

Rechenschaftsbericht 2019

gemäß § 9 Zf 4 KAPITALMARKTGESETZ

für die

trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG

I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers

A. Jahresüberschussrechnung

Zur Gewinnermittlung nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches siehe Punkt B.

B. Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften

Jahresgewinn der Gesellschaft (vor Ausschüttung)	€ 185.477,98
davon anteilige Ausschüttung	0,00
verbleibender Jahresüberschuss	€ 185.477,98

(Anm.: für die Kommanditisten wurde im Jahr 2019 ein Betrag von EUR 74.737,82 an Immobilienertragsteuer für die Veräußerung der Immobilie Hermann Sander Strasse 2 an das Finanzamt der Gesellschaft entrichtet).

Zur Bilanz zum 31.12.2019 und Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1.1. bis 31.12.2019 siehe Anlage I.

II. Angaben über das Vermögen

A. Veranlagung je Immobilie

Immobilie Hermann Sanderstraße 2/2a, 6700 Bludenz (Grst. 402, .328/12)

Bludenz ist eine Stadt mit ca. 14.500 Einwohnern und somit die viertgrößte Stadt in Vorarlberg. Sie liegt im Klostertal und ist ein wichtiger Bezugspunkt und Bezirkshauptstadt im Vorarlberger Oberland. Der Anschluss an die Westbahn mit Direktverbindungen in die Schweiz, nach Liechtenstein und nach Deutschland unterstreicht die Wichtigkeit des Bahnhofes. Wichtige Leitbetriebe Vorarlbergs sind in Bludenz beheimatet (z.B: Fohrenburger Brauerei, Milka, Getzner Werke, Liebherr)

Das Objekt liegt unweit vom Bahnhof nur 500m von der Autobahnauffahrt entfernt und ist somit sehr gut erreichbar. Auch das Stadtzentrum ist in Gehweite. Auf einer Grundfläche von 1.056m² steht eine Autowerkstätte mit Büro und zwei voll ausgestatteten Arbeitsplätzen.

Das Objekt wurde im September verkauft. Es sind noch € 16.500 EUR an Mieten ausständig, dafür haben wir als Sicherheit einen Porsche Boxter der in etwa diesen Wert hat. Die Verwertung des Porsches ist für das 1 HJ 2020 geplant.

	Objekt	
a)	Lage	
	Postleitzahl	6700
	Ort	Bludenz
	Straße	Hermann Sander Str. 2/2a
	Bundesland	Vorarlberg
	Eigentumsanteil	Grst. 402, .328/12.
	Grundbuch von	Grst 402 .328/12 zur Gänze
	Amtsgericht	90002 Bludenz
	Anzahl Objekte	Bludenz 1 Grundstück, 1 Haus
b)	Größe	
	Grundstück m² ca.	1.056m²
	Wohnfläche m² ca.	0
	Nutzfläche m² ca.	180m²
	Wohneinheiten	0
	Gewerbeeinheiten	1
c)	Errichtungsjahr	
		Ca. 1992
d)	Anschaffungsjahr	
		2014
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis	€270.000
	Nebenkosten	Ca.€ 30.000
	Herstellungskosten	Ca. €40.000
	Gesamtkosten	Ziel €340.000
f)	Vermietbare Fläche m² ca.	
	Werkstätte	Ca.180m²
g)	Betriebskosten	
		Ca. €300 p.m.
h)	Instandhaltungen	
		Ca. €2000
i)	Geplante Instandhaltungen	
		- keine
j)	Verwaltung	
		Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG
k)	Auflagen	
l)	Belastungen	
m)	Feuerversicherung	
	Deckungsgrad	100%

Immobilie Heimgartstraße 3, 6971 Hard (Grst. 124/3)

Die Bodenseegemeinde Hard grenzt direkt an die Landeshauptstadt Bregenz, wächst stark und hat eine sehr gute Eigendynamik. Als eine der größten Gemeinden in Vorarlberg mit ca. 13.000 Einwohnern und Heimat des größten Unternehmens Vorarlbergs (Alpla) liegt die Gemeinde optimal erreichbar nur wenige Kilometer von der Schweizer Grenze und der Stadt Dornbirn entfernt.

