



**ImmoVision2 AG**

**Haselstrasse 16  
5400 Baden**

[advisory@markstein.ch](mailto:advisory@markstein.ch)  
[immo2.ch](http://immo2.ch)



# INHALTS- VERZEICHNIS

Kennzahlen	04
Lagebericht	07
Corporate Governance	17
Bilanz (nach OR)	24
Erfolgsrechnung (nach OR)	25
Geldflussrechnung	26
Anhang	27
Antrag Gewinnverwendung	28
Bericht der Revisionsstelle	29
Bericht der Revisionsstelle (SIC)	30
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten	31
Bilanz (nach Marktwert)	34
Erfolgsrechnung (nach Marktwert)	35
Konzernrechnung	36
Angaben zum Immobilienportfolio	40

Die Illustrationen des vorliegenden  
Geschäftsberichts geben Ihnen einen Eindruck von  
den Immobilien in Neuhausen und Rohrschach.

Fotograf:  
rrphoto.ch  
homeandemotion.ch

# KENNZAHLEN 2025

Abschluss per 31.12.2025 | Periode vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

	ImmoVision2 AG inkl. Tochtergesellschaft	ImmoVision2 AG
Immobilienbestand nach OR	CHF 192 707 500	CHF 175 824 500
Immobilienbestand nach Marktwerten	CHF 214 490 000	CHF 187 850 000
Ertrag aus Vermietung	CHF 8 960 192	CHF 7 947 056

## Jahresrechnung nach Obligationenrecht

Bilanzsumme	CHF 194 961 910
Aktienkapital	CHF 70 000 000
Eigenkapital	CHF 79 247 951
Unternehmenserfolg	CHF 2 229 386
Eigenkapitalquote	40.6%

## Jahresrechnung nach Marktwerten

Bilanzsumme	CHF 223 042 824	CHF 206 266 025
Eigenkapital	CHF 88 146 966	CHF 88 146 966
Unternehmenserfolg	CHF 6 273 438	CHF 5 685 012
Eigenkapitalquote	39.5%	42.7%
Durchschnittliche Eigenkapitalrendite	7.3%	6.6%

## Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern,

Abschreibungen Wertänderungen (EBITDA)	CHF 4 839 543	CHF 4 266 147
--	---------------	---------------

## Operativer Cashflow

Nettocashflow (Veränderung flüssige Mittel)	CHF 3 916 364	CHF 3 206 851
---	---------------	---------------

Cashflowrendite operativ zu Marktwerten <sup>1</sup>	5.7%	4.5%
TER (Total Expense Ratio) Basis NAV <sup>1</sup>	1.16%	1.16%
TER (Total Expense Ratio) Basis GAV <sup>2</sup>	0.45%	0.48%

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

## PORTFOLIOÜBERSICHT



### IMMOVISION2 AG

Bonstetten  
 Dierikon  
 Dottikon  
 Flawil  
 Hasle bei Burgdorf  
 Hedingen  
 Kriens  
 Münchenbuchsee  
 Neuhausen  
 Olten  
 Rorschach  
 St. Gallen  
 Unterseen  
 Uznach  
 Wettingen  
 Winterthur  
 Zürich-Höngg

### SWISS IMMOCONSULT AG

Allschwil  
 Bern  
 Bülach  
 Rüfenacht



# 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.

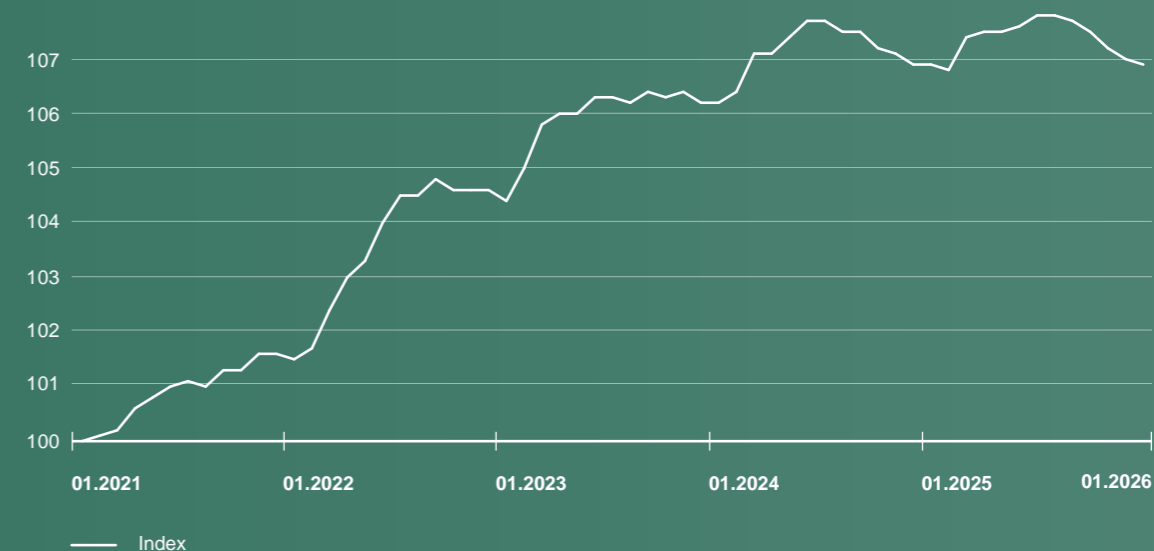
Das anhaltend tiefe Zinsumfeld wirkte sich positiv auf den Hypothekemarkt aus. Die Finanzierungskosten blieben attraktiv, wodurch die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen auf einem hohen Niveau verharrte. Insbesondere SARON-basierte

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.

## 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 ImmoVision2 AG aus.

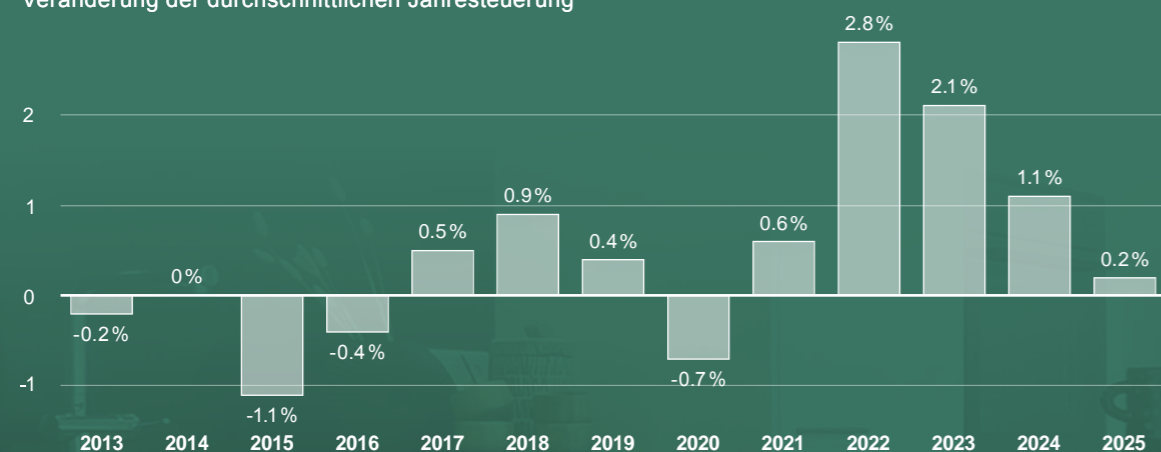
Im Rahmen der fortgesetzten Portfoliobereinigung wurde zu Beginn der zweiten Jahreshälfte eine Liegenschaft in Wangen an der Aare BE gewinnbringend veräussert. Infolge der Veräusserungen im Vorjahr und im Berichtsjahr lag der Mietertrag leicht unter dem Vorjahresniveau. Die Senkungen des Referenzzinssatzes im März und September 2025 und die daraus resultierenden Mietzinsreduktionen in der zweiten Jahreshälfte beeinflussten die Ertragskraft hingegen nur marginal.

