

Immo Vision Basel AG

Bruderholzallee 169, 4059 Basel
Telefon: 061-361-4301
Telefax: 061-361-4302
e-mail: info@immo-vision.ch
homepage: www.immo-vision.ch

Verwaltungsrat
Hans-Rudolf Roth, Binningen
Präsident

Stefan Schmid, Basel
Advokat und Notar

Prof. Dr. Ulrike Schröer, Liestal
Dipl.-Ing. Architektin SIA

Boris Voirol, Horn (TG)
Dipl. Bankfachmann

Revisionsstelle

Testor Treuhand AG,
Holbeinstrasse 48, 4051 Basel

Investors Relations und
Aktienhandel

Hans-Rudolf Roth
Vermögensverwaltung und Anlageberatung
Bruderholzallee 169, 4059 Basel
Telefon: 061-363-2211 vormittags

Mitarbeiterinnen

Lisa Kerst	Liegenschaftsverwalterin
Nicole Manco	Liegenschaftsverwalterin
Michèle Hazler	Buchhaltung

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kurzform	3
Bericht des Verwaltungsrates	4
Mitglieder des Verwaltungsrates	9
Zielsetzung der Immo Vision Basel AG	10
Grundsätze der Unternehmensführung	11
Bewertungsgrundsätze	13
Risikobeurteilung	14
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	16
Bericht über das Geschäftsjahr 2016/2017	17
Kaufverhandlungen	17
Bewirtschaftungskosten	17
Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle	18
Regionale Wertschöpfung	19
Wertvermehrende Investitionen	19
Photovoltaik Anlagen	20
Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung	21
Entschädigung an den Verwaltungsrat	21
Jahresrechnung	
Erfolgsrechnung 2016/2017	22
Bilanz per 30. Juni 2017	23
Geldflussrechnung 2016/2017	24
Bilanzgewinn	25
Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns	25
Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung	25
Anhang zur Jahresrechnung	26
Verkehrswerte der Liegenschaften	28
Bewertung	28
Ausblick	
Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte	29
Aufteilung nach Nutzungsarten	29
Fremdmittel, Verschuldungsgrad, Durchschnittszins	29
Entwicklung in unseren Liegenschaften	32
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr	34
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	35
Liegenschaftsverzeichnis	36
Objektangaben	37
Uebersicht Mietobjekte	38
Erhöhung des inneren Werts der Aktie	39
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft	39
Bericht der Revisionsstelle	40
Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2017	42

Das Wichtigste in Kurzform		30.6. 2017	Vor- jahr	Diffe- renz
Wachstum des inneren Werts (%)		5.96	5.48	0.48
Wachstum des IWØ seit Gründung in %		8.00		
Miertertrag (Mio CHF)		6.050	5.757	5.1%
Cash-Flow (Mio CHF)		2.402	1.900	26.4%
Reingewinn (Mio CHF)		0.607	0.600	1.1%
Eigenkapital (Mio CHF)		24.484	23.876	2.5%
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)		8.793	8.793	0.0%
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)		102.390	101.489	0.9%
davon im Kanton	BS	75.8%	75.7%	0.1%
davon im Kanton	BL	16.8%	16.8%	0.0%
davon im Kanton	AG	7.1%	7.2%	-1.4%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (%)		44.3	45.6	-1.3
Wohnungen (Zahl)		313	313	0
übrige Mietobjekte (Zahl)		482	482	0
Gebäude (Zahl)		44	44	0
Mietflächen (m2)		33 471	33 471	0.0%
	Wohnflächen	22 504	22 504	0.0%
	Geschäftsflächen	10 967	10 967	0.0%
	Parking	2 394	2 394	0.0%
Nutzung nach Sollmieten				
	Wohnflächen	73.2%	71.9%	
	Geschäftsflächen	23.1%	24.2%	
	Parking	3.7%	3.9%	
Parzellenflächen (m2)		24 196	24 196	0.0%
Mietzinsausfallrate (Leerstände)		6.4%	8.8%	-2.38%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)		33.71%	35.77%	-2.06%
Betriebsgewinnmarge mit Abschr. (EBIT DA)		62.87%	58.06%	4.81%
Betriebsaufwandmarge (T ER)		0.68%	0.70%	-0.02%
Eigenkapital-Rendite (ROE)		2.71%	2.56%	0.15%
Gesamtkapital-Rendite (ROIC)		2.63%	2.75%	-0.12%

Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärin

Sehr geehrter Aktionär

Die erste Jahreshälfte 2017 ist geprägt durch einen weltweiten Konjunkturaufschwung in den USA, in Europa und in den Schwellenländern. Dieser Aufschwung dürfte auch in der zweiten Jahreshälfte 2017 in etwas gemächlicherem Tempo anhalten.

Trotz dieser erfreulichen konjunkturellen Entwicklung bewegt sich im Bereich der Geldpolitik nur wenig. Sowohl die US-Notenbank FED als auch die Europäische Zentralbank EZB stehen vor dem Phänomen, dass die ultraexpansive Geldpolitik zwar die Konjunktur allmählich zu beleben, nicht aber die Inflation im gewünschten Ausmass anzuheizen vermag. So wurde der von der EZB angestrebte Zielwert der Inflation von 2 Prozent noch immer nicht nachhaltig erreicht.

Während sich die FED inzwischen in langsamen und behutsamen Schritten von der ultraexpansiven Geldpolitik abgewendet hat, wendet die EZB das Instrumentarium der Leitzinssenkung und Anleihekäufe weiterhin an, wodurch sich die Risiken für die Finanzstabilität und die Gefahr von Blasenbildungen erhöhen. Zwar dürfte mit weiteren Leitzinssenkungen der EZB nicht mehr zu rechnen sein, doch lässt die EZB die Tür für den vermehrten Kauf von Staatsanleihen weiterhin offen, falls sich das wirtschaftliche Umfeld wieder verschlechtern sollte. Hält hingegen der Konjunkturaufschwung im Euroraum an, so ist wohl zu erwarten, dass auch die EZB eine geldpolitische Wende vollzieht und zumindest ihre Anleihekäufe sukzessive reduziert.

Wann es daneben zur Aufhebung der Negativzinsen und zu einer Normalisierung der rekordtiefen Zinsen kommt, ist derzeit noch völlig offen und nicht vorhersehbar. Hält sich die EZB an ihre letztjährige Aussage, dass sie die Zinsen in den nächsten Jahren nicht anheben werde, so ist frühestens im Jahre 2019 mit Zinserhöhungen zu rechnen. Auch die Schweizerische Nationalbank SNB hält weiterhin an den Negativzinsen und an ihrer Tiefzinspolitik fest.

Der konjunkturelle Aufschwung im Euroraum sowie der europafreundliche Ausgang der Wahlen in Holland und in Frankreich haben zu einer Erstarkung des Euros und einer entsprechenden Schwächung des Schweizer Franks geführt. Auch der Dollar verliert als Folge der bisher wenig erfolgreichen Politik von Präsident Trump an Kraft. Für die Schweiz sind die Euro-Staaten mit Abstand der wichtigste Handelspartner. Deshalb wird die Aufwertung des Euros gegenüber dem Schweizer Franken der Schweizer Wirtschaft helfen und die konjunkturelle Entwicklung in der Schweiz fördern.

Was bedeuten alle diese Faktoren für die Immo Vision Basel AG?

Als Hypothekarschuldnerin konnte die Immo Vision Basel AG auch im Berichtsjahr weiterhin von der andauernden Niedrigzinsphase und den rekordtiefen Hypothekarzinsätzen profitieren, zumal die Fremdkapitalkosten einen gewichtigen Aufwandposten in ihrer Erfolgsrechnung ausmachen.

