

INVESTMENTMEMORANDUM

4* RADISSON HOTEL
Graz, Annenstraße 67



auritas
FINANZMANAGEMENT

Das vorliegende Investmentmemorandum bezieht sich auf die von der Peter Pilz & Partner Group angebotene Beteiligung an einem 4* Radisson Hotel in erster Lage in Graz. Das Hotel ist seit Mitte 2024 auf Basis eines unterfertigten, indexierten Fixpachtvertrages an ein Joint Venture unter Beteiligung der Radisson Gruppe verpachtet und wird unter der Marke Radisson betrieben. Die Radisson Group ist ein globaler Player mit mehr als 1.400 Hotels und 228.000 Zimmern in Betrieb bzw. in Entwicklung.

- **Direkte Immobilienbeteiligung** über eine österreichische GmbH
- **Kostengarantie** durch fixen Totalunternehmervertrag
- Garantierte, **inflationsgeschützte Pacht**
- Langfristige Bankfinanzierung mit **Fixzinsgarantie** auf 20 Jahre
- **Laufende Nettoausschüttung von 3,25 % p.a.** (Darlehensrückführung)
- **Erwartete Gesamrendite** über die Laufzeit von **über 7% p.a.**

Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich in **zentraler Lage**, unmittelbar am **Hauptbahnhof**. Das Hotel wird zum **Landmark** am Beginn der Annenstraße in Richtung Zentrum. Der Standort wurde von Radisson auf Basis umfangreicher Voruntersuchungen als optimal für einen 4* Leitbetrieb in Graz evaluiert.



Gebäude

Die Architektur des Hotels wurde im Rahmen eines in Zusammenarbeit mit der **Stadt Graz** durchgeführten Wettbewerbs entwickelt. Das einstimmig gewählte Siegerprojekt stammt aus dem Büro von **Architekt Thomas Pucher**, einem international renommierten und anerkannten Grazer Architekten.

Das Hotel verfügt mit 232 Zimmern, Konferenzräumen, Restaurant, Bar, Fitnessbereich und Tiefgarage über eine vermietbare Fläche von 8.990 m² und wird mit dem **ÖGNI Gold Zertifikat** hinsichtlich seiner Nachhaltigkeit ausgezeichnet. Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilien (ÖGNI) zertifiziert Gebäude nach dem europäischen Qualitätszertifikat DGNB (Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Qualität, Prozesse, Technik und Standort).

Pachtvertrag

Der im September 2020 fixierte Pachtvertrag tritt nach schlüsselfertiger Übergabe der Liegenschaft im Jahre 2024 in Kraft und sieht folgende Regelungen vor:

- Klassischer Fixpachtvertrag mit Fast Lane Hospitality
- Radisson Group an Betreibergesellschaft signifikant beteiligt
- Managementvertrag mit Radisson Group für 20 Jahre + 2 x 5 Jahre Verlängerungsmöglichkeit
- Absicherung der Pacht durch Bankgarantie über 1,5 Jahrespachten
- Pacht EUR 1.885.000,- p.a. als Basis, wertgesichert seit 09/2021 mit 50%, seit Eröffnung mit 75%
- Erstmalige Anpassung nach 4 Betriebsjahren, danach jeweils bei 5 % Schwelle
- Aufgrund der bereits laufenden Wertsicherung ist die Pacht per Ultimo 2023 bereits auf EUR 2.070.000,- p.a. angestiegen



Finanzierung

Die Gesamtinvestitionssumme von EUR 46,25 Mio. wird bis zu EUR 22,25 Mio. über Eigenkapital aufgebracht und zu EUR 24,0 Mio. mittels **fixverzinsten** Darlehen auf die Laufzeit von 20 Jahren, von der Hypo Vorarlberg finanziert. Die **Fremdkapitaltangente** umfasst zwei Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 24,0 Mio., die mit **1,92 % fix verzinst** werden. Diese Darlehen werden bis auf EUR 6,0 Mio. Restwert über die Laufzeit von 20 Jahren getilgt.

Die **Eigenkapitaltangente** von 22,25 Mio. ist durch die Inflationsabsicherung der Pacht komfortabel überdeckt. Die Investoren erhalten Zahlungen in Höhe von **vorab 3,37 % p.a.** auf das eingesetzte Kapital. Durch die indexgesicherte Pacht und die Fixzinsvereinbarung mit der finanzierenden Bank schützt das Projekt die Investoren (bereits rückwirkend) vor inflationären Entwicklungen.

Beteiligung

Die Investoren erhalten Anteile an der *Annenstraße 67 Errichtung GmbH*. Der investierte Betrag wird jeweils zu einem Teil als Kapitalerhöhung und als Gesellschafterdarlehen einbezahlt. Aus diesen Mitteln erwirbt die *Annenstraße 67 Errichtung GmbH* Kommanditanteile von der *Annenstraße 67 Entwicklung GmbH* und wird der operativen Gesellschaft ein Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt.

Der Investor erhält jährlich einen Betrag von 3,75 % seines Gesamtinvestments durch Teilrückzahlung des Gesellschafterdarlehens. Die Regelungen für den Exit sehen vor, dass zunächst jeder Investor sein gesamtes Investment erhält und der verbleibende Gewinn anteilsgemäß verteilt wird. Die Gesellschafts- und Beteiligungsverträge sehen vor, dass jedem Investor eine seinem Investment entsprechende **Mitsprache** an allen wesentlichen Entscheidungen der operativen Gesellschaft zukommt.

Planrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)	31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.12.25	31.12.26	31.12.27	31.12.28	31.12.29	31.12.30	31.12.31
Miete	0	0	943	1.885	1.885	1.885	2.194	2.256	2.256	2.362
Instandhaltung	0	0	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48
Steuerberatung	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30
Reporting	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18
Spesen Fremdfinanzierung	-265	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net operating income	-313	-48	847	1.789	1.789	1.789	2.098	2.160	2.160	2.266
Abschreibungen	0	0	-1.587	-1.123	-658	-658	-658	-658	-658	-658
Betriebserfolg	-313	-48	-740	666	1.131	1.131	1.439	1.501	1.501	1.607
Bankzinsen	-230	-375	-448	-452	-435	-418	-401	-384	-367	-349
Finanzerfolg	-230	-375	-448	-452	-435	-418	-401	-384	-367	-349
Ergebnis vor Steuern	-543	-423	-1.188	215	695	713	1.039	1.117	1.135	1.258
Steueraufwand	0	0	0	0	-15	-16	-36	-41	-42	-50
Ergebnis nach Steuern	-543	-423	-1.188	215	680	696	1.002	1.076	1.092	1.208
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-543	-423	-1.188	215	680	696	1.002	1.076	1.092	1.208

Das Net Operating Income umfasst die Pacht ab Inbetriebnahme Mitte 2024 abzüglich Kosten für Instandhaltung, Buchhaltung, Reporting und Bankspesen. Die Berechnungen basieren auf Inflationsannahmen gem. OenB für 2023 und 2024 sowie einer Annahme von 2,5% p.a. ab dem Jahr 2025. Die Abschreibungen beziehen sich auf das Gebäude, das auf Basis eines Totalunternehmervertrages errichtet wird. Die Bankzinsen betreffen die zwei fix verzinsten Bankdarlehen.

Unternehmensstruktur

Planung und Bau erfolgte durch die Peter Pilz & Partner Projektentwicklung GmbH. **Verwaltung und Management** der Beteiligung sind durch einen pauschalierten Managementvertrag mit der Peter Pilz & Partner Management GmbH sichergestellt.

Annenstraße 67 Errichtung GmbH

Beteiligungsgesellschaft
Gründungsgesellschafter der operativen Gesellschaft
Kommanditist

Annenstraße 67 Entwicklung, Errichtung und Vermietung GmbH und Co KG

Liegenschaftseigentümer und operative Gesellschaft

Peter Pilz & Partner Management GmbH

Vollhaftender Komplementär ohne Gewinnbezugsrecht



Exit-Strategie

Beabsichtigt ist der „Exit“ durch Verkauf der Liegenschaft in Abhängigkeit von der Preisentwicklung am österreichischen Immobilienmarkt. Aus gebührenrechtlichen Gründen ist geplant, die Kommanditanteile an der *Annenstraße Errichtung, Entwicklung und Verpachtung GmbH & Co KG* zu verkaufen (Share Deal). Der dabei lukrierte Veräußerungsgewinn wird nach Besteuerung auf Ebene der *Annenstraße Errichtung GmbH* unter Einbehalt allfälliger Quellen- oder Abzugssteuern an die Investoren ausbezahlt.

Kontakt

auritas finanzmanagement gmbh
Paul G. Schaufler MBA
Mobil: 0664/301 19 12
Mail: schaufler@auritas.at

Disclaimer: Diese Präsentation ist nur zum Zwecke der Information bestimmt und wird ausdrücklich als vertrauliche Information zur Verfügung gestellt. Sie stellt weder ein verbindliches Zeichnungsangebot noch eine Anlageempfehlung oder Anlageberatung dar. Die Präsentation darf weder ganz noch auszugsweise weitergegeben, verteilt, veröffentlicht oder reproduziert werden, noch darf der Inhalt gegenüber dritten Personen offengelegt werden. Mit der Entgegennahme dieser Präsentation erklärt der Empfänger sich einverstanden, die Vertraulichkeit der Präsentation zu wahren. Diese Präsentation enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen mit Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung („zukunftsgerichtete Aussagen“). Alle zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf sorgfältiger Recherche und geben aktuelle Erwartungen gestützt auf Annahmen wieder und stehen unter dem Vorbehalt von Risiken und Unsicherheiten, die in der Präsentation im Einzelnen angeführt sind. Die zukunftsgerichteten Aussagen dürfen daher nicht als Garantie oder sonstige Zusicherung der zukünftigen Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner nicht unbedingt genaue bzw. verlässliche Anzeichen dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und rechtlichen Bestimmungen und setzen voraus, dass keine wesentlichen Projektrisiken eintreten. Die tatsächlichen Ergebnis- und Performancedaten können von den Ergebnissen der Prognoserechnungen bei Verwirklichung einzelner Risiken und insbesondere bei kumuliertem Risikoeintritt u.U. gravierend abweichen. Für gesetzliche Änderungen, Änderungen der Marktverhältnisse und steuerliche Änderungen wird keine Haftung übernommen. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag der Aushändigung dieser Präsentation an den Empfänger. Es ist Angelegenheit und liegt in der Verantwortung des Empfängers dieser Präsentation, eigene nähere Beurteilungen über die Aussagekraft der zukunftsgerichteten Aussagen und der zugrundeliegenden Annahmen anzustellen bzw. zu diesem Zweck einschlägige Experten (z.B. Steuerberater, Anlageberater, Rechtsberater) beizuziehen. Der Ersteller der Präsentation ist unter keinem rechtlichen Anspruchsgrund dafür haftbar zu machen, dass die zukunftsgerichteten Aussagen und Annahmen erreicht werden oder eintreffen.“