

immo**vision**1

GESCHÄFTSBERICHT 2022



INHALTS- VERZEICHNIS

KENNZAHLEN 2022	04
LAGEBERICHT 2022	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 IMMOBILIENEXPERTEN	28
BILANZ (NACH MARKTWERT)	30
ERFOLGSRECHNUNG (NACH MARKTWERT)	31
ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO	32

*Die Illustration des vorliegenden
Geschäftsberichts gibt Ihnen einen
Eindruck zu unserer sanierten
Wohnüberbauung in Ebikon LU.*

KENNZAHLEN 2022

Abschluss per 31.12.2022

Immobilienbestand nach OR	CHF	153490882
Immobilienbestand nach Marktwerten	CHF	193920000
Ertrag aus Vermietung	CHF	7490975

Jahresrechnung nach Obligationenrecht

Bilanzsumme	CHF	189911776
Aktienkapital	CHF	24102800
Eigenkapital	CHF	52467468
Unternehmenserfolg	CHF	3400233
Eigenkapitalquote		27.6%

Jahresrechnung nach Marktwerten

Bilanzsumme	CHF	230340894
Eigenkapital	CHF	87040952
Unternehmenserfolg	CHF	7603034
Eigenkapitalquote		37.8%
Durchschnittliche Eigenkapitalrendite ¹		9.1%

Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen/Wertänderungen (EBITDA)	CHF	4173306
---	-----	---------

Operativer Cashflow	CHF	5807579
Netto Cashflow (Veränderung flüssige Mittel)	CHF	572408

Cashflowrendite operativ zu Marktwerten ¹		7.0%
Aktienperformance letzte 12 Monate		9.6%

TER (total expense ratio) Basis NAV ¹		1.10%
TER (total expense ratio) Basis GAV ²		0.41%

¹ Basierend auf dem durchschnittlichen, gewichteten Eigenkapital

² Basierend auf dem durchschnittlichen, gewichteten Gesamtkapital

PORTFOLIOÜBERSICHT



OBJEKTE

Bern
Biel
Bülach
Ebikon
Flaach
Frick
Kleindöttingen
Obersiggenthal
Schaffhausen
Tagelswangen
Urdorf
Villmergen
Weiach
Wettingen
Wilen b. Wil
Zunzgen

PROJEKTE

Herzogenbuchsee
Niederglatt
Stein am Rhein

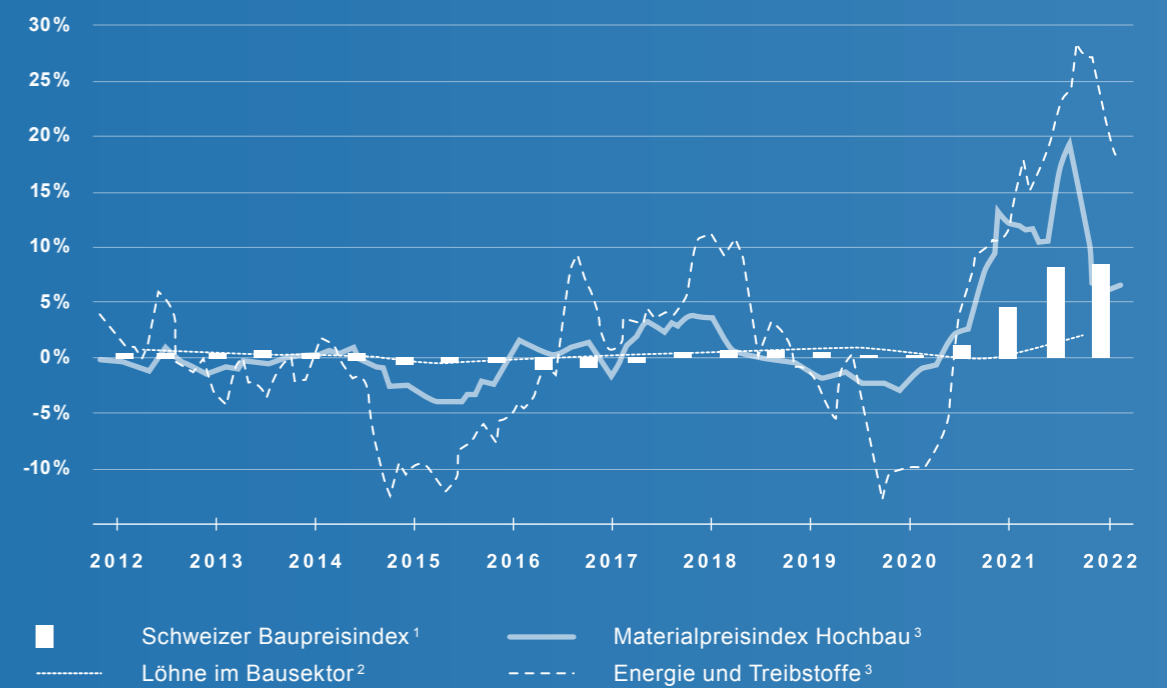


LAGEBERICHT 2022

Für die Akteure des Schweizer Immobilienmarktes war das Jahr 2022 äusserst herausfordernd. Die gestörten Lieferketten hemmten die Wirtschaft, insbesondere die Baubranche. Hinzu kam der Krieg in der Ukraine, der einen dramatischen Anstieg der Rohstoff- und Energiepreise zur Folge hatte und weltweit die

Teuerung befeuerte. Inflations- und Rezessionsängste schickten die Aktienkurse auf allen Kontinenten auf Talfahrt und lösten sowohl bei Investoren als auch bei Konsumenten grosse Unsicherheiten aus. Die Dekade der Niedrigzinspolitik fand nach Einsetzen der geldpolitischen Zeitenwende ein definitives Ende.

WACHSTUM DER BAUPREISE UND EINIGER WICHTIGER EINFLUSSFAKTOREN



Der Schweizer Baupreisindex zeigte per Ende Oktober 2022 einen Preisanstieg von 8.2% innert Jahresfrist.

¹ Veränderungsrate gegenüber Vorjahreshalbjahr; Stand: Oktober 2022

² Veränderungsrate gegenüber Vorjahr; Stand: 2. Quartal 2022 (2022: Schätzung)

³ Veränderungsrate gegenüber Vorjahresmonat; Stand: November 2022

Quellen: BFS; KBOB

Die sinkenden Aktienkurse bewirkten bei einigen institutionellen Anlegern, dass die regulatorisch oder strategisch vorgegebene Immobilienquote in den Portfolios ihr oberes Limit erreichte oder übertraf. In der Folge hielten sich insbesondere Personalvorsorgeeinrichtungen trotz vorhandenen Eigenkapitals beim Ankauf von weiteren Renditeliegenschaften zurück. Einige gingen sogar dazu über, ihre Immobilienquote zu reduzieren. Dies bedeutete jedoch nicht, dass zahlreiche Direktanlagen veräussert wurden, primär wurden Anteile an indirekten Immobilienanlagen veräussert.

