

immo**VISION**3

GESCHÄFTSBERICHT 2022



INHALTS- VERZEICHNIS

KENNZAHLEN 2022	04
LAGEBERICHT 2022	06
CORPORATE GOVERNANCE	15
BILANZ (NACH OR)	22
ERFOLGSRECHNUNG (NACH OR)	23
GELDFLUSSRECHNUNG	24
ANHANG	25
ANTRAG GEWINNVERWENDUNG	26
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	27
BILANZ (NACH MARKTWERT)	28
ERFOLGSRECHNUNG (NACH MARKTWERT)	29
ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO	30

Die Illustration des vorliegenden Geschäftsberichts
gibt Ihnen einen Eindruck über den Neubau Stein am Rhein.

KENNZAHLEN 2022

Abschluss per 31.12.2022

Periode von 7.4.2022 bis 31.12.2022

	ImmoVision3 AG	
Immobilienbestand nach OR	CHF	14 360 000
Immobilienbestand nach Marktwerten	CHF	14 210 000
Ertrag aus Vermietung	CHF	349 470

Jahresrechnung nach Obligationenrecht

Bilanzsumme	CHF	21 136 538
Aktienkapital	CHF	20 000 000
Eigenkapital	CHF	19 918 799
Unternehmenserfolg	CHF	-81 201
Eigenkapitalquote		94.2%

Jahresrechnung nach Marktwerten

Bilanzsumme	CHF	20 986 538
Eigenkapital	CHF	19 768 799
Unternehmenserfolg	CHF	-231 201
Eigenkapitalquote		94.2%
Durchschnittliche Eigenkapitalrendite ¹		-1.6%

Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen/Wertänderungen (EBITDA)	CHF	80 619
---	-----	--------

Operativer Cashflow	CHF	279 829
Netto Cashflow (Veränderung flüssige Mittel)	CHF	529 545

Cashflowrendite operativ zu Marktwerten ¹		3.91%
TER (total expense ratio) Basis NAV ¹		0.27%
TER (total expense ratio) Basis GAV ²		0.25%

¹ Basierend auf dem durchschnittlichen, gewichteten Eigenkapital

² Basierend auf dem durchschnittlichen, gewichteten Gesamtkapital



PORTFOLIOÜBERSICHT



OBJEKTE

PROJEKTE

Hirschthal

Stein am Rhein

LAGEBERICHT 2022

Mit Freude veröffentlichen wir hiermit den ersten Geschäftsbericht zur im April 2022 gegründeten Immobilien-Investmentgesellschaft ImmoVision3 AG. Das erste Geschäftsjahr kommt als verkürztes Berichtsjahr daher (Berichtsperiode: 7. April bis 31. Dezember 2022).

Rückblickend auf die zahlreichen Marktturbulenzen und -veränderungen war es ein äusserst herausforderndes erstes Geschäftsjahr. Die Bewegungen am Kapitalmarkt waren ungewohnt heftig, die Teuerungsraten schnellten weltweit hoch, und

die Zinswende ist nach einer längeren Niedrigzinsphase abrupt eingetreten. Dennoch haben sich die Preise von Renditeliegenschaften in der Schweiz bislang kaum von ihren Höchstständen wegbewegt.

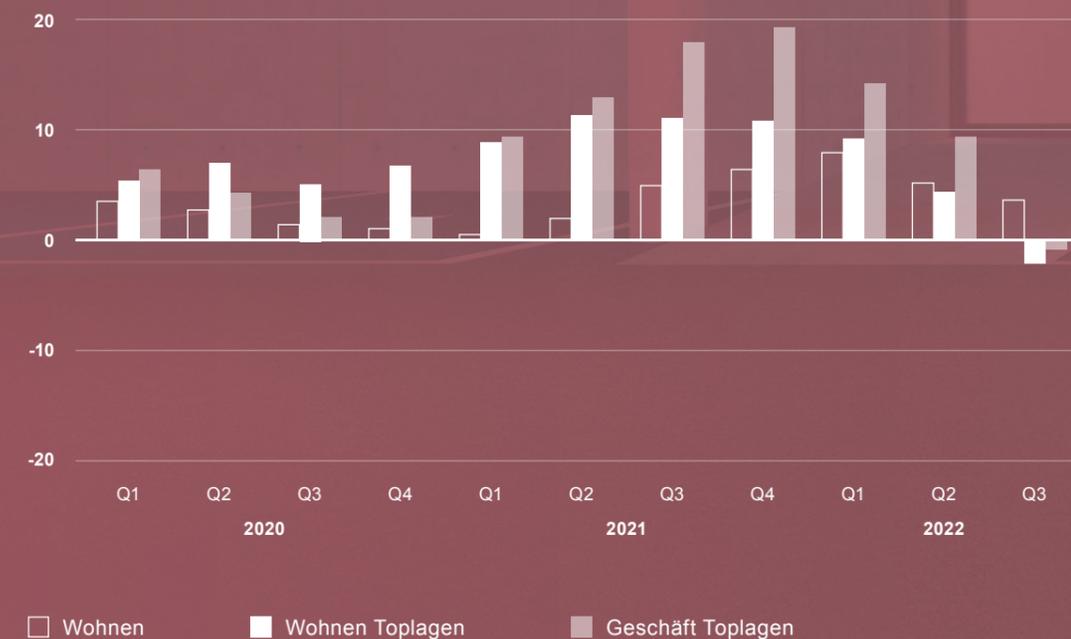
Für Kapitalmarktinvestoren von kotierten Immobilienaktiengesellschaften und Immobilienfonds war es ein schwieriges Jahr. Sie hatten infolge der hohen Agios deutliche Kursverluste zu verkräften. Die kotierten Schweizer Immobilienfonds mit Fokus «Wohnen» verloren im Durchschnitt über 15%.

