

IM ADD**VALUES** AG



Wir unterstützen bei Finanzierung und Entwicklung von Immobilienprojekten



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Informationen in dieser Präsentation (Kalkulationen, Datenblätter,...) wurden rein zu Informationszwecken erstellt. Diese Informationen dürfen weder vollständig, noch auszugsweise, weder mündlich noch schriftlich, reproduziert oder an Dritte weitergegeben werden. Sie stellen weder ein Angebot, noch eine Einladung zur Gründung eines Unternehmens, Finanzierung eines Unternehmens oder zur Zeichnung bzw. zum Erwerb von Wertpapieren dar. Ferner sind die darin enthaltenen Angaben nicht dazu gedacht, als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung zu dienen.

Die Verteilung dieser Informationen darf in jedem Rechtssystem nur in Übereinstimmung mit anwendbarem Recht erfolgen. Empfänger dieser Informationen haben sich stets mit den für sie gültigen rechtlichen Bestimmungen vertraut zu machen und diese zu befolgen. Eine Nichtbeachtung dieser Auflagen kann eine Verletzung von Gesetzen und/oder Richtlinien der Republik Österreich oder der in anderen Rechtssystemen anwendbaren Gesetze/Richtlinien darstellen.

Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen haben historischen Hintergrund und nur informativen Charakter. Die IM ADD VALUES AG lehnt jegliche Absicht oder Verpflichtung zur Aktualisierung oder Überarbeitung der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen ab. Durch den Aufruf dieser Präsentation bestätigen Sie Ihr Einverständnis mit diesen Bedingungen.



Unsere Philosophie

EINFACH und BEQUEM in IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN INVESTIEREN

Aufgrund der derzeit steigenden Zinslandschaft ist die Finanzierung von Projekten schwieriger als noch vor einigen Monaten. Die restriktiven Genehmigungen für Bankfinanzierungen durch Banken machen es Bauträgern auch nicht leichter.

Zur Unterstützung für Finanzierungsangelegenheiten, Grundstücksverhandlungen und Projektmanagement-Unterstützung haben wir die IM ADDVALUES AG gegründet.

Wir unterstützen Investoren im Rahmen ihrer Immobilieninvestitionen, um diese rasch und vor allem profitabel umzusetzen. Um aus der ersten Idee ein erfolgreiches Projekt zu formen, bedarf es großer Geduld, einem hohen Maß an Durchhaltevermögen und vor allem professioneller Partner. Wir verknüpfen Finanzpartner und professionelle Immobilienexperten. Nur gemeinsam können sie erfolgreich Ihre Immobilienprojekte umsetzen.

Die **Vision unserer Immobilienpartner** ist es, jedem Investor seine individuelle Immobilieninvestition so sicher wie möglich, aber auch einfach zu gestalten.



Unsere Strategie

Aufgrund der derzeit steigenden Zinslandschaft ist die Finanzierung von Projekten schwieriger als noch vor einigen Monaten. Die restriktiven Genehmigungen für Bankfinanzierungen durch Banken machen es Bauträgern auch nicht leichter.

Laut Marktexperten können Finanzinvestoren bereits mit geringen Beträgen in Immobilienfinanzierungsgesellschaften investieren. Diese erhalten dann nicht irgendwelche Anleihen, Schuldverschreibungen oder dergleichen, sondern können direkter Miteigentümer bei von ihnen ausgewählten Immobiliengesellschaften werden.

Jede Immobilie wird in diesem Fall in eine eigene Gesellschaft eingebracht – somit wissen Sie ganz genau, wo Ihr Geld investiert wird. Sie können damit auch jeden einzelnen Schritt bei der Entwicklung mitverfolgen. Bei Bauverzögerungen bleibt das Investierte zwar länger gebunden, jedoch werden hierfür weiterhin Zinsen fällig. Ein vorzeitiger Ausstieg ist beinahe unmöglich, da die Rückführung von Nachrangdarlehen oder Eigenkapital grundsätzlich nur dann möglich ist, wenn das Projekt verkauft wird. Daher kann man in den meisten Fällen von guter Besicherung ausgehen, jedoch während der Bauphase von einer hohen Illiquidität. Daher sollten sich Investoren VOR der INVESTITION genau überlegen, ob sie die Finanzmittel über einen längeren Zeitpunkt benötigen oder nicht.