Positiv gestaltete sich in den vergangenen Monaten hingegen das Nachfrageumfeld nach Wohnraum, gestützt von einem weiterhin dynamischen Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum. Die ständige Wohnbevölkerung stieg im vergangenen Kalenderjahr in der Schweiz wiederum spürbar an. Dies führte auf den Wohnungsmärkten zu weiter sinkenden Leerständen und teilweise sogar zu steigenden Mieten in den Zentren.

Trotz Renditeangleichung von Immobilienanlagen an festverzinsliche Wertanlagen behalten Immobilien naturgemäss einen gewissen Inflationsschutz und somit einen relativen Vorteil. Innerhalb der Anlageklasse «Immobilien Schweiz» gab es hingegen signifikante Unterschiede in der Performance 2022. Kotierte Immobilienanlagen reagieren naturgemäss stärker und schneller auf Marktentwicklungen, da sich deren Renditen und Kurse an den allgemeinen Aktienmarktbewertungen und -schwankungen orientieren, weshalb im vergangenen Kalenderjahr die kotierten Schweizer Immobilienfonds im Durchschnitt um über 15% an Wert einbüssten.

Am Markt für Direktanlagen ist derzeit kaum erkennbar, dass aufgrund der höheren Finanzie-

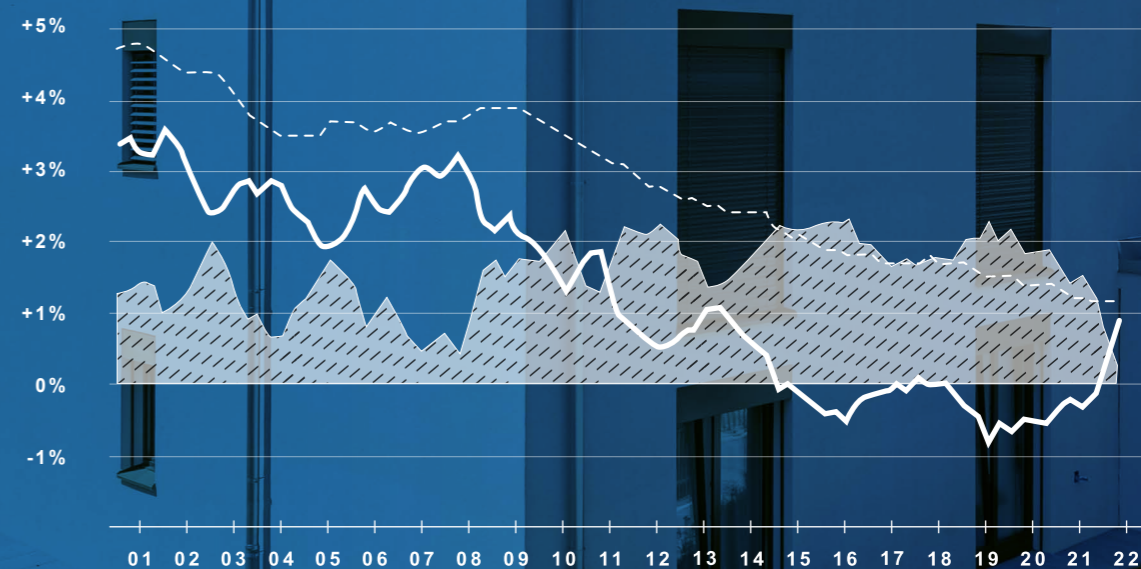
rungskosten auch deutlich höhere Renditeforderungen beim Kauf erwartet oder durchgesetzt werden. Es sind weiterhin viele Investoren aktiv, die eine geringe oder gar keine Verschuldung haben, wie beispielsweise Versicherer oder Pensionskassen. Vor diesem Hintergrund ist nachvollziehbar, dass sich der Anstieg der Zinsen vorerst nur wenig auf die Marktwerte der Bewertung zugrundeliegenden Assets auswirkte.

Die weitere Entwicklung des Investmentmarktes hängt stark davon ab, in welche Richtung sich die Wirtschaft, das geopolitische Umfeld und damit zusammenhängend die Zinsmärkte bewegen werden. Generell gilt aber, dass der Immobilienmarkt als Ganzes – trotz Attraktivitätsgewinn gewisser alternativer Anlagen – weiterhin stabil ist und mit dem Verschwinden der Negativzinsen zu einem gewissen Grad auch zu einer Normalität zurückgekehrt ist.

ERGEBNIS 2022

Trotz des herausfordernden Marktumfeldes, der signifikant angestiegenen Zinskosten und der hohen Volatilitäten an den Aktienmärkten konnte die ImmoVision1 AG im Geschäftsjahr 2022 die Werte der Renditeliegenschaften teilweise sogar leicht steigern. Dazu beigetragen haben einerseits erneut die tiefen Leerstände sowie die Kostenvorteile des neuwertigen Portfolios, andererseits der Einwertungsgewinn nach vollendeter Sanierung des Mehrfamilienhauses in Ebikon LU sowie der Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft in Menziken AG. Die Gesellschaft erwirtschaftete im Jahr 2022 eine bemerkenswerte gewichtete Eigenkapitalrendite von 9.1%. Der innere Wert pro Aktie beträgt CHF 361.10 per Bilanzstichtag.

RENDITESPREAD (NOMINAL): SPITZENRENDITEN VON MEHRFAMILIENHÄUSERN IN ZÜRICH UND NOMINALE RENDITEN AUF BUNDESobligationen



- Spitzenrenditen (tiefste Nettoanfangsrenditen für Topobjekte in Zürich)
- Nominale Renditen von Bundesobligationen (Laufzeit: 10 Jahre)
- ▨ Nominaler Renditespread (Differenz zwischen Spitzenrenditen und der nominalen Rendite von Bundesobligationen)

Renditeangleichung der Nettorendite von Mehrfamilienhäusern in Zürich im Vergleich zur Bundesobligation mit 10-jähriger Laufzeit.

Stand: 2. Quartal 2022
Quellen: SNB; Wüest Partner

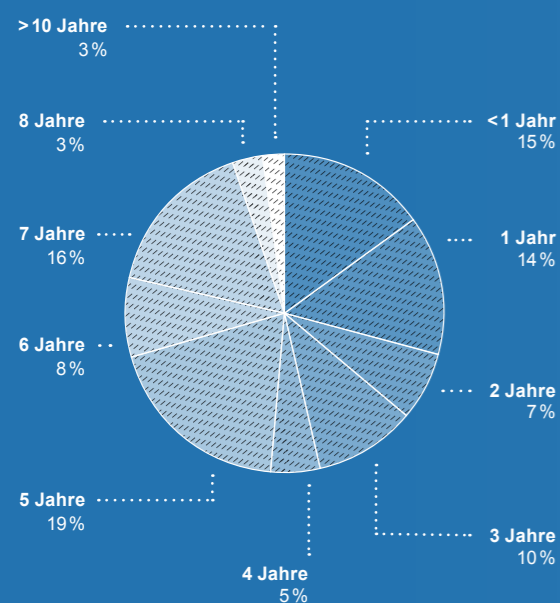
KAPITALSTRUKTUR

Das Aktienkapital beträgt unverändert nominal CHF 24 102 800; eingeteilt in 241 028 Namenaktien à nominal CHF 100.00. 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 (bzw. abrupten 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 infolge grösstenteils mittel- bis langfristiger Anbindung und Laufzeiten per Ende Geschäftsjahr bei 1.26 % (Duration der Festhypotheken 4.6 Jahre). Die Fremdkapitalstruktur setzt sich aus Festhypotheken mit abgestuften Laufzeiten und SARON-Hypotheken zusammen. Bauprojekte werden bis zur Fertigstellung mittels Dreimonats-SARON-Hypotheken oder festen Vorschüssen finanziert. Die Finanzierungsstrategie und -struktur wird laufend überwacht, damit auf sich verändernde Gegebenheiten auf dem Kapitalmarkt respektive im Immobilienportfolio reagiert werden kann.

