

immo**vision**2

GESCHÄFTSBERICHT 2022



INHALTS- VERZEICHNIS

KENNZAHLEN 2022	04
LAGEBERICHT 2022	06
CORPORATE GOVERNANCE	15
BILANZ (NACH OR)	22
ERFOLGSRECHNUNG (NACH OR)	23
GELDFLUSSRECHNUNG	25
ANHANG	26
ANTRAG GEWINNVERWENDUNG	27
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	29
BERICHT DES UNABHÄNGIGEN IMMOBILIENEXPERTEN	30
BILANZ (NACH MARKTWERT)	32
ERFOLGSRECHNUNG (NACH MARKTWERT)	33
KONZERNRECHNUNG	34
ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO	38

Die Illustration des vorliegenden Geschäftsberichts
gibt Ihnen einen Eindruck über den Neubau in Neuhausen.

KENNZAHLEN 2022

Abschluss per 31.12.2022

	ImmoVision2 AG inkl. Tochtergesellschaft	ImmoVision2 AG
Immobilienbestand nach OR	CHF 211 371 250	CHF 193 957 250
Immobilienbestand nach Marktwerten	CHF 227 120 000	CHF 200 430 000
Ertrag aus Vermietung	CHF 8 348 425	CHF 7 402 141

Jahresrechnung nach Obligationenrecht

Bilanzsumme	CHF 207 112 882
Aktienkapital	CHF 70 000 000
Eigenkapital	CHF 76 687 987
Unternehmenserfolg	CHF 3 034 692
Eigenkapitalquote	37.0%

Jahresrechnung nach Marktwerten

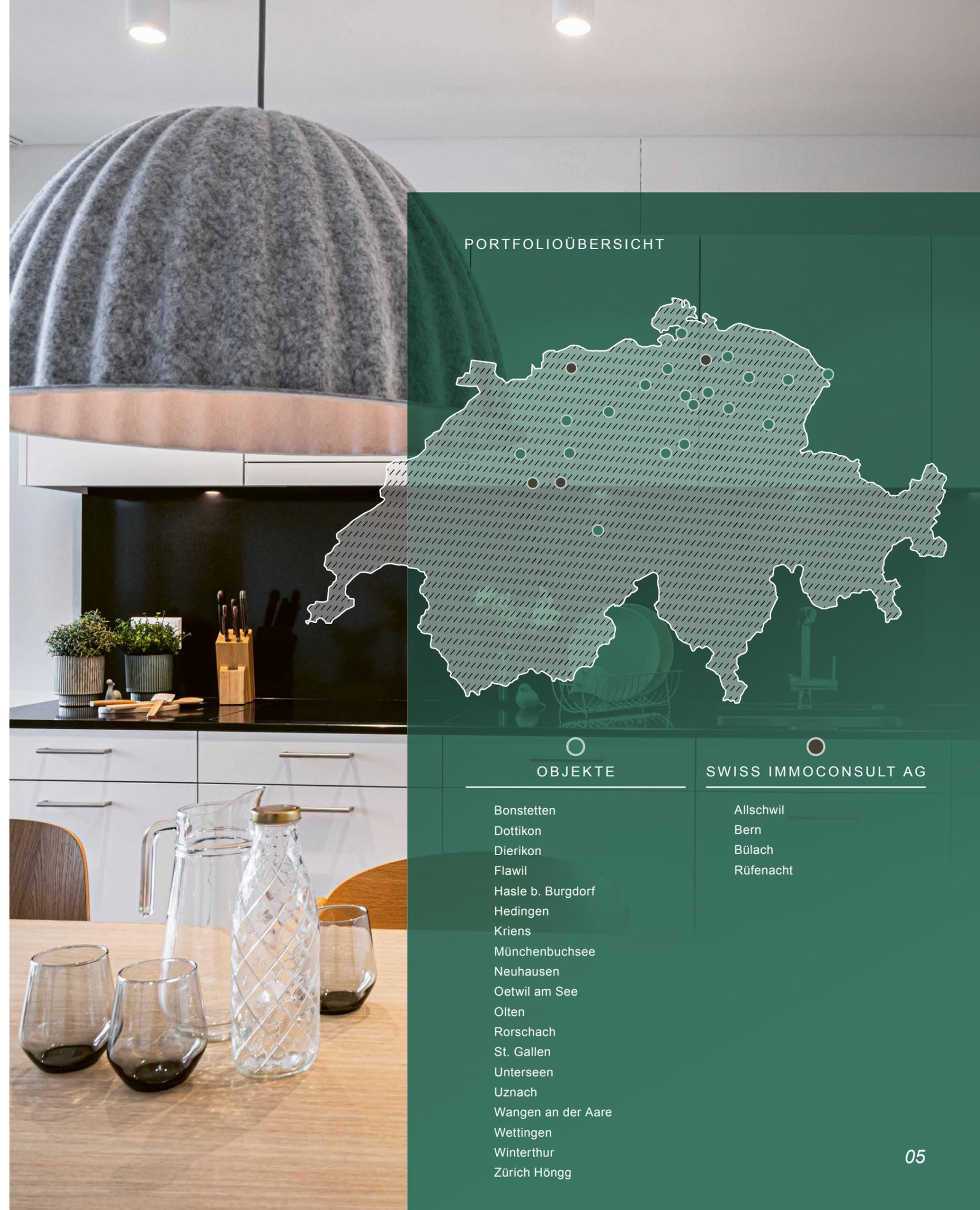
Bilanzsumme	CHF 212 342 537
Eigenkapital	CHF 80 623 093
Unternehmenserfolg	CHF 4 901 279
Eigenkapitalquote	38.0%
Durchschnittliche Eigenkapitalrendite	6.2%
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen/Wertänderungen (EBITDA)	CHF 3 691 629
Operativer Cashflow	CHF 2 838 457
Netto Cashflow (Veränderung flüssige Mittel)	CHF -1 995 565
Cashflowrendite operativ zu Marktwerten ¹	3.60%
TER (total expense ratio) Basis NAV ^{1,3}	1.26%
TER (total expense ratio) Basis GAV ^{2,3}	0.48%

¹ Basierend auf dem durchschnittlichen, gewichteten Eigenkapital

² Basierend auf dem durchschnittlichen, gewichteten Gesamtkapital

³ Berechnung exkl. Kapitalerhöhungskosten, da diese unregelmässig anfallen und nicht im Zusammenhang mit der Führung der Gesellschaft stehen.

Jene Kostenposition besteht hauptsächlich aus der Eidgenössischen Emissionsabgabe.