BÖRSENNOTIERTE IMMOBILIENINVESTITIONEN Preisveränderung gegenüber Vorjahr, in %



Quelle: Bloomberg, Wüest Partner AG, SNB, UBS

DIREKTE IMMOBILIENINVESTITIONEN Preisveränderung gegenüber Vorjahr, in %



Quelle: Bloomberg, Wüest Partner AG, SNB, UBS

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 (+73 000 Personen). Zusammen mit der rückläufigen Bautätigkeit führte dies auf den Wohnungsmärkten zu weiter sinkenden Leerständen und teilweise sogar zu steigenden Mieten in den Zentren.

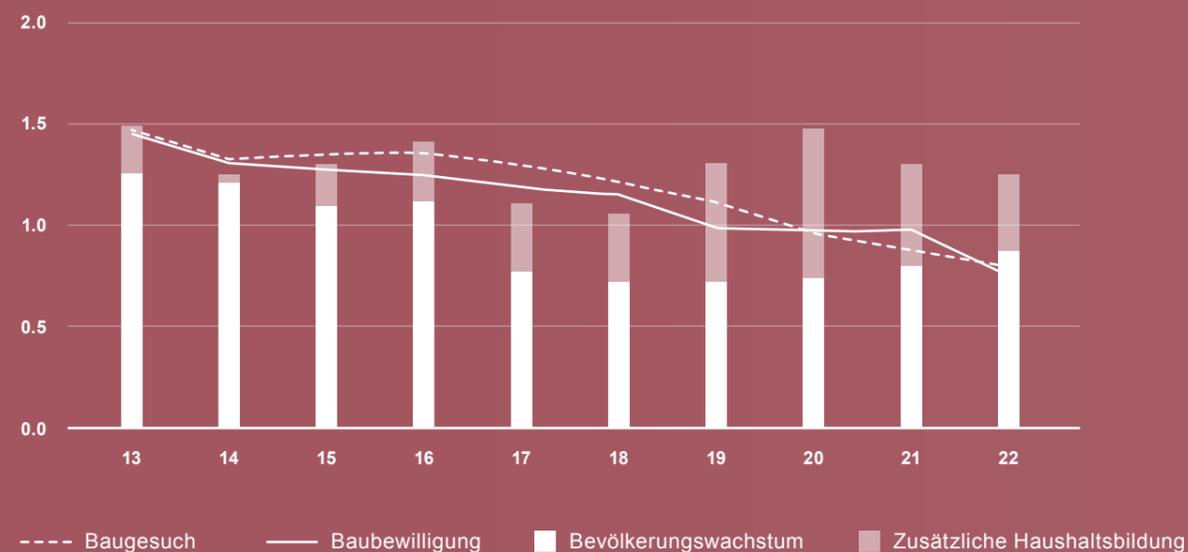
Insbesondere die starke Nachfrage nach Mietwohnungsraum hat uns motiviert, diese neue Immobiliengesellschaft zu lancieren. Zusammen mit unseren Akquisitions- und Projektentwicklungs-kompetenzen werden wir in einer ersten Phase auf die Investitionstätigkeit fokussieren. Dabei zielen wir auf Neubauprojekte an attraktiven Standorten mit gegebener Nachfrage nach Mietwohnungen ab, womit wir einerseits ein Teil der Entwicklungsrendite, andererseits – durch die positive Vermietung – stetige Cashflows generieren können. Mit diesem Neubaufokus kann zudem den Nachhaltigkeitskriterien, welchen wir uns im Grundsatz verpflichtet haben, Rechnung getragen werden.

Die grosse Herausforderung in der ersten Investmentphase liegt in der Akquisition von rendite-trächtigen Neubauprojekten. Es kommt häufig vor, dass die zum Verkauf stehenden Grundstücke oder Projekte in mehrstufigen Bieterverfahren Immobilienpromotoren zugesprochen werden, welche das Investment als Stockwerkeigentumsentwicklung kalkulieren und durch die dabei besseren Renditeaussichten einen höheren Grundstückerpreis bezahlen mögen, unter wessen Prämissen sich eine Mietwohnungsüberbauung nicht mehr rechnet.

Dieses fordernde Immobilienmarktumfeld verlangt von uns eine sorgfältige Analysefähigkeit sowie Weitsicht bei den Entscheidungen von Investitionsvorhaben, Zielgruppen- und Produktdefinitionen sowie Materialisierungs- und Nachhaltigkeitskonzepten.

