



Projekt: Šiška Tivoli*

Entwicklung eines Wohn- und Bürobauprojektes

trivium GmbH & Co Slowenien 3 KG, Celovška cesta 175, 1000 Ljubljana

* Das Projekt liegt im 14. Bezirk -Namens Šiška - von Ljubljana und gleich neben dem Freizeitpark Tivoli

Risikohinweis

Das auf den nächsten Seiten vorgestellte Projekt stellt eine Möglichkeit zur unternehmerischen Beteiligung an einem Immobilieninvestment dar.

Jede unternehmerische Beteiligung **bietet Chancen aber auch Risiken**.

Wir bitten Sie daher folgende Punkte in Ihre Investmententscheidung miteinzubeziehen und zu bedenken:

- Das Projektkonzept und die Zahlen/Fakten beruhen auf bestmöglichen realistischen Schätzungen
- Es kann nicht garantiert werden, dass die kalkulierte Zielrendite erreicht oder übertroffen wird
- Es kann nicht garantiert werden, dass die kalkulierte Projektlaufzeit immer eingehalten werden kann
- Sie haften mit Ihrem eingesetzten Kapital, darüber hinaus besteht für Sie kein Risiko

Insbesondere wird dem Empfänger dieser Marketingmitteilung empfohlen, allenfalls unter Einschaltung eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche u.a. Konsequenzen zu prüfen.

Ljubljana

Allgemeine Informationen

- Slowenien wurde am 1. Mai 2004 ein Mitgliedstaat der Europäischen Union und ist seit 2007 Mitglied der Eurozone.
- Ljubljana (Laibach), ist die Hauptstadt von Slowenien und mit knapp 300.000 Einwohnern zugleich seine größte Stadt. Die Stadt ist das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Sloweniens.
- Ljubljana ähnelt einerseits einer österreichischen Stadt, hat aber durch die vielen Cafés am Fluss „Ljubljanica“ und das gemäßigte Klima ein spezielles mediterranes Flair.
- Die Universität Ljubljana umfasst rund 65.000 Studenten, die sich auf 22 Fakultäten verteilen. Damit ist sie nicht nur die größte Hochschule Sloweniens, sondern zählt auch zu den größten und renommiertesten Universitäten Europas.
- Die Universitätsklinik von Ljubljana hat einen international ausgezeichneten Ruf und beschäftigt rund 8.000 Angestellte.
- Rechtssicherheit beim Immobilienkauf > Für Staatsbürger eines Mitgliedstaates der EU und des EWR gelten bei der Miete und dem Erwerb von Immobilien keinerlei Beschränkungen oder besondere Bedingungen.
- Grundbuch: vorhanden und gepflegt.

Wohnungsmarkt in Ljubljana

Daten und Fakten

- Bausubstanz: Altstadt: überwiegend Jahrhundertwende; Peripherie: Bestandsimmobilien gemischt.
- Sehr gute Nachfrage verbunden von neu errichteten Wohnungen.
- In der von uns angebotenen Lage, werden **2-3 Zimmer Wohnungen** in den Größen **zwischen 60 m² und 90 m² nachgefragt**, wobei die **Verkaufspreise für Neubauwohnungen** sich zwischen netto **€ 2.500 p.m² und € 3.500 p.m²** bewegen.
- Entscheidend für den Wohnungskäufer ist vor allem der **absolute Verkaufspreis**. D.h. der Gesamtkaufpreis sollte **zwischen rund € 175.000 und € 250.000** liegen.
- Für Investoren bietet sich ein **attraktives Steuersystem** an. Mit Österreich besteht ein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA). Vereinfacht dargestellt:
 - Die Gewinne der Projektgesellschaft werden in Slowenien mit **17% Körperschaftsteuer* endbesteuert**.
 - Die Investoren erhalten eine Gewinnzuweisung aus der Projektgesellschaft, die nach dem DBA Slowenien/Österreich in Österreich unter Progressionsvorbehalt von der Besteuerung auszunehmen sind.

