

25. JAHRESBERICHT DER  
**IMMO VISION BASEL AG**  
2019/20

### **Verwaltungsrat**

Hans-Rudolf Roth, Binningen  
Präsident

Stefan Schmid, Basel

Prof. Dr. Ulrike Schröer, Liestal

Boris Voirol, Horn (TG)

### **Revisionsstelle**

Testor Treuhand AG  
Holbeinstrasse 48 | 4051 Basel

### **Investors Relations und Aktienhandel**

Hans-Rudolf Roth  
Roth Vermögensverwaltung und Anlageberatung  
Bruderholzallee 169 | 4059 Basel  
Telefon: 061 363 22 11 vormittags

### **Immo Vision Basel AG**

Bruderholzallee 169 | 4059 Basel  
T 061 361 43 01  
info@immo-vision.ch | www.immo-vision.ch

### **Mitarbeiterinnen**

Lisa Kerst, Liegenschaftsverwalterin  
Nicole Manco, Liegenschaftsverwalterin  
Alessia Schaffner, Buchhaltung  
Ramona Urben, Sekretariat und Buchhaltung

## **Inhaltsverzeichnis**

---

Das Wichtigste in Kurzform	4
Bericht des Verwaltungsrates	5
Zielsetzung der Immo Vision Basel AG	10
Grundsätze der Unternehmensführung	11
Bewertungsgrundsätze	14
Risikobeurteilung	15
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	18
Bericht über das Geschäftsjahr 2019/20	19
Mitglieder des Verwaltungsrates	25
Erfolgsrechnung	26
Bilanz per 30. Juni 2020	27
Geldflussrechnung 2019/20	28
Bilanzgewinn	29
Anhang zur Jahresrechnung	30
Bericht der Revisionsstelle	33
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr	34
Entwicklung in unseren Liegenschaften	38
Liegenschaftsverzeichnis	40
Objektangaben	41
Übersicht Mietobjekte	42
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	44
Erhöhung des inneren Werts der Aktie	46
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft	47
Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2020	48

## Das Wichtigste in Kurzform

		30.6 2020	30.6 2019	Differenz
<b>Wachstum des inneren Werts</b>		<b>6.24 %</b>	<b>6.23 %</b>	<b>0.01</b>
Wachstum des IW Ø seit Gründung		7.77	7.8 %	
Mietertrag	in Mio.	6.028	5.845	3.1 %
Cash-Flow	in Mio.	2.610	2.838	-8.0 %
Reingewinn	in Mio.	2.101	2.067	1.6 %
Eigenkapital	in Mio.	30.589	28.081	8.9 %
Aktienkapital, nominell	in Mio.	8.793	8.793	0.0 %
Verkehrswert Liegenschaften	in Mio.	108.187	99.507	8.9 %
davon im Kanton BS		80.6 %	79.2 %	1.8 %
davon im Kanton BL		12.2 %	12.8 %	-4.7 %
davon im Kanton AG		7.2 %	7.7 %	-6.5 %
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert		40.3	37.6	2.7
Wohnungen		305	289	16
übrige Mietobjekte		472	457	15
Gebäude		42	40	2
Mietflächen	m <sup>2</sup>	33'018	31'631	4.4 %
Wohnflächen	m <sup>2</sup>	22'091	20'704	6.7 %
Geschäftsflächen	m <sup>2</sup>	10'927	10'927	0.0 %
Parking		404	389	3.9 %
Nutzung nach Sollmieten				
Wohnflächen		74.6 %	70.8 %	
Geschäftsflächen		21.3 %	25.4 %	
Parking		4.1 %	3.8 %	
Parzellenflächen	m <sup>2</sup>	21'851	21'178	3.2 %
Mietzinsausfallrate (Leerstände)		5.1 %	4.6 %	0.54 %
Betriebsgewinnmarge	EBIT	55.77 %	51.08 %	4.69 %
Betriebsgewinnmarge mit Abschr.	EBITDA	59.82 %	56.13 %	3.69 %
Betriebsaufwandmarge	TER	0.59 %	0.59 %	0.00 %
Eigenkapital-Rendite	ROE	7.16 %	7.71 %	-0.55 %
Gesamtkapital-Rendite	ROIC	4.71 %	4.48 %	0.23 %

## Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärin

Sehr geehrter Aktionär

Das zweite Halbjahr des Geschäftsjahres 2019/2020 der Immo Vision Basel AG (Immo Vision) war geprägt durch die Corona-Pandemie, ausgelöst durch das erstmals im Dezember 2019 in China aufgetretene Corona-Virus.

Wie andere Länder reagierte auch die Schweiz anfangs März 2020 mit einem Lockdown gegen die sich weltweit rasch ausbreitende Pandemie mit exponentiell ansteigenden Infektionszahlen.

Dies führte zur Schliessung der Schulen, Universitäten, Theater, Kinos, Restaurants und Läden (bis auf jene zur Versorgung mit dem täglichen Bedarf sowie Apotheken), ferner der Sportstätten, Bar- und Clublokale. Alle öffentlichen und privaten Veranstaltungen mit grösseren Teilnehmerzahlen wurden verboten. Der Lockdown bewog auch viele Unternehmen, die Mitarbeitenden im Homeoffice arbeiten zu lassen. Durch diese Massnahmen kam nicht nur das Sozialleben über weite Strecken zum Erliegen; auch die Wirtschaftsentwicklung wurde stark beeinträchtigt.

Ab Mai 2020, als sich die Infektionsraten durch den Lockdown deutlich zurückgebildet hatten, wurden die rigorosen Massnahmen gelockert und Schulen, Läden usw. unter Anordnung von Schutzmassnahmen schrittweise wieder geöffnet.

Aufgrund der heutigen Lage steht fest, dass die Pandemie nicht beendet ist und wir von einer Normalisierung der Lage noch weit entfernt sind.

Bereits im September und insbesondere im Oktober 2020 sind die Infektionszahlen wieder besorgniserregend angestiegen, so dass – um die Neuansteckungen in den Griff zu bekommen – nunmehr wieder ähnlich rigorose Massnahmen angeordnet werden müssen wie im Lockdown. Angesichts dieser Umstände lässt sich derzeit der weitere Verlauf und die Dauer der Pandemie nicht voraussagen. Von einer Bewältigung der Pandemie kann jedenfalls erst dann gesprochen werden, wenn gegen das Corona-Virus eine wirksame Impfung sowie eine wirksame Therapie für die am Virus Erkrankten vorhanden sind.

Durch den bisherigen und den künftigen Verlauf der Pandemie wurden und werden die Wirtschaft ganz allgemein und einzelne Branchen wie Fluggesellschaften, Hotellerie, Gastgewerbe und Kulturbetriebe, aber auch der Detailhandel besonders hart getroffen.

Der Staat hat durch Überbrückungskredite, Kurzarbeitsgeld und vorübergehende Unternehmensbeteiligungen der temporär in Schwierigkeiten geratenen Wirtschaft unbürokratisch rasch und wirksam geholfen. Folge dieser Staatshilfe in bisher nicht gekanntem Ausmass sind indessen erneut stark gestiegene Staatsschulden, besonders jener Länder, die schon bisher die Spitzenplätze in der Staatsverschuldung eingenommen haben. Dieser Umstand hat denn auch die grossen Zentralbanken zur Aussage bewogen, die Zinsen langfristig tief zu halten und weiterhin in grossem Ausmass Schuldtitel aufzukaufen, wodurch die Finanzierungsbedingungen für die Staatsschulden weiterhin und für längere Zeit tragbar bleiben.

Im zweiten Quartal 2020 führte die Pandemie zu einem massiven Einbruch der Wirtschaftsleistungen und damit zu einer starken Rezession. Durch das Fluten der Finanzmärkte seitens der grossen Zentralbanken und die massive finanzielle Unterstützung der Wirtschaft durch den Staat mehrten sich bereits im Juli 2020 die Zeichen einer wirtschaftlichen Erholung, die zusehend stärker wurden. Wie rasch diese Erholung nachhaltig weitergeht, hängt vom künftigen Verlauf der Pandemie ab. Lässt sich eine zweite heftige Welle nicht verhindern beziehungsweise nur durch ähnlich rigorose Massnahmen wie gegen die erste Welle eindämmen, so wird dies zwangsläufig zu einem weiteren Einbruch der Wirtschaft und damit zu einer Verzögerung der wirtschaftlichen Erholung führen.

Die Auswirkungen der Pandemie auf den Immobilienmarkt sind vielschichtig. So wird voraussichtlich die vermehrte Verlagerung des Detailhandels aus den Läden in den Onlinehandel die Nachfrage nach Gewerbeflächen, insbesondere für den Detailhandel, und die Verlegung der Büroarbeit aus dem Büro ins Homeoffice den Bedarf an Büroräumlichkeiten dämpfen, während sich der durch die Pandemie und den Lockdown verursachte Rückgang des Umsatzes und des Gewinns für viele Mieter von Gewerberäumen in zahlreichen Branchen bereits sehr negativ auf die Zahlungsfähigkeit der Mieter ausgewirkt hat.

Diese Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit der Mieter bewog den Kanton Basel-Stadt dazu, den Mietparteien für Mietverhältnisse, in denen Mieter von Gewerberäumen durch den staatlich verordneten Lockdown Umsatz- und Gewinneinbussen erlitten haben, staatliche Unterstützung in der Weise anzubieten, dass die Mieten während des Lockdowns zu je einem Drittel vom Mieter, Vermieter und dem Staat getragen werden.

Von dieser staatlichen Unterstützung haben auch die Immo Vision und ihre Mieter von Gewerberäumen, die im Lockdown geschlossen bleiben mussten, Gebrauch gemacht. Da die Immo Vision entsprechend ihren Anlagerichtlinien seit ihrem Bestehen

schwergewichtig in reine Wohnbauten sowie Wohnbauten mit nur geringem Gewerbeanteil und daneben lediglich marginal in reine Gewerbeliegenschaften investiert ist, haben sich die durch Corona bedingten Mietzinserlasse aus insgesamt zwölf Mietverhältnissen mit bisher CHF 29'152.00 in Grenzen gehalten.

Daneben zeigte die Corona-Pandemie bisher keine Auswirkungen auf die Preise für Wohnimmobilien; dies im Gegensatz zu Gewerbeimmobilien wie Büros oder Einzelhandelsflächen, deren Vermieten schwieriger wird, was sich tendenziell auch auf den Marktwert solcher Liegenschaften auswirken dürfte. Entgegen den im Frühjahr 2020 geäusserten Befürchtungen, beendete die Corona-Pandemie weder den Preisboom für Wohnimmobilien, noch führte sie zu tieferen Preisen in diesem Marktsegment. Tatsache ist viel mehr, dass die Preise für Wohnimmobilien, insbesondere Mehrfamilienhäuser, infolge der ungebrochenen hohen Nachfrage – bedingt auch durch Fehlen anderer attraktiver Anlagemöglichkeiten – weiter steigen, so dass die Immo Vision im Berichtsjahr erneut keine weiteren Liegenschaften akquirieren konnte. Zwar wurde der Immo Vision mehrere Mehrfamilienhäuser von überdurchschnittlicher Qualität im Bieterverfahren zum Kauf angeboten, doch wurde von Dritten so hohe Preise geboten, dass die Immo Vision mangels angemessener Rendite von einem Kauf absehen musste.