Zudem wurden die höheren Neuabschlüsse in der Vermietung in den Jahresendbewertungen berücksichtigt, was in Kombination mit vereinzelt gesunkenen Diskontierungzinssätzen zu einer Aufwertung der verbleibenden Renditeleistungen im Portfolio führte.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2025 eine gewichtete Eigenkapitalrendite von 7.3%. Der innere Wert pro Aktie beträgt per Bilanzstichtag CHF 125.90.

## JAHRESTEUERUNG IN DER SCHWEIZ SINKT

Veränderung der durchschnittlichen Jahresteuern



Quelle: BFS

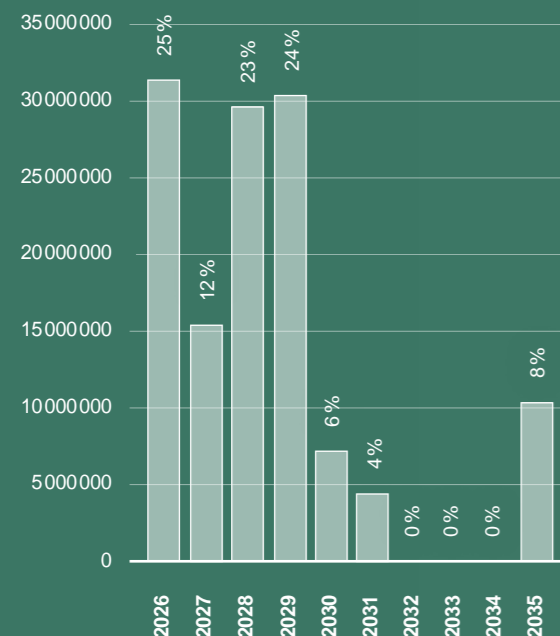
## KAPITALSTRUKTUR

Das nominelle Aktienkapital von CHF 70 Mio. – eingeteilt in 700 000 Namenaktien à nominal CHF 100.00 – blieb im Geschäftsjahr 2025 unverändert. Neben den unveränderten Kapitaleinlagereserven wurde im Berichtsjahr eine Summe von CHF 0.8 Mio. den gesetzlichen Reserven zugewiesen. Der Auszahlungsbetrag an ordentlicher Dividende bezifferte CHF 1.6 Mio. respektive 2.25 % auf Basis des Aktienennwertes.

Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz der Hypothekarkredite betrug im Berichtsjahr 1.13 % p. a. Die Fremdkapitalstruktur zeigt per Bilanzstichtag eine durchschnittliche restliche Laufzeit (Duration) von rund 3.06 Jahren. Bei den bevorstehenden Anschlussfinanzierungen von Hypothe-

kardarlehen wird neben den Konditionen auf die Strukturierung der Laufzeiten sowie des Fälligkeitszeitpunktes geachtet. Mittelfristig soll aus Diversifikationsüberlegungen jeweils ein Drittel dieser Darlehen in kurz-, mittel- und langfristige Restlaufzeiten unterteilt sein, damit sich bei veränderndem Zinsumfeld die höheren Zinskosten nicht unmittelbar auf das Gesellschaftsergebnis und somit auf die Aktienperformance niederschlagen.

## FÄLLIGKEITEN HYPOTHEKEN



Hypothekarverpflichtung 01.01.2025	CHF
Festhypotheken	CHF 115 985 000
SARON-Hypotheken	CHF 12 960 000

Durchschnittliche Restlaufzeit	3.06 Jahre
Festhypotheken (gewichtet)	3.05 Jahre
SARON-Hypotheken (gewichtet)	0.01 Jahre

Fremdkapitalkostensatz	1.13 %
kurzfristig (0–2 Jahre)	0.85 %
mittelfristig (3–5 Jahre)	1.22 %
langfristig (6 Jahre +)	1.61 %

## IMMOBILIENPORTFOLIO

### Veränderungen

Im Berichtsjahr wurde die Liegenschaft in Wangen an der Aare BE veräussert, da das begrenzte Mietzinspotenzial eine nachhaltige Rentabilität nicht gewährleisten konnte. Im Zuge eines professionell und strukturiert geführten Vermarktungsprozesses konnte ein Verkaufsgewinn vor Steuern von CHF 0.15 Mio. (basierend auf Marktwerten) erzielt werden.

### Mietzinsentwicklung/Leerstandsverluste

Die Mieterträge des Portfolios der ImmoVision2 AG (einschliesslich der vier Liegenschaften der Tochtergesellschaft Swiss Immoconsult AG) lagen im Berichtsjahr rund 2.6 % unter dem Vorjahreswert. Dieser Rückgang ist einerseits auf den Verkauf der Liegenschaft in Oetwil am See ZH im Vorjahr

sowie andererseits auf die Veräusserung der Liegenschaft in Wangen an der Aare BE im Berichtsjahr zurückzuführen.

Der Referenzzinssatz wurde im Berichtsjahr von 1.75 % im März 2025 auf 1.50 % und im September 2025 weiter auf 1.25 % gesenkt. Die daraus resultierenden Mietzinsreduktionen, die von Bestandesmietern in der zweiten Jahreshälfte geltend gemacht wurden, hatten jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf die Ertragskraft des Portfolios.

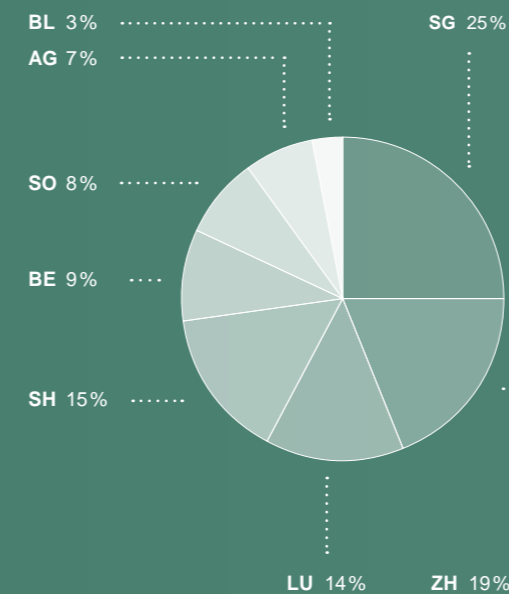
Gleichzeitig führte die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum zu steigenden Mietpreisen und damit zu einer verbesserten Ertragslage innerhalb des Portfolios. Diese Entwicklung konnte die durch die Veräusserungen entstandenen Ertragsausfälle teilweise abfedern.

Die anhaltende Verknappung des Wohnungsangebots trug zudem zu einer weiteren Reduktion der Leerstands- und Mietzinsausfallquote im Vergleich zum Vorjahr bei. Auch künftig wird ein operativer Fokus auf diese Kennzahlen gelegt, um die nachhaltige Ertragskraft des Portfolios sicherzustellen.

### Liegenschaftsunterhalt

Der Liegenschaftsaufwand umfasst ordentliche und wiederkehrende Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sowie umfassendere Wohnungsinstandsetzungen bei Mieterwechsel und den Ersatz von Geräten. Im Geschäftsjahr 2025 beliefen sich diese Aufwendungen auf rund CHF 844 beziehungsweise 9.2 % der Mieterträge des Portfolios der ImmoVision2 AG (einschliesslich der vier Liegenschaften der Tochtergesellschaft Swiss Immoconsult AG). Angesichts des technischen Alters der Liegenschaften ist diese Aufwandsquote nachvollziehbar und in der aktuellen Portfoliozusammensetzung kaum weiter zu reduzieren.