* lt. Auskunft der slowenischen Finanzverwaltung und der Steuerberatung ECOVIS.

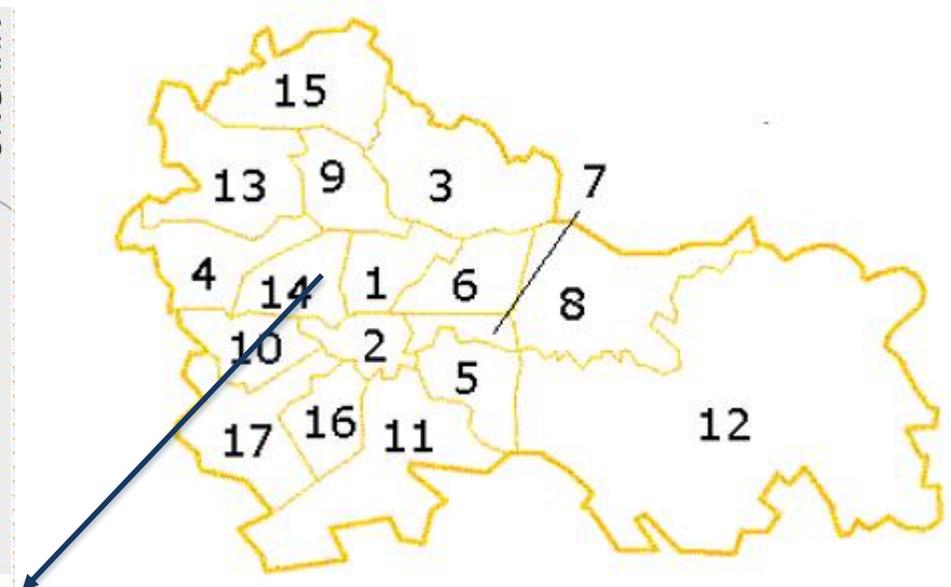
Die Lage des Objektes

Seite 1

Das Objekt liegt auf einer infrastrukturell gut angebundenen Straße, der Celovška cesta 175, im 14. Bezirk von Ljubljana, welche direkt zu einer Stadtautobahn H3 (nächste Auf-/Abfahrt in rund 500m) führt, die die Abbindung Richtung Italien, sowie über Maribor in Richtung Österreich gewährleistet. Das rund 3 km entfernte Stadtinnere ist mit dem öffentlichen Bus (hält unmittelbar vor der Liegenschaft) in rund 10 Minuten erreichbar. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich viele Nahversorger, ein Kindergarten und eine Volksschule. Der 14. Bezirk ist unmittelbar anschließend zum 1. Bezirk (Altstadt) und stellt den bevölkerungsreichsten Bezirk dar. Die Gegend ist gerade für Familien eine der gefragtesten Wohngegenden.