Auch der prognostizierte Anstieg der Hypothekarzinsen infolge Corona trat nicht ein. Zwar führte die Pandemie anfangs zu einem Anstieg der Hypothekarzinsätze; doch bildeten sich diese in den letzten sechs Monaten wieder kontinuierlich zurück, so dass heute Festhypotheken wieder extrem günstig sind, was mit ein Grund für das weiterhin sehr hohe Preisniveau für Wohnimmobilien ist.

Alle diese Umstände führten dazu, dass sich Corona im Geschäftsjahr 2019/2020 auf den Geschäftsgang der Immo Vision kaum negativ ausgewirkt hat. Dies zeigen auch die Kennzahlen zur Geschäftstätigkeit der Immo Vision im Berichtsjahr, die gegenüber dem Vorjahr erneut verbessert werden konnten, wie dem nachstehenden Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2019/2020 zu entnehmen ist.

Die Immo Vision konnte im Berichtsjahr keine weiteren Zukäufe in ihr Immobilienportfolio tätigen. Jedoch konnte sie - wie bereits im Jahresbericht 2018/2019 in Aussicht gestellt – aufgrund von zwei in jenem Geschäftsjahr getätigten Käufe im Juli 2019 das Eigentum an den Mehrfamilienhäusern Neuweilerstrasse 39 und 41, Basel, mit je acht 3-Zimmer Wohnungen und je acht Autoeinstellplätze antreten, wobei die eine Liegenschaft zum Zeitpunkt des Eigentumsantritts noch mit einer lebenslänglichen Nutzniessung zu Gunsten einer betagten Person belastet war. Noch während der Verhandlungen über eine vorzeitige Aufhebung der Nutzniessung gegen eine ein-



malige Abfindung verstarb die nutznießungsberechtigte Person, so dass die Immo Vision nunmehr auch an dieser Liegenschaft unbelastetes Eigentum besitzt.

Neben dem Vollzug dieser beiden im Vorjahr abgeschlossenen Liegenschaftskäufe tätigte die Immo Vision im Berichtsjahr erneut grössere Investitionen in dem Bestand ihrer Liegenschaften. Im Gastrobetrieb in den Liegenschaften Güterstrasse 170/ Pfeffingerstrasse 53 in Basel, wurden neben der Renovation der Räumlichkeiten, der Erneuerung der Elektroinstallationen und des Brandschutzes auch neue Isolierglasfenster sowie eine neue Gastrolüftung eingebaut, was Gesamtinvestitionen von rund CHF 620'000.00 zur Folge hatte, wovon CHF 133'000.00 vom Mieter getragen werden. Die in der Liegenschaft St. Alban-Ring, Basel, anstehende Erneuerung der Heizungsanlage konnte in Absprache mit dem Amt für Umwelt und Energie bis zur Erstellung des Fernheizungsanschlusses durch IWB aufgeschoben werden. Dadurch kann zu gegebener Zeit direkt von der abgesprochenen Ölheizung auf die umweltfreundliche Fernwärmeheizung umgestellt werden. Schliesslich wurde intensiv an dem Projekt gearbeitet, die bestehende Baulücke auf dem Hofareal der Liegenschaft Laufenstrasse 94, Basel, durch einen Zwischenbau, anschliessend an die Brandmauer der Nachbarliegenschaft Gundeldingerstrasse 369, Basel, und die Hinterfassade der Liegenschaft Laufenstrasse 94, zu schliessen und auf diese Weise den Wohnungsgrundriss von fünf Wohnungen in der Liegenschaft Laufenstrasse 94 erheblich zu verbessern und gleichzeitig auch fünf neue Wohnungen im Zwischenbau zu erstellen, was zu einer sinnvollen Wohnraumverdichtung führen würde.

Die Unsicherheiten hinsichtlich des weiteren Verlaufes der Corona-Pandemie bestehen auch im neuen Geschäftsjahr weiter. Aufgrund der soliden Bilanz und der auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsstrategie der Gesellschaft sieht der Verwaltungsrat – trotz Corona – die Immo Vision auch weiterhin gut aufgestellt und in der Lage, ihre Geschäftsziele zu erreichen. Hieran vermag auch das schwieriger gewordene Umfeld nichts zu ändern.

Abschliessend dankt der Verwaltungsrat den Mitarbeitenden für ihren Einsatz und ihre gute Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr und den Aktionärinnen und Aktionären für das der Immo Vision Basel AG entgegengebrachte Vertrauen.

Basel, im Oktober 2020  
Hans-Rudolf Roth  
Präsident des Verwaltungsrates



## Zielsetzung der Immo Vision Basel AG

---

Die Immo Vision Basel AG setzt sich zum Ziel, für ihre Aktionärinnen und Aktionäre Anlagen in Immobilien zu tätigen und dabei folgende Grundsätze zu beachten:

- die Investitionen genügen ökologischen Kriterien
- die Investitionen erfolgen in risikoarme Immobilien im Raum Nordwestschweiz
- die Sicherheit für die Anlegenden ist gewährleistet durch Professionalität in der Evaluation und Bewirtschaftung der Anlageobjekte
- durch Aktiensparen wird Doppelbesteuerung vermieden.

Zu diesem Zweck erwirbt und hält die Immo Vision Basel AG Altliegenschaften in der Nordwestschweiz, vorzugsweise reine Wohnhäuser oder Liegenschaften mit hohem Wohnanteil, sowie – bei entsprechendem Potential – auch Büro- und Gewerbeobjekte. Es können auch neue Wohnbauten erstellt werden. Mit dem Kauf von Altliegenschaften, die den qualitativen Anforderungen der Immo Vision Basel AG genügen, kann Nutzfläche – im Vergleich zu den Erstellungskosten neuer Gebäude – zu günstigeren Preisen erworben und erhalten werden, auch wenn die zu erwartenden Unterhalts- und Renovationskosten (Erneuerung alle 25 – 30 Jahre und umfassende Renovationen alle 50 – 60 Jahre) mit eingerechnet werden.

Unser Anlagevorschlag richtet sich an Anlegende, die Folgendes wünschen:

- eine sichere, ökonomisch und ökologisch vertretbare Geldanlage;
- Teilanlage ihres Vermögens – ohne Direktbesitz – in risikoarmen Immobilien;
- steuerliche Vorteile des Aktiensparens (Kapitalgewinn anstatt Ausschüttung);
- Konzentration auf ein Investment in der Region Nordwestschweiz;
- Anlage in CHF ohne ein börsenbestimmtes Kursrisiko.

## Grundsätze der Unternehmensführung

---

### ■ PRÜFSTEINE FÜR DEN LIEGENSCHAFTENERWERB

Um uns unserer Zielsetzung möglichst gut anzunähern, erwerben wir ausschliesslich Liegenschaften, die den vier «Immo-Vision» Kriterien entsprechen:

- Wohnimmobilien, auch mit Gewerbeanteil, sowie Büro- und Gewerbeimmobilien mit einem guten Angebotsmix;
- preisgünstige Mieten im Vergleich zur Umgebung;
- hoher Cash Flow oder das Potenzial dazu;
- in der Nordwestschweiz gelegen.

Die Beachtung weiterer branchenüblicher Kriterien (wie Architektur, Bausubstanz, Potenzial, Umgebung, Grundrisse, Wohnungsgrössen, Nachfrage, Zukunftsaussichten, vielseitige Nutzbarkeit, Makro- und Mikrolage etc.) versteht sich von selbst.

### ■ KONTROLLIERENDE AKTIONÄRE

Die Immo Vision Basel AG weist zwei Kategorien von Namenaktien auf:

Die **Stimmrechtsaktien (Nennwert CHF 100.–)** werden von folgenden Aktionären gehalten: (Familie H.-R. Roth, S. Schmid und U. Schröer). Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50% der Stimmen.

Die **Namenaktien (Nennwert CHF 1'000.–)** sind bei 227 (im Vorjahr: 221) Aktionären breit gestreut.

## ■ TRANSPARENZ GEGENÜBER DEN ANLEGENDEN

Die Generalversammlung bietet den Anlegenden die Möglichkeit, die Ziele der Gesellschaft mitzubestimmen. Das Aktienregister ermöglicht die laufende und direkte Information der Anlegenden über die Aktivitäten der Immo Vision Basel AG, da nur Namenaktien ausgegeben werden.

## ■ AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

Gemäss der Zielsetzung der Immo Vision Basel AG werden die erarbeiteten Überschüsse nicht ausgeschüttet, sondern wie folgt eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken
- Investitionen in den eigenen Liegenschaftsbestand
- Erwerb weiterer Liegenschaften

Dem Ziel, ein Wachstum der Eigenmittel zu erreichen und damit die Aktionsfähigkeit der Gesellschaft zu erhöhen, geben wir Vorrang gegenüber einer Dividendenausschüttung. Dies bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile am Immobilienmarkt und gegenüber den kreditgebenden Banken. Für das Aktionariat wird die fehlende Dividendenausschüttung über den wachsenden inneren Wert der Aktien mehr als kompensiert. Der Verzicht auf eine Dividendenausschüttung erlaubt zudem, eine für eine Immobilienanlagegesellschaft mit breiter Publikumsstreuung sinnvolle und Erfolg versprechende Geschäftspolitik zu verwirklichen und das Portefeuille mit interessanten Liegenschaften zu erweitern.

## ■ VERWALTUNGSKOSTEN

Die Immo Vision Basel AG ist bestrebt, die Verwaltungskosten möglichst tief zu halten. Dies wird mit der Rechtsform einer Aktiengesellschaft erleichtert, da im Vergleich zu Immobilienfonds gesetzliche und behördliche Auflagen (Depotbank, Bankenaufsicht, Belehnungswerte, etc.) entfallen.

Seit Juli 2010 haben wir die Verwaltung der Liegenschaften in eigener Regie übernommen. 4 Mitarbeiterinnen decken ein Pensum von 240% ab. Während der Corona Pandemie arbeiteten diese teilweise im Home-Office.

## ■ FINANZIERUNG

Die Immo Vision Basel AG beabsichtigt, ihre Liegenschaften langfristig nur mit 1. Hypotheken zu belasten. Dies bedeutet, dass die Liegenschaften zu maximal 70% – auf ihren Verkehrswert gerechnet – belehnt werden. Kurzfristig – zum Erwerb weiterer Liegenschaften – dienen die möglichen 2. Hypotheken (bis zu 80% auf den Wert der Liegenschaften gerechnet) als Überbrückungsfinanzierung bis zur Schaffung der notwendigen Eigenmittel. Dies wird durch das Einbehalten der Gewinne und durch Kapitalerhöhungen erreicht.

## ■ AUFTRAGSVERGABE AN HANDWERKS- UND LIEFERFIRMEN

Aufträge werden nach Konkurrenzriterien vergeben, wobei Firmen aus dem Kreis der Aktionärinnen und Aktionäre bevorzugt werden, sofern das Preis-/Leistungsverhältnis stimmt.



## Bewertungsgrundsätze

---

### ■ A BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFTEN IN DER BILANZ

Die Liegenschaften werden grundsätzlich zu den Gestehungskosten bilanziert; allfällige wertvermehrnde Investitionen werden aktiviert, sofern entsprechende und nachhaltige Mieterhöhungen möglich sind. Jährliche Abschreibungen auf den Gestehungskosten werden soweit getätigt, als sie steuerlich sinnvoll sind.

Sollten die Liegenschaften jedoch in Anwendung dieser Grundsätze höher bilanziert sein als zu den zu erwartenden Wiederverkaufswerten, so behält sich die Immo Vision Basel AG eine Sonderabschreibung vor.