PORTFOLIOÜBERSICHT

OBJEKTE

Bonstetten
Dottikon
Dierikon
Flawil
Hasle b. Burgdorf
Hedingen
Kriens
Münchenbuchsee
Neuhausen
Oetwil am See
Olten
Rorschach
St. Gallen
Unterseen
Uznach
Wangen an der Aare
Wettingen
Winterthur
Zürich Höngg

SWISS IMMOCONSULT AG

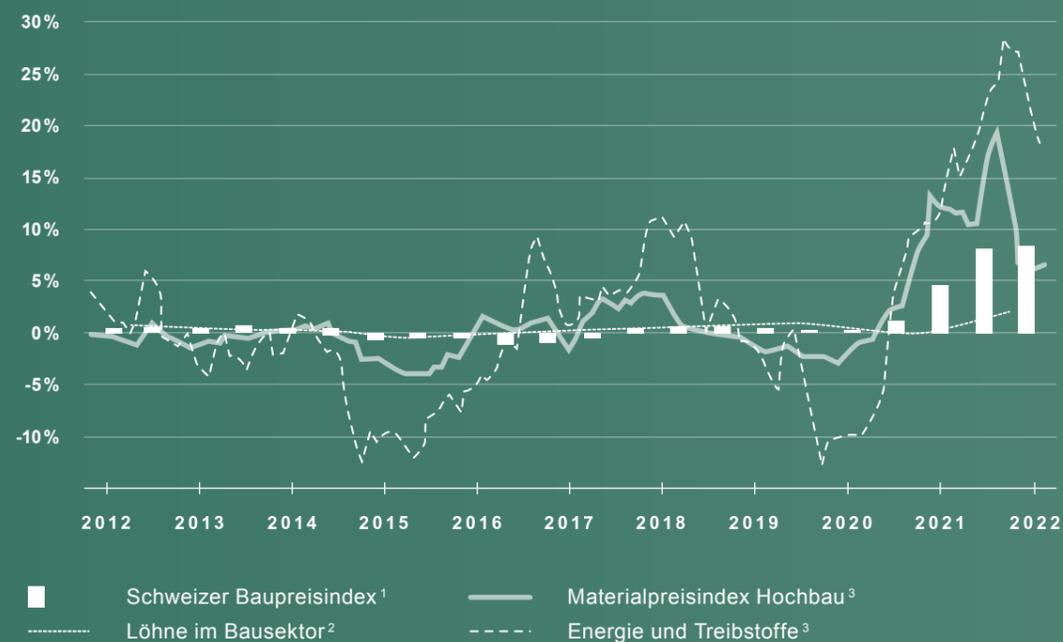
Allschwil
Bern
Bülach
Rüfenacht

LAGEBERICHT 2022

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

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

WACHSTUM DER BAUPREISE UND EINIGER WICHTIGER EINFLUSSFAKTOREN



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

¹ Veränderungsrate gegenüber Vorjahreshalbjahr; Stand: Oktober 2022

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

³ Veränderungsrate gegenüber Vorjahresmonat; Stand: November 2022

Quellen: BFS; KBOB

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

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

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

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

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



NEBEN DEM FOKUS AUF DIE INTEGRATION DER ZULETZT ERWORBENEN LIEGENSCHAFTEN WURDE IM VERGANGENEN GESCHÄFTSJAHR DER SCHWERPUNKT AUF DAS MANAGEMENT DES BESTANDES GELEGT.

ERGEBNIS 2022

In diesem eingangs beschriebenen fordernden Immobilien-Marktumfeld ist es der ImmoVision2 AG im abgelaufenen Geschäftsjahr gelungen, trotz Verkauf der Wohnüberbauung in Jegenstorf BE, den Zustand der Vollinvestition halten zu können. Die vorteilhaften Verkaufsbedingungen auf dem Investorenmarkt im ersten Semester 2022 führten dazu, dass aus dieser Veräußerung ein Gewinn aus Verkauf von rund CHF 1.7 Mio. erzielt werden konnte. Ergänzend zum positiven Cashflow aus dem Vermietungsgeschäft führte insbesondere dieser Sondereffekt zu einer Eigenkapitalrendite von 6.2%. Der innere Wert pro Aktie beträgt per 31. Dezember 2022 CHF 115.20.

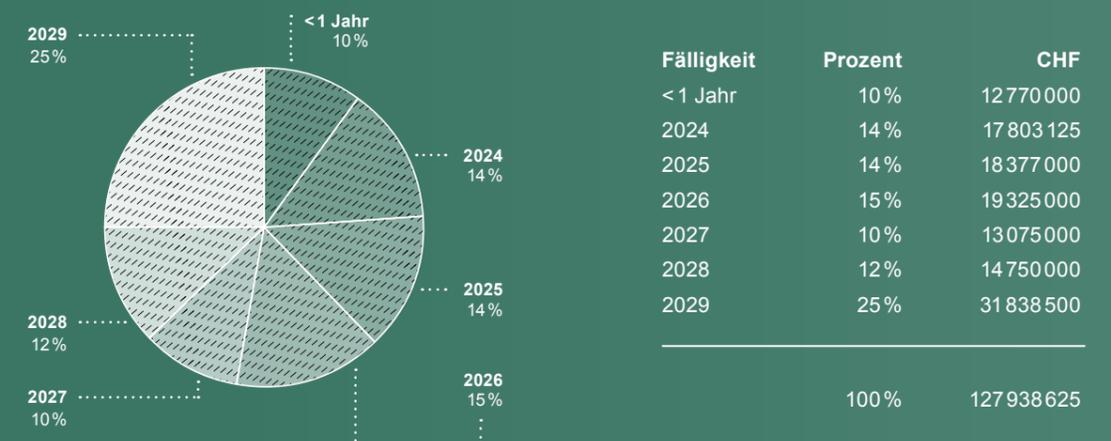
KAPITALSTRUKTUR

Das nominelle Aktienkapital von CHF 70 Mio. – eingeteilt in 700 000 Namenaktien à nominal CHF 100.00 – blieb im Geschäftsjahr 2022 unverändert. Die Kapitaleinlagereserven gingen im Berichtsjahr um CHF 700 000 zurück, da,

ergänzend zur Dividendenausschüttung in identischer Höhe, eine steuerprivilegierte Rückzahlung von 1% auf dem Aktienkapital an die Aktionäre vorgenommen wurde.

Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz der Hypothekarkredite betrug im Berichtsjahr 0.84% p.a. Unter Berücksichtigung der Veränderungen in der Fremdkapitalstruktur – verursacht durch die Objektakquisitionen – liegt der Fremdfinanzierungssatz per Bilanzstichtag bei 0.92%. Die Fremdkapitalstruktur zeigt per Bilanzstichtag eine durchschnittliche restliche Laufzeit (Duration) von 4.1 Jahren. Bei der Aufnahme oder Anschlussfinanzierungen von Hypothekendarlehen wird ergänzend zu den Konditionen auf die Diversifikation der Laufzeiten sowie auf die Fälligkeitstermine geachtet. Mittelfristig sollen 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 niederschlägt.

FREMDKAPITALSTRUKTUR HYPOTHEKEN – FÄLLIGKEITEN



IMMOBILIENPORTFOLIO

VERÄNDERUNGEN

Neben dem Fokus auf die Integration der zuletzt erworbenen Liegenschaften wurde im vergangenen Geschäftsjahr der Schwerpunkt auf das Management des Bestandes gelegt. Dabei unterzog man die Liegenschaften mit grösserem Sanierungsbedarf umfassenden Analysen. Ein Ergebnis davon war, dass die Mehrfamilienhäuser in Jegenstorf BE nach lediglich vier Besitzjahren auf dem Investorenmarkt angeboten wurden. Zu diesem Desinvestitionsentscheid hat das ungenügende Verhältnis des Mietzinspotentials zu den Sanierungskosten, welche aufgrund der baulichen Eingriffstiefe notwendig gewesen wären, geführt.

