



ImmoVision3 AG

**Haselstrasse 16
5400 Baden**

advisory@markstein.ch
immo3.ch



INHALTS- VERZEICHNIS

Kennzahlen	04
Lagebericht	07
Corporate Governance	15
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 Stein am Rhein.

Fotograf: philipboeni.ch

KENNZAHLEN 2024

Abschluss per 31.12.2024 | Periode vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

Immobilienbestand nach OR	CHF	37 794 000
Immobilienbestand nach Marktwerten	CHF	38 680 000
Ertrag aus Vermietung	CHF	608 542

Jahresrechnung nach Obligationenrecht

Bilanzsumme	CHF	40 273 417
Aktienkapital	CHF	20 000 000
Eigenkapital	CHF	20 115 343
Unternehmenserfolg	CHF	99 779
Eigenkapitalquote		49.9%

Jahresrechnung nach Marktwerten

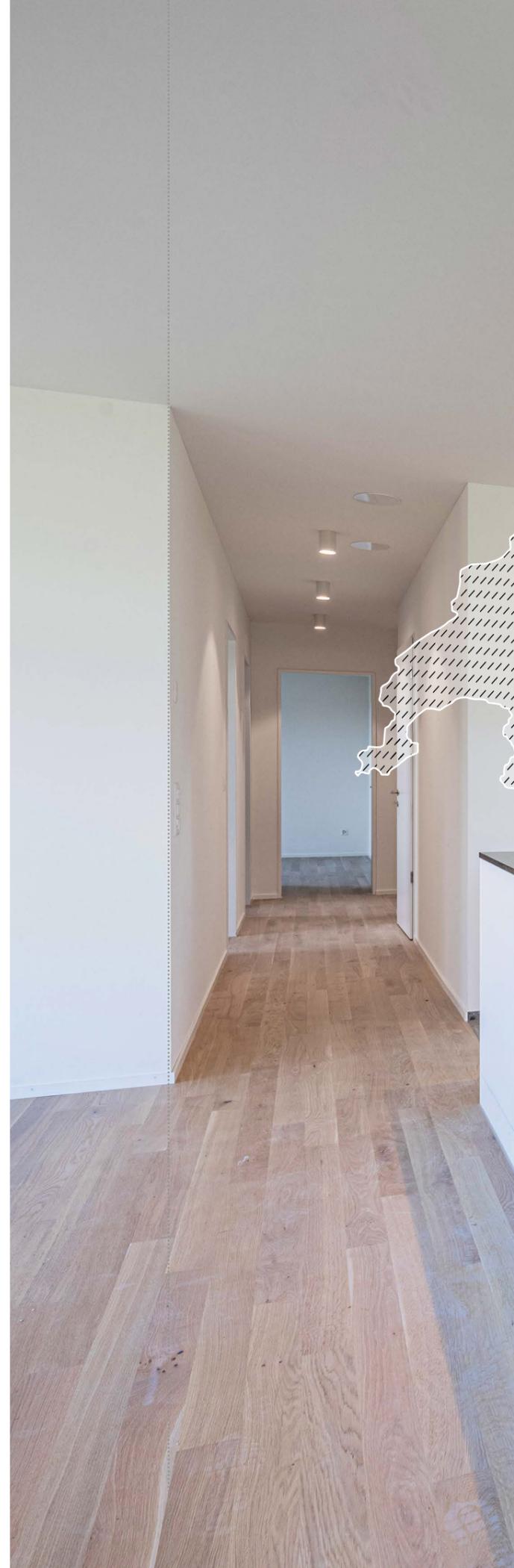
Bilanzsumme	CHF	41 159 417
Eigenkapital	CHF	20 784 943
Unternehmenserfolg	CHF	965 379
Eigenkapitalquote		50.5%
Durchschnittliche Eigenkapitalrendite ¹		4.8%

Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen/Wertänderungen (EBITDA)	CHF	260 440
---	-----	---------

Operativer Cashflow	CHF	303 731
Nettocashflow (Veränderung flüssige Mittel)	CHF	163 257

Cashflowrendite operativ zu Marktwerten ¹		1.5%
TER (Total Expense Ratio) Basis NAV ¹		0.87%
TER (Total Expense Ratio) Basis GAV ²		0.56%

