



ImmoVision1 AG

**Haselstrasse 16
5400 Baden**

info@immovision1.ch
immovision1.ch

INHALTS- VERZEICHNIS

Kennzahlen	04
Lagebericht	07
Corporate Governance	17
Bilanz (nach OR)	22
Erfolgsrechnung (nach OR)	23
Geldflussrechnung	24
Anhang	25
Antrag Gewinnverwendung	26
Bericht der Revisionsstelle	27
Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten	28
Bilanz (nach Marktwert)	30
Erfolgsrechnung (nach Marktwert)	31
Angaben zum Immobilienportfolio	32

Die Illustration des vorliegenden
Geschäftsberichts gibt Ihnen einen
Eindruck von unserer realisierten
Wohnüberbauung in Niederglatt.

Fotograf: corneliusfischer.ch

KENNZAHLEN 2024

Abschluss per 31.12.2024 | Periode vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

Immobilienbestand nach OR	CHF	186 717 287
Immobilienbestand nach Marktwerten	CHF	229 450 000
Ertrag aus Vermietung	CHF	8 992 032

Jahresrechnung nach Obligationenrecht

Bilanzsumme	CHF	197 550 805
Aktienkapital	CHF	24 102 800
Eigenkapital	CHF	60 961 922
Unternehmenserfolg	CHF	6 224 683
Eigenkapitalquote		30.9%

Jahresrechnung nach Marktwerten

Bilanzsumme	CHF	240 283 518
Eigenkapital	CHF	98 302 281
Unternehmenserfolg	CHF	7 555 559
Eigenkapitalquote		40.9%
Durchschnittliche Eigenkapitalrendite ¹		8.0%

Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen/Wertänderungen (EBITDA)	CHF	4 528 588
---	-----	-----------

Operativer Cashflow	CHF	3 752 313
Nettocashflow (Veränderung flüssige Mittel)	CHF	185 350

Cashflowrendite operativ zu Marktwerten ¹	4.0%
Aktienperformance letzte 12 Monate	8.3%

TER (Total Expense Ratio) Basis NAV ¹	1.07%
TER (Total Expense Ratio) Basis GAV ²	0.43%

¹ Basierend auf dem durchschnittlichen, gewichteten Eigenkapital
² Basierend auf dem durchschnittlichen, gewichteten Gesamtkapital



PORTFOLIOÜBERSICHT



OBJEKTE

- Bern
- Biel
- Bülach
- Ebikon
- Flaach
- Frick
- Herzogenbuchsee
- Kleindöttingen
- Niederglatt
- Obersiggenthal
- Stein am Rhein
- Tagelswangen
- Urdorf 1 | 3
- Villmergen
- Weiach
- Wettingen
- Wilten
- Zunzgen

PROJEKTE

- Döttingen
- Untersiggenthal

SANIERUNG

- Urdorf 2



LAGEBERICHT 2024

Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt durch die von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) eingeführte Zinswende. Nach einer Phase steigender Zinsen im Jahr 2023, in welcher der Leitzins auf 1.75 % angehoben wurde, leitete die SNB im März 2024 mit der ersten Zinssenkung eine geldpolitische Lockerung ein. Im Laufe des Jahres folgten weitere drei Zinssenkungen, wodurch der Leitzins im Dezember 2024 auf 0.50 % gefallen ist.

Die Zinssenkungen der SNB führten zu einer Entspannung auf dem Hypothekemarkt. Die Finanzierungskosten für Investitionen in Immobilien sanken, was die Nachfrage belebte. Kurzfristige

Hypotheken, insbesondere solche mit SARON-Bindung, wurden unmittelbar günstiger, da der SARON-Satz direkt auf den Leitzins der SNB reagiert. Dies erleichterte die Refinanzierung bestehender Hypotheken und führte zu niedrigeren Belastungen für Kreditnehmer.

Langfristige Festhypotheken profitierten ebenfalls von der gelockerten Geldpolitik, allerdings mit einer zeitlichen Verzögerung. Die Erwartung weiterer sinkender Zinsen beeinflusste die Renditen von Staatsanleihen, was zu einem allgemeinen Rückgang der langfristigen Hypothekarzinsen führte.

LEITZINS



Quelle: https://www.snb.ch/de/the-snb/mandates-goals/statistics/statistics-pub/current_interest_exchange_rates#t00

Parallel zur Zinsentwicklung stiegen die Mietpreise in der Schweiz weiter an. Im Jahr 2024 betrug der Anstieg des Mietpreisindex 4.6% im Vergleich zum Vorjahr. Besonders in städtischen Gebieten waren deutliche Preisanstiege zu verzeichnen.

Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war das anhaltende Bevölkerungswachstum. Die steigende Einwohnerzahl führte zu einer höheren Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in wirtschaftlich attraktiven Regionen, die einen verstärkten Zuzug verzeichneten. Diese Entwicklung erhöhte den Druck auf die Mieten erheblich. Gleichzeitig blieb die Neubautätigkeit trotz hoher

Nachfrage auf einem niedrigen Niveau. Restriktive Bauvorschriften, begrenzte Flächenverfügbarkeit und steigende Baukosten erschwerten die Erstellung neuer Wohnungen und führten zu einem reduzierten Angebot, was die Mietpreise weiter ansteigen liess. Ein weiterer Faktor war der anhaltende Rückgang der Leerwohnungsziffer. Im Jahr 2024 sank die Leerstandsquote, wie bereits in den Vorjahren, wodurch sich der Wettbewerb um verfügbare Mietwohnungen verschärfte. Mit weniger leerstehenden Wohnungen nahm der Druck auf die Mieten zu, was in vielen Regionen zu weiter steigenden Mietpreisen führte.

ANGEBOTSPREISINDEX MIETWOHNUNGEN REGION SCHWEIZ



Preisveränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %

Quelle: Immo-Monitoring Wüest Partner AG

ERGEBNIS 2024

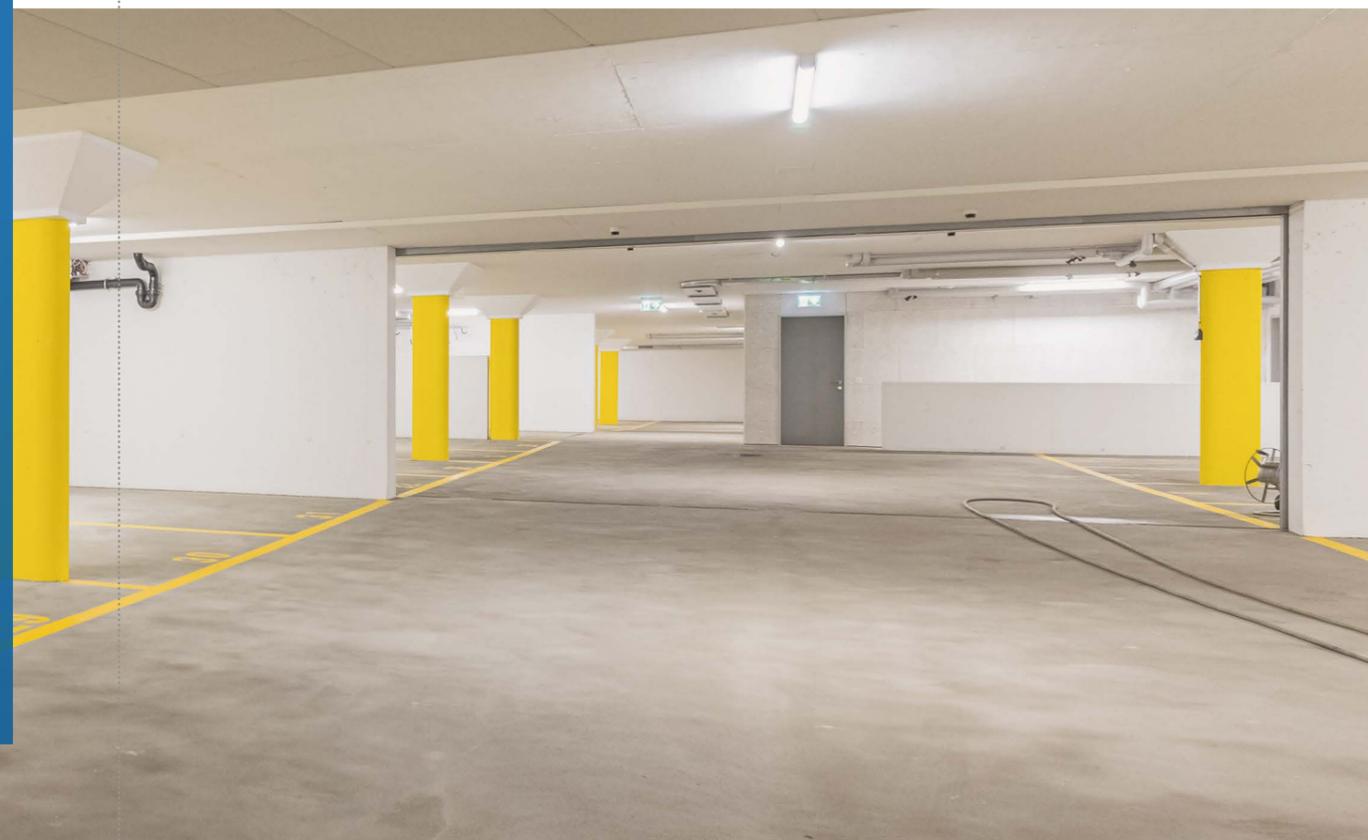
Die Zinssenkungen der SNB sowie die gestiegenen Mietpreise im Jahr 2024 hatten erhebliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und beeinflussten die Geschäftstätigkeit der ImmoVision1 AG im Geschäftsjahr massgeblich.

