



Firmenpräsentation
trivium
IMMOBILIEN INVESTMENT GRUPPE



- 2008 gegründet, 2010 folgte die Expansion in den Westen von Österreich (Bregenz), es folgten die Markteintritte (projektbezogen) in Tschechien (Prag), Slowenien (Maribor und Ljubljana) und schließlich 2019 (nach bereits 6 initialisierten Projekten) nach Deutschland, wo die trivium Gruppe eine eigenständige Tochtergesellschaft betreibt.
 - 100% im Besitz des Managements (Privatinvestoren). Durch die Inhaberstruktur ergeben sich keinerlei Abhängigkeiten.
 - Spezialisiert auf die Restrukturierung und Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.
 - Die Kunden der trivium sind vermögende Privatpersonen, Unternehmer, Privatstiftungen und Family Offices, welchen ein vollständiges Paket an Dienstleistungen im Immobilieninvestmentbereich angeboten wird.
 - Partnerschaftliche Zusammenarbeitsmodelle (Club Deal Struktur).
-

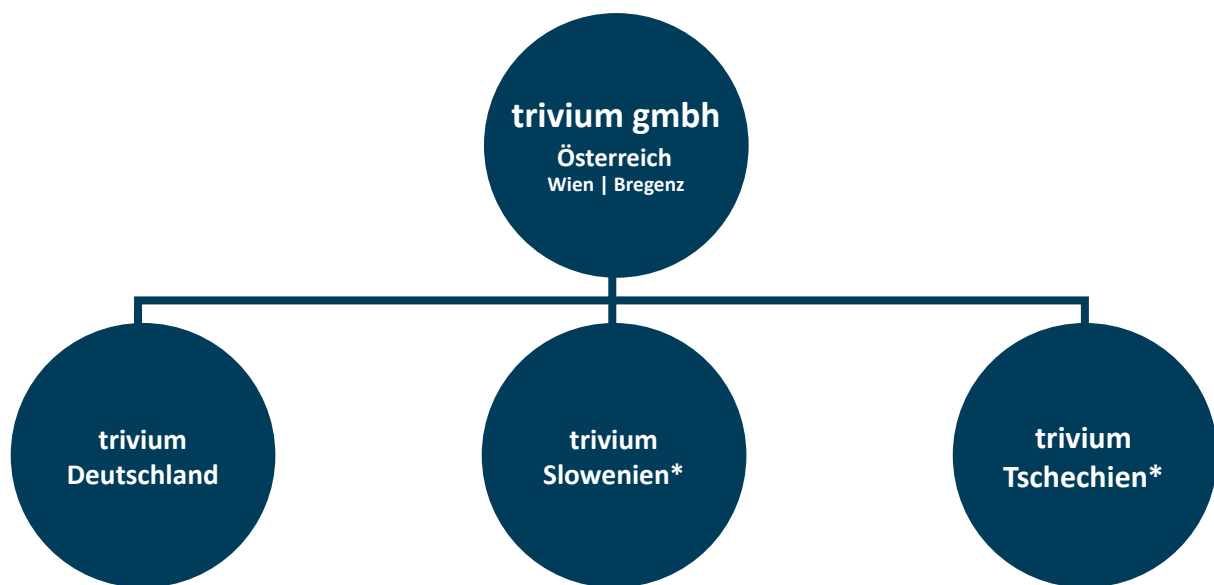
- Nischenstrategie: Es wird vornehmlich in Immobilien mit Gesamtinvestitionskosten (GIK) bis zu EUR 100 Mio. investiert.
 - Geringerer Wettbewerb (zu groß für private, zu klein für institutionelle Investoren)
 - Erwirtschaftung von Renditen mit einem optimalen Risiko/Renditeverhältnis
 - Eigenes Commitment: Das Unternehmensmanagement ist - gerechnet auf das gesamte aufgebrachte Eigenkapital – vielfach bei den angebotenen Projekten selbst investiert.
 - Open Book Management: Alle Investoren haben uneingeschränkten Einblick in das jeweilige investierte Projekt.
 - Das Team der trivium Immobilien Investment Gruppe besteht aus einem Managementteam und Projektverantwortlichen die gemeinsam eine langjährige Branchenerfahrung aufweisen können.
-