HYPOTHEKENSTRUKTUR RESTLAUFZEIT



Zinspflichtiges Fremdkapital Hypothekar- verpflichtung 1.1.2023	
Fest-Hypotheken	112 329 500 CHF
SARON-Hypotheken	16 880 000 CHF

Durchschnittliche Restlaufzeit aller Hypotheken	
Fest-Hypotheken (gewichtet)	4.6 Jahre
SARON-Hypotheken (gewichtet)	90 Tage

Fremdkapitalkostensatz	
kurzfristig (0–2 Jahre)	0.88 %
mittelfristig (3–5 Jahre)	1.31 %
langfristig (6 Jahre +)	1.70 %

IMMOBILIENPORTFOLIO

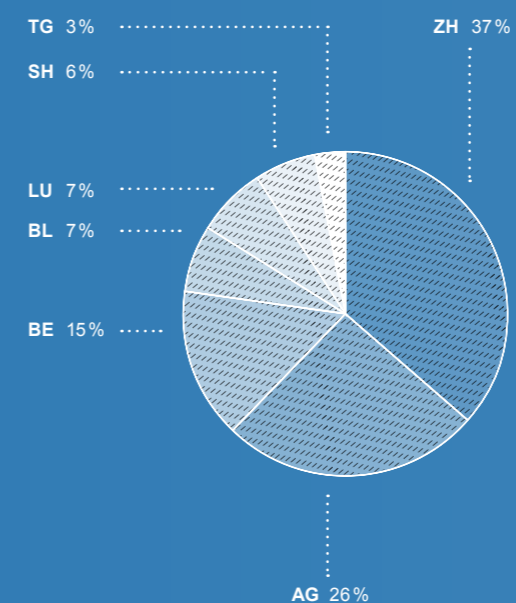
WACHSTUM

In den ersten Jahren nach der Gründung der ImmoVision1 AG fokussierte sich die Gesellschaft auf die Akquisition von bestehenden Mehrfamilienhäusern. Die Immobilienpreise derartiger Liegenschaften sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Dadurch kam deren Rentabilität unter Druck, weshalb die ImmoVision1 AG zusehends auf die Akquisition von qualitativ hochstehenden Neubauprojekten fokussierte. Zwischen dem Zeitpunkt des Kaufes und dem Bezug der Wohnungen vergehen jeweils mehrere ertragslose Monate. Dennoch erachten wir diese Strategie im

heutigen Marktumfeld und unter Berücksichtigung des Risikoprofiles der Gesellschaft als nach wie vor richtig, da schlussendlich hochwertige Neubauten mit modernem Materialisierungskonzept, grosszügigen Wohnungsgrundrissen und vorteilhafter Kosten-/Ertragsstruktur das Portfolio bereichern. Trotz möglichen temporären Leerstandsverlusten in der Erstvermietungsphase wirken sich die nachhaltig tieferen Unterhaltsaufwendungen positiv auf die Nettoertragsrendite und konsequenterweise auch auf die Eigenkapitalrendite aus.

Nach vollzogener Totalsanierung konnten im Herbst 2022 die 20 Mietwohnungen der Wohnüberbauung in Ebikon LU wieder bezogen werden. Das Resultat dieser Totalsanierung überzeugt in Bezug auf die bauliche Qualität, die optische Attraktivität (Farb-/Materialisierung) sowie bezüglich des Kosten-/Ertragsverhältnisses. Diese Objekte waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung allesamt vermietet. Zu diesem sehenswerten Erfolg haben insbesondere die vertiefte Objekt-/Marktanalyse und die detaillierten vorausschauenden Planungsarbeiten in der Projektierungsphase sowie die sorgfältige Auswahl der Planerteams und der Unternehmer beigetragen. Das Endresultat bestätigte die ursprünglich gewählte Strategie am Standort Ebikon festzuhalten und diese umfassende Sanierung in der bestehenden Struktur mit Vergrößerung der Balkonflächen durchzuführen. Die Investitionssumme für diese umfassenden Instandstellungsmassnahmen betrug insgesamt CHF 4.8 Mio. Der Nettomieterertrag konnte dabei um CHF 153 000 respektive 42 % gesteigert werden. Aus der DCF-basierten Neubewertung der Liegenschaft durch Wüest Partner AG resultierte obendrauf ein Einwertungsgewinn von rund CHF 1.5 Mio. was darauf hindeutet, dass dieses Investment in qualitativer und ökonomischer Hinsicht nachhaltig und renditeoptimiert getätigt wurde.

MARKTWERT LIEGENSCHAFT NACH KANTON



Im abgelaufenen Geschäftsjahr verzeichneten die Realisierungsarbeiten der beiden Neubauprojekte in Niederglatt ZH und Herzogenbuchsee BE mit insgesamt 50 Mietwohnungen grosse Fortschritte. Der Erstbezug dieser Objekte wird im zweiten Semester 2023 erfolgen. Im Hybridprojekt in Niederglatt sind die 15 Eigentumswohnungen und 18 Mietwohnungen bereits vollumfänglich verkauft respektive vermietet. Die Erstvermietung in Herzogenbuchsee ist mit einem Vermietungserfolg von rund einem Drittel in den ersten drei Monaten ebenfalls gut angelaufen.

Gegen Ende 2022 konnte die ImmoVision1 AG zudem einen Anteil mit 28 Mietwohnungen an einer neuen Wohnüberbauung in Stein am Rhein SH erwerben. Die Bauarbeiten befinden sich in der Ausführungsphase. Mit dem Bezug der Objekte kann im Frühling/Sommer 2024 gerechnet werden. Die Erstvermietung wird im Laufe des Jahres 2023 lanciert.

DEVESTITION

Im Zuge der rollenden Portfolioanalyse wurde das Mehrfamilienhaus in Menziken AG mit 17 Wohnungen und zwei Gewerbeflächen einer vertieften Objekt-/Potentialanalyse unterzogen. Die Renditeliegenschaft mit Baujahr 2009 zeigte in der Vergangenheit jeweils eine schwierigere Wiedervermietung und kaum Mietzinspotential in einem unterdurchschnittlich dynamischen Marktumfeld. Aufgrund dessen wurde dieses Anlageobjekt auf dem Investorenmarkt zum Verkauf angeboten. Dank des professionell und strukturiert geführten Vermarktungsprozesses konnte schliesslich ein Gewinn aus Verkauf vor Steuern von rund CHF 1.88 Mio. (Basis: Marktwerte) erzielt werden.

