

# Firmenpräsentation

# trivium

IMMOBILIEN INVESTMENT GRUPPE

# trivium 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 Mitbewerb (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.
- 

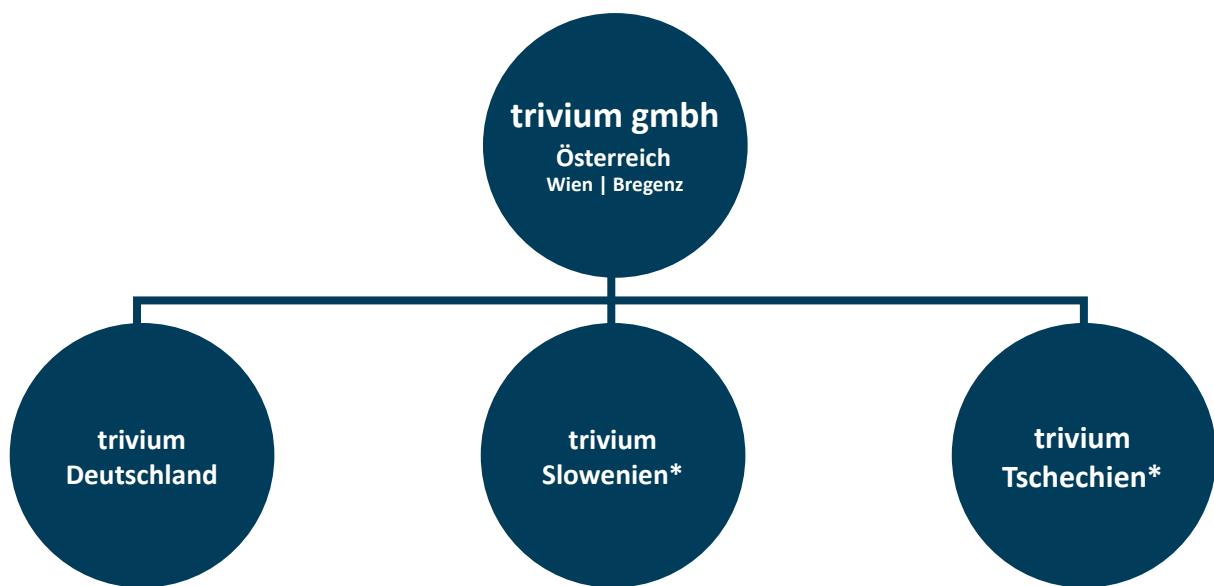
- Die Marke trivium steht für **Qualität, Ehrlichkeit und Vertrauen**.
- Unser Leitbild ist der **ehrbare Kaufmann**. D.h. wir wollen ein **verantwortlicher Teilnehmer** am Wirtschaftsleben sein, verbunden mit einem ausgeprägten **Verantwortungsbewusstsein** für das eigene **Unternehmen**, für die **Gesellschaft** 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](mailto:gerhard.mittelbach@trivium.at)



### Kundenmanagement Österreich, Deutschland

**Christoph Breuss**  
Geschäftsführung, Vertriebsleitung,  
td services gmbh

[c.breuss@trivium-group.de](mailto: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