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





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



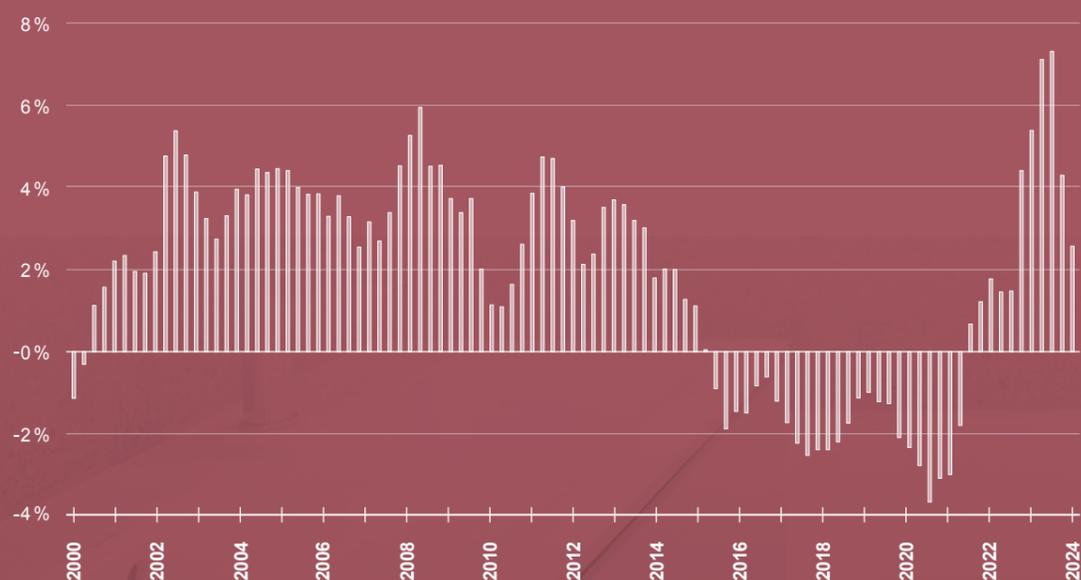
Quelle: https://www.snb.ch/de/the-snb/mandates-goals/statistics/statistics-pub/current_interest_exchange_rates#t00

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

Im Geschäftsjahr konnte der Mietertrag im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden. Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war die Erhöhung des Referenzzinssatzes auf 1.75% im Dezember 2023, die ab dem zweiten Quartal 2024 zu höheren Mietzinseinnahmen bei den bestehenden Mietverhältnissen führte. Die Fertigstellung des Neubauprojekts in Stein am Rhein SH stellte den bedeutendsten Einflussfaktor dar und leistete einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung des Mietertrags. Seit November 2024 sind sämtliche neu erstellten 41 Mietwohnungen bezogen, wodurch die Liegenschaft in der Berichtsperiode erstmals ertragswirksam wurde. Darüber hinaus wurde durch die Überführung des Neubauprojekts in das Portfolio der Renditeliegenschaften ein Einwertungsgewinn erzielt.

Der weiterhin unverändert auf Neubauprojekte ausgerichtete Investmentfokus führt naturgemäss während der Entwicklungs-, Bewilligungs- und Realisierungsphasen zu vorübergehend ertragsfreien Monaten. Sobald jedoch die ersten Neubauten ins Portfolio überführt und erfolgreich vermietet werden, ist mit einer sukzessiven Verbesserung der Ertragslage zu rechnen. Mit

dieser Strategie strebt die ImmoVision3 AG zudem an, die Entwicklungsrendite zu realisieren – also jene Wertsteigerung, die zum Zeitpunkt der Fertigstellung bzw. des Erstbezugs der Mietwohnungen in Form eines Einwertungsgewinns entsteht. Die Fertigstellung der Liegenschaft in Stein am Rhein SH bestätigt eindrücklich die Wirksamkeit dieses Ansatzes.

Aufgrund des strategischen Fokus auf die Entwicklung von Neubauprojekten ist im Bereich des Liegenschaftsertrags in der Erfolgsrechnung lediglich die Ertragskraft sowie die objektbezogenen Aufwendungen der 26 Mietwohnungen in Hirschtal AG abgebildet. Hinzu kommen für zwei Monate die Erträge und Aufwendungen aus den neu erstellten 41 Mietwohnungen in Stein am Rhein SH. Die Verwaltungsaufwendungen fallen auf Gesellschafts- bzw. Portfolioebene an und sind teilweise abhängig von der Grösse des Immobilienportfolios.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2024 eine gewichtete Eigenkapitalrendite von 4.8%. Der innere Wert pro Aktie beträgt per Bilanzstichtag CHF 103.90.



KAPITALSTRUKTUR

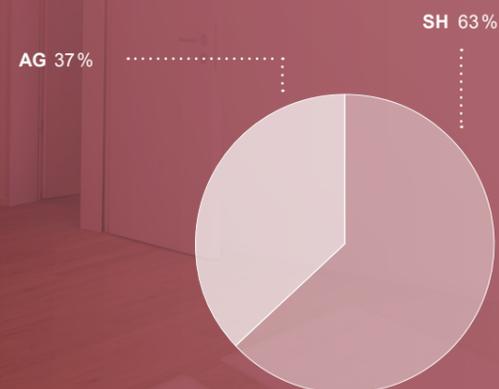
Das Aktienkapital beträgt nominal CHF 20 000 000; eingeteilt in 200 000 Namenaktien à nominal CHF 100. Das Eigenkapital soll inskünftig durch die umfassende Zuweisung der thesaurierten Gewinne an die Reserven gestärkt werden. Eine ausgeprägte Eigenkapitalbasis ist notwendig, um bei allfälligen raschen Veränderungen auf dem Kapital- oder Immobilienmarkt (beispielsweise abrupter Zinsanstieg, Leerstandszunahme, Wertkorrekturen) bestehen zu können. Im Weiteren trägt das solide Eigenkapital dazu bei, bestehende Planungs-, Erstellungs- und Vermietungsrisiken abfedern zu können.