PROFITABILITÄT, TRANSPARENZ und INDIVIDUALITÄT sind somit die absoluten Prioritäten bei Investitionen.



Unsere Dienstleistungen

Wir verknüpfen Bauträger und interessierte Investoren. Interessante Immobilieninvestitionen (über Immobilienbeteiligungsgesellschaften) werden bereits ab geringen Beträgen einfach und vor allem zu attraktiven Konditionen angeboten.

Rechtsanwälte, Notare oder Steuerberater bereiten Verträge und Gesellschaften vor. Diese können im Bedarfsfall auch als Treuhänder agieren und stellen die rechtlich einwandfreie Gebarung sicher.

Wir BERATEN unsere IMMOBILIENKUNDEN (je nach Bedarf) bei der

- Evaluierung von Markt und Immobilien
- Analyse von Immobilien
- Strukturierung von Projekten
- Suche von geeigneten Investoren
- Optimierung von Kosten und Qualität
- Wahl der optimalen Kooperationen mit Partnern
- Wahl der optimalen Finanzierungspartner
- Wahl der optimalen Steuer- und Rechtsberater



Immo Investitionen in Österreich

Nach dem Rekordjahr 2015 befindet sich der österreichische Immobilieninvestmentmarkt 2016 bisher auf gutem, hohem Niveau. Bis zum 3. Quartal 2016 wurden bisher rund EUR 1,75 Mrd. in österreichische Immobilien investiert. 2015 waren es per 30. September rund EUR 1,98 Mrd. (per Jahresende 2015 waren es ca. EUR 3,8 Mrd.).

„Wir erwarten ein weiteres sehr gutes Jahr am österreichischen Immobilieninvestmentmarkt.“, so Georg Fichtinger, Head of Investment Properties bei CBRE.

Stabile bis leicht sinkende Renditen

Die gute Nachfrage am Immobilienmarkt beeinflusst die Renditen. Die Spitzenrendite für Immobilien in Wien lag im dritten Quartal 2016 stabil bei 4,05%, allerdings knapp unter dem Wert zu Jahresende 2015 (4,25%). „Damit liegt Österreich im europäischen Trend. In deutschen Städten ist das Renditeniveau ein ähnliches, allerdings sinkt es dort rascher als in Wien“, so Andreas Ridder, Geschäftsführer CBRE Österreich und Chairman CBRE CEE. So sank in Berlin die Spitzenrendite von 4,55% per Jahresende 2014 auf 4,40% zur Jahresmitte 2015, in München waren es sogar 0,30% (von 4,30% auf 4,00%).



Immo-Investitionen in Österreich

Deutsche investieren in Österreich

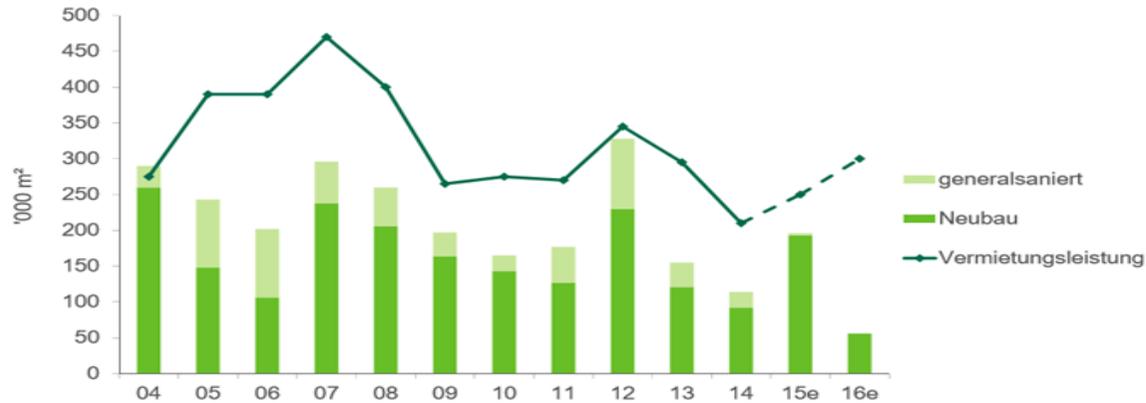
Sukzessive hat sich in den vergangenen Jahren der Anteil der deutschen Investoren in Österreich vergrößert, sodass im ersten Halbjahr 2015 bereits 49% der Investoren aus Deutschland kamen (im zweiten Quartal 2015 waren es sogar 57%). 2016 lagen die Investitionen (gesamt 21 % internationale Investoren) aus Deutschland jedoch unter Vorjahresniveau (nicht einbezogen wurden Immobilien-Firmenübernahmen wie Conwert).

