



**ImmoVision1 AG**

**Haselstrasse 16  
5400 Baden**

[advisory@markstein.ch](mailto:advisory@markstein.ch)  
[immo1.ch](http://immo1.ch)



# INHALTS- VERZEICHNIS

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

Die Illustration des vorliegenden  
Geschäftsberichts gibt Ihnen einen  
Eindruck von unserer geplanten  
Wohnüberbauung in Döttingen.

Visualisierungen: swissinteractive.ch

# KENNZAHLEN 2025

Abschluss per 31.12.2025 | Periode vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

Immobilienbestand nach OR	CHF	186 223 464
Immobilienbestand nach Marktwerten	CHF	239 000 000
Ertrag aus Vermietung	CHF	9 172 056

## Jahresrechnung nach Obligationenrecht

Bilanzsumme	CHF	199 916 751
Aktienkapital	CHF	24 102 800
Eigenkapital	CHF	62 986 284
Unternehmenserfolg	CHF	2 024 361
Eigenkapitalquote		31.5%

## Jahresrechnung nach Marktwerten

Bilanzsumme	CHF	252 693 287
Eigenkapital	CHF	107 308 633
Unternehmenserfolg	CHF	9 006 352
Eigenkapitalquote		42.5%
Durchschnittliche Eigenkapitalrendite <sup>1</sup>		8.8%

Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen/Wertänderungen (EBITDA)	CHF	4 489 005
---	-----	-----------

Operativer Cashflow	CHF	6 192 475
Nettocashflow (Veränderung flüssige Mittel)	CHF	5 123 966

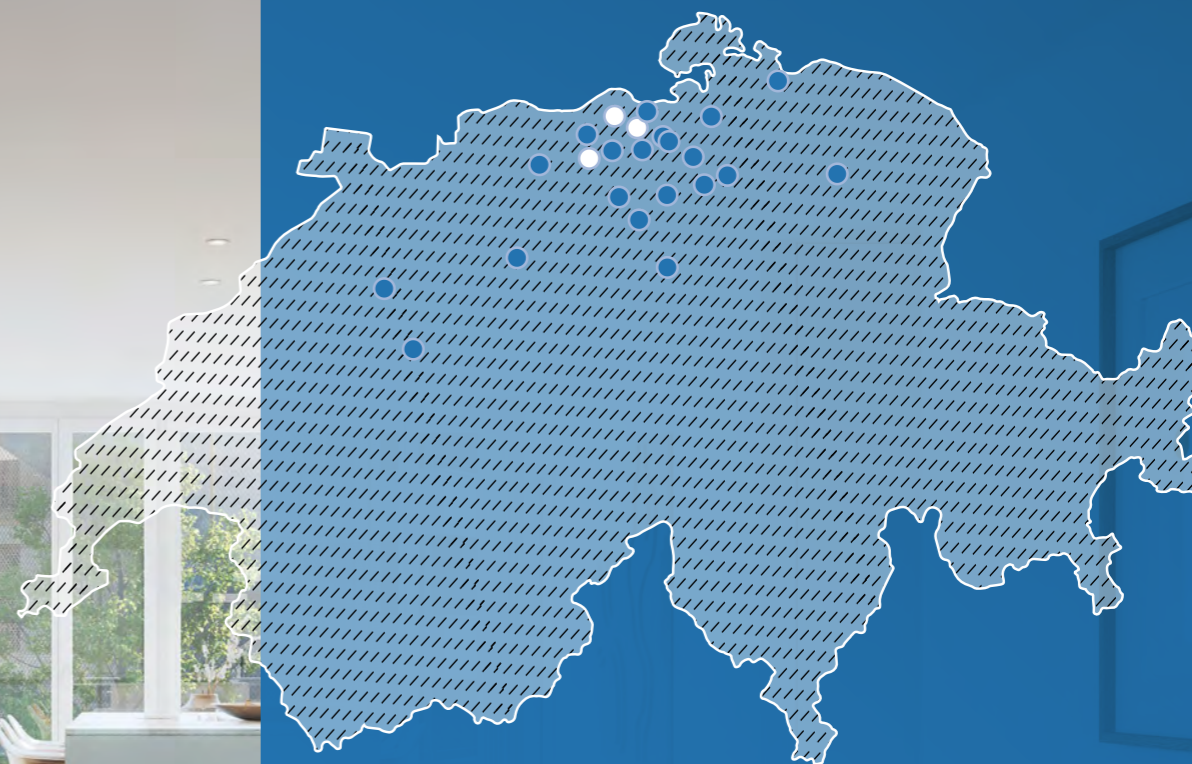
Cashflowrendite operativ zu Marktwerten <sup>1</sup>	6.0%
Aktienperformance letzte 12 Monate	9.2%

TER (Total Expense Ratio) Basis NAV <sup>1</sup>	1.06%
TER (Total Expense Ratio) Basis GAV <sup>2</sup>	0.44%

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



## PORTFOLIOÜBERSICHT



### OBJEKTE

Bern  
 Biel  
 Bülach  
 Ebikon  
 Flaach  
 Frick  
 Herzogenbuchsee  
 Kleindöttingen  
 Niederglatt  
 Obersiggenthal  
 Stein am Rhein  
 Tagelswangen  
 Urdorf 1 | 2 | 3  
 Villmergen  
 Weiach  
 Wettingen  
 Wilen  
 Zunzgen