## MARKTWERT LIEGENSCHAFT NACH KANTON



## DIE RENDITELIEGENSCHAFTEN WERDEN JEWELS HALBJÄHRLICH DURCH DEN UNABHÄNGIGEN IMMOBILIENBEWERTUNGSEXPERTEN WÜEST PARTNER AG BEWERTET.

### Bewertung

Die Renditeliegenschaften werden jeweils halbjährlich durch den unabhängigen Immobilienbewertungsexperten Wüest Partner AG bewertet. Diese Bewertungen werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) vorgenommen. Der Marktwert des ImmoVision2 AG Portfolios (inklusive der vier Liegenschaften der Tochtergesellschaft Swiss Immoconsult AG) beträgt per Bilanzstichtag CHF 214.5 Mio. Die Bruttoaufwertung (vor Steuern) beträgt CHF 2.0 Mio. bzw. 0.9% und ist auf die prognostizierten höheren Zahlungsströme infolge gestiegener Marktmieten sowie gesunkener Diskontierungszinssätze zurückzuführen.

## FINANZKOMMENTAR

### Rechnungslegung und Buchführung

Die Gesellschaftsabschlüsse werden nach den Vorschriften des schweizerischen Obligationenrechts (Handelsrecht) erstellt und durch die Revisionsstelle geprüft (eingeschränkte Revision). Diese Jahresrechnungen sind für die Generalversammlung von Relevanz und dienen als steuerliche Bemessungsgrundlage. Zusätzlich nehmen wir jeweils Überleitungen zu den Marktwerten vor, um das den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Bild der Vermögens- und Finanzlage aufzuzeigen, auf deren Zahlen der Aktienwert basiert. Auf diesem Ergebnis respektive Eigenkapital basiert jeweils der innere Wert der Namenaktie «Net Asset Value».

## JAHRESRECHNUNG 2025 NACH HANDELSRECHT (OR)

### Bilanz

Auf der Aktivseite setzt sich das Umlaufvermögen aus dem Bestand an flüssigen Mitteln und diversen Forderungen aus dem operativen Liegenschaftsgeschäft – insbesondere Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten – zusammen. Im Anlagevermögen ist der Gesamtwert des direkt von der ImmoVision2 AG gehaltenen Immobilienportfolios mit CHF 186.2 Mio. ausgewiesen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Verkauf der Liegenschaft in Wangen an der Aare BE. Der Beteiligungsbuchwert an der Swiss Immoconsult AG bleibt unverändert bei CHF 11.6 Mio. Das konsolidierte Portfolio umfasste per Stichtag 31. Dezember 2025 über 474 Mietwohnungen und 11 Gewerbeflächen.

In den Passiven stellt jeweils das hypothekarisch gesicherte Fremdkapital die Hauptposition dar. Die ordentlichen Kreditamortisationen innerhalb der dem Bilanzstichtag folgenden 12 Monate werden jeweils im kurzfristigen Fremdkapital separat ausgewiesen.

Das nominelle Aktienkapital mit CHF 70 Mio. blieb unverändert. Die Eigenkapitalquote beträgt per Stichtag 40.6%.

### Erfolgsrechnung

Der Nettomietenertrag (vor Leerstandsverlusten) belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf CHF 8.1 Mio. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Veräusserung der Liegen-

schaft in Oetwil am See ZH im Vorjahr sowie auf den Verkauf der Liegenschaft in Wangen an der Aare BE im Berichtsjahr 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 Nettomietenerträge aus.

Die Leerstandsquote konnte im Berichtsjahr auf rund 1.5% der Nettomietzinsenerträge reduziert werden und liegt damit weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau. Die meist nahtlosen Wiedervermietungen, begünstigt durch die schweizweit gestiegene Nachfrage nach Wohnraum, trugen massgeblich zur Minimierung der Leerstandsverluste bei. Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr 2025 bei moderaten 6.0%.

Da ein Grossteil der Renditeliegenschaften ein fortgeschrittenes technisches Alter aufweist, betragen die Aufwendungen für Unterhalt, Reparaturen und Instandhaltung im Geschäftsjahr 2025 rund 9.1% der Mieterträge – ein Wert, der dem Durchschnitt für ein Portfolio dieses Alters entspricht. Diese Arbeiten beinhalteten unter anderem umfassende Wohnungsinstandstellungen bei Mieterwechsel, den Austausch von Geräten sowie kleinere ausserordentliche Instandsetzungsarbeiten.

Die Fremdfinanzierungskosten betragen im Berichtsjahr durchschnittlich 1.05%. Diese Kosten werden zukünftig infolge Hypothekenfälligkeit im Zuge der Neufinanzierungen in der Tendenz ansteigen. Da ein Grossteil der Hypothekarpitionen kurz- bis mittelfristig fixiert ist, würde eine nochmalige Verteuerung der grundpfandgesicherten Darlehen die Ertragsrechnung der ImmoVision2 AG nicht abrupt negativ beeinträchtigen.

Die ordentlichen Abschreibungen wurden mit 1% auf den Buchwerten angesetzt. Die Gesellschafts- und Verwaltungsaufwendungen beinhalten im Wesentlichen die Geschäftsführungs- und Assetmanagementkosten, die Auslagen für den Schätzungsexperten sowie für die Geschäftsorgane.

Dank des Gewinnes aus der Veräusserung der Liegenschaft in Wangen an der Aare BE und unter Berücksichtigung der ordentlichen Gewinn- und Kapitalsteuern resultiert ein Jahresgewinn 2025 von CHF 2.229.386, was erneut eine marktgerechte Dividendenausschüttung zulässt.



## MARKTWERTBETRACHTUNG

### Bilanz

Im Gegensatz zur Bilanz nach Handelsrecht (OR) werden bei dieser Betrachtung die Liegenschaften zu Marktwerten bewertet. Basis dieser Bilanzwerte bilden die Marktwertschätzungen der Renditeimmobilien durch die Wüest Partner AG nach verbreiteter DCF-Methode.

Die Bilanzsumme nach Marktwertbetrachtung beträgt per Bilanzstichtag CHF 206 Mio. Die Bewertungsdifferenz auf dem Immobilienbestand zwischen Markt- und Handelsrechtswerten beträgt CHF 12 Mio. (vor latenten Steuern von 20%). Die Eigenkapitalquote zeigt per 31. Dezember 2025 einen Wert von 42.7%.

Die Namenaktien haben auf Basis dieser Marktwertbetrachtung (true and fair view) einen Wert von CHF 125.90. Dies entspricht einer Kursperformance des Aktienwertes im Jahresvergleich von 4.9%. Zuzüglich der getätigten Dividendenausschüttung von 2.25% ergibt dies einen totalen Return für die Aktionäre von 7.15%.

### Erfolgsrechnung

Der Nettoertrag aus dem Liegenschaftsgeschäft beträgt rund CHF 5.3 Mio. und entspricht damit rund 65% des Soll-Mietertrages. Unter Berücksichtigung des Verwaltungsaufwandes resultiert ein EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg) von CHF 4.3 Mio. Aus der 100%-Tochtergesellschaft Swiss Immoconsult AG wurde im Berichtsjahr eine Dividende von CHF 0.1 Mio. an die ImmoVision2 AG ausgeschüttet, dieser Betrag wird zum Gesamtergebnis 2025 addiert.

In der letzten Erfolgsrechnungsstufe sind die Wertänderungen aus den Liegenschaftsbewertungen durch Wüest Partner AG (DCF-Bewertungsmethode) sowie die Veränderung der latenten Steuern von 20% auf der gesamten Bewertungs-

differenz des Liegenschaftsvermögens zur Steuerbilanz (Handelsrecht) abgebildet. Die Portfolioaufwertung beträgt im Geschäftsjahr 2025 rund 0.9%.

