

The background of the image is a complex, three-dimensional wireframe structure composed of numerous thin, white lines. These lines form a series of overlapping, rectangular and triangular shapes that create a sense of depth and perspective, resembling a modern architectural design or a data visualization. The lines are set against a solid, muted blue background.

one  
GROUP



2023

## **Assets und Investments aus einer Hand**

ONE GROUP – Ihr Partner für maßgeschneiderte Investitionslösungen

Unternehmensportrait

# Inhalt

- ▶ SORAVIA
- ▶ Investmentmanager ONE GROUP
- ▶ Investmentopportunitäten
- ▶ Ansprechpartner

# Voll integrierter Immobilienkonzern

## Kennzahlen\*

<b>123 Mio. €</b>	Eigenkapital
<b>31 Mio. €</b>	Konzernergebnis (EBT)
<b>3,5 Mrd. €</b>	Assets under Management
<b>4,9 Mrd. €</b>	Projektvolumen in Entwicklung
<b>6 Mio. m<sup>2</sup></b>	betreute Fläche
<b>4.275</b>	Mitarbeiter
<b>4</b>	Niederlassungen in Deutschland
<b>4</b>	Niederlassungen in Österreich
<b>Wien</b>	Konzernsitz

## 140 Jahre Immobilienkompetenz

<b>1885</b>	<b>Gründung</b> durch Giovanni Batista Soravia als SORAVIA Bau im Bereich Straßenbau
<b>1989</b>	<b>Gründung der heutigen SORAVIA</b> durch Hanno und Erwin III
<b>2020</b>	<b>Zukauf der ONE GROUP</b> als konzerneigener Investmentmanager
<b>heute</b>	<b>Expansionskurs</b> des Unternehmens zu einem vollintegrierten Immobilienkonzern in sechster Generation

## Track-Record\*

<b>7,6 Mrd. €</b>	Realisiertes Projektvolumen
<b>ca. 630</b>	Realisierte Immobilienprojekte
<b>14.300</b>	Errichtete Wohnungen

## Institutionelle Geschäftspartner (Auszug)

**Union Investment**  
**AURIS**  
**DEKA**  
**ECE**

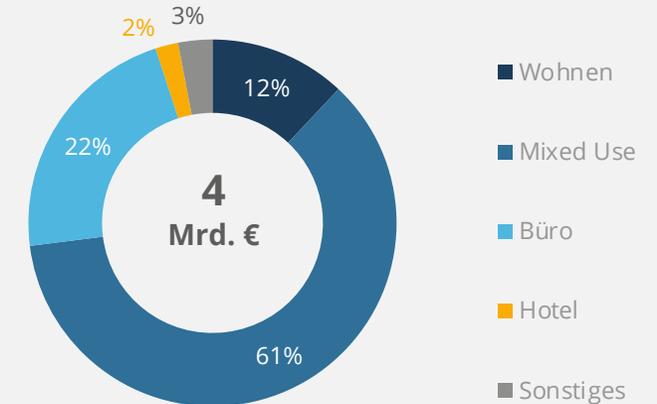
# SORAVIA

Mehr Infos im aktuellen  
SORAVIA Jahresbericht:

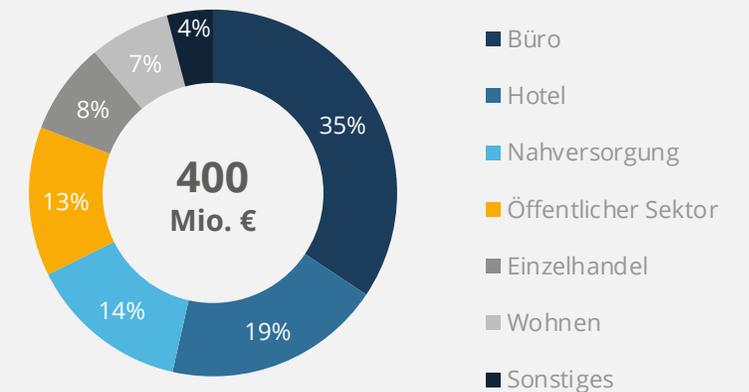


## Investitionspotential i.H.v. 4,4 Mrd. €

### Projekt-Portfolio nach Nutzungsart (Volumen)\*\*



### Bestands-Portfolio nach Nutzungsart (Volumen)\*\*\*



# 360-Grad-Kompetenz entlang der Wertschöpfungskette

## Kompetenzbereich: Development

- Quartiersentwicklung
- Frei finanziert und sozialer Wohnungsbau
- Büro
- Gewerbe
- Hospitality
- Revitalisierung
- Mixed-Use-Konzepte

### SORAVIA

SORAVIA und SORAVIA Deutschland bilden die Speerspitze als vollintegrierter Projektentwickler in Österreich und Deutschland



Mit planquadr.at erhöht SORAVIA seine Development-Kompetenz und erweitert den Markt um die Regionen Salzburg und Süddeutschland

**4,9 Mrd. €**  
Projekte in Entwicklung

## Kompetenzbereich: Property- & Facilitymanagement

- Immobilienvermarktung und -beratung
- Hausverwaltung
- Gebäudemanagement
- Personalmanagement, Sicherheitstechnik
- Heiz- und Klimatechnik
- Energiemanagement und Photovoltaik

### ADOMO

ADOMO bündelt das bewährte Dienstleistungsportfolio von SORAVIA in den Bereichen Asset-, Property- und Facility-Management.



IMMOcontract ist Spezialist für die Vermarktung und Vermietung von Immobilien und deckt die gesamte Servicepalette rund um Immobilien aus einer Hand ab.



CAPERA bietet als Immobilien- und Propertymanager die kaufmännische Verwaltung, die technische Bewirtschaftung bis hin zur Mieterbetreuung.

**6,0 Mio. m<sup>2</sup>**  
in Betreuung

## Kompetenzbereich: Investmentmanagement

- Angebote für private und institutionelle Investoren
- Eigenkapitalbeteiligungen
- Finanzierungs-Lösungen
- Immobilienanleihen
- Forward Deals
- Spezial-Fonds
- Beratungs-Mandate



Die IFA AG ermöglicht privaten und institutionellen Anlegern Zugang zum österreichischen Immobilieninvestmentmarkt.



Die ONE GROUP ist ein unabhängiger Investmentmanager innerhalb der SORAVIA Gruppe und bietet Investoren ein vielfältiges Spektrum an maßgeschneiderten Investmentlösungen.

**3,5 Mrd. €**  
AuM

## Kompetenzbereich: Hospitality

- Entwicklung und Betrieb von Hotelprojekten
- Beteiligungen an traditionellen und innovativen Hospitality-Unternehmen
- Stadt- und Freizeithotellerie
- Gastronomie
- Senior Living
- Serviced Apartments



Die Münchner Hotelgruppe Ruby Hotels schafft durch eine schlanke Organisation eine zeitgemäße, bezahlbare Form von Luxus für kosten- und stilbewusste Kunden.

### numa

Die NUMA Group ist Deutschlands führender Technologie-Anbieter im Bereich der Kurzzeitvermietung und Treiber der neuen Assetklasse Commercial Living.



LOISIUM ist eine junge österreichische Hotelgruppe. In angesehenen Weinregionen gelegen, bieten die Hotels eine perfekte Mischung aus Erholung und Erlebnis.

**5.800**  
Zimmer in Betrieb\*

### Union Investment kauft Hotelprojekt von SORAVIA

November 2022

Union Investment setzt zum Ausbau des Portfolios für professionelle Anleger auf das von Planquadr.at und SORAVIA entwickelte „Caro & Selig“ Autograph Collection Hotel im bayrischen Tegernsee.



Lesen Sie den gesamten Artikel [hier](#):



### SORAVIA erweitert Hospitality Kompetenz und beteiligt sich an LOISIUM

Oktober 2022

SORAVIA und mDrei bündeln ihr Know-how und gemeinsame Hospitality-Aktivitäten in der Xenios Hospitality Holding. Ziel ist, die Entwicklung der renommierten Marke LOISIUM auszubauen und in weitere Standorte zu investieren.