Im Geschäftsjahr konnte der Mietertrag im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden. Dies ist insbesondere auf die Liegenschaften in Niederglatt und Herzogenbuchsee zurückzuführen, die im Jahr 2023 ins Portfolio aufgenommen wurden und in der Berichtsperiode 2024 erstmals vollständig über das Jahr hinweg Mieterträge beisteuerten.

Gleichzeitig führte der Anstieg der Mietpreise zu einer verbesserten Ertragslage, da Neuvermietungen zu höheren Mieten abgeschlossen werden konnten. Die Erhöhung des Referenzzinssatzes

im Dezember 2023 auf 1.75% führte ab dem zweiten Quartal 2024 bei den bestehenden Mietverhältnissen ebenfalls zu höheren Mietzinseinnahmen. Diese Entwicklungen wurden auch in den Jahresendbewertungen berücksichtigt. Durch die erfolgreichen Neuabschlüsse in der Vermietung wurden die Marktmieten angehoben, was zu einer Aufwertung der Marktwerte führte. Die weiterhin anhaltende Verknappung des Wohnungsangebots wirkte sich weiterhin positiv auf die Leerstands- und Mietzinsausfallquote aus. Zudem trug die Veräusserung einer Wohnüberbauung in Schaffhausen im Berichtsjahr ebenfalls positiv zum Ergebnis bei.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2024 eine gewichtete Eigenkapitalrendite von 8.0%. Der innere Wert pro Aktie beträgt per Bilanzstichtag CHF 407.80.



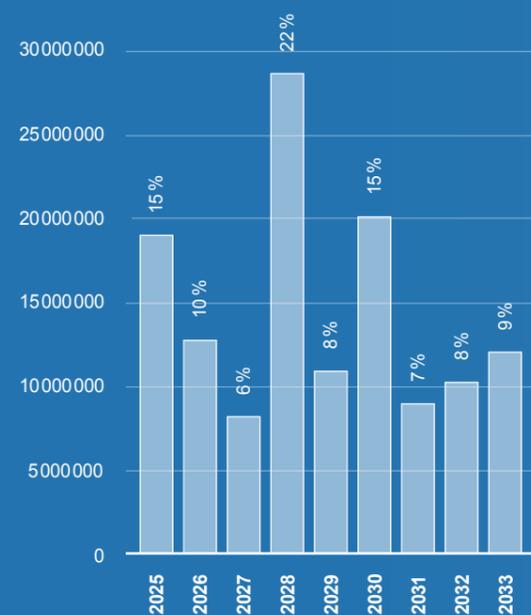
KAPITALSTRUKTUR

Das Aktienkapital beträgt unverändert nominal CHF 24 102 800; eingeteilt in 241 028 Namenaktien à nominal CHF 100. Das Eigenkapital wird jeweils durch die umfassende Zuweisung der thesaurierten Gewinne an die Reserven gestärkt. Diese ausgeprägte Eigenkapitalbasis ist notwendig, um bei allfälligen raschen Veränderungen auf dem Kapital- oder Immobilienmarkt (bspw. abrupter Zinsanstieg, Leerstandszunahme, Wertkorrekturen) bestehen zu können. Im Weiteren trägt das solide Eigenkapital dazu bei, bestehende Planungs-, Erstellungs- und Vermietungsrisiken abfedern zu können.

Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz sämtlicher Hypothekendarlehen liegt per Ende Geschäftsjahr bei 1.57% (Duration der Festhypotheken aktuell: 4.3 Jahre). Die Fremdkapitalstruktur setzt sich aus Festhypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten und Fälligkeitsterminen sowie SARON-Hypotheken zusammen. Bauprojekte werden bis zur Fertigstellung mittels 3-Monats-SARON-Hypotheken oder festen kurzfristigen Vorschüssen finanziert.

Die Finanzierungsstrategie und -struktur wird laufend überwacht, damit auf sich verändernde Gegebenheiten auf dem Kapitalmarkt respektive im Immobilienportfolio reagiert werden kann.

FÄLLIGKEITEN HYPOTHEKEN



Hypothekerverpflichtung 01.01.2025	CHF 130 567 000
Festhypotheken	CHF 120 967 000
SARON-Hypotheken	CHF 9 600 000

Durchschnittliche Restlaufzeit	4.26 Jahre
Festhypotheken (gewichtet)	4.25 Jahre
SARON-Hypotheken (gewichtet)	0.01 Jahre

Fremdkapitalkostensatz	1.57 %
kurzfristig (0–2 Jahre)	0.98 %
mittelfristig (3–5 Jahre)	1.45 %
langfristig (6 Jahre +)	2.05 %

IMMOBILIENPORTFOLIO

Wachstum

Die ImmoVision1 AG setzt seit vielen Jahren verstärkt auf die Akquisition hochwertiger Neubauprojekte. Auch wenn zwischen dem Erwerb und dem Bezug der Wohnungen infolge der Realisierung einige ertragslose Monate vergehen, erweist sich diese Strategie im aktuellen Marktumfeld und unter Berücksichtigung des Risikoprofils der Gesellschaft weiterhin als sinnvoll. Schliesslich bereichern moderne Neubauten mit hochwertiger Materialisierung, offenen und grosszügigen Wohnkonzepten, die gezielt auf die Bedürfnisse künftiger Mietersegmente ausgerichtet sind, sowie einer vorteilhaften Kosten-Ertrags-Struktur das Portfolio. Temporäre Leerstandsverluste in

der Erstvermietungsphase werden durch nachhaltig geringere Unterhaltskosten kompensiert, was sich positiv auf die Nettorendite und in der Folge auf die Eigenkapitalrendite auswirkt.

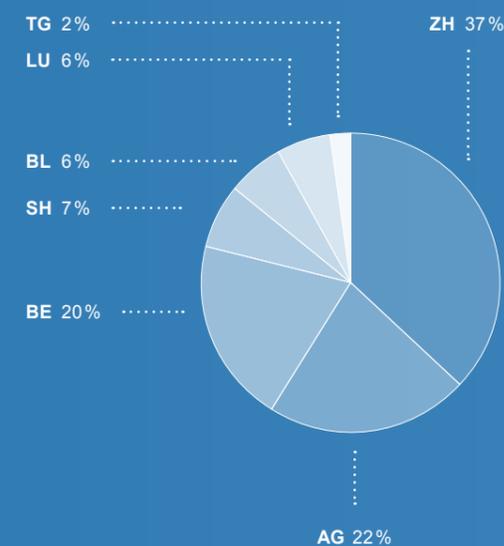
Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Realisierungsarbeiten des Neubauprojekts in Stein am Rhein SH erfolgreich abgeschlossen werden. Der Neubau wurde nach Minergie-Standard errichtet und überzeugt durch seine hohe Bauqualität. Im Sinne der Nachhaltigkeit wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert, während in der Einstellhalle Vorrichtungen für E-Ladestationen vorgesehen wurden. Besonders erfreulich war die Vollvermietung der 28 Mietwohnungen bereits zum Zeitpunkt der Fertigstellung, womit die Erwartungen übertroffen wurden. Die Wohnungen konnten ab November 2024 bezogen werden.

Die Planung für weitere 31 Mietwohnungen in Döttingen AG wurde im Jahr 2024 erfolgreich fortgesetzt. Die Genehmigung des rechtskräftigen Gestaltungsplans wurde im vierten Quartal 2024 erteilt. Der Erhalt der Baubewilligung wird bis zur Jahresmitte erwartet. Der Baubeginn ist für Ende 2025 bzw. Anfang 2026 geplant, während die Fertigstellung weiterhin für Ende 2027 vorgesehen ist.