Der Verwaltungsaufwand TER beträgt in Relation zum gewichteten Portfoliovermögen (GAV) 0.48% resp. zum gewichteten Eigenkapital (NAV) 1.16%. Diese Werte sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

Der Unternehmenserfolg 2025 auf Basis der Marktwerte beträgt CHF 5 685 012. Die gewichtete Eigenkapitalrendite liegt damit bei 6.6%.

## KONSOLIDIERTE BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

In der konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung werden sämtliche Jahresrechnungspositionen der ImmoVision2 AG mit jenen der Swiss Immoconsult AG addiert und die jeweiligen Konzern-Innenbeziehungen (Forderungen, Verpflichtungen, Aufwendungen und Erträge) eliminiert. Schlussendlich beinhaltet die konsolidierte Rechnung nur jene Geschäftsfälle, welche mit Dritten – ausserhalb der Unternehmensgruppe – zustande gekommen sind. Die Informationen werden somit so dargestellt, als würde es sich um ein einziges Unternehmen handeln. Der Ausweis von Minderheitsanteilen entfällt, da die ImmoVision2 AG zu 100% an der Swiss Immoconsult AG beteiligt ist. Diese Beteiligungsverhältnisse führen dazu, dass die konsequente Vollkonsolidierungssystematik angewendet wird.



**DER UNTERNEHMENSERFOLG 2025  
AUF BASIS DER MARKTWERTE BETRÄGT  
CHF 5 685 012. DIE GEWICHTETE EIGEN-  
KAPITALRENDITE LIEGT DAMIT BEI 6.6 %.**



## AUSBLICK 2026

Die Veränderungen im Immobilienmarktumfeld werden die strategische und operative Leitung der ImmoVision2 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 ImmoVision2 AG wird im bevorstehenden Geschäftsjahr die aus der im Jahr 2025 abgeschlossenen Analyse des Immobilienportfolios gewonnenen Erkenntnisse konsequent umsetzen. In diesem Zusammenhang sind punktuelle Portfoliobereinigungen vorgesehen, bei denen einzelne Liegenschaften veräussert und durch geeignete, strategiekonforme Substitutionen ersetzt werden. Der Fokus liegt dabei auf Objekten, die einen nachhaltigen Beitrag zur Stabilität der Erträge leisten. Massgeblich sind insbesondere Faktoren wie stabile Cashflows, langfristige Vermietbarkeit, eine hohe Standort- und Objektqualität sowie ein insgesamt tiefer Unterhalts- und Investitionsbedarf (Capex).

Dr. iur. Philip Funk  
Präsident des Verwaltungsrates

Philipp Ricklin  
Geschäftsleiter

# CORPORATE GOVERNANCE

## GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND AKTIONARIAT

Die ImmoVision2 AG als Schweizer Immobilien-Investmentgesellschaft wurde Mitte 2017 mit einem Aktienkapital von CHF 10 Mio. gegründet. Nach Durchführung von mehreren Aktienkapitalerhöhungen beträgt das nominelle Aktienkapital per Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 CHF 70 Mio. Die Gesellschaft ist zu 100% an der Swiss Immoconsult AG beteiligt. Das Investitionsprofil der Gesellschaft umfasst die Anlage des Kapitals in nachhaltig rentable Wohnliegenschaften in der Deutschschweiz. Die Gesellschaft verfolgt eine Dividenden-Ausschüttungspolitik.

### Organisation der Gesellschaft

Die Markstein Advisory AG als umfassende Dienstleisterin der ImmoVision2 AG ist seit Gründung der Gesellschaft für die Geschäftsführung sowie das Asset- und Portfoliomanagement verantwortlich. Die Betreuung der ImmoVision2 AG (inkl. Tochtergesellschaft) wird von drei Personen – bestehend aus dem Geschäftsleiter, dem Finanzverantwortlichen sowie einem Assetmanager – wahrgenommen. Die technische und administrative Verwaltung der Liegenschaften ist an regional verankerte Bewirtschaftungsteams delegiert.

Die ImmoVision2 AG hat ihren Hauptsitz in Baden AG (UID-Registernummer: CHE-310.169.412). Die 100%-Tochtergesellschaft hat ihren Sitz in Bülach ZH: Swiss Immoconsult AG (UID-Registernummer: CHE-257.482.525).

Das Aktionariat zählt aktuell rund 214 private resp. institutionelle Aktionäre mit Schweizer Staatsangehörigkeit, Schweizer Wohnsitz resp. Gesellschaftssitz, wobei kein/e Aktionär/in aufgrund seiner/ihrer Beteiligungsquote einen bedeutenden Einfluss auf die Gesellschaft ausüben kann. Die grösste Beteiligungsquote eines einzelnen Aktionärs beträgt 5.18% am Eigenkapital der Gesellschaft.



**ImmoVision2 AG**  
hält 100% an **Swiss Immoconsult AG**  
und delegiert die Geschäftsführung und das Asset- und Portfoliomanagement an



**Markstein Advisory AG**



## KAPITALSTRUKTUR

Das nominelle Aktienkapital beträgt CHF 70 Mio. Dieses Aktienkapital verkörpert 700 000 vinkulierte Namenaktien à nominal CHF 100, welche voll liberiert sind. Es besteht weder genehmigtes noch bedingtes Kapital. Beschränkungen der Übertragbarkeit (Vinkulierungen) sind in den Statuten geregelt. Andere Beschränkungen existieren nicht.

Valor-Nr.: 48294186  
ISIN: CH0482941868

## VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat besteht aus drei nicht exekutiven Mitgliedern. Der Verwaltungsrat trifft sich in der Regel zu vier bis fünf ordentlichen Verwaltungsratssitzungen im Jahr. Bei Bedarf werden Workshops oder kurzfristig einberufene ausserordentliche Sitzungen abgehalten. 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 ImmoVision2 AG beträgt im Geschäftsjahr 2025 CHF 91 069 (inkl. Sitzungsgelder, Spesen und Sozialversicherungsabgaben).

### Geschäftsleitung

Die ImmoVision2 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.

Die ImmoVision2 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. Eine Konsolidierung von Bilanz und Erfolgsrechnung mit der Swiss Immoconsult AG wird von Gesetzes wegen nicht verlangt, diese wird jedoch aus Transparenzüberlegungen erstellt und offengelegt; untersteht jedoch nicht der Prüfungspflicht durch die Revisionsstelle.

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 Renditeigenschaften 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-Cash-flow-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 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