Mit dem Kapitalzufluss aus dieser Veräusserung konnte die Gesellschaft zwei Mehrfamilienhäuser in Kriens LU und Bonstetten ZH zukaufen. Diese beiden Renditeliegenschaften verkörpern 28 Wohnungen und sollen dem Gesamtportfolio nachhaltige Erträge zuführen. Die vorteilhaften Lagequalitäten in den Wirtschaftsräumen Luzern und Zürich werden im Falle einer zukünftigen Sanierung ein zusätzliches Ertragspotential generieren können.

MIETZINSENTWICKLUNG/ LEERSTANDVERLUSTE

Die Mieterträge sind im Vergleich zum Vorjahr um rund 14% angestiegen, was mit der Akquisitionstätigkeit gegen Ende des Geschäftsjahres 2021 zusammenhängt. Jene Erträge konnten erstmals im Berichtsjahr über 12 Monate vereinnahmt werden. Die leicht gestiegene relative Leerstandsquote ist mit dem Abbau der neuen Wohnungen in der Wohnüberbauung in Neuhausen SH aus Erstvermietung zu begründen, wessen Erfolg sich schlussendlich erst gegen Ende des Geschäftsjahres 2022 abzeichnete.

LIEGENSCHAFTSUNTERHALT

Der Liegenschaftsaufwand enthält die ordentlichen und wiederkehrenden Reparatur- und Unterhaltsaufwendungen sowie umfassende Wohnungsinstandhaltungsarbeiten bei Mieterwechsel sowie der Geräteersatz. Im Geschäftsjahr 2022 wurden ergänzend die Balkongeländer in der Wohnüberbauung Hasle b. Burgdorf BE erneuert. Dabei wurden die alten verwitterten Holzkonstruktionen demontiert und mittels modernen wetterbeständigen Metallkonstruktionen ersetzt. Diese ausserordentliche Instandstellungsmassnahmen schlugen mit CHF 0.2 Mio. zu buche und wurden vollumfänglich der Erfolgsrechnung belastet.

BEWERTUNG

Die Renditeliegenschaften werden jeweils halbjährlich durch die unabhängige Schätzungsgesellschaft Wüest Partner AG bewertet. Diese Bewertungen werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) vorgenommen. Der Marktwert der ImmoVision2-Liegenschaften beträgt per Bilanzstichtag CHF 200.43 Mio. Unter Berücksichtigung der vier Renditeliegenschaften in der Swiss Immoconsult AG beträgt die Portfolio-grösse insgesamt CHF 227.12 Mio. Die Wertveränderungen brutto (vor Steuern) beträgt im Vergleich zum Vorjahr CHF 0.27 Mio. Diese moderate Aufwertung hat ihren Ursprung in den punktuell gesunkenen Diskontierungssätzen, wobei die Kostenteuerung der Betriebs-, Unterhalts- und Sanierungskosten in den DCF-Kalkulationen berücksichtigt wurden.

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 wessen Zahlen der Aktienwert basiert.

JAHRESRECHNUNG 2022 NACH HANDELSRECHT (OR)

BILANZ

Auf der Aktivseite setzt sich das Umlaufvermögen aus dem Bestand an flüssigen Mitteln und diversen Forderungen aus dem operativen Liegenschaftsgeschäft zusammen. In den aktiven Rechnungsabgrenzungen ist das Guthaben gegenüber einer Steuerbehörde enthalten. Im Anlagevermögen ist der Gesamtanlagewert des durch die ImmoVision2 AG direkt gehaltenen Immobilienportfolios in der Höhe von CHF 199.5 Mio. sowie der Beteiligungsbuchwert an der Swiss Immoconsult AG über CHF 11.6 Mio. ersichtlich. Das konsolidierte Portfolio umfasst insgesamt 517 Mietwohnungen und 11 Gewerbeflächen. Auf der Position «Wertberichtigungen» werden jeweils die handelsrechtlichen und steuerlich akzeptierten Abschreibungen auf dem Liegenschaftswerten verbucht.



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. ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die Eigenkapitalquote beträgt per Stichtag 37 % und weist in dieser Grössenordnung auf eine Vollinvestition hin.

ERFOLGSRECHNUNG

Der Nettomietzinsenertrag (vor Leerstandverlusten) beträgt im Geschäftsjahr 2022 CHF 7.8 Mio. Infolge Veräusserung der Wohnüberbauung in Jegenstorf BE entstand über die Dauer von ein paar wenigen Monaten ein Mietzinsausfall. Diese Einbusse konnte im Herbst durch die Akquisitionen der Mehrfamilienhäuser in Kriens LU und Bonstetten ZH wiederum aufgefangen werden. Die Leerstandquote betrug im Berichtsjahr rund 5 % auf Basis der Nettomietserträge; davon kommen 2.3 Prozentpunkte aus den noch zu vermietenden Wohnungen in Neuhausen SH, welche aus der Erstvermietungsphase abgebaut werden mussten. Per Ende Geschäftsjahr zeigt sich eine erfreuliche Vermietungssituation. Die Wiedervermietung verlief ebenfalls grösstenteils erfreulich; im Jahr 2022 betrug die Fluktuationsrate moderate 10 %.

Da ein Grossteil der Renditeliegenschaften ein eher reiferes technisches Alter aufweist, fallen die

Unterhalts-, Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten im Vergleich naturgemäss höher aus; rund 12 % der Mieterträge. Diese Arbeiten beinhalteten u.a. umfassende Wohnungsinstandstellungen bei Mieterwechsel, der Geräteersatz sowie die ausserordentliche Erneuerung der Balkongeländer in der Wohnüberbauung in Hasle b. Burgdorf BE mit 64 Wohneinheiten.

Die Fremdfinanzierungskosten betragen im Berichtsjahr sehr tiefe 0.84 %. Diese Kosten werden zukünftig infolge gestiegenem Zinsniveau etwas ansteigen; per Bilanzstichtag beträgt dieser Kostensatz infolge Neufinanzierungen der zugekauften Liegenschaften bereits 0.92 %. Da ein Grossteil der Hypothekarpositionen mittel- bis langfristig fixiert sind, wird eine Verteuerung der grundpfandgesicherten Darlehen die Ertragsrechnung der ImmoVision2 AG nicht unmittelbar wesentlich negativ beeinträchtigen.

Die ordentlichen Abschreibungen wurden mit 1 % auf den Buchwerten angesetzt. Die Gesellschafts- und Verwaltungsaufwendungen beinhalten im Wesentlichen die Geschäftsführung- und Assetmanagementkosten sowie die Organ- und Kapitalerhöhungsaufwendungen.

Dank des Gewinnes aus Verkauf von Liegenschaften und unter Berücksichtigung der ordentlichen Gewinn- und Kapitalsteuern resultiert ein Jahresgewinn 2022 von CHF 3 034 692, 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 212 Mio., wessen Zunahme auf die Netto-Investitionstätigkeit zurückzuführen ist. Dieses Wachstum wurde ausschliesslich mittels Fremdkapitals finanziert, was aufgrund der Fremdkapital-Belehnungsreserve möglich war. Die Bewertungsdifferenz auf dem Immobilienbestand zwischen Markt- und Handelsrecht-Werten beträgt CHF 6.5 Mio. (vor latenten Steuern von 20 %).

