

atriensis© Finanzplanungssystem zur strukturierten Immobilienbewirtschaftung



atriensis private secretary©
ist eine eingetragene Marke der SMG Sales Management Group©
Marken Nr. 524763, SHAB Nr. 168 – 31.08.2004

Zielsetzungen des atriensis[©] Finanzplanungssystems

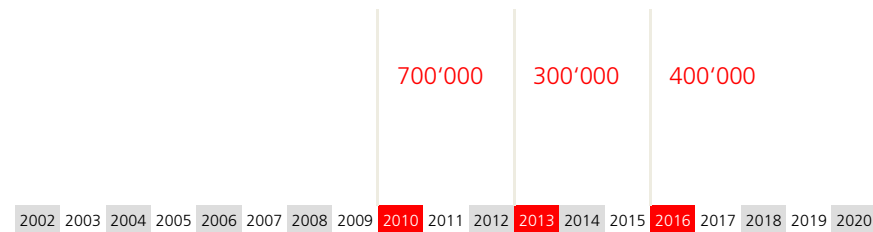
- Werterhaltung, Wertsteigerung oder Ertragsoptimierung von Immobilien vermögender Privatkunden
- Etappierung von Investitionen nach den Gesetzesgrundlagen der regionalen Steuerämtern zur korrekten Steueroptimierung
- Integration der Erbschaftsplanung in die Immobilienstrategie
- Verknüpfung der langfristigen Investitionsplanung mit den Instrumenten der Finanzmärkte

Übersicht Summary

Übersicht		
Verkehrswert		8'805'000
Hypotheken		4'440'000
Belastung in %		50 %
Zinskosten		150'120
Mieteinnahmen		364'863
Überschuss p.a.		214'743
Renovationsfond p.a.		100'000
Überschuss netto p.a.		114'743

Fremdfinanzierung		
Credit Suisse	4 %	200'000
	4,85 %	450'000
	3,65 %	400'000
	4,65 %	100'000
	5 %	110'000
ZKB	2,55 %	1'800'000
UBS	4,625 %	700'000
ClaridenLeu	2,65 %	180'000
	2,65 %	500'000

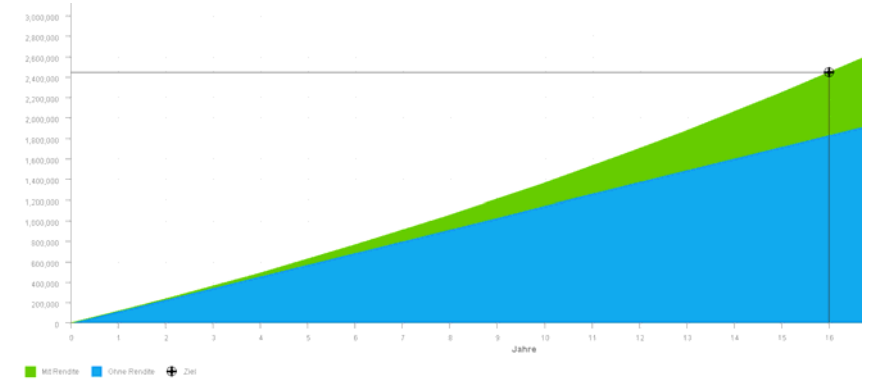
Investitionsbedarf



Vermögensverlauf Renovationsfond bei einer Einlage von 100'000 p.a.