immovision2.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	6027489	3.1	2820638	1.4
Forderungen gegenüber Mietern	136633	0.1	72494	0.0
Übrige Forderungen Dritte	48573	0.0	36012	0.0
Delkredere	-84500	0.0	-42000	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	400213	0.2	376434	0.2
Aktive Rechnungsabgrenzung	24321	0.0	254058	0.1
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>6552729</b>	<b>3.4</b>	<b>3517636</b>	<b>1.8</b>
Beteiligung Swiss Immoconsult AG	11584681	5.9	11584681	5.8
Darlehen	1000000	0.5	1000000	0.5
Liegenschaften	186240000	95.5	192610000	96.5
Wertberichtigungen	-10415500	-5.3	-9051500	-4.5
<b>Anlagevermögen</b>	<b>188409181</b>	<b>96.6</b>	<b>196143181</b>	<b>98.2</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>194961910</b>	<b>100.0</b>	<b>199660817</b>	<b>100.0</b>
<b>Passiven</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	215538	0.1	233795	0.1
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	119616	0.1	93450	0.0
Mietzinsvorauszahlungen	622140	0.3	676287	0.3
Passive Rechnungsabgrenzung	341966	0.2	484918	0.2
<b>Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital</b>	<b>1299261</b>	<b>0.7</b>	<b>1488449</b>	<b>0.7</b>
Darlehen Swiss Immoconsult AG	314539	0.2	311425	0.2
Hypotheken (kurzfristige Amortisationen)	1631500	0.8	2149000	1.1
<b>Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>1946039</b>	<b>1.0</b>	<b>2460425</b>	<b>1.2</b>
Hypotheken	112466500	57.7	117116750	58.7
<b>Langfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>112466500</b>	<b>57.7</b>	<b>117116750</b>	<b>58.7</b>
Rückstellungen	2160	0.0	1628	0.0
<b>Rückstellungen</b>	<b>2160</b>	<b>0.0</b>	<b>1628</b>	<b>0.0</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>115713959</b>	<b>59.4</b>	<b>121067252</b>	<b>60.6</b>
Aktienkapital	70000000	35.9	70000000	35.1
<i>Gesetzliche Reserven</i>				
Kapitaleinlagereserven	1908546	1.0	1908546	1.0
Allgemeine gesetzliche Reserven	3990000	2.0	3190000	1.6
<i>Freie Reserven</i>				
Freie Reserven	651454	0.3	651454	0.3
Gewinnvortrag	468565	0.2	20195	0.0
Reingewinn	2229386	1.1	2823370	1.4
<b>Eigenkapital</b>	<b>79247951</b>	<b>40.6</b>	<b>78593565</b>	<b>39.4</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>194961910</b>	<b>100.0</b>	<b>199660817</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	8119559	100.0	8375308	100.0
Leerstände	-125157	-1.5	-165967	-2.0
Debitorenverluste	-52990	-0.7	-28666	-0.3
Übriger Liegenschaftsertrag	5643	0.1	5647	0.1
<b>Mietertrag IST</b>	<b>7947056</b>	<b>97.9</b>	<b>8186323</b>	<b>97.7</b>
Liegenschaftsunterhalt	741836	9.1	840088	10.0
Heiz- und Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	114321	1.4	127912	1.5
Liegenschaftsverwaltung	345630	4.3	355022	4.2
Vermietungskosten	24948	0.3	28039	0.3
Fremdkapitalzinsen	1226740	15.1	1351545	16.1
Abschreibungen und Wertberichtigungen	1778000	21.9	1857000	22.2
Versicherungen und Abgaben	103232	1.3	108343	1.3
Liegenschaftssteuern	88117	1.1	86648	1.0
Baurechtszinsen	26731	0.3	26731	0.3
Übriger Liegenschaftsaufwand	11672	0.1	4857	0.1
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>4461227</b>	<b>54.9</b>	<b>4786186</b>	<b>57.1</b>
<b>Nettoertrag Liegenschaften</b>	<b>3485829</b>	<b>42.9</b>	<b>3400137</b>	<b>40.6</b>
<b>Immobilienmanagement</b>				
Geschäftsleitung/Management Fee	822836	10.1	841952	10.1
Schätzungskosten	41335	0.5	49931	0.6
Organkosten	97133	1.2	97486	1.2
Übriger Gesellschaftsaufwand	36378	0.4	21361	0.3
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>997682</b>	<b>12.3</b>	<b>1010730</b>	<b>12.1</b>
<b>EBIT (operativer Liegenschaftserfolg)</b>	<b>2488147</b>	<b>30.6</b>	<b>2389406</b>	<b>28.5</b>
Zinsertrag	55000	0.7	17586	0.2
Zinsaufwand	-3553	0.0	-7303	-0.1
Beteiligungsertrag	100000	1.2	200000	2.4
Gewinn aus Verkauf von Liegenschaften	77237	1.0	978596	11.7
Steueraufwand	-487446	-6.0	-754916	-9.0
<b>Ausserordentlicher Erfolg/Steuern</b>	<b>-258761</b>	<b>-3.2</b>	<b>433963</b>	<b>5.2</b>
<b>Unternehmenserfolg</b>	<b>2229386</b>	<b>27.5</b>	<b>2823370</b>	<b>33.7</b>

## GELDFLUSSRECHNUNG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2025

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
<b>Reingewinn</b>	<b>2 229 386</b>	<b>2 823 370</b>
Abschreibungen/Wertberichtigungen	1 778 000	1 857 000
Buchgewinn aus Verkauf Liegenschaften	-77 237	-978 596
Veränderung diverse Forderungen	-57 978	-1 381
Veränderung transitorische Aktiven	229 736	-245 618
Veränderung diverse Verpflichtungen	-46 237	-182 276
Veränderung transitorische Passiven	-142 952	9 633
Veränderung Rückstellungen	532	-2 827
Nicht liquiditätswirksamer Zinsaufwand	3 114	4 602
<b>Cashflow operativ</b>	<b>3 916 364</b>	<b>3 283 907</b>
Verkauf Liegenschaften	6 033 237	7 414 596
<b>Cashflow investiv</b>	<b>6 033 237</b>	<b>7 414 596</b>
<b>Free Cashflow</b>	<b>9 949 601</b>	<b>10 698 502</b>
Aufnahme Hypothekendarlehen	0	0
Rückzahlung Hypothekendarlehen	-5 167 750	-6 399 000
Gewährung Darlehen	0	-1 000 000
Erhöhung Aktienkapital nominal	0	0
Einzahlung Reserven	0	0
Korrektur Beteiligungsertrag	-100 000	-200 000
Erhaltene Dividenden	100 000	200 000
Bezahlte Dividenden	-1 575 000	-1 400 000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-6 742 750</b>	<b>-8 799 000</b>
<b>Veränderung Liquide Mittel</b>	<b>3 206 851</b>	<b>1 899 502</b>
Liquide Mittel per 01.01.	2 820 638	921 136
Liquide Mittel per 31.12.	6 027 489	2 820 638
<b>Veränderung Liquide Mittel</b>	<b>3 206 851</b>	<b>1 899 502</b>

## ANHANG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2025

### Allgemeine Angaben

<b>Name der Gesellschaft</b>	ImmoVision2 AG
<b>Rechtsform</b>	Aktiengesellschaft
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Baden AG
<b>UID</b>	CHE-310.169.412

### 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 ImmoVision2 AG beschäftigt weniger als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
<b>Eigentumsbeschränkungen Verpfändete Aktiven</b>		
Total Schuldbriefe	129 556 000	134 834 467
davon als Sicherheit hinterlegt bei Darlehensgläubigern	129 556 000	134 834 467
Buchwert der verpfändeten Aktiven	175 824 500	183 558 500
<b>Brandversicherungswerte von Sachanlagen</b>	<b>143 000 317</b>	<b>151 440 249</b>
<b>Risikobeurteilung des Verwaltungsrates</b>	<b>durchgeführt</b>	<b>durchgeführt</b>

### Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
<b>Beteiligungen</b>		
Swiss Immoconsult AG		
Aktienkapital	200 000	200 000
Buchwert Beteiligung	11 584 681	11 584 681
Beteiligungsquote	100.00%	100.00%

# ANTRAG GEWINNVERWENDUNG

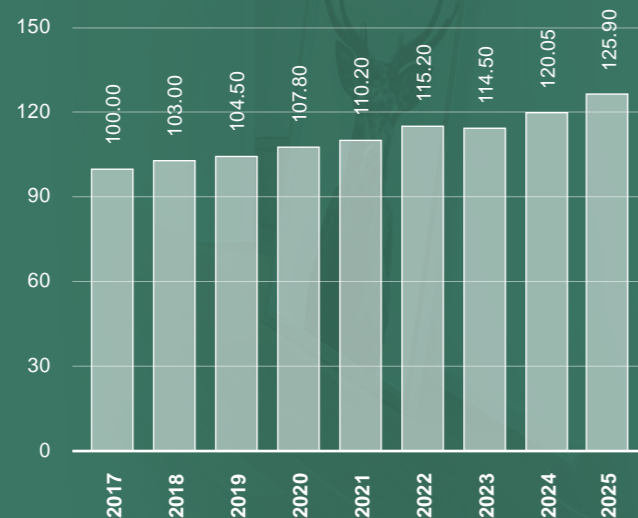
nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2025

Der Verwaltungsrat beantragt, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

	2025	2024
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	468 565	20 195
Unternehmenserfolg	2 229 386	2 823 370
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>2 697 951</b>	<b>2 843 565</b>
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-120 000	-800 000
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	-1 000 000	0
Dividendenausschüttung	-1 575 000	-1 575 000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>2 951</b>	<b>468 565</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

### ImmoVision2 AG, Baden

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der ImmoVision2 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.

