

Radisson®



 PETER  
PILZ  
PARTNER

## INVESTMENT PLANRECHNUNG

4\* RADISSON HOTEL  
Annenstraße 67, 8020 Graz

[pilz-partner.at](http://pilz-partner.at)



# Planrechnung

Projekt Annenstraße (summiert)

GEWINN- & 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	2.135	2.185	2.185	2.291
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	2.039	2.089	2.089	2.195
Abschreibungen	0	0	-1.587	-1.123	-658	-658	-658	-658	-658	-658
<b>BETRIEBSERFOLG</b>	<b>-313</b>	<b>-48</b>	<b>-740</b>	<b>666</b>	<b>1.131</b>	<b>1.131</b>	<b>1.381</b>	<b>1.431</b>	<b>1.431</b>	<b>1.537</b>
Bankzinsen	-230	-375	-448	-452	-435	-418	-401	-384	-367	-350
<b>FINANZERFOLG</b>	<b>-230</b>	<b>-375</b>	<b>-448</b>	<b>-452</b>	<b>-435</b>	<b>-418</b>	<b>-401</b>	<b>-384</b>	<b>-367</b>	<b>-350</b>
<b>ERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>-543</b>	<b>-423</b>	<b>-1.188</b>	<b>215</b>	<b>695</b>	<b>713</b>	<b>980</b>	<b>1.047</b>	<b>1.064</b>	<b>1.187</b>
Steueraufwand	0	0	0	0	-11	-12	-29	-33	-34	-42
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>-543</b>	<b>-423</b>	<b>-1.188</b>	<b>215</b>	<b>684</b>	<b>700</b>	<b>951</b>	<b>1.014</b>	<b>1.030</b>	<b>1.145</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>-543</b>	<b>-423</b>	<b>-1.188</b>	<b>215</b>	<b>684</b>	<b>700</b>	<b>951</b>	<b>1.014</b>	<b>1.030</b>	<b>1.145</b>

- Das Net Operating Income umfasst die Pacht ab Inbetriebnahme Mitte 2024 abzüglich Kosten für Instandhaltung, Buchhaltung, Reporting und Bankspesen.
- Die Abschreibungen beziehen sich auf das Gebäude, das auf Basis eines Totalunternehmervertrages errichtet wird.
- Die Bankzinsen betreffen die zwei fix verzinsten Bankdarlehen.





# Planrechnung für Ihr Investment

mit folgenden Annahmen:

- ein Investment in der Höhe von EUR 100.000,- ab 1.10.2023 damit ~0,435 Prozent Beteiligung
- ein Exit im 5. Jahr (am 30.06.2028) auf Basis einer Rendite von 4,3 Prozent
- durchschnittliche Inflationsannahme 2,5 Prozent ab 2024

	Einlagen der GmbH	Gesellschafterdarlehen in GmbH Beginn	Gesellschafterdarlehen in GmbH Ende	Steuerergebnis	Rückfluss aus Einlagen und Ausschüttungen	Tilgung Gesellschafterdarlehen per 31.12. des Jahres	Rückfluss auf Kapitaleinsatz nach Steuern	Cash-Flow
01.10.2023	-43,47	- 56,53	-	-	-	-	-	-100,00
31.12.2023	-	-	- 53,27	-	-	3,26	3,26%	3,26
31.12.2024	-	- 53,27	- 50,01	-	-	3,26	3,26%	3,26
31.12.2025	-	- 50,01	- 46,75	-	-	3,26	3,26%	3,26
31.12.2026	-	- 46,75	- 43,49	-	-	3,26	3,26%	3,26
31.12.2027	-	- 43,49	- 40,23	-	-	3,26	3,26%	3,26
30.06.2028	-	- 40,23	-	-	81,78	40,23	122,00%	122,00
<b>Durchschnittliche Rendite p.a.</b>								<b>7,61%</b>