Vermögensverlauf Überschuss netto mit einer Income Anlagestrategie



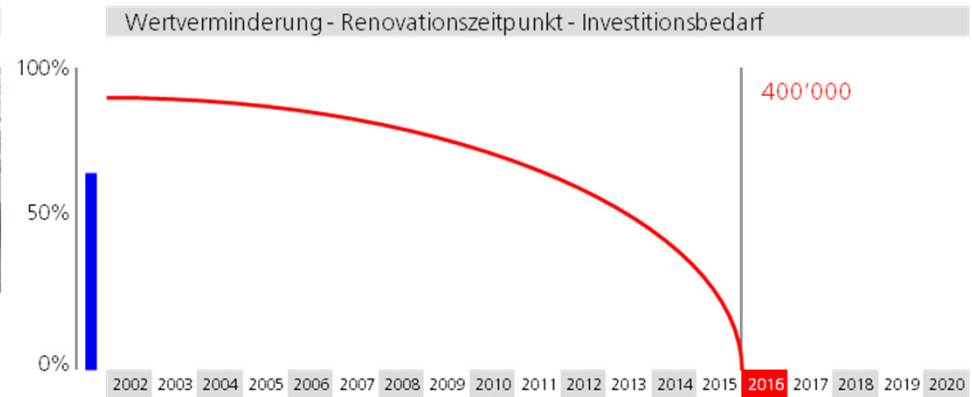
Detailplanung

Objekt	Wohn- und Geschäftshaus
Strasse	Musterstrasse 18
Plz	8002
Ort	Zürich
Baujahr	1900 / Renoviert 1997
Verkehrswert	2'670'000
1. Hypothek 2,55 %	1'800'000
2. Hypothek	
3. Hypothek	
Belastungin %	67 %
Zinskosten	45'900
Mieteinnahmen	172'692
Hausbank	xx

Vermietung



Fläche 894 m²
Kubatur 3'115 m³

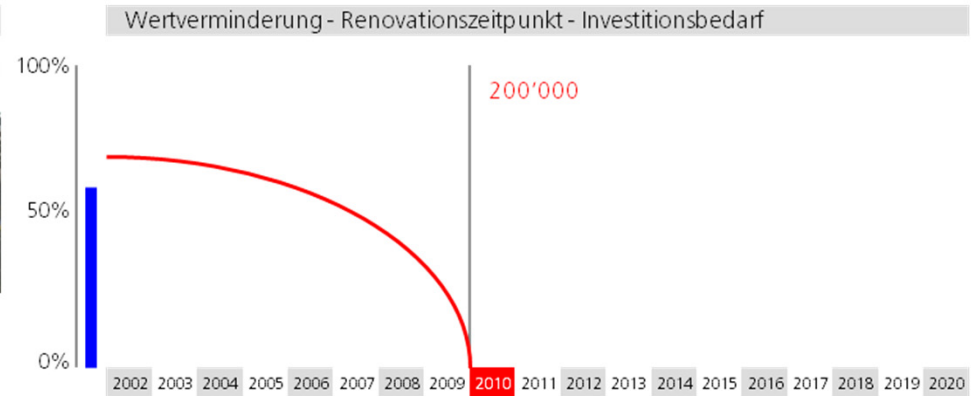


Objekt	Wohn- und Geschäftshaus
Strasse	Musterstrasse 30
Plz	8810
Ort	Horgen
Baujahr	1911 / Renoviert 1987
Verkehrswert	1'140'000
1. Hypothek 4,625 %	700'000
2. Hypothek	
3. Hypothek	
Belastungin %	62 %
Zinskosten	32'375
Mieteinnahmen	78'216
Hausbank	xx

Vermietung



Fläche 309 m²
Kubatur 1'330 m³

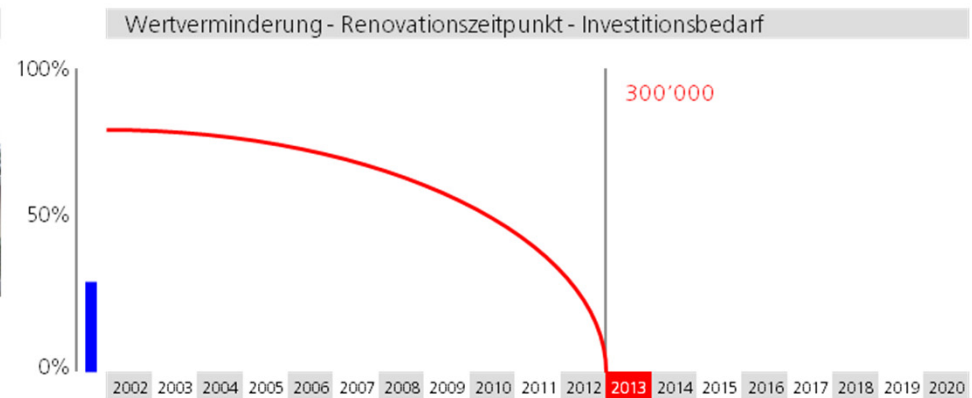


Objekt	Wohnhaus
Strasse	Musterstrasse 35
Plz	8134
Ort	Adliswil
Baujahr	1912 / Renoviert 1993 + 1998
Verkehrswert	775'000
1. Hypothek 4 %	200'000
2. Hypothek	
3. Hypothek	
Belastungin %	26 %
Zinskosten	8'000
Mieteinnahmen	45'360
Hausbank	xx