MIETZINSENTWICKLUNG / LEERSTANDVERLUSTE

Die Mieterträge sind im Vergleich zum Vorjahr wiederum angestiegen, was mit der Portfolioerweiterung zu begründen ist. Aufgrund der stabilen Nachfrage nach Wohnraum im Mietwohnungssegment und des aktiven Vermietungsmanagements sind die Leerstände erneut erfreulich tief. Es bleibt ein operativer Fokus, diese tiefe Leerstandsziffer halten zu können, im Wissen, dass in gewissen Regionen weiterhin ein Angebotsüberhang an Mietwohnungen existiert.

LIEGENSCHAFTSUNTERHALT

Der Liegenschaftsunterhalt umfasst die ordentlichen und wiederkehrenden Unterhaltsaufwendungen. Dies beinhaltet insbesondere Wohnungsinstandhaltungsarbeiten bei Mieterwechsel und Geräteersatz sowie die laufend anfallenden Reparatur- und Unterhaltsaufwendungen in und um die Objekte.

BEWERTUNG

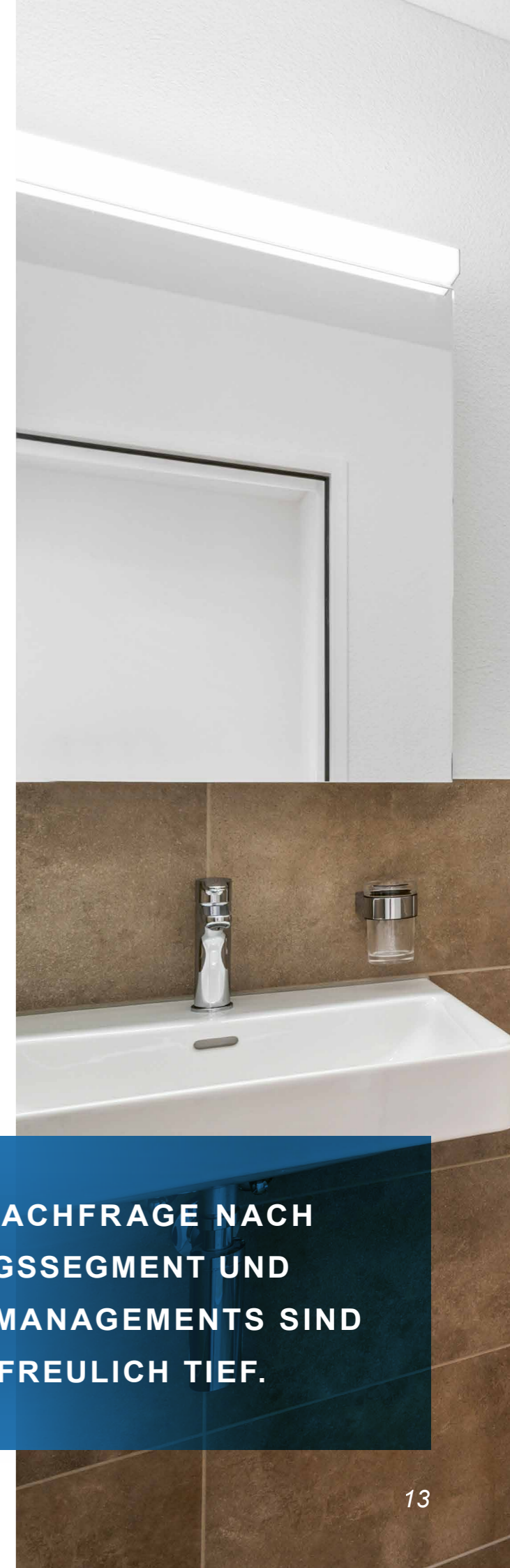
Das gesamte Portfolio wurde 2022 wiederum durch die unabhängige Schätzungsgesellschaft Wüest Partner AG bewertet. Die Bewertungen wurden wie in den vergangenen Jahren mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) vorgenommen. Der Marktwert sämtlicher Liegenschaften, ohne Projekte und Anlagen in Bau, resultiert per Bilanzstichtag bei CHF 193.9 Mio. Die Bruttoaufwertung (vor Steuern) beträgt CHF 3.4 Mio. resp. 1.8 % und ist rund zur Hälfte auf den Einwertungsgewinn der sanierten Liegenschaft in Ebikon LU zurückzuführen. Die restliche Aufwertung kam infolge teils gesunkenen Diskontierungssätzen zustande, wobei die Kostenerhöhung der Betriebs-, Unterhalts- und Sanierungskosten berücksichtigt wurden.

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 DER STABILEN NACHFRAGE NACH WOHNRAUM IM MIETWOHNUNGSSEGMENT UND DES AKTIVEN VERMIETUNGSMANAGEMENTS SIND DIE LEERSTÄNDE ERNEUT ERFREULICH TIEF.



JAHRESRECHNUNG 2022 NACH HANDELSRECHT (OR)

BILANZ

Der Buchwert der Renditeliegenschaften ist im Geschäftsjahr 2022 infolge getätigter Abschreibungen und Verkauf des Mehrfamilienhauses in Menziken AG auf CHF 171.7 Mio. gesunken. Die vorgenommene Aktivierung der Sanierungskosten auf der Liegenschaft in Ebikon LU vermochte diesen Rückgang nicht zu kompensieren.

Die Position «Projekte in Bau» beinhaltet die Grundstück-, Planungs- und Erstellungskosten der sich in Realisierung befindlichen Neubauprojekte in Niederglatt ZH, Herzogenbuchsee BE und Stein am Rhein SH. Die insgesamt 78 Mietwohnungen werden nach Fertigstellung und Bezug das Immobilienportfolio bereichern.

Aufgrund der Finanzierungsstrategie mittels Fremdkapital-Leverage gilt die Fremdkapitalposition der grundpfandgesicherten Bankdarlehen über insgesamt CHF 129.2 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, haben wir zulasten der jeweiligen Liegenschaftsrechnung unter der Position «Rückstellungen» wiederum langfristige Rücklagen für zukünftige Gebäudesanierungen gebildet.

Die Eigenkapitalquote liegt per Stichtag bei 27.6 %, wobei das Eigenkapital inzwischen mehrheitlich aus Reserven und thesaurierten Gewinnen besteht.

ERFOLGSRECHNUNG

Die Nettomietträge sind im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 0.5 Mio. angestiegen. Dieses Wachstum resultierte durch das im Vorjahr realisierte Portfoliowachstum, welches im zweiten Semester zustande kam und dadurch erst im Geschäftsjahr 2022 deren volle Ertragswirkung entfaltete. Die Leerstandsquote lag im Geschäftsjahr 2022 bei 3.0 % bei einer Mieterfluktuationsrate von 19 %.