Die Planungsarbeiten für die Totalsanierung der Liegenschaft mit 12 Wohneinheiten im Bänz 13 und 15 in Urdorf ZH wurden ebenfalls fortgeführt. Die Liegenschaft wird in unbewohntem Zustand ab April 2025 saniert. Geplanter Bezug wird Ende 2025 sein.

Gegen Ende 2024 konnte die ImmoVision1 AG ein Grundstück im Baurecht in Untersiggenthal akquirieren. Auf dem Grundstück werden aktuell sechs Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Stockwerkeigentumswohnungen geplant. Die Mehrfamilienhäuser mit den Mietwohnungen werden voraussichtlich gegen Ende 2027 das Portfolio erweitern.

MARKTWERT LIEGENSCHAFT NACH KANTON



Devestition

Im Berichtsjahr wurde die Wohnüberbauung in Schaffhausen veräussert, da das geringe Mietzinspotenzial eine langfristige Rentabilität der Liegenschaft nicht gewährleistete. Durch einen professionell und strukturiert geführten Vermarktungsprozess konnte letztendlich ein Verkaufsgewinn vor Steuern von CHF 0.7 Mio. (basierend auf Marktwerten) erzielt werden.

Mietzinsentwicklung/Leerstandsverluste

Die Mieterträge sind im Vergleich zum Vorjahr erneut gestiegen, was vor allem auf die Portfolioerweiterung zurückzuführen ist. Zudem führte die steigende Nachfrage nach Wohnraum und die damit verbundenen höheren Mietpreise zu einer verbesserten Ertragslage im Portfolio. Der Anstieg des Referenzzinssatzes auf 1.75 % im Dezember 2023 wirkte sich ab dem zweiten Quartal 2024 ebenfalls positiv auf die Mietzinseinnahmen bestehender Mietverhältnisse aus. Mehrheitlich konnten die Mietzinse um rund 3 % angehoben werden.

Die anhaltende Verknappung des Wohnungsangebots trug weiterhin zur Reduktion der Leerstands- und Mietzinsausfallquote im Vergleich zum Vorjahr bei. Auch künftig wird ein operativer Fokus auf diese Kennzahlen gelegt, um die Ertragskraft des Portfolios nachhaltig zu sichern.

Liegenschaftsunterhalt

Der Liegenschaftsunterhalt umfasst die ordentlichen und wiederkehrenden Unterhaltsaufwendungen. Dazu gehören insbesondere Wohnungsinstandhaltungsarbeiten bei Mieterwechsel und Geräteersatz sowie die laufend anfallenden Reparatur- und Unterhaltsaufwendungen in den Objekten sowie auf den dazugehörigen Aussenflächen.

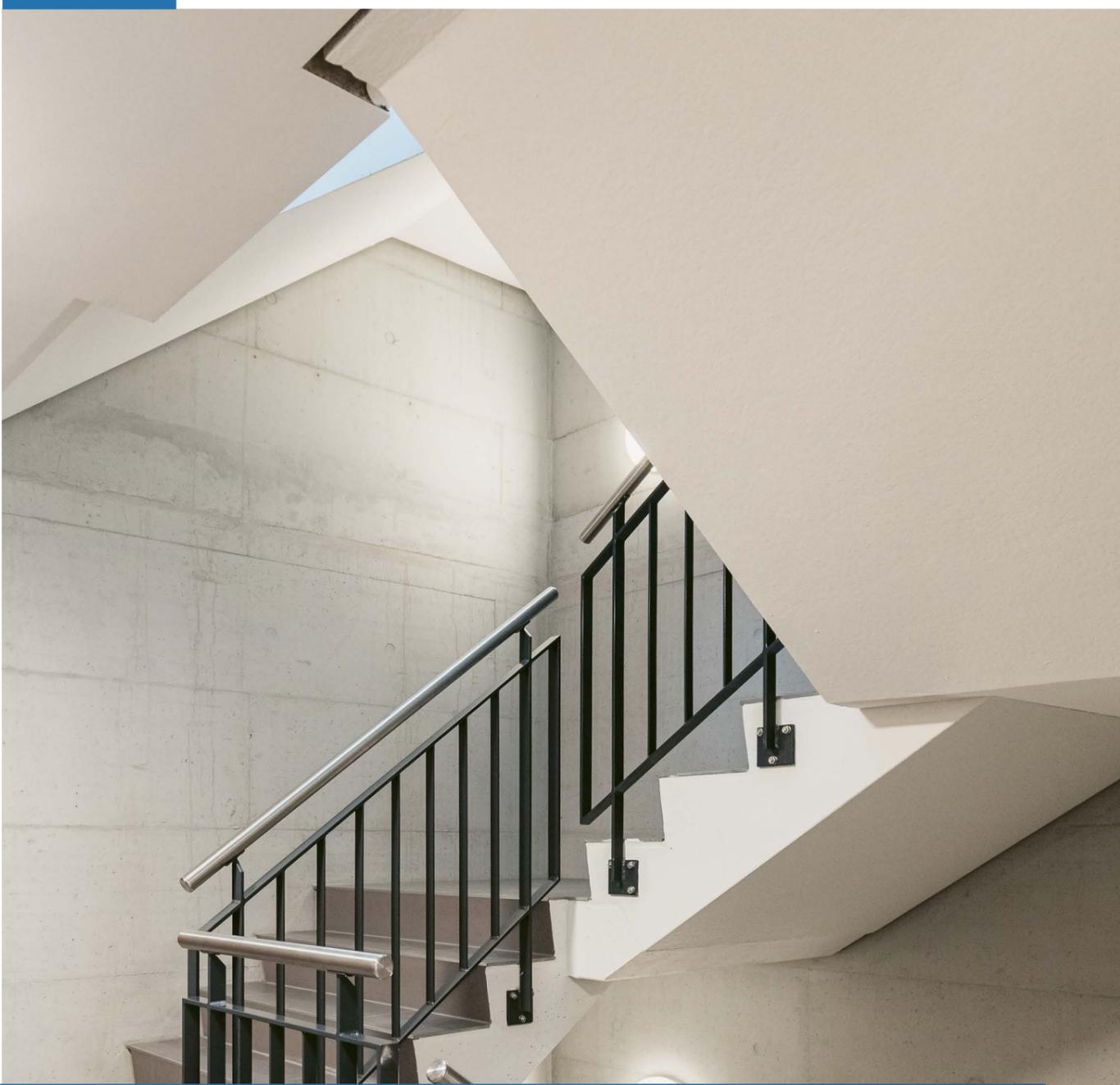
Bewertung

Das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften wurde per Bilanzstichtag wieder vom unabhängigen Immobilienbewertungsexperten Wüest Partner AG bewertet. Die Bewertungen wurden wie in den vergangenen Jahren mittels der Discounted-Cash-flow-Methode (DCF) vorgenommen. Der Marktwert sämtlicher Renditeliegenschaften, exkl. Projekte und Anlagen in Bau, resultiert per Bilanzstichtag bei CHF 229.5 Mio. Die Bruttoaufwertung (vor Steuern) beträgt CHF 3.4 Mio. bzw. 1.5 % und ist auf die prognostizierten höheren Zahlungsströme infolge gestiegener Marktmieten sowie des Einwertungsgewinns der neu ins Portfolio aufgenommenen Wohnüberbauung in Stein am Rhein SH zurückzuführen.

FINANZKOMMENTAR

Rechnungslegung und Buchführung

Der Abschluss der Gesellschaft wird nach den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts (Handelsrecht) erstellt und durch die Revisionsstelle geprüft (eingeschränkte Revision). Diese Jahresrechnung ist für die Generalversammlung von Relevanz und dient als steuerliche Bemessungsgrundlage. Darüber hinaus nehmen wir jeweils eine Überleitung zu den Marktwerten – nach dem Grundsatz von «true and fair view» – vor, um das den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Bild der Vermögens- und Finanzlage aufzuzeigen. Auf diesem Ergebnis respektive Eigenkapital basiert jeweils der innere Wert der Namenaktie «Net Asset Value». Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Bericht bei Summenbildungen und bei der Berechnung von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.



DIE MIETERTRÄGE SIND IM VERGLEICH ZUM VORJAHR ERNEUT GESTIEGEN, WAS VOR ALLEM AUF DIE PORTFOLIO-ERWEITERUNG ZURÜCKZUFÜHREN IST.

