



Ihr Partner für Finanzierungen  
von Tourismusprojekten

 **TOURISMUSFONDS**



# Der s Tourismusfonds stellt sich vor.

Die s Tourismusfonds Management AG (s Tourismusfonds) wurde 1997 mit dem Ziel gegründet, der österreichischen Tourismuswirtschaft eine alternative Finanzierungsvariante in Form von Beteiligungskapital (Mezzaninkapital, Risikokapital) zur Verfügung zu stellen.

Als Unternehmen der Erste Bank-Gruppe verfügen wir über ein Grundkapital von etwa 55 Millionen Euro. Besonderheiten sind die steuerliche Ausgestaltung in Form einer Mittelstandsfinanzierungs-AG und die Einbeziehung des Garantiegebers aws (austria wirtschaftsservice).

Im Bereich des Beteiligungskapitals und am s Tourismusfonds erkennt man, dass risikoreichere Finanzierungen auch für touristische Projekte zum Erfolg führen können. Voraussetzung dafür ist ein Finanzierungsvorhaben mit besonderem Chancen-Potenzial.

Der Schwerpunkt unseres Engagements liegt dabei vor allem in Immobilienfinanzierungen der österreichischen Hotel- und Tourismuswirtschaft. Zur Darstellung einer ausgewogenen Gesamtstruktur kooperieren wir mit zahlreichen Partnern aus den Bereichen Finanzierung und Tourismuswirtschaft (Österr. Tourismusbank, aws).



# Unsere Leistungen für Ihr Unternehmen.

## Finanzierungen

Als Eigenkapitalgeber bieten wir eine optimale Ergänzung zu traditionellen Kapitalformen und fungieren als Partner für herkömmliche Geld- bzw. Kreditinstitute, Förderstellen sowie Unternehmensberater und erarbeiten so eine optimale Finanzstruktur.

Dabei bieten sich z. B. echte (oder atypische) stille Beteiligungen, Anteile am Kommanditkapital bis hin zu Anteilen an Kapitalgesellschaften und verschiedene rechtliche Ausgestaltungen an.

Die Höhe des Kapitaleinsatzes liegt im Regelfall in einer Bandbreite von rund 1 Mio. bis 5 Mio. Euro pro Projekt, abhängig von der individuellen Situation des Unternehmens bzw. des Projekts.

Die Gewährung von Eigenkapital birgt ein größeres Risiko gegenüber einer traditionell besicherten Finanzierung, z. B. einem Darlehen, daher sind, im Gegensatz zur klassischen Bankfinanzierung, auch die Renditeerwartungen höher. Eine Rückführung des Kapitals erfolgt auf unterschiedlichste Art.

Sowohl echte als auch atypische stille Beteiligungen sind eine Form des Mezzaninkapitals, einer Mischform aus Eigen- und Fremdkapital, welches in der Regel unbesichert ist. Es übernimmt dabei eine äußerst flexibel gestaltbare Hebelfunktion, vor allem für Fremdkapitalfinanzierungen, und wird vor den Kernkapitalgebern (etwa GmbH-Gesellschaftern oder Aktionären der AG) bedient.

Sinnvoll sind diese Finanzierungsformen bei voraussichtlich erfolgreichen Unternehmen mit einem stabilen Management, zukünftig positiven Cashflows, einer baldigen Wertsteigerung des Unternehmens sowie absehbaren Wachstumsprognosen. Da unser Veranlagungszeitraum im Normalfall zwischen 8 und 15 Jahren liegt, ist auch die Berücksichtigung einer Exit-Lösung für uns als Investor notwendig.

Die Voraussetzung für unsere Beteiligung umfasst Kontrollrechte und Einsichtnahmen in den Betrieb. Im Interesse aller beteiligten Partner ist ein regelmäßiges Informationswesen wie Quartalsberichte, Erfolgsrechnungen und Prognosen erforderlich.

## Beratung, Controlling und Vermittlung von Dienstleistungen

Langjährige Erfahrung und ein weitreichendes Netzwerk im Tourismus ermöglichen es uns, erforderliche strategische Partnerschaften für ein Projekt zu initiieren.

Wir stellen für ein Unternehmen notwendige Dienstleistungen in Form von Eigenleistungen bereit bzw. Fremdleistungen Dritter aus den Bereichen Controlling, Management, Human Resources sowie Qualitätsmanagement.

Da wir den Betrieb nicht operativ führen, ist ein erfolgreiches Unternehmensmanagement Voraussetzung für unsere Dienstleistungen. Die Kernkompetenzen, z. B. Personalführung sowie Marketing und Vertrieb bleiben weiterhin im ausschließlichen Entscheidungsbereich des Unternehmers.



# Benötigte Informationen über das geplante Projekt.

## 1.) Wirtschaftliche Daten:

- Jahresabschluss (Bilanz und GuV) der letzten 3 bis 5 Wirtschaftsjahre
- Investitions- und Finanzplan der letzten 3 sowie der nächsten 3 bis 5 Jahre

## 2.) Informationen über das geplante Projekt:

- Feasibility Study mit Detailplanung, insbesondere hinsichtlich Erfolgsrechnung, Kennzahlen, Produkt (USP, Konkurrenzvergleich, Markt, Marketing und Personal)
- Organigramme und Aufbauorganisation, Broschüren, Fotos
- Beschreibung des Bauvorhabens, insbesondere der Anlage, Zimmer, Freizeiteinrichtungen etc.
- Auflistung besonderer Ausstattungen, auch mittels Plänen, Planskizzen, Entwürfen
- Generalunternehmerangebote, Kostenschätzungen, Baukostenaufstellungen

## 3.) Informationen über die Immobilie bzw. das Bauvorhaben:

- Grundbuchauszug, Schätzgutachten, Nutzflächenaufstellung
- Baupläne, Lageplan, Bewilligungen
- Kaufverträge

## 4.) Rechtliche Informationen:

- Firmenbuchauszug, Gesellschaftsvertrag
- wesentliche Unternehmensverträge, insbesondere Dauerschuldverträge wie Leasing oder Miete
- Kreditverträge, sonstige Beteiligungsverträge
- Zusagen Förderstellen (ÖHT, Landesorganisationen, ERP, Bürges etc.)
- Förderevereinbarungen
- Managementverträge, Betreiberverträge, Pachtvereinbarungen





# So erreichen Sie uns.

Die Kontaktaufnahme zu uns erfolgt auf mehrere Arten. Wir erhalten Projektvorschläge aus den verschiedensten Bereichen der Erste Bank, der Sparkassen, anderen Geldinstituten oder direkt vom Unternehmer selbst.

Weiters besteht eine intensive Zusammenarbeit mit Tourismusexperten, Beratern, Förderstellen und allen anderen Instituten der touristischen Projektberatung und -unterstützung.

Eingelangte Projektunterlagen durchlaufen eine genaue Prüfung. Die Besichtigung vor Ort, eine Marktanalyse, eigene Berechnungen und das Erstellen möglicher Finanzierungsvarianten werden von unserem Team durchgeführt (Due Diligence).

Gegebenenfalls werden mit dem Projektwerber und seinen Partnern mögliche Finanzierungsvarianten ausgearbeitet und eine Entscheidung über eine mögliche Geschäftsbeziehung getroffen.

**Kontakt:**  
**s Tourismusfonds Management AG**  
Fleischmarkt 18/14  
1010 Wien  
Tel.: +43 050100 25251  
Fax: +43 050100 25299  
E-Mail: [info@s-tourismusfonds.at](mailto:info@s-tourismusfonds.at)  
[www.s-tourismusfonds.at](http://www.s-tourismusfonds.at)



