



**ImmoVision3 AG**

**Haselstrasse 16  
5400 Baden**

[advisory@markstein.ch](mailto:advisory@markstein.ch)  
[immo3.ch](http://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 geplanten  
Wohnüberbauung in Untersiggenthal.

Visualisierungen: swissinteractive.ch

# KENNZAHLEN 2025

Abschluss per 31.12.2025 | Periode vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

Immobilienbestand nach OR	CHF	37 422 000
Immobilienbestand nach Marktwerten	CHF	39 020 000
Ertrag aus Vermietung	CHF	1 616 473

## Jahresrechnung nach Obligationenrecht

Bilanzsumme	CHF	55 472 732
Aktienkapital	CHF	25 000 000
Eigenkapital	CHF	25 820 991
Unternehmenserfolg	CHF	385 648
Eigenkapitalquote		46.5%

## Jahresrechnung nach Marktwerten

Bilanzsumme	CHF	57 070 732
Eigenkapital	CHF	27 060 191
Unternehmenserfolg	CHF	955 248
Eigenkapitalquote		47.4%
Durchschnittliche Eigenkapitalrendite <sup>1</sup>		4.4%

Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen/Wertänderungen (EBITDA)	CHF	813 024
---------------------------------------------------------------------------------	-----	---------

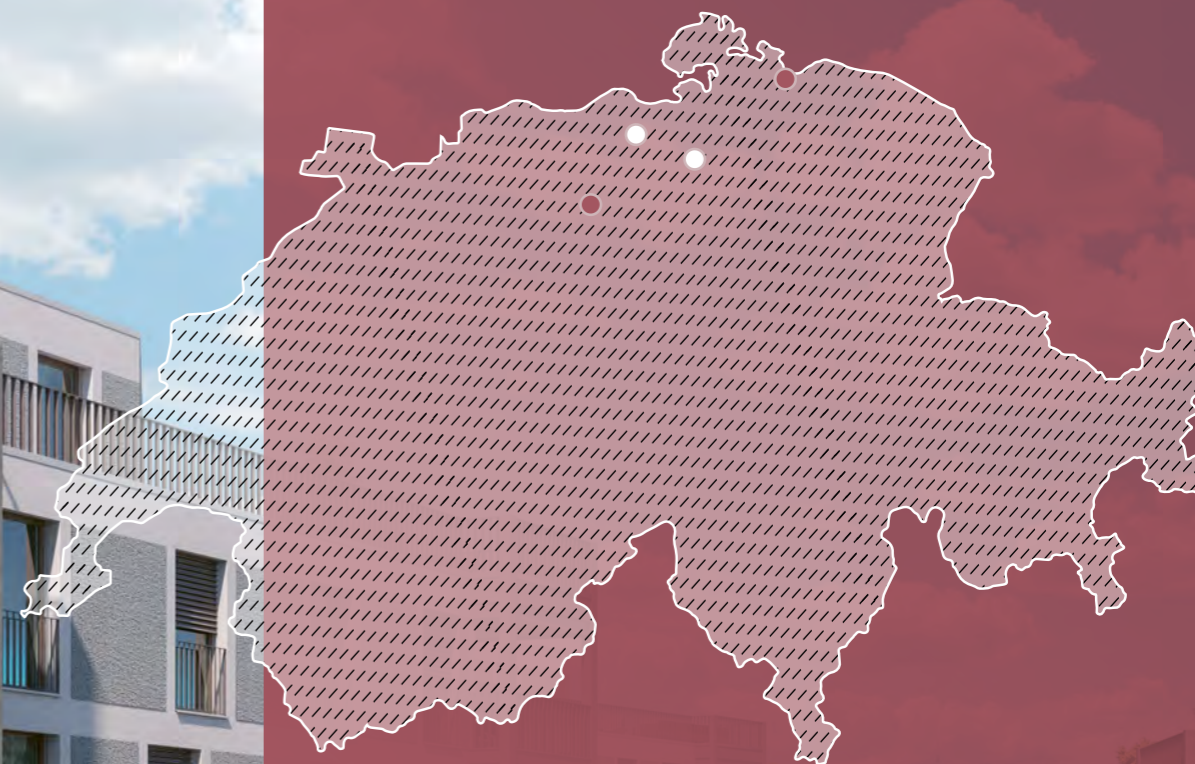
Operativer Cashflow	CHF	839 655
Nettocashflow (Veränderung flüssige Mittel)	CHF	5 799 463

Cashflowrendite operativ zu Marktwerten <sup>1</sup>		3.5%
TER (Total Expense Ratio) Basis NAV <sup>1</sup>		1.51%
TER (Total Expense Ratio) Basis GAV <sup>2</sup>		0.70%

<sup>1</sup> Basierend auf dem durchschnittlichen, gewichteten Eigenkapital  
<sup>2</sup> Basierend auf dem durchschnittlichen, gewichteten Gesamtkapital



## PORTFOLIOÜBERSICHT



### OBJEKTE

Hirschthal  
Stein am Rhein

### PROJEKTE

Untersiggenthal  
Zürich-Wiedikon



# LAGEBERICHT 2025

Das Geschäftsjahr 2025 war weiterhin durch die geldpolitische Ausrichtung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) geprägt. Nach den im Vorjahr vorgenommenen Zinssenkungen stabilisierte sich der SNB-Leitzins ab Mitte des Jahres 2025 auf einem Zinsniveau von 0.0%. Die Inflation bewegte sich im Jahresdurchschnitt im Bereich von 0.2% und lag damit innerhalb des Zielbandes der SNB.

