

Aktionärsmitteilung 1 / 2019

Egnach, 3. April 2019

Sehr geehrte Aktionäre

Das erste Geschäftsjahr der Thurella Immobilien AG nach der Abspaltung verlief resultatmässig positiv:

Die Mieteinnahmen aus Zwischennutzungen konnten ausgebaut werden. Leider zeigt sich, dass eine Vollvermietung der Räumlichkeiten im Bürogebäude in Egnach auch mit tiefen Mietzinsen schwierig zu erreichen ist. Der Konkurs eines Mieters von Büroräumlichkeiten führte im 2018 zu Mietzinsausfällen und der andauernden Blockierung einer grösseren Mietfläche.

Die Kosten konnten gegenüber den Vorjahren reduziert werden, so dass der operationelle Erfolg wesentlich gesteigert werden konnte.

Der Wechsel der Immobilienverwaltung von der Biotta AG zu Auwiesen Immobilien AG ist nach Anfangsschwierigkeiten inzwischen gut angelaufen und es konnten zusätzliche Zwischenvermietungen erzielt werden.

Die Kosten für Abspaltung und Gründung der Thurella Immobilien AG sind gemäss Verkaufsvereinbarung mit Orior durch die Thurella Immobilien AG zu tragen. Intensive Beratungsdienstleistungen waren nötig, um die angestrebte gewinnneutrale Abspaltung des Immobilianteils erfolgreich gestalten zu können. Die dabei erreichten positiven Effekte der Steueroptimierung für die Gesellschaft und die Aktionäre sind bedeutend und übersteigen die Kosten um ein Vielfaches.

Mit der kantonalen Steuerverwaltung Thurgau konnte ein Ruling erreicht werden. Auf die Antwort der MWST-Behörden zu unserem Ruling-Gesuch warten wir seit über 12 Monaten.

Die Energieversorgung im Areal wurde von Starkstrom auf Niederspannung umgestellt, um die grossen Risiken mit dem Betrieb von zwei völlig veralteten Trafostationen zu eliminieren.

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

Mit der Gemeinde Egnach konnte eine für beide Seiten akzeptable Vereinbarung über die Abgeltung des entstehenden Mehrwerts durch eine Umzonung erzielt werden. Thurella Immobilien AG wird insbesondere die folgenden Leistungen erbringen:

- Kostenübernahme der Erstellung des neu entstehenden Hochstamm-Platzes für das Areal der sich im Eigentum der Gemeinde Egnach befindlichen Strassenfläche
- Abtretung einer Fläche für die Erstellung eines Trottoirs an der Bucherstrasse zum heutigen Marktwert
- Abtretung des Güterschuppens beim Bahnhof zu einem symbolischen Betrag

Mit dem Entwicklungspartner Mettler2Invest AG, St. Gallen wurde ein 3-jähriger Kaufrechtsvertrag im Grundbuch eingetragen. Das Kaufrecht soll ausgeübt werden, so bald die Umzonung in eine Kernzone Z4 und der Gestaltungsplan rechtsgültig vorliegen. Mettler2Invest trägt sämtliche Kosten der weiteren Projektentwicklung und Planung.

Die Gemeindeversammlung hat am 13. November 2018 die Umzonung des Areals in eine Kernzone Z4 mit grosser Mehrheit genehmigt.

Der Gestaltungsplan wurde vom Gemeinderat im Januar 2019 verabschiedet und zur Vorprüfung an die kantonalen Behörden weitergeleitet. Diese waren während des Erarbeitungsprozesses des Gestaltungsplans kontinuierlich in den Prozess eingebunden.

Es ist ein Mitwirkungsverfahren der Bevölkerung der Gemeinde Egnach vorgesehen. Die Pläne wurden der Bevölkerung vorgestellt und Inputs aus der Bevölkerung sind bis Ende März 2019 möglich. Nach dem angestrebten Terminplan ist mit einer Inkraftsetzung des Gestaltungsplans Mitte 2020 zu rechnen.

Die Zwischennutzungen der Gebäude werden bis zum Verkauf der Liegenschaften weitergeführt.

Die Webpage der Thurella Immobilien AG wurde neu aufgesetzt und 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.

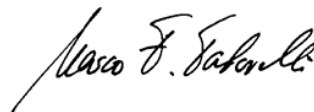
Wir bedanken uns bei allen involvierten Stellen für das Engagement und freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Entwicklung der Thurella Immobilien AG.

Freundliche Grüsse

Thurella Immobilien AG



Heinz Stübi
Präsident des Verwaltungsrates



Marco Taborelli
Mitglied des Verwaltungsrates