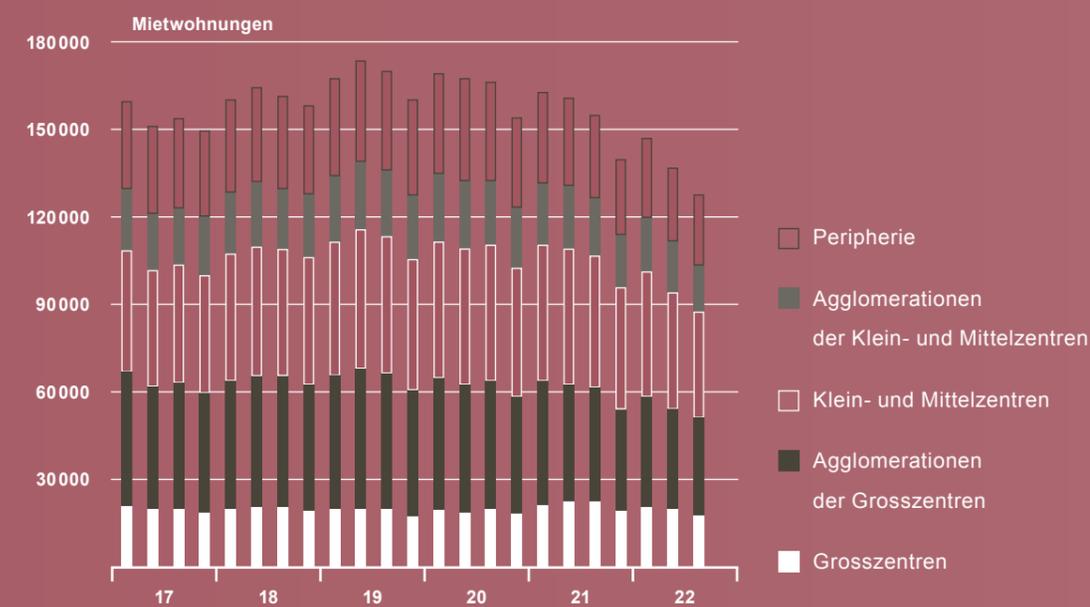
WOHNUNGSMARKT: NACHFRAGE & ANGEBOT

am Bestand, in %



Quelle: BFS, UBS

ANZAHL ANGEBOTENE OBJEKTE PRO QUARTAL



Quelle: Wüest Partner AG

ERGEBNIS 2022

Das anlässlich der Gründung liberierte nominelle Aktienkapital von CHF 20 Mio. konnte in den ersten Monaten in zwei Immobilienanlagen investiert werden. Um von Beginn weg regelmässige Erträge vereinnahmen zu können, wurde eine Bestandeswohnüberbauung mit drei Mehrfamilienhäuser in Hirschthal AG auf die Bilanz genommen. Der strategische Investmentfokus zielt unverändert auf Neubauprojekte ab, dennoch war es aus finanzstrategischen Überlegungen wichtig in einer ersten Portfolioaufbauphase eine ertragsgenerierende Anlage akquirieren zu können. Im vierten Quartal konnte schliesslich in das erste Neubauprojekt investiert werden. Dabei handelt es sich um eine U-förmige Wohnüberbauung bestehend drei Baukörpern mit insgesamt 70 Mietwohnungen in Stein am Rhein SH. Die ImmoVision3 AG wird nach Fertigstellung im Sommer 2024 rund 60 % dieser Gesamtüberbauung ins Portfolio übernehmen können.

Da die Mietzinserträge aus den 26 Mietwohnungen in Hirschthal AG insbesondere die Gründungskosten – bestehend hauptsächlich aus der Emissionsabgabe an die Eidgenössische Steuerverwaltung – nicht zu decken vermochten, resultierte im Kurzzjahr 2022 (Periode: April bis Dezember 2022) ein Jahresverlust. Beim Investmentfokus auf Neubauprojekte verstreichen während der Entwicklungs-, Bewilligungs- und Realisierungsphase mehrere ertragslose Monate. Sobald die ersten Neubauten ins Portfolio übertragen werden können und diese durch die Vermietung Erträge generieren, wird sich diese Ertragslage Schritt für Schritt entspannen. Im Weiteren erhoffen wir uns mit dieser Strategie eine Entwicklungsrendite generieren zu können, welche zum Zeitpunkt der Fertigstellung respektive des Bezugs der Mietwohnungen in Form einer positiven Wertänderung entsteht.

KAPITALSTRUKTUR

Das Aktienkapital beträgt nominal CHF 20 Mio.; eingeteilt in 200 000 Namenaktien à nominal CHF 100.00. Das Eigenkapital soll inskünftig durch die umfassende Zuweisung der thesaurierten Gewinne an die Reserven gestärkt werden. Eine ausgeprägte Eigenkapitalbasis ist notwendig, um bei allfälligen raschen Veränderungen auf dem Kapital- oder Immobilienmarkt (beispielsweise abrupter Zinsanstieg, Leerstandzunahme, Wertkorrekturen) bestehen zu können. Im Weiteren trägt das solide Eigenkapital dazu bei, bestehende Planungs-, Erstellungs- und Vermietungsrisiken abfedern zu können.

Die Gesellschaft hat die Möglichkeit mittels Fremdkapitaleinsatz von maximal 66 % auf dem Assetvolumen einen positiven Leverage-Effekt zur Optimierung der Eigenkapitalrendite einzusetzen. Von diesem Fremdkapital-Leverage wurde im ersten Geschäftsjahr noch kaum Gebrauch gemacht, da in der frühen Investmentphase in erster Linie das Eigenkapital investiert wird und erst bei weiteren Akquisitionen die grundpfandgesicherten Darlehen zum Zuge kommen.

FREMDKAPITALSTRUKTUR HYPOTHEKEN – DURATION

Fälligkeit	Prozent	CHF
< 1 Jahr	100 %	1 000 000

IMMOBILIENPORTFOLIO

INVESTITIONEN

Damit die Ertragsseite von Beginn weg alimentiert werden konnte, tätigte die ImmoVision3 AG per 1. Mai 2022 das erste Investment in eine Mehrfamilienhausüberbauung mit 26 vermieteten Wohnungen in der Gemeinde Hirschthal AG. Der strategische Hauptfokus liegt nach wie vor auf Neubauprojekten womit man auf nachhaltige Neubauten mit grosszügigen Wohnungsgrundrissen, vorteilhafter Kosten-/Ertragsstruktur und modernem Materialisierungskonzept abzielt. Trotz möglichen temporären Leerstandverlusten in der Erstvermietungsphase wirken sich bei neuwertigen Bauten die anfänglich konstant tieferen Unterhaltskosten positiv auf die Nettoertragsrendite und konsequenterweise auf die Eigenkapitalrendite aus.