### ■ B VERKEHRSWERTE DER LIEGENSCHAFTEN

Zur Überprüfung der Bilanzierung nach den Gestehungskosten und zur Berechnung des inneren Wertes der Aktien wird der Verkehrswert der Liegenschaften festgelegt. **Grundsätzlich erfolgt die Bewertung nach dem Ertragswert**, was bedeutet, dass die – auf ein Jahr hochgerechneten – Sollnettomieten pro Liegenschaft kapitalisiert werden. Der dazu benötigte Kapitalisierungssatz wird – für jede Liegenschaft separat – in Einklang mit den einschlägigen Schätzungsregeln wie folgt festgelegt:

Ausgangspunkt ist der Satz für Althypotheken im 1. Rang. Dazu kommt ein Zuschlag abhängig von verschiedenen Kriterien wie insbesondere Lage, Alter, Ausbaustandard, Gebäudezustand, Miethöhe, Verkäuflichkeit etc. Die aktuelle Inflation wird ebenfalls berücksichtigt, allerdings liegt der betreffende Zuschlagsteil in einem umgekehrten Verhältnis zur jeweiligen Inflationsrate.

**Seit dem Geschäftsjahr 2005/06 plausibilisieren wir die periodisch ermittelten Verkehrswerte mit Hilfe der DCF-Bewertungsmethode.** Bei diesem Verfahren fließen die in den kommenden zehn Jahren fälligen Renovations- und Erneuerungskosten und die im gleichen Zeitraum absehbaren Mietveränderungen in die Berechnung mit ein. Die Bewertung unserer Liegenschaften nach der DCF-Methode hat die Ergebnisse der Bewertung nach der – einfacheren dafür aber transparenteren – Ertragswertmethode bestätigt.

Derzeit werden am Markt aufgrund der Negativzinsen teilweise deutlich höhere Preise bezahlt, als man als nachhaltige Verkehrswerte bezeichnen könnte. **Wir halten jedoch an unserer konservativen, langfristigen Berechnung des inneren Wertes fest.**

## Risikobeurteilung

---

Im Geschäftsjahr 2007/08 führte der Verwaltungsrat eine erste Risikobeurteilung der Gesellschaft durch. Im Geschäftsjahr 2008/09 erweiterten wir diese Beurteilung. Wegen den weiter anhaltenden Turbulenzen an den Finanz- und Zinsmärkten, den unklaren Wirtschaftsaussichten (Deflationsgefahr) sowie aufgrund von regulatorischen Vorgaben haben wir die Risikobeurteilung institutionalisiert und führen diese nun regelmässig durch.

Nach Ansicht des Verwaltungsrats ist unsere Gesellschaft mehreren Gefahren ausgesetzt, die sich in unterschiedlicher Weise auf das Unternehmen auswirken können.

### ■ DIE HAUPTSÄCHLICHSTEN RISIKEN

- Wirtschaftslage und Wirtschaftsentwicklung
- Fremdkapitalzinsen
- Fremdkapitalverschuldung und -verknappung
- Grosse Mietverträge (Ausfall- bzw. Klumpenrisiken)
- Angebotsmix (Wohnungstypen, Geschäftsflächen)
- Alterungsprozess der Liegenschaften
- Erdbeben
- Veränderung der Wohnungsnachfrage (Demographie, Standard, Grösse, Komfort und Nutzungsgruppen)



## ■ MASSNAHMEN

Auf Grund der Risikoanalyse hat der Verwaltungsrat die nachfolgend erwähnten Massnahmen beschlossen.

**Wirtschaftslage und Wirtschaftsentwicklung:** Unser Wohnungsangebot richtet sich mehrheitlich an die Zielgruppe «Vom Mittelstand an abwärts». Wir haben unsere Angebotsstrategie von allem Anfang an auf preiswerte und nicht zu grosse Wohnungen ausgerichtet. Im Gegensatz zum gehobenen Angebot und zum Luxussegment besteht in unserem Bereich weniger Konkurrenz, und zwar sowohl von anderen Anbietenden wie vom Trend zu Eigentumswohnungen her betrachtet. Bei einer sich verschlechternden Wirtschaftslage können oder müssen sich Wohnungssuchende nach abwärts orientieren – wo unser Wohnungsangebot grossmehrheitlich positioniert ist.

**Fremdkapitalzinsen:** Dieses Risiko kann – auf Zeit – mit Festhypotheken und/oder mit Absicherungsgeschäften begrenzt werden, was zum Teil aber mit erheblichen Kosten verbunden ist. **Festhypotheken** waren schon immer ein Teil unserer Hypothekenstrategie. Auch wenn diese Form von Absicherung einfach ist, so sind die höheren Zinssätze bei längeren Laufzeiten nachteilig.

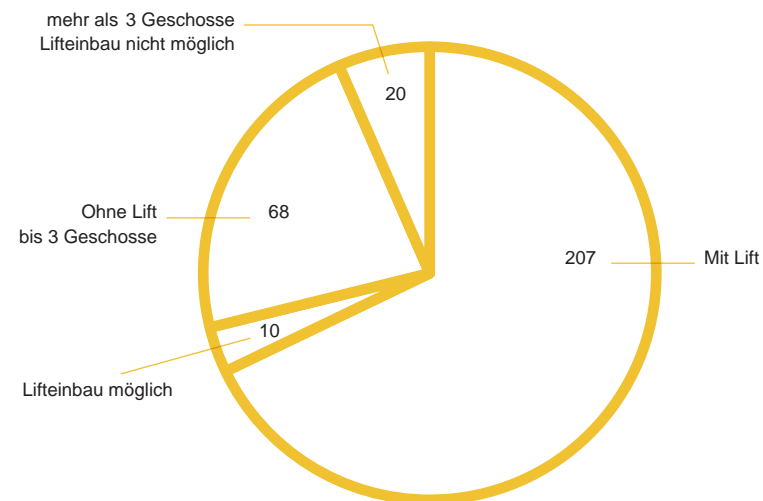
**Zins-Absicherungsgeschäfte:** Diese – im Vergleich zu Festhypotheken – längerfristigen und komplexeren Absicherungsgeschäfte müssen von uns als Schuldnerin vor allem in Phasen tiefer Zinssätze abgeschlossen werden, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmenden eine Deflationsphase erwartet.

**Fremdkapitalverknappung und -verschuldung:** Seit Beginn der Geschäftstätigkeit haben wir Hypotheken bei mehreren Finanzinstituten (derzeit bei fünf) aufgenommen, wobei wir auf einen Mix von Gross- und Kleinbanken und von Lebensversicherungsgesellschaften achten. Die Verschuldungsobergrenze beobachten wir sehr genau.

**Veränderung der Wohnungsnachfrage:** Unsere Liegenschaften befinden sich – von wenigen Ausnahmen abgesehen – an zentralen und vom öffentlichen Verkehr (OeV) her gut bis sehr gut erschlossenen Lagen. Wir erwarten eine verstärkte Wohnungsnachfrage an Lagen mit guten OeV-Anbindungen zu Lasten von Lagen ohne oder mit sehr schlechten OeV-Anbindungen.

**Angebotsmix:** Die Mehrzahl unserer Wohnungen besteht aus Einheiten mit einem bis vier Zimmern. Insgesamt weisen 207 der 305 Wohnungen Lifterschliessung auf und 68 der 98 Wohnungen ohne Lift befinden sich in Gebäuden mit maximal drei Geschossen. Dies ermöglicht es auch älteren oder gebrechlichen Personen, lange in unseren Liegenschaften zu bleiben.

### AUFTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN



**Alterungsprozess der Liegenschaften:** Mit gezielten Investitionen sind wir bestrebt, unsere Liegenschaften auf dem neuesten Stand zu halten, insbesondere im Bereich der Energieeinsparung und der Infrastruktur.

**Erdbebenrisiko:** Im Jahre 2011 haben wir eine Erdbebenversicherung abgeschlossen.

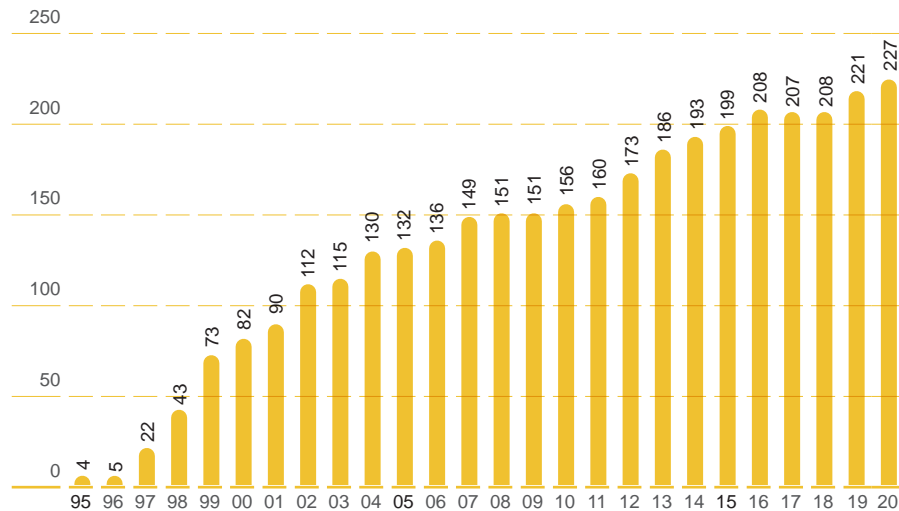
## Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

Erfreulicherweise nimmt die Zahl der Aktionärinnen und Aktionäre stetig zu. Als nicht-kotierte AG kämpfen wir gegen das Vorurteil, unsere Aktien seien nicht handelbar. Doch eine Börsenkotierung allein garantiert weder gute Kurse noch einen regen Handel. Was es braucht, ist ein gehöriges Handelsvolumen, d. h. genügend kauf- und verkaufswillige Personen, die vielgepriesene Liquidität im Börsenjargon.

Wir freuen uns, sagen zu können, dass ein funktionierender Handel mit Aktien unserer Gesellschaft besteht. So konnten auch im vergangenen Geschäftsjahr verkaufswillige Aktionäre und Aktionärinnen ihre Aktien durch Vermittlung der Gesellschaft an andere bzw. neue Aktionäre und Aktionärinnen verkaufen. Die Transaktionen fanden zu den jeweiligen von uns monatlich publizierten inneren Werten statt. Aufgrund der aktuellen Marktsituation finden nur wenige Transaktionen statt, und die Abwicklung kann nicht immer kurzfristig erfolgen.

In der Zeit des Jahresabschlusses werden keine Aktienwerte publiziert. Dies betrifft die jeweiligen Zahlen von Ende Mai bis Ende September.

### ANZAHL AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE



## Bericht über das Geschäftsjahr 2019/20

Es freut uns, Ihnen wieder einen sehr erfreulichen Geschäftsabschluss präsentieren zu können.

Wir konnten durch Zukauf der Liegenschaften Neuweilerstrasse 39 per 1. Juli 2019 und der Neuweilerstrasse 41 per 1. Mai 2020 das Portefeuille leicht ergänzen.

Der um die Abschreibungen bereinigte Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens erhöhte sich auf CHF 73.629Mio (im Vorjahr 66.464Mio). Die Mieteinnahmen betragen CHF 6.0Mio (im Vorjahr CHF 5.8Mio), der Cash Flow betrug CHF 2.6Mio (im Vorjahr CHF 2.8Mio) Der Finanzaufwand konnte trotz Absicherungskosten reduziert werden.