Vermietung



Fläche 331 m²
Kubatur 1'190 m³



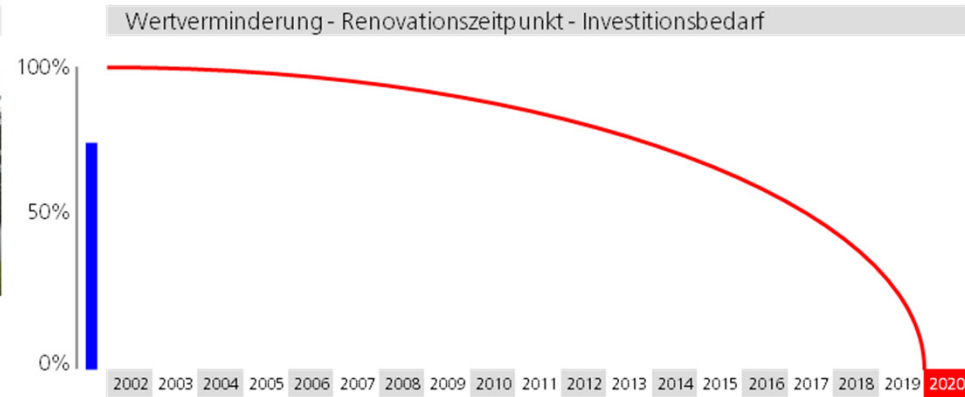
Detailplanung

Objekt	Zweifamilienhaus
Strasse	Musterstrasse 7
Plz	8135
Ort	Langnau am Albis
Baujahr	1960 / Umbau 1997
Verkehrswert	1'500'000
1. Hypothek 4,85 %	450'000
2. Hypothek 3,65/4,65	400'000 / 100'000
3. Hypothek 5 %	110'000
Belastung in %	70 %
Zinskosten	45'825
Mieteinnahmen	45'825
Hausbank	xx

Eigennutzung Vermietung



Fläche 1'014 m²
Kubatur 970 m³

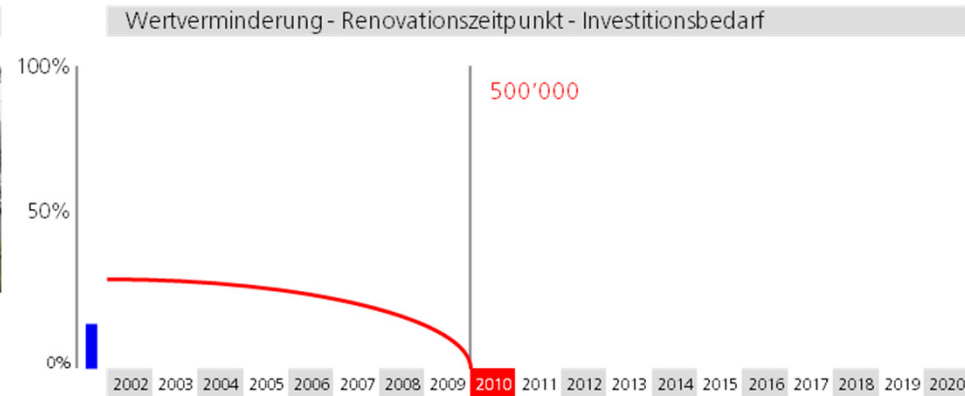


Objekt	Einfamilienhaus
Strasse	Musterweg 1
Plz	8134
Ort	Adliswil
Baujahr	1967
Verkehrswert	1'395'000
1. Hypothek 2,65 %	180'000
2. Hypothek	
3. Hypothek	
Belastung in %	13 %
Zinskosten	4'770
Mieteinnahmen	4'770
Hausbank	xx