Gegen Ende 2022 konnte die ImmoVision3 AG zudem einen Anteil mit 42 Mietwohnungen an einer neuen Wohnüberbauung in Stein am Rhein SH erwerben. Die Bauarbeiten befinden sich bereits in der Ausführungsphase. Mit dem Bezug der Objekte kann im Sommer 2024 gerechnet werden. Diese Wohnüberbauung liegt am südlichen Ende der Bauzonengrenze, was mit Weitsicht über eine weite Landwirtschaftszone verbunden ist und dadurch der Mieterschaft die willkommene Naturnähe garantiert. In Richtung Norden erreicht man in Fussdistanz den Bahnhof, die Altstadt und den Rhein-Flusslauf, welcher im Sommer zum Schwimmen und Verweilen einlädt.

Mit dem ausgewogenen Wohnungsmix bestehend aus Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen werden mehrere Mietersegmente angesprochen; Singles, Paare, Familien oder Personen, die eine komfortable barrierefreie Mietwohnung für den dritten Lebensabschnitt suchen. Den Anforderungen an die E-Mobilität wird mittels Installation einer umfassenden Ladeinfrastruktur in der

Einstellhalle Rechnung getragen. Die Wärmege-winnung erfolgt mittels Erdsonden-Wärmepumpe; ein Teil des Strombedarfes wird von der PV-Anlage auf den Dächern produziert. Mit diesem Nachhaltigkeitskonzept wird der übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie in geeigneter Weise Rechnung getragen.

LIEGENSCHAFTSERTRAG

Der Mietertrag setzt sich im Geschäftsjahr 2022 ausschliesslich aus den Nettomietzinseinnahmen aus den 26 Mietwohnungen in Hirschthal AG zusammen. Der Liegenschaftsrechnung werden die oftmals bei Mieterwechsel anfallenden Instandhaltungsarbeiten und der Haushaltsgerätereinsatz belastet. Im Weiteren fallen die Honorare zulasten den Bewirtschaftungs- und Hauswartungsunternehmen sowie die ordentlichen Abschreibungen von 1 % an. Als Liegenschaftsertrag 2022 resultiert TCHF 167 was knapp 50 % des Mietertrages entspricht.

BEWERTUNG

Die fertigerstellten und ertragsgenerierenden Liegenschaften werden per Bilanzstichtag jeweils durch die unabhängige Schätzungsgesellschaft Wüest Partner AG bewertet. Diese Bewertungen werden mittels verbreiteter Discounted Cashflow-Methode (DCF) vorgenommen. Der Marktwert der Renditeliegenschaft in Hirschthal AG resultiert per Bilanzstichtag bei CHF 14.21 Mio. Die Abwertung im Vergleich zum Anlagewert (inkl. Transaktionskosten) beträgt TCHF 295 resp. 2.0 %. Dieser Einwertungsverlust umfasst betragsmässig in etwa die Kauftransaktionskosten, womit diese Wohnüberbauung in der Retrospektive zu Marktwerten gekauft wurde, da der Nettotransaktionspreis in der Wiederbewertung per Bilanzstichtag von der Schätzungsexpertin bestätigt wurde.

FINANZKOMMENTAR

Rechnungslegung und Buchführung

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

JAHRESRECHNUNG 2022 NACH HANDELSRECHT (OR)

BILANZ

Der Bilanzwert der Renditeliegenschaft in Hirschthal AG beträgt per Ende Geschäftsjahr CHF 14.36 Mio.; nach Verbuchung der ordentlichen Abschreibungen. Die Position «Anzahlung Liegenschaften» beinhaltet den anteiligen Grundstückspreis des Neubauprojektes in Stein am Rhein SH. Die Schlusszahlung für das gesamte Bauwerk und damit zusammenhängend die Überführung der Liegenschaft ins Renditeanlagenportfolio erfolgt per Fertigstellung im Sommer 2024.

In einer ersten Investmentphase wurde das nominelle Gründungskapital von CHF 20 Mio. investiert. Für die Bedienung der Anzahlungsverpflichtung des Grundstückspreises Stein am Rhein SH wurde die erste grundpfandgesicherte Fremdfinanzierungstranche (SARON-Hypothek) von über

CHF 1 Mio. aufgenommen. Die Eigenkapitalquote liegt infolge des noch nicht vollständig ausgenutzten Fremdkapital-Leverages per Stichtag bei 94.2%.

ERFOLGSRECHNUNG

Der Nettomietertag aus der Vermietung der Wohnüberbauung in Hirschthal AG für die ersten acht Monate im Geschäftsjahr 2022 – infolge Liegenschaftsverkauf per 1. Mai 2022 – beträgt TCHF 350. Die 26 Mietwohnungen waren über die ganze Berichtsperiode lückenlos vermietet.

Der Liegenschaftsunterhalt umfasst die ordentlichen Unterhalts-, Reparaturauslagen und die Kosten für den Haushaltsgeräteersatz, welche hauptsächlich bei Mieterwechsel anfallen. Im Liegenschaftsverwaltungsaufwand werden die Kosten für die externen Bewirtschaftungs- und Hauswartfirmen belastet.

Die ordentlichen jährlichen Abschreibungen werden mit 1% auf den Liegenschaftsbuchwerten angesetzt. Die Auslagen für Sach-, Haftpflicht- und Erdbebenversicherungen gehen ebenso zulasten der Erfolgsrechnung, da diese nicht Bestandteil der auf die Mieterschaft umwälzbaren Nebenkosten darstellen.