- Die Marke trivium steht für **Qualität, Ehrlichkeit und Vertrauen**.
- Unser Leitbild ist der **ehrbare Kaufmann**. D.h. wir wollen ein **verantwortlicher Teilnehmer** am Wirtschaftsleben sein, verbunden mit einem ausgeprägten **Verantwortungsbewusstsein** für das eigene **Unternehmen**, für die **Gesellschaft** und für die **Umwelt**. Wir stützen unser Verhalten auf **Tugenden**, die den **langfristigen wirtschaftlichen Erfolg** zum Ziel haben, ohne den **Interessen der Gesellschaft** entgegenzustehen.
- Die trivium ist ein in Regionen organisiertes Unternehmen. Die **Nähe zu unseren Kunden** und zu den **regionalen Entscheidern** (Banken, Unternehmen, Politik,...) ist uns wichtig.
- **Unternehmerisches Handeln**, die **Anteilnahme am Investmentrisiko** und eine **Bezahlung auf Erfolgsbasis** ist grundlegend für unser Wirken.
- Unsere Kunden sind Partner. Wir gehen individuell auf sie ein und entwickeln Strategien für den **gemeinsamen Mehrwert**.



trivium gmbh Geschäftsleitung: Gerhard Mittelbach, MBA, Mag. Andreas Lang, Walter Gartlgruber, Mag. Mario Kmenta und Eric Samuiloff.

trivium Unternehmens-Organigramm



*Repräsentanz



Kundenmanagement Österreich

Gerhard Mittelbach, MBA
Geschäftsführung
Vertrieb, Marketing und PR

gerhard.mittelbach@trivium.at



Kundenmanagement Österreich, Deutschland

Christoph Breuss
Geschäftsführung, Vertriebsleitung,
td services gmbh

c.breuss@trivium-group.de

Standardisierte Leistungsangebote

Je nach Bedarf und Investmentziel haben wir unterschiedliche standardisierte und/oder individuelle Investmentstrategien entwickelt. Diese können parallel oder singulär eingesetzt werden.

- **Investorenmodell**
Kauf, Neu-Organisation des Objektes, Sanierung, Parifizierung, Abverkauf
- **Wohnungen**
Eigennutzerwohnungen & Vorsorgewohnungen
- **Gewerbeimmobilien**

Für Einzelinvestoren, die spezielle gesellschaftsrechtliche Anforderungen haben, stellen wir das gesamte Angebotsspektrum sehr gerne in individueller Form zur Verfügung.