Rückflüsse im Jahres des Verkaufes (per 31.12.)	
Geplanter Verkaufspreis	222
zzgl. Aktiva	-1
abzgl. Passiva	-133
<b>Verkaufspreis Kommanditanteile</b>	<b>88</b>
abzgl. Körperschaftsteueraufwand aus Verkauf Kommanditanteile	-13
zzgl. Rückzahlung Darlehen aus Annenstraße E, E und V GmbH & Co KG	43
abzgl. Ausgleich negativer Cash-Bestand in Annenstraße E GmbH	0
zzgl. Zinszahlungen von Darlehen an Annenstraße E, E und V GmbH & Co KG	3
<b>Cash-Flow an Investoren</b>	<b>122</b>
davon Darlehensrückzahlung	40
davon Einlagenrückzahlung	43
davon Gewinnausschüttung	38



## Die Exitstrategie

- Der „Exit“ ist beabsichtigt durch den Verkauf der Liegenschaft in Abhängigkeit von der Preisentwicklung am österreichischen Immobilienmarkt im Zeitfenster 2027 bis 2029, also nach 4 bis 6 Jahren.
- 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.
- Ausgehend von den geplanten Rückflüssen zeigt die Chancen-Risiko-Matrix die zu erwartende jährliche Anlegerrendite nach Körperschaftssteuer in den einzelnen Jahren von +/- 5 Prozent bzw. +/- 10 Prozent: vom angenommenen Basisfall und unter Berücksichtigung von Schwankungen des Basecase.
- Es zeigt sich, dass die Anlegerrendite für die Investoren selbst im angenommenen „Worst Case“ weit über anderen Anlagemöglichkeiten mit Besicherung durch Immobilieneigentum liegt.
- Bitte beachten Sie, dass für diese Tabelle eine durchschnittliche Inflation von 2,5 Prozent ab 2024 angenommen wurde.

### Gesamtrendite ihres Investments nach Körperschaftsteuer

(in Abhängigkeit vom erzielten Basecase)

NACH STEUERN (GMBH) VERKAUF NACH JAHREN	NACH STEUERN (GMBH) VERKAUF IM JAHR	- 10%	- 5%	Basecase	+ 5%	+ 10%
4	2027	3,90%	5,67%	7,52%	9,47%	11,53%
5	2028	4,86%	6,20%	7,61%	9,09%	10,65%
6	2029	4,92%	6,00%	7,12%	8,30%	9,53%



## 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 Information 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 zugrunde liegenden 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.

# Ihr kompetenter Partner für Entwicklung, Realisierung und Beteiligung

Wir sind ein renommierter und innovativer Immobilienentwickler und Bauträger aus Österreich mit Sitz in Wien. Dabei haben wir uns auf die Entwicklung, Umsetzung und Verwertung von qualitativ hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien in attraktiven Lagen spezialisiert.

Konkret bedeutet das: Wir erkennen rasch die Potentiale im urbanen Raum. Wir erwerben die jeweiligen Grundstücke, erstellen nachhaltige Nutzungskonzepte, entwickeln diese und zusätzlich verwerten wir diese Immobilien-Projekte erfolgreich durch Beteiligung, Verkauf oder Miete.

Die Basis für unseren Erfolg bilden unsere langjährige Erfahrung, unser Branchen-Know-how und unsere Kreativität. Wir stehen für innovative Immobilien-Konzepte, zuverlässige Abwicklung und überzeugende Ergebnisse. Dabei setzen wir auf partnerschaftliche Zusammenarbeit auf Augenhöhe und gewährleisten so ein nachhaltiges wie inflationssicheres Investment für unsere Investoren.

## **Beteiligung – Vermietung – Verkauf**

Sie möchten mehr über dieses Projekt erfahren, dann kontaktieren Sie uns unter:

### **PETER PILZ & Partner Group**

Starkfriedgasse 5-7

T +43 1 890 60 59-0

Mail: [office@pilz-partner.at](mailto:office@pilz-partner.at)

Firmenbuch: FN 341073 d

UID: ATU66049518

**[pilz-partner.at](http://pilz-partner.at)**