### PROJEKTE

Döttingen  
 Untersiggenthal  
 Buchs



# 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.

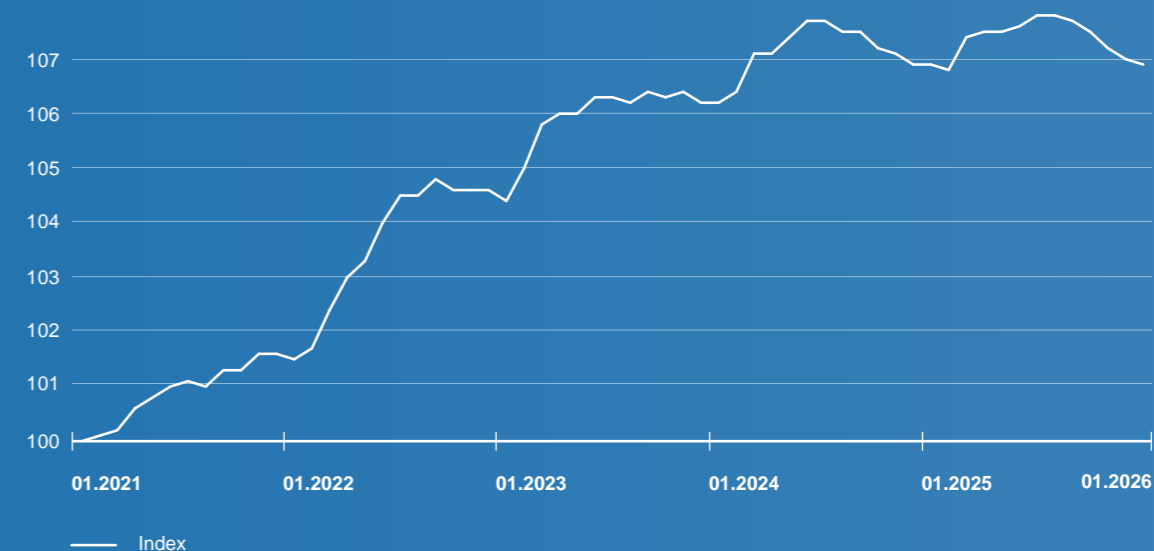
Das anhaltend tiefe Zinsumfeld wirkte sich positiv auf den Hypothekemarkt aus. Die Finanzierungskosten blieben attraktiv, wodurch die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen auf einem hohen Niveau verharrte. Insbesondere SARON-basierte

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.

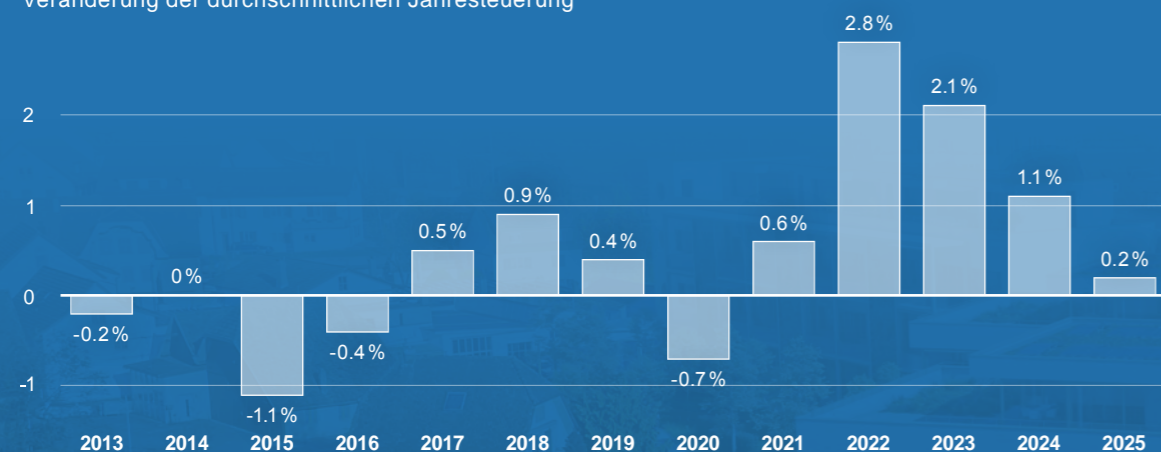
Infolgedessen blieb die Leerwohnungsziffer auch im Jahr 2025 auf einem tiefen Niveau beziehungs-

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 ImmoVision1 AG aus.

Im Geschäftsjahr konnte der Mietertrag im Vergleich zum Vorjahr leicht gesteigert werden. Dies ist einerseits auf die Liegenschaft in Stein am Rhein SH zurückzuführen, die im Jahr 2024 ins Portfolio aufgenommen wurde und in der Berichtsperiode 2025 erstmals über das gesamte Jahr hinweg Mieterträge beisteuerte. Andererseits konnte die Sanierung der 12 Wohnungen im Bänz 13 und 15 in Urdorf ZH frühzeitig gestartet werden, sodass die Wohnungen bereits per Oktober wiedervermietet werden konnten. Dadurch konnten die Ertragsausfälle aus der Veräusserung der Liegenschaft in Schaffhausen im Jahr 2024 vollständig kompensiert werden.

Gleichzeitig führte der Anstieg der Mietpreise zu einer verbesserten Ertragslage, da Neuvermietungen zu höheren Mieten abgeschlossen werden konnten. Die Senkungen des Referenzzinssatzes im März und September 2025 sowie die daraus resultierenden Mietzinsreduktionen in der zweiten Jahreshälfte hatten hingegen nur einen geringen Einfluss auf die Ertragskraft. Diese Entwicklungen wurden auch in den Jahresendbewertungen berücksichtigt. Aufgrund erfolgreicher Neuabschlüsse in der Vermietung konnten die Marktmieten angehoben werden, was zu einer Aufwertung der Marktwerte führte. Die weiterhin anhaltende Verknappung des Wohnungsangebots wirkte sich zudem positiv auf die Leerstands- und Mietzinsausfallquote aus.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2025 eine gewichtete Eigenkapitalrendite von 8.8%. Der innere Wert pro Aktie beträgt per Bilanzstichtag CHF 445.20.



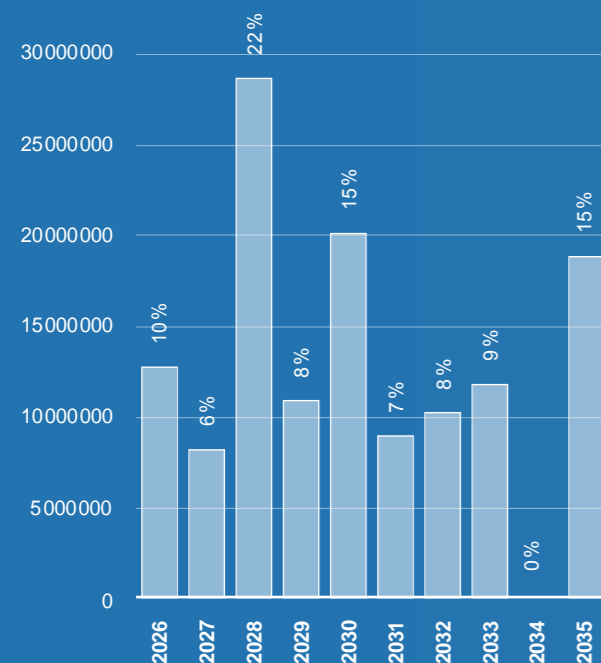
## KAPITALSTRUKTUR

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 (bspw. abrupter Zinsanstieg, Leerstandszunahme, Wertkorrekturen) bestehen zu können. Im Weiteren trägt das solide Eigenkapital dazu bei, bestehende Planungs-, Erstellungs- und Vermietungsrisiken abfedern zu können.

Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz sämtlicher Hypothekendarlehen liegt per Ende Geschäftsjahr bei 1.64 % (Duration der Festhypotheken aktuell: 4.78 Jahre). Die Fremdkapitalstruktur setzt sich aus Festhypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten und Fälligkeitsterminen zusammen. Bauprojekte werden bis zur Fertigstellung mittels 3-Monats-SARON-Hypotheken oder festen kurzfristigen Vorschüssen finanziert.

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

## FÄLLIGKEITEN HYPOTHEKEN



**Hypothekarverpflichtung 01.01.2026** CHF 130 004 500  
 Festhypotheken CHF 130 004 500  
 SARON-Hypotheken –

**Durchschnittliche Restlaufzeit** 4.78 Jahre  
 Festhypotheken (gewichtet) 4.78 Jahre  
 SARON-Hypotheken (gewichtet) –

**Fremdkapitalkostensatz** 1.64 %  
 kurzfristig (0–2 Jahre) 1.19 %  
 mittelfristig (3–5 Jahre) 1.61 %  
 langfristig (6 Jahre +) 1.86 %

## IMMOBILIENPORTFOLIO

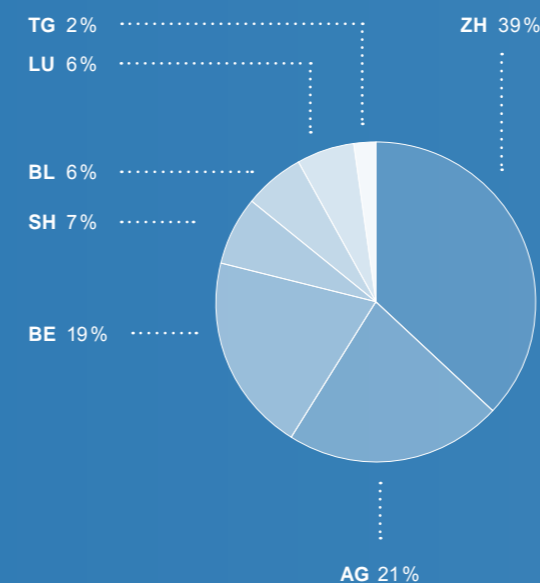
### Wachstum

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Total-sanierung der Liegenschaften im Bänz 13 und 15 in Urdorf ZH frühzeitig und erfolgreich abgeschlossen werden. Sämtliche zwölf Wohnungen wurden bereits im Oktober vermietet, drei Monate vor dem ursprünglich vorgesehenen Vermietungsstart. Die Arbeiten umfassten die Modernisierung des Ausbaustandards, den Ersatz der bestehenden Gasheizung durch eine Erdwärmepumpe sowie die Sanierung der Gebäudehülle. Darüber hinaus wurde die Umgebung attraktiv neugestaltet.

Für das Neubauprojekt mit drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 31 Mietwohnungen in Döttingen AG wurde in der zweiten Jahreshälfte die rechtskräftige Baubewilligung erteilt. Der Baubeginn erfolgte planmässig im Januar 2026. Der Bezug der Mietwohnungen ist gegen Ende des ersten Quartals 2028 vorgesehen.

## MARKTWERT LIEGENSCHAFT NACH KANTON



Im abgelaufenen Jahr wurden in Untersiggenthal AG die Planungsarbeiten für sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 106 Wohnungen im Baurecht weiter vorangetrieben. Drei Mehrfamilienhäuser mit 46 Wohnungen werden im Stockwerkeigentum erstellt und veräussert. Die weiteren drei Mehrfamilienhäuser mit 60 Wohnungen verbleiben im Portfolio der ImmoVision1 AG. Der rechtskräftige Gestaltungsplan wird Mitte 2026 erwartet, die rechtskräftige Baubewilligung gegen Ende des Jahres. Der Baubeginn ist für Anfang 2027 vorgesehen, die Fertigstellung wird Anfang 2029 erwartet.

Gegen Ende 2025 konnte die ImmoVision1 AG zudem ein Grundstück in Buchs AG erwerben. Auf dem Grundstück ist der Bau eines Mehrfamilienhauses mit Mietwohnungen geplant. Die Baueingabe soll bis Ende 2026 erfolgen, sodass Anfang 2027 mit der Realisierung begonnen werden kann. Die Mietwohnungen werden voraussichtlich Mitte 2029 das Portfolio erweitern.

#### Mietzinsentwicklung/Leerstandsverluste

Die Mieterträge sind im Vergleich zum Vorjahr erneut gestiegen, was vor allem auf die Portfolioerweiterung zurückzuführen ist. Zudem führte die steigende Nachfrage nach Wohnraum und die damit verbundenen höheren Mietpreise zu einer verbesserten Ertragslage im Portfolio.

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.

Die anhaltende Verknappung des Wohnungsangebots unterstützte weiterhin eine tiefe Leerstands- und Mietzinsausfallquote, die insgesamt auf Vorjahresniveau liegt. Auch künftig wird ein operativer Fokus auf diese Kennzahlen gelegt, um die nachhaltige Ertragskraft des Portfolios zu sichern.