JAHRESRECHNUNG 2024 NACH HANDELSRECHT (OR)

Bilanz

Der Buchwert der Renditeliegenschaften ist im Geschäftsjahr 2024 auf CHF 186.7 Mio. gestiegen. Wesentlich dazu beigetragen hat die Fertigstellung des Neubauprojekts in Stein am Rhein SH, durch die nicht nur die Verässerung der Wohnüberbauung in Schaffhausen kompensiert, sondern auch der Buchwert weiter erhöht werden konnte. Die Position «Projekte in Bau» umfasst die Grundstück-, Planungs- und Erstellungskosten des sich in Planung befindlichen Neubauprojekts in Döttingen AG sowie der neu akquirierten Wohnüberbauung in Untersiggenthal AG. Zudem sind die Planungskosten für die Totalsanierung von 12 Wohnungen im Bänz 13 und 15 in Urdorf ZH ebenfalls in der Position enthalten.

Aufgrund der Finanzierungsstrategie mittels Fremdkapital-Leverage gilt die Fremdkapitalposition der Grundpfandgesicherten Bankdarlehen über insgesamt CHF 130.6 Mio. passivseitig als grösste Position. Die ordentlichen Amortisationen innerhalb von 12 Monaten werden jeweils im kurzfristigen Fremdkapital separat ausgewiesen. Wo es die kantonale Steuergesetzgebung zulässt, wurden zulasten der jeweiligen Liegenschaftsrechnung unter der Position «Rückstellungen» wiederum langfristige Rücklagen für zukünftige Gebäudesanierungen gebildet. Die Eigenkapitalquote liegt per Stichtag bei 30.9%, wobei das Eigenkapital mehrheitlich aus gesetzlichen respektive freien Reserven und thesaurierten Gewinnen besteht.

Erfolgsrechnung

Die Nettomieteträge sind im Vergleich zum Vorjahr um rund TCHF 750 angestiegen. Dieses Wachstum resultierte einerseits durch das realisierte Portfoliowachstum im Umfang von zwei Neubauprojekten (Herzogenbuchsee und Niederglatt) mit insgesamt 50 Mietwohnungen, welches im zweiten Semester 2023 zustande kam. Ein untergeordneter Teil dieser totalen Mietertragssteigerung ist auf die umgesetzten Mietzinserhöhungen infolge angestiegenem Referenzzinssatz per vierstem Quartal 2023 zurückzuführen. Die Leerstandsquote lag im Geschäftsjahr 2024 bei 2.2% bei einer tiefen Mieterfluktuationsrate von 10.6%.

Der Liegenschaftenunterhalt liegt im Berichtsjahr bei 8.5%. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist auf den ausserordentlichen Unterhalt der Installation von zwei Photovoltaikanlagen sowie die Grundinstallation für E-Mobilität zurückzuführen.

Die Verzinsung der Hypothekendarlehen betrug im Jahr 2024 durchschnittlich 1.51%. Unter Berücksichtigung der bis zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Anschluss- oder Umfinanzierungen sind die Finanzierungskosten im Durchschnitt auf 1.57% angestiegen. Die übrigen Aufwandsposten im Bereich der Liegenschaftskosten befinden sich auf Vorjahresniveau.

Die ordentlichen Abschreibungen wurden wiederum mit 1.5% auf den Buchwerten angesetzt. Zu Steueroptimierungszwecken wurden Sanierungsrückstellungen gebildet. Die Gesellschafts- und Verwaltungsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr etwa deckungsgleich. Unter Berücksichtigung des Buchgewinnes aus der Verässerung der Wohnüberbauung in Schaffhausen resultiert ein Jahresgewinn 2024 von CHF 6 224 683.

MARKTWERTBETRACHTUNG

Bilanz

Im Gegensatz zur Bilanz nach Handelsrecht (OR) werden bei dieser Betrachtung die Renditeliegenschaften zu Marktwerten bewertet. Basis dieser Bilanzwerte bilden die Marktwertschätzungen der Wüest Partner AG nach verbreiteter DCF-Methode, wo alle prognostizierten zukünftigen Zahlungsströme auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert werden. Der angewendete Diskontierungssatz ergibt sich jeweils aus der Bewertung von Lage- und Objektqualitätskriterien sowie aus dem für die Anlageklasse «Wohnimmobilien» geltenden generellen Risikozuschlagssatz. Bei Durchführung dieser Bewertungen per 31. Dezember 2024 wurde dem Umstand steigender Betriebs-, Unterhalts-, Energie- und Instandstellungskosten Rechnung getragen.

Die totale Bewertungsdifferenz auf dem Immobilienbestand zwischen Markt- und Handelsrechtswerten beträgt per Bilanzstichtag CHF 42.7 Mio. (vor latenten Steuern von 20%). Die Bilanzsumme nach Marktwertbetrachtung stieg im Berichtsjahr auf CHF 240.3 Mio. aufgrund der Zunahme der kurzfristigen Finanzanlagen infolge der Verässerung der Wohnüberbauung in Schaffhausen sowie des Portfoliozuwachses durch die Fertigstellung des Projekts Stein am Rhein SH. Die aufgelaufenen Anlagekosten unter «Projekte in Bau» werden bis zur jeweiligen Fertigstellung at cost bilanziert.

Der Aktienwert hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2024 infolge positiver operativer Cashflows sowie infolge des realisierten Gewinnes aus dem Verkauf erneut erfreulich entwickelt. Der innere Wert pro Aktie ist innert Jahresfrist von CHF 376.50 auf CHF 407.80 angestiegen, was einem stichtagsbezogenen Anstieg von 8.3% gleichkommt.

Erfolgsrechnung

Der Nettoertrag aus dem Anlagegeschäft der Renditeliegenschaften beträgt CHF 5.5 Mio. und entspricht damit rund 60% des Soll-Mietertrages. Diese Kennzahl hat infolge der gestiegenen Finanzierungskosten sowie dem erhöhten Liegenschaftsunterhalt erneut etwas eingebüsst. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes resultiert ein EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg) von CHF 4.5 Mio.

Zum Gewinn aus der Verässerung der Wohnüberbauung in Schaffhausen in Höhe von CHF 0.7 Mio. kommt aus den DCF-Bewertungen der Renditeliegenschaften eine Aufwertung von insgesamt CHF 3.4 Mio hinzu.

Die TER-Kennzahl (Total Expense Ratio) zeigt die Relation des Verwaltungsaufwandes im Verhältnis zum Net Asset Value (Eigenkapital) resp. zum Gross Asset Value (Bilanzsumme) und resultiert bei 1.07% (NAV) resp. bei 0.43% (GAV).

Der Unternehmenserfolg 2024 auf Basis der Marktwerte beträgt CHF 7 555 559. Die gewichtete Eigenkapitalrendite liegt damit bei 8.0%.



AUSBLICK 2025

Die Veränderungen im Immobilienmarktumfeld werden die strategische und operative Leitung der ImmoVision1 AG auch in Zukunft vor Herausforderungen stellen. Es ist zu erwarten, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins auch im Jahr 2025 weiter senken wird. Infolgedessen besteht die Möglichkeit sinkender Diskontierungszinssätze, was mittelfristig zu einer vorteilhaften Entwicklung der Marktwerte führen könnte.

Die Bautätigkeit wird auch im kommenden Jahr hinter der Nachfrage zurückbleiben. In Kombination mit der anhaltend hohen Zuwanderung wird dies weiterhin zu steigenden Mietpreisen führen. Allerdings dürften die wachsenden Mietpreise durch die Senkung des Leitzinses und die daraus resultierende Reduktion des Referenzzinssatzes auf 1.5% teilweise abgedämpft werden. Es ist davon auszugehen, dass Mietzinsreduktionen aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes zur Jahresmitte umgesetzt werden.

Mit grosser Zuversicht blicken wir auf die Portfoliooptimierung durch die Totalsanierung von 12 Wohnungen in den Liegenschaften Bänz 13 und 15 in Urdorf ZH. Der Bezug der beiden Mehrfamilienhäuser ist für Ende 2025 geplant. Zudem erwarten wir, dass der Baubeginn für 31 Mietwohnungen in Döttingen AG gegen Ende 2025 bzw. Anfang 2026 erfolgen kann. Die Planungsarbeiten für das Projekt in Untersiggenthal AG werden ebenfalls vorangetrieben, um das zukünftige Portfoliowachstum zu sichern. Dank der vorteilhaften Kapitalbasis, die aus der Veräusserung der Wohnüberbauung in Schaffhausen resultiert, werden wir auch im kommenden Jahr strategiekonform qualitativ hochwertige Neubauprojekte akquirieren.