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

**Swiss Immoconsult AG, Bülach**

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

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

ImmoVision2 AG  
Geschäftsleitung  
Haselstrasse 16  
5401 Baden

Zürich, 17. Februar 2026

ImmoVision2 AG  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 01. Januar 2026

An die Geschäftsleitung der ImmoVision2 AG

Referenz-Nummer  
109610.2505

**Auftrag**

Im Auftrag der Geschäftsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der ImmoVision2 AG (ImmoVision2) gehaltenen 21 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 ImmoVision2 hinsichtlich allfälliger Steuern und Finanzierungskosten berücksichtigt.

**Bewertungsmethode**

Wüest Partner bewertete die Immobilien der ImmoVision2 mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

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

#### Grundlagen der Bewertung

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

Alle Liegenschaften wurden in den Jahren 2018 bis 2025 besichtigt.

#### Ergebnis

Per 01.01.2026 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 21 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert der 21 Liegenschaften beträgt CHF 214'490'000 (inklusive der Liegenschaften der Swiss Immoconsult AG).

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

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

- Verkauf der Liegenschaft Finkenweg 5, Wangen an der Aare

#### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der ImmoVision2 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

#### Anhang: Bewertungsannahmen

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln, der ImmoVision2, typischerweise mit Wissensstand vom November 2025.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + ggf. Zuschlag Makro- und Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung und Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent, sowohl für die Erträge, respektive Verkaufserlöse, wie auch für die Kosten, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitäts- sowie Finanzierungsrisiken der jeweiligen Käufer werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.

## BILANZ

nach Marktwert

Abschluss per 31. Dezember 2025

	31.12.2025		31.12.2024	
	CHF	in %	CHF	in %
<b>Aktiven</b>				
Flüssige Mittel	6 027 489	2.9	2 820 638	1.4
Forderungen gegenüber Mietern	136 633	0.1	72 494	0.0
Übrige Forderungen Dritte	48 573	0.0	36 012	0.0
Delkredere	-84 500	0.0	-42 000	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	400 213	0.2	376 434	0.2
Aktive Rechnungsabgrenzung	24 321	0.0	254 058	0.1
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>6 552 729</b>	<b>3.2</b>	<b>3 517 636</b>	<b>1.7</b>
Beteiligung Swiss Immoconsult AG	10 863 296	5.3	10 274 870	5.0
Darlehen	1 000 000	0.5	1 000 000	0.0
Liegenschaften	187 850 000	91.1	192 000 000	92.8
<b>Anlagevermögen</b>	<b>199 713 296</b>	<b>96.8</b>	<b>203 274 870</b>	<b>98.3</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>206 266 025</b>	<b>100.0</b>	<b>206 792 506</b>	<b>100.0</b>
<b>Passiven</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	215 538	0.1	233 795	0.1
Kurzfristiges Darlehen Swiss Immoconsult AG	314 539	0.2	311 425	0.2
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	119 616	0.1	93 450	0.0
Mietzinsvorauszahlungen	622 140	0.3	676 287	0.3
Passive Rechnungsabgrenzung	341 966	0.2	484 918	0.2
<b>Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital</b>	<b>1 613 799</b>	<b>0.8</b>	<b>1 799 875</b>	<b>0.9</b>
Hypotheken (kurzfristige Amortisationen)	1 631 500	0.8	2 149 000	1.0
<b>Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>1 631 500</b>	<b>0.8</b>	<b>2 149 000</b>	<b>1.0</b>
Hypotheken	112 466 500	54.5	117 116 750	56.6
<b>Langfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>112 466 500</b>	<b>54.5</b>	<b>117 116 750</b>	<b>56.6</b>
Rückstellungen	2 160	0.0	1 627	0.0
Rückstellung latente Steuern*	2 405 100	1.2	1 688 300	0.8
<b>Rückstellungen</b>	<b>2 407 260</b>	<b>1.2</b>	<b>1 689 927</b>	<b>0.8</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>118 119 059</b>	<b>57.3</b>	<b>122 755 552</b>	<b>59.4</b>
Aktienkapital	70 000 000	33.9	70 000 000	33.9
Reserven/Gewinnvortrag	12 461 954	6.0	8 781 506	4.2
Reingewinn	5 685 012	2.8	5 255 448	2.5
<b>Eigenkapital</b>	<b>88 146 966</b>	<b>42.7</b>	<b>84 036 954</b>	<b>40.6</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>206 266 025</b>	<b>100.0</b>	<b>206 792 506</b>	<b>100.0</b>
<b>Kennzahlen Marktwert</b>				
EK-Quote		42.7%		40.6%
EK-Rendite annualisiert (EK gewichtet)		6.6%		6.4%
Cashflowrendite operativ (EK gewichtet)		4.5%		4.0%
TER (Basis NAV)		1.16%		1.23%
TER (Basis GAV)		0.48%		0.49%
Innerer Wert pro Aktie in CHF		125.9		120.1

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

## ERFOLGSRECHNUNG

nach Marktwert

Abschluss per 31. Dezember 2025

	2025 (Jan.–Dez.)		2024 (Jan.–Dez.)	
	CHF	in %	CHF	in %
<b>Liegenschaftsrechnung</b>				
Mietertrag	8 119 559	100.0	8 375 308	100.0
Leerstände	-125 157	-1.5	-165 967	-2.0
Debitorenverluste	-52 990	-0.7	-28 666	-0.3
Übriger Liegenschaftsertrag	5 643	0.1	5 647	0.1
<b>Mietertrag IST</b>	<b>7 947 056</b>	<b>97.9</b>	<b>8 186 323</b>	<b>97.7</b>
Liegenschaftsunterhalt	741 836	9.1	840 088	10.0
Liegenschaftsverwaltung	345 630	4.3	355 022	4.2
Fremdkapitalzinsen	1 226 740	15.1	1 351 545	16.1
Übriger Liegenschaftsaufwand	369 022	4.5	382 531	4.6
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>2 683 227</b>	<b>33.0</b>	<b>2 929 186</b>	<b>35.0</b>
<b>Nettoertrag Liegenschaften</b>	<b>5 263 829</b>	<b>64.8</b>	<b>5 257 137</b>	<b>62.8</b>
<b>Immobilienmanagement</b>				
Geschäftsleitung/Management Fee	822 836	10.1	841 952	10.1
Schätzungskosten	41 335	0.5	49 931	0.6
Organkosten	97 133	1.2	97 486	1.2
Übriger Gesellschaftsaufwand	36 378	0.4	21 361	0.3
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>997 682</b>	<b>12.3</b>	<b>1 010 730</b>	<b>12.1</b>
<b>EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg)</b>	<b>4 266 147</b>	<b>52.5</b>	<b>4 246 406</b>	<b>50.7</b>
Zinsertrag	55 000	0.7	17 586	0.2
Zinsaufwand	-3 553	0.0	-7 303	-0.1
Beteiligungsertrag	100 000	1.2	200 000	2.4
Gewinn aus Verkauf von Liegenschaften	153 237	1.9	664 596	7.9
Steueraufwand	-487 446	-6.0	-754 916	-9.0
<b>Ausserordentlicher Erfolg/Steuern</b>	<b>-182 761</b>	<b>-2.3</b>	<b>119 963</b>	<b>1.4</b>
<b>Unternehmenserfolg I</b>	<b>4 083 386</b>	<b>50.3</b>	<b>4 366 370</b>	<b>52.1</b>
Wertveränderung aus Neubewertung	1 730 000	21.3	1 530 000	18.3
Wertveränderung aus Neubewertung Beteiligungen	588 426	7.2	-26 321	-0.3
Veränderung latente Steuern*	-716 800	-8.8	-614 600	-7.3
<b>Total Wertveränderung Liegenschaftsportfolio</b>	<b>1 601 626</b>	<b>19.7</b>	<b>889 079</b>	<b>10.6</b>
<b>Unternehmenserfolg II</b>	<b>5 685 012</b>	<b>70.0</b>	<b>5 255 448</b>	<b>62.7</b>