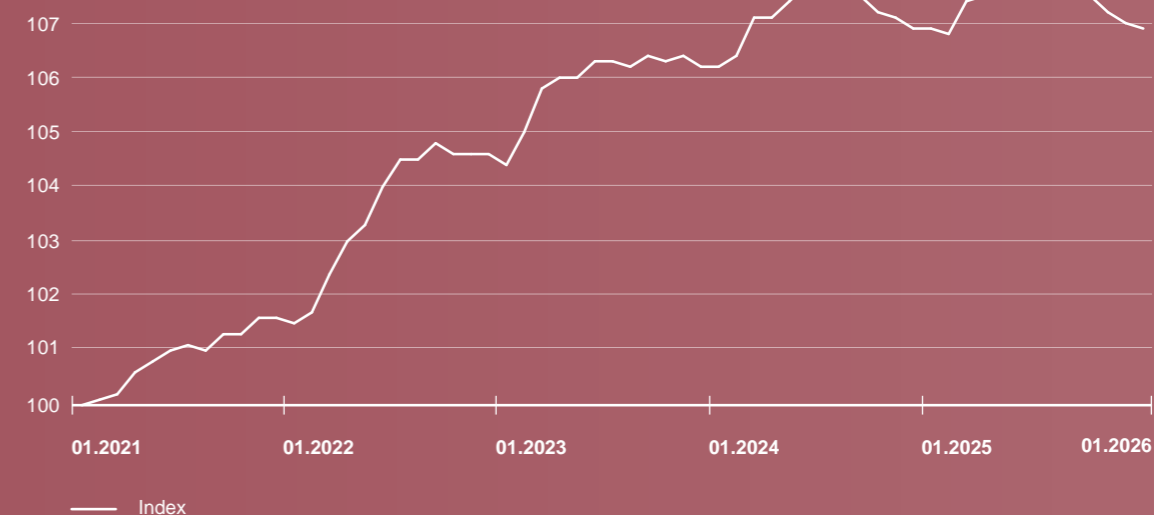
Das anhaltend tiefe Zinsumfeld wirkte sich positiv auf den Hypothekemarkt aus. Die Finanzierungskosten blieben attraktiv, wodurch die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen auf einem hohen Niveau verharrte. Insbesondere SARON-basierte

Hypotheken profitierten unmittelbar von den tiefen Geldmarktzinsen, während auch langfristige Festhypotheken durch stabile Kapitalmarkterwartungen auf vergleichsweise günstigen Niveaus blieben.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen blieb im Berichtsjahr auf einem hohen Niveau. Gleichzeitig setzte sich der Anstieg der Mietpreise fort, wenngleich mit moderaterer Dynamik als im Vorjahr. Der Mietpreisindex verzeichnete im Jahr 2025 einen Anstieg von rund 2.4% gegenüber dem Vorjahr.

Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war das Bevölkerungswachstum in der Schweiz.

PREISANSTIEG DER LETZTEN JAHRE  
Index der Konsumentenpreise



Quelle: BFS

Insbesondere wirtschaftlich starke urbane Regionen verzeichneten eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnraum.

Die Angebotsseite konnte mit dieser Entwicklung nur begrenzt Schritt halten. Die Neubautätigkeit blieb aufgrund von regulatorischen Anforderungen, steigenden Baukosten sowie eingeschränkter Verfügbarkeit von Bauland weiterhin unter Druck. Dies führte dazu, dass sich das Angebot an neuem Wohnraum nur moderat ausweitete.

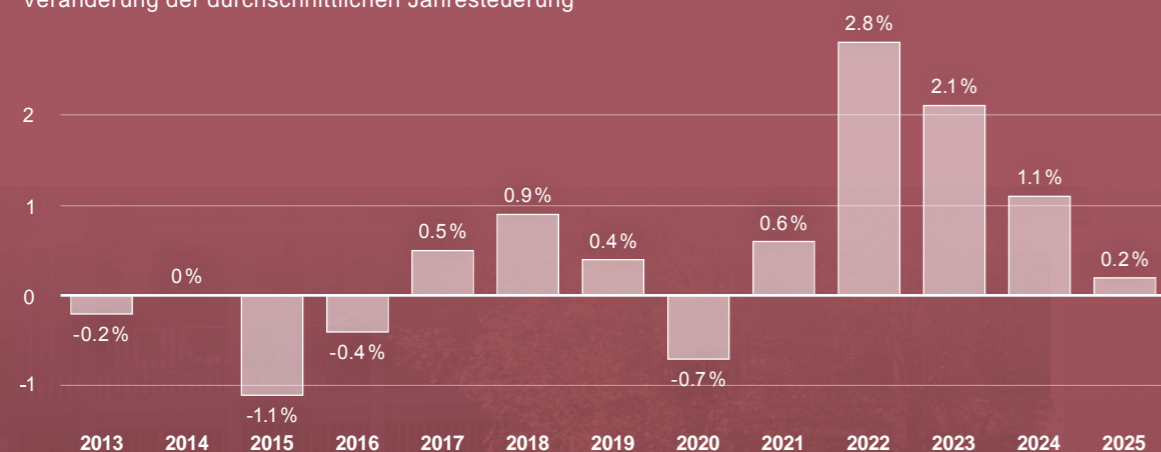
Infolgedessen blieb die Leerwohnungsziffer auch im Jahr 2025 auf einem tiefen Niveau beziehungs-

weise ging in einzelnen Regionen weiter zurück. Der Wettbewerb um verfügbaren Wohnraum blieb entsprechend intensiv, was die Mietpreise zusätzlich stützte.

Zusammenfassend war das Geschäftsjahr 2025 geprägt von stabilen makroökonomischen Rahmenbedingungen, einem vorteilhaften Finanzierungsumfeld sowie einer strukturell hohen Nachfrage nach Wohnraum. Die Kombination aus begrenztem Angebot und anhaltender Nachfrage führte zu einer insgesamt positiven Entwicklung des Immobilienmarktes, während gleichzeitig strukturelle Herausforderungen auf der Angebotsseite bestehen blieben.

## JAHRESTEUERUNG IN DER SCHWEIZ SINKT

Veränderung der durchschnittlichen Jahresteuern



Quelle: BFS

## ERGEBNIS 2025

Die Senkung des SNB-Leitzinses auf 0.0% im Juni 2025 sowie die gestiegenen Mietpreise im Jahr 2025 beeinflussten den Immobilienmarkt deutlich und wirkten sich im Berichtsjahr massgeblich auf die Geschäftstätigkeit der ImmoVision3 AG aus.