Somit waren die Deutschen 2014 und 2015 die größte Investorengruppe in Österreich und damit erstmals seit dem Q2 2013 stärker als inländische Investoren, deren Anteil bei 42% im ersten Halbjahr 2015 lag. 9% der Investitionen entfielen auf ausländische – nicht-deutsche – Investoren. 2016 haben wieder inländische Investoren stärker investiert.

Zum Vergleich: In Deutschland, wo im ersten Halbjahr 2015 rund EUR 24 Mrd. investiert wurden, ist die Gruppe der ausländischen Investoren mit ca. 57% auch größer als die der inländischen.

Immo-Investitionen in Österreich

Angebot/Vermietungsleistung

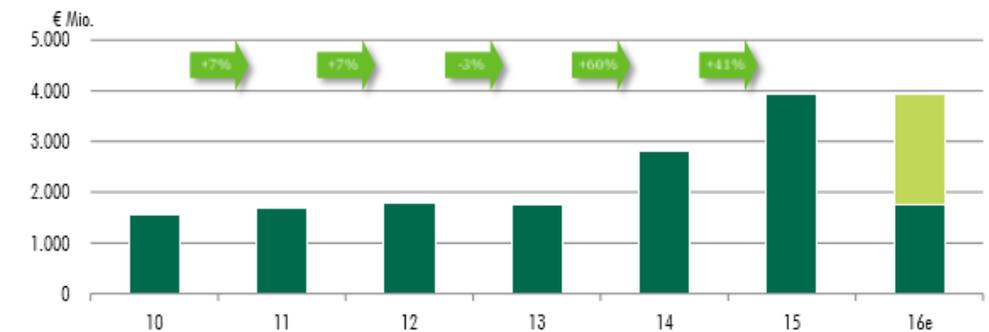


Investmentvolumen Österreich 2010 bis 2016



Die Pfeile zeigen den Vergleich mit Q3 2015.

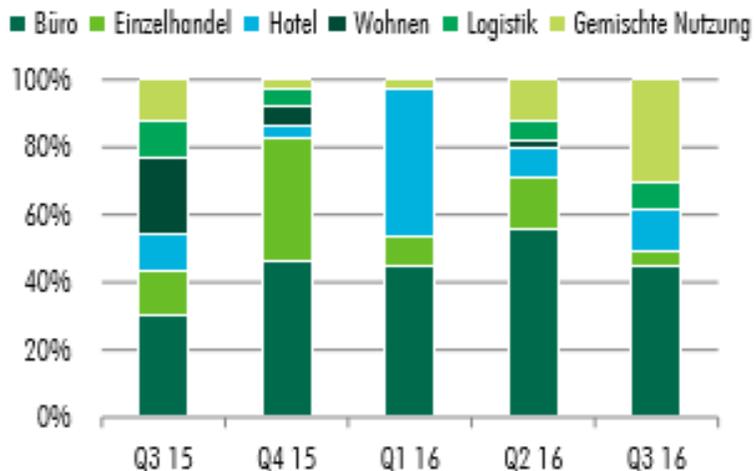
Abbildung 1: Investmentvolumen der letzten Jahre und Ausblick 2016