Dr. iur. Philip Funk
Präsident des Verwaltungsrates

Philipp Ricklin
Geschäftsleiter

CORPORATE GOVERNANCE

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND AKTIONARIAT

Die ImmoVision1 AG ist eine Schweizer Immobilien-Investmentgesellschaft, die ein Portfolio aus renditeträchtigen Wohnliegenschaften langfristig in deren Bestand hält. Strategiekonform wird seit Gesellschaftsgründung auf eine Dividendenausschüttung verzichtet. Die Ertragsüberschüsse werden vollständig in die bestehenden oder in neue Renditeliegenschaften reinvestiert.

Die Aufgabenbereiche der umfassenden Geschäftsführung sowie des Asset- und Portfoliomanagements sind seit der Firmengründung der ImmoVision1 AG an die Markstein Advisory AG delegiert. Letztere beschäftigt hierfür drei Mitarbeitende, bestehend aus dem Geschäftsleiter, dem Finanzverantwortlichen und einem Assetmanager. Die technische und administrative Verwaltung der Liegenschaften wird von regionalen Bewirtschaftungsfirmen wahrgenommen.

Die ImmoVision1 AG hat ihren Hauptsitz in Baden AG (UID-Registernummer: CHE-112.433.292).

Das Aktionariat umfasst per Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 53 Aktionäre, wovon sechs als Personalvorsorgeinstitutionen gelten. Die grösste Beteiligungsquote eines Investors beträgt 8.3% am Eigenkapital, womit kein einzelner Aktionär einen wesentlichen Einfluss auf die Gesellschaft ausüben kann. Sämtliche institutionelle und private Eigenkapitalgeber gelten als qualifizierte Anleger und haben deren Sitz resp. Wohnsitz in der Schweiz.

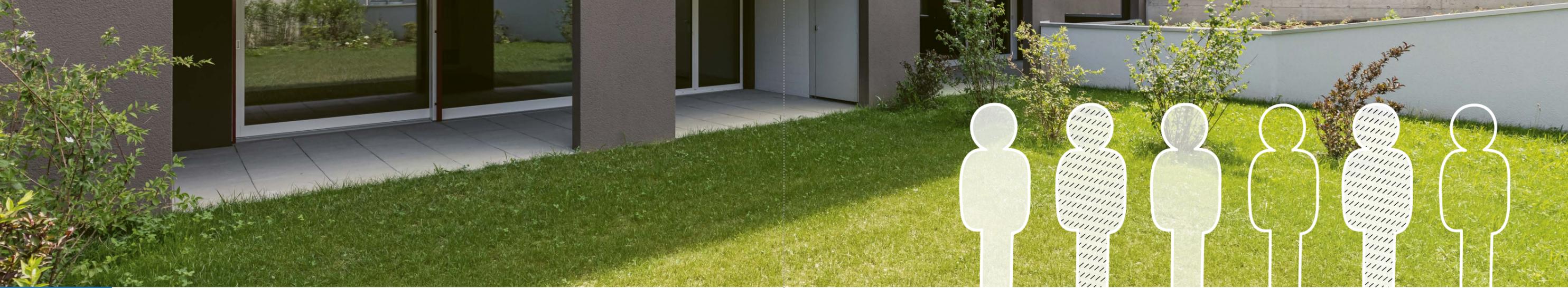


ImmoVision1 AG

delegiert die Geschäftsführung und das Asset- und Portfoliomanagement an



Markstein Advisory AG



KAPITALSTRUKTUR

Das nominelle Aktienkapital beträgt unverändert CHF 24 102 800 und ist in 241 028 vinkulierte Namenaktien zu nominal CHF 100 eingeteilt, welche voll liberiert sind. Es besteht weder genehmigtes oder bedingtes Kapital noch ein Kapitalband. Beschränkungen der Übertragbarkeit (Vinkulierungen) sind in den Statuten geregelt. Andere Beschränkungen existieren nicht.

Valor-Nr.: 10514374
ISIN: CH0105143744

VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat besteht ausschliesslich aus nicht exekutiven Mitgliedern. Er trifft sich in der Regel jährlich zu vier bis fünf ordentlichen Verwaltungsratssitzungen sowie, je nach Bedarf, zu kurzfristig einberufenen ausserordentlichen Sitzungen. Entscheide können auch im Zirkulationsverfahren getroffen werden. Alle Entscheide des Verwaltungsrates werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei die Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident, bei Wahlen das Los. Die Geschäftsleitung nimmt üblicherweise an den Verwaltungsratssitzungen teil und bereitet die Geschäfte vor. Es existieren keine Ausschüsse oder Kommissionen.

Amtszeit

Die Wahl des Verwaltungsrates erfolgt jeweils für eine Amtsdauer von einem Jahr.

Eine Beschränkung der totalen Amtsdauer ist nicht vorhanden. Der Verwaltungsrat setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:



Präsident Dr. iur. Philip Funk (seit Gründung)

Funktion Rechtsanwalt, Notar, eidg. dipl. Steuerexperte
Voser Rechtsanwälte, Baden

- Mandate**
- Präsident des Verwaltungsrates der Hächler Gruppe (Bau- und Umwelttechnologie)
 - Vizepräsident des Verwaltungsrates der AZ Medien Gruppe
 - Mitglied des Verwaltungsrates verschiedener kleinerer und mittlerer Unternehmen



Mitglied Marco Uehlinger (seit Gründung)

Funktion CEO Markstein-Gruppe, Baden
Dipl. Techniker HF Hochbau, MBA Hartford (USA),
AMDP in Real Estate, Harvard (USA)

- Mandate**
- Präsident des Verwaltungsrates der Markstein-Gruppe
 - Präsident des Stiftungsrates der Vertina AST
 - Mitglied des Verwaltungsrates verschiedener kleinerer und mittlerer Unternehmen im Immobilienbereich



Mitglied Daniel Rüedi (seit 7. Juni 2021)

Funktion Geschäftsführender unbeschränkt haftender Teilhaber
Baumann & Cie, Banquiers

- Mandate**
- Präsident des Verwaltungsrates der AVAG Anlage und Verwaltungs AG
 - Präsident des Verwaltungsrates der Pax-Gesellschaften
 - Mitglied des Verwaltungsrates der Crystal Asset Management AG und der Crystal Holding AG
 - Mitglied des Verwaltungsrates, des Stiftungsrates und des Vorstands verschiedener kleinerer und mittlerer Unternehmen wie auch Ausgleichskassen

KOMPETENZREGELUNG

Neben den gesetzlich nicht übertragbaren Aufgaben hat der Verwaltungsrat die folgenden Aufgaben nicht delegiert:

- Investment- und Finanzpolitik der Gesellschaft
- Investitionen und wiederkehrende Verpflichtungen über einem definierten Wert
- Grundsätze der Finanzierungen
- Abnahme des Budgets
- Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsleitung resp. Mandatierung von Geschäftsführungsaufgaben an Outsourcing-Partner

ENTSCHÄDIGUNGEN

Verwaltungsrat

Die Gesamtentschädigung an den Verwaltungsrat der ImmoVision1 AG beträgt im Geschäftsjahr 2024 CHF 91 197 (inkl. Sitzungsgelder, Spesen und Sozialversicherungsabgaben).

Geschäftsleitung

Grundsatz

Die ImmoVision1 AG beauftragt die Markstein Advisory AG, Baden, mit der gesamten operativen Geschäftsführung der Gesellschaft. Dazu gehören die Umsetzung der Liegenschaftskäufe/-verkäufe sowie Sanierungs- und Bauprojekte, die Betreuung der finanziellen und steuerlichen Angelegenheiten der Gesellschaft sowie die Führung der administrativen und technischen Liegenschaftsverwaltungen. Die Entschädigung der Markstein Advisory AG setzt sich wie folgt zusammen:

Jährliche Managementfee

0.25 % des Gesamtvermögens

Kommission bei Kauf und Verkauf

0.75 % des Transaktionspreises

Kommission bei Begleitung von Neubauten

0.5 % der Investitionssumme

Kommission bei Begleitung von Sanierungen

1.0 % der Investitionssumme

Kapitalakquisition

Die Entschädigung der Baumann & Cie für die Akquisition von Kapitalinvestoren und für das Aktionärsmanagement (Investor Relation) setzt sich wie folgt zusammen:

Jährliche Managementfee

0.1 % des Gesamtvermögens

Kommission bei Kauf und Verkauf

0.5 % des Transaktionspreises

STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNG UND VERTRETUNG

Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen.

Die Vertretung an der Generalversammlung ist nur mit schriftlicher Vollmacht möglich.