Die Gesellschaft hat die Möglichkeit, mittels Fremdkapitaleinsatz von maximal 66 % auf dem Assetvolumen einen positiven Leverage-Effekt zur Optimierung der Eigenkapitalrendite einzusetzen. Von diesem Fremdkapital-Leverage hatte man in den ersten Geschäftsjahren noch kaum Gebrauch gemacht, da in den frühen Investmentphasen in erster Linie das Eigenkapital investiert wird und erst bei Fertigstellung sowie weiteren Akquisitionen die grundpfandgesicherten Darlehen zum Zuge kommen.

FÄLLIGKEITEN HYPOTHEKEN

Fälligkeit	Prozent	CHF
< 1 Jahr	100 %	19 900 000

MARKTWERT LIEGENSCHAFT NACH KANTON



IMMOBILIENPORTFOLIO

Investitionen

Die Planungsarbeiten für das Neubauprojekt im Baurecht in Untersiggenthal wurden im Jahr 2024 erfolgreich vorangetrieben. Das Gesamtvorhaben umfasst rund 80 Mietwohnungen und 50 Eigentumswohnungen. Die ImmoVision3 AG sicherte sich dabei einen Anteil von rund 50 Mietwohnungen. Der Gestaltungsplan wurde im Juni 2024 rechtskräftig, die rechtsgültige Baubewilligung wird im Mai 2025 erwartet. Bei planmässigem Verlauf beginnen die Bauarbeiten gegen Ende 2025. Der Bezug der Wohnungen ist rund zwei Jahre später vorgesehen.

Liegenschaftsertrag

Der Mietertrag im Geschäftsjahr 2024 setzt sich aus den Netto-Mietzinseinnahmen der 26 Mietwohnungen in Hirschthal AG sowie ab November 2024 aus den 42 neu ins Portfolio der Renditeliegenschaften aufgenommenen Mietwohnungen in Stein am Rhein SH zusammen. Der Anstieg des Referenzzinssatzes auf 1.75 % im Dezember 2023 wirkte sich ab dem zweiten Quartal 2024 positiv auf die bestehenden Mietverhältnisse in Hirschthal AG aus. Mehrheitlich konnten die Mietzinse um rund 3 % erhöht werden. Der Nettoertrag beläuft sich auf TCHF 295 und entspricht damit knapp 50 % des gesamten Mietertrags.

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-Cashflow-Methode (DCF) vorgenommen. Der Marktwert sämtlicher Renditeliegenschaften, exkl. Projekte und Anlagen in Bau, resultiert per Bilanzstichtag bei CHF 38.7 Mio. Die Bruttoaufwertung (vor Steuern) beträgt TCHF 940 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 Jahresabschluss der Gesellschaft wird nach den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts (Handelsrecht) erstellt und jeweils 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».

JAHRESRECHNUNG 2024 NACH HANDELSRECHT (OR)

Bilanz

Der Buchwert der Renditeliegenschaften ist im Geschäftsjahr 2024 auf CHF 37.8 Mio. gestiegen. Wesentlich dazu beigetragen hat die Fertigstellung des Neubauprojekts in Stein am Rhein SH. Die Position «Projekte in Bau» umfasst die Grundstück-, Planungs- und Erstellungskosten des sich in Planung befindlichen Neubauprojekts in Untersiggenthal AG.

Aufgrund der Finanzierungsstrategie mittels Fremdkapital-Leverage gilt die Fremdkapitalposition der grundpfandgesicherten Bankdarlehen über insgesamt CHF 19.9 Mio. passivseitig als grösste Position. Die Eigenkapitalquote liegt per Stichtag bei 49.9%, wobei das Eigenkapital dem Aktienkapital bei Gründung sowie zusätzlich den thesaurierenden Gewinnen aus den Vorjahren entspricht.

Erfolgsrechnung

Die Nettomieteträge sind im Vergleich zum Vorjahr um rund TCHF 84 angestiegen. Dieses Wachstum resultierte einerseits durch das realisierte Portfoliowachstum durch die Liegenschaft Stein am Rhein SH mit insgesamt 41 Mietwohnungen, welches im November 2024 zustande kam. Ein untergeordneter Teil dieser totalen Mietertragssteigerung ist auf die umgesetzten Mietzinserhöhungen infolge angestiegenem Referenzzinssatz per viertem Quartal 2023 zurückzuführen. Die Leerstandsquote lag im Geschäftsjahr 2024 bei 0.8% bei einer tiefen Mieterfluktuationsrate von 15.4%. Im Berichtsjahr kam es zu vier Wohnungswechseln; alle Wohnungen konnten direkt wiedervermietet werden.