Im Geschäftsjahr konnte der Mietertrag gegenüber dem Vorjahr signifikant gesteigert werden. Massgeblich dazu beigetragen hat die Liegenschaft in Stein am Rhein SH, die im Jahr 2024 ins Portfolio aufgenommen wurde und in der Berichtsperiode 2025 erstmals über das gesamte Jahr hinweg Mieterträge generierte. Zusätzlich leistete die im Berichtsjahr erworbene Liegenschaft in Zürich-Wiedikon einen Beitrag zum Anstieg der Mieterträge.

Im Zusammenhang mit der Akquisition und der Finanzierung des zukünftigen Ersatzneubaus hat die ImmoVision3 AG im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Aktienkapitalerhöhung in Höhe von CHF 5.0 Mio. durchgeführt. Dadurch hat sich das Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 25 Mio. erhöht.

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 Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2025 eine gewichtete Eigenkapitalrendite von 4.4%. Der innere Wert pro Aktie beträgt per Bilanzstichtag CHF 108.25.



## KAPITALSTRUKTUR

Per Stichtag 31. Dezember 2025 beträgt das Aktienkapital nominal CHF 25'000'000; eingeteilt in 250'000 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 65% 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 Investimentphasen in erster Linie das Eigenkapital investiert wird und erst bei Fertigstellung sowie weiteren Akquisitionen die grundpfandgesicherten Darlehen zum Zuge kommen.

## IMMOBILIENPORTFOLIO

### Wachstum

Im Jahr 2025 wurden die Planungsarbeiten für das Neubauprojekt im Baurecht in Untersiggenthal AG erfolgreich vorangetrieben. Das Gesamtprojekt umfasst rund 80 Mietwohnungen sowie 50 Eigentumswohnungen, wovon sich die ImmoVision3 AG einen Anteil von rund 50 Mietwohnungen sichern konnte. Der Gestaltungsplan wurde im Juni 2024 rechtskräftig. Die rechtskräftige Baubewilligung wird im Frühling 2026 erwartet. Bei planmässigem Verlauf ist der Baustart für Juli 2026 vorgesehen. Der Bezug der Wohnungen ist rund zwei Jahre später im Jahr 2028 vorgesehen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwarb die ImmoVision3 AG eine Liegenschaft in Zürich-Wiedikon. Auf der Parzelle ist ein Ersatzneubau mit insgesamt 18 Mietwohnungen geplant. Die Baueingabe erfolgte im Dezember 2025. Die rechtskräftige Baubewilligung wird im Spätsommer 2026 erwartet. Der Baustart ist für das Frühjahr 2027 vorgesehen. Mit der Fertigstellung und Integration der Wohnungen in das Portfolio wird im Frühjahr 2029 gerechnet.

### Liegenschaftsertrag

Der Mietertrag des Geschäftsjahres 2025 umfasst die Netto-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften in Hirschthal AG und Stein am Rhein SH sowie die Erträge der im Berichtsjahr neu akquirierten Liegenschaft in Zürich-Wiedikon. Im Berichtsjahr wurde der Referenzzinssatz von 1.75% im März 2025 auf 1.50% und im September 2025 auf 1.25% gesenkt. Die daraus resultierenden, von Bestandesmietern geltend gemachten Mietzinsreduktionen in der zweiten Jahreshälfte hatten keinen wesentlichen Einfluss auf die Ertragskraft des Portfolios. Der Nettoertrag Liegenschaften 2025 beläuft sich auf TCHF 819 und entspricht damit rund 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

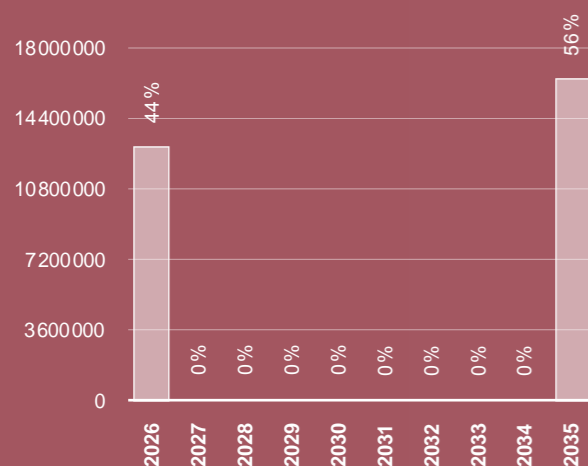
Das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften wurde per Bilanzstichtag wieder von dem unabhängigen Immobilienbewertungsexperten Wüest Partner AG bewertet. Die Bewertungen wurden wie in den vergangenen Jahren mittels der Discouted Cashflow-Methode (DCF) vorgenommen. Der Marktwert sämtlicher Renditeliegenschaften, exkl. Projekte und Anlagen in Bau, resultiert per Bilanzstichtag bei CHF 39.0 Mio. Die Bruttoaufwertung (vor Steuern) beträgt TCHF 340 und ist auf die prognostizierten höheren Zahlungsströme infolge gestiegener Marktmieten 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».

