

Wertschöpfung durch Grundstücksentwicklung

Beteiligung an einer bewährten Immobilien-
Entwicklungsplattform im Grossraum Zürich



2

bankbestätigte Projekte

+CHF 4.3 Mio.

geschaffener Mehrwert

~CHF 2.1 Mio.

Substanzwert (NAV I)

Ein solides Bestandsportfolio – mit Entwicklungs-DNA

Die RESUS Immobilien AG hält zwei ertragsstarke Mehrfamilienhäuser im Grossraum Zürich und entwickelt daraus – wie mehrfach bewiesen – höherwertige Renditeobjekte.

CHF 9.09 Mio.

Verkehrswert Portfolio

Bank / BODAG, AG-Objekte

~CHF 2.1 Mio.

Eigenkapital (NAV I)

konservativ ermittelt

CHF 342'500

Mietertrag p.a.

Ist-Miete Bestand

~23 %

EK-Quote

auf Verkehrswertbasis



1 MFH Vorhalden 1, Grafstal

Verkehrswert (Bank): CHF 8.12 Mio. ·
Mietertrag CHF 308'007 p.a. · Neubau mit
Photovoltaik, voll vermietet



2 MFH Dorfstrasse 20, Grafstal

Verkehrswert (BODAG): CHF 0.97 Mio. ·
Mietertrag CHF 34'680 p.a. · Stabiles
Bestandsobjekt

Zwei realisierte Projekte, ~CHF 4.3 Mio. Mehrwert

Vorhalden 1

Investition

CHF 6.5 Mio.

Verkehrswert (Bank)

CHF 8.12 Mio.

Wertzuwachs

+CHF 1.6 Mio.

≈ 95 % Wertschöpfung auf das eingesetzte Eigenkapital – aus einem Grundstück wurde ein voll vermietetes Renditeobjekt.

Salstrasse 51

Investition

CHF 3.11 Mio.

Verkehrswert (Bank)

CHF 5.83 Mio.

Wertzuwachs

+CHF 2.7 Mio.

≈ 87 % Wertzuwachs auf die Investition. Land 1.35 + Bau 1.764 Mio. → heutiger Bankwert 5.83 Mio. Referenzobjekt – nicht im Eigentum der Resus Immobilien AG.

Warum Entwicklung die grössten Gewinne bringt

Halten (Bestand)

~4 %

Buchhalterische Eigenkapitalrendite p.a. (wirtschaftlich, inkl. Wertsteigerung, höher). Solide, aber langsam.

Entwicklung

87–95 %

Wertschöpfung auf das eingesetzte Eigenkapital je Projekt (einmalig, in 2–3 Jahren) – belegt mit Vorhalden 1 und Salstrasse 51.

Eigenkapital ist der Engpass: Jeder Franken Eigenkapital mobilisiert das 2- bis 3-fache an Bankfinanzierung. Mehr Eigenkapital = mehr parallele Projekte = mehr Entwicklungsmarge.

Nächstes Projekt: Wangen-Brüttisellen

Umbau/Ersatzneubau eines Vielzweckbauernhauses zu fünf Wohneinheiten im geschützten Dorfkern – 10 Min. vom Flughafen Zürich, direkt am entstehenden Innovationspark Dübendorf.

CHF 4.9 Mio.

Gesamtinvestition

CHF 0.8 Mio.

kalk. Projektgewinn

CHF 5.7 Mio.

Wert (Bank)

CHF 1.20 Mio.

Eigenmittelbedarf

Bereits in der AG angelegt – Gewinne fair abgegrenzt

Das Projekt Wangen ist in der Bilanz bereits aktiviert und soll in die AG integriert werden. Mit dem neuen Kapital werden die Eigenmittel gestellt – und die bewährte Wertschöpfung wiederholt. Die bereits erarbeitete Projektmenge von ~CHF 0.8 Mio. bleibt dabei als Gründervorab beim Gründer; neue Investoren partizipieren voll an den neuen Projekten. Danach folgen weitere Grundstücke der Pipeline.

Der wahre Wert liegt über dem Buchwert

Nach Schweizer Recht werden Immobilien abgeschrieben und nie aufgewertet – stille Reserven bleiben unsichtbar. Die aktuellen Schätzungen machen sie greifbar.

Verkehrswert Immobilien (Bank / BODAG, AG-Objekte)	CHF 9'093'000
./. Buchwert Immobilien	CHF 7'563'000
= Stille Reserven (brutto)	~CHF 1'530'000
+ Buchmässiges Eigenkapital	CHF 1'048'000
= Wirtschaftliches Eigenkapital – NAV I (konservativ)	~CHF 2'120'000

~2x

Der Substanzwert (NAV I) liegt rund doppelt so hoch wie das nominale Aktienkapital von CHF 1 Mio.

Deshalb werden neue Aktien zum Einstiegs-NAV (NAV II) ausgegeben – marktnah bewertet (Vorhalden zum Bankwert 3.75 %, Dorfstrasse zum BODAG-Schätzwert), nicht zum Nennwert. Details in der Bewertungsmethode (NAV I/II).