Der Liegenschaftsunterhalt belief sich im Berichtsjahr auf 10.1% und entfiel grösstenteils auf die Liegenschaft in Hirschthal AG. In diesem Aufwand

enthalten sind die ordentlichen Unterhalts- und Reparaturkosten sowie Ausgaben für den Ersatz von Haushaltsgeräten, die insbesondere bei Mieterwechseln anfallen. Insgesamt liegt der Unterhalt damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Die ordentlichen jährlichen Abschreibungen werden mit 1.0% auf den Liegenschaftsbuchwerten angesetzt. Die Auslagen für Sach-, Haftpflicht- und Erdbebenversicherungen gehen ebenso zulasten der Erfolgsrechnung, da diese nicht Bestandteil der auf die Mieterschaft umwälzbaren Nebenkosten darstellen.

Unter Berücksichtigung des Steueraufwandes, welcher sich aus den Gewinn- und Kapitalsteuern zusammensetzt, resultiert ein Jahresgewinn 2024 von CHF 99'779.

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 Instandhaltungskosten Rechnung getragen.

Die totale Bewertungsdifferenz auf dem Immobilienbestand zwischen Markt- und Handelsrechtswerten beträgt per Bilanzstichtag TCHF 886 (vor latenten Steuern von 20%). Die Bilanzsumme nach Marktwertbetrachtung stieg im Berichtsjahr auf CHF 41.2 Mio. aufgrund 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 Geschäftsjahr 2024 erfreulich entwickelt – begünstigt durch positive operative Cashflows und insbesondere durch den realisierten Einwertungsgewinn.

Der innere Wert pro Aktie ist innert Jahresfrist von CHF 99.10 auf CHF 103.90 angestiegen, was einem stichtagsbezogenen Anstieg von 4.9% gleichkommt.

Erfolgsrechnung

Der Nettoertrag aus dem Anlagegeschäft der Renditeliegenschaften beträgt TCHF 437 und entspricht damit rund 70% des Soll-Mietertrages. Diese Kennzahl hat infolge der gestiegenen Finanzierungskosten etwas eingebüsst. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes resultiert ein EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg) von TCHF 260.

Zum Einwertungsgewinn durch den Portfoliozuwachs Stein am Rhein SH in Höhe von TCHF 790 kommt aus der DCF-Bewertung der Renditeliegenschaft Hirschthal AG eine Aufwertung von insgesamt TCHF 150.

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 0.87% (NAV) resp. bei 0.56% (GAV).

Der Unternehmenserfolg 2024 auf Basis der Marktwerte beträgt CHF 965'379. Die gewichtete Eigenkapitalrendite liegt damit bei 4.80%.





AUSBLICK 2025

Die Veränderungen im Immobilienmarktumfeld werden die strategische und operative Leitung der ImmoVision3 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.

Im Jahr 2025 werden wir die Planungsarbeiten für das Projekt in Untersiggenthal weiter vorantreiben, damit gegen Ende 2025 mit der Realisierung begonnen werden kann. Unsere Akquisitionstätigkeiten richten wir weiterhin gezielt auf Neubauprojekte aus, um das zukünftige Wachstum unseres Portfolios nachhaltig zu sichern.

Dr. iur. Philip Funk
Präsident des Verwaltungsrates

Philipp Ricklin
Geschäftsleiter

CORPORATE GOVERNANCE

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND AKTIONARIAT

Die ImmoVision3 AG wurde am 7. April 2022 mit einem nominellen Aktienkapital von CHF 20 Mio. gegründet. Im Investmentfokus stehen Neubauprojekte und Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung in der Deutschschweiz. Die Überschüsse und Gewinne werden vollständig thesauriert und dadurch ins Immobilienvermögen reinvestiert.

Die Aufgabenbereiche der umfassenden Geschäftsführung sowie des Asset- und Portfoliomanagements sind 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 ImmoVision3 AG hat ihren Hauptsitz in Baden AG (UID-Registernummer: CHE-257.865.777).

Das Aktionariat zählt per Bilanzstichtag weniger als 20 Aktionäre, wovon drei der Kategorie «institutionelle Investoren» angehören. Sämtliche institutionelle und private Eigenkapitalgeber haben deren Sitz resp. Wohnsitz in der Schweiz. Es ist beabsichtigt, dass mittelfristig das Aktienkapital auf eine grössere Anzahl Aktionäre verteilt wird, so dass kein Aktionär aufgrund seiner Beteiligungsquote einen bedeutenden Einfluss auf die Gesellschaft ausüben kann.



ImmoVision3 AG

delegiert die Geschäftsführung und das Asset- und Portfoliomanagement an



Markstein Advisory AG



KAPITALSTRUKTUR

Das nominelle Aktienkapital beträgt CHF 20 Mio. und ist in 200 000 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.: 118687741
ISIN: CH1186877416

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 Gründung)

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 ImmoVision3 AG beträgt im Geschäftsjahr 2024 CHF 91 268 (inkl. Sitzungsgelder, Spesen und Sozialversicherungsabgaben).