Eintragung im Aktienbuch

Die ImmoVision1 AG führt über die Namenaktien ein Aktienregister. Der Eintrag in das Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder die Begründung einer Nutzniessung voraus. Namenaktien dürfen nur mit Zustimmung des Verwaltungsrates übertragen werden. Diese Beschränkung gilt auch für die Begründung einer Nutzniessung.

REVISION

Gestützt auf das aktuell gültige Revisionsrecht unterliegt die Gesellschaft aufgrund ihrer Grösse und Struktur der eingeschränkten Revision.

Als Revisionsstelle ist BDO AG, Baden, gewählt und mandatiert, welche auch die Revision der Jahresrechnung und des Lageberichts 2024 durchgeführt hat. Herr Matthias Grob, zugelassener Revisionsexperte, ist der verantwortliche leitende Revisor. Die Revisionsstelle informiert mit einem Bericht über die Erkenntnisse aus den Prüfungshandlungen. Anlässlich der Besprechung des Jahresabschlusses kann sie zu der Verwaltungsratsitzung beigezogen werden.

RISIKOMANAGEMENT

Im Rahmen seiner Pflicht zur Oberleitung der Gesellschaft hat der Verwaltungsrat die Geschäftsleitung beauftragt, mindestens einmal jährlich eine Risikoanalyse durchzuführen. Diese gliedert sich in die Risikoidentifikation im Zusammenhang mit möglichen finanziellen Auswirkungen, eine systematische Risikoanalyse und -beurteilung sowie die Definition über den Umgang mit diesen Risiken. Es besteht eine regelmässige Berichterstattung über das Risikomanagement in der Gesellschaft.

BEWERTUNG

Die Renditeliegenschaften werden durch die Wüest Partner AG zwei Mal jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die Bewertung erfolgt nach dem Grundsatz des «Fair Value». Dieser Ansatz verfolgt das Ziel, den ermittelten Marktwert als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielenden Verkaufspreisen zu definieren, der unter fairen Bedingungen am freien Markt erzielt werden kann. Die Bewertung erfolgt in der Regel nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Der Marktwert ergibt sich in der DCF-Bewertung aus der Summe aller in Zukunft zu erwartenden,

auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Geldflüsse unter Berücksichtigung der Investitionen bzw. Instandhaltungs- und übrigen Liegenschaftskosten.

NACHHALTIGKEIT

In Bezug auf die Nachhaltigkeit orientiert sich die Gesellschaft an den aktuell geltenden Normen sowie gesellschaftlichen und ökologischen Trends. Bei der Wärmeerzeugung werden bei Neubauten und Sanierungen fossile Erzeugnisse wenn immer möglich vermieden oder ersetzt. Wo es ökonomisch vertretbar und als technisch sinnvoll erachtet wird, werden PV-Anlagen erstellt. In sämtlichen neu erstellten Einstellhallen werden seit längerer Zeit Elektroinstallationen für E-Mobilität vorgesehen. Umfassende Energielabels wie beispielsweise Minergie können projektspezifisch angestrebt werden.

INFORMATIONSPOLITIK

Die Gesellschaft informiert ihre Aktionäre jährlich im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung sowie via Website über sämtliche Portfolio- und Gesellschaftsaktualitäten, zeitgerecht und mit grösstmöglicher Transparenz über den Geschäftsverlauf. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form des Jahresberichts. Die Gesellschaftsrechnung wird nach den Richtlinien des Handelsrechts (Obligationenrecht) erstellt. Parallel dazu wird ein Abschluss zu Marktwerten erstellt, deren Basis die Marktwertschätzung des Immobilienportfolios durch Wüest Partner AG bildet.

Kontaktperson

Philipp Ricklin

Tel. 056 203 50 46

philipp.ricklin@markstein.ch

immovision1.ch

BILANZ

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2024

	31.12.2024		31.12.2023	
	CHF	in %	CHF	in %
Aktiven				
Flüssige Mittel	1656384	0.8	1471033	0.8
Kurzfristige Finanzanlagen	6000000	3.0	0	0.0
Forderungen gegenüber Mietern	82903	0.0	71526	0.0
Übrige Forderungen Dritte	40036	0.0	46189	0.0
Delkredere	-20000	0.0	-3600	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	34639	0.0	51073	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzung	343743	0.2	9464	0.0
Umlaufvermögen	8137705	4.1	1645685	0.9
Liegenschaften	208285437	105.4	201102532	106.8
Projekte in Bau	2695813	1.4	6200270	3.3
Wertberichtigungen	-21568150	-10.9	-20649150	-11.0
Anlagevermögen	189413100	95.9	186653652	99.1
Total Aktiven	197550805	100.0	188299337	100.0
Passiven				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	559181	0.3	441907	0.2
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	247187	0.1	283065	0.2
Mietzinsvorauszahlungen	719962	0.4	743496	0.4
Passive Rechnungsabgrenzung	537127	0.3	341065	0.2
Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital	2063457	1.0	1809533	1.0
Hypotheken (kurzfristige Amortisationen)	820000	0.4	720000	0.4
Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital	820000	0.4	720000	0.4
Hypotheken	129747000	65.7	127619500	67.8
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	129747000	65.7	127619500	67.8
Rückstellungen	3958426	2.0	3413065	1.8
Rückstellungen	3958426	2.0	3413065	1.8
Fremdkapital	136588883	69.1	133562098	70.9
Aktienkapital	24102800	12.2	24102800	12.8
<i>Gesetzliche Reserven</i>				
Reserven aus Kapitaleinlagen	13440128	6.8	13440128	7.1
Allgemeine gesetzliche Reserven	1100000	0.6	1100000	0.6
<i>Freie Reserven</i>				
Freie Reserven	15996647	8.1	13796647	7.3
Gewinnvortrag	97665	0.0	27893	0.0
Reingewinn	6224683	3.2	2269771	1.2
Eigenkapital	60961922	30.9	54737239	29.1
Total Passiven	197550805	100.0	188299337	100.0

ERFOLGSRECHNUNG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2024

	2024 (Jan.–Dez.)		2023 (Jan.–Dez.)	
	CHF	in %	CHF	in %
Liegenschaftsrechnung				
Mietertrag	9205813	100.0	8472032	100.0
Leerstände	-203498	-2.2	-228627	-2.7
Debitorenverluste	-6793	-0.1	-1442	0.0
Veränderung Delkredere	-16400	-0.2	0	0.0
Übriger Ertrag	12910	0.1	8310	0.1
Mietertrag IST	8992032	97.7	8250273	97.4
Liegenschaftsunterhalt	780598	8.5	520751	6.1
Heiz- und Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	124560	1.4	31647	0.4
Liegenschaftsverwaltung	394513	4.3	356097	4.2
Vermietungskosten	29535	0.3	19394	0.2
Fremdkapitalzinsen	1958433	21.3	1724187	20.4
Abschreibungen und Wertberichtigungen	2608000	28.3	2437500	28.8
Veränderung Sanierungsrückstellungen	577500	6.3	577500	6.8
Versicherungen und Abgaben	103793	1.1	103413	1.2
Liegenschaftssteuern	40121	0.4	36401	0.4
Übriger Liegenschaftsaufwand	17012	0.2	19185	0.2
Liegenschaftsaufwand	6634065	72.1	5826075	68.8
Nettoertrag Liegenschaften	2357967	25.6	2424198	28.6
Immobilienmanagement				
Geschäftsleitung/Management Fee	833259	9.1	768441	9.1
Schätzungskosten	48158	0.5	37343	0.4
Organkosten	99048	1.1	100174	1.2
Übriger Gesellschaftsaufwand	34414	0.4	18513	0.2
Verwaltungsaufwand	1014879	11.0	924471	10.9
EBIT (operativer Liegenschaftserfolg)	1343088	14.6	1499727	17.7
Zinsertrag	7610	0.1	21559	0.3
Gewinn aus Verkauf von Liegenschaften	5572985	60.5	2142400	25.3
Steueraufwand	-699000	-7.6	-1393915	-16.5
Ausserordentlicher Erfolg/Steuern	4881595	53.0	770044	9.1
Unternehmenserfolg	6224683	67.6	2269771	26.8