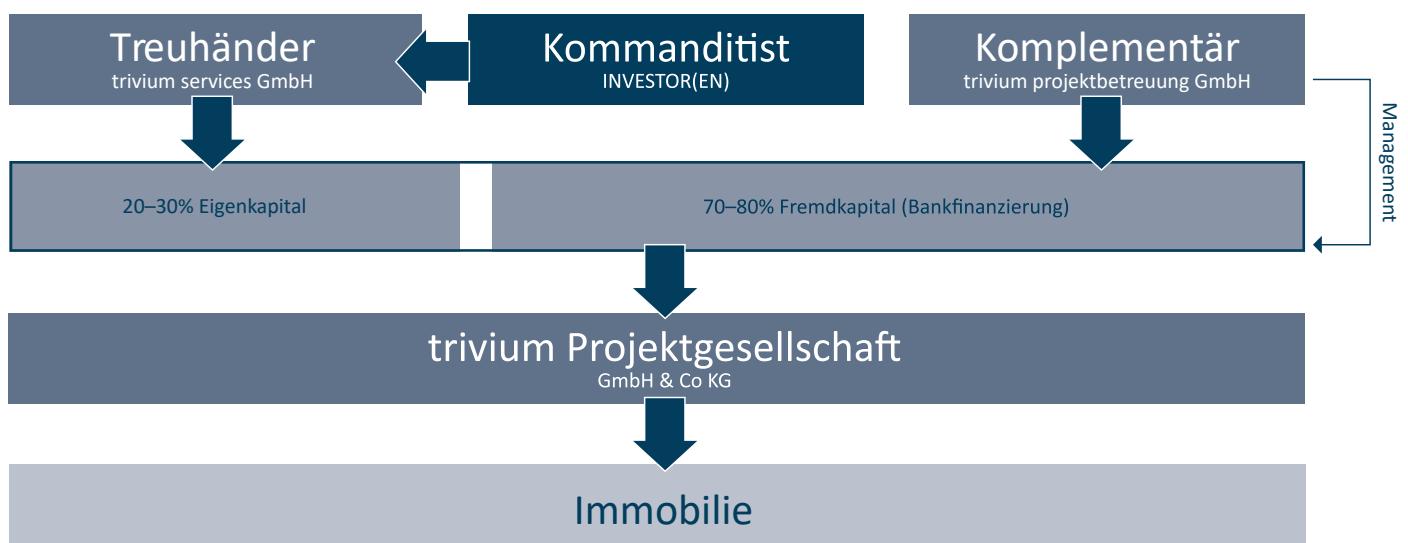
- Erstellen des passenden Immobilieninvestmentkonzeptes auf Basis der
  - persönlichen Ziele
  - persönlichen Risikoparameter
  - gesetzlichen Vorgaben
- Strukturierung des Investments
- Scouting und Einkauf der Immobilien
- Projektabwicklung
- Verwaltung der Immobilien
- Laufendes Reporting auf Basis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

60 Monate  
€ 11.000.000  
3.050 m<sup>2</sup>

## 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. 3.300m<sup>2</sup> Nutzfläche und 50 Tiefgaragenplätzen. Die Wohnungen bieten Seeblick und großzügige Terrassen.

Durchlaufzeit  
Gesamtinvestment  
Gesamtnutzfläche

48 Monate  
€ 14.100.000  
3.300 m<sup>2</sup>



## 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 850m<sup>2</sup> im EG und ein Wohnturm mit 60 Wohneinheiten.

Durchlaufzeit  
Gesamtinvestment  
Gesamtnutzfläche

48 Monate  
€ 15.000.000  
6.560 m<sup>2</sup>

## Hotel, Geschäfts- und Wohnhaus: 6971 Hard, Österreich

Dieses Projekt wurde in enger Abstimmung mit der Gemeinde Hard entwickelt. Die Zwillingssgebäude 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  
Gesamtinvestment  
Gesamtnutzfläche