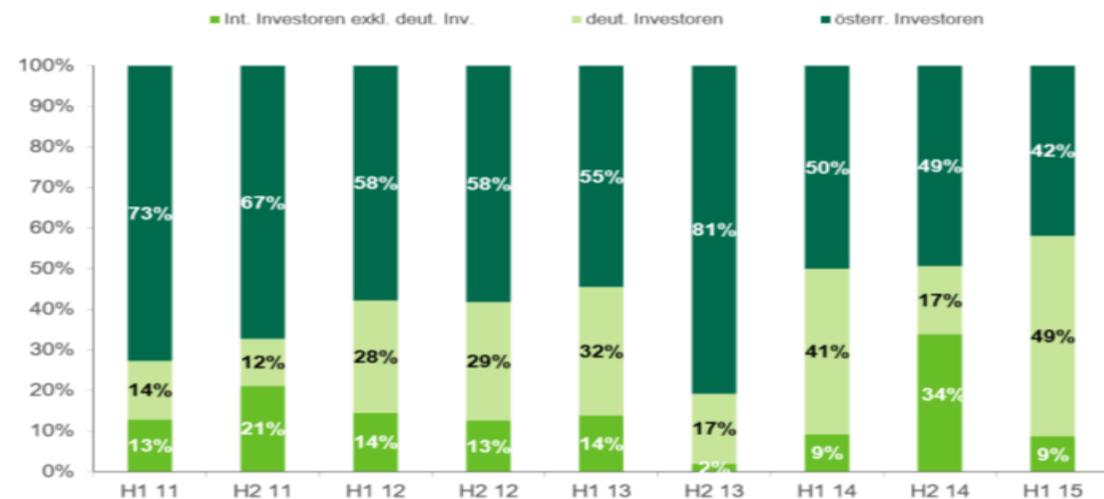
Immo-Investitionen in Österreich

Investmentvolumen nach Nutzungsart



Quelle: CBRE Research, Q3 2016

Investment nach Herkunft der Investoren





Immo-Investitionen in Österreich

Investieren in Immobilien – Die besten Orte in Österreich

Um das eigene Geld langfristig und vor allem sicher anzulegen, sind Immobilien in der Regel eine gute Wahl. Gerade in Österreich lohnt es sich, ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen. Denn da nahezu das ganze Land bei Touristen aus aller Welt besonders beliebt ist, kann die Immobilie immer noch sehr gut vermietet werden, falls man selbst nicht dauerhaft darin leben möchte.

Diese Orte sind bei den Käufern von Immobilien in Österreich besonders beliebt:

- die Orte rund um den Wörthersee
- Kitzbühel
- Bad Gastein
- Zell am See
- Salzburg
- Wien



Immo-Investitionen in Österreich

Seit jeher werden Immobilien als Wertanlage genutzt. Begründet ist das häufig darin, dass die Sachwerte auf lange Sicht kaum an Wert verlieren und daher in Krisenzeiten besonders sicher sind.

Gerade in den Zentren großer Städte wie Wien oder Salzburg konnten Immobilienbesitzer in den vergangenen Jahren sogar starke Preisanstiege verzeichnen und ihre Objekte gewinnbringend verkaufen.

Wer in Immobilien investieren möchte, muss sich daher zunächst mit den gesetzlichen Regulierungen des Marktes vertraut machen und in die Kaufentscheidung auch langfristige Komponenten miteinbeziehen.



Immo-Investitionen in Österreich

Es gibt viele gute Gründe in Immobilien zu investieren. Die Achterbahnfahrten an den Aktienmärkten oder die Gefahr einer möglichen Inflation werden von vielen Anlegern immer wieder angeführt. Immobilien haben den Vorteil, dass sich ihr Wert über die Jahre kaum verändert. Selbst jahrzehntealte Gebäude werden heute noch für große Summen verkauft. Wer in Sachwerte investiert, kann sich sicher sein, dass dem Kapital kein Totalverlust widerfährt.

Eng verbunden mit der Werterhaltung ist die Angst vor einer Inflation. Zwar liegt die Inflationsrate aktuell auf einem bedenklich niedrigen Stand, in wirtschaftlich positiven Zeiten kann sie jedoch wieder ansteigen. Immobilien verfügen über eine gewisse Immunität gegenüber der Inflation, lediglich die Mieteinnahmen werden durch Preissteigerungen etwas aufgefressen.

Die Rendite einer Immobilieninvestition ist gut planbar. Die Mieteinnahmen sind dank Mietspiegeln gut kalkulierbar und für bestimmte Objekte gar gesetzlich reguliert. Weder besonders gute, noch außerordentliche schlechte Jahre sind bezüglich der Mieteinnahmen wahrscheinlich. Lediglich bezüglich der Verkaufspreise besteht ein gewisses Maß an zusätzlichem Potential.