GELDFLUSSRECHNUNG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2024

	2024	2023
	CHF	CHF
Reingewinnw	6 224 683	2 269 771
Abschreibungen/Wertberichtigungen	2 608 000	2 437 500
Veränderungen Sanierungsrückstellungen	577 500	577 500
Buchgewinn aus Verkauf Liegenschaften	-5 572 985	-2 142 400
Veränderung diverse Forderungen	27 609	-79 716
Veränderung transitorische Aktiven	-334 279	248 450
Veränderung diverse Verpflichtungen	57 862	-319 618
Veränderung transitorische Passiven	196 062	-130 187
Veränderung Rückstellungen	-32 140	397
Cashflow operativ	3 752 313	2 861 697
Kauf/Bau/Anzahlungen Liegenschaften	-11 932 447	-2 454 739
Verkauf Liegenschaften	12 137 985	0
Cashflow investiv	205 538	-2 454 739
Free Cashflow	3 957 850	406 958
Aufnahme Hypothekendarlehen	9 600 000	1 650 000
Rückzahlung Hypothekendarlehen	-7 372 500	-2 520 000
Veränderung Finanzanlagen	-6 000 000	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-3 772 500	-870 000
Veränderung Liquide Mittel	185 350	-463 042
Liquide Mittel per 01.01.	1 471 033	1 934 075
Liquide Mittel per 31.12.	1 656 384	1 471 033
Veränderung Liquide Mittel	185 350	-463 042

ANHANG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2024

Allgemeine Angaben

Name der Gesellschaft	ImmoVision1 AG
Rechtsform	Aktiengesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Baden AG
UID	CHE-112.433.292

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die ImmoVision1 AG beschäftigt weniger als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Eigentumsbeschränkungen Verpfändete Aktiven		
Total Schuldbriefe	153 709 000	150 109 000
davon als Sicherheit hinterlegt bei Darlehensgläubigern	153 709 000	150 109 000
Buchwert der verpfändeten Aktiven	189 413 100	186 653 652
Brandversicherungswerte von Sachanlagen	146 009 353	123 696 756
Risikobeurteilung des Verwaltungsrates	durchgeführt	durchgeführt



ANTRAG GEWINNVERWENDUNG

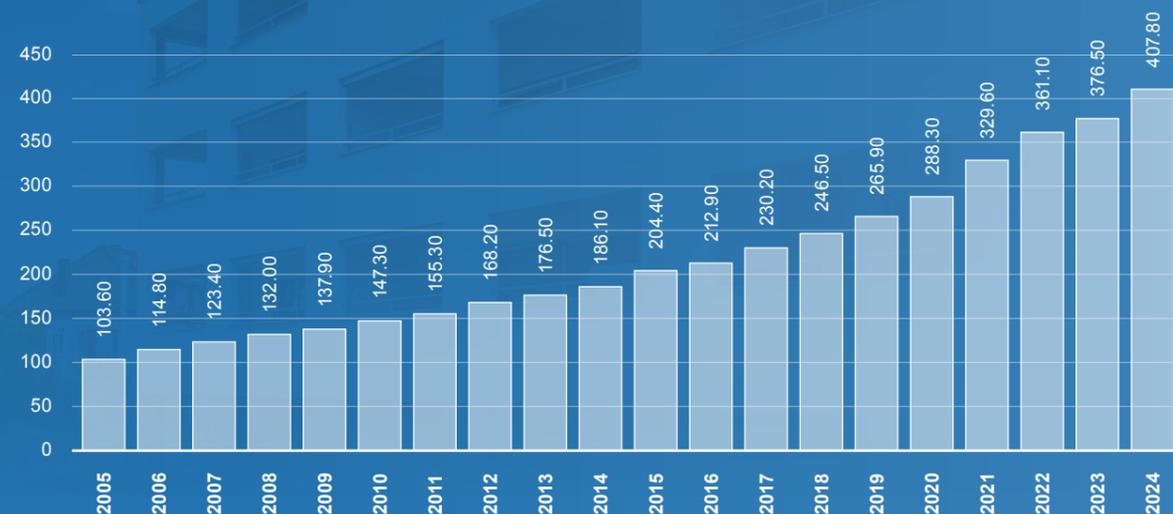
nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2024

Der Verwaltungsrat beantragt, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

	2024	2023
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	97 664	27 893
Jahresgewinn	6 224 683	2 269 771
Bilanzgewinn 31.12.	6 322 347	2 297 664
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Reserven	0	0
Zuweisung an freie Reserven	-6 300 000	-2 200 000
Vortrag auf neue Rechnung	22 347	97 664

ENTWICKLUNG AKTIENWERT (NAV) IN CHF



Tel. +41 56 483 02 45
www.bdo.ch
baden@bdo.ch

BDO AG
Täferstrasse 16
5405 Baden-Dättwil

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

ImmoVision1 AG, Baden

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Auf den Seiten 22, 23, 25 und 26) der ImmoVision1 AG für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision gemäss Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag des Verwaltungsrats nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Baden-Dättwil, 31. März 2025

BDO AG

Matthias Grob

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Joël Bräm

Zugelassener Revisor

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

ImmoVision1 AG
Geschäftsleitung
Haselstrasse 16
5401 Baden

Zürich, 9. April 2025

ImmoVision1 AG
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 01. Januar 2025

An die Geschäftsleitung der ImmoVision1 AG

Referenz-Nummer
109610.2404

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der ImmoVision1 AG (ImmoVision1) gehaltenen 20 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 01. Januar 2025 bewertet.

Bewertungsstandards

Die Marktwertschätzungen wurden von Wüest Partner im Einklang mit den branchenüblichen Standards, insbesondere dem Swiss Valuation Standard (SVS), erarbeitet.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kaufbeziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sind in der Bewertung nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der ImmoVision1 hinsichtlich allfälliger Steuern und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Immobilien der ImmoVision1 mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

1 / 3

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Verkäuflichkeit der Objekte, Bauweise, Baukosten, Realisierungsdauer, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert.

Alle Liegenschaften wurden in den Jahren 2017 bis 2024 besichtigt.

Ergebnis

Per 01.01.2025 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 20 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert der 20 Liegenschaften beträgt CHF 229'450'000.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 ergaben sich folgende Änderungen im Portfolio:

- Stein am Rhein, Degerfelderallee: Neubau fertiggestellt, Erstbewertung
- Schaffhausen, Bergstrasse/Weinsteig: Verkauf

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der ImmoVision1 unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 4. April 2025
Wüest Partner AG



Matthias Weber
Architekt ETH; MAS ETH MTEC/BWI
Partner



Christian Arnet
BSc in Business Administration
Manager

2 / 3

BILANZ

nach Marktwert

Abschluss per 31. Dezember 2024

	31.12.2024		31.12.2023	
	CHF	in %	CHF	in %
Aktiven				
Flüssige Mittel	1656384	0.7	1471033	0.6
Kurzfristige Finanzanlagen	6000000	2.5	0	0.0
Forderungen gegenüber Mietern	82903	0.0	71526	0.0
Übrige Forderungen Dritte	40036	0.0	46189	0.0
Delkredere	-20000	0.0	-3600	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	34639	0.0	51073	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzung	343743	0.1	9464	0.0
Umlaufvermögen	8137705	3.4	1645685	0.7
Liegenschaften	229450000	95.5	222100000	96.6
Projekte im Bau	2695813	1.1	6200270	2.7
Anlagevermögen	232145813	96.6	228300270	99.3
Total Aktiven	240283518	100.0	229945955	100.0
Passiven				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	559181	0.2	441907	0.2
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	247187	0.1	283065	0.1
Mietzinsvorauszahlungen	719962	0.3	743496	0.3
Passive Rechnungsabgrenzung	537127	0.2	341065	0.1
Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital	2063457	0.9	1809533	0.8
Hypotheken (kurzfristige Amortisationen)	820000	0.3	720000	0.3
Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital	820000	0.3	720000	0.3
Hypotheken	129747000	54.0	127619500	55.5
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	129747000	54.0	127619500	55.5
Rückstellungen	9426	0.0	41565	0.0
Rückstellung latente Steuern*	9341354	3.9	9008635	3.9
Rückstellungen	9350780	3.9	9050200	3.9
Fremdkapital	141981237	59.1	139199233	60.5
Aktienkapital	24102800	10.0	24102800	10.5
Reserven/Gewinnvortrag	66643922	27.7	62938152	27.4
Reingewinn	7555559	3.1	3705770	1.6
Eigenkapital	98302281	40.9	90746722	39.5
Total Passiven	240283518	100.0	229945955	100.0

Kennzahlen Marktwert

EK-Quote	40.9%	39.5%
EK-Rendite annualisiert (EK gewichtet)	8.0%	4.2%
Cashflowrendite operativ (EK gewichtet)	4.0%	5.9%
TER (Basis NAV)	1.07%	1.04%
TER (Basis GAV)	0.43%	0.40%
Innerer Wert pro Aktie in CHF	407.8	376.5