#### Liegenschaftsunterhalt

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

#### Bewertung

Das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften wurde per Bilanzstichtag wieder von dem unabhängigen Immobilienbewertungsexperten Wüest Partner AG bewertet. Die Bewertungen wurden wie in den vergangenen Jahren mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) vorgenommen. Der Marktwert sämtlicher Renditeliegenschaften, exkl. Projekte und Anlagen in Bau, resultiert per Bilanzstichtag bei CHF 239.0 Mio. Die Bruttoaufwertung (vor Steuern) beläuft sich auf CHF 7.1 Mio. bzw. 3.1% und ist auf prognostizierte höhere Zahlungsströme infolge gestiegener Marktmieten, gesunkener Diskontierungszinssätze sowie auf die Neubewertung der nach der Totalsanierung wieder ins Portfolio aufgenommenen Wohnliegenschaft in Urdorf ZH im Bänz 13 und 15 zurückzuführen.

## FINANZKOMMENTAR

#### Rechnungslegung und Buchführung

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

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



## JAHRESRECHNUNG 2025 NACH HANDELSRECHT (OR)

### Bilanz

Im Geschäftsjahr 2025 blieb der Buchwert der Renditeliegenschaften mit CHF 186.2 Mio. auf Vorjahresniveau. Demgegenüber ist die Position «Projekte im Bau» deutlich auf CHF 6.7 Mio. angestiegen (Vorjahr: CHF 2.7 Mio.). Der Anstieg ist auf die Totalsanierung von 12 Wohnungen im Bänz 13 und 15 in Urdorf ZH sowie auf Grundstücks-, Planungs- und Erstellungskosten im Zusammenhang mit den Neubauprojekten «Müligasse» in Döttingen AG und «Steigacher» in Untersiggenthal AG sowie mit dem gegen Jahresende akquirierten Grundstück in Buchs AG zurückzuführen.

Aufgrund der Finanzierungsstrategie mittels Fremdkapital-Leverage gilt die Fremdkapitalposition der grundpfandgesicherten Bankdarlehen über insgesamt CHF 130.0 Mio. passivseitig als grösste Position. Die ordentlichen Amortisationen innerhalb von 12 Monaten werden jeweils im kurzfristigen Fremdkapital separat ausgewiesen.

Die in den letzten Jahren gebildeten Rücklagen für zukünftige Gebäudesanierungen unter der Position «Rückstellungen» werden in den Jahren 2025 bis 2027 linear aufgelöst.

Die Eigenkapitalquote liegt per Stichtag bei 31.5%, wobei das Eigenkapital mehrheitlich aus gesetzlichen respektive freien Reserven und thesaurierten Gewinnen besteht.

### Erfolgsrechnung

Die Nettomieteträge sind im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 165 angestiegen. Dieses Wachstum resultiert einerseits durch das realisierte Portfoliowachstum des Neubauprojektes in Stein am Rhein SH mit insgesamt 28 Wohnungen, welches gegen Jahresende 2024 zustande kam.

Zum leichten Wachstum hat auch die Totalsanierung der Liegenschaft in Urdorf ZH beigetragen. Mit den Sanierungsarbeiten konnte drei Monate früher als geplant begonnen werden. Die 12 Wohnungen konnten infolgedessen bereits per Oktober 2025 wiedervermietet werden.

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 Nettomieteträge aus. Die Leerstandsquote lag im Geschäftsjahr 2025 bei 2.3% bei einer tiefen Mieterfluktuationsrate von 10.4%.

Der Liegenschaftsunterhalt liegt im Berichtsjahr bei 8.3%. Darin enthalten ist auch der ausserordentliche Unterhalt einer Fassadenteilsanierung der Liegenschaft in Biel. Vor dem Hintergrund des tiefen technischen Alters der Liegenschaften ist diese Aufwandsquote nachvollziehbar und entspricht dem Vorjahresniveau.

Die Verzinsung der Hypothekendarlehen betrug im Jahr 2025 durchschnittlich 1.61%. Unter Berücksichtigung der bis zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Anschluss- oder Umfinanzierungen sind die Finanzierungskosten im Durchschnitt auf 1.64% angestiegen. Die übrigen Aufwandsposten im Bereich der Liegenschaftskosten befinden sich auf Vorjahresniveau.

Die ordentlichen Abschreibungen wurden wiederum mit 1.5% auf den Buchwerten angesetzt. Die Position «Veränderung Sanierungsrückstellung» beinhaltet die lineare Teilauflösung der Rücklagen in Höhe von CHF 1.32 Mio. Die Gesellschafts- und Verwaltungsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr in % unverändert.

Unter Berücksichtigung der Teilauflösung der gebildeten Rücklagen resultiert ein Jahresgewinn 2025 von CHF 2 024 361.

## MARKTWERT- BETRACHTUNG 2025

### Bilanz

Im Gegensatz zur Bilanz nach Handelsrecht (OR) werden bei dieser Betrachtung die Renditeliegenschaften zu Marktwerten bewertet. Basis dieser Bilanzwerte bilden die Marktwertschätzungen der Wüest Partner AG nach verbreiteter DCF-Methode, wo alle prognostizierten zukünftigen Zahlungsströme auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert werden. Der angewendete Diskontierungssatz ergibt sich jeweils aus der Bewertung von Lage- und Objektqualitätskriterien sowie aus dem für die Anlageklasse «Wohnimmobilien» geltenden generellen Risikozuschlagssatz. Bei Durchführung dieser Bewertungen per 31. Dezember 2025 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 52.8 Mio. (vor latenten Steuern von 20%). Die Bilanzsumme nach Marktwertbetrachtung erhöhte sich im Berichtsjahr aufgrund der von der Wüest Partner AG vorgenommenen Marktwertschätzungen der Liegenschaften auf CHF 252.7 Mio. Die aufgelaufenen Anlagekosten unter «Projekte in Bau» werden bis zur jeweiligen Fertigstellung at-cost bilanziert.

Der Aktienwert hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2025 infolge positiver operativer Cashflows sowie der Aufwertungen aus den Marktwertschätzungen erneut erfreulich entwickelt. Der innere Wert pro Aktie ist innert Jahresfrist von CHF 407.80 auf CHF 445.20 angestiegen, was einem stichtagsbezogenen Anstieg von 9.2% gleichkommt.

### Erfolgsrechnung

Der Nettoertrag aus dem Anlagegeschäft der Renditeliegenschaften beträgt CHF 5.6 Mio. und entspricht damit rund 59.5% des Soll-Mietertrags. Diese Kennzahl hat infolge der gestiegenen Finanzierungskosten erneut leicht nachgegeben. Nach Abzug des Verwaltungsaufwands resultiert ein EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg) von CHF 4.5 Mio.