Die Fremdfinanzierung erhöhte sich von CHF 37.3Mio. auf CHF 41.4Mio. Die Verschuldungsquote gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften, liegt mit 40.3% (im Vorjahr 37.6%) sehr tief.

**Mehrwertsteuer:** Die separate Vermietung von Autoabstellplätzen an externe Personen und Firmen unterliegt der MWST. Unsere Gesellschaft hat sich für die Saldesteuer entschieden. Für einzelne reine Büro- und Gewerbeliegenschaften ohne Wohnraum prüfen wir die Optierung für Einzelobjekte.

### KAUFVERHANDLUNGEN

Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft.

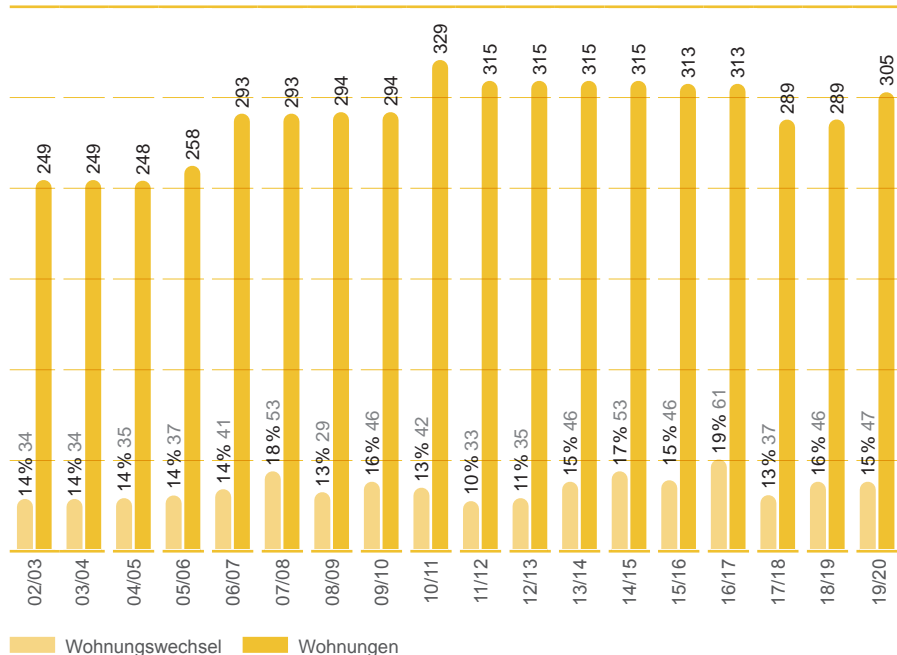
### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Wir legen grossen Wert auf gut vermietbare Objekte. Aus diesem Grund beurteilen wir frei werdende Wohnungen in unseren älteren Liegenschaften danach, ob eine grundlegende Sanierung notwendig ist.

## WOHNUNGSWECHSEL, LEERSTÄNDE, MIETZINSAUSFÄLLE

**Wohnungswechsel:** Insgesamt kam es zu 47 Wechseln bei 305 Wohnungen. Die Mietfluktuation betrug 15 % des Wohnungsbestandes (im Vorjahr 16%), was eine mittlere Verweildauer von 6 Jahren ergibt. In diesen Zahlen sind auch diejenigen Wohnungswechsel enthalten, bei denen bestehende Mietparteien eine Nachmietpartei stellen, d.h. vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen konnten.

WOHNUNGSWECHSEL PRO JAHR



## LEERSTAND

Die Wiedervermietungssituation kann bei den Wohnungen als gut bezeichnet werden. Der Gewerberaum im 3. OG im Sternenfeld konnte per 1. Januar 2019 vermietet werden. Kurz darauf ging die Mieterin jedoch konkurs. Die kleinen Büro- und Lagerflächen an der Sternenfeldstrasse wurden alle vermietet.

## REGIONALE WERTSCHÖPFUNG

Die Tätigkeit der Immo Vision bewirkt Impulse auf die lokale und regionale Wirtschaft: werterhaltende und wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften sowie Aufwendungen für Hauswartungen, die Liegenschaftsverwaltung und die Verwaltung der Gesellschaft. Ohne Anspruch auf Wissenschaftlichkeit bezeichnen wir die Summe dieser Impulse als «regionale Wertschöpfung». Unsere Wertschöpfung setzte sich wie folgt zusammen:

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Wertvermehrung WV	-	-	-	600'000
Wernerhaltung WE	1'327'078	1'576'238	1'519'197	1'415'242
Subtotal WV+WE	1'327'078	1'576'238	1'519'197	2'015'242
Betriebskosten	89'929	94'877	123'952	56'209
Versicherungen	63'474	77'188	62'433	110'151
Verwaltung	655'947	591'935	591'935	704'123
Summe	2'136'429	2'340'238	2'297'517	2'885'726
in % der Mieten	35.44%	38.68%	38.85%	47.69%

Alle Angaben in CHF

## WERTVERMEHRENDE INVESTITIONEN

Die einfachen Dämmmassnahmen (Kellerdecken, Estrichböden, Flachdächer) sind nunmehr fast alle ausgeführt. Mit den aufwändigeren Massnahmen (Fassaden, Solaranlagen) haben wir begonnen, sie werden uns noch über mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Die Vorbereitungs- und Planungszeit darf dabei nicht unterschätzt werden. Wir legen einerseits grossen Wert auf optimale Verbesserung unserer Liegenschaften, andererseits bestehen im Bereich Energiesparinvestitionen auch Lieferfristen. Manchmal sind auch Absprachen mit Nachbarn notwendig oder Einsprachen zu behandeln. So kommt es immer wieder zu Verzögerungen bei der Realisierung von Investitionen.

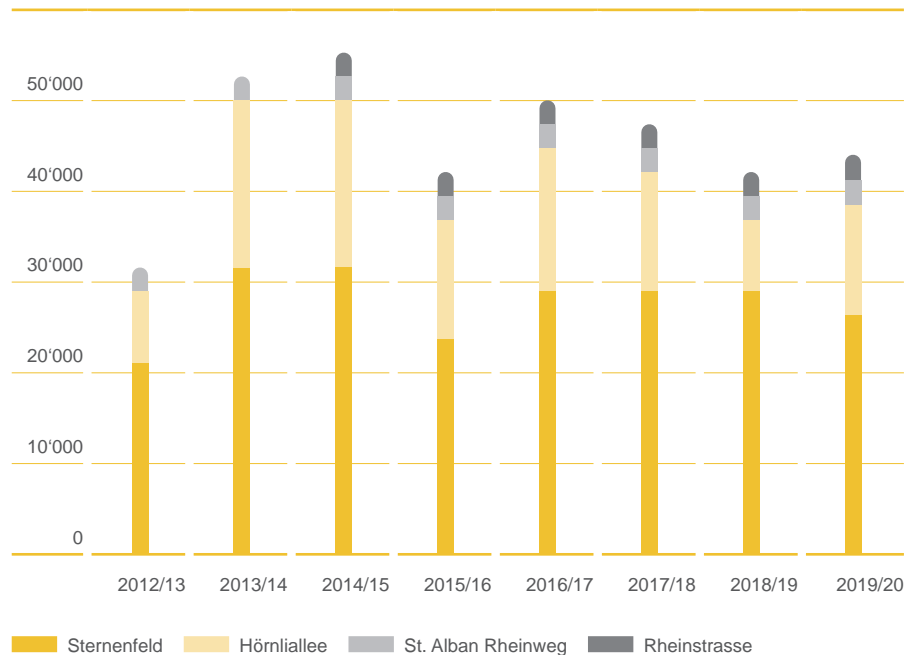
## ■ GESCHÄFTSFÜHRUNG UND LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Seit dem 1. Juli 2010 erfolgt die Geschäftsführung und die Liegenschaftsverwaltung durch die Gesellschaft selber. Wir haben dazu vier Mitarbeiterinnen, unter der Leitung von Herrn H. R. Roth, eingestellt. Als Vorteil sehen wir den direkten Kontakt mit den Mietparteien, was uns eine rasche Reaktion auf entstehende Probleme ermöglicht und zu einer Verbesserung der Qualität führt.

## ■ PHOTOVOLTAIK ANLAGEN

Wir haben vier Anlagen in Betrieb. Riehen, Hörnliallee; Basel, St. Alban-Rheinweg; Birsfelden, Rheinstrasse und Sternenfeld. Die getätigten Investitionen wurden durch Subventionen und Stromverkauf bereits erwirtschaftet.

PHOTOVOLTAIK-ERTRÄGE\*



\*ohne Einmalzahlungen

## ■ ENTSCHÄDIGUNG AN DEN VERWALTUNGSRAT

Die Verwaltungsräte erhalten drei Arten von Entschädigungen: Das pauschale, jährliche Verwaltungsrats Honorar, variable Entschädigungen für zusätzliche Arbeiten und Sitzungen sowie eine fallweise Prämie für die Bemühungen beim Erwerb von Liegenschaften.

Für den gesamten Verwaltungsrat belief sich die pauschale Entschädigung für das Geschäftsjahr 2019/20 auf insgesamt CHF 100'000 (im Vorjahr CHF 100'000). Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben die Möglichkeit, mittels Optionsrechten weitere Aktien der Immo Vision Basel AG in beschränkter Masse zu erwerben. Bisher wurden keine Optionen ausgegeben. Aufträge an Verwaltungsratsmitglieder bzw. an mit ihnen verbundene Firmen werden erfolgsabhängig, bzw. aufgrund von Konkurrenzansätzen vergeben.

## ■ VERKEHRSWERTE DER LIEGENSCHAFTEN PER 30. JUNI 2020

Die Verkehrswerte unserer Liegenschaften richten sich nach den Ertragswerten, gemäss den auf Seite 11 dargelegten Grundsätzen. Verschiedene Faktoren beeinflussen dabei die für die Ertragswertermittlung wichtige Höhe des Kapitalisierungssatzes. Die Verkehrswerte der Liegenschaften finden Sie in der Tabelle «Berechnung des inneren Werts der Aktie» auf den Seiten 48 und 49.

## ■ BEWERTUNG

In den vergangenen Jahren haben wir die Kapitalisierungssätze für die Bewertung unserer Liegenschaften jeweils nur basierend auf einer eingehenden Begründung verändert. Dies möchten wir grundsätzlich beibehalten, auch wenn wir die einzelnen Liegenschaften separat – mit unterschiedlichen Kapitalisierungssätzen – bewerten. Dabei versuchen wir die Auswirkungen von Mietzinserhöhungen ohne wesentliche Investitionen bzw. von Mietzinssenkungen wegen Referenzzinssenkungen auszugleichen. Daraus ergibt sich der gewogene durchschnittliche Kapitalisierungszinssatz von 5.94% (im Vorjahr 6.15%). (Siehe Berechnung Seite 48)

## ■ ERTRAGS-, BUCH- UND GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE

Die Liste mit den verschiedenen Werten, den Mieterträgen und den verwendeten Kapitalisierungssätzen finden Sie in der Tabelle «Berechnung des inneren Werts der Aktie» auf den Seiten 48 und 49.



## Mitglieder des Verwaltungsrates

---

### **Hans-Rudolf Roth**, Präsident

Geboren 1954, Schulen und Banklehre in Basel. Auslandsaufenthalte und Tätigkeit in der Vermögensverwaltung bei verschiedenen Banken 1985 Gründung einer unabhängigen Vermögensverwaltungsfirma. Mitglied VSV (Verband Schweizerischer Vermögensverwalter) und SFAA (Swiss Financial Analysts Association).