Der Liegenschaftsunterhalt konsumierte im Berichtsjahr 7.5 % des Mietertrages. Ergänzend zu den ordentlichen Unterhalts- und Reparaturauslagen mussten vereinzelt Fassadeninstandhaltungsmassnahmen umgesetzt werden. Die durchschnittliche Verzinsung der Hypothekendarlehen betrug im Jahr 2022 0.99 %. Unter Berücksichtigung der bis zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Anschluss- oder Umfinanzierungen sind die Finanzierungskosten im Durchschnitt auf 1.26 % 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 stiegen infolge verändertem Vergütungsmodell (Management Fee) auf 11.8 % an, wobei die Nettomietträge als Berechnungsbasis herangezogen werden. Unter Berücksichtigung des Buchgewinnes aus dem Verkauf des Mehrfamilienhauses in Menziken AG im Umfang von rund CHF 2.85 Mio. sowie den ordentlichen Gewinn- und Kapitalsteuern resultiert ein Jahresgewinn 2022 von CHF 3400233.

MARKTWERT- BETRACHTUNG

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. Bei Durchführung dieser Bewertungen per 31. Dezember 2022 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 40.4 Mio. (vor latenten Steuern von 20 %). Die Bilanzsumme nach Marktwertbetrachtung stieg im Berichtsjahr auf CHF 230.3 Mio. was hauptsächlich aus dem Zuwachs in den «Projekten in Bau» kommt, wessen Investitionsbeträge bis zur Fertigstellung at-cost bilanziert werden.

Der Aktienwert hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2022 infolge positiver operativer Cashflows, des Gewinnes aus dem Verkauf sowie der punktuellen Liegenschaftsaufwertungen erneut erfreulich entwickelt. Der innere Wert pro Aktie ist innert Jahresfrist von CHF 329.60 auf CHF 361.10 angestiegen, was einem stichtagsbezogenen Anstieg von 9.6 % gleichkommt.

ERFOLGSRECHNUNG

Der Nettoertrag aus dem Anlagegeschäft der Renditeliegenschaften beträgt CHF 5.1 Mio. und entspricht damit rund 66 % des Soll-Mietertrages. Diese Kennzahl hat infolge der gestiegenen Finanzierungskosten etwas eingebüsst. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes resultiert ein EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg) von CHF 4.2 Mio.

Zum Gewinn aus dem Verkauf des Mehrfamilienhauses in Menziken über CHF 1.9 Mio. kommt aus den DCF-Bewertungen der Liegenschaften eine Aufwertung von insgesamt CHF 3.4 Mio. respektive 1.8 % hinzu. Die Hauptursache dieser Aufwertung war der Gewinn aus der Neubewertung nach Sanierung der Liegenschaft in Ebikon LU mit 20 Mietwohnungen.

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 1.10 % (NAV) resp. bei 0.41 % (GAV).

Der Unternehmenserfolg 2022 auf Basis der Marktwerte beträgt CHF 7603034. Die gewichtete Eigenkapitalrendite liegt damit bei 9.1 %.



AUSBLICK 2023

Die vielfältigen Veränderungen des Immobilien-Marktumfeldes wird die strategische und operative Führungsebene der ImmoVision1 AG auch in der Zukunft stark beschäftigen. Dabei rücken insbesondere die von der Inflation betroffenen Kostenblöcke in den Fokus. Bei sämtlichen sich zurzeit in der Realisierung befindlichen Neubauprojekten konnten Werkverträge mit Pauschalpreisen abgeschlossen werden. Dies wird bei den zukünftigen Verhandlungen schwieriger werden, da Unternehmer deren Preise vermehrt indexiert anstatt pauschaliert offerieren. Ertragsseitig werden erste Mietzinssteigerungen aufgrund der bevorstehenden Referenzzinssatzerhöhung möglich sein. In Ergänzung dazu wird das standortabhängige Mietzinspotential im Detail erhoben, um auch in Zukunft optimale Renditen erwirtschaften zu können, da die Portfolioaufwertungen wohl inzwischen deren Ende erreicht haben.

Mit grosser Freude blicken wir den beiden Portfoliozugängen der Neubauten in Niederglatt ZH und Herzogenbuchsee BE mit insgesamt 50 modernen Mietwohnungen entgegen. Diese Überbauungen setzen in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen wie Wärmeerzeugung, Elektroerzeugung mittels PV-Anlagen, Elektromobilität usw. ein starkes Zeichen. Diese Nachhaltigkeitskriterien werden wir auch in den kommenden Projektentwicklungen – unter Berücksichtigung der Kompatibilität mit der Zielgruppe, Standort und Wirtschaftlichkeit – gezielt einfliessen lassen.

Dr. Philip Funk
Präsident des
Verwaltungsrates

Simon Meier
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 Dividendenaus-schüttung verzichtet. Die Ertragsüberschüsse werden vollständig in die bestehenden oder in neue Renditeliegenschaften reinvestiert.

Die Aufgabenbereiche der umfassenden Geschäfts-führung sowie des Asset- und Portfolio-managements sind seit der Firmengründung der ImmoVision1 AG an die Markstein Advisory AG delegiert. Letztere beschäftigt hierfür drei Mitar-beitende, bestehend aus dem Geschäftsleiter, dem Finanzverantwortlichen und einem Asset-manager. Die technische und administrative Verwaltung der Liegenschaften wird von regionalen Bewirtschaftungsfirmen wahrgenommen.

Die ImmoVision1 AG, Hauptsitz Baden AG
UID-Registernummer: CHE 112.433.292

Das Aktionariat umfasst per Ende des abgelaufe-nen Geschäftsjahres 48 Aktionäre, wovon sechs als Personalvorsorgeinstitutionen gelten. Die grösste Beteiligungsquote eines Investors be-trägt 8.3% am Eigenkapital, womit kein einzelner Aktionär einen wesentlichen Einfluss auf die Ge-sellschaft ausüben kann. Sämtliche institutionelle und private Eigenkapitalgeber haben deren Sitz respektive Wohnsitz in der Schweiz.

ORGANISATION DER GESELLSCHAFT

GENERALVERSAMMLUNG

VERWALTUNGSRAT

GESCHÄFTSLEITUNG

Markstein Advisory AG, Baden

BEWERTUNG

Wüest Partner AG, Zürich

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNGEN

Arealis AG, Baden

Arlewo AG, Luzern

ERNE Immo AG, Laufenburg

IT3 Immobilien AG, Zürich

Privera AG, Basel/Bern/St. Gallen/Zürich

Ritter Immobilien-Treuhand AG, Schaffhausen

REVISIONSSTELLE

BDO AG, Baden



KAPITALSTRUKTUR

Das nominelle Aktienkapital beträgt unverändert CHF 24 102 800 und ist in 241 028 vinkulierte Nomenaktien zu nominal CHF 100 eingeteilt, welche voll liberiert sind. Es besteht weder genehmigtes noch bedingtes Kapital. 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. Der Verwaltungsrat 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 zwei Jahren.