Unter Berücksichtigung des Steueraufwandes, welcher sich aufgrund des Ergebnisses ausschliesslich aus den kantonalen und kommunalen Kapitalsteuern zusammensetzt, resultiert ein Jahresverlust 2022 von CHF 81 201.

DIE GROSSE HERAUSFORDERUNG IN DER ERSTEN INVESTMENTPHASE LIEGT IN DER AKQUISITION VON RENDITETRÄCHTIGEN NEUBAUPROJEKTEN.



MARKTWERTBETRACHTUNG

BILANZ

Im Gegensatz zur Bilanz nach Handelsrecht (OR) werden bei dieser Betrachtung die fertig erstellen und vermieteten Renditeliegenschaften zu Marktwerten bewertet. Basis dieser Bilanzwerte bilden die Marktwertschätzungen der Wüest Partner AG nach verbreiteter DCF-Methode, wo alle prognostizierten zukünftigen Zahlungsströme auf den Bewertungszeitpunkt diskontiert werden. Der angewendete Diskontierungssatz ergibt sich jeweils aus der Beurteilung von Lage- und Objektqualitätskriterien. Bei der Durchführung dieser Schätzungen per 31. Dezember 2022 wurde dem Umstand steigender Betriebs-, Unterhalts-, Energie- und Instandstellungskosten Rechnung getragen.

Die Bewertung der Wohnüberbauung in Hirschthal AG kommt per Bilanzstichtag auf einen Wert von CHF 14.21 Mio. Sowohl die Anzahlungen wie auch die Projektkosten für in Bau befindliche Liegenschaften werden bis zu deren Fertigstellung und Bezug at-cost bilanziert.

Infolge des Periodenverlustes resultiert der innere Wert pro Aktie per 31. Dezember 2022 bei CHF 98.80.

ERFOLGSRECHNUNG

Der Nettoertrag aus dem Anlagengeschäft von Renditeliegenschaften beträgt TCHF 312 und entspricht damit rund 89% des Soll-Mietertrages. Da unter diesen Buchführungsrichtlinien keine Abschreibungen verbucht werden, weil ausschliesslich die Marktwerte aus den Bewertungen massgebend sind, können diese Grössen auch als Cashflow aus der Liegenschaft verstanden werden.

Unter Berücksichtigung der Verwaltungs- und Gesellschaftskosten – bestehend hauptsächlich aus der Management Fee und den Gründungskosten – resultiert ein EBITDA von TCHF 81. Nach Abzug des Steueraufwandes für die Kapitalsteuern und der Wertänderung von TCHF -295, basierend auf dem Bewertungsergebnis durch Wüest Partner AG, kommt im Gründungsjahr ein Nettoergebnis von CHF -231'201 zustande.

AUSBLICK 2023

Im Geschäftsjahr 2023 wird der Fokus auf den weiteren Portfolioausbau, welcher durch Akquisitionen von geeigneten Neubauprojekten erfolgen soll, gelegt. Parallel dazu wird der Baufortschritt und die Bauqualität, der sich in Bau befindlichen Wohnüberbauung in Stein am Rhein SH eng beobachtet und begleitet. Damit soll sichergestellt werden, dass die Mieterschaft im Sommer 2024 mit Freude hochwertige und möglichst mängelfreie Wohnungen beziehen können.



Dr. Philip Funk
Präsident des
Verwaltungsrates



Simon Meier
Geschäftsleiter

CORPORATE GOVERNANCE

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND AKTIONARIAT

Die ImmoVision3 AG wurde am 7. April 2022 mit einem nominellen Aktienkapital von CHF 20 Mio. gegründet. Im Investmentfokus stehen Neubauprojekte und Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung in der Deutschschweiz. Die Überschüsse und Gewinne werden vollständig thesauriert und dadurch ins Immobilienvermögen reinvestiert.

ORGANISATION DER GESELLSCHAFT

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

ImmoVision3 AG, Hauptsitz Baden AG
UID-Registernummer: CHE-257.865.777

Das Aktionariat zählt per Bilanzstichtag weniger als zehn Aktionäre, wovon drei der Kategorie «institutionelle Investoren» angehören. Sämtliche institutionelle und private Eigenkapitalgeber haben deren Sitz resp. Wohnsitz in der Schweiz. Es ist beabsichtigt, dass mittelfristig das Aktienkapital auf eine grössere Anzahl Aktionäre/innen verteilt wird, so dass kein/e Aktionär/in aufgrund deren Beteiligungsquote einen bedeutenden Einfluss auf die Gesellschaft ausüben kann.



IMMOVISION3 AG

delegiert die Geschäftsführung und das
Asset- und Portfoliomanagements an



MARKSTEIN ADVISORY AG



KAPITALSTRUKTUR

Das nominelle Aktienkapital beträgt CHF 20 Mio. und ist in 200 000 vinkulierte Namenaktien zu nominal CHF 100 eingeteilt, welche voll liberiert sind. Es besteht weder genehmigtes noch bedingtes Kapital. Beschränkungen der Übertragbarkeit (Vinkulierungen) sind in den Statuten geregelt. Andere Beschränkungen existieren nicht.

Valor-Nr. 118687741
ISIN: CH1186877416

VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat besteht ausschliesslich aus nicht exekutiven Mitgliedern. Der Verwaltungsrat trifft sich in der Regel jährlich zu vier bis fünf ordentlichen Verwaltungsratssitzungen sowie, je nach Bedarf, zu kurzfristig einberufenen ausserordentlichen Sitzungen. Entscheide können auch im Zirkulationsverfahren getroffen werden. Alle Entscheide des Verwaltungsrates werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei die Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident, bei Wahlen das Los. Die Geschäftsleitung nimmt üblicherweise an den Verwaltungsratssitzungen teil und bereitet die Geschäfte vor. Es existieren keine Ausschüsse oder Kommissionen.