ERFOLGSRECHNUNG

nach Marktwert

Abschluss per 31. Dezember 2024

	2024 (Jan.–Dez.)		2023 (Jan.–Dez.)	
	CHF	in %	CHF	in %
Liegenschaftsrechnung				
Mietertrag	9205813	100.0	8472032	100.0
Leerstände	-203498	-2.2	-228627	-2.7
Debitorenverluste	-6793	-0.1	-1442	0.0
Veränderung Delkredere	-16400	-0.2	0	0.0
Übriger Ertrag	12910	0.1	8310	0.1
Mietertrag IST	8992032	97.7	8250273	97.4
Liegenschaftsunterhalt	780598	8.5	520751	6.1
Liegenschaftsverwaltung	394513	4.3	356097	4.2
Fremdkapitalzinsen	1958433	21.3	1724187	20.4
Übriger Liegenschaftsaufwand	315021	3.4	210041	2.5
Liegenschaftsaufwand	3448565	37.5	2811076	33.2
Nettoertrag Liegenschaften	5543467	60.2	5439197	64.2
Immobilienmanagement				
Geschäftsleitung/Management Fee	833259	9.1	768441	9.1
Schätzungskosten	48158	0.5	37343	0.4
Organkosten	99048	1.1	100174	1.2
Übriger Gesellschaftsaufwand	34414	0.4	18513	0.2
Verwaltungsaufwand	1014879	11.0	924471	10.9
EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg)	4528588	49.2	4514726	53.3
Zinsertrag	7610	0.1	21559	0.3
Gewinn aus Verkauf von Liegenschaften	677985	7.4	2142400	25.3
Steuern	-699000	-7.6	-1393915	-16.5
Ausserordentlicher Erfolg/Steueraufwand	-13405	-0.1	770044	9.1
Unternehmenserfolg I	4515183	49.0	5284770	62.4
Wertveränderung aus Neubewertung	3373095	36.6	-1220000	-14.4
Veränderung latente Steuern*	-332719	-3.6	-359000	-4.2
Total Wertveränderung Liegenschaftsportfolio	3040376	33.0	-1579000	-18.6
Unternehmenserfolg II	7555559	82.1	3705770	43.7

* Auf der Bewertungsdifferenz der Liegenschaften zwischen OR und Marktwert werden latente Steuern im Umfang von 20% berücksichtigt.

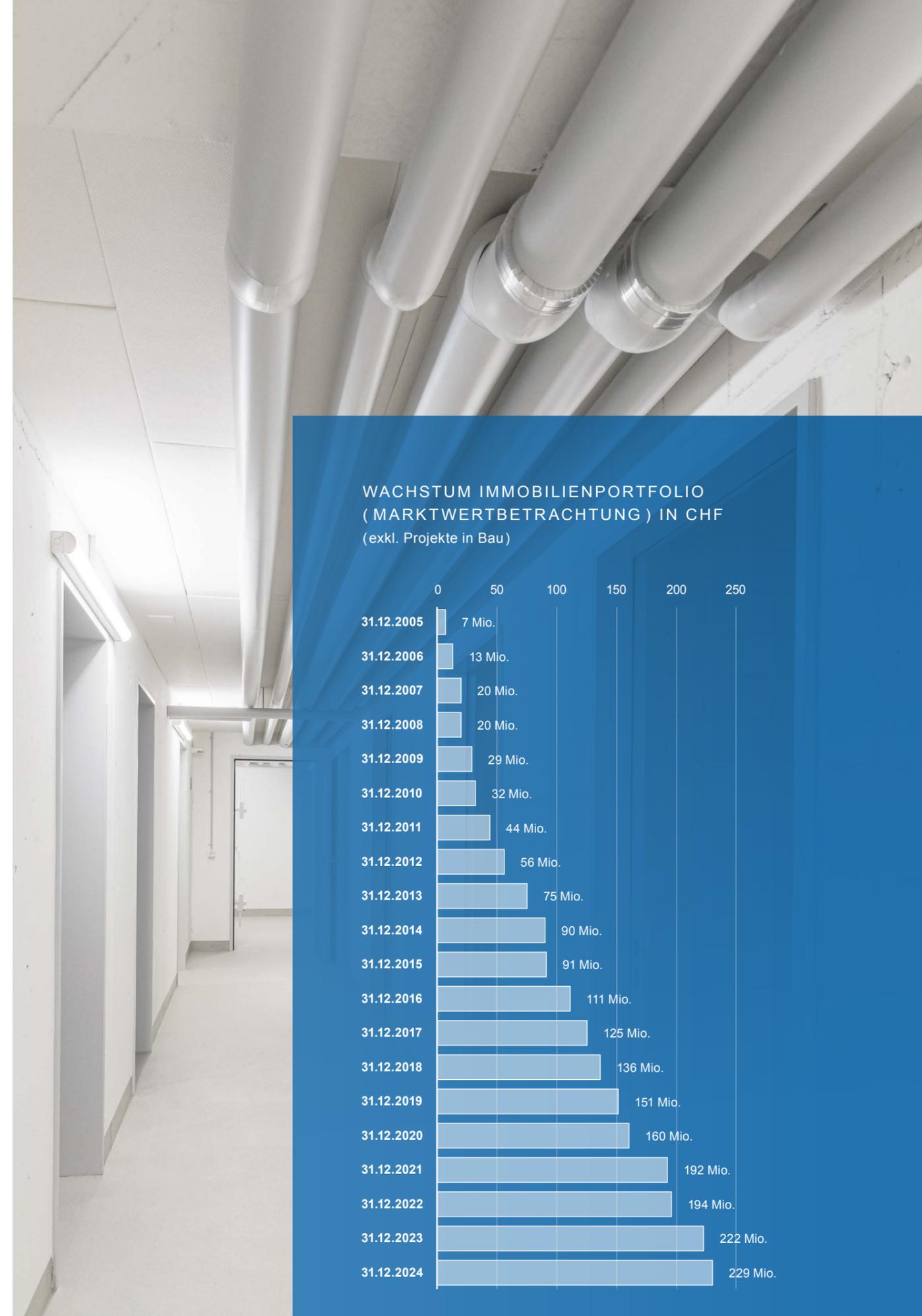
ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

Liegenschaftsbestand per 31.12.2024

Objekte	Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a.	Brutto- rendite	Kauf per	Baujahr/ Sanierung
Bern	47		18670000	865560	4.64 %	2009	1975/2011
Biel	29		10910000	554604	5.08 %	2014	2014
Bülach	13		7300000	259776	3.56 %	2018	2019
Ebikon	20		13420000	534408	3.98 %	2011	1985/2022
Flaach	30		14320000	710004	4.96 %	2016	2017
Frick	18		10000000	400970	4.01 %	2019	2020
Herzogenbuchsee	32		15980000	643680	4.03 %	2021	2023
Kleindöttingen	11		5330000	246924	4.63 %	2016	2017
Niederglatt	18	1	13250000	467777	3.53 %	2021	2023
Obersiggenthal	18		10710000	406680	3.80 %	2014	2019
Stein am Rhein	28		15690000	614280	3.92 %	2022	2024
Tagelswangen	11		7430000	290844	3.91 %	2015	2016
Urdorf 1	17		11060000	401544	3.63 %	2015	2017
Urdorf 2	12		5320000	300528	5.65 %	2015	1997 (2025)
Urdorf 3	22		18220000	637104	3.50 %	2021	2021
Villmergen	27	1	12680000	595452	4.70 %	2013	2012
Weiach	18		8630000	417120	4.83 %	2012	2012
Wettingen	17		11390000	412368	3.62 %	2017	2018
Wilen bei Wil	11		5490000	276108	5.03 %	2013	2012
Zunzgen	24		13650000	535908	3.93 %	2021	2021
Total	423	2	229450000	9571639	4.17 %		

Projekte	Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a.	Brutto- rendite	Eigen- tums- form	Baujahr
Döttingen	31		19950000	762000	3.82 %		Bezug geplant 4. Q. 2027
Untersiggenthal	60		28030000	1121000	4.00 %	Baurecht	Bezug geplant 2028
Total	91	0	47980000	1883000	3.92 %		

Gesamttotal	514	2	277430000	11454639	4.13 %		
--------------------	------------	----------	------------------	-----------------	---------------	--	--



WACHSTUM IMMOBILIENPORTFOLIO
(MARKTWERTBETRACHTUNG) IN CHF
(exkl. Projekte in Bau)





MODERN UND INFORMATIV

DIE WEBSITE DER ImmoVision1 AG

BESUCHEN SIE UNS!
immovision1.ch