### **Stefan Schmid**

Geboren 1945, Schulen und Studium der Jurisprudenz in Basel. Advokat und Notar em.; Partner in der Kanzlei Mathys.Schmid.Partner, Basel. Vorstandsmitglied der Vereinigung Schweizerischer Unternehmen in Deutschland.

### **Prof. Dr. Ulrike Schröer**

Geboren 1965, Schulen in Königswinter/DE, Architekturstudium an der Technischen Universität Berlin, Nachdiplomstudium am gta ETH Zürich, Dipl.-Ing. Architektin TU Berlin, Professorin für Projektunterricht an der Fachhochschule AHB Burgdorf, Mitglied im Schweizerischen Ingenieur und Architekten Verein SIA, Partnerin im Architekturbüro Schröer Sell Architekten SIA GmbH Basel, Vorstandsmitglied im Baselbieter Heimatschutz.

### **Boris Voirol**

Geboren 1967, Schulen und Banklehre in Basel. Eidg. Dipl Bankfachmann. Über 30 Jahren im Immobiliengeschäft bei der Credit Suisse und Thurgauer Kantonalbank tätig. Stiftungsratspräsident Stiftung Habitat, Basel.



## Erfolgsrechnung 01.07.2019 – 30.06.2020

	2019/20	2018/19	Veränderung
<b>ERTRAG</b>			
Mietertrag	6'028'468	5'845'217	3.1%
Ertrag Photovoltaik (10)	53'211	157'416	-66.2%
Übriger Ertrag	27'881	30'243	
Umsatz	6'109'560	6'032'877	1.3%
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>			
Personalaufwand (1)	-318'540	-297'336	7.1%
Verwaltung (2)	-337'408	-303'752	11.1%
Unterhalt und Reparaturen (3)	-1'327'078	-1'576'238	-15.8%
Betrieb allgemein (4)	-89'929	-94'877	-5.2%
Versicherungen / Gebühren (5)	-63'474	-77'188	-17.8%
Abschreibungen Immobilien (6)	-565'547	-601'700	-6.0%
Subtotal Betriebsaufwand	-2'701'976	-2'951'091	-8.4%
Betriebserfolg	3'407'585	3'081'786	10.6%
Finanzertrag	55	8	
Finanzaufwand (7)	-990'160	-984'732	0.6%
A.O. Ertrag (8)	42'972	340'398	
Nicht betrieblicher Erfolg	-947'133	-644'325	47%
Gewinn vor Steuern	2'460'452	2'437'460	0.9%
Direkte Steuern (9)	-359'800	-370'200	-2.8%
<b>Jahresgewinn</b>	<b>2'100'652</b>	<b>2'067'260</b>	<b>1.6%</b>

Alle Angaben in CHF

(1) Die Personalkosten umfassen Löhne und Sozialabgaben

(2) Verwaltung der Liegenschaften und der AG, VR-Honorare, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.

(3) Unterhalt und Reparaturen in Wohnungen, Liegenschaften und der Umgebung (z.B. Gartenanlagen).

(4) Elektro-, Wasser-, Reinigungs- und Stromkosten, die den Mietparteien nicht weiterbelastet werden können.

(5) Versicherungen und Gebühren der Liegenschaften.

(6) Die steuerlich zulässigen Abschreibungen wurden ausgeschöpft.

(7) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen sowie Zinsabsicherungskosten. Zudem eine Rückstellung für Derivate Produkte.

(8) Auflösung von rückstellungen Sternefeld 250'000 Forderungsverluste und Rückstellungen Mietertrag.

(9) Hier werden die definitiv veranlagten Steuern und die für geschuldete Steuern vorgenommenen Rückstellungen zusammengefasst.

(10) Beim Ertrag aus Photovoltaikanlagen, stammen CHF 42'911 aus dem Verkauf vom Strom und CHF 10'300 aus Einmalvergütungen.

## Bilanz PER 30. JUNI 2020

	per 30.06.2020	per 30.06.2019
<b>AKTIVEN</b>		
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	1'828'736.42	1'908'020
Forderungen Mieter	35'492	9'721
Übrige kurzfristige Forderungen	4	4
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'300	2'300
Total Umlaufvermögen	1'866'533	1'920'046
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Finanzanlagen	-	350'000
Mobile Sachanlagen	294'900	318'600
Immobilien Sachanlagen	73'629'000	66'464'500
Total Anlagevermögen	73'923'900	67'133'100
<b>Bilanzsumme</b>	<b>75'790'433</b>	<b>69'053'146</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>FREMDKAPITAL</b>		
Verbindlichkeiten	102'312	25'560
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	210'000	410'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	741'669	645'987
Passive Rechnungsabgrenzung	600'791	577'393
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'654'771	1'658'939
Hypothesen	41'395'000	37'355'000
Rückstellungen	2'152'000	1'958'000
Total langfristiges Fremdkapital	43'547'000	39'313'000
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Aktienkapital	8'793'000	8'793'000
Kapitalreserve	2'387'476	2'387'476
Gesetzliche Reserve	856'000	752'000
Freie Reserve	16'982'906	14'979'300
Bilanzgewinn	2'101'140	2'067'488
Eigene Aktien	-531'861	-898'058
Total Eigenkapital	30'588'661	28'081'206
	<b>75'790'433</b>	<b>69'053'146</b>

Alle Angaben in CHF

## Geldflussrechnung 01.07.2019 – 30.06.2020

	2019/20	2018/19
<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Jahresgewinn	2'100'652	2'067'260
Abschreibungen Liegenschaften + PVA	565'547	601'700
Wertberichtigung	-250'000	–
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte	–	–
Bildung von Rückstellungen	194'000	169'000
Buchgewinn aus Verkauf von Sachanlagen	–	–
<b>CASH FLOW</b>	<b>2'610'199</b>	<b>2'837'960</b>
<b>VERÄNDERUNG NETTOUMLAUFVERMÖGEN</b>		
Forderungen Mieter	-25'771	2'967
Übrige kurzfristige Forderungen	–	–
Aktive Rechnungsabgrenzung	–	547'532
Passive Rechnungsabgrenzung	23'398	-597'052
Übrige Verbindlichkeiten	172'434	-144'885
<b>GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>2'780'260</b>	<b>2'646'522</b>
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Investitionen Liegenschaften + PVA	-6'967'947	-380'500
Devestitionen in Finanzanlagen	350'000	-22
<b>GELDFLUSS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-6'617'947</b>	<b>-380'522</b>
Free Cash Flow	-3'837'687	2'266'000
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Aufnahme / Rückzahlung Hypotheken	3'840'000	-1'560'000
Kauf / Verkauf eigene Aktien	-81'597	442'776
<b>GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>3'758'403</b>	<b>-1'117'224</b>
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>-79'284</b>	<b>1'148'776</b>

Alle Angaben in CHF

## Bilanzgewinn

Der Generalversammlung stehen zur Verfügung:

	2019/20	2018/19
Gewinnvortrag	488	228
Jahresgewinn	2'100'652	2'067'260
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2'101'140</b>	<b>2'067'488</b>

Alle Angaben in CHF

### ■ ANTRAG DES VR ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS:

	2019/20	2018/19
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	106'000	104'000
Zuweisung an die freie Reserve	1'995'000	1'963'000
Vortrag auf neue Rechnung	140	488
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2'101'140</b>	<b>2'067'488</b>

Alle Angaben in CHF

# Anhang zur Jahresrechnung

## ■ ALLGEMEIN

**Firma und Sitz des Unternehmens** Die Aktiengesellschaft Immo Vision Basel AG hat ihren Sitz an der Bruderholzallee 169 in 4059 Basel.

**Zweck** Übernahme und Verkauf sowie Verwaltung von Sachwerten. Die Gesellschaft kann Grundeigentum erwerben und veräussern.

**Rechnungslegung** Die Jahresrechnung 2019/20 wurde nach den neuen Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt.

**Eventualverbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten** Die Gesellschaft ist mit einem Finanzinstitut strukturierte Zinsderivat-Geschäfte (Zinsaustausch- und Zinsabgrenzungsgeschäfte) zu einem festen Nominalbetrag eingegangen. Die Verträge laufen auf eine feste Dauer und können erst nach Ablauf einer Mindestlaufzeit ordentlich gekündigt werden. Eine vorzeitige Kündigung vor der Mindestlaufzeit ist der Gegenpartei für den Fall vorbehalten, dass sich die Bonität der Gesellschaft erheblich verschlechtert oder ungenügende Deckung für die laufenden Verpflichtungen besteht.

Aus diesen Geschäften können je nach Verlauf der Zinsmärkte Gewinne oder Verluste resultieren. Das Finanzinstitut ermittelt jeweils auf den Bilanzstichtag den Liquidationswert der Transaktionen. Für allgemeine Risiken und drohende Verluste für die eingegangenen Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten wurden in den Vorjahren Rückstellungen gebildet.

Aufgrund der Negativzinsen welche die Schweizerische Nationalbank einführte, sind die Wiederbeschaffungswerte überdurchschnittlich gestiegen und die zu zahlenden Kosten stark gestiegen.

### Laufende derivate Finanzinstrumente per Bilanzstichtag

Liquidationswert per Bilanzstichtag gem. Berechnung Finanzinstitut

(+ negativer Wiederbeschaffungswert, – positiver Wiederbeschaffungswert)

		Liquidationswert 30.06.2020	Liquidationswert 30.06.2019
<b>Zinsaustauschgeschäft (SWAP)</b>			
Extendable Swap CHF 5 Mio zu 2.365% bis	15.11.2021	2'251'012	2'105'289
Verlängerbar durch Gegenpartei bis zum	15.11.2036		
erstmal ordentlich kündbar per	04.03.2021		
SWAP CHF 5 Mio zu 1.64% bis	30.06.2035	2'839'487	2'554'620
erstmal kündbar per	28.06.2022		
SWAP CHF 5 Mio zu 2.52% bis	08.03.2040	2'859'746	2'562'616
erstmal ordentlich kündbar per	12.02.2020		
<b>Negativer Wiederbeschaffungswert per Bilanzstichtag</b>		<b>7'950'245</b>	<b>7'222'525</b>

**Verpfändete Aktiven** Im Rahmen der banküblichen Hypothekendarfinanzierung und zur Absicherung der eingegangenen strukturierten Zinsderivat-Geschäfte hat die Gesellschaft folgende Aktiven verpfändet:

Liegenschaften	2020	2019
Bilanzwert	72'858'000	65'313'000
Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen	68'746'880	65'256'880
Stand Hypotheken	41'605'000	37'765'000
Verpfändete Bankkonti	–	350'000

Zudem hat die Gesellschaft bezüglich Hypothekendarfinanzierung bestehende und zukünftige Mietzinseinnahmen einzelner Liegenschaften abgetreten.

## Brandversicherungswerte

	2020	2019
Immobilien	112'853'000	106'112'000

**Energie-Contracting** Die Gesellschaft hat bei einzelnen Liegenschaften Energie-Contracting-Verträge mit den Industriellen Werken Basel abgeschlossen. Aus diesen Verträgen bestehen langfristige Abnahme- und Finanzierungs-Verpflichtungen. Die Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

**Genehmigtes Aktienkapital** Derzeit verzichtet der VR auf die erneute Bildung von genehmigtem Kapital.

**Risikobeurteilung** Der Verwaltungsrat hat periodisch ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

**Personal** Die Gesellschaft beschäftigt seit dem Jahre 2010 eigenes Personal. Die Personalvorsorge wird über eine Sammelstiftung abgewickelt. Am Bilanzstichtag bestehen wie im Vorjahr keine Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung.