AMTSZEIT

Die Wahl des Verwaltungsrates erfolgt jeweils für eine Amtsdauer von einem Jahr. Eine Beschränkung der totalen Amtsdauer existiert nicht. Der Verwaltungsrat setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Präsident Dr. iur. Philip Funk

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

Austritt per Ende Geschäftsjahr 2022

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

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

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

Der Verwaltungsrat hat im Gründungsjahr 2022 vollumfänglich auf eine Entschädigung verzichtet.

GESCHÄFTSLEITUNG

Grundsatz

Die ImmoVision3 AG beauftragt die Markstein Advisory AG, Baden mit der gesamten operativen Geschäftsführung der Gesellschaft. Dazu gehören die Umsetzung der Liegenschaftskäufe/-verkäufe sowie Sanierungs- und Bauprojekte, die Betreuung der finanziellen und steuerlichen Angelegenheiten der Gesellschaft sowie die Führung der administrativen und technischen Liegenschaftsverwaltungen. Die Entschädigung der Markstein Advisory AG setzt sich wie folgt zusammen:

- **Jährliche Managementfee**
0.25 % des Gesamtvermögens
- **Kommission bei Kauf & 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.

EINTRAGUNG IM AKTIENBUCH

Die ImmoVision3 AG führt über die Namenaktien ein Aktienregister. Der Eintrag in das Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder die Begründung einer Nutznießung voraus. Namenaktien dürfen nur mit Zustimmung des Verwaltungsrates übertragen werden. Diese Beschränkung gilt auch für die Begründung einer Nutznießung.

REVISION

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

Als Revisionsstelle ist BDO AG, Baden gewählt und mandatiert, welche auch die Revision der Jahresrechnung und des Lageberichtes 2022 durchgeführt hat. Herr Matthias Grob, zugelassener Revisionsexperte, ist der verantwortliche leitende Revisor.

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

RISIKOMANAGEMENT

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

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

BEWERTUNG

Die Renditeliegenschaften werden durch die Wüest Partner AG zwei Mal jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die Bewertung erfolgt nach dem Grundsatz des « fair value ». Dieser Ansatz

verfolgt das Ziel, den ermittelten Marktwert als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielenden Verkaufspreisen zu definieren, der unter fairen Bedingungen am freien Markt erzielt werden kann. Die Bewertung erfolgt in der Regel nach der Discounted Cashflow-Methode (DCF). Der Marktwert ergibt sich in der DCF-Bewertung aus der Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Geldflüsse unter Berücksichtigung der Investitionen bzw. Instandhaltungs- und übrigen Liegenschaftskosten.

NACHHALTIGKEIT

In Bezug auf die Nachhaltigkeit orientiert sich die Gesellschaft an den aktuell geltenden Normen sowie gesellschaftlichen und ökologischen Trends. Der umfassende Schweizer Nachhaltigkeitsstandard ist der « Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS ». Der Standard wurde auf Initiative von Wirtschaft und öffentlicher Hand entwickelt. Der SNBS ging aus der Strategie nachhaltige Entwicklung des Bundesrats hervor, welche in regelmässigen Abständen nachgeführt wird. Als Basis wurden bestehende Konzepte wie das von Minergie oder Minergie-Eco und die SIA-Norm 112-1 genommen und erweitert, dass schliesslich die drei Säulen der Nachhaltigkeit « Gesellschaft », « Wirtschaft » und « Umwelt » ganzheitlich integriert sind. Es ging immer darum, ein einfach anwendbares Instrument zu schaffen, das ein Mehrwert für die Bau-, Planungs- und Immobilienbranchen bietet und auch freiwillig anwendbar ist.

Der SNBS deckt das Gebäude an sich und den Standort im Kontext seines Umfeldes ab. Er ermöglicht es, die Bedürfnisse der Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen und umfassend in Planung, Bau und Betrieb einzubeziehen. Voraussetzung hierfür ist die Sicht auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.



Die ImmoVision3 AG fokussiert strategiegemäss auf die Entwicklung und Realisierung von neuen Wohnüberbauungen. Je nachdem in welcher Entwicklungsphase die Gesellschaft ein Projekt akquirieren kann, desto unterschiedlich fällt der Einfluss auf das Bauprojekt und damit zusammenhängend auf die Nachhaltigkeitskriterien aus.

Auf jeden Fall legen wir von Anfang an ein Augenmerk auf die oben symbolisierten Nachhaltigkeitsthemen.

Bei der Wärmeerzeugung werden bei Neubauten und Sanierungen fossile Erzeugnisse wenn immer möglich vermieden oder ersetzt. Wo es ökonomisch vertretbar und technisch sinnvoll erachtet wird, werden PV-Anlagen erstellt. Um den für die zukünftigen Anforderungen an die E-Mobilität gerecht zu werden, planen wir in den Einstellhallen intelligente Elektroladesysteme. Umfassende Energielabels wie beispielsweise Minergie oder Minergie-Eco können projektspezifisch angestrebt werden.