Eine Beschränkung der totalen Amtsdauer existiert nicht. 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 Matthias Preiswerk

seit 15. Juni 2010

Funktion Unternehmer

- Mandate**
- Präsident der Bürgergemeinde Aesch BL
 - Präsident des Verwaltungsrates der Tennis an der Birs AG
 - Präsident der Stiftung Klaus Lechler
 - Präsident von SmAesch-Pfeffingen GmbH
 - 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 Teilhaber
Baumann & Cie, Banquiers

- Mandate**
- Präsident des Verwaltungsrates der AVAG Anlage und Verwaltungs AG
 - Präsident des Verwaltungsrates der Pax-Gesellschaften
 - Mitglied des Verwaltungsrates der Trafina Privatbank AG
 - Mitglied des Verwaltungsrates Crystal Holding AG und Crystal Asset Management AG
 - Mitglied des Verwaltungsrates, Stiftungsrates und 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 2022 CHF 123 117 (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

STIMMRECHTS- BESCHRÄNKUNG 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 Lageberichtes 2022 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 Geschäftsführung beauftragt, mindestens einmal jährlich eine Risikoanalyse durchzuführen. Diese gliedert sich in die Risikoidentifikation im Zusammenhang mit möglichen finanziellen Auswirkungen, einer systematischen Risikoanalyse und -beurteilung sowie der 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 technisch sinnvoll erachtet wird, werden PV-Anlagen erstellt. In sämtlich 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 Jahresberichtes. 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
Herr Simon Meier

Tel. 056 203 50 46
simon.meier@immovision1.ch
www.immovision1.ch

BILANZ

NACH HANDELSRECHT (OR)

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	31.12.2022		31.12.2021	
	CHF	in %	CHF	in %
AKTIVEN				
Flüssige Mittel	1934075	1.0	1361667	0.8
Forderungen gegenüber Mietern	37341	0.0	36178	0.0
Übrige Forderungen Dritte	15943	0.0	10428	0.0
Delkredere	-3600	0.0	-25000	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	35788	0.0	24135	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzung	257914	0.1	3874	0.0
Umlaufvermögen	2277461	1.2	1411282	0.8
Liegenschaften	171702532	90.4	173052532	98.2
Projekte in Bau	34143433	18.0	18618387	10.6
Anzahlungen Liegenschaften	0	0.0	0	0.0
Wertberichtigungen	-18211650	-9.6	-16909150	-9.6
Anlagevermögen	187634315	98.8	174761769	99.2
Total Aktiven	189911776	100.0	176173051	100.0
PASSIVEN				
Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	941286	0.5	1036832	0.6
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	244596	0.1	212508	0.1
Mietzinsvorauszahlungen	602204	0.3	628626	0.4
Vorauszahlungen Verkauf StWE	3140300	1.7	0	0.0
Passive Rechnungsabgrenzung	471253	0.2	695175	0.4
Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital	5399639	2.8	2573141	1.5
Hypotheken (kurzfristige Amortisationen)	820000	0.4	956000	0.5
Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital	820000	0.4	956000	0.5
Hypotheken	128389500	67.6	121140750	68.8
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	128389500	67.6	121140750	68.8
Rückstellungen	2835169	1.5	2435925	1.4
Rückstellungen	2835169	1.5	2435925	1.4
Fremdkapital	137444308	72.4	127105816	72.1
Aktienkapital	24102800	12.7	24102800	13.7
<i>Gesetzliche Reserven</i>				
Reserven aus Kapitaleinlagen	13440128	7.1	13440128	7.6
Allgemeine gesetzliche Reserven	1100000	0.6	1100000	0.6
<i>Freie Reserven</i>				
Freie Reserven	10396647	5.5	7096647	4.0
Gewinnvortrag	27660	0.0	68648	0.0
Reingewinn	3400233	1.8	3259012	1.8
Eigenkapital	52467468	27.6	49067235	27.9
Total Passiven	189911776	100.0	176173051	100.0

ERFOLGSRECHNUNG

NACH HANDELSRECHT (OR)

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	2022 (Jan.–Dez.)		2021 (Jan.–Dez.)	
	CHF	in %	CHF	in %
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG				
Mietertrag	7714226	100.0	7174407	100.0
Leerstände	-231727	-3.0	-169811	-2.4
Debitorenverluste	-3419	0.0	-4885	-0.1
Veränderung Delkredere	10592	0.1	-25000	-0.3
Übriger Ertrag	1303	0.0	0	0.0
Mietertrag IST	7490975	97.1	6974711	97.2
Liegenschaftsunterhalt	578786	7.5	552065	7.7
Heiz- und Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	60871	0.8	64190	0.9
Liegenschaftsverwaltung	324304	4.2	302752	4.2
Vermietungskosten	42192	0.5	22394	0.3
Fremdkapitalzinsen	1238876	16.1	1006531	14.0
Abschreibungen und Wertberichtigungen	2328500	30.2	2156000	30.1
Veränderung Sanierungsrückstellungen	536000	6.9	564000	7.9
Versicherungen und Abgaben	73322	1.0	76898	1.1
Liegenschaftssteuern	36401	0.5	37180	0.5
Übriger Liegenschaftsaufwand	49312	0.6	39538	0.6
Liegenschaftsaufwand	5268564	68.3	4821548	67.2
Nettoertrag Liegenschaften	2222411	28.8	2153163	30.0
MANAGEMENT				
Geschäftsleitung/Management Fee	720964	9.3	454824	6.3
Schätzungskosten	36026	0.5	42649	0.6
Organkosten	130560	1.7	115859	1.6
Übriger Gesellschaftsaufwand	26056	0.3	17787	0.2
Verwaltungsaufwand	913606	11.8	631119	8.7
EBIT (operativer Liegenschaftserfolg)	1308805	17.0	1522044	21.2
Gewinn aus Verkauf von Liegenschaften	2853125	37.0	2580753	36.0
Steueraufwand	-761697	-9.9	-843785	-11.8
a.o. Erfolg/Steuern	2091428	27.1	1736968	24.2
Unternehmenserfolg	3400233	44.1	3259012	45.4

GELDFLUSSRECHNUNG

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Reingewinn	3 400 233	3 259 012
Abschreibungen/Wertberichtigungen	2 328 500	2 156 000
Veränderungen Sanierungsrückstellungen	536 000	564 000
Buchgewinn aus Verkauf Liegenschaften	-2 853 125	-2 580 753
Veränderung div. Forderungen	-39 731	22 107
Veränderung transitorische Aktiven	-254 040	-3 874
Veränderung div. Verpflichtungen	-89 881	823 894
Veränderung transitorische Passiven	-223 920	550 319
Veränderung Rückstellungen	-136 757	3 009
Vorauszahlungen Verkauf StWE	3 140 300	0
Cashflow operativ	5 807 579	4 793 714
Kauf/Bau/Anzahlungen Liegenschaften	-20 208 019	-31 961 581
Sanierung Liegenschaften (aktiviert)	0	-800 000
Verkauf Liegenschaften	7 860 098	5 189 753
Cashflow investiv	-12 347 921	-27 571 828
Free Cashflow	-6 540 342	-22 778 114
Aufnahme Hypothekendarlehen	11 253 000	25 938 500
Rückzahlung Hypothekendarlehen	-4 140 250	-2 967 500
Erhöhung Aktienkapital nominal	0	0
Einzahlung Reserven	0	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	7 112 750	22 971 000
Veränderung Liquide Mittel	572 408	192 886
Liquide Mittel Netto per 01.01.	1 361 667	1 168 781
Liquide Mittel per 31.12.	1 934 075	1 361 667
Veränderung Liquide Mittel	572 408	192 886



ANHANG

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

ALLGEMEINE ANGABEN

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

ANZAHL MITARBEITENDE

Die ImmoVision1 AG beschäftigt weiterhin weniger als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

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.