Lesen Sie den gesamten Artikel [hier](#):



### SORAVIA erwirbt Property Management Spezialisten CAPERA

Mai 2022

SORAVIA verstärkt über das Tochter-Unternehmen ADOMO das Engagement am Kernmarkt Deutschland und erwirbt die CAPERA Immobilien Service GmbH, die mit rund 3 Millionen m<sup>2</sup> verwalteter Fläche eines der führenden Property Management Unternehmen in Deutschland ist.



Lesen Sie den gesamten Artikel [hier](#):



### SORAVIA übergibt AUSTRO TOWER an DEKA

März 2022

Der höchste Büroturm am Donaukanal wurde letzte Woche an den neuen Eigentümer Deka Immobilien übergeben. SORAVIA hatte das 136 Meter hohe und weithin sichtbare Landmark am Knoten Prater schon im Dezember 2021 fristgerecht für den Einzug der neuen Mieter fertiggestellt. Bei ihnen handelt es sich mit ASFINAG und Austro Control gleich um zwei der wichtigsten staatlichen Infrastrukturbetriebe. Auch SORAVIA selbst wird hier einziehen.



Lesen Sie den gesamten Artikel [hier](#):



### AURIS erwirbt Teilgebäude der DANUBEFLATS

März 2021

Besondere Wohnungen an einem einzigartigen Standort – dies überzeugte auch die AURIS Immo Solutions GmbH, ein Teilgebäude der DANUBEFLATS in der Wiener D-City zu erwerben. Die Danube Flats GmbH & Co KG, eine Projektgesellschaft der Partner S+B Gruppe AG und SORAVIA, konnte die Closing-Unterlagen vergangene Woche unterzeichnen, über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.



Lesen Sie den gesamten Artikel [hier](#):



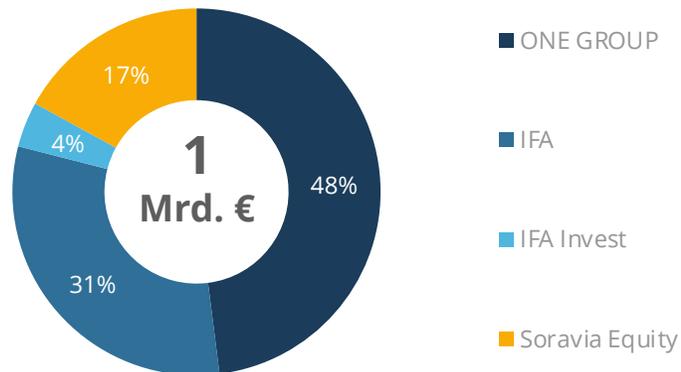
# Leistungsstark – Transparent – Zuverlässig

## Kennzahlen der SORAVIA Investmentsparte\*

(alle Divisionen)

- 3,5 Mrd. €** Assets under Management
- 500** Realisierte Investitionsobjekte und strukturierte Vermögensanlagen
- 100 %** Performance aller Investmentformen
- 4,4 Mrd. €** Investitionspotential

## Eingeworbenes Kapital seit 2020 nach Divisionen\*



## Was uns auszeichnet



### Wir haben die passenden Assets.

Unser institutioneller Background ist Ihr Vorteil: Sie greifen mit uns auf eine bestehende Projektpipeline zu. Hinzu kommt ein Bestandsportfolio in Höhe von rund 400 Mio. €. von Wohnen-, Gewerbeimmobilien in Europa bis hin zu weltweit agierenden Joint Ventures. Wir bieten damit eine große Bandbreite an Investitionsmöglichkeiten an.



### Wir bieten Ihnen die passende Investitionslösung.

Unsere Experten erarbeiten gemeinsam mit Ihnen eine passgenaue Investitionslösung. Über die komplette Wertschöpfungskette bieten wir auf Sie zugeschnittene Produktlösungen in diversen /unterschiedlichen Immobilien-Segmenten.