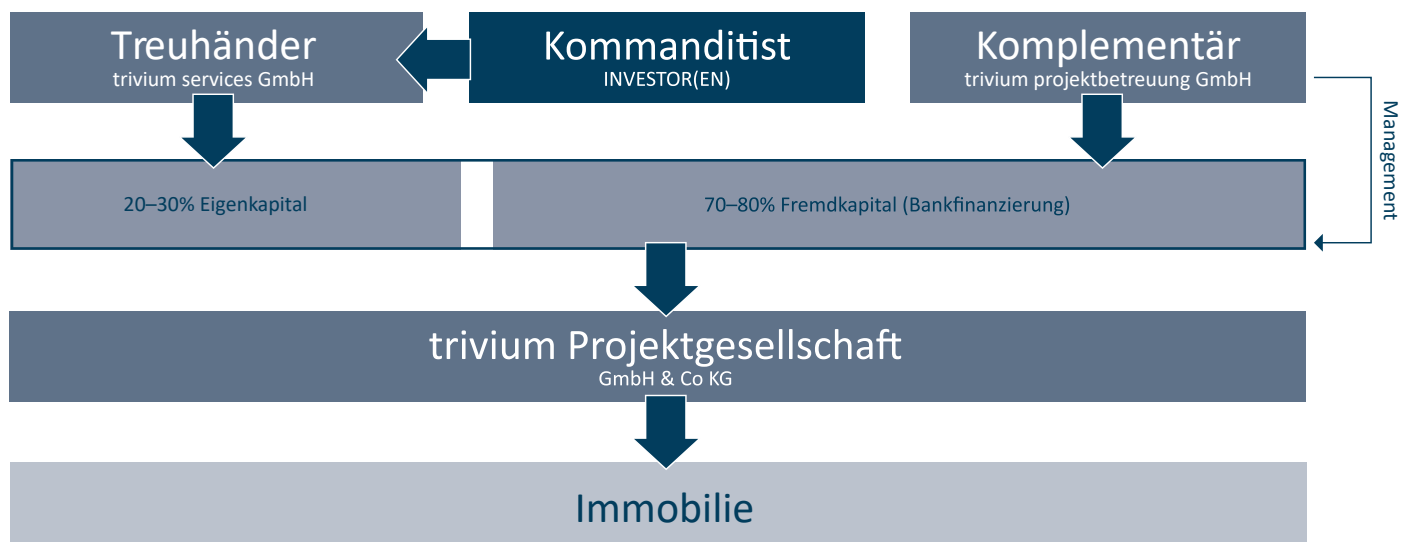
Individuelle Leistungsangebote

- Erstellen des passenden Immobilieninvestmentkonzeptes auf Basis der
 - persönlichen Ziele
 - persönlichen Risikoparameter
 - gesetzlichen Vorgaben
- Strukturierung des Investments
- Scouting und Einkauf der Immobilien
- Projektabwicklung
- Verwaltung der Immobilien
- Laufendes Reporting auf Basis der
 - rechtlichen und
 - kundeninternen Anforderungen
- Abwicklung der Exitstrategie
- Veranlagungsmodell
Kauf, Sanierung, Vermietung, laufende Optimierung
- Aufbau eines Immobilien Investment Portfolios

trivium Investorenmodell

- Kauf von Objekten im Wohn- und Gewerbebereich
- Gesamtinvestment: bis zu EUR 100 Mio.
- Neuorganisation des Objektes, wenn nötig Umwidmung
- Ausbau, weiterentwicklung und restrukturierung sonstiger möglicher Flächen
- Abverkauf der Einheiten im Einzelnen oder Gesamt
- Eigenkapitaleinsatz variabel: 20% - 100% möglich
- Laufzeit in Summe ca. 48 Monate
- Renditeziel
 - 10% - 25% Gesamtkapitalrendite
 - Eigenkapital-/Zielrendite je nach EK Einsatz: 70% - 130%

Vertritt durch Treuhandvertrag Investor



Beispiele Investorenmodell



Mehrparteienhaus: 1060 Wien, Mollardgasse 11

Kauf der Liegenschaft, Reorganisation, Dachgeschoss-Ausbau und Abverkauf. Es entstehen MicroLiving Einheiten, Familienwohnungen, Reihenhäuser mit Dachgärten (Living Offices) und ein Luxus-Penthouse im DG. Nähe zum Naschmarkt, Mariahilferstraße (Wiens größter Einkaufsstraße), U-Bahnlinien U6 und U2.

Durchlaufzeit	60 Monate
Gesamtinvestment	€ 11.000.000
Gesamtnutzfläche	3.050 m ²

Wohn- und Gewerbeliegenschaft: 88709 Meersburg, Deutschland

Die trivium hat in Meersburg am Bodensee eine Gewerbeliegenschaft gekauft und errichtet auf diesem Grundstück ein Ärztehaus mit einer Apotheke und Penthouse Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 3.300m² Nutzfläche und 50 Tiefgaragenplätzen. Die Wohnungen bieten Seeblick und großzügige Terrassen.

Durchlaufzeit	48 Monate
Gesamtinvestment	€ 14.100.000
Gesamtnutzfläche	3.300 m ²



Wohn- und Gewerbeliegenschaft: 1000 Ljubljana, Slowenien

Das baugenehmigte Projekt wurde von der trivium gekauft. Der im vorderen Teil der Liegenschaft befindliche Bürotrakt ist bereits renoviert und voll vermietet. Im hinteren Teil entsteht eine Tiefgarage, eine Einzelhandelsfläche mit 850m² im EG und ein Wohnturm mit 60 Wohneinheiten.