Geschäftsleitung

Grundsatz

Die ImmoVision3 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 ImmoVision3 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 Verwaltungsratssitzung 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. Der umfassende Schweizer Nachhaltigkeitsstandard ist der «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS». Der Standard wurde auf Initiative von Wirtschaft und öffentlicher Hand entwickelt. Der SNBS ging aus der Strategie nachhaltige Entwicklung des Bundesrats hervor, welche in regelmässigen Abständen nachgeführt wird. Als Basis wurden bestehende Konzepte wie das von Minergie oder Minergie-Eco und die SIA-Norm 112-1 genommen und erweitert, dass schliesslich die drei Säulen der Nachhaltigkeit «Gesellschaft», «Wirtschaft» und «Umwelt» ganzheitlich integriert sind. Es ging immer darum, ein einfach anwendbares Instrument zu schaffen, das einen Mehrwert für die Bau-, Planungs- und Immobilienbranchen bietet und auch freiwillig anwendbar ist.

Der SNBS deckt das Gebäude an sich und den Standort im Kontext seines Umfeldes ab. Er ermöglicht es, die Bedürfnisse der Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen und umfassend in Planung, Bau und Betrieb einzubeziehen. Voraussetzung hierfür ist die Sicht auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.



Die ImmoVision3 AG fokussiert strategiegemäss auf die Entwicklung und Realisierung von neuen Wohnüberbauungen. Je nachdem in welcher Entwicklungsphase die Gesellschaft ein Projekt akquirieren kann, desto unterschiedlicher fällt der Einfluss auf das Bauprojekt und damit zusammenhängend auf die Nachhaltigkeitskriterien aus.

Auf jeden Fall legen wir von Anfang an ein Augenmerk auf die oben symbolisierten Nachhaltigkeitsthemen.

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. Um den zukünftigen Anforderungen an die E-Mobilität gerecht zu werden, planen wir in den Einstellhallen intelligente Elektroladesysteme. Umfassende Energielabels wie beispielsweise Minergie oder Minergie-Eco 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.

Ein Gebäude ist nachhaltig, wenn

Gesellschaft



Kontext und Architektur
es im Kontext mit dem Ort steht und sein Umfeld berücksichtigt.



Planung und Zielgruppe
die Interessen der Zielgruppen frühzeitig einbezogen werden.



Nutzung und Raumgestaltung
es hohe Gebrauchs- und Nutzungsqualitäten aufweist.



Wohlbefinden und Gesundheit
es einen guten Komfort und eine optimale Raumluftqualität ermöglicht.

Wirtschaft



Kosten
seine Kosten über den Lebenszyklus betrachtet optimiert sind.



Handelbarkeit
seine Handelbarkeit zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist.



Ertragspotenzial
sein Ertragspotenzial in einem guten Verhältnis zu den Kosten steht.



Regionalökonomie
es einen positiven regional-ökonomischen Beitrag liefert.

Umwelt



Energie
es weitgehend mit erneuerbaren Energien auskommt.



Klima
es minimale Treibhausgasemissionen verursacht.



Ressourcen- und Umweltschonung
die Erstellung und der Betrieb ressourcen- und umweltschonend erfolgen.



Natur und Landschaft
das Potenzial von Natur und Landschaft genutzt wird.

Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS

Quelle: Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS)

Kontaktperson

Philipp Ricklin

Tel. 056 203 50 46

philipp.ricklin@markstein.ch

immovision3.ch

BILANZ

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2024

	31.12.2024		31.12.2023	
	CHF	in %	CHF	in %
Aktiven				
Flüssige Mittel	308 136	0.8	144 879	0.7
Forderungen gegenüber Mietern	0	0.0	15 691	0.1
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	23 357	0.1	17 000	0.1
Aktive Rechnungsabgrenzung	97 874	0.2	1 639	0.0
Umlaufvermögen	429 367	1.1	179 209	0.8
Liegenschaften	38 225 000	94.9	14 505 000	66.2
Projekte in Bau	2 050 050	5.1	7 529 577	34.3
Wertberichtigungen	-431 000	-1.1	-289 000	-1.3
Anlagevermögen	39 844 050	98.9	21 745 577	99.2
Total Aktiven	40 273 417	100.0	21 924 786	100.0
Passiven				
Verbindlich. aus Lieferungen und Leistungen	104 444	0.3	6 059	0.0
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	8 140	0.0	0	0.0
Mietzinsvorauszahlungen	112 331	0.3	41 860	0.2
Passive Rechnungsabgrenzung	17 772	0.0	46 950	0.2
Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital	242 687	0.6	94 869	0.4
Hypotheken	19 900 000	49.4	1 800 000	8.2
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	19 900 000	49.4	1 800 000	8.2
Rückstellungen	15 387	0.0	14 353	0.1
Rückstellungen	15 387	0.0	14 353	0.1
Fremdkapital	20 158 074	50.1	1 909 222	8.7
Aktienkapital	20 000 000	49.7	20 000 000	91.2
<i>Freie Reserven</i>				
Gewinn-/Verlustvortrag	15 564	0.0	-81 201	-0.4
Unternehmenserfolg	99 779	0.2	96 765	0.4
Eigenkapital	20 115 343	49.9	20 015 564	91.3
Total Passiven	40 273 417	100.0	21 924 786	100.0