INFORMATIONSPOLITIK

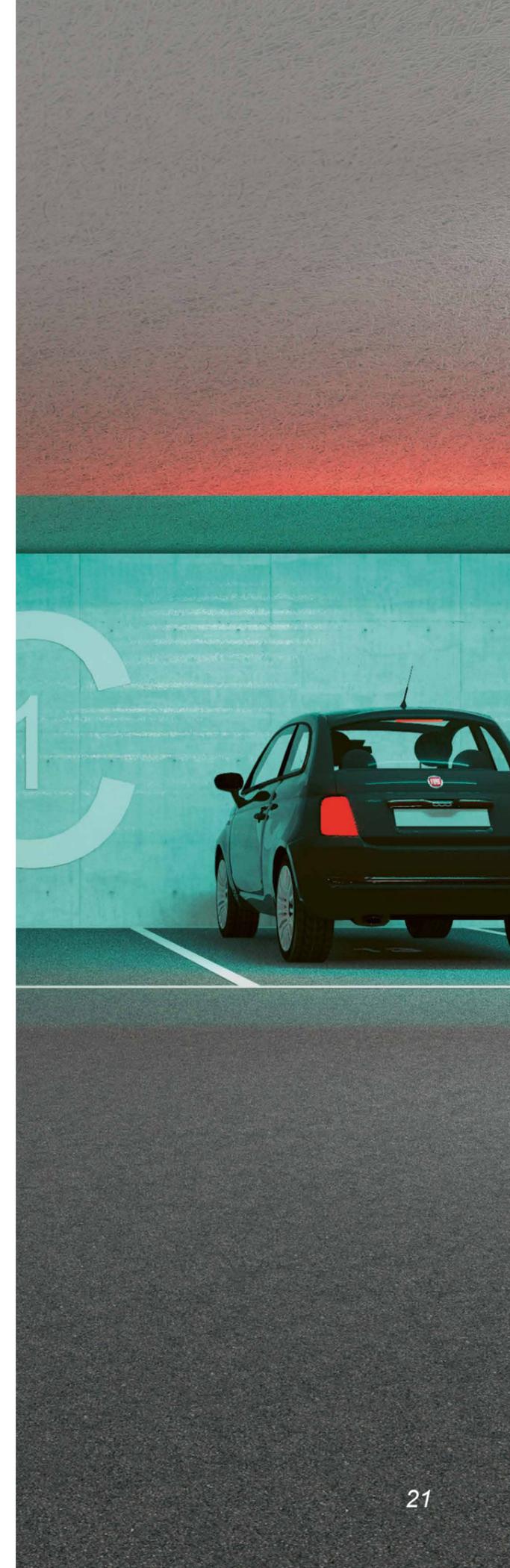
Die Gesellschaft informiert ihre Aktionäre jährlich im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung sowie via Website über sämtliche Portfolio- und Gesellschaftsaktualitäten, zeitgerecht und mit grösstmöglicher Transparenz über den Geschäftsverlauf. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form des 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



EIN GEBÄUDE IST NACHHALTIG, WENN

GESELLSCHAFT

Kontext und Architektur
Optimal in das Umfeld integriert

Planung und Zielgruppen
Früher Einbezug der Stakeholder

Nutzung und Raumgestaltung
Hohe Nutzungsqualität

Wohlbefinden und Gesundheit
Hoher Komfort im Innenraum

WIRTSCHAFT

Kosten
Über den Gebäude-Lebenszyklus optimierte Kosten

Handelbarkeit
Eigentumsverhältnisse und Nutzbarkeit

Ertragspotenzial
Gutes Verhältnis von Ertragspotenzial und Kosten

Regionalökonomie
Positiver Beitrag zur Regionalökonomie

UMWELT

Energie
Effizient und hoher Anteil erneuerbarer Energien

Klima
Minimale Treibhausgasemissionen

Ressourcen und Umwelt
Schonende Erstellung und Betrieb

Natur und Landschaft
Integration vorhandener Potenziale

Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Quelle: Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS)

BILANZ

NACH HANDELSRECHT (OR)

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	31.12.2022	
	CHF	in %
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	529 545	2.5
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	1 709	0.0
Umlaufvermögen	531 254	2.5
Liegenschaften	14 505 000	68.6
Anzahlung Liegenschaften	6 245 284	29.5
Wertberichtigungen	-145 000	-0.7
Anlagevermögen	20 605 284	97.5
Total Aktiven	21 136 538	100.0
PASSIVEN		
Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	141 125	0.7
Mietzinsvorauszahlungen	42 430	0.2
Passive Rechnungsabgrenzung	21 231	0.1
Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital	204 786	1.0
Hypotheken	1 000 000	4.7
Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital	1 000 000	4.7
Rückstellungen	12 953	0.1
Rückstellungen	12 953	0.1
Fremdkapital	1 217 739	5.8
Aktienkapital	20 000 000	94.6
Freie Reserven		
Unternehmenserfolg	-81 201	-0.4
Eigenkapital	19 918 799	94.2
Total Passiven	21 136 538	100.0

ERFOLGSRECHNUNG

NACH HANDELSRECHT (OR)

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	2022 (Apr.–Dez.)	
	CHF	in %
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG		
Mietertrag	349 720	100.0
Leerstände	-250	-0.1
Mietertrag IST	349 470	99.9
Liegenschaftsunterhalt	16 754	4.8
Liegenschaftsverwaltung	15 055	4.3
Fremdkapitalzinsen	289	0.1
Abschreibungen und Wertberichtigungen	145 000	41.5
Versicherungen und Abgaben	4 680	1.3
Übriger Liegenschaftsaufwand	248	0.1
Liegenschaftsaufwand	182 026	52.0
Nettoertrag Liegenschaften	167 444	47.9
MANAGEMENT		
Geschäftsleitung/Management Fee	27 338	7.8
Schätzungskosten	3 000	0.9
Organkosten	3 231	0.9
Gründungs- und Kapitalerhöhungskosten	193 453	55.3
Übriger Gesellschaftsaufwand	4 803	1.4
Verwaltungsaufwand	231 825	66.3
EBIT (operativer Liegenschaftserfolg)	-64 381	-18.4
Steueraufwand	-16 820	-4.8
Steuern	-16 820	-4.8
Unternehmenserfolg	-81 201	-23.2

GELDFLUSSRECHNUNG

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

31.12.2022 (Apr.–Dez.)