Die Namenaktien haben auf Basis dieser Marktwertbetrachtung (true an fair view) einen Wert von CHF 115.20. Dies entspricht einer Kursperformance des Aktienwertes von 4.5 %; zuzüglich der getätigten Dividendenausschüttung und Kapitalrückzahlung von insgesamt 2 % ergibt dies einen totalen Return für die Aktionäre von 6.5 %.

ERFOLGSRECHNUNG

Der Nettoertrag aus dem Liegenschaftsgeschäft beträgt rund CHF 4.7 Mio. und entspricht damit rund 60 % des Soll-Mietertrages. Unter Berücksichtigung des Verwaltungsaufwandes resultiert ein EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg) von CHF 3.7 Mio. Aus der 100 %-Tochtergesellschaft Swiss Immoconsult AG wurde im Berichtsjahr eine Dividende von CHF 0.4 Mio. an die ImmoVision2 AG ausgeschüttet, wessen Betrag ergänzend zum Verkaufserfolg der Wohnüberbauung in Jegenstorf BE ebenfalls erfolgswirksam ist.

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 Bewertungsdifferenz des Liegenschaftsvermögens zur Steuerbilanz (Handelsrecht) abgebildet.

Der Verwaltungsaufwand TER exkl. Kapitalerhöhungskosten beträgt in Relation zum gewichteten Portfoliovermögen (GAV) 0.48 % resp. zum gewichteten Eigenkapital (NAV) 1.26 %.

Der Unternehmenserfolg 2022 auf Basis der Marktwerte beträgt CHF 4 901 279. Die gewichtete Eigenkapitalrendite liegt damit bei 6.2 % p.a..



KONSOLIDIERTE BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

In der konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung werden sämtliche Jahresrechnungspositionen der ImmoVision2 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.

AUSBLICK 2023

Für das Geschäftsjahr 2023 wird der Fokus erneut auf die Stabilisierung des sich in den letzten Monaten wiederum veränderten Immobilienportfolios gelegt. Dabei ist eine punktuelle Bereinigung nicht ausgeschlossen. Um in einem inflationären Marktumfeld die Ertragslage jeder einzelnen Liegenschaft stabil halten zu können, werden wo möglich Mietzinserhöhungen umgesetzt. In Ergänzung dazu führt man ein straffes Monitoring über die Fluktuations-/Leerstandveränderungen sowie über die Instandhaltungskosten.

Dr. Philip Funk
Präsident des
Verwaltungsrates

Simon Meier
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 2022 CHF 70 Mio. Die Gesellschaft ist zu 100 % an der Swiss Immoconsult AG beteiligt; im Laufe des Geschäftsjahres 2022 wurde die Fusion der Swiss Immoconsult Management AG mit der Swiss Immoconsult AG vollzogen, weshalb die Beteiligung nun an letzterer gehalten wird (Downstream-Merger). 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 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 deren Sitz in Bülach ZH: Swiss Immoconsult AG (UID-Registernummer: CHE-257.482.525).

Das Aktionariat zählt aktuell rund 200 private resp. institutionelle Aktionäre mit Schweizer Wohnsitz resp. Gesellschaftssitz, wobei kein/e Aktionär/in aufgrund deren Beteiligungsquote einen bedeutenden Einfluss auf die Gesellschaft ausüben kann. Die grösste Beteiligungsquote eines einzelnen Aktionärs beträgt 6.07 % am Eigenkapital der Gesellschaft.



IMMOVISION2 AG
hält 100 % an



SWISS IMMOCONSULT AG



KAPITALSTRUKTUR

Das nominelle Aktienkapital beträgt seit der letzten vollzogener Aktienkapitalerhöhung im Sommer 2021 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.

VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat besteht aus vier nicht exekutiven Mitgliedern. Dieses Gremium 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 Stimmengleichheit 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)
 - Vizepräsident des Verwaltungsrates der AZ Medien Gruppe
 - Mitglied des Verwaltungsrates verschiedener kleinerer und mittlerer Unternehmen

Mitglied Matthias Preiswerk

seit Gründung

Funktion Unternehmer

- Mandate**
- Präsident der Bürgergemeinde Aesch BL
 - Präsident des Verwaltungsrates der Tennis an der Birs AG
 - Präsident der Stiftung Klaus Lechler
 - Präsident von SmAesch-Pfeffingen GmbH
 - Mitglied des Verwaltungsrates verschiedener kleinerer und mittlerer Unternehmen

Mitglied Marco Uehlinger

seit Gründung

Funktion CEO Markstein-Gruppe, Baden
Dipl. Techniker HF Hochbau, MBA Hartford/USA, AMDP in Real Estate, Harvard/USA

- Mandate**
- Präsident des Verwaltungsrates der Markstein-Gruppe
 - Präsident des Stiftungsrates der Vertina AST
 - Mitglied des Verwaltungsrates verschiedener kleinerer und mittlerer Unternehmen im Immobilienbereich

Mitglied Daniel Rüedi

seit 7. Juni 2021

Funktion Geschäftsführender Teilhaber
Baumann & Cie, Banquiers

- Mandate**
- Präsident des Verwaltungsrates der AVAG Anlage und Verwaltungs AG
 - Präsident des Verwaltungsrates der Pax-Gesellschaften
 - Mitglied des Verwaltungsrates der Trafina Privatbank AG
 - Mitglied des Verwaltungsrates Crystal Holding AG und Crystal Asset Management AG
 - Mitglied des Verwaltungsrates, Stiftungsrates und Vorstands verschiedener kleinerer und mittlerer Unternehmen wie auch Ausgleichskassen

KOMPETENZREGELUNG

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

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

ENTSCHÄDIGUNGEN

VERWALTUNGSRAT

Die Gesamtentschädigung an den Verwaltungsrat der ImmoVision2 AG beträgt im Geschäftsjahr 2022 CHF 79 854 (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&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&Verkauf**
0.5% des Transaktionspreises

STIMMRECHTS- BESCHRÄNKUNG 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 – untersteht jedoch nicht der Prüfungspflicht durch die Revisionsstelle.

Als Revisionsstelle ist BDO AG, Baden gewählt und mandatiert, welche die Revision der Jahresrechnung durchgeführt hat. Herr Matthias Grob, zugelassener Revisionsexperte, ist der verantwortliche leitende Revisor.

Die Revisionsstelle informiert mit einem Bericht über die Erkenntnisse aus den Prüfungshandlungen. Anlässlich der Besprechung des Jahresabschlusses kann sie zu der Verwaltungsratssitzung beigezogen werden.

RISIKOMANAGEMENT

Im Rahmen seiner Pflicht zur Oberleitung der Gesellschaft hat der Verwaltungsrat die Geschäftsleitung beauftragt, mindestens einmal jährlich eine Risikoanalyse durchzuführen. Diese gliedert sich in die Risikoidentifikation im Zusammenhang mit möglichen finanziellen Auswirkungen, einer systematischen Risikoanalyse und -beurteilung sowie der Definition über den Umgang mit diesen Risiken.

Es besteht eine regelmässige Berichterstattung über das Risikomanagement in der Gesellschaft.

