

GESCHÄFTSPLAN

DER AVORIS GMBH

1. Executive Summary

„AVORIS entwickelt und realisiert Immobilienprojekte in urbanen Räumen Österreichs.“

Die AVORIS GmbH ist Teil der AVORIS Unternehmensfamilie, in der wir hochwertige Immobilien im urbanen Raum entwickeln. Urbanen Lebensraum zu entwickeln, bedeutet für uns, Wohn- und Freiräume, Geschäfte und Arbeitsumgebungen für die Zukunft zu schaffen. Jedes Projekt ist als Gesamtorganismus einzigartig. Der Mensch mit all seinen Bedürfnissen steht dabei im Zentrum. Auch die Umgebung und die Ansprüche einer sich permanent verändernden Gesellschaft hat das Unternehmen bei jeder Entwicklung im Blick.

Wir investieren ausschließlich in Städten mit positiven Entwicklungsperspektiven. Gleichzeitig wählen wir nach intensiven Marktanalysen nur jene Immobilien aus, von deren Potenzial zur Entwicklung oder Bewirtschaftung wir überzeugt sind. Dabei achten wir darauf, dass nur jene Objekte Teil der AVORIS Familie werden, die zu uns und den hohen Anforderungen unserer Kunden passen. Mit dem Know-How unseres interdisziplinären Teams und langjähriger Erfahrung in Planung und Ausführung schaffen wir hochwertige Lebensräume und dauerhafte Wertanlagen.

Die Aufgabe der AVORIS GmbH umfasst die gesamte operative Umsetzung der Entwicklung ihrer Projekte. Von der Akquisition der Immobilie, über die Konzeption, Planung und Genehmigung, über die technische und kaufmännische Abwicklung, den Bau, bis hin zum Verkauf der Einheiten.

2. Unternehmensstruktur

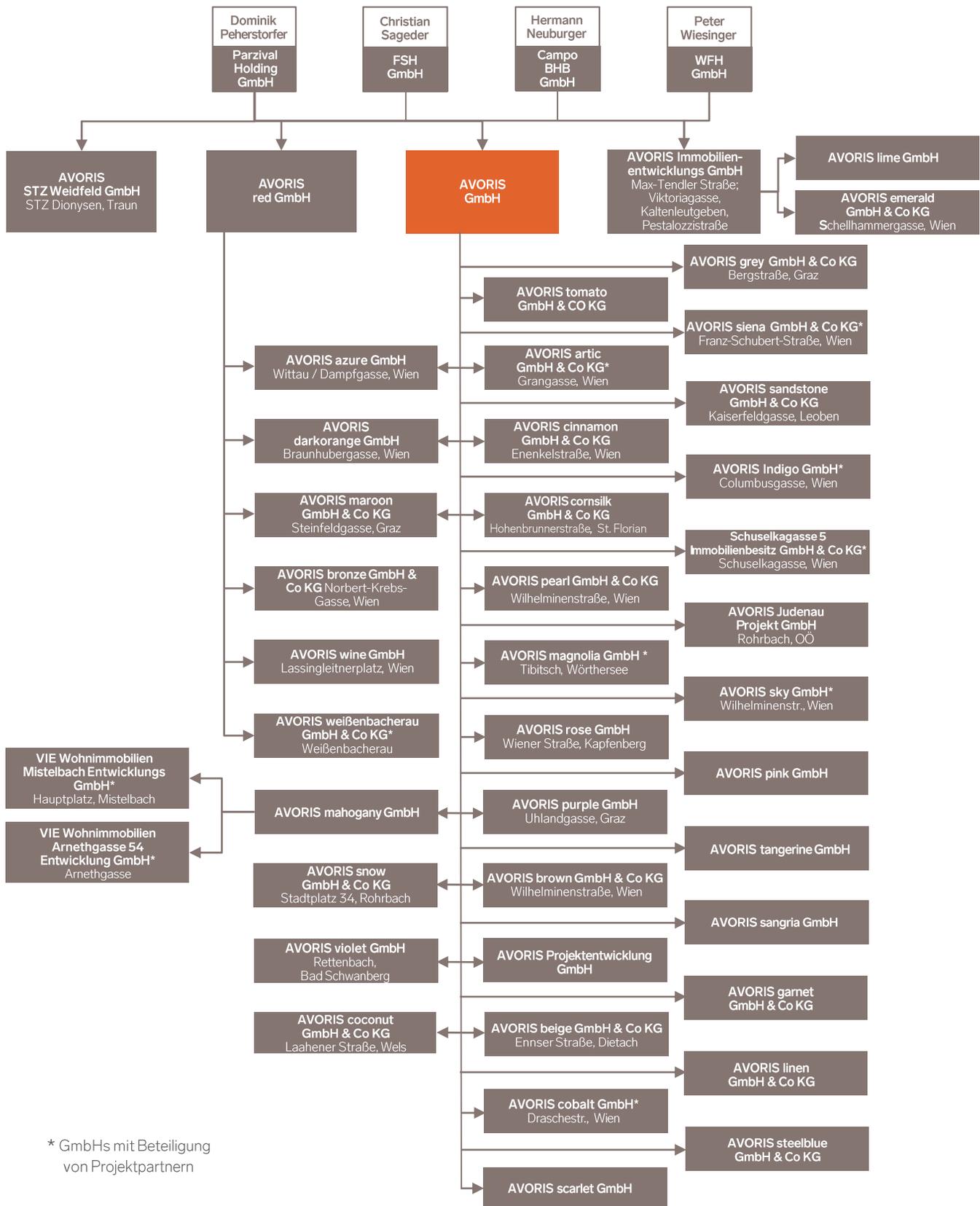
„Die Geschichte der AVORIS-Familie beginnt 2014 in Wien.“

Gegründet 2014 mit Firmensitz in Wien, zählt unser Unternehmen mehr als 20 engagierte und professionelle Mitarbeiter aus den Bereichen Architektur, Projektsteuerung, Finanzen, Vertrieb und Marketing.