Aus den DCF-Bewertungen der Renditeliegenschaften resultierte eine Aufwertung von insgesamt CHF 7.1 Mio. Unter Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern ergibt sich daraus eine Wertveränderung des Portfolios von CHF 5.3 Mio.

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 1.06% (NAV) resp. bei 0.44% (GAV).

Der Unternehmenserfolg 2025 auf Basis der Marktwerte beträgt CHF 9 006 352. Die gewichtete Eigenkapitalrendite liegt damit bei 8.8%.



## AUSBLICK 2026

Die Veränderungen im Immobilienmarktumfeld werden die strategische und operative Leitung der ImmoVision1 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 ImmoVision1 AG freut sich, die laufenden Entwicklungsprojekte weiter voranzutreiben und damit die Grundlage für nachhaltiges Wachstum sowie den zukünftigen Ausbau des Portfolios zu schaffen. Während in Döttingen AG die Bauarbeiten planmässig umgesetzt werden, werden in Untersiggenthal AG und Buchs AG die Planungsarbeiten weitergeführt, um den vorgesehenen Realisierungsstart zu ermöglichen. Gleichzeitig wird weiterhin nach strategiekonformen, qualitativ hochwertigen Neubauprojekten gesucht, um bei geeigneten Opportunitäten zusätzliche Projekte zu akquirieren.

Dr. iur. Philip Funk  
Präsident des Verwaltungsrates

Philipp Ricklin  
Geschäftsleiter

# CORPORATE GOVERNANCE

## GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND AKTIONARIAT

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

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

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

Das Aktionariat umfasst per Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 56 Aktionäre, wovon sechs Aktionäre als Personalvorsorgeinstitutionen gelten. Die grösste Beteiligungsquote eines Investors beträgt 8.3% am Eigenkapital, womit kein einzelner Aktionär einen wesentlichen Einfluss auf die Gesellschaft ausüben kann. Sämtliche institutionelle und private Eigenkapitalgeber gelten als qualifizierte Anleger und haben ihren Sitz resp. Wohnsitz in der Schweiz.



### ImmoVision1 AG

delegiert die Geschäftsführung und das Asset- und Portfoliomanagement an



### Markstein Advisory AG



## KAPITALSTRUKTUR

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

Valor-Nr.: 10514374  
ISIN: CH0105143744

## VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat besteht ausschliesslich aus nicht exekutiven Mitgliedern. 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 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 7. Juni 2021)  
Funktion Geschäftsführender, unbeschränkt haftender Teilhaber  
Baumann & Cie, Banquiers

Mandate

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

---

## KOMPETENZREGELUNG

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

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

---

## ENTSCHÄDIGUNGEN

### Verwaltungsrat

Die Gesamtentschädigung an den Verwaltungsrat der ImmoVision1 AG beträgt im Geschäftsjahr 2025 CHF 91 268 (inkl. Sitzungsgelder, Spesen und Sozialversicherungsabgaben).

### Geschäftsleitung

#### Grundsatz

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

#### Jährliche Managementfee

0.25 % des Gesamtvermögens

#### Kommission bei Kauf und Verkauf

0.75 % des Transaktionspreises

#### Kommission bei Begleitung von Neubauten

0.5 % der Investitionssumme

#### Kommission bei Begleitung von Sanierungen

1.0 % der Investitionssumme

### Kapitalakquisition

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

#### Jährliche Managementfee

0.1 % des Gesamtvermögens

#### Kommission bei Kauf und Verkauf

0.5 % des Transaktionspreises

---

## STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNG UND VERTRETUNG

Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen.

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

### Eintragung im Aktienbuch

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

---

## REVISION

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

Als Revisionsstelle ist 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 der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende 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. Bei der Wärmeerzeugung werden bei Neubauten und Sanierungen fossile Erzeugnisse wenn immer möglich vermieden oder ersetzt. Wo es ökonomisch vertretbar und als technisch sinnvoll erachtet wird, werden PV-Anlagen erstellt. In sämtlichen neu erstellten Einstellhallen werden seit längerer Zeit Elektroinstallationen für E-Mobilität vorgesehen. Umfassende Energielabels wie beispielsweise Minergie können projektspezifisch angestrebt werden.