BEWERTUNG

Die Renditeliegenschaften werden durch die Wüest Partner AG zwei Mal jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die Bewertung erfolgt nach dem Grundsatz des «fair value». Dieser Ansatz verfolgt das Ziel, den ermittelten Marktwert als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielenden 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 technisch sinnvoll erachtet wird, werden PV-Anlagen erstellt. In sämtlich neu erstellten Einstellhallen werden Elektroinstallationen für E-Mobilität vorgesehen. Umfassende Energie-labels wie beispielsweise Minergie können projektspezifisch angestrebt werden.

INFORMATIONSPOLITIK

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

Kontaktperson
Herr Simon Meier
Tel. 056 203 50 46
simon.meier@markstein.ch

IN BEZUG AUF DIE NACHHALTIGKEIT ORIENTIERT SICH DIE GESELLSCHAFT AN DEN AKTUELL GELTENDEN NORMEN SOWIE GESELLSCHAFTLICHEN UND ÖKOLOGISCHEN TRENDS.



BILANZ

NACH HANDELSRECHT (OR)

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	31.12.2022		31.12.2021	
	CHF	in %	CHF	in %
AKTIVEN				
Flüssige Mittel	703 719	0.3	903 284	0.5
Forderungen gegenüber Mietern	145 917	0.1	109 304	0.1
Übrige Forderungen Dritte	118 295	0.1	41 633	0.0
Delkredere	-39 000	0.0	-41 900	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	256 129	0.1	157 333	0.1
Aktive Rechnungsabgrenzung	385 891	0.2	7 108	0.0
Umlaufvermögen	1 570 951	0.8	1 176 762	0.6
Beteiligung Swiss Immoconsult AG	11 584 681	5.6	11 584 681	5.8
Liegenschaften	199 450 000	96.3	191 210 000	95.5
Wertberichtigungen	-5 492 750	-2.7	-3 830 000	-1.9
Anlagevermögen	205 541 931	99.2	198 964 681	99.4
Total Aktiven	207 112 882	100.0	200 141 443	100.0
PASSIVEN				
Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	783 790	0.4	562 043	0.3
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	113 730	0.1	133 141	0.1
Mietzinsvorauszahlungen	618 614	0.3	566 420	0.3
Passive Rechnungsabgrenzung	364 276	0.2	438 492	0.2
Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital	1 880 410	0.9	1 700 096	0.8
Darlehen Swiss Immoconsult AG	600 437	0.3	0	0.0
Hypotheken (kurzfristige Amortisationen)	204 900	1.0	1 960 500	1.0
Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital	2 649 437	1.3	1 960 500	1.0
Hypotheken	125 889 625	60.8	121 398 625	60.7
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	125 889 625	60.8	121 398 625	60.7
Rückstellungen	5 423	0.0	28 927	0.0
Rückstellungen	5 423	0.0	28 927	0.0
Fremdkapital	130 424 895	63.0	125 088 148	62.5
Aktienkapital	70 000 000	33.8	70 000 000	35.0
<i>Gesetzliche Reserven</i>				
Kapitaleinlagereserven	1 908 546	0.9	2 608 546	1.3
Allgemeine gesetzliche Reserven	390 000	0.2	140 000	0.1
<i>Freie Reserven</i>				
Freie Reserven	651 454	0.3	651 454	0.3
Gewinnvortrag	703 295	0.3	18 328	0.0
Reingewinn	3 034 692	1.5	1 634 967	0.8
Eigenkapital	76 687 987	37.0	75 053 295	37.5
Total Passiven	207 112 882	100.0	200 141 443	100.0

ERFOLGSRECHNUNG

NACH HANDELSRECHT (OR)

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	2022 (Jan.–Dez.)		2021 (Jan.–Dez.)	
	CHF	in %	CHF	in %
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG				
Mietertrag	7 795 901	100.0	6 840 041	100.0
Leerstände	-3 958 666	-5.1	-3 097 664	-4.5
Debitorenverluste	-1 017	0.0	-208	0.0
Veränderung Delkredere	0	0.0	-20 200	-0.3
Übriger Liegenschaftsertrag	3 122	0.0	0	0.0
Mietertrag IST	7 402 140	94.9	6 509 869	95.2
Liegenschaftsunterhalt	922 124	11.8	818 236	12.0
Heiz- und Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	97 932	1.2	148 546	2.2
Liegenschaftsverwaltung	318 790	4.1	284 822	4.2
Vermietungskosten	83 988	1.1	40 891	0.6
Fremdkapitalzinsen	1 054 829	13.5	864 542	12.6
Abschreibungen und Wertberichtigungen	1 967 750	25.2	1 649 000	24.1
Versicherungen und Abgaben	104 360	1.3	83 953	1.2
Liegenschaftssteuern	97 852	1.3	60 324	0.9
Baurechtszinsen	26 731	0.3	26 731	0.4
Übriger Liegenschaftsaufwand	7 219	0.1	7 564	0.1
Liegenschaftsaufwand	4 681 575	60.1	3 984 609	58.3
Nettoertrag Liegenschaften	2 720 565	34.9	2 525 260	36.9
MANAGEMENT				
Geschäftsleitung/Management Fee	795 581	10.2	548 575	8.0
Schätzungskosten	48 204	0.6	61 721	0.9
Organkosten	98 961	1.3	83 624	1.2
Kapitalerhöhungskosten	0	0.0	216 501	3.2
Übriger Gesellschaftsaufwand	53 941	0.7	44 450	0.6
Verwaltungsaufwand	996 687	12.8	954 871	14.0
EBIT (operativer Liegenschaftserfolg)	1 723 878	22.1	1 570 389	23.0
Beteiligungsertrag	400 000	5.1	500 000	7.3
Gewinn aus Verkauf von Liegenschaften	1 727 044	22.2	0	0.0
Steueraufwand	-816 228	-10.5	-435 422	-6.4
a.o. Erfolg/Steuern	1 310 814	16.8	64 578	0.9
Reingewinn	3 034 692	38.9	1 634 967	23.9



GELDFLUSSRECHNUNG

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Reingewinn	3 034 692	1 634 967
Abschreibungen/Wertberichtigungen	1 967 750	1 649 000
Buchgewinn aus Verkauf Liegenschaften	-1 727 044	0
Veränderung div. Forderungen	-214 972	38 801
Veränderung transitorische Aktiven	-378 783	-7 108
Veränderung div. Verpflichtungen	254 530	3 536
Veränderung transitorische Passiven	-74 213	241 147
Veränderung Rückstellungen	-23 503	26 497
Cashflow operativ	2 838 457	3 586 840
Kauf Beteiligung	0	-11 584 681
Kauf/Bau Liegenschaften	-18 617 475	-34 646 246
Sanierung Liegenschaften (aktiviert)	0	-400 000
Verkauf Liegenschaften	11 799 953	0
Cashflow investiv	-6 817 522	-46 630 927
Free Cashflow	-3 979 065	-43 044 087
Aufnahme Hypothekendarlehen	12 942 500	24 000 000
Rückzahlung Hypothekendarlehen	-8 363 000	-1 650 500
Aufnahme Intercompany-Darlehen	600 000	0
Erhöhung Aktienkapital nominal	0	20 000 000
Einzahlung Reserven	0	1 560 000
Korrektur Beteiligungsertrag	-400 000	-500 000
Erhaltene Dividenden	400 000	500 000
Bezahlte Dividenden	700 000	-875 000
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven	-700 000	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	3 779 500	43 034 500
Veränderung Liquide Mittel	-199 565	-9 587
Liquide Mittel per 01.01.	903 284	912 871
Liquide Mittel per 31.12.	703 719	903 284
Veränderung Liquide Mittel	-199 565	-9 587