ERFOLGSRECHNUNG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2024

	2024 (Jan.–Dez.)		2023 (Jan.–Dez.)	
	CHF	in %	CHF	in %
Liegenschaftsrechnung				
Mietertrag	625 947	100.0	533 203	100.0
Leerstände	-5 190	-0.8	-8 420	-1.6
Debitorenverluste	-12 215	-2.3	0	0.0
Mietertrag IST	608 542	97.2	524 783	98.4
Liegenschaftsunterhalt	63 138	10.1	68 321	12.8
Heiz- und Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	768	0.1	128	0.0
Liegenschaftsverwaltung	27 034	4.3	22 608	4.2
Vermietungskosten	421	0.1	498	0.1
Fremdkapitalzinsen	72 139	11.5	26 494	5.0
Abschreibungen und Wertberichtigungen	142 000	22.7	144 000	27.0
Versicherungen und Abgaben	8 129	1.3	9 969	1.9
Übriger Liegenschaftsaufwand	133	0.0	1 194	0.2
Liegenschaftsaufwand	313 761	50.1	273 212	51.2
Nettoertrag Liegenschaften	294 781	47.1	251 571	47.2
Immobilienmanagement				
Geschäftsleitung/Management Fee	53 385	8.5	53 244	10.0
Schätzungskosten	3 243	0.5	3 177	0.6
Organkosten	94 576	15.1	49 572	9.3
Übriger Gesellschaftsaufwand	25 137	4.0	13 912	2.6
Verwaltungsaufwand	176 341	28.2	119 906	22.5
EBIT (operativer Liegenschaftserfolg)	118 440	18.9	131 665	24.7
Zinsaufwand	-88	0.0	0	0.0
Steueraufwand	-18 573	-3.0	-34 900	-6.5
Steuern	-18 661	-3.0	-34 900	-6.5
Unternehmenserfolg	99 779	15.9	96 765	18.1

GELDFLUSSRECHNUNG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2024

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Unternehmenserfolg	99 779	96 765
Abschreibungen/Wertberichtigungen	142 000	144 000
Veränderung diverse Forderungen	9 335	-30 982
Veränderung transitorische Aktiven	-96 235	-1 639
Veränderung diverse Verpflichtungen	176 996	-135 637
Veränderung transitorische Passiven	-29 178	25 719
Veränderung Rückstellungen	1 034	1 400
Cashflow operativ	303 731	99 626
Kauf/Bau/Anzahlungen Liegenschaften	-18 240 473	-1 284 293
Cashflow investiv	-18 240 473	-1 284 293
Free Cashflow	-17 936 742	-1 184 667
Aufnahme Hypothekendarlehen	18 100 000	800 000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	18 100 000	800 000
Veränderung Liquide Mittel	163 258	-384 667
Liquide Mittel per 01.01.	144 879	529 545
Liquide Mittel per 31.12.	308 136	144 879
Veränderung Liquide Mittel	163 257	-384 667

ANHANG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2024

Allgemeine Angaben

Name der Gesellschaft	ImmoVision3 AG
Rechtsform	Aktiengesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Baden AG
UID	CHE-257.865.777

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 ImmoVision3 AG beschäftigt weniger als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Eigentumsbeschränkungen Verpfändete Aktiven		
Total Schuldbriefe	26 000 000	9 500 000
davon als Sicherheit hinterlegt bei Darlehensgläubigern	26 000 000	9 500 000
Buchwert der verpfändeten Aktiven	37 794 000	14 216 000
Brandversicherungswerte von Sachanlagen	29 481 489	12 467 000
Risikobeurteilung des Verwaltungsrates	durchgeführt	durchgeführt



ANTRAG GEWINNVERWENDUNG

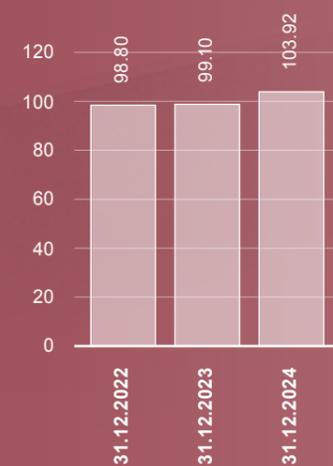
nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2024

Der Verwaltungsrat beantragt, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

	2024	2023
	CHF	CHF
Gewinn-/Verlustvortrag	10 564	-81 201
Unternehmenserfolg	99 779	96 765
Bilanzgewinn 31.12.	110 343	15 564
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Reserven	-5 000	-5 000
Zuweisung an freie Reserven	-100 000	0
Vortrag auf neue Rechnung	5 343	10 564

AKTIENPERFORMANCE 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

ImmoVision3 AG, Baden

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (auf den Seiten 22, 23, 25 und 26) der ImmoVision3 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

ImmoVision3 AG
Geschäftsleitung
Haselstrasse 16
5401 Baden

Zürich, 9. April 2025

ImmoVision3 AG
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 01. Januar 2025

An die Geschäftsleitung der ImmoVision3 AG

Referenz-Nummer
109610.2406

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der ImmoVision3 AG (ImmoVision3) gehaltenen 2 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 ImmoVision3 hinsichtlich allfälliger Steuern und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Immobilie der ImmoVision3 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.