## FÄLLIGKEITEN HYPOTHEKEN

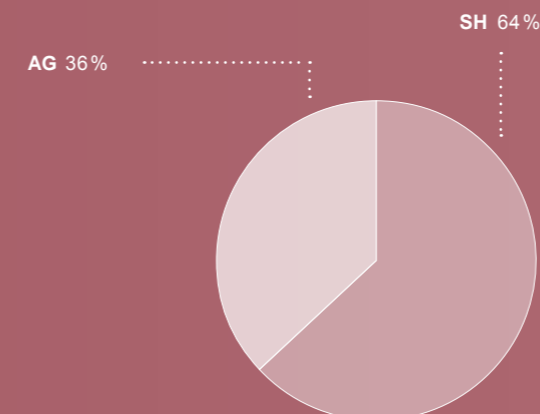


Hypothekarverpflichtung 01.01.2026	CHF	29'325'000
Festhypotheken	CHF	16'425'500
SARON-Hypotheken	CHF	12'900'000

Durchschnittliche Restlaufzeit	6.38 Jahre
Festhypotheken (gewichtet)	6.35 Jahre
SARON-Hypotheken (gewichtet)	0.03 Jahre

Fremdkapitalkostensatz	1.01%
kurzfristig (0–2 Jahre)	0.45%
mittelfristig (3–5 Jahre)	0.00%
langfristig (6 Jahre +)	1.45%

## MARKTWERT LIEGENSCHAFT NACH KANTON



## JAHRESRECHNUNG 2025 NACH HANDELSRECHT (OR)

### Bilanz

Der Buchwert der Renditeliegenschaften beträgt per Ende Berichtsjahr nach Verbuchung der ordentlichen Abschreibungen CHF 37.4 Mio. Die Position «Projekte in Bau» umfasst die Grundstücks-, Planungs- und Erstellungskosten der sich in Planung befindlichen Neubauprojekte in Untersiggenthal AG und Zürich-Wiedikon. Infolge der Akquisition erhöhte sich die Position «Projekte in Bau» auf CHF 11.8 Mio. Zusammen mit der Position «Flüssige Mittel», die infolge der Kapitalerhöhung um CHF 5.0 Mio. zunahm, ergab sich eine Bilanzsumme nach Handelsrecht (OR) von CHF 55.5 Mio.

Aufgrund der Finanzierungsstrategie mittels Fremdkapital-Leverage gilt die Fremdkapitalposition der Grundpfandgesicherten Bankdarlehen über insgesamt CHF 29.3 Mio. passivseitig als grösste Position. Die Eigenkapitalquote liegt per Stichtag bei 46.5%, wobei das Eigenkapital dem Aktienkapital bei Gründung und der durchgeführten Kapitalerhöhung im Herbst 2025 sowie zusätzlich den thesaurierenden Gewinnen aus den Vorjahren entspricht.

### Erfolgsrechnung

Die Nettomietträge sind im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 1.0 Mio. angestiegen. Dieses Wachstum resultierte einerseits aus dem realisierten Portfoliowachstum durch die Liegenschaft Stein am Rhein SH, welches gegen Jahresende 2024 zustande kam. Ein untergeordneter Teil dieser totalen Mietertragssteigerung ist auf die zusätzlichen Mieterträge aus der Liegenschaft in Zürich-Wiedikon zurückzuführen. Die Senkungen des Referenzzinssatzes per 1. März und 1. September 2025 sowie die daraus resultierenden umgesetzten Mietzinsreduktionen in der zweiten Jahreshälfte wirkten sich nicht spürbar auf die Nettomietträge aus. Die Leerstandsquote lag im Geschäftsjahr 2025 bei 2.6% bei einer tiefen Mieterfluktuationsrate von 4.7%.

Der Liegenschaftsunterhalt belief sich im Berichtsjahr auf 4.5% 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.

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 2025 von CHF 385'648.

## 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 Risikozuschlagsatz. Bei Durchführung dieser Bewertungen per 31. Dezember 2025 wurde dem Umstand steigender Betriebs-, Unterhalts-, Energie- und Instandstellungskosten Rechnung getragen. Die totale Bewertungsdifferenz auf dem Immobili-

enbestand zwischen Markt- und Handelsrechtwerten beträgt per Bilanzstichtag CHF 1.6 Mio. (vor latenten Steuern von 20%). Die Bilanzsumme nach Marktwertbetrachtung stieg im Berichtsjahr auf CHF 57.1 Mio. aufgrund des Portfoliowachstums des Ersatzneubauprojektes in Zürich-Wiedikon und der durchgeführten Kapitalerhöhung. Die aufgelaufenen Anlagekosten unter «Projekte in Bau», werden bis zur jeweiligen Fertigstellung at-cost bilanziert.

Der Aktienwert entwickelte sich im Geschäftsjahr 2025 erfreulich und wurde insbesondere durch höhere operative Cashflows sowie positive Neubewertungseffekte gestützt.

Der innere Wert pro Aktie ist innert Jahresfrist von CHF 103.90 auf CHF 108.25 angestiegen, was einem stichtagsbezogenen Anstieg von 4.2% gleichkommt.

### Erfolgsrechnung

Der Nettoertrag aus dem Anlagegeschäft der Renditeliegenschaften beträgt CHF 1.2 Mio. und entspricht rund 72% des Soll-Mietertrags. Trotz

gestiegener Finanzierungskosten konnte diese Kennzahl gegenüber dem Vorjahr verbessert werden. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes resultiert ein EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg) von TCHF 813.

Aus den DCF-Bewertungen der Renditeliegenschaften kommt eine Aufwertung von insgesamt TCHF 340 hinzu.

Die TER-Kennzahl (total expense ratio) zeigt die Relation des Verwaltungsaufwandes im Verhältnis zum Net Asset Value (Eigenkapital) resp. zum Gross Asset Value (Bilanzsumme) und resultiert bei 1.51% (NAV) resp. bei 0.70% (GAV). Der Anstieg dieser Kennzahlen resultiert aus höheren Assets under Management infolge von Portfoliozugängen und den daraus generierten höheren Management Fees.

Der Unternehmenserfolg 2025 auf Basis der Marktwerte beträgt CHF 955'248. Die gewichtete Eigenkapitalrendite liegt damit bei 4.4%.