Das Objekt liegt im Zentrum nur 50m vom Rathaus entfernt. Auf dem Areal rund um das Objekt sind in den letzten beiden Jahren 96 qualitativ hochwertige Eigentumswohnungen mit Tiefgaragenplätzen und großzügigen Freiräumen entstanden. Der Platz vor dem Objekt wurde auf Kosten des Projektbetreibers erneuert und neu gestaltet. Dieser ist zukünftig ein integrierter Teil des Ortszentrums. Das Objekt selbst wurde um 1920 errichtet und hat die Firma Wolford in Ihren Gründungsjahren beheimatet. Seit einigen Jahren wird das Objekt als Outlet Center der Firma Wolff Unterwäsche verwendet. Die Fa. Wolff mietet das EG und 1. OG langfristig (10 Jahre). Darüber hinaus wurden ca. 550m² ausgebaut. Der Bau ist nahezu fertiggestellt, die geplanten Kosten wurden jedoch aufgrund von zusätzlichen Anforderungen an die Statik des Hauses und an die Parifizierbarkeit um ca. 25% überschritten. Der Bau wird Mitte des Jahres 2020 zur Gänze abgeschlossen sein. Eine Verzögerung hat sich ergeben da wir bereits in Zusammenarbeit mit dem künftigen Käufer ausbauen und dieser seine Ansprüche immer wieder ändert. Ein Kaufvertragsentwurf liegt vor und soll gleich nach Fertigstellung der vereinbarten Bauarbeiten Mitte 2020 unterzeichnet werden.

Der Mieter ist nach wie vor in Mietrückstand geraten. Wir werden diese Rückstände einklagen. Die Klage läuft und ist sehr vielversprechend.

	Objekt	
a)	Lage	
	Postleitzahl	6971
	Ort	Hard
	Straße	Heimgartstraße 3
	Bundesland	Vorarlberg
	Eigentumsanteil	Grst.124/3 zur Gänze
	Grundbuch von Amtsgericht	91110 Hard Bregenz
	Anzahl Objekte	1 Grundstück, 1 Haus
b)	Größe	
	Grundstück m² ca.	750 m²
	Wohnfläche m² ca.	0
	Nutzfläche m² ca.	1250 m²
	Wohneinheiten	0
	Gewerbereinheiten	1-5 je nach Verwendung und Ausbau
c)	Errichtungsjahr	Ca. 1920
d)	Anschaffungsjahr	2014
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis	€ 850.000
	Nebenkosten	Ca.€ 94.000
	Herstellungskosten	Ca. € 312.000
	Gesamtkosten	Ziel €1.256.000
f)	Vermietbare Fläche m² ca.	
	Pkw-Stellplätze	8
	Wohnungen	
	Gewerbeflächen	1250 m²
g)	Betriebskosten	Ca. € 3000 pa.
h)	Instandhaltungen	Ca. € 2000 p.a.
i)	Geplante Instandhaltungen	Bereits im Gange - Neue Heizung - Ausbauplanung für 2. OG und DG - Lift - Fenster, Stiegenhaus, Fassade
j)	Verwaltung	Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG
k)	Auflagen	
l)	Belastungen	
m)	Feuerversicherung	
	Deckungsgrad	100%

B. Veranlagung in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft

Es bestehen keine Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien.

C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt)

Es bestehen keine Beteiligungen an Unternehmen.

D Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht

Es bestehen keine sonstigen Vermögensrechte.

E. Veranlagungsreserve getrennt nach der jeweiligen Form

Es besteht zum 31.12.2019 eine Veranlagungsreserve in Höhe von € 0,00

F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten, soweit sie nicht unter II. A) erfasst wurden

Für das Jahr 2019 sind Aufwendungen für die Geschäftsführung in Höhe von € 16.860,00 angefallen. Es handelt sich dabei um eine reine Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung und entspricht rd. 1% des Immobilieninvestments.

III. Ausschüttung je Veranlagung

1. Gesamtvolumen der Veranlagung

Das gezeichnete Kommanditkapital zum 31.12.2019 beträgt € 1.050.000. Zusammen mit der Einlage des Treuhandkommanditisten iHv € 1.000,00 ergibt sich somit ein Kommanditkapital von € 1.051.000,-.

2. Stückelung

Die Mindestzeichnungssumme beträgt € 50.000,00. Höhere Einlagen müssen durch € 50.000,00 teilbar sein.

3. Jahresüberschuss und Ausschüttung je Veranlagung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Jahresgewinn erwirtschaftet. Die Höhe des Jahresgewinnes beträgt € 185.477,98. Die Gewinnzuweisung erfolgte entsprechend der Anteile am Kapital, wobei gemäß den Angaben im Kapitalmarktprospekt der Anteil des Treuhandkommanditisten nicht am Gewinn oder Verlust beteiligt ist.

IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

1. Gesamtvermögen:

Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung

Werte in €	Buchwert lt. <u>Bilanz</u>
Grundstücke und Gebäude	€ 2,179.911,38
Forderungen	€ 136.453,23
Guthaben bei Kreditinstituten	€ 0,00
Bruttovermögen	€ 2,316.364,61
Rückstellungen	€ 12.500,00
Verbindlichkeiten	€ 1,621.113,05
Nettovermögen	€ 682.751,56

Wertermittlung: Gemäß Kapitalmarktprospekt werden die Objekte der trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG nicht laufend bewertet. Wir nehmen auch keine Aufwertungen in die Bilanz mit auf.

2. Vermögen je Veranlagung

Bezieht man das errechnete Nettovermögen anteilig auf das eingesetzte Kapital, so errechnen sich je € 50.000 Kapital (Mindestzeichnungssumme) folgende Werte.

Werte in €	Buchwert lt. <u>Bilanz</u>
Gesamt	€ 682.751,56
Kommanditkapital	€ 1.051.000,00
Wert in %	% 64,96
Wert je 50.000 €	€ 32.481,04

2. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Im Berichtsjahr wird ein Jahresgewinn von € 185.477,98 den Kapitaleinlagen der trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG zugerechnet; das sind € 8.823,88 je € 50.000 Kapital.

Ein Rückkaufspreis existiert nicht, da es sich um nicht sofort rückzahlbares Eigenkapital handelt.

V. Erläuterungen und Ergänzungen

Die Erläuterungen zu den einzelnen Immobilien wurden jeweils bei der Projekt- bzw. Objektbeschreibung (Abschnitt II, S. 3 f) angegeben.

Die Vermögensaufstellung (Bilanz) zum 31.12.2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019 nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches der trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG liegen dem Rechenschaftsbericht als Anlage I bei. Der indirekt ermittelte Cashflow liegt dem Rechenschaftsbericht als Anlage II bei.

Im Jahr 2019 wurden in der Anlagegesellschaft keine Objekte mehr angekauft. Das Objekt in der Hermann Sander Strasse 2 wurde verkauft. Wir streben damit einen baldigen Abschluss der Gesellschaft an.

Information zur Berechnung der Geschäftsführungsentgelte:

Jedes Objekt, welches gekauft wird, wird vorab im Detail kalkuliert. Kaufpreis, Kaufnebenkosten, Sanierungskosten, Gebühren, Allgemeinkosten usw. fließen in die Berechnungsgrundlage ein. Diese Kalkulation dient auch zur Berechnung der Fremdfinanzierung und wird der Bank als Projektkalkulation vorgelegt. Auf Basis dieser kalkulierten Kosten wird auch die anteilige Geschäftsführungsentlohnung laut Kapitalmarktprospekt berechnet. Die tatsächlichen Kosten fallen im selben und manchmal auch in den Folgejahren an und können geringfügig abweichen.

Dazu ist anzumerken, dass laut Veranlagungsprospekt ein Geschäftsführungsentgelt in voller Höhe des geplanten Investmentkapitals (€ 15 Mio.) eingehoben werden darf. Da die tatsächliche Platzierung stark davon abweicht, hat sich der Komplementär freiwillig dazu entschlossen, nur aliquot auf Basis der einzelnen Objekte und Investitionen die Geschäftsführungsentlohnung zu verrechnen.

VI. Publizitätsbestimmungen

Alle Bekanntmachungen, die das eingeworbene Kommanditkapital betreffen, erfolgen rechtsgültig im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“. Sollte diese Zeitung ihr Erscheinen einstellen, so tritt an ihre Stelle die für amtliche Bekanntmachungen dienende Tageszeitung.

Die Veröffentlichung des geprüften Rechenschaftsberichtes findet gemäß § 9 Z 5 KMG in Verbindung mit § 8 KMG am Sitz der Emittentin, trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG, Martinstr 10, 1180 Wien, Österreich, statt.


Wien, am 30. Juni 2020

Die Emittentin:

trivium GmbH & Co
Substanzwerte 11 KG



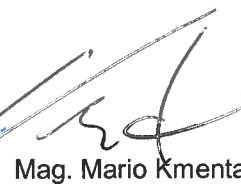
Eric Samuiloff



Walter Gartlgruber



Mag. Andreas Leng



Mag. Mario Kmenta



Gerhard Mittelbach, MBA

VII. Bestätigungsvermerk

Die Buchführung und der Rechenschaftsbericht entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften. Die Bewertung der Immobilien entspricht den im Prospekt und im Rechenschaftsbericht angegebenen Grundsätzen. Der Rechenschaftsbericht vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein möglichst getreues Bild der Lage der Veranlagungsgemeinschaft.