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Eigentumsbeschränkungen		
Verpfändete Aktiven		
Total Schuldbriefe	150 109 000	125 819 000
davon als Sicherheit hinterlegt bei Darlehensgläubiger	150 109 000	125 819 000
Anlagewert der verpfändeten Aktiven	187 634 315	174 761 769
Brandversicherungswerte von Sachanlagen	119 702 836	116 148 500
Risikobeurteilung des Verwaltungsrates	durchgeführt	durchgeführt

ANTRAG GEWINNVERWENDUNG

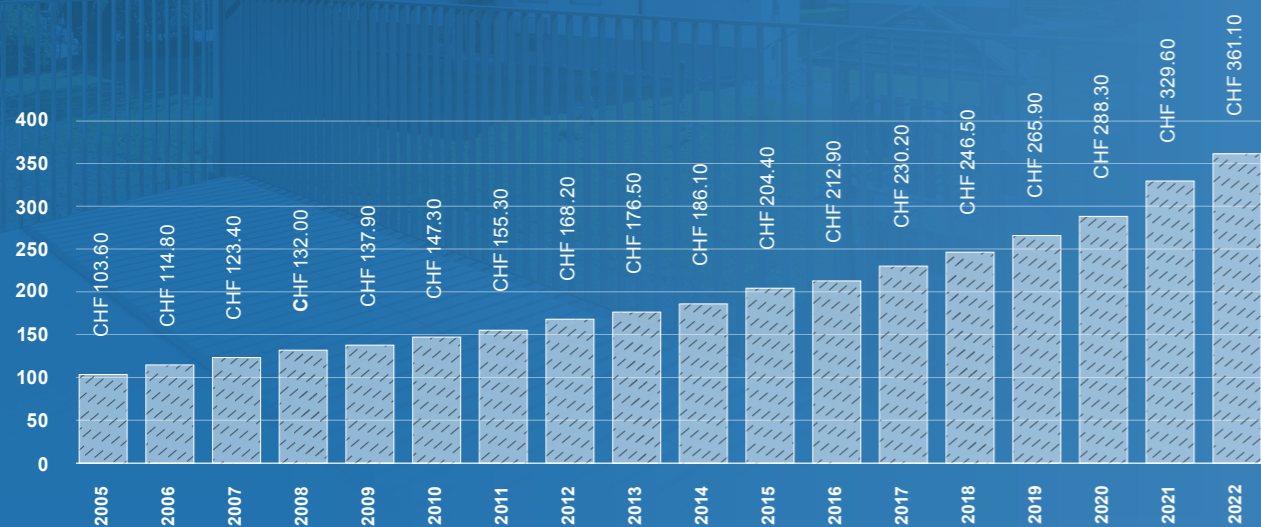
ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

Der Verwaltungsrat beantragt, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

	2022	2021
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	27 660	68 648
Jahresgewinn	3 400 233	3 259 012
Bilanzgewinn 31.12.	3 427 893	3 327 660
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Reserven	0	0
Zuweisung an freie Reserven	-3 400 000	-3 300 000
Vortrag auf neue Rechnung	27 893	27 660



ENTWICKLUNG AKTIENWERT (NAV)



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 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der ImmoVision1 AG für das am 31. Dezember 2022 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 sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Baden-Dättwil, 22. März 2023

BDO AG

Matthias Grob
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Jan Trautwein
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

ImmoVision1 AG
Geschäftsleitung
Haselstrasse 16
5401 Baden

Zürich, 02. März 2023

ImmoVision1 AG
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 01. Januar 2023

An die Geschäftsleitung der ImmoVision1 AG

Referenz-Nummer
109610.2202

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der ImmoVision1 AG (ImmoVision1) gehaltenen 18 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 01. Januar 2023 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

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 2022 besichtigt.

Ergebnis

Per 01.01.2023 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 18 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert der 18 Liegenschaften beträgt CHF 193'920'000.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 ergaben sich folgende Änderungen im Portfolio:

- Ebikon, Hofmattstrasse: Abschluss Gesamtsanierung
- Menziken, Im Gässli: Verkauf

Es wurden keine Liegenschaften erworben.

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, 02. März 2023
Wüest Partner AG



Matthias Weber
Architekt ETH; MAS ETH MTEC/BWI
Partner



Christian Arnet
BSc in Business Administration
Manager

BILANZ

NACH MARKTWERT

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	31.12.2022		31.12.2021	
	CHF	in %	CHF	in %
AKTIVEN				
Flüssige Mittel	1934075	0.8	1361667	0.7
Forderungen gegenüber Mietern	37341	0.0	36178	0.0
Übrige Forderungen Dritte	15943	0.0	10428	0.0
Delkredere	-3600	0.0	-25000	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	35788	0.0	24135	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzung	257914	0.1	3874	0.0
Umlaufvermögen	2277461	1.0	1411282	0.7
Liegenschaften	193920000	84.2	191680000	90.5
Projekte im Bau	34143433	14.8	18618387	8.8
Anlagevermögen	228063433	99.0	210298387	99.3
Total Aktiven	230340894	100.0	211709669	100.0
PASSIVEN				
Verbindlich. aus Lieferungen und Leistungen	941286	0.4	1036832	0.5
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	244596	0.1	212508	0.1
Mietzinsvorauszahlungen	602204	0.3	628626	0.3
Vorauszahlungen Verkauf StWE	3140300	1.4	0	0.0
Passive Rechnungsabgrenzung	471252	0.2	695175	0.3
Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital	5399638	2.3	2573141	1.2
Hypotheken (kurzfristige Amortisationen)	820000	0.4	956000	0.5
Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital	820000	0.4	956000	0.5
Hypotheken	128389500	55.7	121140750	57.2
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	128389500	55.7	121140750	57.2
Rückstellungen	41169	0.0	37927	0.0
Rückstellung latente Steuern*	8649635	3.8	7563935	3.6
Rückstellungen	8690804	3.8	7601862	3.6
Fremdkapital	143299942	62.2	132271753	62.5
Aktienkapital	24102800	10.5	24102800	11.4
Reserven/Gewinnvortrag	55335118	24.0	45377104	21.4
Reingewinn	7603034	3.3	9958012	4.7
Eigenkapital	87040952	37.8	79437916	37.5
Total Passiven	230340894	100.0	211709669	100.0
KENNZAHLEN MW				
EK-Quote		37.8%		37.5%
EK-Rendite annualisiert (EK gewichtet)		9.1%		13.4%
Cashflowrendite operativ (EK gewichtet)		7.0%		6.4%
TER (Basis NAV)		1.10%		0.85%
TER (Basis GAV)		0.41%		0.33%
innerer Wert pro Aktie in CHF		361.1		329.6