### Wir besitzen die Kompetenz rund um die Immobilie.

Mit unserer Muttergesellschaft SORAVIA bieten wir Ihnen das volle Kompetenz-Spektrum eines Investment- und Assetmanagers. Die ONE GROUP steht Ihnen mit dem Leistungsversprechen des Gesamtkonzerns verlässlich zur Seite.



### Wir investieren gemeinsam mit Ihnen in die Zukunft.

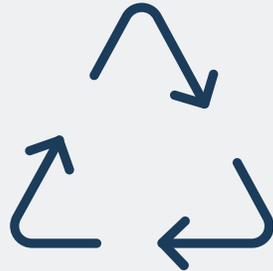
Unser Grundsatz: Wir stehen für einen partnerschaftlichen Co-Investitionsansatz und eine gleichgerichtete Interessenslage.

\* Unternehmensangaben per Q3/2022

# Vierdimensionale Produktgestaltung

## Lebenszyklus

- Landbanking
- Entwicklung
- Bestand



## Kapitalart

- Eigenkapital
- Mezzanine
- Fremdkapital



## Wertschöpfung für den Investor

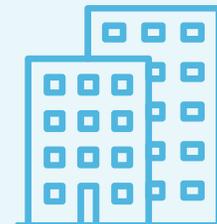
## Produktart

- Direkt-Invest
- Spezial-AIF
- Beratungsmandat
- Inhaberschuldverschreibung
- Schuldscheindarlehen
- Offener Fonds
- ELTIF
- ...



## Immobilienart

- Wohnen
- Gewerbe
- Stadtquartiere
- Hospitality
- Senior Living
- ...



# Geplante Produkte 2023



Artikel 8

## Produkt: Real Estate Debt - Senior Loan

Kreditfonds mit konservativem Risikoprofil. Es ist beabsichtigt, ein Portfolio aus erstrangig besicherten Finanzierungen von Bestandsimmobilien und Immobilienentwicklungen in deutschen und österreichischen Metropolregionen aufzubauen. Ein diversifiziertes Initialportfolio von ca. EUR 400 Mio. steht im direkten Zugriff.

Fondsvolumen
<b>200 bis 300 Mio. €</b>

Rendite (IRR)
<b>5 bis 5,5 % p. a.</b>

Laufzeit
<b>6 bis 8 Jahre</b>

Investition ab
<b>5 Mio. €</b>

- ✓ **Erstrangige Besicherung**
- ✓ **Attraktives Initialportfolio aus Bestands- und Entwicklungsobjekten**



Artikel 8

## Produkt: Austrian Select – Nahversorgung-Value Add

Exklusives Portfolio von 48 Nahversorgungs-Standorten in Österreich mit Schwerpunkt Großraum Wien, bonitätsstarken Mietern und indexierten Mietverträgen. Die Standorte sind über viele Jahre etabliert und das Marktsegment krisenerprobt. Zusätzlicher Value Add Ansatz durch geplante Erweiterungen ausgewählter Objekte bietet eine weitere Rendite Chance. SORAVIA bleibt mit mind. 15 % engagiert. Steuer-Vorteil bei Immobilien Investitionen in Österreich für bestimmte Institutionen.

Fondsvolumen
<b>Ca. 120 Mio. €</b>

Rendite
<b>4,5 bis 5 % p. a.</b>

Laufzeit
<b>10 Jahre</b>

Investition ab
<b>5 Mio. €</b>

- ✓ **Streuung über 48 Standorte und 30 Mieter**
- ✓ **Weitgehender Inflationsschutz durch indexierte Mietverträge**

Weitere Produkte sind im Bereich Hospitality, Senior Living und Light Industrial geplant. **Sprechen Sie uns gerne an!**

# Ihre Ansprechpartner



## Malte Thies

Geschäftsführender Gesellschafter One Group GmbH

E-Mail [m.thies@onegroup.de](mailto:m.thies@onegroup.de)  
Telefon +49 40 69 666 69 915