---

## INFORMATIONSPOLITIK

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

---

### Kontaktperson

**Philipp Ricklin**

Tel. 056 203 50 46

philipp.ricklin@markstein.ch

immovision1.ch

## BILANZ

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2025

	31.12.2025		31.12.2024	
	CHF	in %	CHF	in %
<b>Aktiven</b>				
Flüssige Mittel	6 780 349	3.4	1 656 384	0.8
Kurzfristige Finanzanlagen	0	0.0	6 000 000	3.0
Forderungen gegenüber Mietern	124 995	0.1	82 903	0.0
Übrige Forderungen Dritte	21 048	0.0	40 036	0.0
Delkredere	-54 800	0.0	-20 000	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	62 861	0.0	34 639	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzung	37 188	0.0	343 743	0.2
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>6 971 641</b>	<b>3.5</b>	<b>8 137 705</b>	<b>4.1</b>
Liegenschaften	210 765 614	105.4	208 285 437	105.4
Projekte in Bau	6 721 646	3.4	2 695 813	1.4
Wertberichtigungen	-24 542 150	-12.3	-21 568 150	-10.9
<b>Anlagevermögen</b>	<b>192 945 110</b>	<b>96.5</b>	<b>189 413 100</b>	<b>95.9</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>199 916 751</b>	<b>100.0</b>	<b>197 550 805</b>	<b>100.0</b>
<b>Passiven</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	382 314	0.2	559 181	0.3
Verpflichtungen aus Kaufverträgen	2 575 000	1.3	0	0.0
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	258 000	0.1	247 187	0.1
Mietzinsvorauszahlungen	725 710	0.4	719 962	0.4
Passive Rechnungsabgrenzung	341 253	0.2	537 127	0.3
<b>Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital</b>	<b>4 282 276</b>	<b>2.1</b>	<b>2 063 457</b>	<b>1.0</b>
Hypotheken (kurzfristige Amortisationen)	210 000	0.1	820 000	0.4
<b>Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>210 000</b>	<b>0.1</b>	<b>820 000</b>	<b>0.4</b>
Hypotheken	129 794 500	64.9	129 747 000	65.7
<b>Langfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>129 794 500</b>	<b>64.9</b>	<b>129 747 000</b>	<b>65.7</b>
Rückstellungen	2 643 691	1.3	3 958 426	2.0
<b>Rückstellungen</b>	<b>2 643 691</b>	<b>1.3</b>	<b>3 958 426</b>	<b>2.0</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>136 930 467</b>	<b>68.5</b>	<b>136 588 883</b>	<b>69.1</b>
Aktienkapital	24 102 800	12.1	24 102 800	12.2
<i>Gesetzliche Reserven</i>				
Reserven aus Kapitaleinlagen	13 440 128	6.7	13 440 128	6.8
Allgemeine gesetzliche Reserven	1 100 000	0.6	1 100 000	0.6
<i>Freie Reserven</i>				
Freie Reserven	22 296 647	11.2	15 996 647	8.1
Gewinnvortrag	22 348	0.0	97 665	0.0
Reingewinn	2 024 361	1.0	6 224 683	3.2
<b>Eigenkapital</b>	<b>62 986 284</b>	<b>31.5</b>	<b>60 961 922</b>	<b>30.9</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>199 916 751</b>	<b>100.0</b>	<b>197 550 805</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	9 375 263	100.0	9 205 813	100.0
Leerstände	-214 746	-2.3	-203 498	-2.2
Debitorenverluste	-218	0.0	-6 793	-0.1
Veränderung Delkredere	-34 800	-0.4	-16 400	-0.2
Übriger Ertrag	46 557	0.5	12 910	0.1
<b>Mietertrag IST</b>	<b>9 172 056</b>	<b>97.8</b>	<b>8 992 032</b>	<b>97.7</b>
Liegenschaftsunterhalt	782 734	8.3	780 598	8.5
Heiz- und Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	48 303	0.5	124 560	1.4
Liegenschaftsverwaltung	398 034	4.2	394 513	4.3
Vermietungskosten	29 653	0.3	29 535	0.3
Fremdkapitalzinsen	2 095 425	22.4	1 958 433	21.3
Abschreibungen und Wertberichtigungen	2 974 000	31.7	2 608 000	28.3
Veränderung Sanierungsrückstellungen	-1 316 335	-14.0	577 500	6.3
Versicherungen und Abgaben	104 038	1.1	103 793	1.1
Liegenschaftssteuern	39 035	0.4	40 121	0.4
Übriger Liegenschaftsaufwand	98 509	1.1	17 012	0.2
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>5 253 396</b>	<b>56.0</b>	<b>6 634 065</b>	<b>72.1</b>
<b>Nettoertrag Liegenschaften</b>	<b>3 918 660</b>	<b>41.8</b>	<b>2 357 967</b>	<b>25.6</b>
<b>Immobilienmanagement</b>				
Geschäftsleitung/Management Fee	892 196	9.5	833 259	9.1
Schätzungskosten	59 108	0.6	48 158	0.5
Organkosten	99 649	1.1	99 048	1.1
Übriger Gesellschaftsaufwand	36 367	0.4	34 414	0.4
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 087 320</b>	<b>11.6</b>	<b>1 014 879</b>	<b>11.0</b>
<b>EBIT (operativer Liegenschaftserfolg)</b>	<b>2 831 340</b>	<b>30.2</b>	<b>1 343 088</b>	<b>14.6</b>
Zinsertrag	4 864	0.1	7 610	0.1
Gewinn aus Verkauf von Liegenschaften	0	0.0	5 572 985	60.5
Steueraufwand	-811 843	-8.7	-699 000	-7.6
<b>Ausserordentlicher Erfolg/Steuern</b>	<b>-806 979</b>	<b>-8.6</b>	<b>4 881 595</b>	<b>53.0</b>
<b>Unternehmenserfolg</b>	<b>2 024 361</b>	<b>21.6</b>	<b>6 224 683</b>	<b>67.6</b>

## GELDFLUSSRECHNUNG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2025

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
<b>Reingewinne</b>	<b>2 024 361</b>	<b>6 224 683</b>
Abschreibungen/Wertberichtigungen	2 974 000	2 608 000
Veränderungen Sanierungsrückstellungen	-1 316 335	577 500
Buchgewinn aus Verkauf Liegenschaften	0	-5 572 985
Veränderung diverse Forderungen	-16 526	27 609
Veränderung transitorische Aktiven	306 555	-334 279
Veränderung diverse Verpflichtungen	2 414 694	57 862
Veränderung transitorische Passiven	-195 875	196 062
Veränderung Rückstellungen	1 600	-32 140
<b>Cashflow operativ</b>	<b>6 192 475</b>	<b>3 752 313</b>
Kauf/Bau/Anzahlungen Liegenschaften	-6 506 009	-11 932 447
Verkauf Liegenschaften	0	12 137 985
<b>Cashflow investiv</b>	<b>-6 506 009</b>	<b>205 538</b>
<b>Free Cashflow</b>	<b>-313 534</b>	<b>3 957 850</b>
Aufnahme Hypothekendarlehen	0	9 600 000
Rückzahlung Hypothekendarlehen	-562 500	-7 372 500
Veränderung Finanzanlagen	6 000 000	-6 000 000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5 437 500</b>	<b>-3 772 500</b>
<b>Veränderung Liquide Mittel</b>	<b>5 123 966</b>	<b>185 350</b>
Liquide Mittel per 01.01.	1 656 384	1 471 033
Liquide Mittel per 31.12.	6 780 349	1 656 384
<b>Veränderung Liquide Mittel</b>	<b>5 123 966</b>	<b>185 350</b>

## ANHANG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2025

### Allgemeine Angaben

<b>Name der Gesellschaft</b>	ImmoVision1 AG
<b>Rechtsform</b>	Aktiengesellschaft
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Baden AG
<b>UID</b>	CHE-112.433.292

### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

### Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die ImmoVision1 AG beschäftigt weniger als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
<b>Eigentumsbeschränkungen Verpfändete Aktiven</b>		
Total Schuldbriefe	153 709 000	153 709 000
davon als Sicherheit hinterlegt bei Darlehensgläubigern	153 709 000	153 709 000
Buchwert der verpfändeten Aktiven	192 945 110	189 413 100
<b>Brandversicherungswerte von Sachanlagen</b>	<b>149 275 981</b>	<b>146 009 353</b>
<b>Risikobeurteilung des Verwaltungsrates</b>	<b>durchgeführt</b>	<b>durchgeführt</b>

### Auflösung Stille Reserven

Die pauschal gebildeten Sanierungsrückstellungen werden über die Jahre 2025 bis 2027 linear aufgelöst, wobei im Jahr 2025 CHF 1 316 335 ertragswirksam aufgelöst wurden.