Durchlaufzeit	48 Monate
Gesamtinvestment	€ 15.000.000
Gesamtnutzfläche	6.560 m ²



Hotel, Geschäfts- und Wohnhaus: 6971 Hard, Österreich

Dieses Projekt wurde in enger Abstimmung mit der Gemeinde Hard entwickelt. Die Zwillingsgebäude haben unterschiedliche Nutzungen. Ein Objekt wird zur Gänze durch ein Hotel genutzt welches aus 107 Zimmern, einem Restaurant und einem Pool und Wellness Bereich besteht. Im zweiten Gebäude entstehen im EG Gewerbeflächen für Einzelhandel und kleinere Gewerbetreibende, im 1. OG Büros und darüber 26 Wohnungen.

Durchlaufzeit	48 Monate
Gesamtinvestment	€ 19.200.000
Gesamtnutzfläche	4.445 m ²



Referenzen

Wien	1220 Wien Wagramerstraße 109	Salzburg
1020 Wien Große Stadtgutgasse 17	1230 Wien Anton-Freunschlag-Gasse 2	5020 Salzburg Eichstraße 3-5
1020 Wien Lessinggasse 22 (Anteile)	1230 Wien Breitenfurterstraße 563	Steiermark
1020 Wien Miesbachgasse 1	Niederösterreich	8010 Graz Resselgasse 9
1020 Wien Schüttelstraße 85 (Anteile)	2020 Hollabrunn Gewerbering 11	8200 Gleisdorf Ludersdorf 19
1020 Wien Vereinsgasse 26	2334 Wr. Neudorf IZ-NÖ-Süd Straße 14-19	8700 Leoben Elisabethstraße 13
1030 Wien Schlachthausgasse 34 + 36	2340 Mödling Friedrich Schiller-Straße 73	8700 Leoben Homangasse 16
1050 Wien Hartmannngasse 10 + 14	2500 Baden Habsburgerstraße 26	8700 Leoben Knappengasse 3
1050 Wien Margaretenstraße 164	2540 Bad Vöslau Wolfstraße 13	Kärnten
1060 Wien Mollardgasse 11	3300 Amstetten Kochgasse 6, 8, 10, 12, 14	9020 Klagenfurt
1060 Wien Gumpendorferstraße 63e	3300 Amstetten	Feldmarschall-Conrad-Platz 10
1090 Wien Salzergasse 7 (DG-Ausbau)	Waidhofner Straße 42+42a BT4	9020 Klagenfurt Salmstraße 1
1090 Wien Währinger Gürtel 10	3300 Amstetten	9020 Klagenfurt Villacherstraße 79
1100 Wien Absberggasse 17	Waidhofner Straße 42+42a BT2 + BT3	9020 Klagenfurt Wulfengasse 13
1100 Wien Randhartingergasse 9-11 (Anteile, Dach)	Vorarlberg	9081 Reifnitz am Wörthersee Seenstraße 27
1100 Wien Zur Spinnerin 50	6700 Bludenz Hermann-Sander-Straße 2a	9201 Krumpendorf Wieningerallee 35
1110 Wien Simmeringer Hauptstraße 152	6800 Feldkirch Reichsstraße 82	9500 Villach Postgasse 4
1110 Wien Kujanikgasse 3 (Anteile)	6845 Hohenems Graf-Maximilian-Straße 5	INTERNATIONAL
1120 Wien Korbergasse 3	6850 Dornbirn Altweg 1	Deutschland
1120 Wien Siebertgasse 24	6850 Dornbirn Kirchgasse 5	73467 Kirchheim a. Ries Klosterhof 16
1120 Wien Wurmbstraße 50	6850 Dornbirn Marktstraße 38 + 40	78224 Singen Pfaffenhäule 30
1140 Wien Einwanggasse 41 (Anteile)	6850 Dornbirn Müllerstraße 3a	78256 Steißlingen Singenerstraße 42a-c
1140 Wien Hernstorferstraße 15	6900 Bregenz Bergstraße 5	78579 Neuhausen ob Eck
1140 Wien Hütteldorferstraße 198	6900 Bregenz Brandgasse 15	Carl-Benz-Straße 2
1140 Wien Märzstraße 156	6900 Bregenz Georgenschildstraße 4	79807 Lottstetten Industriestraße 30
1140 Wien Meiselstraße 62 (Anteile)	6900 Bregenz Schillerstraße 4	88131 Lindau Marktplatz 5
1140 Wien Tautenhayngasse 27	6900 Bregenz Vorklostergasse 60a	88131 Lindau In der Grub 4
1140 Wien Goldschlagstraße 129	6900 Bregenz Weiherstraße 2 + 4	88131 Lindau Auf der Mauer 5/7/9
1150 Wien Clementinengasse 28	6900 Bregenz Weihersteig 1-7	88131 Lindau Priel 1
1150 Wien Eduard Sueß Gasse 16 (Anteile)	6911 Lochau Hofriedenstraße 39	88709 Meersburg Dr.-Zimmermann-Str. 18/I
1150 Wien Henriettenplatz 1 + 3 (Anteile, Dach)	6914 Hohenweiler Dorf 21, 23, 25, 38, 40	Tschechien
1150 Wien Kardinal Rauscher Platz 6	6923 Lauterach Bundesstraße 71	Prag 3 U rajske zahrady 2
1150 Wien Reichsapfelgasse 4	6971 Hard Heimgartstraße 3	Prag 5 Malatova 7
1150 Wien Schwendergasse 49 (Anteile, Dach)	6971 Hard Landstraße 114a	Slowenien
1150 Wien Wurmsergasse 18 (Anteile)	6972 Fußach Ferdinand-Weiss-Straße 17	1000 Ljubljana Am Tabor
1160 Wien Koppstraße 86	Oberösterreich	1000 Ljubljana Celovška cesta 175
1160 Wien Liebhartsgrasse 9	4020 Linz Pillweinstraße 41	2000 Maribor Slovenska ulica 17
1160 Wien Wilhelminenstraße 80-82	4400 Steyr Ennskai 7	
1170 Wien Mariengasse 23	4400 Steyr Grünmarkt 3	
1180 Wien Dempschergasse 10	4400 Steyr Haratzmüllerstraße 82 & 80 a	
1180 Wien Kreuzgasse 41	4407 Steyr Gleink Enns-Straße 82	
1180 Wien Schulgasse 26	4470 Enns Ferdinand Porschestraße 1	
1190 Wien Barawitzkagasse 1	4865 Nussdorf am Attersee Pichlmühle 2	
1200 Wien Dammstraße 10		
1200 Wien Leystraße 79		
1200 Wien Waldmüllergasse 10		