Grundlagen der Bewertung

Die Liegenschaft ist Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigung und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurde in Bezug auf ihre

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

1 / 3

Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Verkäuflichkeit der Objekte, Bauweise, Baukosten, Realisierungsdauer, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Die Liegenschaften wurden im Zeitraum von 2022 und 2024 besichtigt.

Ergebnis

Per 01.01.2025 wurden von Wüest Partner die Werte der 2 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert der Liegenschaften beträgt CHF 38'680'000.

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

Es wurden keine Liegenschaften verkauft.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaft der ImmoVision3 unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 9. 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	308 136	0.7	144 879	0.7
Forderungen gegenüber Mietern	0	0.0	15 691	0.1
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	23 357	0.1	17 000	0.1
Aktive Rechnungsabgrenzung	97 874	0.2	1 639	0.0
Umlaufvermögen	429 367	1.0	179 208	0.8
Liegenschaften	38 680 000	94.0	14 020 000	64.5
Projekte in Bau	2 050 050	5.0	7 529 577	34.7
Anlagevermögen	40 730 050	99.0	21 549 577	99.2
Total Aktiven	41 159 417	100.0	21 728 785	100.0
Passiven				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	104 444	0.3	6 059	0.0
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	8 140	0.0	0	0.0
Mietzinsvorauszahlungen	112 331	0.3	41 860	0.2
Passive Rechnungsabgrenzung	17 772	0.0	46 950	0.2
Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital	242 687	0.6	94 869	0.4
Hypotheken	19 900 000	48.3	1 800 000	8.3
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	19 900 000	48.3	1 800 000	8.3
Rückstellungen	15 387	0.0	14 352	0.1
Rückstellung latente Steuern*	216 400	0.5	0	0.0
Rückstellungen	231 787	0.6	14 352	0.1
Fremdkapital	20 374 474	49.5	1 909 221	8.8
Aktienkapital	20 000 000	48.6	20 000 000	92.0
Reserven/Gewinn-/Verlustvortrag	-180 436	-0.4	-231 201	-1.1
Unternehmenserfolg	965 379	2.3	50 765	0.2
Eigenkapital	20 784 943	50.5	19 819 564	91.2
Total Passiven	41 159 417	100.0	21 728 785	100.0
Kennzahlen Marktwert				
EK-Quote	50.5%		91.2%	
EK-Rendite annualisiert (EK gewichtet)	4.8%		0.3%	
Cashflowrendite operativ (EK gewichtet)	1.5%		1.2%	
TER (Basis NAV)	0.87%		0.61%	
TER (Basis GAV)	0.56%		0.56%	
Innerer Wert pro Aktie in CHF	103.9		99.1	

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

ERFOLGSRECHNUNG

nach Marktwert

Abschluss per 31. Dezember 2024

	2024 (Jan.–Dez.)		2023 (Jan.–Dez.)	
	CHF	in %	CHF	in %
Liegenschaftsrechnung				
Mietertrag	625 947	100.0	533 203	100.0
Leerstände	-5 190	-0.8	-8 420	-1.6
Debitorenverluste	-12 215	-2.0	0	0.0
Mietertrag IST	608 542	97.2	524 783	98.4
Liegenschaftsunterhalt	63 138	10.1	68 321	12.8
Liegenschaftsverwaltung	27 034	4.3	22 608	4.2
Fremdkapitalzinsen	72 139	11.5	26 494	5.0
Übriger Liegenschaftsaufwand	9 451	1.5	11 790	2.2
Liegenschaftsaufwand	171 761	27.4	129 213	24.2
Nettoertrag Liegenschaften	436 781	69.8	395 570	74.2
Immobilienmanagement				
Geschäftsleitung/Management Fee	53 385	8.5	53 244	10.0
Schätzungskosten	3 243	0.5	3 177	0.6
Organkosten	94 576	15.1	49 572	9.3
Übriger Gesellschaftsaufwand	25 137	4.0	13 912	2.6
Verwaltungsaufwand	176 341	28.2	119 905	22.5
EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg)	260 440	41.6	275 665	51.7
Zinsaufwand	-88	0.0	0	0.0
Steueraufwand	-18 573	-3.0	-34 900	-6.5
Ausserordentlicher Erfolg/Steuern	-18 661	-3.0	-34 900	-6.5
Unternehmenserfolg I	241 779	38.6	240 765	45.2
Wertveränderung aus Neubewertung	940 000	150.2	-190 000	-35.6
Veränderung latente Steuern*	-216 400	-34.6	0	0.0
Total Wertveränderung Liegenschaftsportfolio	723 600	115.6	-190 000	-35.6
Unternehmenserfolg II	965 379	154.2	50 765	9.5