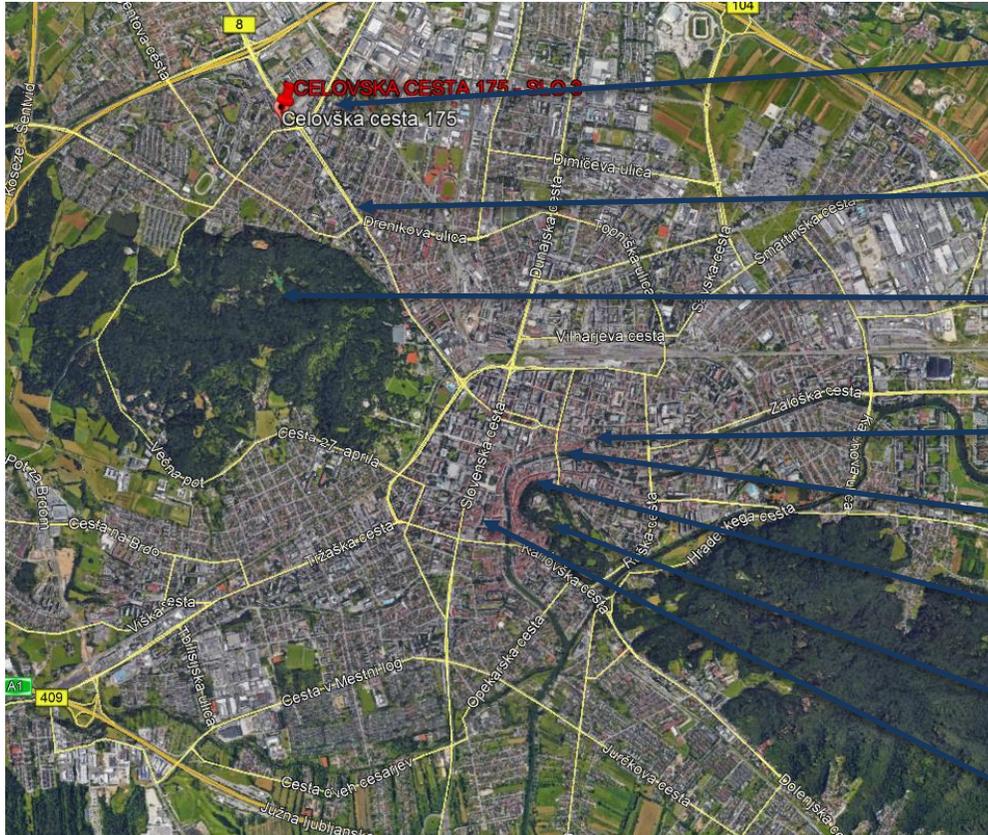
50 Kilometer



Objektstandort

Die Lage des Objektes

Seite 2



Objektstandort

Celovška cesta
(Klagenfurter Straße)

Tivoli Freizeitpark

Universitätsklinik

Ljubljana

Altstadt

Burg

Universität

Das Projekt/Businessmodell

Seite 1

Das Objekt wird von der trivium GmbH & Co Slowenien 3 KG um **€ 5.100.000** (exkl. Nebenkosten) erstanden. Eine **rechtskonforme Baugenehmigung** zum Teilabbruch sowie Ausbau der Wohnhausanlage, Gewerbeflächen und der Tiefgarage **wird miterworben**.

Wir planen einen Teil der heutigen Gewerbeflächen abzureißen und das hinter dem Bürohaus entstehende Wohnhaus mit Gewerbeflächen inkl. zugehöriger Parkinfrastruktur neu zu errichten. Das nichtabgebrochene Bürohaus wird durchgehend bewirtschaftet (Sicherung der laufenden Kosten) und am Ende der Vermarktungsperiode an einen Finanzinvestor abgegeben. Als **Projektlaufzeit** rechnen wir mit **rund 48 Monaten**.

Liegenschaftsparameter

- Grundstücksfläche: 5.400m²
- Bestandsflächen: 1.630m² Büro (Straße) und 800m² Retailflächen, welche abgebrochen werden (Hof)
- Das vierstöckige Bürogebäude ist komplett vermietet und wurde vor 2 Jahre revitalisiert

Neubau im Hoftrakt:

- 10-stöckiges Wohngebäude mit einer Nettowohnfläche von 4.083m² (60 Wohnungen/Durchschn. 68m²)
- 850m² Retailflächen im EG
- Tiefgarage mit 60 Stellplätze sowie 70 Stellplätze im Freien (130 PKW-Plätze)