Eigennutzung



Fläche 859 m²
Kubatur 1'170 m³

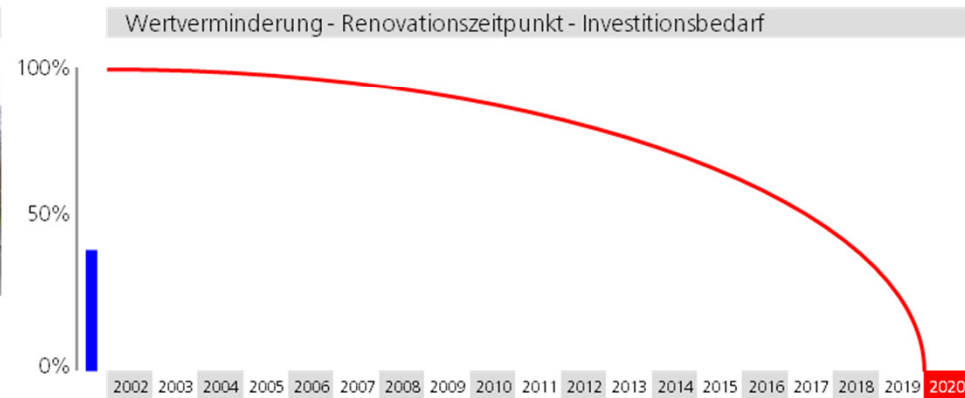


Objekt	Einfamilienhaus
Strasse	Musterweg 3
Plz	8134
Ort	Adliswil
Baujahr	1967 / Renoviert 1998
Verkehrswert	1'325'000
1. Hypothek 2,65 %	500'000
2. Hypothek	
3. Hypothek	
Belastung in %	38 %
Zinskosten	13'250
Mieteinnahmen	18'000
Hausbank	xx