Die AVORIS Familie hat in den letzten Jahren bereits 44 Projekte mit Nutzflächen von 62.644 m² und einem Volumen von rund EUR 116,2 Millionen erfolgreich umgesetzt. Mit Stand Q4 2024 sind 43 Entwicklungs- und Bewirtschaftungsobjekte mit einem Gesamtvolumen von EUR 340,4 Millionen im Portfolio der AVORIS.

Die 2018 gegründete AVORIS GmbH entwickelt als Bauträger über ihre Projektgesellschaften Immobilien in den wachsenden Ballungsräumen von Wien und Umgebung, Oberösterreich, Kärnten und der Steiermark.

Aktive Projekte und Gesellschaften der AVORIS GmbH



* GmbHs mit Beteiligung von Projektpartnern

Die AVORIS GmbH in Zahlen

Als Schwester der AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH steht die AVORIS GmbH mit ihren Projektgesellschaften derzeit für:

238

Mio. EUR Projektvolumen

26

aktive Entwicklungs- und Bestandsprojekte

55.586

Nutzfläche in m²

265,2

Mio. EUR geplanten Verkaufserlös

3. Kostenstruktur in Mio. EUR

Ankaufskosten	-63,51
Planungskosten	-12,37
Baukosten	-103,96
Finanzierungskosten	-23,50
sonstige Projektkosten	-34,58

Gesamt Investitions Kosten (GIK) -237,91

geplante Verkaufserlöse	234,17
bereits realisierte Verkaufserlöse	31,00
geplante Bewirtschaftungserträge	1,63
prognostizierte GIK	-237,91
Gemeinkostenzuschlag 5%	-11,90

Gewinn vor Steuern 17,00

4. Produkt und Markt

„Um unser gesundes Wachstum gewährleisten zu können, sind wir immer auf der Suche nach neuen, interessanten Projekten.“

Wir entwickeln Immobilien mit Fokus auf Wohnen und Arbeiten im urbanen Raum. Der Realisierung eines Immobilienprojekts geht eine jahrelange, komplexe und intensive Planungsarbeit voraus.

Der typische Ablauf gestaltet sich folgendermaßen:

- Ankauf der Immobilie
- Entwicklungsphase (Konzept, Planung, Genehmigung, Vergabe)
- Bau
- Verkauf

Das eingespielte Team der AVORIS Familie hat effiziente Abläufe und Prozesse etabliert, um aus jedem Projekt das Optimum herauszuholen. Eine gute und werthaltige Projektentwicklung misst sich dabei nicht allein im erzielten Verkaufspreis, sondern bereits in der Planungsphase und schlussendlich in der Zufriedenheit der Menschen, die später im fertig entwickelten Projekt leben und arbeiten werden.

Wichtige Eckpunkte eines sowohl auf dem Markt als auch betriebswirtschaftlich erfolgreichen Immobilienprojekts sind unter anderem:

- Die Lage der Immobilie
- Die Anbindung und die lokale Infrastruktur
- Die Architektur (Grundrisse, Licht, Haustechnik und -logistik)
- Die Einbettung und Vernetzung in das Grätzel
- Das Entwicklungspotenzial

Die gesamte Entwicklung eines AVORIS-Projekts ist auf die Interessen der jeweiligen Zielgruppen maßgeschneidert. So schaffen wir realen Mehrwert für unsere Kunden.

Die wichtigsten Kundengruppen im Überblick:

- **Eigennutzer:** bei ihnen steht das Wohnen an sich im Mittelpunkt, kaufen sie eine Wohnung doch primär für sich selbst. Dennoch ist eine mögliche spätere Vermietung bei der Planung zu berücksichtigen. Der typische Eigennutzer von AVORIS Wohnungen ist meist zwischen 25 und 50 Jahren alt. Höchste Ansprüche an Wohnqualität, Ausstattung, Grundrissgestaltung und Details der Ausführung kennzeichnen diese Kunden. Diese Kundengruppe umfasst Frauen wie Männer gleichermaßen, die finale Kaufentscheidung bei Paaren wird jedoch vielfach von den weiblichen Kunden getroffen.
- **Anleger:** kaufen eine oder mehrere Wohnungen als Geldanlage und zur Weitervermietung. Bei ihnen stehen sowohl die Wertentwicklung der Wohnfläche als auch die durch Vermietung erzielbare Rendite im Mittelpunkt der Kaufentscheidung. Anleger in AVORIS Immobilien sind überwiegend männlich und 40 Jahre oder älter.
- **Investoren:** kaufen ein gesamtes Immobilien-Projekt oder investieren in ausgewählte Projekte. Bei Investoren stehen die einfache, dauerhafte und nachhaltige Bewirtschaftung sowie eine gute Vermietbarkeit bei gleichzeitig attraktiver Rendite im Fokus des Interesses. Ein Investment in die AVORIS GmbH bedeutet nicht nur ein Investment in ausgewählte Immobilienprojekte in Österreich, sondern auch in die jahrelange Erfahrung und das Know-How der gesamten AVORIS Familie.