Immo-Investitionen in Österreich

Um in Immobilien zu investieren, müssen Interessenten nicht gleich ein komplettes Haus oder eine Wohnung kaufen. Hierzu bieten ihnen die Immobilienfinanzierungsgesellschaften für Bauträgergesellschaften eine attraktive Alternative, die ihnen einerseits bestmögliche Sicherheit (Eigentum an der Immobilienbesitzgesellschaft) und andererseits einfache und ertragreiche Immobilieninvestitionen gewährleisten. Damit ergeben sich für Finanzinvestoren grundsätzlich die gleichen Vorteile, die bei einer direkten Investition in Immobilien zum Tragen kämen.

Bei diesen Immobilienfinanzierungsgesellschaften können Investoren bereits mit geringen Beträgen in das Immobiliengeschäft einsteigen. Auch die Liquidität ist etwas höher als im Falle des Immobilienkaufs. Außerdem können sie ihre Anteile auch an andere potentielle Investoren, bei Interesse anderer Investoren in der Regel täglich, veräußern.



Immo-Investitionen in Österreich

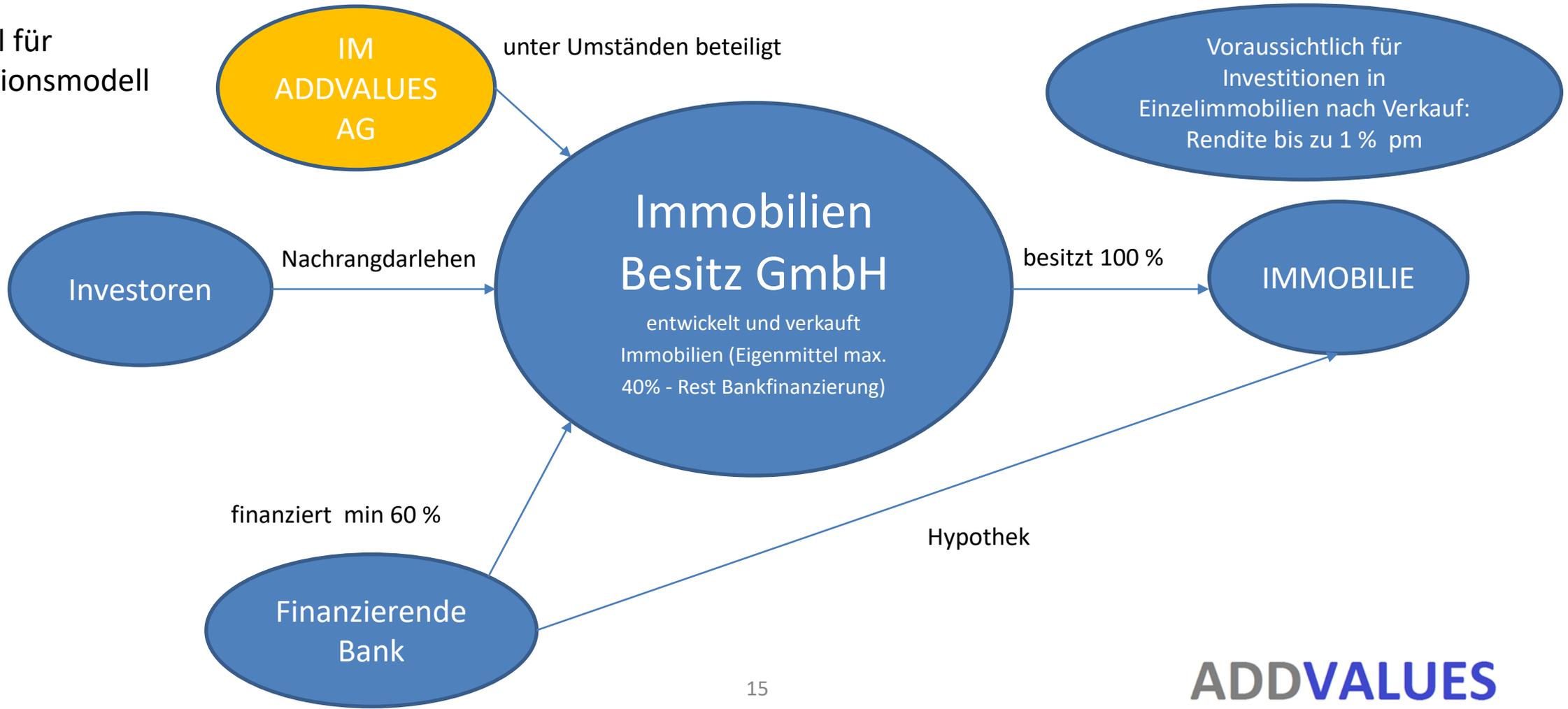
Fazit: Immobilieninvestitionsmodelle als Investition mit Sicherheit, angemessener Rendite und geringem Verwaltungsaufwand