ANHANG

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

ALLGEMEINE ANGABEN

Name der Gesellschaft: ImmoVision2 AG
Rechtsform: Aktiengesellschaft
Sitz der Gesellschaft: Baden AG
UID: CHE-310.169.412

ANZAHL MITARBEITENDE

Die ImmoVision2 AG beschäftigt weniger als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

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

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Eigentumsbeschränkungen Verpfändete Aktiven		
Total Schuldbriefe	139834467	135654467
davon als Sicherheit hinterlegt bei Darlehensgläubiger	139834467	135654467
Anlagewert der verpfändeten Aktiven	193957250	187380000
Brandversicherungswerte von Sachanlagen	146855762	124568188
Risikobeurteilung des Verwaltungsrates	durchgeführt	durchgeführt

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Kapitaleinlagereserven

Anlässlich der Aktienkapitalerhöhung vom 10. Juni 2021 bestätigte die Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, Hauptabteilung Verrechnungssteuer, den Saldo der steuerlich anerkannten Kapitaleinlagereserven mit CHF 2608546. Dieser Betrag gilt analog des nominellen Aktienkapitals als steuerfrei an die Aktionäre rückführbare Kapitaleinlage. Aufgrund der Tatsache, dass die Kapitalerhöhungskosten insbesondere die Emissionsabgabe von diesem Bestand in Abzug gebracht werden, erfolgte im Geschäftsjahr 2021 eine Korrektur im Umfang von CHF 216501 zugunsten der freien Reserven. Nach Ausschüttung im Umfang von CHF 700000 im Jahr 2022 beträgt diese Kapitaleinlagereserve neu CHF 1908546.

Beteiligungen	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Swiss Immoconsult AG (VJ: Swiss Immoconsult Management AG)		
Aktienkapital:	101600	101600
Buchwert Beteiligung:	11584681	11584681
Beteiligungsquote:	100.0%	100.0%

ANTRAG GEWINNVERWENDUNG

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

Der Verwaltungsrat beantragt, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

	2022	2021
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	703295	18328
Jahresgewinn	3034692	1634967
Bilanzgewinn 31.12.	3737987	1653295
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Reserven	-2000000	-250000
Zuweisung an freie Reserven	0	0
Dividendenausschüttung	-1400000	-700000
Vortrag auf neue Rechnung	337987	703295





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

ImmoVision2 AG, Baden

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der ImmoVision2 AG für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Dividendenausschüttung des Bilanzgewinns 2021 nicht dem durch die Revisionsstelle geprüften Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns entsprach. Weiter weisen wir darauf hin, dass die an der Generalversammlung vom 31. Mai 2022 beschlossene Dividende aus Kapitaleinlagereserven über CHF 700'000 ein Verstoß gegen Art. 671 Abs. 3 aOR darstellt.

Baden-Dättwil, 22. März 2023

BDO AG

Matthias Grob

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Jan Trautwein

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

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

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

ImmoVision2 AG
Geschäftsleitung
Haselstrasse 16
5401 Baden

Zürich, 02. März 2023

ImmoVision2 AG
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 01. Januar 2023

An die Geschäftsleitung der ImmoVision2 AG

Referenz-Nummer
109610.2204

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der ImmoVision2 AG (ImmoVision2) gehaltenen 23 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 01. Januar 2023 bewertet.

Bewertungsstandards

Die Marktwertschätzungen wurden von Wüest Partner im Einklang mit den branchenüblichen Standards, insbesondere dem Swiss Valuation Standard (SVS), erarbeitet.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kaufbeziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sind in der Bewertung nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der 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 2022 besichtigt.

Ergebnis

Per 01.01.2023 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 23 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert der 23 Liegenschaften beträgt CHF 227'120'000 (inklusive der Liegenschaften der Swiss Immoconsult AG).

Veränderungen in der Berichtsperiode

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

- Kriens, Luzernerstrasse: Zukauf
- Bonstetten, Schachenmatten: Zukauf
- Jegenstorf, Bimerweg: Verkauf

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, 02. März 2023
Wüest Partner AG



Matthias Weber
Architekt ETH; MAS ETH MTEC/BWI
Partner



Christian Arnet
BSc in Business Administration
Manager

BILANZ

NACH MARKTWERT

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	31.12.2022		31.12.2021	
	CHF	in %	CHF	in %
AKTIVEN				
Flüssige Mittel	703 719	0.3	903 284	0.4
Forderungen gegenüber Mietern	145 917	0.1	109 304	0.1
Übrige Forderungen Dritte	118 295	0.1	41 633	0.0
Delkredere	-39 000	0.0	-41 900	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	256 129	0.1	157 333	0.1
Aktive Rechnungsabgrenzung	385 892	0.2	7 108	0.0
Umlaufvermögen	1 570 952	0.7	1 176 762	0.6
Beteiligung Swiss Immoconsult AG	10 341 585	4.9	10 261 200	5.1
Liegenschaften	200 430 000	94.4	191 620 000	94.4
Anzahlung Liegenschaften	0	0.0	0	0.0
Anlagevermögen	210 771 585	99.3	201 881 200	99.4
Total Aktiven	212 342 537	100.0	203 057 962	100.0
PASSIVEN				
Verbindlich. aus Lieferungen und Leistungen	783 790	0.4	562 043	0.3
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	113 730	0.1	133 141	0.1
Mietzinsvorauszahlungen	618 614	0.3	566 420	0.3
Passive Rechnungsabgrenzung	364 275	0.2	438 492	0.2
Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital	1 880 409	1.0	1 700 096	0.8
Kfr. Darlehen Swiss Immoconsult AG	600 437	0.2	0	0.0
Hypotheken (kurzfristige Amortisationen)	204 900	1.0	1 960 500	1.0
Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital	2 649 437	1.2	1 960 500	1.0
Hypotheken	125 889 625	59.3	121 398 625	59.8
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	125 889 625	59.3	121 398 625	59.8
Rückstellungen	5 423	0.0	28 927	0.0
Rückstellung latente Steuern*	1 294 550	0.6	848 000	0.4
Rückstellungen	1 299 973	0.6	876 927	0.4
Fremdkapital	1 317 194 44	62.0	1 259 36 148	62.0
Aktienkapital	70 000 000	33.0	70 000 000	34.5
Reserven/Gewinnvortrag	5 721 814	2.7	4 587 128	2.3
Reingewinn	4 901 279	2.3	2 534 686	1.2
Eigenkapital	80 623 093	38.0	77 121 814	38.0
Total Passiven	212 342 537	100.0	203 057 962	100.0
KENNZAHLEN MW				
EK-Quote	38.0 %		38.0 %	
EK-Rendite annualisiert (EK gewichtet)	6.2 %		3.9 %	
Cashflowrendite operativ (EK gewichtet)	3.6 %		6.2 %	
TER (Basis NAV)	1.26 %		1.13 %	
TER (Basis GAV)	0.48 %		0.41 %	
innerer Wert pro Aktie in CHF	115.2		110.2	

