

Aktionärsmitteilung 1 / 2020

Egnach, 30. März 2020

Sehr geehrte Aktionäre

Das zweite Geschäftsjahr der Thurella Immobilien AG nach der Abspaltung verlief resultatmässig in etwa gemäss den Erwartungen des Verwaltungsrates:

Die Erträge aus Zwischennutzungen konnten leicht gesteigert werden. Leider zeigt sich, dass eine Vollvermietung der Räumlichkeiten im Bürogebäude in Egnach auch mit tiefen Mietzinsen weiterhin schwierig zu erreichen ist.

Die Unterhaltsaufwände wurden im Hinblick auf die Umnutzung auf ein Minimum beschränkt.

Die Nebenkosten sind beträchtlich angestiegen, insbesondere der Stromverbrauch. So konnten in den Jahren 2018 und 2019 auf Grund von leerstehenden Flächen und fehlender Stromzähler auf dem Areal nur ca. zwei Drittel der angefallenen Heiz- und Nebenkosten an die Mieter weiterverrechnet werden.

Das Geschäftsergebnis 2019 wurde mit unerwarteten Kosten für Steuern und nicht verrechenbaren Nebenkosten aus dem Vorjahr belastet.

Die Immobilienverwaltung durch Auwiesen Immobilien AG hat sich stabilisiert und es konnten zusätzliche Zwischenvermietungen erzielt werden. Das Restaurant Sternen ist seit 1. Februar 2020 unter neuer Führung wieder eröffnet worden.

Im Projekt der Entwicklung des Areals konnten wichtige Meilensteine erreicht werden:

Nachdem die Gemeindeversammlung am 13. November 2018 die Umzonung des Areals in eine Kernzone Z4 mit grosser Mehrheit genehmigt hat, wurde der Gestaltungsplan vom Gemeinderat im Januar 2019 verabschiedet und zur Vorprüfung an die kantonalen Behörden weitergeleitet.

Das Resultat der Vorprüfung ging Mitte des Jahres ein. Die notwendigen Anpassungen am Gestaltungsplan wurden eingearbeitet und der mehrmals überarbeitete Plan wird Ende März 2020 bei der Gemeinde eingereicht.

Mit Tobi Seeobst AG konnte eine Lösung betreffend der Lärmbelastung gefunden werden, welche Tobi einen zukünftigen Ausbau des Betriebes ermöglicht bei gleichzeitig geringeren baulichen Auflagen für unser Bauprojekt.

Per 1. Januar 2020 hat der Gemeinderat den Zonenplan und das neue Baureglement in Kraft gesetzt. Gemäss Planung wird der Gestaltungsplan im April vom Gemeinderat verabschiedet und im Mai öffentlich aufgelegt. Nach Ablauf der Einsprachefrist Ende Mai steht dann noch die Prüfung durch die kantonalen Behörden an.

Auf Grund der zeitintensiven Behördenprozesse muss der angestrebte Zeitplan revidiert werden. Mettler2Invest plant, die vereinbarte Kaufoption für das Areal nach Vorliegen des genehmigten Gestaltungsplans einzulösen. Dies sollte nach heutigem Kenntnisstand ca. bis Ende 2020 realisierbar sein.

Die Zwischennutzungen der Gebäude werden bis zum Verkauf der Liegenschaften weitergeführt. Nach der Genehmigung des Gestaltungsplans werden wir einzelne Mietverträge kündigen, um den Baubeginn im Jahr 2021 zu ermöglichen.

Die Webpage der Thurella Immobilien AG dient als Kommunikationsplattform mit Aktionären, Mietern und Interessenten. Sie finden die Jahresrechnung, den Revisionsbericht und weitere für Sie wichtige Informationen unter www.thurella-immobilien.ch.

In Anbetracht der gegenwärtigen Situation rund um die Verbreitung des Corona-Virus möchten wir Sie informieren, dass die diesjährige Generalversammlung der Thurella Immobilien AG am 24. April 2020 ohne physische Präsenz stattfinden wird. Ihre Gesundheit und die unserer Mitarbeiter und Mieter hat für uns oberste Priorität.

Die Aktionäre erhalten die Gelegenheit, schriftlich über die Anträge des Verwaltungsrates abzustimmen.

Wir bedanken uns bei allen involvierten Stellen für das Engagement und freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Entwicklung der Thurella Immobilien AG.

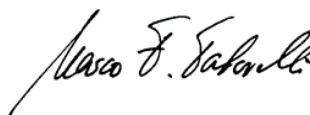
Der Verwaltungsrat stellt sich darauf ein, dass auf Grund der zu erwartenden Rezession einige Mieter kurzfristig mit Liquiditätsproblemen konfrontiert werden. Thurella Immobilien AG ist dafür mit bestehenden Kreditlimiten gewappnet.

Freundliche Grüsse

Thurella Immobilien AG



Heinz Stübi
Präsident des Verwaltungsrates



Marco Taborelli
Mitglied des Verwaltungsrates

Beilagen:

Bilanz per 31.12.2019
Erfolgsrechnung 2019

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Flüssige Mittel	18'616.61	231.30
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28'850.88	17'245.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen	182'565.30	150'647.71
Total Umlaufvermögen	230'032.79	168'124.81
Land	6'036'617.00	6'036'617.00
Gebäude	5'025'680.20	5'028'082.70
Projektkosten Umzonung	600'043.60	600'043.60
Total Anlagevermögen	11'662'340.80	11'664'743.30
Total Aktiven	11'892'373.59	11'832'868.11
<hr/>		
PASSIVEN	31.12.2019 TCHF	31.12.2018 TCHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64'390.22	146'801.50
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	-	12'079.77
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	4'300.00	33'800.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	188'480.47	122'756.22
Total kurzfristiges Fremdkapital	257'170.69	315'437.49
Total Fremdkapital	257'170.69	315'437.49
Aktienkapital	101'609.00	101'609.00
Reserven aus Kapitaleinlage	11'436'163.00	11'436'163.00
Verlustvortrag aus Vorjahren	-20'341.38	
Jahresgewinn / (-verlust)	117'772.28	-20'341.38
Total Eigenkapital	11'635'202.90	11'517'430.62
Total Passiven	11'892'373.59	11'832'868.11

Erfolgsrechnung

	01.01. - 31.12.2019	10.04. - 31.12.2018
	CHF	CHF
Ertrag aus Vermietung	494'313.08	508'782.78
Mietzinsausfälle	-1'204.44	-39'487.34
Diverse Erträge	6'103.35	4'659.80
Total Ertrag	499'211.99	473'955.24
Betriebskosten	-116'243.69	-65'162.84
Instandhaltungskosten	-42'391.34	-73'826.39
Immobilienverwaltung	-35'769.55	-50'996.57
Verwaltungskosten	-143'724.70	-111'978.31
Total Betriebsaufwand	-338'129.28	-301'964.11
Liegenschaftserfolg	161'082.71	171'991.13
Gründungs- und Abspaltungskosten	-	-191'818.25
Zinsaufwand	-2'588.88	-170.66
Jahresergebnis vor Steuern	158'493.83	-19'997.78
Direkte Steuern	-40'721.55	-343.60
Jahresgewinn / (-verlust)	117'772.28	-20'341.38