Kapital für die nächste Wachstumsphase

Bis ~CHF 3 Mio.

Kapitalrunde

über ein Kapitalband – flexibel in Tranchen nach Projektbedarf.

Ab CHF 50'000

Mindestticket

pro Investor – für einen ausgewählten Family-&-Friends-Kreis.

Neue Projekte

Verwendung

Eigenmittel für Wangen und weitere Grundstücksentwicklungen.

Rechtlich sauber umgesetzt über eine Aktienkapitalerhöhung zum Einstiegs-NAV (NAV II); parallel werden bestehende Gesellschafterdarlehen in Eigenkapital gewandelt – das stärkt die Bilanz zusätzlich.

Substanzbasierter Einstieg und laufende Dividende

1 Einstieg zum Einstiegs-NAV (NAV II)

Aktien werden zum marktnah ermittelten Substanzwert ausgegeben, nicht zum Nennwert – keine Verwässerung. Bereits erarbeitete Entwicklungsgewinne bleiben beim Gründer (Gründervorab).

2 Basisdividende ~4.5 %

Planbare Ausschüttung aus den stabilen Mieterträgen des Bestandsportfolios.

3 Erfolgsbeteiligung

Sonderdividende aus der realisierten Entwicklungsmarge der NEUEN Projekte bei Projektabschluss.

4 Steuerlich effizient

Ausschüttungen aus Kapitaleinlagereserven sind für private CH-Aktionäre steuerbegünstigt.

4.5 % Basisdividende – plus Entwicklungs-Upside

Die Rendite hat zwei Ebenen: laufende Dividende aus der Miete – über die Hypothek gehebelt – und den Projektgewinn obendrauf.

Basisdividende (aus Miete)

~4.5 %

Gehebelt über ~70 % Hypothek. Entspricht CHF 135'000 p.a. auf die 3-Mio.-Runde. Cash-Kapazität ~6–8 % – also mit Puffer.

Entwicklungs-Upside (neue Projekte)

+CHF 2.5 Mio.

Projektgewinn über den Zyklus (3 Mio. EK → ~10–11 Mio. Volumen). Als Sonderdividende via Refinanzierung/Verkauf – oder recycelt.

Ziel-Gesamtrendite (illustrativ): ~4.5 % Basis + Erfolgsbeteiligung → grob 10–15 % p.a. über den Zyklus

Zinssensitivität: Hypozins 1.8 % → ~6 % · 2.5 % → ~5 % · 3.0 % → ~4 %. Zieldividende, nicht fix garantiert; Werte illustrativ.

BEISPIEL

Aus CHF 100'000 werden in 5 Jahren ~CHF 166'000

Verzinsung (Dividende 4.5 %)



~CHF 26'000

Projektbonus (Wertzuwachs)



~CHF 40'000

Gesamtgewinn auf 100'000



~CHF 66'000

Basisszenario ~11 % p.a.; Bandbreite ~146'000–197'000 (8–15 % p.a.). Projektbonus für private Aktionäre steuerfrei. Illustrativ, keine garantierte Rendite.

Geregelter Rückkauf – zum Substanzwert (NAV I)

Put/Call zum NAV I

Verkaufsoption (Put): Rückgabe der Aktien in jährlichen Fenstern zum aktuellen NAV I (laufende, konservative Bewertung).

Kaufoption (Call): Der Gründer kann jederzeit zum selben, an den Unternehmenswert gekoppelten Preis zurückkaufen.

Der Preis wächst mit dem Unternehmenswert – du partizipierst an der Wertsteigerung.

Klare Governance

Vinkulierte Namenaktien.

Kontrollierter Aktionärskreis, Übertragung nur nach Aktionärsbindungsvertrag.

Aktionärsbindungsvertrag.

Regelt Rückkauf, Vorkaufs- und Mitspracherechte sowie den Gründervorab – für alle verbindlich.

Transparentes Reporting.

Jährliche Rechnung, Projektstatus und NAV-Ausweis (NAV I/II).

Bewährtes Team.

Zwei erfolgreich realisierte Projekte als Nachweis.

Starker Standort, bereite Pipeline, bewiesenes Modell

Greater Zurich

Einer der produktivsten Wirtschaftsräume Europas – anhaltender Nachfrageüberhang nach Wohnraum.

Sehr tiefe Leerstände

0.14 % Leerstand in Wangen (CH: ~1.1 %) – Angebotsmangel stützt Mieten und Werte.

Pipeline bereit

Wangen ist planungsreif; weitere Grundstücke stehen für das neue Kapital an.

Bewiesenes Modell

+CHF 4.3 Mio. Mehrwert über zwei bankbestätigte Projekte – kein Konzept, sondern Nachweis.

Investieren Sie in die Entwicklung – dort, wo der Wert entsteht.

Stefan Keiser · Resus AG

Zürcherstrasse 34 · 8500 Frauenfeld

stefan@resus-group.com

+41 76 417 19 20

Nächster Schritt: persönliches Gespräch, Einsicht in Bewertungen (NAV-Modell, Bewertungsmethode NAV I/II) und Projektunterlagen, Zeichnung im Rahmen der Kapitalrunde.