## AUSBLICK 2026

Die Veränderungen im Immobilienmarktumfeld werden die strategische und operative Leitung der ImmoVision3 AG auch in Zukunft vor Herausforderungen stellen. Für das Geschäftsjahr 2026 wird von einer insgesamt stabilen Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes ausgegangen. Der Preisanstieg dürfte sich fortsetzen, allerdings mit einer leicht nachlassenden Dynamik im Vergleich zu den Vorjahren.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt auf einem hohen Niveau. Gleichzeitig ist das Angebot insbesondere in urbanen Zentren weiterhin begrenzt, wodurch ein strukturelles Ungleichgewicht bestehen bleibt. Im geldpolitischen Umfeld wird erwartet, dass die SNB den Leitzins auf einem tiefen Niveau belässt. Gleichzeitig bestehen jedoch Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Inflationsentwicklung. Insbesondere geopolitische Auseinandersetzungen könnten zu steigenden Energie- und Rohstoffpreisen führen und damit einen erneuten Inflationsdruck erzeugen, was sich mittelbar auch auf das Zinsumfeld auswirken könnte. Im Bausektor wird für das Jahr 2026 mit einer Belebung gerechnet. Die Bauinvestitionen dürften gemäss Prognosen zunehmen, was mittelfristig zu einer leichten Entspannung auf der Angebotsseite beitragen könnte.

Zusammenfassend ist für das Jahr 2026 von einem weiterhin stabilen Marktumfeld mit moderatem Wachstum und anhaltenden strukturellen Angebotsengpässen auszugehen, wobei geopolitische Risiken und deren Einfluss auf die Inflation und das Zinsumfeld weiterhin aufmerksam zu beobachten sind.

Die ImmoVision3 AG wird im kommenden Geschäftsjahr mit den Bauarbeiten für das Projekt in Untersiggenthal AG beginnen. Parallel dazu werden die Planungsarbeiten für den Ersatzneubau in Zürich-Wiedikon weiter vorangetrieben. Darüber hinaus wird die gezielte Akquisition strategiekonformer Neubauprojekte fortgeführt, um das zukünftige Wachstum des Immobilienportfolios nachhaltig sicherzustellen.

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. Inzwischen wurde eine Aktienkapitalerhöhung durchgeführt, sodass per Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 das nominelle Aktienkapital CHF 25 Mio. beträgt. 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 42 Aktionäre, wovon fünf der Kategorie «institutionelle Investoren» angehören. Sämtliche institutionelle und private Eigenkapitalgeber haben ihren Sitz resp. Wohnsitz in der Schweiz. Es ist beabsichtigt, dass mittelfristig das Aktienkapital auf eine grössere Anzahl Aktionäre/innen verteilt wird, sodass kein/e Aktionär/in aufgrund seiner/ihrer 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 nach vollzogener Aktienkapitalerhöhung im Herbst 2025 CHF 25 000 000 und ist in 250 000 vinkulierte Namenaktien zu nominal CHF 100 eingeteilt, welche voll liberiert sind. Es besteht weder genehmigtes noch bedingtes Kapital. An der Generalversammlung 2024 wurde ein Kapitalband beschlossen. 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 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)
- Mitglied des Verwaltungsrates verschiedener kleinerer und mittlerer Unternehmen

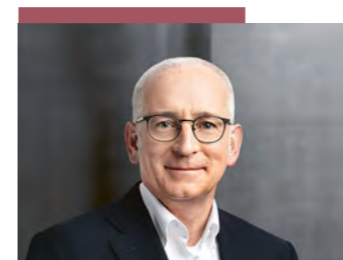


**Mitglied Marco Uehlinger** (seit Gründung)

**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 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 2025 CHF 91 312 (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 die BDO AG, Baden, gewählt und mandatiert, welche auch die Revision der Jahresrechnung und des Lageberichts 2025 durchgeführt hat. Herr Joël Bräm, 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 den mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielenden Verkaufspreis 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.

In jedem 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 die 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 2025

	31.12.2025		31.12.2024	
	CHF	in %	CHF	in %
<b>Aktiven</b>				
Flüssige Mittel	6 107 599	11.0	308 136	0.8
Forderungen gegenüber Mietern	6 290	0.0	0	0.0
Übrige Forderungen Dritte	3 992	0.0	0	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	9 739	0.0	23 357	0.1
Aktive Rechnungsabgrenzung	87 869	0.2	97 874	0.2
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>6 215 489</b>	<b>11.2</b>	<b>429 367</b>	<b>1.1</b>
Liegenschaften	38 225 000	68.9	38 225 000	94.9
Projekte in Bau	11 835 243	21.3	2 050 050	5.1
Wertberichtigungen	-803 000	-1.4	-431 000	-1.1
<b>Anlagevermögen</b>	<b>49 257 243</b>	<b>88.8</b>	<b>39 844 050</b>	<b>98.9</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>55 472 732</b>	<b>100.0</b>	<b>40 273 417</b>	<b>100.0</b>
<b>Passiven</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40 816	0.1	104 444	0.3
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	24 897	0.0	8 140	0.0
Mietzinsvorauszahlungen	139 935	0.3	112 331	0.3
Passive Rechnungsabgrenzung	107 253	0.2	17 772	0.0
<b>Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital</b>	<b>312 901</b>	<b>0.6</b>	<b>242 687</b>	<b>0.6</b>
Hypotheken	29 325 000	52.9	19 900 000	49.4
<b>Langfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>29 325 000</b>	<b>52.9</b>	<b>19 900 000</b>	<b>49.4</b>
Rückstellungen	13 840	0.0	15 387	0.0
<b>Rückstellungen</b>	<b>13 840</b>	<b>0.0</b>	<b>15 387</b>	<b>0.0</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>29 651 741</b>	<b>53.5</b>	<b>20 158 074</b>	<b>50.1</b>
Aktienkapital	25 000 000	45.1	20 000 000	49.7
Kapitaleinlagereserven (KER)	320 000	0.6	0	0.0
Gesetzliche Gewinnreserven	10 000	0.0	5 000	0.0
Freiwillige Gewinnreserven	100 000	0.2	0	0.0
Gewinnvortrag	5 343	0.0	10 564	0.0
Unternehmenserfolg	385 648	0.7	99 779	0.2
<b>Eigenkapital</b>	<b>25 820 991</b>	<b>46.5</b>	<b>20 115 343</b>	<b>49.9</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>55 472 732</b>	<b>100.0</b>	<b>40 273 417</b>	<b>100.0</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2025