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

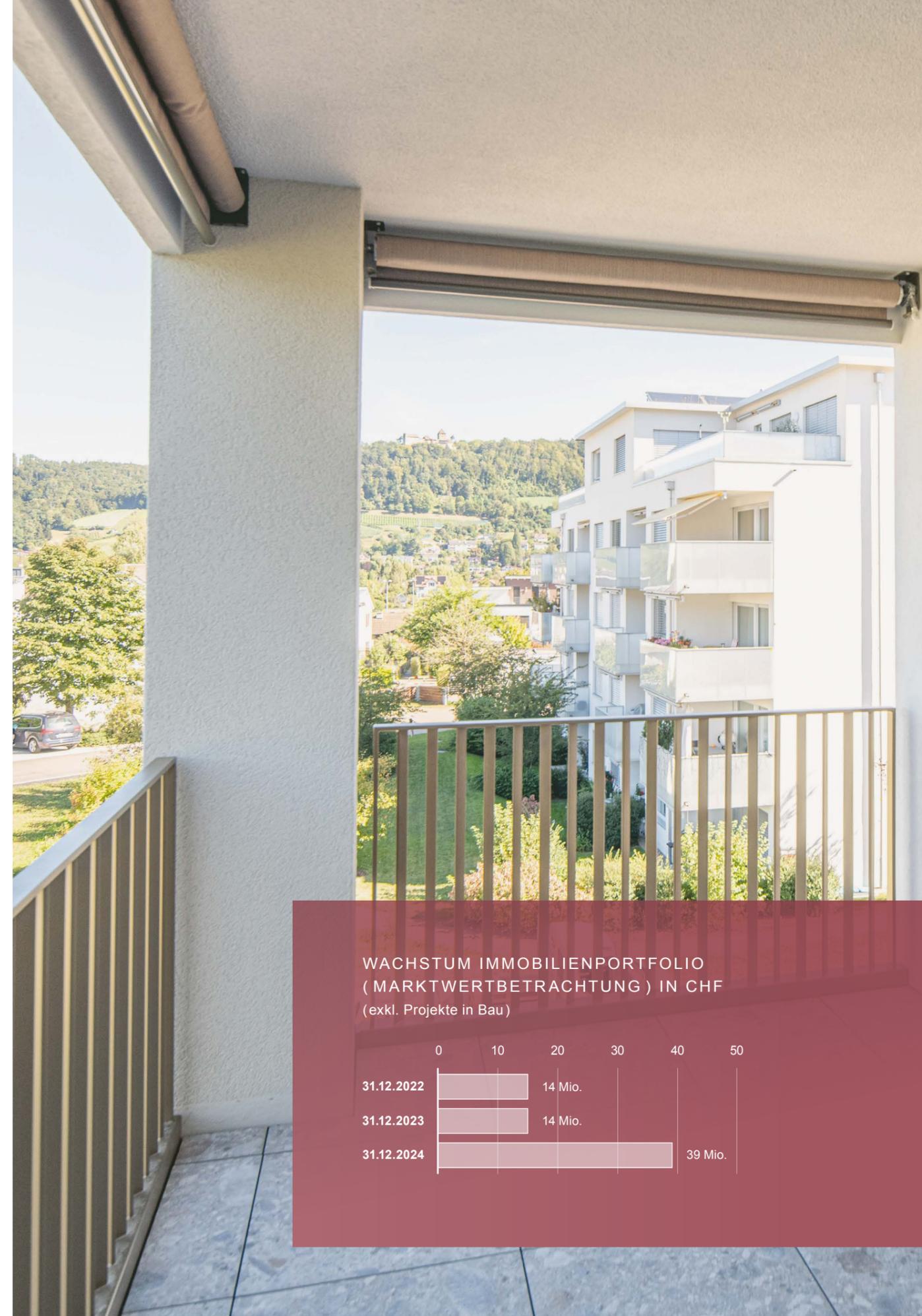
ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

Liegenschaftsbestand per 31.12.2024

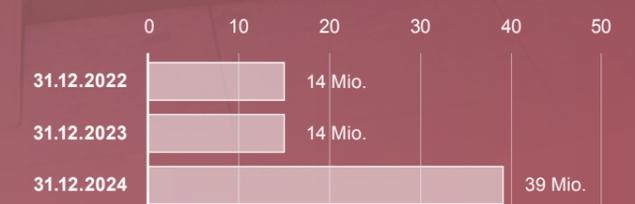
Objekte	Wohn- einheiten	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a.	Brutto- rendite	Kauf per	Baujahr
Hirschthal	26	14 170 000	554 904	3.92%	2022	1991, 2004, 2006
Stein am Rhein	42	24 510 000	965 040	3.94%	2022	2024
Total	68	38 680 000	1 519 944	3.93%		

Projekte	Wohn- einheiten	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a.	Brutto- rendite	Eigentums- form	Baujahr
Untersiggenthal	50	24 000 000	921 000	3.84%	Baurecht	Bezug vorgesehen 2027
Total	50	24 000 000	921 000	3.84%		

Gesamttotal	118	62 680 000	2 440 944	3.89%		
--------------------	------------	-------------------	------------------	--------------	--	--



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





MODERN UND INFORMATIV

DIE WEBSITE DER ImmoVision3 AG

BESUCHEN SIE UNS!
immovision3.ch