Das Projekt/Businessmodell

Seite 2

Nachfrage

- Hohe Nachfrage von Eigennutzern: es entstehen 60 Stück 2 bis 3- Zimmer Wohnungen **zwischen 58-85m² (inkl. Balkon)**. Die Wohnungsgrundrisse wurden nach intensiver Marktanalyse, dem Markt entsprechend entworfen.
- Nachfrage an PKW-Plätzen: überdurchschnittlich, da in der Umgebung sehr viele Wohnhausanlagen aus den 60er/70er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet wurden, die keine Stellplätze aufweisen.
- Vergleichbare Objekte in unmittelbarer Umgebung (kleiner 1 km) haben Vorverkaufsquoten von rund 30% innerhalb von 12 Monaten ab Vermarktungsbeginn erreicht. Ein Vorverkauf darf erst ab aufrechter Baugenehmigung publiziert und auch vermarktet werden – Slowenischer Konsumentenschutz!
- Ein Vorverkauf bedingt ein starkes Commitment: 10% Angeld-Regel – D.h., sollte der Käufer zurücktreten, bekommt der Verkäufer das volle Angeld als Kompensationsleistung abgegolten

Zielgruppen Vermietung – Büro

- Das Bürogebäude ist derzeit voll vermietet und erwirtschaftet Mieteinnahmen von rund € 180.000 p.a.

Zielgruppen Abverkauf

- Wohnungen (58-85m²): Eigennutzer, oder Investoren (Rendite > 3%)
- Bürogebäude/Retailflächen: Finanzinvestoren. Renditeerwartung rund 7% +

Bilder

Außenaufnahmen – Februar 2019



Bilder

Bürogebäude – Bestand OG 2 & 3



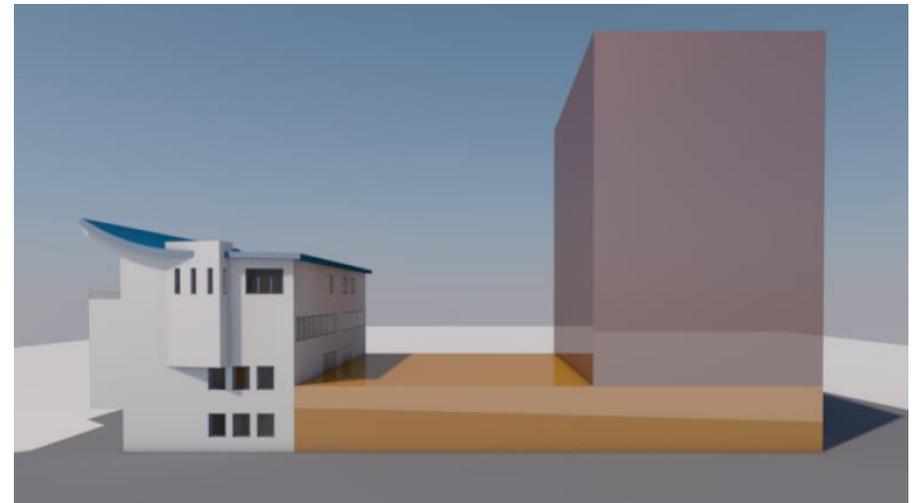
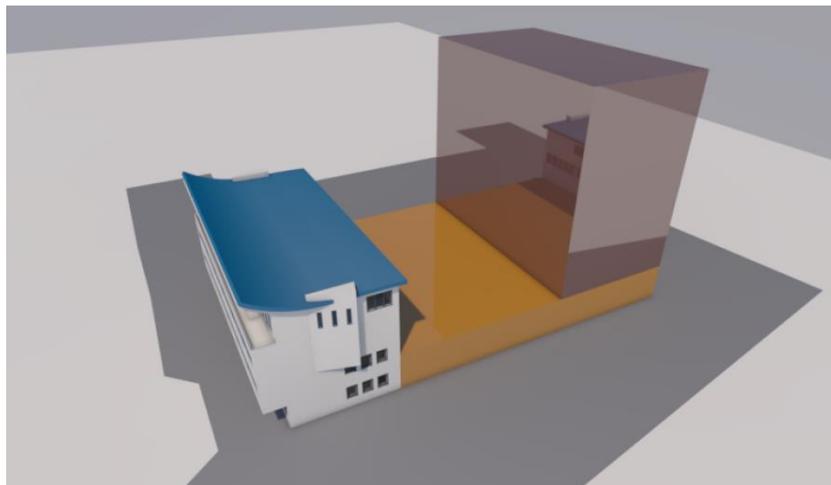
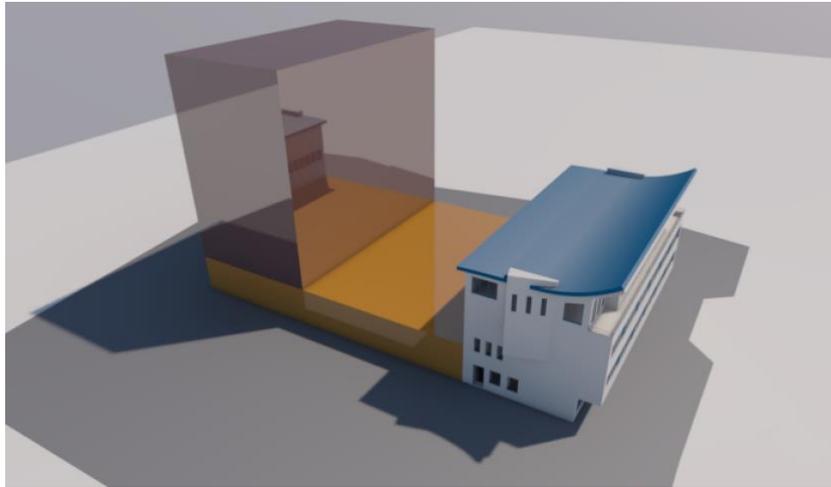
Bilder