	2025 (Jan.–Dez.)		2024 (Jan.–Dez.)	
	CHF	in %	CHF	in %
<b>Liegenschaftsrechnung</b>				
Mietertrag	1 661 878	100.0	625 947	100.0
Leerstände	-43 541	-2.6	-5 190	-0.8
Debitorenverluste	-1 864	-0.3	-12 215	-2.0
<b>Mietertrag IST</b>	<b>1 616 473</b>	<b>97.3</b>	<b>608 542</b>	<b>97.2</b>
Liegenschaftsunterhalt	74 140	4.5	63 138	10.1
Heiz- und Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	11 312	0.7	768	0.1
Liegenschaftsverwaltung	70 411	4.2	27 034	4.3
Vermietungskosten	2 748	0.2	421	0.1
Fremdkapitalzinsen	236 150	14.2	72 139	11.5
Abschreibungen und Wertberichtigungen	372 000	22.4	142 000	22.7
Versicherungen und Abgaben	20 844	1.3	8 129	1.3
Übriger Liegenschaftsaufwand	9 577	0.6	133	0.0
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>797 182</b>	<b>48.0</b>	<b>313 761</b>	<b>50.1</b>
<b>Nettoertrag Liegenschaften</b>	<b>819 291</b>	<b>49.3</b>	<b>294 781</b>	<b>47.1</b>
<b>Immobilienmanagement</b>				
Geschäftsleitung/Management Fee	172 391	10.4	53 385	8.5
Schätzungskosten	16 004	1.0	3 243	0.5
Organkosten	97 775	5.9	94 576	15.1
Kapitalerhöhungskosten	50 000	3.0	0	0.0
Übriger Gesellschaftsaufwand	42 097	2.5	25 137	4.0
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>378 267</b>	<b>22.8</b>	<b>176 341</b>	<b>28.2</b>
<b>EBIT (operativer Liegenschaftserfolg)</b>	<b>441 024</b>	<b>26.5</b>	<b>118 440</b>	<b>18.9</b>
Zinsaufwand	-328	0.0	-88	0.0
Steueraufwand	-55 048	-3.3	-18 573	-3.0
<b>Steuern</b>	<b>-55 376</b>	<b>-3.3</b>	<b>-18 661</b>	<b>-3.0</b>
<b>Unternehmenserfolg</b>	<b>385 648</b>	<b>23.2</b>	<b>99 779</b>	<b>15.9</b>

## GELDFLUSSRECHNUNG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2025

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
<b>Unternehmenserfolg</b>	<b>385 648</b>	<b>99 779</b>
Abschreibungen/Wertberichtigungen	372 000	142 000
Veränderung diverse Forderungen	3 336	9 335
Veränderung transitorische Aktiven	10 005	-96 235
Veränderung diverse Verpflichtungen	-19 267	176 996
Veränderung transitorische Passiven	89 482	-29 178
Veränderung Rückstellungen	-1 547	1 034
<b>Cashflow operativ</b>	<b>839 655</b>	<b>303 731</b>
Kauf/Bau/Anzahlungen Liegenschaften	-9 785 193	-18 240 473
<b>Cashflow investiv</b>	<b>-9 785 193</b>	<b>-18 240 473</b>
<b>Free Cashflow</b>	<b>-8 945 537</b>	<b>-17 936 742</b>
Aufnahme Hypothekendarlehen	9 425 000	18 100 000
Einzahlung Aktienkapital nominal	5 000 000	0
Einzahlung Reserven	320 000	0
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>14 745 000</b>	<b>18 100 000</b>
<b>Veränderung Liquide Mittel</b>	<b>5 799 463</b>	<b>163 258</b>
Liquide Mittel per 01.01.	308 136	144 879
Liquide Mittel per 31.12.	6 107 599	308 136
<b>Veränderung Liquide Mittel</b>	<b>5 799 463</b>	<b>163 257</b>

## ANHANG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2025

### Allgemeine Angaben

<b>Name der Gesellschaft</b>	ImmoVision3 AG
<b>Rechtsform</b>	Aktiengesellschaft
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Baden AG
<b>UID</b>	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.

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
<b>Eigentumsbeschränkungen Verpfändete Aktiven</b>		
Total Schuldbriefe	32 000 000	26 000 000
davon als Sicherheit hinterlegt bei Darlehensgläubigern	32 000 000	26 000 000
Buchwert der verpfändeten Aktiven	46 831 584	37 794 000
<b>Brandversicherungswerte von Sachanlagen</b>	<b>33 347 804</b>	<b>29 481 489</b>
<b>Risikobeurteilung des Verwaltungsrates</b>	<b>durchgeführt</b>	<b>durchgeführt</b>

# ANTRAG GEWINNVERWENDUNG

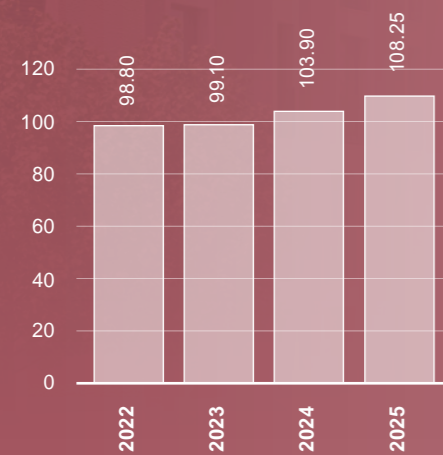
nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2025

Der Verwaltungsrat beantragt, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

	2025	2024
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	5343	10564
Unternehmenserfolg	385648	99779
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>390991</b>	<b>110343</b>
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-300000	-5000
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	0	-100000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>90991</b>	<b>5343</b>

ENTWICKLUNG AKTIENWERT (NAV) IN CHF



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

BDO AG  
Täferstrasse 16  
5405 Baden-Dättwil

## Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision An die Generalversammlung der

### ImmoVision3 AG, Baden

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der ImmoVision3 AG für das am 31. Dezember 2025 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. Demnach 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 2026