# ANTRAG GEWINNVERWENDUNG

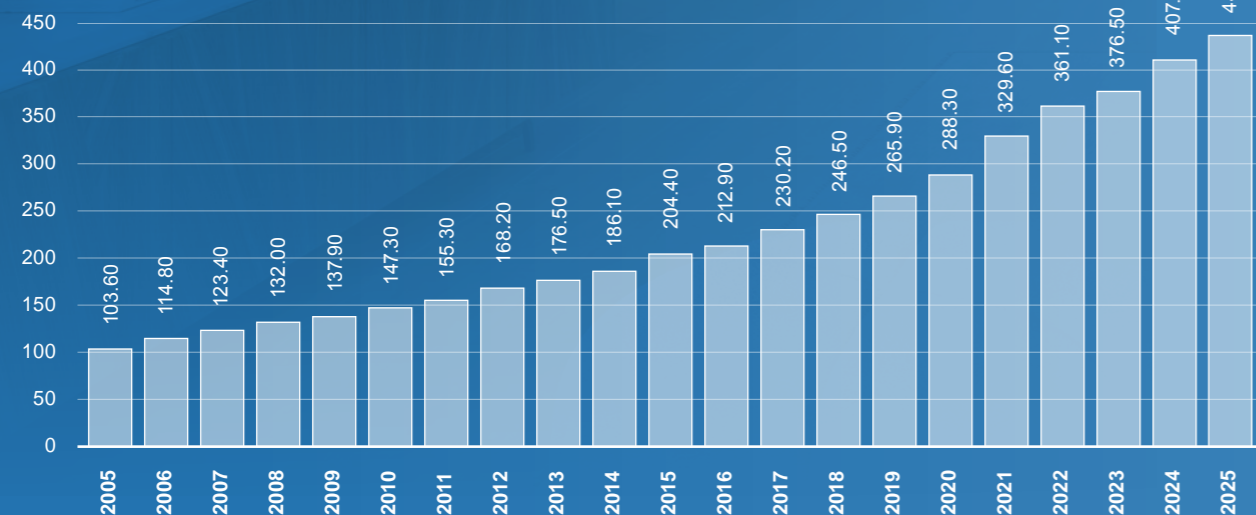
nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2025

Der Verwaltungsrat beantragt, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

	2025	2024
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	22 347	97 664
Unternehmererfolg	2 024 361	6 224 683
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>2 046 708</b>	<b>6 322 347</b>
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	0	0
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	-2 000 000	-6 300 000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>46 708</b>	<b>22 347</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

#### ImmoVision1 AG, Baden

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der ImmoVision1 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

ImmoVision1 AG  
Geschäftsleitung  
Haselstrasse 16  
5401 Baden

Zürich, 17. Februar 2026

ImmoVision1 AG  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 01. Januar 2026

An die Geschäftsleitung der ImmoVision1 AG

Referenz-Nummer  
109610.2504

#### Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der ImmoVision1 AG (ImmoVision1) gehaltenen 20 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 01. Januar 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 ImmoVision1 hinsichtlich allfälliger Steuern und Finanzierungskosten berücksichtigt.

#### Bewertungsmethode

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

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

1 / 3

#### Grundlagen der Bewertung

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

Alle Liegenschaften wurden in den Jahren 2017 bis 2025 besichtigt.

#### Ergebnis

Per 01.01.2026 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 20 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert der 20 Liegenschaften beträgt CHF 239'000'000.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

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

#### 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, 17. Februar 2026  
Wüest Partner AG



Matthias Weber  
Architekt ETH; MAS ETH MTEC/BWL  
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	6 780 349	2.7	1 656 384	0.7
Kurzfristige Finanzanlagen	0	0.0	6 000 000	2.5
Forderungen gegenüber Mietern	124 995	0.0	82 903	0.0
Übrige Forderungen Dritte	21 048	0.0	40 036	0.0
Delkredere	-54 800	0.0	-20 000	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	62 861	0.0	34 639	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzung	37 188	0.0	343 743	0.1
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>6 971 641</b>	<b>2.8</b>	<b>8 137 705</b>	<b>3.4</b>
Liegenschaften	2 390 000 000	94.6	2 294 500 000	95.5
Projekte im Bau	6 721 646	2.7	2 695 813	1.1
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2 457 216 646</b>	<b>97.2</b>	<b>2 321 458 13</b>	<b>96.6</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>2 526 932 287</b>	<b>100.0</b>	<b>2 402 835 18</b>	<b>100.0</b>
<b>Passiven</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	382 314	0.2	559 181	0.2
Verpflichtungen aus Kaufverträgen	2 575 000	1.0	0	0.0
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	258 000	0.1	247 187	0.1
Mietzinsvorauszahlungen	725 710	0.3	719 962	0.3
Passive Rechnungsabgrenzung	341 253	0.1	537 127	0.2
<b>Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital</b>	<b>4 282 276</b>	<b>1.7</b>	<b>2 063 457</b>	<b>0.9</b>
Hypotheken (kurzfristige Amortisationen)	210 000	0.1	820 000	0.3
<b>Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>210 000</b>	<b>0.1</b>	<b>820 000</b>	<b>0.3</b>
Hypotheken	1 297 945 000	51.4	1 297 470 000	54.0
<b>Langfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>1 297 945 000</b>	<b>51.4</b>	<b>1 297 470 000</b>	<b>54.0</b>
Rückstellungen	11 026	0.0	9 426	0.0
Rückstellung latente Steuern*	11 086 852	4.4	9 341 354	3.9
<b>Rückstellungen</b>	<b>11 097 877</b>	<b>4.4</b>	<b>9 350 780</b>	<b>3.9</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>1 453 846 54</b>	<b>57.5</b>	<b>1 419 812 37</b>	<b>59.1</b>
Aktienkapital	24 102 800	9.5	24 102 800	10.0
Reserven/Gewinnvortrag	74 199 481	29.4	66 643 922	27.7
Reingewinn	9 006 352	3.6	7 555 559	3.1
<b>Eigenkapital</b>	<b>1 073 086 33</b>	<b>42.5</b>	<b>98 302 281</b>	<b>40.9</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>2 526 932 287</b>	<b>100.0</b>	<b>2 402 835 18</b>	<b>100.0</b>
<b>Kennzahlen Marktwert</b>				
EK-Quote		42.5%		40.9%
EK-Rendite annualisiert (EK gewichtet)		8.8%		8.0%
Cashflowrendite operativ (EK gewichtet)		6.0%		4.0%
TER (Basis NAV)		1.06%		1.07%
TER (Basis GAV)		0.44%		0.43%
Innerer Wert pro Aktie in CHF		445.20		407.8