## Zusammensetzung liberiertes Aktienkapital

		2020
7'990 Namenaktien	nominal zu CHF 100	799'000
7'994 Namenaktien	nominal zu CHF 1'000	7'994'000
		<b>8'793'000</b>

## Eigene Aktien

Der Erwerb eigener Aktien ist auf 10% des Aktienkapitals beschränkt (OR 659).

Bestand am 01.07.2019		158
Käufe / Verkäufe		-67
Bestand am 30.06.2020		91

CH-4002 Basel  
Postfach Holbeinstrasse 48  
Telefon +41 61 205 45 45  
Fax +41 61 205 45 46  
E-Mail testor@testor.ch  
Internet www.testor.ch



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

### Immo Vision Basel AG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Immo Vision Basel AG für das am 30. Juni 2020 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 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

## Testor Treuhand AG

Basel, 10. August 2020  
MH

**Matthias Heuberger**  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

**Nicolas Spaar**  
zugelassener Revisionsexperte

### Beilagen:

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

20 – 1199 – E

## Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

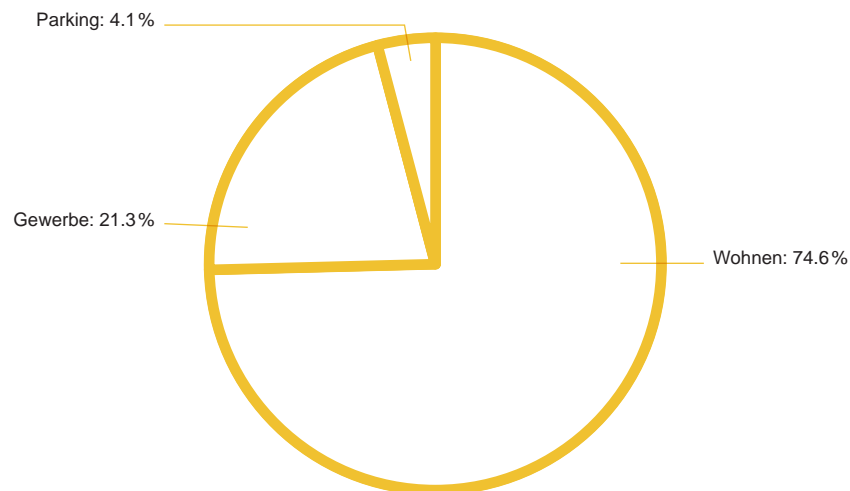
---

Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft. Wir gehen davon aus, dass wir die Leerstände und die Verwaltungskosten verringern können. Aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes auf 1.50% rechnen wir mit weiteren Mietzinsreduktionsbegehren. Die Mieteinnahmen werden sich im Geschäftsjahr 2020/21 trotz der Investitionen und der natürlichen Fluktuation per Saldo kaum erhöhen.

Aufgrund der Fremdkapitalverschuldung von weniger als 50% halten wir weiterhin Ausschau nach kaufwürdigen Liegenschaften. Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere Aufmerksamkeit der Optimierung der Verwaltung, der nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Bausubstanz und der Vermietung der verbleibenden Leerstände.

### MIETERTRAG NACH NUTZUNGSARTEN

---



### ■ FREMDMITTEL, VERSCHULDUNGSGRAD, DURCHSCHNITTSZINS

**Fremdmittel:** Zwecks Risikoverteilung und -minimierung wählten wir unterschiedliche Hypothekenformen verbunden mit Zinsabsicherungsgeschäften. Die Fremdmittel haben wir bei fünf verschiedenen Instituten aufgenommen. Die Finanzierung der Liegenschaften erfolgt sowohl über Libor – Hypotheken und Festhypotheken.

**Zinsabsicherungsgeschäfte:** Um die in Zukunft möglichen Zinserhöhungsrisiken zu begrenzen, haben wir ab dem Geschäftsjahr 2005/06 begonnen, einen Teil der zukünftigen Zinsen abzusichern.

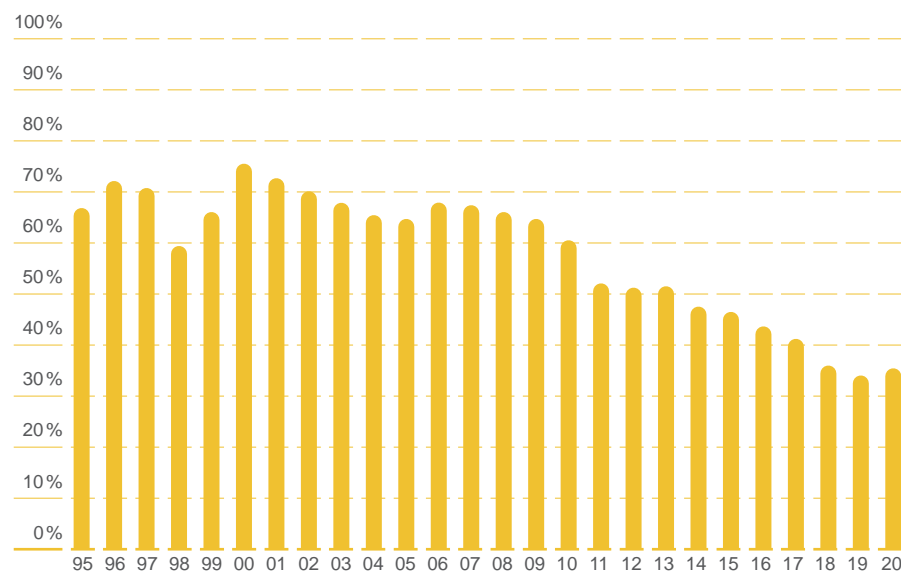
Zinsabsicherungsgeschäfte dienen uns zur Minimierung des Risikos späterer Zinserhöhungen. Höhere Zinsen können nicht ausgeschlossen werden, was kurzfristig unsere Liquidität beeinträchtigt, auch wenn wir als Nominalschuldnerin (in den Passiven) mit Sachanlagen (in den Aktiven) an der anziehenden Inflation längerfristig gewinnen können. Zinsabsicherungsgeschäfte kosten – wie bei vergleichbaren Versicherungen auch – primär einmal Geld. Im Normalfall sind die Prämien im Voraus und für die ganze Laufzeit fällig.

Um die Kosten der Zinsabsicherung möglichst tief zu halten, sind wir unterschiedliche Absicherungsgeschäfte eingegangen.



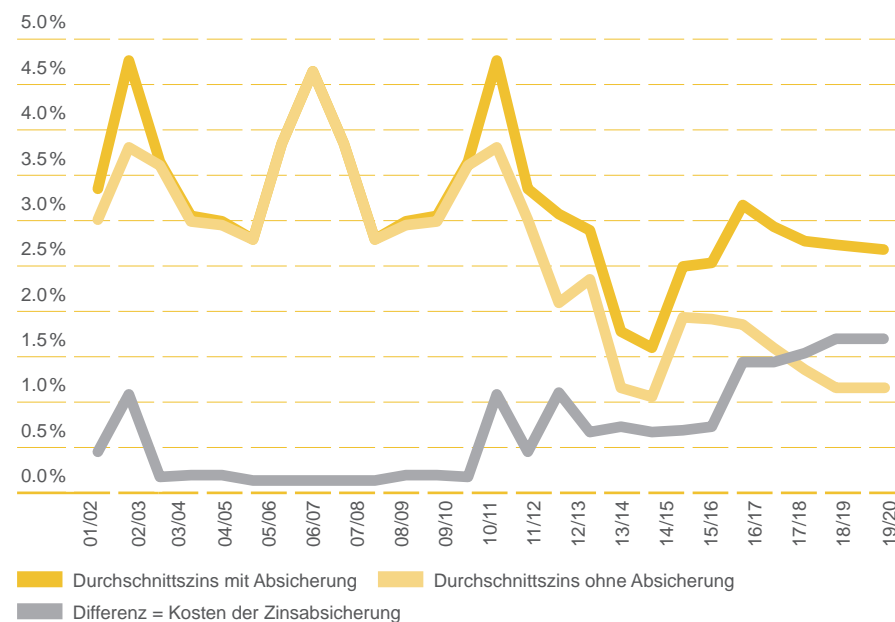
**Verschuldungsgrad:** Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dieser erhöhte sich aufgrund von Liegenschaftskäufen abzüglich Amortisationen auf 38.25% (im Vorjahr: 37.6%). Dieser Verschuldungsgrad liegt deutlich unter der von uns langfristig angepeilten Maximalhöhe von 70%.

VERSCHULDUNGSGRAD IN % DES VERKEHRSWERTS



**Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres:** Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (inkl. den Vollkosten der Zinsabsicherungen) betrug 2.34% (im Vorjahr: 2.40%). Mit Absicherungen haben wir im Geschäftsjahr 2004/05 begonnen. Ohne die Absicherungskosten lag die durchschnittliche Verzinsung bei 0.92% (im Vorjahr: 0.95%). Die Absicherung kostete rund 1.42% des durchschnittlichen Fremdkapitals (im Vorjahr 1.45%).

DURCHSCHNITTSZINSSÄTZE UND ABSICHERUNGSKOSTEN



# Entwicklung in unseren Liegenschaften

01.07.2019 – 30.06.2020

Unter «Planung» finden Sie, was – im Sinne einer Perspektivplanung – mit den einzelnen Liegenschaften denkbar ist. Realisiert werden nur die Vorhaben, deren Tragbarkeitsrechnungen einen positiven Beitrag für unsere Gesellschaft ergeben.

## Basel

4051	Holbeinstrasse 19	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
	Steinenschanze 2+4	Vollvermietet Planung: Leitungserneuerung, Ersatz Fernwärmeumformer sowie WC-Erneuerung bei Telebasel (Steinenschanze 2)
	Kanonengasse 27	Vollvermietet Planung: allg. Malerarbeiten
4052	St. Alban-Ring 162-166 Rennweg 75-79	Per 30.06. Leerstand: 2x 3-ZWG + 2x 4-ZWG Planung: Sanierung der Fassaden sowie Balkonerweiterung
	St. Alban-Rheinweg 178/180	Auslastung: vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
4053	Delsbergerallee 74	Vollvermietet Entwicklung: eine Küchensanierung während Mietdauer aufgrund Mieterwunsch Planung: keine Massnahmen geplant
	Güterstrasse 170/172 Pfeffingerstrasse 53	Vollvermietet Entwicklung: Ersatz Lüftungsanlage Restaurant & TakeAway Planung: keine Massnahmen geplant
	Laufenstrasse 94	Vollvermietet Planung: Schliessen der Baulücke durch Neubau
4054	Neuweilerstrasse 39+41	Per 30.06. Leerstand: 1x 3.5-ZWG Entwicklung: Nr. 39 im Abrechnungsjahr übernommen 2x 3.5-ZWG modernisiert Planung: keine Massnahmen geplant
4056	Wattstrasse 6	Vollvermietet Planung: Dachsanierung Hinterhaus

## Basel

4057	Hammerstrasse 102	Vollvermietet Entwicklung: Sanierung Dacheindeckung Einstellhalle 1 Planung: Anbringung Taubenschutz an Strassenfassade sowie teilw. an den Balkonen
4058	Bleichstrasse 11	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
	Hammerstr. 33-37	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant

## Riehen

4125	Hörnliallee 69	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
	Stellimattweg 40/44	Per 30.06. Leerstand: 1x 3-ZWG Entwicklung: 2x Komplettsanierung 3-ZWG Decken Eingangsbereich mit Dämmplatten verkleidet Planung: Lifteinbau
	Baslerstrasse 5	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant

## Birsfelden

4127	Rheinstrasse 24/26	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
	Sternenfeldstrasse 16	Per 30.06. Leerstand: 1x Büro (1.OG) und Gewerbefläche (3.OG) Entwicklung: Anbringung Leitplanke bei Einstellhallenabfahrt Planung: keine Massnahmen geplant

## Pratteln

4133	Mattenweg 8	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
------	-------------	--

## Rheinfelden

4310	Alte Saline 12-14-16	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
------	----------------------	--

# Liegenschaftsverzeichnis

Gemeinde	Adresse	Eigentum	Erwerb Jahr	Parzellen Fläche m2	Gebäude	Baujahr	Aufzug/Lift	Heizung	IWB Contract	PV kWh
Basel										
4051	Holbeinstrasse 19	A	2000	666	1	1975	Ja	F		
	Steinenschanze 2	A	2007	490	1	1986	Ja	F		
	Steinenschanze 4	A	2007	541	1	1972	Ja	F		
	Kanonengasse 27	A	2015	255	1	1972	Ja	F		
4052	St. Alban-Ring/Rennweg 75-79	A	2000	3'769	7	1947	Nein	O		
	St. Alban-Rheinweg 178	A	2000	494	1	1912	Ja	G		WW
	St. Alban-Rheinweg 180	A	2000		1	1970	Ja	G		7
4053	Delsbergerallee 74	A	1999	1'434	2	1917	Nein	G	2024	WW
	Delsbergerallee 74   Hinterhaus	A				1940				
	Güterstr. 170+172/Pfeffingerstr. 53	A	1995	914	3	1942	Ja	F		
	Laufenstrasse 94	A	2005	650	2	1930	Ja	G	2030	WW
4054	Neuweilerstr 39/41	A	19/20	673	2	1980	Ja	G		
4056	Wattstrasse 6	A	1997	306	1	1930	Nein	F		
4057	Hammerstrasse 102	A	2000	3'344	3	1928	Nein	G		
		A				1952				
4058	Bleichstrasse 11	A	2006	250	1	1976	Ja	G		
	Hammerstrasse 33-37	A	2010	1'043	3	1956	Ja	G		
Riehen										
4125	Hörnliallee 69	B	2000	-	1	1958	Nein	G		34
	Stellimattweg 40/44	A	2000	2'088	3	1957	Nein	G	2020	
	Baselstrasse 5	ST	2010	-	1	1914	Nein			
Birsfelden										
4127	Rheinstrasse 24/26	A	2000	1'819	2	1978	Ja	F		31
	Sternenfeldstrasse 16	B	2008	-	1	1974	Ja	G	2025	74
Pratteln										
4133	Mattenweg 8	A	1995	362	1	1966	Ja	O		
Rheinfelden										
4310	Alte Saline 12-14-16	A	1998	2'755	3	1992	Ja	G		
<b>Total Summen</b>				<b>21'851</b>	<b>42</b>					<b>146</b>

A = Alleineigner      B = Baurecht      ST = Stockwerkeigentum  
 F = Fernwärme      G = Gasheizung      O = Oelheizung      WW = Warmwasser Kollektoren

# Objektangaben

Mietflächen m2			Sollmieten CHF/pa				CHF je m2/pa	
Summe	Wohnen	Gewerbe	Summe	Wohnen	Gewerbe	Parkplätze	Wohnen	Gewerbe
1'094	873	221	301'152	216'408	53'760	30'984	248	243
1'429	66	1'363	237'600	-	203'255	34'345	-	149
1'319	1'142	177	312'014	284'654	27'360	-	249	155
414	-	414	96'624		96'624	-	-	233
2'857	2'857	-	592'700	581'460	-	11'240	204	-
387	387	-	144'120	144'120	-	-	372	-
639	639	-	274'746	255'360	19'386	-	400	-
1'591	975	-	362'371	183'946		10'440	189	-
-	-	617	-	-	167'985	-	-	272
3'605	2'515	1'090	764'019	517'919	246'100	-	206	226
1'023	773	250	138'411	125'376	11'280	1'755	162	45
1'387	1'387	-	302'102	274'380	-	27'722	-	-
861	682	179	150'120	133'980	16'140	-	196	90
701	586	115	98'148	80'820	17'328	-	138	151
2'312	-	2'312	325'884	-	60'750	265'134	-	-
674	643	31	144'384	138'624	5'760		216	186
1'718	1'718	-	290'126	257'282	12'684	20'160	150	-
Riehen								
667	667	-	155'844	151'524	-	4'320	227	-
1'846	1'846	-	374'820	364'320	-	10'500	197	-
245	183	62	54'868	37'200	13'680	3'988	203	221
Birsfelden								
1'274	1'274	-	285'263	252'117	-	33'146	198	-
3'977	-	3'977	473'649	-	430'209	43'440	-	108
Pratteln								
760	760	-	152'375	152'375	-	-	200	-
Rheinfelden								
2'238	2'118	120	464'502	424'602	-	39'900	200	-
<b>33'018</b>	<b>22'091</b>	<b>10'927</b>	<b>6'495'842</b>	<b>4'576'466</b>	<b>1'382'301</b>	<b>537'075</b>	<b>207</b>	<b>127</b>

# Übersicht Mietobjekte

Gemeinde   Adresse	Wohnungen nach Zimmerzahl										
	1	2	3	4	5	6/7	PP	G	D	Summe	
<b>Basel</b>											
4051	Holbeinstrasse 19	8		3	3			15	2		31
	Steinenschanze 2+4	10	6	7				33	3	2	61
	Kanonengasse 27								1		1
4052	St. Alban-Ring/Rennweg		11	12	11		1	6		16	57
	St. Alban-Rheinweg 178/180		5		6		1				12
4053	Delsbergerallee 74			10				13	4	2	29
	Güterstrasse 170/172	6	16	4					5	3	34
	Pfeffingerstrasse 53	3	3	4	1	1				6	18
	Laufenstrasse 94			10				5	2		17
4054	Neuweilerstrasse 39/41	1	1	14				15			31
4056	Wattstrasse 6		10	1					2	2	15
4057	Hammerstrasse 102	1		8				201	4		214
4058	Bleichstrasse 11	1	11						1		13
	Hammerstr. 33-37	4	7	17	1			12			41
<b>Riehen</b>											
4125	Hörnliallee 69				6			2			8
	Stellimattweg 40/44		2	20	2	2		7			33
	Baslerstrasse 5						1	2	1		4
<b>Birsfelden</b>											
4127	Rheinstrasse 24/26			16				25			41
	Sternenfeldstrasse 16							35	4		39
<b>Pratteln</b>											
4133	Mattenweg 8		3	9							12
<b>Rheinfelden</b>											
4310	Alte Saline 12-14-16		2	12	11			33		8	66
<b>Total Wohnungen</b>											
		34	77	147	41	3	3				305
<b>Total übrige Nutzungen</b>											
								404	29	39	472
<b>Summe Mietobjekte</b>											
											777

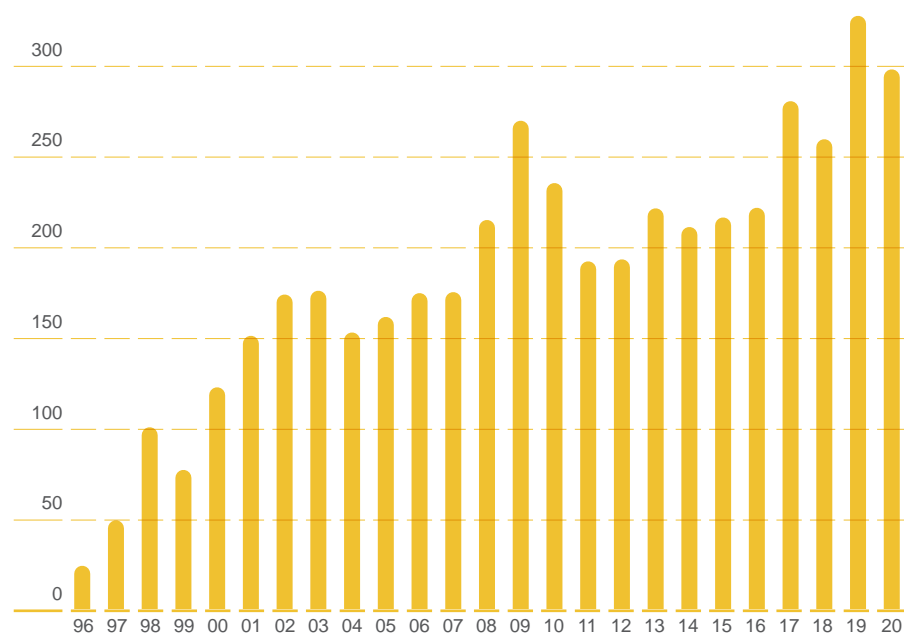
PP = Parkplätze  
G = Gewerbe  
D = Diverses



## Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie

Wie schon in früheren Berichten ausgeführt, kommt dem Cash Flow in einer Immobilienanlagegesellschaft wie der unseren eine überaus wichtige Aussagekraft zu. Er ist wichtiger als der Gewinn, zeigt der Cash Flow doch die Fähigkeit der Gesellschaft zur Eigenfinanzierung auf. Gemessen in absoluten Zahlen und als Prozentsatz der gesamten Einnahmen hat sich der Cash Flow seit Gründung wie folgt entwickelt:

### CASHFLOW PRO AKTIE



Geschäftsjahr	in CHF	in % der Einnahmen	Cash Flow pro Aktie*
1995/96	57'994	16.1	24.16
1996/97	K 174'697	22.9	48.53
1997/98	K 354'354	34.8	98.43
1998/99	K 377'823	27.3	75.56
1999/00	599'176	34.2	119.84
2000/01	K 884'753	24.2	147.46
2001/02	1'017'508	27.8	169.58
2002/03	1'029'723	27.6	171.62
2003/04	K 1'044'638	27.9	149.23
2004/05	1'103'052	29.6	157.58
2005/06	1'192'478	31.6	170.35
2006/07	1'196'146	28.8	170.88
2007/08	1'466'862	32.5	209.55
2008/09	1'839'313	37.3	262.76
2009/10	1'605'446	32.9	229.35
2010/11	K 1'647'452	30.8	187.36
2011/12	1'656'915	33.2	188.43
2012/13	1'897'444	36.1	215.79
2013/14	1'809'396	32.4	205.78
2014/15	1'854'374	32.5	210.89
2015/16	1'900'121	33.0	216.09
2016/17	2'402'690	39.0	273.25
2017/18	2'223'189	37.1	252.84
2018/19	2'837'960	48.6	322.75
2019/20	2'610'199	43.3	296.85

Alle Angaben in CHF

\* Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert  
K = Geschäftsjahre mit Kapitalerhöhungen