BDO AG

Matthias Grob

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Joël Bräm

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisor

Beilagen  
Jahresrechnung  
Antrag des Verwaltungsrats im Sinne von Art. 729a Abs. 1 Ziff. 2 OR

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

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

ImmoVision3 AG  
Geschäftsleitung  
Haselstrasse 16  
5401 Baden

Zürich, 17. Februar 2026

ImmoVision3 AG  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 01. Januar 2026

An die Geschäftsleitung der ImmoVision3 AG

Referenz-Nummer  
109610.2506

#### 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 2026 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 01.01.2026 wurden von Wüest Partner die Werte der 2 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert der Liegenschaften beträgt CHF 39'020'000.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 ergaben sich folgende Änderungen im Portfolio:

– Keine

#### 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, 17. Februar 2026  
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 2025

	31.12.2025		31.12.2024	
	CHF	in %	CHF	in %
<b>Aktiven</b>				
Flüssige Mittel	6 107 599	10.7	3 08 136	0.7
Forderungen gegenüber Mietern	6 290	0.0	0	0.0
Übrige Forderungen Dritte	3 992	0.0	0	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	9 739	0.0	23 357	0.1
Aktive Rechnungsabgrenzung	87 869	0.2	97 874	0.2
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>6 215 489</b>	<b>10.9</b>	<b>4 29 367</b>	<b>1.0</b>
Liegenschaften	39 020 000	68.4	38 680 000	94.0
Projekte in Bau	11 835 243	20.7	2 050 050	5.0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>50 855 243</b>	<b>89.1</b>	<b>40 730 050</b>	<b>99.0</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>57 070 732</b>	<b>100.0</b>	<b>41 159 417</b>	<b>100.0</b>

### Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40 816	0.1	104 444	0.3
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	24 897	0.0	8 140	0.0
Mietzinsvorauszahlungen	139 935	0.2	112 331	0.3
Passive Rechnungsabgrenzung	107 253	0.2	17 772	0.0
<b>Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital</b>	<b>312 901</b>	<b>0.5</b>	<b>242 687</b>	<b>0.6</b>
Hypotheken	29 325 000	51.4	19 900 000	48.3
<b>Langfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>29 325 000</b>	<b>51.4</b>	<b>19 900 000</b>	<b>48.3</b>
Rückstellungen	13 840	0.0	15 387	0.0
Rückstellung latente Steuern*	358 800	0.6	216 400	0.5
<b>Rückstellungen</b>	<b>372 640</b>	<b>0.7</b>	<b>231 787</b>	<b>0.6</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>30 010 541</b>	<b>52.6</b>	<b>20 374 474</b>	<b>49.5</b>
Aktienkapital	25 000 000	43.8	20 000 000	48.6
Reserven / Gewinnvortrag	1 104 943	1.9	-180 436	-0.4
Reingewinn	955 248	1.7	965 379	2.3
<b>Eigenkapital</b>	<b>27 060 191</b>	<b>47.4</b>	<b>20 784 943</b>	<b>50.5</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>57 070 732</b>	<b>100.0</b>	<b>41 159 417</b>	<b>100.0</b>

### Kennzahlen Marktwert

EK-Quote	47.4 %	50.5 %
EK-Rendite annualisiert (EK gewichtet)	4.4 %	4.8 %
Cashflowrendite operativ (EK gewichtet)	3.5 %	1.5 %
TER (Basis NAV)	1.51 %	0.87 %
TER (Basis GAV)	0.70 %	0.56 %
Innerer Wert pro Aktie in CHF	108.25	103.90

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

## ERFOLGSRECHNUNG

nach Marktwert

Abschluss per 31. Dezember 2025

	2025 (Jan.–Dez.)		2024 (Jan.–Dez.)	
	CHF	in %	CHF	in %
<b>Liegenschaftsrechnung</b>				
Mietertrag	1 661 878	100.0	625 947	100.0
Leerstände	-43 541	-2.6	-5 190	-0.8
Debitorenverluste	-1 864	-0.1	-12 215	-2.0
<b>Mietertrag IST</b>	<b>1 616 473</b>	<b>97.3</b>	<b>608 542</b>	<b>97.2</b>
Liegenschaftsunterhalt	74 140	4.5	63 138	10.1
Liegenschaftsverwaltung	70 411	4.2	27 034	4.3
Fremdkapitalzinsen	236 150	14.2	72 139	11.5
Übriger Liegenschaftsaufwand	44 482	2.7	9 452	1.5
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>425 182</b>	<b>25.6</b>	<b>171 762</b>	<b>27.4</b>
<b>Nettoertrag Liegenschaften</b>	<b>1 191 291</b>	<b>71.7</b>	<b>436 780</b>	<b>69.8</b>
<b>Immobilienmanagement</b>				
Geschäftsleitung/Management Fee	172 391	10.4	53 385	8.5
Schätzungskosten	16 004	1.0	3 243	0.5
Organkosten	97 775	5.9	94 576	15.1
Kapitalerhöhungskosten	50 000	3.0	0	0.0
Übriger Gesellschaftsaufwand	42 097	2.5	25 137	4.0
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>378 267</b>	<b>22.8</b>	<b>176 340</b>	<b>28.2</b>
<b>EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg)</b>	<b>813 024</b>	<b>48.9</b>	<b>260 440</b>	<b>41.6</b>
Zinsaufwand	-328	0.0	-88	0.0
Steueraufwand	-55 048	-3.3	-18 573	-3.0
<b>Ausserordentlicher Erfolg/Steuern</b>	<b>-55 376</b>	<b>-3.3</b>	<b>-18 661</b>	<b>-3.0</b>
<b>Unternehmenserfolg I</b>	<b>757 648</b>	<b>45.6</b>	<b>241 779</b>	<b>38.6</b>
Wertveränderung aus Neubewertung	340 000	20.5	940 000	150.2
Veränderung latente Steuern*	-142 400	-8.6	-216 400	-34.6
<b>Total Wertveränderung Liegenschaftsportfolio</b>	<b>197 600</b>	<b>11.9</b>	<b>723 600</b>	<b>115.6</b>
<b>Unternehmenserfolg II</b>	<b>955 248</b>	<b>57.5</b>	<b>965 379</b>	<b>154.2</b>