Wien, am 30. Juni 2020

Grant Thornton Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. (FH) Michael SZÜCS
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

	31.12.2019	31.12.2018	Passiva	31.12.2019	31.12.2018
	€	€		€	€
Aktiva					
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Komplementärkapital		
1. Grundstücke	2.179.911,38	1.753.587,29	1. Vereinbarte Einlagen (Arbeitsgesellschafter)	0,00	0,00
B. Umlaufvermögen			II. Kommanditkapital		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Bedungene Einlagen	1.051.000,00	1.051.000,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	72.420,98	51.598,48	2. abzüglich genehmigte Entnahmen	-459.595,00	-384.858,00
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	1.001,00	1.001,00	3. Verlustanteile aus Vorjahren	-94.131,42	-256.835,04
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	63.031,25	168.668,71		497.273,58	409.306,96
II. Guthaben bei Kreditinstituten	136.453,23	221.268,19	III. Den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn	185.477,98	162.703,62
	0,00	217.618,83		682.751,56	572.010,58
	136.453,23	438.887,02	B. Rückstellungen		
			1. sonstige Rückstellungen	12.500,00	11.000,00
			C. Verbindlichkeiten		
			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.567.114,84	1.584.804,74
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	166.363,11	80.885,55
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.400.751,73	1.503.919,19
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.288,76	21.865,96
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	49.288,76	21.865,96
			3. sonstige Verbindlichkeiten	4.709,45	2.793,03
			davon aus Steuern	0,00	2.343,03
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.709,45	2.793,03
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
			Summe Aktiva	1.621.113,05	1.609.463,73
				220.361,32	105.544,54
				1.400.751,73	1.503.919,19
			Summe Passiva	2.316.364,61	2.192.474,31

	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse		
Miet- und Pächterlöse	77.300,00	106.372,57
2. sonstige betriebliche Erträge	293.965,49	222.137,54
3. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	71.311,49	50.419,64
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	23.744,07	0,00
	95.055,56	50.419,64
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		
Aufwand für Instandhaltung, Betriebskosten	5.244,04	9.162,74
Provisionen an Dritte	21.600,00	25.920,00
Geschäftsführerentgelte	16.860,00	16.650,00
Aufwand für Versicherungen	944,46	317,37
Rechts- und Beratungsaufwand	19.979,83	39.930,64
Gebühren und Beiträge	650,11	545,31
Spesen des Geldverkehrs	597,87	272,58
	65.876,31	92.798,64
5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4 (Betriebsergebnis)	210.333,62	185.291,83
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.197,56	3.228,93
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	36.049,27	25.806,32
8. Zwischensumme aus Z 6 bis 7 (Finanzergebnis)	-24.851,71	-22.577,39
9. Steuern vom Einkommen	3,93	10,82
10. Jahresüberschuss	185.477,98	162.703,62
11. Den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn	185.477,98	162.703,62

JAHR 2019 JAHR 2018

A. Jahresüberschussrechnung

a)	Mittelzuflüsse		
	1. aus Immobilien	692.790,55	22.680,00
	10. aus anderen kassenmäßigen Zugängen	206.970,77	3.216,47
	11. sonstige Zugänge	<u>11.197,56</u>	<u>731.857,72</u>
		910.958,88	757.754,19
b)	Mittelabflüsse		
	1. in Immobilien	1.003.022,87	527.591,48
	6. Vergütung und Kosten der Verwaltung	16.860,00	16.650,00
	9. Sonstige Abgänge	91.005,74	72.881,80
	Entnahmen Investoren	0,00	0,00
		<u>1.110.888,61</u>	<u>617.123,28</u>
	Saldo zwischen Zufluss / Abfluss	-199.929,73	140.630,91
	Veränderung Bankbestand lt. Kontoständen	-199.929,73	140.630,91
		0,00	0,00
c)	Jahresüberschuss /-Fehlbetrag	185.477,98	152.432,06
	Überleitung Cash Flow		
	Abschreibung	71.311,49	50.419,64
	Erhöhung/Verminderung Forderungen (LuL, Gesellschafter, sonstige)	84.814,96	-95.219,52
	Erhöhung Rückstellungen	1.500,00	1.500,00
	Erhöhung/Verminderung Verbindlichkeiten (LuL, so. VB)	29.339,22	17.766,27
	Verminderung Passive RAP	0,00	0,00
	Invest in Anlagevermögen	-820.635,44	-428.259,29
	Buchwertabgang Anlagevermögen	322.999,86	502.389,95
	Erhöhung Kredit / -Tilgung Kredit	-17.689,90	76.321,19
	Entnahmen an Gesellschafter	<u>-74.737,00</u>	<u>-60.399,00</u>
	Cash Flow	-217.618,83	216.951,30