Disclaimer

Diese Unterlage ist streng vertraulich und nur zu Ihrer Information erstellt. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung für ein Investment dar. Ebenso wenig stellt diese Unterlage eine Investmentberatung 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 unbekannten 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.

Sie werden mit Ihren Gewinnanteilen an Ihrem Hauptwohnsitz (Österreich, Deutschland) unbeschränkt bzw. beschränkt einkommens- oder körperschaftsteuerpflichtig und sind grundsätzlich zur Abgabe einer Steuererklärung an Ihrem Hauptwohnsitz (Österreich, Deutschland) verpflichtet. Es sind Abgabefristen zu beachten. Die Projektgesellschaft selbst wird grundsätzlich gewerbesteuerpflichtig sein. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Investor im Rahmen seiner Steuererklärung die von der Projektgesellschaft entrichtete Gewerbesteuer auf seine Einkommensteuer wieder anrechnen lassen.

Alle Informationen, insbesondere der steuerlichen, und Ansichten werden einzig und allein zum Zwecke der allgemeinen Information und generellen Darstellung bereitgestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen, insbesondere der rechtlichen Vorschriften, wird keine Gewähr, weder ausdrücklich noch impliziert, übernommen. Die steuerlichen Informationen sind nicht als Steuerberatungsleistung zu verstehen, sondern dienen reinen Informationszwecken. Vor geschäftlichen Entscheidungen setzen Sie sich bitte mit Ihrem steuerlichen Berater in Verbindung.

trivium gmbh

office@trivium-group.com
www.trivium-group.com

Büro Wien

1180 Wien | Martinstraße 10
+43 (0) 1 522 40 03-0

Büro Bregenz

6900 Bregenz | Reichsstraße 9
+43 (0) 55 74 207 46

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

trivium deutschland gmbh

office@trivium-group.de
www.trivium-group.de

Büro Lindau

Langenweg 42b,
88131 Lindau

Eintragung in Handelsregister B
Kempten (Allgäu)
trivium deutschland GmbH,
Sitz: Lindau (Bodensee),

HRB 15007
USt-IdNr.: DE327672871