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

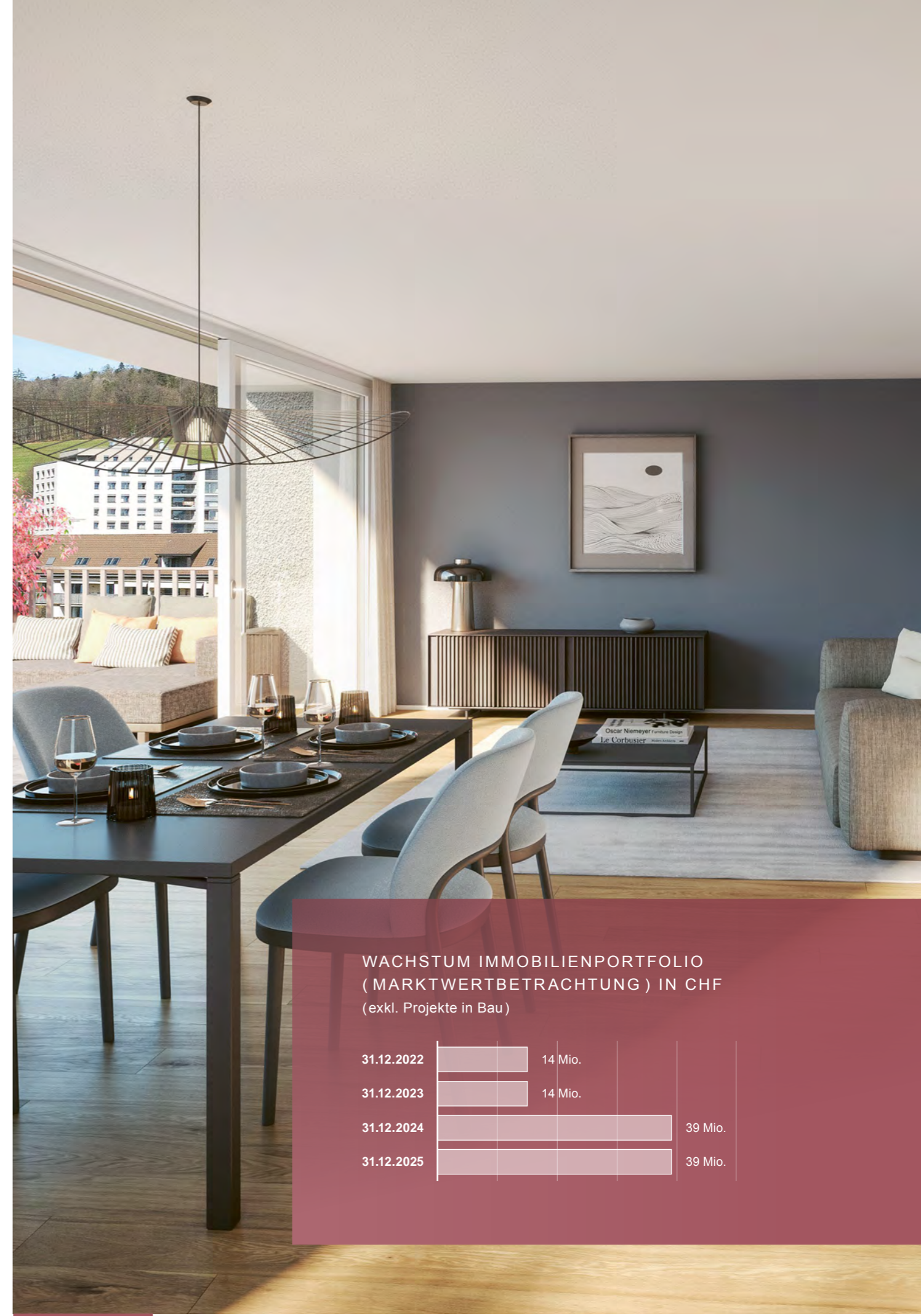
## ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

Liegenschaftsbestand per 31.12.2025

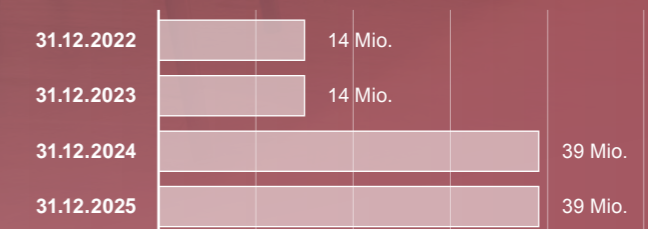
Objekte	Wohn- einheiten	Gewerbe	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a.	Brutto- rendite	Kauf per	Baujahr
Hirschthal	26	0	14 200 000	554 424	3.90 %	2022	1991, 2004, 2006
Stein am Rhein	42	0	24 820 000	965 736	3.89 %	2022	2024
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>39 020 000</b>	<b>1 520 160</b>	<b>3.90 %</b>		

Projekte	Wohn- einheiten	Gewerbe	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a.	Brutto- rendite	Eigen- tumsform	Baujahr
Unter- siggenthal	50	1	28 220 000	1 130 000	4.00 %	Baurecht	Bezug geplant 2028
Zürich- Wiedikon	18	0	16 150 000	600 000	3.72 %		Bezug geplant 2029
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>1</b>	<b>44 370 000</b>	<b>1 730 000</b>	<b>3.90 %</b>		

<b>Gesamttotal</b>	<b>136</b>	<b>1</b>	<b>83 390 000</b>	<b>3 250 160</b>	<b>3.90 %</b>		
--------------------	------------	----------	-------------------	------------------	---------------	--	--



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





# MODERN UND INFORMATIV

DIE WEBSITE DER ImmoVision3 AG

**BESUCHEN SIE UNS!**  
[immovation3.ch](https://www.immovation3.ch)