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

# KONZERNRECHNUNG – BILANZ

nach Marktwert

Abschluss per 31. Dezember 2025

	ImmoVision2 AG	Swiss Immoconsult AG	Summenbilanz	Elimination	Konzernbilanz 31.12.2025		Konzernbilanz 31.12.2024	
			CHF		CHF	in %	CHF	in %
<b>Aktiven</b>								
Flüssige Mittel	6 027 489	940 493	6 967 982		6 967 982	3.1	3 280 134	1.5
Forderungen gegenüber Mietern	136 633	4 886	141 519		141 519	0.1	78 633	0.0
Delkredere	-84 500	-3 800	-88 300		-88 300	0.0	-47 000	0.0
Übrige kurzfristige Forderungen Dritte	48 573	0	48 573		48 573	0.0	36 012	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	400 213	26 789	427 003		427 003	0.2	398 835	0.2
Aktive Rechnungsabgrenzung	24 321	31 727	56 048		56 048	0.0	337 546	0.2
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>6 552 729</b>	<b>1 000 096</b>	<b>7 552 824</b>	<b>0</b>	<b>7 552 824</b>	<b>3.4</b>	<b>4 084 160</b>	<b>1.8</b>
Beteiligungen	10 863 296	0	10 863 296	-10 863 296	0	0.0	0	0.0
Langfristige Forderungen ggü. Aktionärin	0	314 539	314 539	-314 539	0	0.0	0	0.0
Darlehen	1 000 000	0	1 000 000		1 000 000	0.4	1 000 000	0.4
Liegenschaften	187 850 000	26 640 000	214 490 000		214 490 000	96.2	218 400 000	97.7
<b>Anlagevermögen</b>	<b>199 713 296</b>	<b>26 954 539</b>	<b>226 667 835</b>	<b>-11 177 835</b>	<b>215 490 000</b>	<b>96.6</b>	<b>219 400 000</b>	<b>98.2</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>206 266 025</b>	<b>27 954 634</b>	<b>234 220 659</b>	<b>-11 177 835</b>	<b>223 042 824</b>	<b>100.0</b>	<b>223 484 160</b>	<b>100.0</b>
<b>Passiven</b>								
Kreditoren	215 538	26 239	241 777		241 777	0.1	254 467	0.1
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Nahestehenden	314 539	0	314 539	-314 539	0	0.0	0	0.0
Hypotheken (kurzfristige Amortisationen)	1 631 500	0	1 631 500		1 631 500	0.7	0	0.0
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	119 616	9 753	129 370		129 370	0.1	109 746	0.0
Mietzinsvorauszahlungen	622 140	70 679	692 820		692 820	0.3	738 678	0.3
Passive Rechnungsabgrenzung	341 966	102 716	444 682		444 682	0.2	554 444	0.2
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3 245 299</b>	<b>209 388</b>	<b>3 454 687</b>	<b>-314 539</b>	<b>3 140 148</b>	<b>1.4</b>	<b>1 657 334</b>	<b>0.7</b>
Hypotheken	112 466 500	14 847 000	127 313 500		127 313 500	57.1	134 112 750	60.0
Rückstellungen	2 160	7 151	9 311		9 311	0.0	7 821	0.0
Rückstellung latente Steuern*	2 405 100	2 027 800	4 432 900		4 432 900	2.0	3 669 300	1.6
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>114 873 760</b>	<b>16 881 951</b>	<b>131 755 711</b>	<b>0</b>	<b>131 755 711</b>	<b>59.1</b>	<b>137 789 871</b>	<b>61.7</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>118 119 059</b>	<b>17 091 338</b>	<b>135 210 398</b>	<b>-314 539</b>	<b>134 895 859</b>	<b>60.5</b>	<b>139 447 206</b>	<b>62.4</b>
Aktienkapital	70 000 000	200 000	70 200 000	-200 000	70 000 000	31.4	70 000 000	31.3
Reserven/Gewinnvortrag	12 461 954	9 974 870	22 436 824	-10 563 296	11 873 528	5.3	8 807 826	3.9
Jahresergebnis	5 685 012	688 426	6 373 438	-100 000	6 273 438	2.8	5 229 128	2.3
<b>Eigenkapital</b>	<b>88 146 966</b>	<b>10 863 296</b>	<b>99 010 262</b>	<b>-10 863 296</b>	<b>88 146 966</b>	<b>39.5</b>	<b>84 036 954</b>	<b>37.6</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>206 266 025</b>	<b>27 954 634</b>	<b>234 220 659</b>	<b>-11 177 835</b>	<b>223 042 824</b>	<b>100.0</b>	<b>223 484 160</b>	<b>100.0</b>
<b>Kennzahlen Marktwert</b>								
EK-Quote						39.5 %		37.6 %
EK-Rendite annualisiert (EK gewichtet)						7.3 %		6.4 %
Cashflowrendite operativ (EK gewichtet)						5.7 %		5.7 %
TER (Basis NAV)						1.16 %		1.24 %
TER (Basis GAV)						0.45 %		0.45 %