\* 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	9 375 263	100.0	9 205 813	100.0
Leerstände	-214 746	-2.3	-203 498	-2.2
Debitorenverluste	-218	0.0	-6 793	-0.1
Veränderung Delkredere	-34 800	-0.4	-16 400	-0.2
Übriger Ertrag	46 557	0.5	12 910	0.1
<b>Mietertrag IST</b>	<b>9 172 056</b>	<b>97.8</b>	<b>8 992 032</b>	<b>97.7</b>
Liegenschaftsunterhalt	782 734	8.3	780 598	8.5
Liegenschaftsverwaltung	398 034	4.2	394 513	4.3
Fremdkapitalzinsen	2 095 425	22.4	1 958 433	21.3
Übriger Liegenschaftsaufwand	319 537	3.4	315 021	3.4
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>3 595 731</b>	<b>38.4</b>	<b>3 448 565</b>	<b>37.5</b>
<b>Nettoertrag Liegenschaften</b>	<b>5 576 325</b>	<b>59.5</b>	<b>5 543 467</b>	<b>60.2</b>
<b>Immobilienmanagement</b>				
Geschäftsleitung/Management Fee	892 196	9.5	833 259	9.1
Schätzungskosten	59 108	0.6	48 158	0.5
Organkosten	99 649	1.1	99 048	1.1
Übriger Gesellschaftsaufwand	36 367	0.4	34 414	0.4
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 087 320</b>	<b>11.6</b>	<b>1 014 879</b>	<b>11.0</b>
<b>EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg)</b>	<b>4 489 005</b>	<b>47.9</b>	<b>4 528 588</b>	<b>49.2</b>
Zinsertrag	4 864	0.1	7 610	0.1
Gewinn aus Verkauf von Liegenschaften	0	0.0	677 985	7.4
Steuern	-811 843	-8.7	-699 000	-7.6
<b>Ausserordentlicher Erfolg/Steueraufwand</b>	<b>-806 979</b>	<b>-8.6</b>	<b>-13 405</b>	<b>-0.1</b>
<b>Unternehmenserfolg I</b>	<b>3 682 026</b>	<b>39.3</b>	<b>4 515 183</b>	<b>49.0</b>
Wertveränderung aus Neubewertung	7 069 823	75.4	3 373 095	36.6
Veränderung latente Steuern*	-1 745 498	-18.6	-332 719	-3.6
<b>Total Wertveränderung Liegenschaftsportfolio</b>	<b>5 324 325</b>	<b>56.8</b>	<b>3 040 376</b>	<b>33.0</b>
<b>Unternehmenserfolg II</b>	<b>9 006 352</b>	<b>96.1</b>	<b>7 555 559</b>	<b>82.1</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- einheiten	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a.	Brutto- rendite	Kauf per	Baujahr/ Sanierung
Bern	47		18800000	864156	4.60%	2009	1975/2011
Biel	29		11190000	557412	4.98%	2014	2014
Bülach	13		7610000	262176	3.45%	2018	2019
Ebikon	20		13770000	533604	3.88%	2011	1985/2022
Flaach	30		14740000	708756	4.81%	2016	2017
Frick	18		10300000	400877	3.89%	2019	2020
Herzogenbuchsee	32		15920000	645504	4.05%	2021	2023
Kleindöttingen	11		5190000	248376	4.79%	2016	2017
Niederglatt	18	1	13720000	477317	3.48%	2021	2023
Obersiggenthal	18		10980000	407640	3.71%	2014	2019
Stein am Rhein	28		15910000	612660	3.85%	2022	2024
Tagelswangen	11		7860000	295032	3.75%	2015	2016
Urdorf 1	17		11450000	402504	3.52%	2015	2017
Urdorf 2	12		10700000	376200	3.52%	2015	1997/2025
Urdorf 3	22		18700000	635892	3.40%	2021	2021
Villmergen	27	1	12750000	595452	4.67%	2013	2012
Weiach	18		8950000	418176	4.67%	2012	2012
Wettingen	17		11660000	412368	3.54%	2017	2018
Wilen bei Wil	11		5180000	272472	5.26%	2013	2012
Zunzgen	24		13620000	536580	3.94%	2021	2021
<b>Total</b>	<b>423</b>	<b>2</b>	<b>239000000</b>	<b>9663154</b>	<b>4.04%</b>		

Projekte	Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a.	Brutto- rendite	Eigen- tumsform	Baujahr
Buchs	17	3	13000000	563000	4.12%		Bezug geplant 2029
Döttingen	31		19950000	820000	4.11%		Bezug geplant 2028
Untersiggenthal	60	1	32350000	1294000	4.00%	Baurecht	Bezug geplant 2029
<b>Total</b>	<b>108</b>	<b>4</b>	<b>65300000</b>	<b>2650000</b>	<b>4.06%</b>		

<b>Gesamttotal</b>	<b>531</b>	<b>6</b>	<b>304300000</b>	<b>12313154</b>	<b>4.05%</b>		
--------------------	------------	----------	------------------	-----------------	--------------	--	--





# MODERN UND INFORMATIV

DIE WEBSITE DER ImmoVision1 AG

**BESUCHEN SIE UNS!**  
[immovision1.ch](http://immovision1.ch)