Bürogebäude – Bestand OG 2 & 3



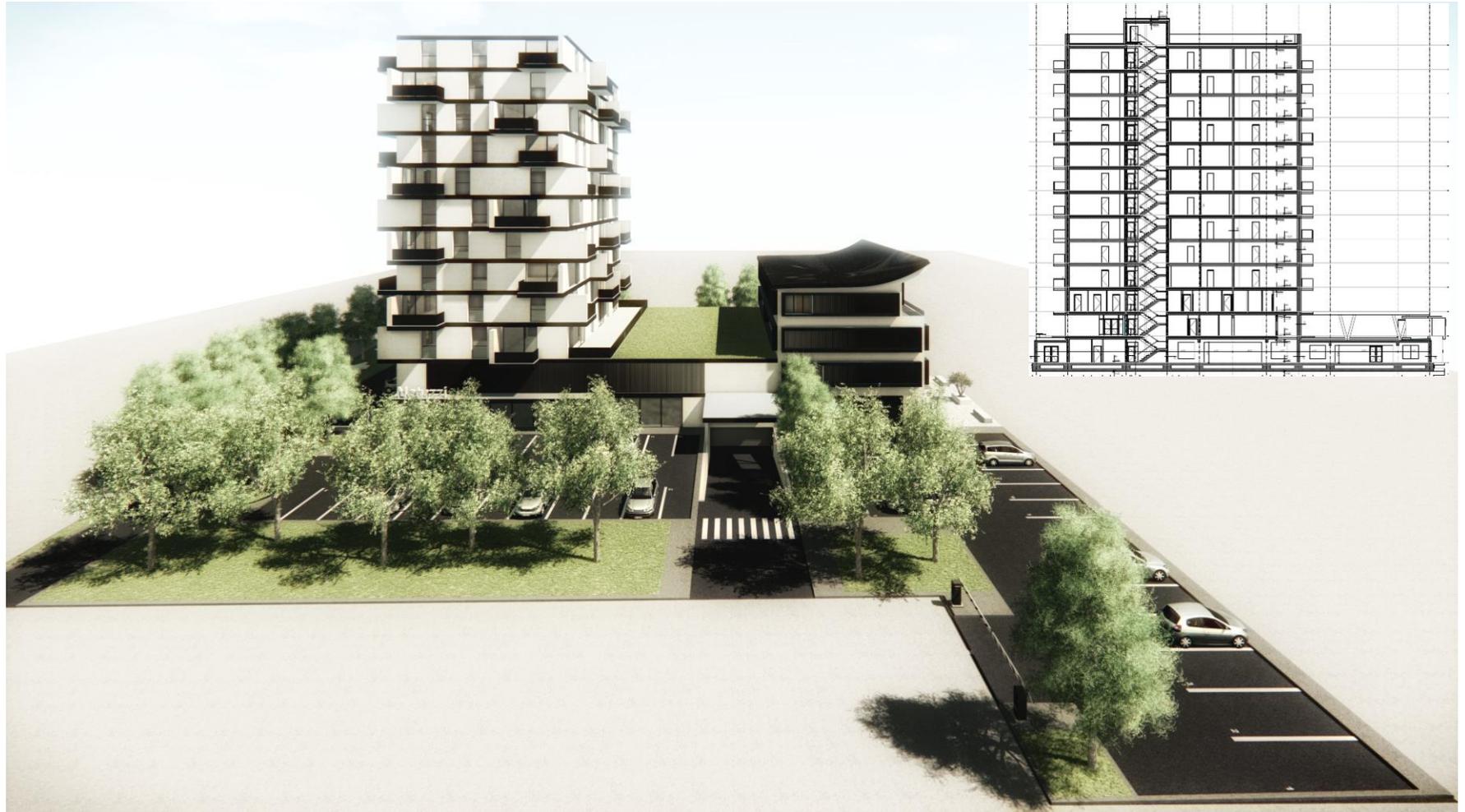
Bilder

Visualisierungen 1



Bilder

Visualisierungen 2



Bilder

Visualisierungen 3



Bilder

Grundriss pro Stockwerk



Rahmendaten: Allgemein

| | |
|---|----------------------------|
| ○ Beteiligungsmöglichkeit (Eigenkapital) | € 3.700.000 |
| ○ Mindestzeichnungssumme | € 100.000 |
| ○ Geplante Projektdauer | 48 Monate |
| ○ Geplante Investoren Rendite | 45% |
| ○ Flächen | |
| • Grundstücksfläche | 5.400 m² |
| • Verwertbare Flächen, gesplittet: | |
| • Neubau-Wohnflächen | 4.083 m² |
| • Neubau-Gewerbe | 850 m² |
| • Bestand-Büroflächen inkl. Sozialräume (UG/EG/OG1-3) | 1.630 m² |
| • 60 Tiefgaragen-Parkplätze (15m ² /PKW) | 900 m² |
| • 70 Parkplätze im Freien (15m ² /PKW) | 1.050 m² |

Rahmendaten: Investitionen

| | |
|--|---------------------|
| ○ Kaufpreis Objekt | € 5.100.000 |
| ○ Kaufnebenkosten | € 153.000 |
| ○ Baukosten/Sanierungskosten | € 6.714.000 |
| ○ Gemeinkosten (Planung, Einreichung, Bauaufsicht, Rechtsberatung, Steuerberater, Infrastruktur) | € 1.253.000 |
| ○ Finanzierungskosten Kreditrahmen von € 9 Mio. mit 3% Zinsen | € 633.000 |
| ○ Vermarktung des Objektes, Makler/Marketing (Makler, Website, Folder, Bewerbung, Equity Raising,) | € 620.000 |
| ○ Projektimplementierungskosten (Projektplanung und -steuerung durch ext. Konsulenten) | € 298.000 |
| <hr/> | |
| ○ Gesamtinvestition (GIK) | € 14.771.000 |