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

ERFOLGSRECHNUNG

NACH MARKTWERT

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	2022 (Jan.–Dez.)		2021 (Jan.–Dez.)	
	CHF	in %	CHF	in %
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG				
Mietertrag	7714226	100.0	7174407	100.0
Leerstände	-231727	-3.0	-169811	-2.4
Debitorenverluste	-3419	0.0	-4885	-0.1
Veränderung Delkredere	10592	0.1	-25000	-0.3
Übriger Ertrag	1303	0.0	0	0.0
Mietertrag IST	7490975	97.1	6974711	97.2
Liegenschaftsunterhalt	578786	7.5	552065	7.7
Liegenschaftsverwaltung	324304	4.2	302752	4.2
Fremdkapitalzinsen	1238876	16.1	1006531	14.0
Übriger Liegenschaftsaufwand	262097	3.4	240200	3.3
Liegenschaftsaufwand	2404063	31.2	2101548	29.2
Nettoertrag Liegenschaften	5086912	65.9	4873163	67.9
MANAGEMENT				
Geschäftsleitung/Management Fee	720964	9.3	454824	6.3
Schätzungskosten	36026	0.5	42649	0.6
Organkosten	130560	1.7	115859	1.6
Übriger Gesellschaftsaufwand	26056	0.3	17787	0.2
Verwaltungsaufwand	913606	11.8	631119	8.7
EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg)	4173306	54.1	4242044	59.1
Gewinn aus Verkauf von Liegenschaften	1877125	24.3	1799753	25.1
Steuern	-761697	-9.9	-843785	-11.8
a.o. Erfolg/Steueraufwand	1115428	14.5	955968	13.3
Unternehmenserfolg I	5288734	68.6	5198012	72.5
Wertveränderung aus Neubewertung	3400000		6630000	
Veränderung latente Steuer*	-1085700		-1870000	
Total Wertveränderung LG-Portfolio	2314300		4760000	
Unternehmenserfolg II	7603034	98.6	9958012	138.8

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

ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

LIEGENSCHAFTSBESTAND PER 31.12.2022

Objekt	Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a.	Brutto- rendite	Kauf per	Baujahr Sanierung
Bern, BE	47		18640000	813000	4.4%	01.08.09	1975/2011
Biel, BE	29		10780000	534000	5.0%	01.09.14	2014
Bülach, ZH	13		7110000	240000	3.4%	01.04.18	2019
Ebikon, LU	20		12830000	496000	3.9%	01.12.11	1985/2022
Flaach, ZH	30		13830000	653000	4.7%	01.03.16	2017
Frick, AG	18		9870000	379000	3.8%	01.05.19	2020
Kleindöttingen, AG	11		5340000	240000	4.5%	01.02.16	2017
Obersiggenthal, AG	18		10570000	406000	3.8%	01.07.14	2019
Schaffhausen, SH	40		11360000	558000	4.9%	01.01.07	1958/2005/2020
Tagelswangen, ZH	11		7180000	279000	3.9%	01.11.15	2016
Urdorf, ZH – Birmensdorferstr.	17		10850000	395000	3.6%	01.07.15	2017
Urdorf, ZH – Im Bänz	12		5400000	239000	4.4%	01.07.15	1997
Urdorf, ZH – Wissenfluestr.	22		17970000	605000	3.4%	01.08.21	2021
Villmergen, AG	27	1	12680000	593000	4.7%	01.04.13	2012
Weiach, ZH	18		8570000	402000	4.7%	01.02.12	2012
Wettingen, AG	17		11280000	405000	3.6%	01.07.17	2018
Wilen b. Wil, TG	11		5630000	263000	4.7%	01.04.13	2012
Zunzgen, BL	24		14030000	520000	3.7%	01.11.21	2021
Total Objekte	385	1	193920000	8022000	4.1%		
Projekte	Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a.	Brutto- rendite	Kauf per	Baujahr
Herzogenbuchsee, BE	32		15900000	669000	4.2%	15.10.21	2023
Niederglatt, ZH	18	1	10400000	426000	4.1%	09.03.21	2023
Stein am Rhein, SH	28		15400000	600000	3.9%	22.12.22	2024
Total Projekte	78	1	41700000	1695000	4.1%		
Gesamttotal	463	2	235620000	9716000	4.1%		

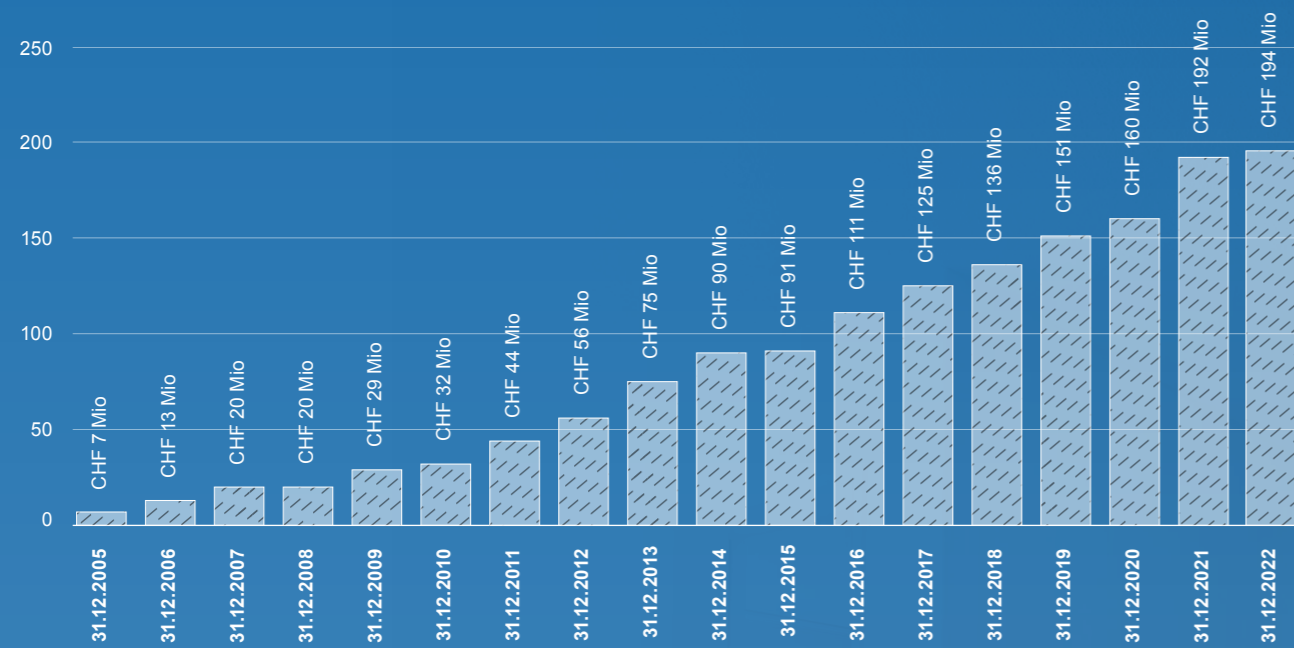


ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

LIEGENSCHAFTSBESTAND PER 31.12.2022

WACHSTUM IMMOBILIENPORTFOLIO (MARKTWERTBETRACHTUNG)

(exkl. Projekte in Bau)



ImmoVision1 AG

**Haselstrasse 16
5400 Baden**

Telefon +41 56 203 50 90
info@immo1.ch
www.immo1.ch