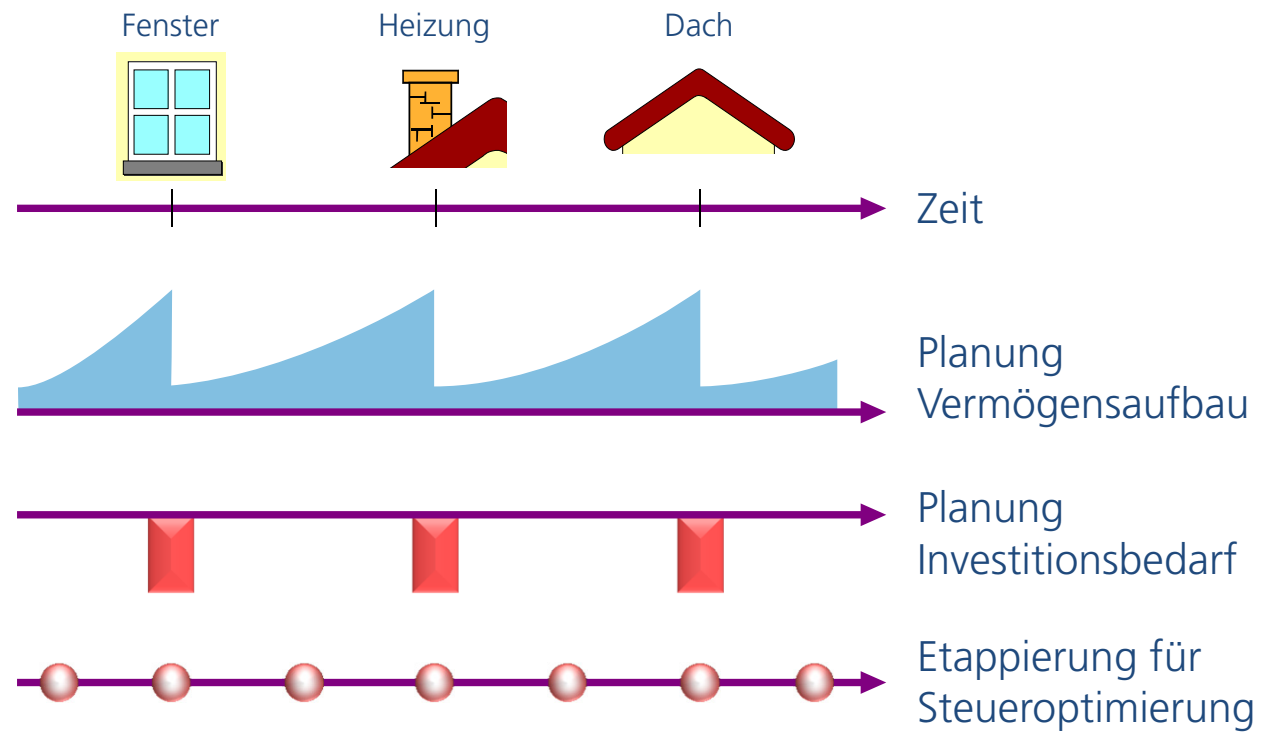
Vermietung Familie



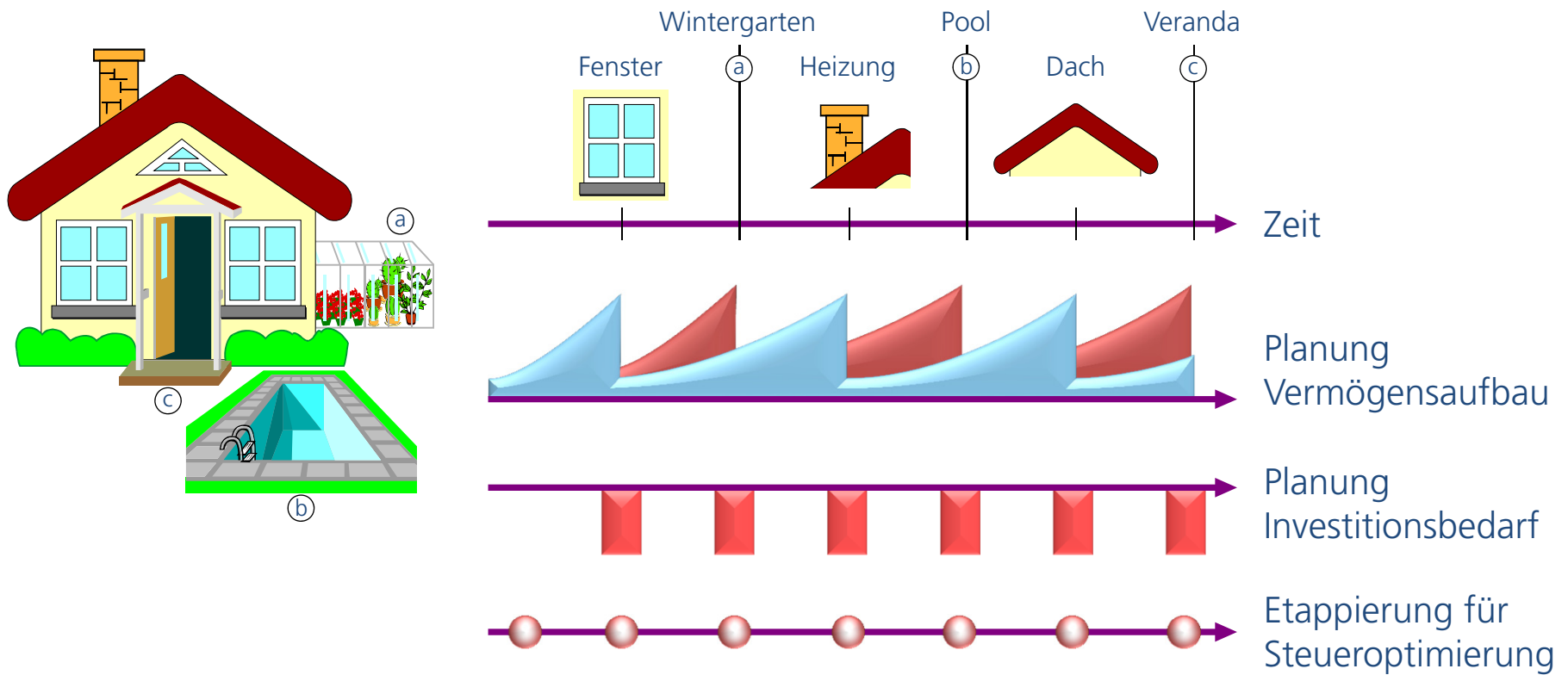
Fläche 733 m²
Kubatur 980 m³



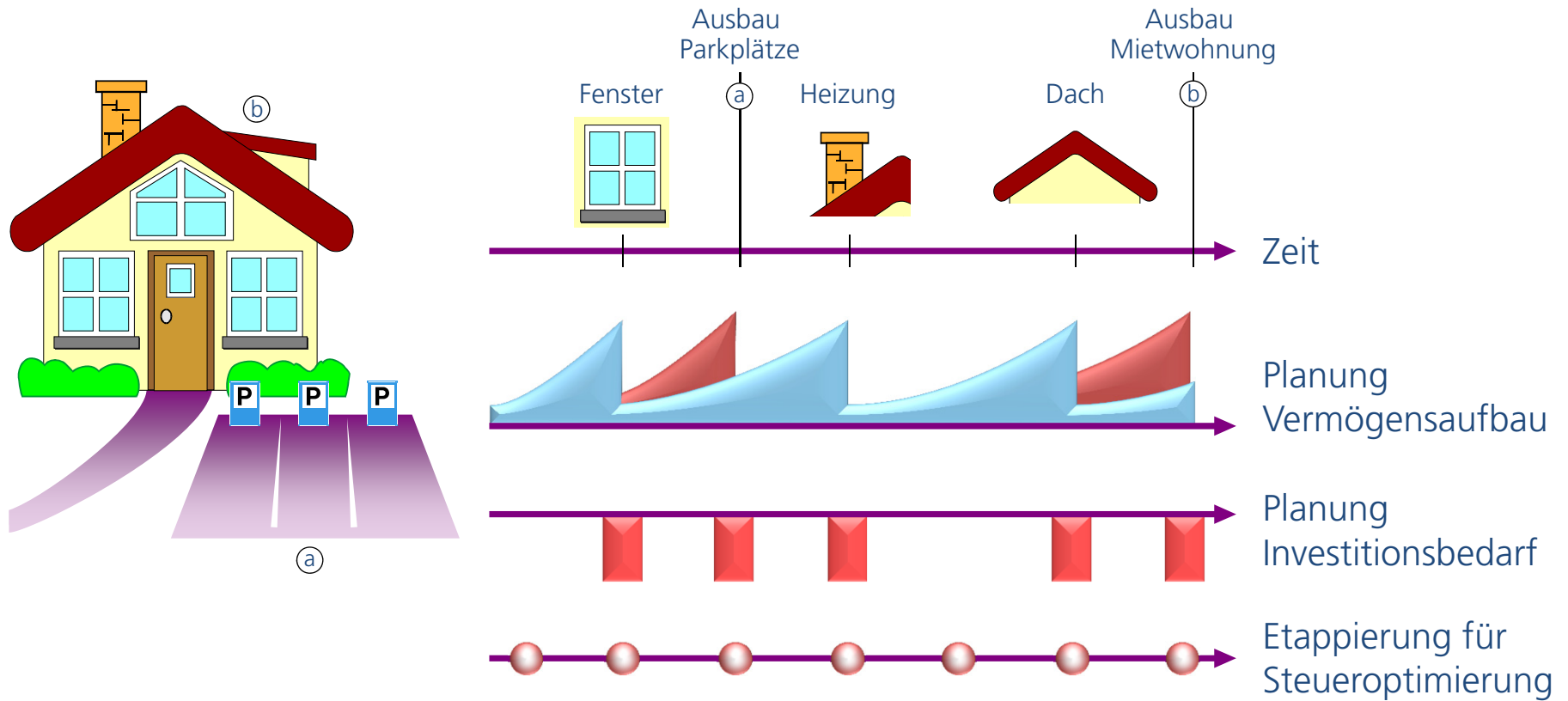
Werterhaltungsstrategie



Wertersteigerungsstrategie



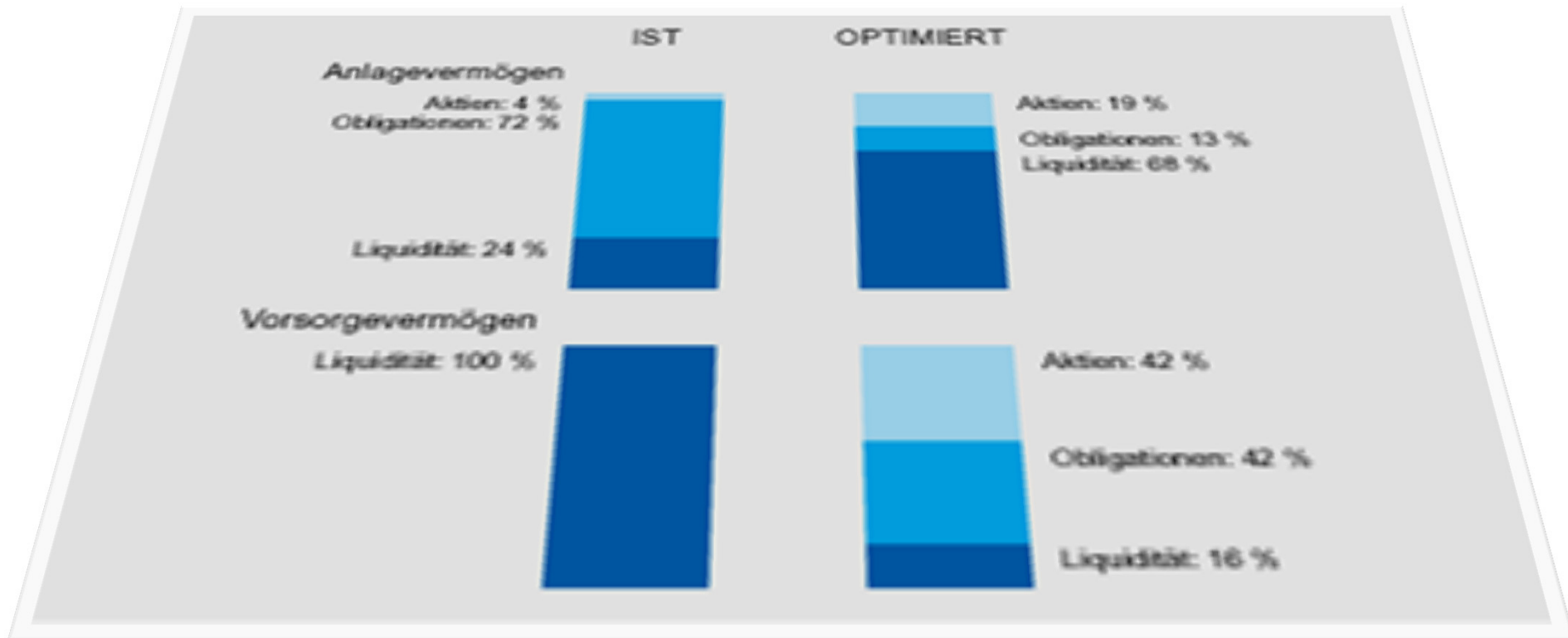
Ertragsoptimierungsstrategie



Familienstrategie – Familienvermögen bündeln und gezielt ausbauen



Anlagevorschlag für die terminierten Investitionsplanungen



Beratungsprozess

Erfassen von Daten und Informationen der Immobilien

1. Plangrundlagen
2. Katasterplan
3. Grundbuchauszug
4. Mieterspiegel
5. Schätzung der Gebäudeversicherung
6. Investitionen
7. Kreditverträge
8. Technischer Zustandsrapport
9. Bilddokumentation (Fotos)

Erstellen eines Inventars zur Übersicht der Vermögenswerte

1. Grafiktabelle mit Zeitübersicht
2. Sicherstellung von Investitionen und Erträgen

Investitionsplanung

1. Prüfen von neuen Finanzierungsmodellen
2. Koordination von Investitionen und Refinanzierungen
3. Verknüpfung des terminierten Investitionsvolumen mit Instrumenten der Finanzmärkte
4. Verknüpfung der langfristigen Netto-Immobilienenerträge mit der Vorsorgeplanung
5. Strategische Integration der Erbschaftsplanung in die Immobilienbewirtschaftung