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

# KONZERNRECHNUNG – ERFOLGSRECHNUNG

nach Marktwert

Abschluss per 31. Dezember 2025

	ImmoVision2 AG	Swiss Immoconsult AG	Summe	Elimination	Konzern-ER 2025 (Jan.–Dez.)		Konzern-ER 2024 (Jan.–Dez.)	
			CHF	CHF	CHF	in %	CHF	in %
<b>Liegenschaftsrechnung</b>								
Mietertrag	8 119 559	1 036 943	9 156 502		9 156 502	100.0	9 399 314	100.0
Leerstände	-125 157	-25 007	-150 163		-150 163	-1.6	-213 467	-2.3
Debitorenverluste	-52 990	1 200	-51 790		-51 790	-0.6	-33 666	-0.4
Übriger Liegenschaftsertrag	5 643	0	5 643		5 643	0.1	5 647	0.1
Gewinn aus Verkauf Liegenschaften	153 237	0	153 237		153 237	1.7	664 596	7.1
<b>Nettoerträge</b>	<b>8 100 293</b>	<b>1 013 137</b>	<b>9 113 429</b>	<b>0</b>	<b>9 113 429</b>	<b>99.5</b>	<b>9 822 423</b>	<b>104.5</b>
Liegenschaftsunterhalt	741 836	101 892	843 728		843 728	9.2	996 018	10.6
Liegenschaftsverwaltung	345 630	47 368	392 998		392 998	4.3	400 822	4.3
Fremdkapitalzinsen	1 226 740	243 809	1 470 549		1 470 549	16.1	1 632 065	17.4
Übriger Liegenschaftsaufwand	369 022	42 054	411 076		411 076	4.5	431 283	4.6
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>2 683 227</b>	<b>435 123</b>	<b>3 118 350</b>	<b>0</b>	<b>3 118 350</b>	<b>34.1</b>	<b>3 460 190</b>	<b>36.8</b>
<b>Nettoertrag Liegenschaften</b>	<b>5 417 066</b>	<b>578 014</b>	<b>5 995 080</b>	<b>0</b>	<b>5 995 080</b>	<b>65.5</b>	<b>6 362 234</b>	<b>67.7</b>
<b>Immobilienmanagement</b>								
Geschäftsleitung/Management Fee	822 836	0	822 836		822 836	9.0	841 952	9.0
Schätzungskosten	41 335	0	41 335		41 335	0.5	49 931	0.5
Organkosten	97 133	4 411	101 544		101 544	1.1	101 897	1.1
Übriger Gesellschaftsaufwand	36 378	207	36 585		36 585	0.4	22 046	0.2
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>997 682</b>	<b>4 618</b>	<b>1 002 300</b>	<b>0</b>	<b>1 002 300</b>	<b>10.9</b>	<b>1 015 826</b>	<b>10.8</b>
<b>EBIT</b>	<b>4 419 384</b>	<b>573 396</b>	<b>4 992 780</b>	<b>0</b>	<b>4 992 780</b>	<b>54.5</b>	<b>5 346 408</b>	<b>56.9</b>
Finanzertrag	55 000	3 114	58 114	-3 114	55 000	0.6	17 586	0.2
Finanzaufwand	-3 553	0	-3 553	3 114	-439	0.0	-2 785	0.0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>51 447</b>	<b>3 114</b>	<b>54 561</b>	<b>0</b>	<b>54 561</b>	<b>0.6</b>	<b>14 801</b>	<b>0.2</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>4 470 832</b>	<b>576 510</b>	<b>5 047 341</b>	<b>0</b>	<b>5 047 341</b>	<b>55.1</b>	<b>5 361 210</b>	<b>57.0</b>
Beteiligungsertrag	100 000	0	100 000	-100 000	0	0.0	0	0.0
Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0		0	0.0	0	0.0
Steueraufwand	-487 446	-81 284	-568 730		-568 730	-6.2	-882 561	-9.4
<b>Ausserordentlicher Erfolg/Steuern</b>	<b>-387 446</b>	<b>-81 284</b>	<b>-468 730</b>	<b>-100 000</b>	<b>-568 730</b>	<b>-6.2</b>	<b>-882 561</b>	<b>-9.4</b>
<b>Unternehmenserfolg I</b>	<b>4 083 386</b>	<b>495 226</b>	<b>4 578 612</b>	<b>-100 000</b>	<b>4 478 612</b>	<b>48.9</b>	<b>4 478 648</b>	<b>47.6</b>
Wertveränderung aus Neubewertung	1 730 000	240 000	1 970 000		1 970 000	21.5	1 400 000	14.9
Wertveränderung aus Neubewertung Beteiligungen	588 426	0	588 426		588 426	6.4	-26 321	-0.3
Veränderung latente Steuern*	-716 800	-46 800	-763 600		-763 600	-8.3	-623 200	-6.6
<b>Total Wertveränderung Liegenschaftsportfolio</b>	<b>1 601 626</b>	<b>193 200</b>	<b>1 794 826</b>	<b>0</b>	<b>1 794 826</b>	<b>19.6</b>	<b>750 479</b>	<b>8.0</b>
<b>Unternehmenserfolg II</b>	<b>5 685 012</b>	<b>688 426</b>	<b>6 373 438</b>	<b>-100 000</b>	<b>6 273 438</b>	<b>68.5</b>	<b>5 229 127</b>	<b>55.6</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

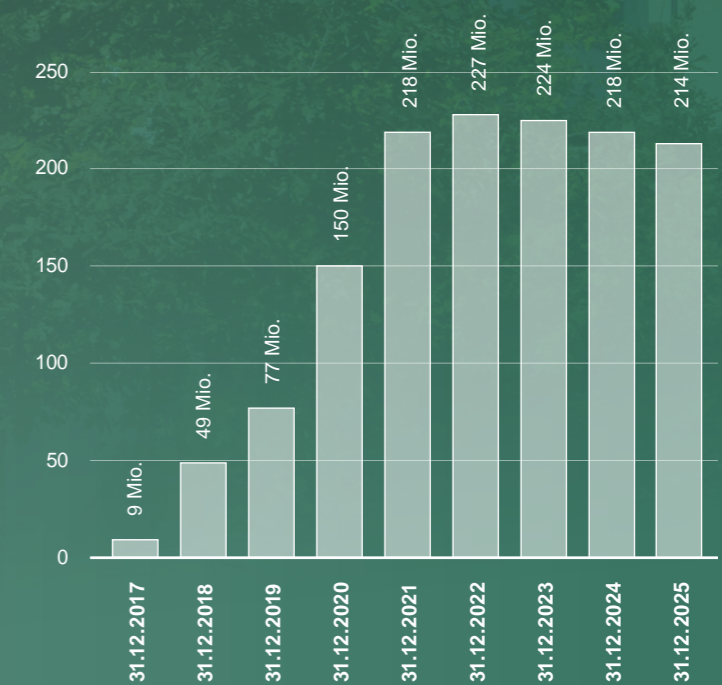
Objekte ImmoVision2 AG	Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a.	Brutto- rendite	Kauf per	Baujahr/ Sanierung
Bonstetten	12		8 330 000	287 764	3.45%	2022	1978/2015
Dierikon	11		5 190 000	209 424	4.04%	2021	1996
Dottikon	24		6 640 000	367 776	5.54%	2018	1963/1996
Flawil	16		5 580 000	234 096	4.20%	2019	1964/2019
Hasle b. Burgdorf	64	1	16 040 000	926 844	5.78%	2020	1990
Hedingen	16		7 950 000	286 883	3.61%	2018	1974/2017
Kriens	16	2	9 550 000	383 364	4.01%	2022	1983
Münchenbuchsee	14		5 430 000	262 884	4.84%	2017	1986
Neuhausen	58		31 690 000	1 149 132	3.63%	2021	2021
Olten	38		18 110 000	693 792	3.83%	2020	2011
Rorschach	34	2	19 420 000	797 957	4.11%	2020	2016
St. Gallen	38		16 760 000	705 460	4.21%	2020	1986
Unterseen	9		3 660 000	148 224	4.05%	2017	1968/2017
Uznach	38	2	12 570 000	706 296	5.62%	2019	1985
Wettingen	16	2	8 130 000	322 482	3.97%	2018	1954/2004
Winterthur	10		6 180 000	218 488	3.54%	2018	1958/2007
Zürich-Höngg	8		6 620 000	195 399	2.95%	2021	1958/verschieden
<b>Total</b>	<b>422</b>	<b>9</b>	<b>187 850 000</b>	<b>7 896 265</b>	<b>4.20%</b>		

Objekte Swiss Immoconsult AG	Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a.	Brutto- rendite	Kauf per	Baujahr/ Sanierung
Allschwil	12		5 760 000	209 232	3.63%	2021	1966/2019
Bern	8	1	4 760 000	161 184	3.39%	2021	1979
Bülach	17	1	11 000 000	425 820	3.87%	2021	1991
Rüfenacht	15		5 120 000	239 820	4.68%	2021	1975/verschieden
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>2</b>	<b>26 640 000</b>	<b>1 036 056</b>	<b>3.89%</b>		

<b>Gesamttotal</b>	<b>474</b>	<b>11</b>	<b>214 490 000</b>	<b>8 932 321</b>	<b>4.16%</b>		
--------------------	------------	-----------	--------------------	------------------	--------------	--	--



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





# MODERN UND INFORMATIV

DIE WEBSITE DER ImmoVision2 AG

**BESUCHEN SIE UNS!**  
[immovation2.ch](https://www.immovation2.ch)