In Immobilien zu investieren ist vergleichbar sicher und fast immer sinnvoll. Für das Investitionsobjekt sprechen die erhöhte Sicherheit und der konstante Werterhalt. Bei dieser Art von Bauträgerfinanzierungen müssen Investoren in Sachen Rendite auch keine Abstriche machen, sondern können vom Bauträger angemessene Konditionen einfordern.

Diese außerordentliche Investitionsform können Investoren Bauträgerpartnern via Immobilienbeteiligungsgesellschaften anbieten, wodurch Investoren ihren Verwaltungsaufwand reduzieren und gute Konditionen erhalten, aber dennoch eine hohe Sicherheit für die Investitionen einfordern.



Beispiel für
Investitionsmodell





Management Team

Ewald Petscher (Vorstand)

Ewald hat über mehr als 30 Jahre Bauträger- und Baumanagement Erfahrung. Er verfügt auch über Konzessionen wie Immobilientreuhänder, was auch Makler, Hausverwalter und Bauträger beinhaltet. Ewald ist ein TOP-EXPERTE im Baubereich und kann potentielle Bauträgerkunden und Investitionsinteressierte von technischer Seite unterstützen.

Norbert Hochmal (Vorstand)

Norbert leitet und unterstützt seit mehr als 10 Jahren Unternehmen und Unternehmer beim Aufbau von Unternehmen - insbesondere auch von Immobilienunternehmen. Seine Stärken liegen vor allem im Controlling, Analysen, Reporting etc.



Aufsichtsrat

Mag. Gerald Schreiner (Aufsichtsratsvorsitzender)

Gerald steht Vorstand und potentiellen Partnern mit seinen 25 Jahren Erfahrung als Bankvorstand, Financial Advisor und Investor der Ansprechpartner für Banken und Großinvestoren als Experte gerne für Erfahrungsaustausch zur Verfügung. Als ehemaliger Bankvorstand und Immobilieninvestor verfügt er über langjährige Erfahrung bei Wohn- und Gewerbeimmobilien und über ein breites Netzwerk mit Bauträgern, Banken und Großinvestoren.

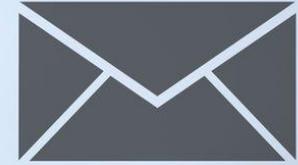
Gerald Deutschbauer (stv. Aufsichtsratsvorsitzender)

Gerald verfügt über 30 Jahre Erfahrung in der Finanz-, Versicherungs- und Immobilienindustrie und hat über 25 Jahre maßgeblich zum Erfolg eines großen deutschen Versicherungskonzerns in Österreich beigetragen. Er ist langjähriger Immobilieninvestor und verfügt über die Bauträgerberechtigung. Mit seinen außerordentlichen Kontakten in der Bauträger- und Finanzindustrie kann er Investoren bei der Suche nach profitablen Projektentwicklungen unterstützen.

Klaus Hintersteiner (Aufsichtsrat)

Auch Klaus verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung in der Finanz- und Versicherungsindustrie. Klaus ist Immobilien- und Unternehmensinvestor und verfügt über ein riesiges Netzwerk an Finanzinvestoren. Mit seiner Erfahrung kann er ein interessanter Ansprechpartner für unsere Finanzinvestoren sein.

KONTAKT



**HQ Villach:
Ossiacher Zeile 39
A-9500 Villach**

**Tel. +43 4242 30 820
E-Mail: office@addvalues.at
Webseite: www.addvalues.at**