## Erhöhung des inneren Werts der Aktie

	Bilanzstichtag	in %	in CHF* pro Aktie	Steigerung in %
Gründung der Gesellschaft	1995	100.0	1'000	–
Geschäftsabschluss	30.06.1996	113.1	1'131	13.1
Geschäftsabschluss	30.06.1997	131.1	1'311	15.9
Geschäftsabschluss	30.06.1998	143.1	1'431	9.1
Geschäftsabschluss	30.06.1999	157.1	1'571	9.8
Geschäftsabschluss	30.06.2000	170.0	1'700	8.2
Geschäftsabschluss	30.06.2001	183.6	1'836	8.0
Geschäftsabschluss	30.06.2002	202.0	2'020	10.0
Geschäftsabschluss	30.06.2003	222.6	2'226	10.2
Geschäftsabschluss	30.06.2004	238.0	2'380	6.9
Geschäftsabschluss	30.06.2005	255.0	2'550	7.1
Geschäftsabschluss	30.06.2006	271.9	2'719	6.6
Geschäftsabschluss	30.06.2007	288.5	2'885	6.1
Geschäftsabschluss	30.06.2008	307.1	3'071	6.5
Geschäftsabschluss	30.06.2009	332.0	3'320	8.1
Geschäftsabschluss	30.06.2010	351.9	3'519	6.0
Geschäftsabschluss	30.06.2011	338.0	3'780	7.4
Geschäftsabschluss	30.06.2012	408.4	4'084	8.1
Geschäftsabschluss	30.06.2013	435.2	4'351	6.5
Geschäftsabschluss	30.06.2014	461.5	4'615	6.0
Geschäftsabschluss	30.06.2015	481.5	4'851	5.1
Geschäftsabschluss	30.06.2016	511.7	5'117	5.5
Geschäftsabschluss	30.06.2017	542.2	5'422	5.9
Geschäftsabschluss	30.06.2018	574.7	5'747	5.9
Geschäftsabschluss	30.06.2019	610.5	6'105	6.2
Geschäftsabschluss	30.06.2020	648.6	6'486	6.2

Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2020

7.8%

\* Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert

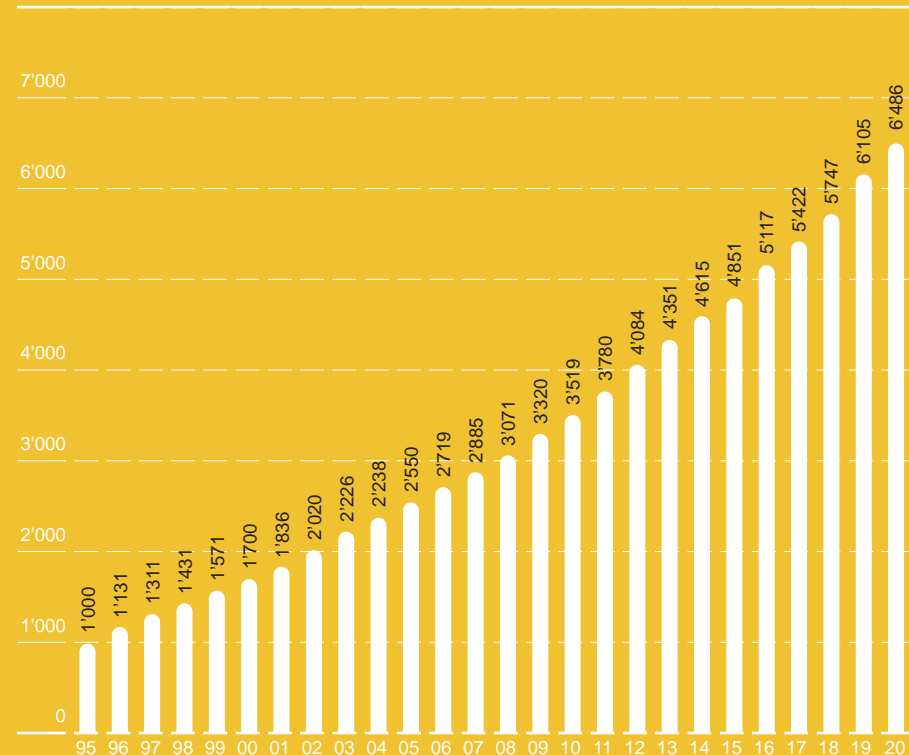
## Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft

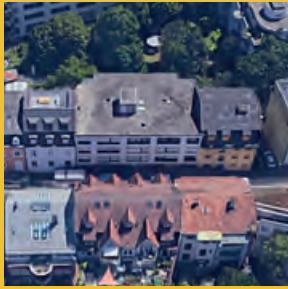
Gründung	Juli 1995	CHF	300'000
Kapitalerhöhung	Juni 1996	auf CHF	2'400'000
Kapitalerhöhung	Juni 1997	auf CHF	3'600'000
Kapitalerhöhung	Oktober 1998	auf CHF	5'000'000
Kapitalerhöhung	September 2000	auf CHF	6'000'000
Kapitalerhöhung	September 2003	auf CHF	7'000'000
Kapitalerhöhung	September 2010	auf CHF	8'793'000

# Innerer Wert der Aktie PER 30. JUNI 2020

Liegenschaften	Buchwerte	Geb. Vers.	Netto-Soll mieten	Bruttorendite	Summen
<b>IM ALLEINEIGENTUM</b>					
4051 Basel, Holbeinstrasse	3'131'000	4'407'000	301'152	6.00%	5'019'200
4051 Basel, Steinenschanze	7'337'000	10'812'000	549'614	6.00%	9'160'240
4051 Basel, Kanonengasse	1'607'000	1'468'000	96'624	5.75%	1'680'417
4052 Basel, St. Alban Ring	6'376'000	10'249'000	592'700	6.25%	9'483'206
4052 Basel, St. Alban Rheinweg	4'948'000	4'666'000	418'866	5.75%	7'284'626
4053 Basel, Delsbergerallee	3'893'000	5'862'000	362'371	5.50%	6'588'567
4053 Basel, Güterstrasse	8'753'000	11'623'000	764'019	5.75%	13'287'287
4053 Basel, Laufenstrasse	1'651'000	3'158'000	138'411	6.10%	2'269'033
4054 Basel, Neuweilerstrasse	7'385'000	5'779'000	302'102	4.10%	7'368'351
4056 Basel, Wattstrasse	1'769'000	2'781'000	150'120	6.00%	2'502'000
4057 Basel, Hammerstr. 102	3'856'000	7'434'000	424'032	6.70%	6'328'836
4058 Basel, Bleichstrasse	1'582'000	2'181'000	144'384	6.50%	2'221'292
4058 Basel, Hammerstr. 33-37	1'124'000	6'314'000	290'126	6.00%	4'835'440
4125 Riehen, Stellimatt	4'042'000	6'206'000	374'820	6.50%	5'766'462
4125 Riehen, Baselstrasse	771'000	2'101'000	54'868	6.40%	857'306
4127 Birsfelden, Rheinstrasse	3'371'000	4'083'000	285'263	6.00%	4'754'380
4133 Pratteln, Mattenweg	1'593'000	2'026'000	152'375	6.50%	2'344'228
4310 Rheinfelden, Alte Saline	4'115'000	8'249'000	464'502	6.00%	7'741'700
<b>Subtotal</b>	<b>67'304'000</b>	<b>99'399'000</b>	<b>5'866'350</b>	<b>5.90%</b>	<b>99'492'572</b>
<b>IM BAURECHT</b>					
4125 Riehen, Hörnliallee	1'901'000	2'457'000	133'968	5.16%	2'596'279
4127 Birsfelden, Sternfeld	4'424'000	10'997'000	426'895	7.00%	6'098'503
<b>Zwischentotal</b>	<b>73'629'000</b>	<b>112'853'000</b>	<b>6'427'213</b>	<b>5.94%</b>	<b>108'187'354</b>
Photovoltaik-Anlagen	318'600		42'711	13.4%	288'600
<b>Summen</b>	<b>73'947'600</b>	<b>112'853'000</b>	<b>6'469'924</b>	<b>5.96%</b>	
<b>Ertragswertsumme</b>					<b>108'475'954</b>
Abzüge					
	FK Hypotheken				-41'395'000
	FK Rückstellungen				-2'152'000
	FK Kreditoren				-102'312
	Übrige Verbindlichkeiten				-210'000
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				-741'669
	Passive Abgrenzung				-600'791
Latente Steuern	25% auf Differenz Buchwert/Ertragswert				-8'639'588
Zuschläge	Flüssige Mittel				1'828'736
	Eigene Aktien				531'861
	Forderungen				35'492
	Aktive Abgrenzung				2'300
<b>Subtotal = Innerer Wert der AG</b>					<b>57'032'983</b>
Aktienkapital					8'793'000
Differenz					48'239'983
<b>INNERER WERT DER AKTIE in % des Nennwerts per 30.06.2020</b>					<b>648.62%</b>
Innerer Wert 30.6.2019					610.51%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr					6.24%

INNERER WERT DER AKTIE VON 1995 – 2020 PER 30. JUNI

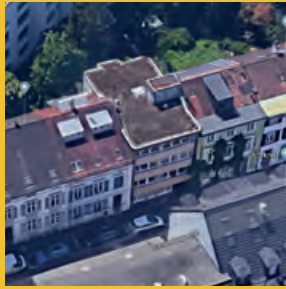




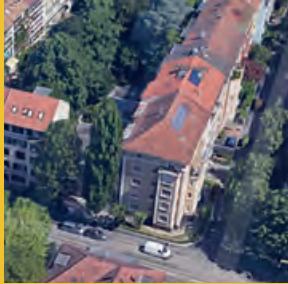
4051 | Holbeinstrasse 19



4051 | Steinenschanze 2/4



4051 | Kanonengasse 27



4053 | Laufenstrasse 94



4053 | Delsbergerallee 74



4054 | Neuweilerstrasse 39-41



4058 | Hammerstrasse 33-37



4127 | Rheinstrasse 24/26



4052 | St. Alban-Ring 162-166/  
Rennweg 75-81



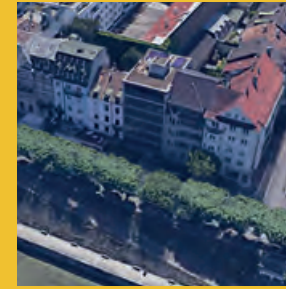
4056 | Wattstrasse 6



4125 | Hörnliallee 69



4127 | Sternfeldstrasse 16



4052 | St. Alban-Rheinweg 178/180



4057 | Hammerstrasse 102



4125 | Stellimattweg 40-44



4133 | Mattenweg 8



4053 | Güterstrasse 170/172



4058 | Bleichenstrasse 11

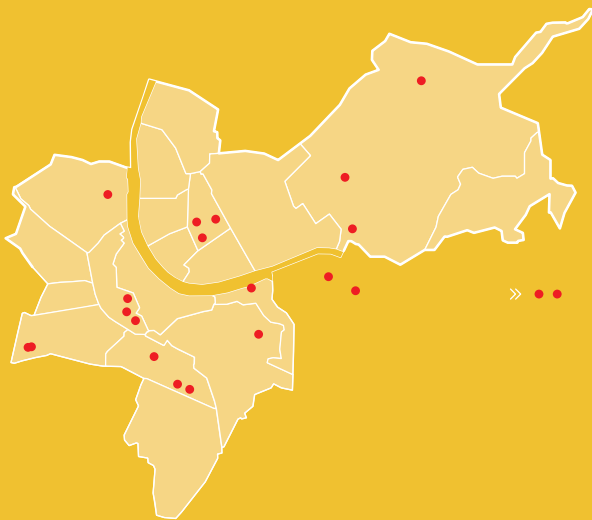


4125 | Baselstrasse 5



4310 | Alte Saline 12-14-16

© 2020 Google, Kartendaten



**Immo Vision Basel AG**  
Bruderholzallee 169 | 4059 Basel  
T 061 361 43 01  
[info@immo-vision.ch](mailto:info@immo-vision.ch) | [www.immo-vision.ch](http://www.immo-vision.ch)