Rahmendaten: Erträge

| | |
|---|------------------------|
| ○ Verkaufserlöse (Neu,- Bestandsflächen & PKW-Stellplätze) | € 17.378.000 |
| ○ Ø Verkaufspreis – Neubau-Wohnungen (4.083 m ²) | € 2.975/m ² |
| ○ Ø Verkaufspreis – Neubau-Gewerbe (850 m ²) | € 1.900/m ² |
| ○ Ø Verkaufspreis – Bestand-Büro (1.630 m ²) | € 1.476/m ² |
| ○ Ø Verkaufspreis – PKW (60 TGP, 70 Außen-Stellplätze) | € 9.308/PKW |
| ○ Mieterlöse (4 Jahre, p.a.€ 180.000) | € 720.000 |
| <hr/> | |
| ○ Erlöse gesamt | € 18.098.000 |
| ○ Kalkulierter Projektgewinn | € 3.327.000 |
| ○ Eigenkapitalrendite – für das gesamte Projekt | 90 % |
| ○ Gewinnverteilung | |
| • Investoren | 50% |
| • trivium | 50% |
| ○ Anteiliger Gewinn für Investoren | € 1.663.500 |
| ○ RENDITE für Investoren | 45% |

Risikobetrachtung

der Investorenrendite

Entwicklung – Errichtungskosten (Sanierung)



Entwicklung - Abverkaufserlöse



Organisation

- Die trivium übernimmt die Projektleitung und das Management des Projektes. Bevor der Abverkauf beginnt, werden nochmals marktrelevante Studien umgesetzt, um den höchstmöglichen Ertrag zu erwirtschaften.
- Das Projekt wird als GmbH & Co KG organisiert.
- Komplementär und somit voll und unbeschränkt haftend für das gesamte Projektvolumen, ist die trivium realitätenverwaltung gmbh.
- Investoren können sich ab einem Investmentkapital von € 100.000 beteiligen und erhalten die Stellung eines Kommanditisten. Die Haftung ist somit mit der Einlage begrenzt.
- Die trivium services gmbh fungiert als Treuhänder für die Kommanditisten. Dies hat den Vorteil, dass die Kommanditisten, außer gegenüber der Finanzverwaltung, nach außen nicht aufscheinen und, dass die tägliche Projektarbeit auf operativer Ebene unkompliziert abläuft.
- Die erzielten Gewinne werden zwischen den Investoren und der trivium realitätenverwaltung gmbh 50:50 geteilt.
- Auszahlung nach Abschluss des Projektes => Gesamtbestand verkauft.

Disclaimer

Diese Unterlage ist streng vertraulich und nur zu Ihrer Information erstellt. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung für eine Veranlagung dar. Ebenso wenig stellt diese Unterlage eine Anlageberatung dar. Die Unterlage enthält verschiedene Prognosen und Erwartungen sowie Aussagen, die die zukünftige Entwicklung von Immobilien betreffen. Die Aussagen beruhen auf Annahmen und Schätzungen und können mit bekannten und unbekanntem Risiken und Ungewissheiten verbunden sein.

Die tatsächlichen Entwicklungen und Ergebnisse sowie die Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage können daher wesentlich von den geäußerten Erwartungen und Annahmen abweichen. Gründe dafür können insbesondere Marktschwankungen, die Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten sowie der Finanzmärkte und Wechselkurse, Veränderungen nationaler und internationaler (Steuer-)Gesetze oder grundsätzliche Veränderungen des wirtschaftlichen und politischen Umfelds sein. Zukunftsgerichtete Aussagen beziehen sich daher ausschließlich auf den Tag, an dem sie gemacht werden.

Die Gesellschaften der trivium-Gruppe übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit derartiger Aussagen über den Stichtag der Präsentation hinaus.

trivium
IMMOBILIEN INVESTMENT GRUPPE

trivium gmbh
office@trivium.at
www.trivium.at

Büro Wien
1180 Wien | Martinstraße 10
Tel. +43 (0) 1 522 40 03-0
Fax +43 (0) 1 522 40 03-27

Büro Bregenz
6900 Bregenz | Reichsstraße 9
Tel. +43 (0) 55 74 207 46-0
Fax +43 (0) 55 74 207 46-15

Sitz der Gesellschaft
und Registergericht:
Wien FN 309439h
ATU 64150019