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

ERFOLGSRECHNUNG

NACH MARKTWERT

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	2022 (Jan.–Dez.)		2021 (Jan.–Dez.)	
	CHF	in %	CHF	in %
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG				
Mietertrag	7 795 901	100.0	6 840 041	100.0
Leerstände	-3 958 866	-5.1	-3 097 64	-4.5
Debitorenverluste	-1 017	0.0	-208	0.0
Veränderung Delkredere	0	0.0	-20 200	-0.3
Übriger Liegenschaftsertrag	3 123	0.0	0	0.0
Mietertrag IST	7 402 141	94.9	6 509 869	95.2
Liegenschaftsunterhalt	922 124	11.8	818 236	12.0
Liegenschaftsverwaltung	318 790	4.1	284 822	4.2
Fremdkapitalzinsen	1 054 829	13.5	864 542	12.6
Übriger Liegenschaftsaufwand	418 082	5.4	368 009	5.4
Liegenschaftsaufwand	2 713 825	34.8	2 335 609	34.1
Nettoertrag Liegenschaften	4 688 316	60.1	4 174 260	61.0
MANAGEMENT				
Geschäftsleitung/Management Fee	795 581	10.2	548 575	8.0
Kapitalerhöhungskosten	0	0.0	216 501	3.2
Schätzungskosten	48 204	0.6	61 721	0.9
Organkosten	98 961	1.3	83 624	1.2
Übriger Gesellschaftsaufwand	53 941	0.7	44 450	0.6
Verwaltungsaufwand	996 687	12.8	954 871	14.0
EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg)	3 691 629	47.4	3 219 389	47.1
Beteiligungsertrag SIMAG	400 000	5.1	500 000	7.3
Gewinn aus Verkauf von Liegenschaften	1 722 043	22.1	0	0.0
Steueraufwand	-816 228	-10.5	-435 422	-6.4
a.o. Erfolg/Steuern	1 305 815	16.8	64 578	0.9
Unternehmenserfolg I	4 997 444	64.1	3 283 967	48.0
Wertveränderung aus Neubewertung	270 000		1 130 000	
Wertveränderung aus Neubewertung Beteiligungen	80 385		-1 323 481	
Veränderung latente Steuer*	-446 550		-555 800	
Total Wertveränderung LG-Portfolio	-96 165	-1.2	-749 281	-11.0
Unternehmenserfolg II	4 901 279	62.9	2 534 686	37.1

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

KONZERNRECHUNG – BILANZ

NACH MARKTWERT

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	ImmoVision2 AG	Swiss Immoconsult AG	Summenbilanz	Elimination	Konzernbilanz 31.12.2022		Konzernbilanz 31.12.2021	
			CHF		CHF	in %	CHF	in %
AKTIVEN								
Flüssige Mittel	703 719	227 031	930 750		930 750	0.4	1 841 295	0.8
Forderungen gegenüber Mietern	145 917	3 310	149 227		149 227	0.1	119 335	0.1
Delkredere	-39 000	0	-39 000		-39 000	0.0	-41 900	0.0
Übrige kurzfristige Forderungen Dritte	118 295	0	118 295		118 295	0.1	41 633	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	256 129	28 373	284 502		284 502	0.1	163 503	0.1
Aktive Rechnungsabgrenzung	385 892	0	385 892		385 892	0.2	42 430	0.0
Umlaufvermögen	1 570 952	258 714	1 829 666	0	1 829 666	0.8	2 166 296	1.0
Beteiligungen	10 341 585	0	10 341 585	-10 341 585	0	0.0	0	0.0
Langfristige Forderungen ggü. Aktionärin	0	600 437	600 437	-600 437	0	0.0	0	0.0
Liegenschaften	200 430 000	26 690 000	227 120 000		227 120 000	99.2	218 340 000	99.0
Anlagevermögen	210 771 585	27 290 437	238 062 022	-10 942 022	227 120 000	99.2	218 340 000	99.0
Total Aktiven	212 342 537	27 549 151	239 891 689	-10 942 022	228 949 666	100.0	220 506 296	100.0
PASSIVEN								
Kreditoren	783 790	37 026	820 817		820 817	0.4	595 993	0.3
Kurzfristiges verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Nahestehenden	600 437	0	600 437	-600 437	0	0.0	0	0.0
Hypotheken (kurzfristige Amortisationen)	2 049 000	169 000	2 218 000		2 218 000	1.0	2 129 500	1.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0	0		0	0.0	0	0.0
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	113 730	4 141	117 871		117 871	0.1	167 810	0.1
Mietzinsvorauszahlungen	618 614	59 434	678 048		678 048	0.3	613 396	0.3
Passive Rechnungsabgrenzung	364 275	116 575	480 850		480 850	0.2	705 156	0.3
Kurzfristiges Fremdkapital	4 529 846	386 176	4 916 021	-600 437	4 315 584	1.9	4 211 855	1.9
Hypotheken	125 889 625	14 847 000	140 736 625		140 736 625	61.5	136 369 625	61.8
Rückstellungen	5 423	4 588	10 012		10 012	0.0	32 400	0.0
Rückstellung latente Steuern*	1 294 550	1 969 800	3 264 350		3 264 350	1.4	2 770 600	1.3
Langfristiges Fremdkapital	127 189 598	16 821 388	144 010 987	0	144 010 987	62.9	139 172 625	63.1
Fremdkapital	131 719 444	17 207 564	148 927 008	-600 437	148 326 571	64.8	143 384 482	65.0
Aktienkapital	70 000 000	200 000	70 200 000	-200 000	70 000 000	30.6	70 000 000	31.7
Reserven/Gewinnvortrag	5 721 814	9 639 154	15 360 968	-9 639 153	5 721 815	2.5	1 744 828	0.8
Jahresergebnis	4 901 279	502 433	5 403 712	-502 432	4 901 280	2.1	5 376 986	2.4
Eigenkapital	80 623 093	10 341 587	90 964 680	-10 341 585	80 623 095	35.2	77 121 814	35.0
Total Passiven	212 342 537	27 549 151	239 891 689	-10 942 022	228 949 666	100.0	220 506 296	100.0
KENNZAHLEN MW								
EK-Quote					35.2%			
EK-Rendite annualisiert (EK gewichtet)					6.2%			
Cashflowrendite operativ (EK gewichtet)					5.47%			
TER (Basis NAV)					1.27%			
TER (Basis GAV)					0.45%			