48 Monate  
€ 19.200.000  
4.445 m<sup>2</sup>



# Referenzen

|   |                                       |   |
|---|---------------------------------------|---|
| <b>Wien</b>   | 1220 Wien   Wagramerstraße 109        | <b>Salzburg</b>                             |
| 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   |   |
| 1020 Wien   Miesbachgasse 1                             |                                       | <b>Steiermark</b>                           |
| 1020 Wien   Schüttelstraße 85 (Anteile)                 |                                       | 8010 Graz   Resselgasse 9                   |
| 1020 Wien   Vereinsgasse 26                             |                                       |   |
| 1030 Wien   Schlachthausgasse 34 + 36                   |                                       | 8200 Gleisdorf   Ludersdorf 19              |
| 1050 Wien   Hartmanngasse 10 + 14                       |                                       | 8700 Leoben   Elisabethstraße 13            |
| 1050 Wien   Margaretenstraße 164                        |                                       | 8700 Leoben   Homangasse 16                 |
| 1060 Wien   Mollardgasse 11                             |                                       | 8700 Leoben   Knappengasse 3                |
| 1060 Wien   Gumpendorferstraße 63e                      |                                       |   |
| 1090 Wien   Salzergasse 7 (DG-Ausbau)                   |                                       | <b>Kärnten</b>                              |
| 1090 Wien   Währinger Gürtel 10                         |                                       | 9020 Klagenfurt                             |
| 1100 Wien   Absberggasse 17                             |                                       | Feldmarschall-Conrad-Platz 10               |
| 1100 Wien   Randhartingerstraße 9-11<br>(Anteile, Dach) |                                       | 9020 Klagenfurt   Salmstraße 1              |
| 1100 Wien   Zur Spinnerin 50                            |                                       | 9020 Klagenfurt   Villacherstraße 79        |
| 1110 Wien   Simmeringer Hauptstraße 152                 |                                       | 9020 Klagenfurt   Wulfengasse 13            |
| 1110 Wien   Kujanikgasse 3 (Anteile)                    |                                       |   |
| 1120 Wien   Korbergasse 3                               |                                       | 9081 Reifnitz am Wörthersee   Seenstraße 27 |
| 1120 Wien   Siebertgasse 24                             |                                       |   |
| 1120 Wien   Wurmbstraße 50                              |                                       | 9201 Krumpendorf   Wieningerallee 35        |
| 1140 Wien   Einwanggasse 41 (Anteile)                   |                                       |   |
| 1140 Wien   Hernstorferstraße 15                        |                                       | 9500 Villach   Postgasse 4                  |
| 1140 Wien   Hüttdorferstraße 198                        |                                       |   |
| 1140 Wien   Märzstraße 156                              |                                       | <b>INTERNATIONAL</b>                        |
| 1140 Wien   Meiselstraße 62 (Anteile)                   |                                       | <b>Deutschland</b>                          |
| 1140 Wien   Tautenhayngasse 27                          |                                       | 73467 Kirchheim a. Ries   Klosterhof 16     |
| 1140 Wien   Goldschlagstraße 129                        |                                       | 78224 Singen   Pfaffenhäule 30              |
| 1150 Wien   Clementinengasse 28                         |                                       | 78256 Steißlingen   Singenerstraße 42a-c    |
| 1150 Wien   Eduard Sueß Gasse 16 (Anteile)              |                                       | 78579 Neuhausen ob Eck                      |
| 1150 Wien   Henriettenplatz 1 + 3 (Anteile,<br>Dach)    |                                       | Carl-Benz-Straße 2                          |
| 1150 Wien   Kardinal Rauscher Platz 6                   |                                       | 79807 Lottstetten   Industriestraße 30      |
| 1150 Wien   Reichsapfelgasse 4                          |                                       |   |
| 1150 Wien   Schwendergasse 49 (Anteile,<br>Dach)        |                                       | 88131 Lindau   Marktplatz 5                 |
| 1150 Wien   Wurmsergasse 18 (Anteile)                   |                                       | 88131 Lindau   In der Grub 4                |
| 1160 Wien   Koppstraße 86                               |                                       | 88131 Lindau   Auf der Mauer 5/7/9          |
| 1160 Wien   Liebhartsgasse 9                            |                                       | 88131 Lindau   Priel 1                      |
| 1160 Wien   Wilhelminenstraße 80-82                     |                                       | 88709 Meersburg   Dr-Zimmermann-Str. 18/1   |
| 1170 Wien   Mariengasse 23                              |                                       |   |
| 1180 Wien   Dempschergasse 10                           |                                       | <b>Tschechien</b>                           |
| 1180 Wien   Kreuzgasse 41                               |                                       | Prag 3   U rajske zahrady 2                 |
| 1180 Wien   Schulgasse 26                               |                                       | Prag 5   Malatova 7                         |
| 1190 Wien   Barawitzkagasse 1                           |                                       |   |
| 1200 Wien   Dammstraße 10                               |                                       | <b>Slowenien</b>                            |
| 1200 Wien   Leystraße 79                                |                                       | 1000 Ljubljana   Am Tabor                   |
| 1200 Wien   Waldmüllergasse 10                          |                                       | 1000 Ljubljana   Celovška cesta 175         |
|   |                                       | 2000 Maribor   Slovenska ulica 17           |
|   |                                       |   |

# 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 körperschaftssteuerpflichtig 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](http://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](http://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