

Term Sheet – Aktionärbindungsvertrag (ABV)

Rückkaufregelung Put/Call für Family-&-Friends-Investoren

Entwurf / unverbindliche Eckwerte. Dieses Term Sheet dient als Grundlage für die anwaltliche Ausarbeitung des ABV. Es ist rechtlich nicht bindend und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Werte in [eckigen Klammern] sind noch zu bestimmen.

Punkt	Regelung
1. Parteien	RESUS Immobilien AG (die «Gesellschaft»); Stefan Keiser (der «Gründer» / Hauptaktionär); die eintretenden Family-&-Friends-Investoren (die «Investoren»).
2. Gegenstand	Vinkulierte Namenaktien der Gesellschaft, die im Rahmen der Barkapitalerhöhung (Hebel B) an die Investoren ausgegeben werden.
3. Aktienart / Vinkulierung	Namenaktien mit statutarischer Übertragungsbeschränkung (Vinkulierung, Art. 685a ff. OR). Übertragungen nur nach Massgabe dieses ABV.
4. Einstieg / Ausgabepreis (neu)	Neue Aktien werden zum Einstiegs-NAV (NAV II) ausgegeben: Vorhaden 1 zum Bankwert (Kap-Satz [3.75 %]), Dorfstrasse 20 zum Schätzwert [BODAG, CHF 970'000], abzüglich Hypotheken und latenter Steuern. Bereits erarbeitete Entwicklungsgewinne – inkl. der Projektmenge Wangen von [rund CHF 0.8 Mio.] – verbleiben beim Gründer (Gründervorab , im ABV geregelt).
5. Kaufoption (Call – Gründer)	Der Gründer ist berechtigt, die Aktien eines Investors jederzeit bzw. zu definierten Stichtagen ganz oder teilweise zum Optionspreis (Ziff. 7) zu erwerben. Käufer ist der Gründer persönlich (nicht die Gesellschaft).
6. Verkaufsoption (Put – Investor)	Der Investor ist berechtigt, seine Aktien in jährlichen Rückgabefenstern anzubieten. Der Gründer ist zur Abnahme zum selben Optionspreis (Ziff. 7) verpflichtet («Abnahmepflicht»).
7. Optionspreis / Bewertung	Preis = Faktor [1.0] × NAV I pro Aktie am massgeblichen Stichtag – für Call und Put identisch. NAV I (laufende, konservative Bewertung) = Ertragswert je Objekt (nachhaltiger Nettoertrag ÷ objektspezifischer Kap-Satz mit Bank-Anker) – CAPEX-Rückstellung – Hypotheken – latente Steuern auf positiven stillen Reserven, geteilt durch die Anzahl ausgegebener Aktien.
8. NAV-Feststellung	Jährliche Feststellung per [31.12.] durch den Treuhänder/Revisor auf Basis der Jahresrechnung und der dokumentierten Bewertungsmethode (zweistufiger NAV I/II; Kap-Sätze mit ZKB-Anker, jährlich überprüft). Salstrasse 51 ist Referenzobjekt und nicht Teil des NAV. Bei Uneinigkeit entscheidet ein gemeinsam bestimmter unabhängiger Schätzer verbindlich.
9. Ausübung / Fristen	Schriftliche Ausübungserklärung; Rückgabefenster [jährlich, z. B. Q1]; Vollzug (Übertragung und Zahlung) innert [30–90] Tagen nach Preisfeststellung.
10. Liquidität / Zahlung	Jährliche Obergrenze der Abnahmepflicht [z. B. CHF ____ bzw. ____ % der Aktien pro Jahr]. Ratenzahlung über [bis zu ____ Monate] zulässig; offene Kaufpreistraten werden zu [____ %] verzinst.
11. Zwangsauslöser (Call zugunsten Gründer)	Tod, dauernde Urteilsunfähigkeit, Scheidung, Betreuung/Konkurs des Investors oder schwere Vertragsverletzung berechtigen den Gründer zum Erwerb – Preis zum NAV I [ohne / mit Abschlag von ____ %].
12. Dividenden	Investoren sind gemäss Dividendenpolitik der Gesellschaft dividendenberechtigt: Basisdividende ~4.5 % aus Mieterträgen plus Erfolgsbeteiligung aus neuen Entwicklungsprojekten; [optional: Vorzugsdividende von ____ % vorab]. Ausschüttungen soweit möglich aus Kapitaleinlagereserven (steuerbegünstigt).

13. Weitere Rechte	Vorkaufsrecht des Gründers bei Drittverkäufen; [optional: Mitverkaufsrecht (Tag-along) / Mitnahmerecht (Drag-along)]; Informations- und Reportingrechte (jährliche Rechnung, Projektstatus, NAV-Ausweis).
14. Stimmrechte / Governance	Stimmkontrolle verbleibt beim Gründer; [optional: Aktienkategorien mit Stimmrechtsaktien]. Wesentliche Beschlüsse gemäss ABV.
15. Laufzeit / Beendigung	Unbefristet; endet für einen Investor mit vollständigem Rück-/Verkauf seiner Aktien. Ordentliche Kündigung [ausgeschlossen / mit Frist ____].
16. Steuern	Agio wird als Kapitaleinlagereserve verbucht. Jede Partei trägt ihre eigenen Steuern; die Gesellschaft/der Gründer gibt keine Steuergarantie ab. Struktur (inkl. latente Steuern, Gründervorab) mit Treuhänder/ESTV zu bestätigen.
17. Recht / Gerichtsstand	Schweizer Recht; ausschliesslicher Gerichtsstand [Zürich]. [Optional: Schiedsklausel].

Illustratives Rechenbeispiel (fiktiv)

Angenommen, der Einstieg erfolgt zum NAV II und der massgebliche NAV I je Aktie beträgt danach CHF 1'000 (Faktor 1.0×); ein Investor hält 100 Aktien. Steigt der NAV I bis zum Rückgabezeitpunkt auf CHF 1'250 – etwa weil neue Projekte Wert schaffen –, erhält der Investor $100 \times \text{CHF } 1'250 = \text{CHF } 125'000$ (plus bezogene Dividenden). Fällt der NAV I auf CHF 900, sind es CHF 90'000. Der Investor trägt also Chance und Risiko der Wertentwicklung – wie ein echter Miteigentümer.

Nächster Schritt: Dieses Term Sheet mit Anwalt/Notar zum Aktionärsbindungsvertrag ausformulieren und die offenen Werte [in Klammern] festlegen. Steuerliche Behandlung (Eigenkapitalcharakter, Kapitaleinlagereserven, latente Steuern, Gründervorab) vorab mit dem Treuhänder / der ESTV bestätigen. Details zur Bewertung: Dokument «Bewertungsmethode» (zweistufiger NAV I/II).