## Dennis Gaidosch

Geschäftsführer One Consulting GmbH

E-Mail [d.gaidosch@onegroup.de](mailto:d.gaidosch@onegroup.de)  
Telefon +49 40 69 666 69 911



## Maximilian Debler

Leiter Vertrieb Institutionelle Investoren

E-Mail [m.debler@onegroup.de](mailto:m.debler@onegroup.de)  
Telefon +49 40 69 666 69 917



## Thorsten Kluske

Vertriebsleiter

E-Mail [t.kluske@onegroup.de](mailto:t.kluske@onegroup.de)  
Telefon +49 40 69 666 69 916



## Dirk Niehuus

Relationship Manager institutionelle Kunden

E-Mail [d.niehuus@onegroup.de](mailto:d.niehuus@onegroup.de)  
Telefon +49 40 69 666 69 912



## Benjamin Graf von Hochberg

Head of Key Account Management

E-Mail [b.hochberg@onegroup.de](mailto:b.hochberg@onegroup.de)  
Telefon +49 40 69 666 69 913



## Robin-Joshua Sadlowski

Key-Account Manager

E-Mail [r.sadlowski@onegroup.de](mailto:r.sadlowski@onegroup.de)  
Telefon +49 40 69 666 69 919

# Disclaimer

Die vorliegende Präsentation dient lediglich der allgemeinen Information und Marketingzwecken. Die Inhalte dieser Präsentation beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt ihrer Erstellung. Diese Präsentation wird nicht ständig aktuell gehalten. Die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen und Angaben kann nicht garantiert werden.

Die Inhalte dieser Präsentation sind unverbindlich und stellen weder ein Angebot, noch eine Empfehlung zum Erwerb oder zur Veräußerung bestimmter Investitionsangebote und auch keine Aufforderung zur Abgabe eines Erwerbs- oder Veräußerungsangebots dar.

Diese Präsentation dient lediglich der Erstinformation über ausgesuchte Investitionsangebote der One Group GmbH. Sie kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Ferner kann sie nicht als Grundlage für Investitionsentscheidungen herangezogen werden. Daher wird keinerlei Garantie abgegeben und keinerlei Haftung übernommen für Verluste oder Schäden, die direkt oder indirekt durch Handlungen des Lesers auf der Grundlage von in dieser Präsentation enthaltenen Informationen, Stellungnahmen oder Schätzungen entstehen.

Die Inhalte dieser Präsentation können nicht als zuverlässig angesehen werden und zeigen kein vollständiges Bild des geplanten Vorhabens. Sie können zukünftigen Änderungen unterworfen sein.

Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Soweit diese Präsentation zukunftsgerichtete Aussagen enthält, beruhen diese auf Erwartungen, Schätzungen, Prognosen und Annahmen, welche jeweils Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich ihres tatsächlichen Eintritts unterliegen und folglich in ihrer Verwirklichung nicht garantiert sind. Insbesondere handelt es sich bei der „Ziel-Ausschüttungsrendite“ und der „Ziel-IRR“ jeweils um Schätzungen auf Grundlage der aktuellen Marktbedingungen. Diese sind kein exakter und verlässlicher Indikator.

Die tatsächliche Entwicklung des Anlageprodukts ist abhängig davon, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Anlageprodukt halten.

Die Inhalte dieser Präsentation stellen weder eine Anlageberatung, noch eine Rechts-, oder Steuerberatung dar, und sie sind nicht geeignet, eine individuelle Anlageberatung bzw. Rechts- und Steuerberatung zu ersetzen.

Anlageentscheidungen bedürfen der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse des Anlegers und sollten erst nach entsprechender fachkundiger Aufklärung und Beratung erfolgen.

Die vorliegende Präsentation ist urheberrechtlich geschützt. Die gewerbliche Verwendung und jede Vervielfältigung sind nicht gestattet.

Stand dieser Präsentation: 11. September 2023



[www.onegroup.de](http://www.onegroup.de)