

INVESTMENT & ASSETMANAGEMENT

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

- Über 40 Jahre Track Record
- Zukünftig auch regulierte Investmentprodukte
- Assetmanagement Kompetenz

IFA | Institut für Anlageberatung

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

SORAVIA

HOSPITALITY

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

- Wachstumsstarke Beteiligungen
- Attraktive Pipeline
- Entwicklungs- und Operations- Kompetenz

LOI SIU M · PALACE BONVECCHIATI VENEZIA · numa · Ruby | HOTELS

REAL ESTATE SERVICES

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

- Resilientes Geschäftsmodell
- Fokus auf nachhaltigem Gebäudemanagement
- Hohes Wachstumspotenzial

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 Investorenseite, trotz schwierigem Marktumfeld.

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

VERSTÄRKUNG AUF TOP-MANAGEMENT EBENE
Neben dem bestehenden Top-Management verstärken wir uns mit hoch-kompetenten Experten und Führungskräften im Bereich Immobilien- und Beteiligungs-Management.

SIGNIFIKANTE RÜCKFÜHRUNGEN
SORAVIA hat in letzten 24 Monaten sämtliche ausstehenden vorrangingen Verbindlichkeiten rückgeführt.

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

IFA
Track Record

498 realisierte Immobilienprojekte

4,1 Mrd. Euro Assets under Management

9.035 verwaltete Wohnungen/Einheiten

8.000 zufriedene Investoren

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

In bester Gesellschaft

Wir sind stolz, so viele Leader und Vordenker:innen zu unseren Kunden 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 — **460,6 Mio. Euro**

Führungskräfte — **400,1 Mio. Euro**

Unternehmer — **291,7 Mio. Euro**

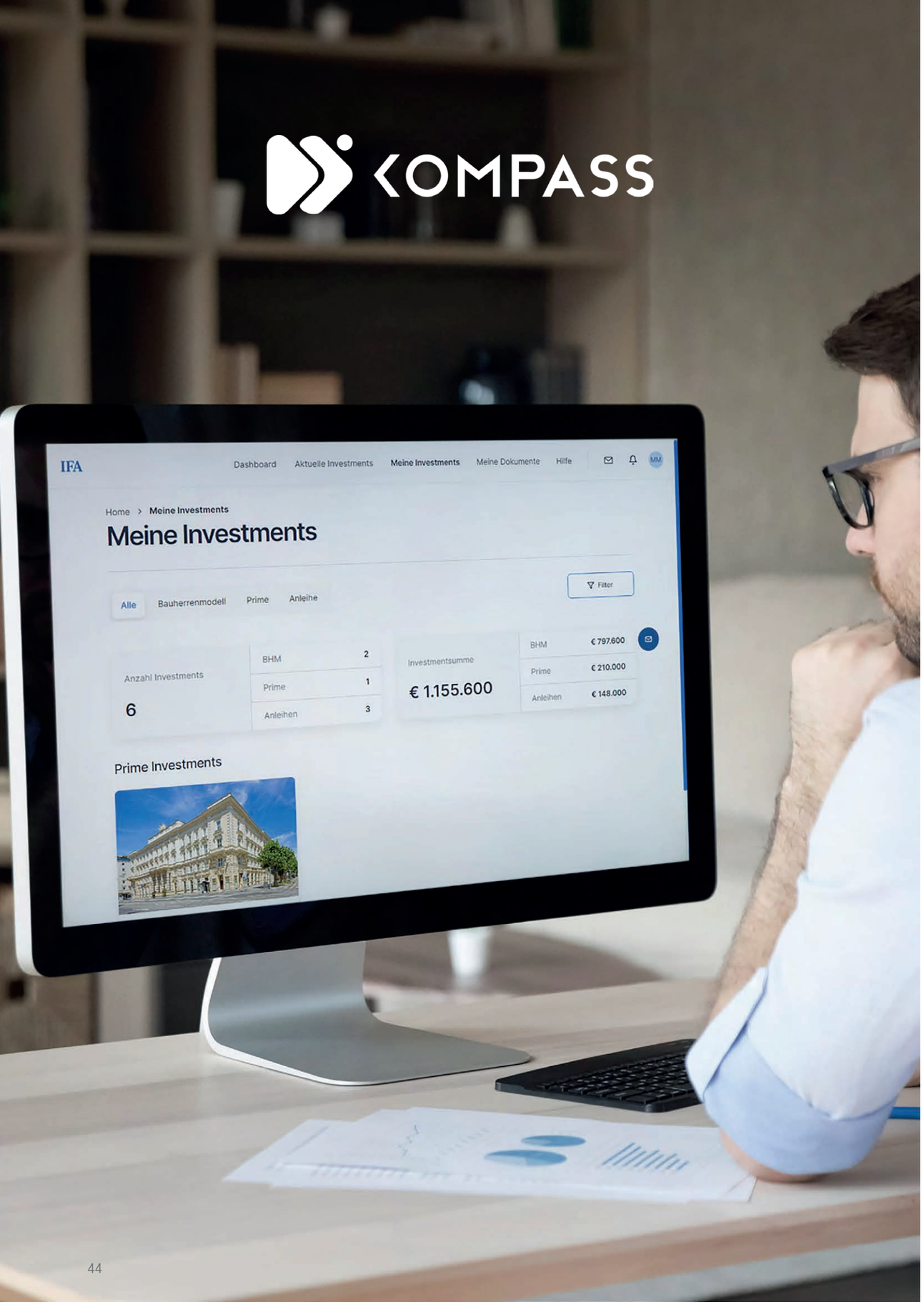
Steuerberater — **191,4 Mio. Euro**

Juristen — **107,2 Mio. Euro**

42%

unserer Anleger sind Mehrfachzeichner

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



Kompass.
Das IFA Investmentportal.

Kompass ist das „Onlinebanking“ für Immobilieninvestments, für IFA Investoren 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 Investoren und Vertriebspartner

PAPIERLOS
Zentrale Dokumentenablage und papierlose Unterfertigung von Gesellschafterbeschlüssen

KOMMUNIKATION LEICHT GEMACHT
Unkomplizierte Kommunikation mit IFA und IFA Partner 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

IFA.
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 Investoren verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

WEITREICHENDE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

IFA bietet Investoren 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.

Baumstadt Floridsdorf, Wien

Seeviertel Gmunden

V33, Salzburt

Anhang im Überblick

ERSTUNTERLAGEN

- Beteiligungserklärung
- Informationsblatt und Risikohinweise
- Anlegerprofil
- KYC-Fragebogen
- Einwilligung Datenschutz IFA

VERTRAGSUNTERLAGEN

- Kauf- und Abtretungsvertrag
- Gesellschaftsvertrag
- Gesellschafterbeschluss
- Managementvertrag
- Firmenbuchvollmacht an Komplementärin

UNTERLAGEN ZUR INFORMATION

- Funktionalitäts-Sheet

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