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

KONZERNRECHUNG – ERFOLGSRECHNUNG

NACH MARKTWERT

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	ImmoVision2 AG	Swiss Immoconsult AG	Summe	Elimination	Konzern-ER 2022 (Jan.–Dez.)		Konzern-ER 2021 (Jan.–Dez.)	
			CHF	CHF	CHF	in %	CHF	in %
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG								
Mietertrag	7 795 901	966 945	8 762 846		8 762 846	100.0	7 881 582	100.0
Leerstände	-395 866	-20 663	-416 528		-416 528	-4.8	-318 049	-4.0
Debitorenverluste	-1 017	0	-1 017		-1 017	0.0	1 292	0.0
Veränderung Delkredere	0	0	0		0	0.0	-20 200	-0.3
Übriger Liegenschaftsertrag	3 123	0	3 123		3 123	0.0	0	0.0
Gewinn aus Verkauf Liegenschaften	1 722 043	0	1 722 043		1 722 043	19.7	136 150	1.7
Nettoerträge	9 124 185	946 282	10 070 466		10 070 467	114.9	7 680 775	97.5
Liegenschaftsunterhalt	922 124	143 322	1 065 446		1 065 446	12.2	967 996	12.3
Liegenschaftsverwaltung	318 790	44 097	362 887		362 887	4.1	333 634	4.2
Fremdkapitalzinsen	1 054 829	107 989	1 162 818		1 162 818	13.3	973 002	12.3
Übriger Liegenschaftsaufwand	418 082	21 618	439 699		439 699	5.0	423 489	5.4
Liegenschaftsaufwand	2 713 825	317 026	3 030 850		3 030 850	34.6	2 698 120	34.2
Nettoertrag Liegenschaften	6 410 360	629 256	7 039 616		7 039 617	80.3	4 982 655	63.2
IMMOBILIENMANAGEMENT								
Geschäftsleitung/Management Fee	795 581	0	795 581		795 581	9.1	548 575	7.0
Schätzungskosten	48 204	0	48 204		48 204	0.6	61 721	0.8
Organkosten	98 961	0	98 961		98 961	1.1	129 597	1.6
Kapitalerhöhungskosten	0	0	0		0	0.0	216 501	2.7
Übriger Gesellschaftsaufwand	53 941	6 261	60 203	-437	59 766	0.7	59 117	0.8
Verwaltungsaufwand	996 687	6 261	1 002 949	-437	1 002 512	11.4	1 015 511	12.9
EBIT	5 413 673	622 994	6 036 667	437	6 037 105	68.9	3 967 144	50.3
Finanzertrag	0	437	437	-437	0	0.0	0	0.0
Finanzaufwand	0	-1 070	-1 070		-1 070	0.0	-2 562	0.0
Finanzergebnis	0	-633	-633	-437	-1 070	0.0	-2 562	0.0
Ergebnis vor Steuern	5 413 673	622 361	6 036 034		6 036 035	68.9	3 964 582	50.3
Beteiligungsertrag	400 000	0	400 000	-400 000	0	0.0	0	0.0
Gewinn aus Fusion mit SIMAG	0	22 047	22 047	-22 047	0	0.0	0	0.0
Steueraufwand	-816 228	-64 776	-881 005		-881 005	-10.1	-650 640	-8.3
a.o. Erfolg/Steuern	-416 228	-42 729	-458 957	-422 047	-881 005	-10.1	-650 640	-8.3
Unternehmenserfolg I	4 997 444	579 633	5 577 077	-422 047	5 155 030	58.8	3 313 942	42.0
Wertveränderung aus Neubewertung	270 000	-30 000	240 000		240 000	2.7	257 084	32.6
Wertveränderung aus Neubewertung Beteiligungen	80 385	0	80 385	-80 385	0	0.0	0	0.0
Veränderung latente Steuer*	-446 550	-47 200	-493 750		-493 750	-5.6	-507 800	-6.4
Total Wertveränderung LG-Portfolio	-96 165	-77 200	-173 365	-80 385	-253 750	-2.9	2 063 044	26.2
Unternehmenserfolg II	4 901 279	502 433	5 403 712	-502 432	4 901 280	55.9	5 376 986	68.2

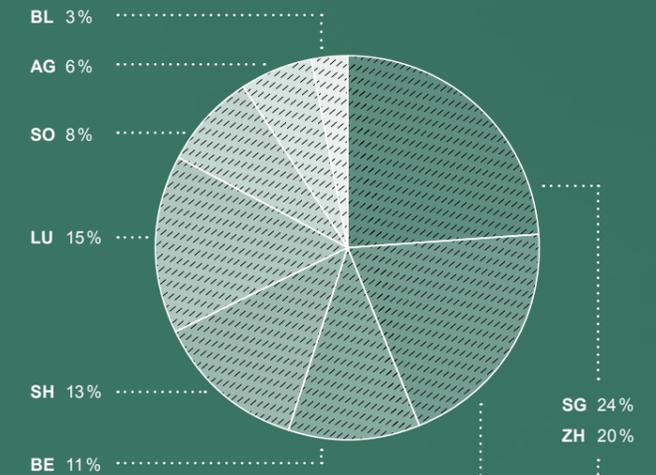
* auf der Bewertungsdifferenz der Liegenschaften zwischen OR und Marktwert werden latente Steuern im Umfang von 20% berücksichtigt.

ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

LIEGENSCHAFTSBESTAND PER 31.12.2022

Kanton	Ort	Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a	Brutto- rendite	Kauf per	Baujahr	Sanierung
ZH	Bonstetten	12		8830000	272000	3.1%	01.11.22	1978	2015
LU	Dierikon	11		5080000	201000	4.0%	01.01.21	1996	
AG	Dottikon	24		6630000	348000	5.2%	01.01.18	1963	1996
SG	Flawil	16		5470000	221000	4.0%	01.12.19	1964	2019
BE	Hasle b. Burgdorf	64	1	18280000	884000	4.8%	01.05.20	1990	
AG	Hedingen	16		7420000	266000	3.6%	01.06.18	1974	2017
LU	Kriens	16	2	9960000	370000	3.7%	01.10.22	1983	
BE	Münchenbuchsee	14		5410000	249000	4.6%	01.11.17	1986	
SH	Neuhausen	58		29600000	1064000	3.6%	01.12.21	2021	
ZH	Oetwil am See	16		6750000	294000	4.4%	01.09.18	1986	
SO	Olten	38		17730000	653000	3.7%	01.12.20	2011	
SG	Rorschach	34	2	19200000	774000	4.0%	01.10.20	2016	
SG	St. Gallen	38		17040000	666000	3.9%	01.07.20	1986	
BE	Unterseen	9		3550000	142000	4.0%	01.12.17	1968	2017
SG	Uznach	38	2	12530000	669000	5.3%	01.12.19	1985	
SO	Wangen a.d.A.	27		6290000	355000	5.6%	01.04.18	1984 – 1991	
AG	Wettingen	16	2	8030000	302000	3.8%	01.05.18	1954	2004
ZH	Winterthur	10		5920000	203000	3.4%	01.06.18	1958	2007
ZH	Zürich-Höngg	8		6710000	180000	2.7%	01.10.21	1958	
Total		465	9	200 430 000	8 112 000	4.0%			
Swiss Immoconsult AG									
BL	Allschwil	12		5940000	202000	3.4%	01.01.21	1966	2019
BE	Bern	8	1	4950000	149000	3.0%	01.01.21	1979	
ZH	Bülach	17	1	10480000	395000	3.8%	01.01.21	1991	
BE	Rüfenacht	15		5320000	222000	4.2%	01.01.21	1975	
Total		52	2	26 690 000	968 000	3.6%			
Total		517	11	227 120 000	9 081 000	4.0%			

MARKTWERT VERTEILUNG NACH KANTONEN





ImmoVision2 AG

**Haselstrasse 16
5400 Baden**

Telefon +41 56 203 50 00
simon.meier@markstein.ch