	CHF
Unternehmenserfolg	-81 201
Abschreibungen/Wertberichtigungen	145 000
Veränderung div. Forderungen	-1 709
Veränderung div. Verpflichtungen	183 555
Veränderung transitorische Passiven	21 231
Veränderung Rückstellungen	12 953
Cashflow operativ	279 829
Kauf/Bau/Anzahlungen Liegenschaften	-20 750 284
Cashflow investiv	-20 750 284
Free Cashflow	-20 470 455
Aufnahme Hypothekendarlehen	1 000 000
Einzahlung Aktienkapital nominal	20 000 000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	21 000 000
Veränderung Liquide Mittel	529 545
Liquide Mittel per 07.04.	0
Liquide Mittel per 31.12.	529 545
Veränderung Liquide Mittel	529 545

ANHANG

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

ALLGEMEINE ANGABEN

Name der Gesellschaft: ImmoVision3 AG
Rechtsform: Aktiengesellschaft
Sitz der Gesellschaft: Baden AG
UID: CHE-257.865.777

ANZAHL MITARBEITENDE

Die ImmoVision3 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

	CHF
Eigentumsbeschränkungen Verpfändete Aktiven	
Total Schuldbriefe	9 500 000
davon als Sicherheit hinterlegt bei Darlehensgläubiger	9 500 000
Anlagewert der verpfändeten Aktiven	14 360 000
Brandversicherungswerte von Sachanlagen	11 819 000
Risikobeurteilung des Verwaltungsrates	durchgeführt

ANTRAG GEWINNVERWENDUNG

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

Der Verwaltungsrat beantragt, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

	2022
	CHF
Gewinnvortrag	0
Unternehmenserfolg	-81 201
Bilanzverlust 31.12.	-81 201
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Reserven	0
Zuweisung an freie Reserven	0
Dividendenausschüttung	0
Vortrag auf neue Rechnung	-81 201



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

BDO AG
Täferstrasse 16
5405 Baden-Dättwil

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

ImmoVision3 AG, Baden

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der ImmoVision3 AG für das den Zeitraum vom 11. April 2022 bis 31. Dezember 2022 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Baden-Dättwil, 22. März 2023

BDO AG

Matthias Grob
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Jan Trautwein
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

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

BILANZ

NACH MARKTWERT

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	31.12.2022	
	CHF	in %
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	529 545	2.5
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	1 709	0.0
Umlaufvermögen	531 254	2.5
Liegenschaften	14 210 000	67.7
Anzahlung Liegenschaften	6 245 284	29.8
Anlagevermögen	20 455 284	97.5
Total Aktiven	20 986 538	100.0
PASSIVEN		
Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	141 125	0.7
Mietzinsvorauszahlungen	42 430	0.2
Passive Rechnungsabgrenzung	21 231	0.1
Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital	204 786	1.0
Hypotheken	1 000 000	4.8
Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital	1 000 000	4.8
Rückstellungen	12 953	0.1
Rückstellungen	12 953	0.1
Fremdkapital	1 217 739	5.8
Aktienkapital	20 000 000	95.3
Unternehmenserfolg	-231 201	-1.1
Eigenkapital	19 768 799	94.2
Total Passiven	20 986 538	100.0
KENNZAHLEN MW		
EK-Quote	94.2%	
EK-Rendite annualisiert (EK gewichtet)	-1.6%	
Cashflowrendite operativ (EK gewichtet)	3.9%	
TER (Basis NAV)	0.27%	
TER (Basis GAV)	0.25%	
innerer Wert pro Aktie in CHF	98.8	

ERFOLGSRECHNUNG

NACH MARKTWERT

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

	2022 (Apr.–Dez.)	
	CHF	in %
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG		
Mietertrag	349 720	100.0
Leerstände	-250	-0.1
Mietertrag IST	349 470	99.9
Liegenschaftsunterhalt	16 754	4.8
Liegenschaftsverwaltung	15 055	4.3
Fremdkapitalzinsen	289	0.1
Übriger Liegenschaftsaufwand	4 928	1.4
Liegenschaftsaufwand	37 026	10.6
Nettoertrag Liegenschaften	312 444	89.3
MANAGEMENT		
Geschäftsleitung/Management Fee	27 338	7.8
Schätzungskosten	3 000	0.9
Organkosten	3 231	0.9
Gründungs- und Kapitalerhöhungskosten	193 453	55.3
Übriger Gesellschaftsaufwand	4 803	1.4
Verwaltungsaufwand	231 825	66.3
EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg)	80 619	23.1
Steueraufwand	-16 820	-4.8
a.o. Erfolg/Steuern	-16 820	-4.8
Unternehmenserfolg I	63 799	18.2
Wertveränderung aus Neubewertung	-295 000	
Total Wertveränderung LG-Portfolio	-295 000	-84.4
Unternehmenserfolg II	-231 201	-66.1

ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

LIEGENSCHAFTSBESTAND PER 31.12.2022

Kanton	Ort	Wohn- einheiten	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a	Brutto- rendite	Kauf per	Baujahr
AG	Hirschthal	26	14 210 000	525 000	3.7 %	01.05.2022	1991+2004+2006
Total		26	14 210 000	525 000	3.7 %		
Projekte							
SH	Stein am Rhein	42	23 100 000	900 000	3.9 %	22.12.2022	2024
Total		42	23 100 000	900 000	3.9 %		
Total		68	37 310 000	1 425 000	3.8 %		



ImmoVision3 AG

**Haselstrasse 16
5400 Baden**

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