Andererseits musste die Gesellschaft als Folge der Negativzinsen für die von ihr getroffene Zinsabsicherung durch Zinsswaps wiederum höhere Prämien bezahlen, was zu höheren Vollkosten für Fremdkapitalzinsen mit Zinsabsicherung führte. So bezahlte die Gesellschaft im Berichtsjahr für ihre Hypothekarkredite, die sie vorwiegend auf Libor-Basis abgeschlossen hat, einen Zinssatz von 1.35% Prozent (Vorjahr: 1,59 Prozent). Dieser Fremdkapitalzins und die Kosten für die Zinsabsicherung führten im abgelaufenen Geschäftsjahr zu Vollkosten von durchschnittlich 2.57% Prozent (Vorjahr: 2,8 Prozent). Der Verwaltungsrat sucht nach wie vor nach gangbaren Wegen, diese zusätzlichen Kosten der Zinsabsicherung infolge von Negativzinsen zu senken.

Das bereits seit Jahren andauernde Tiefzinsumfeld, der ertragsmässig unbefriedigende Anleihenmarkt und der damit im Zusammenhang stehende Anlagentrend treiben noch immer viele Anleger in Sachwerte. Dies löst weiterhin eine grosse Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern aus. Diese erscheinen als besonders taugliche Anlageobjekte, zumal in diese Immobilien langfristig investiert und daraus regelmässig Cashflows generiert werden können. Mangels anderer Anlagemöglichkeiten sind Investoren bereit, für Mehrfamilienhäuser fast jeden Preis zu bezahlen, auch wenn dies auf Kosten der Rendite geht. So sind seit der Freigabe des Frankenkurses im Januar 2015 durch die SNB die Preise für Mehrfamilienhäuser durchschnittlich um 15 Prozent gestiegen, während Einfamilienhäuser in der gleichen Zeitspanne lediglich um 2,4 Prozent zugelegt haben. Die SNB bewertet deshalb heute das Risiko einer Blasenbildung mit substantieller Preiskorrektur im Markt für Mehrfamilienhäuser deutlich höher als im Eigenheimmarkt.

Für die Immo Vision Basel AG hatte diese Entwicklung zur Folge, dass sie ihr Liegenschaftsportfolio in den fünf letzten Geschäftsjahren nur gerade um eine Liegenschaft erweitern konnte. Alle weiteren der Gesellschaft zum Kauf angebotenen und vom Verwaltungsrat näher geprüften Objekte entsprachen – insbesondere hinsichtlich ihrer Rentabilität – nicht den strengen Anlagerichtlinien der Gesellschaft.

Unter den gegebenen Umständen konnte die Immo Vision Basel AG einen ihrer wesentlichen Geschäftsgrundsätze, nämlich den Ertrag aus dem Liegenschafts-Portfolio nicht an die Aktionäre auszuschütten, sondern einerseits in den Erwerb weiterer Renditeobjekte und andererseits in den Bestand der von der Gesellschaft bereits gehaltenen Liegenschaften zu investieren, nicht optimal erfüllen.

Da in den letzten fünf Geschäftsjahren das Liegenschafts-Portfolio der Gesellschaft nur durch Zukauf einer Liegenschaft erweitert werden konnte, wurden grössere Investitionen in den Liegenschaftsbestand getätigt. Es sei in diesem Zusammenhang an die Totalsanierung der Wohnliegenschaften Rheinstrasse 24 und 26 in Birsfelden, Hörnliallee 69 in Riehen und des Hinterhauses Delsbergerallee 74 in Basel erinnert. Im Berichtsjahr erfolgte eine umfassende Sanierung der Gebäudehülle der Wohnliegenschaft Mattenweg 8 in Pratteln, wobei durch energetische Massnahmen (neue Fenster und Isolierung der Fassade) auch die Energieeffizienz des Gebäudes deutlich verbessert werden konnte.

Im Rahmen der Investitionen in den Bestand der Liegenschaften wurden bisher auf insgesamt vier hierfür besonders geeigneten Gebäuden der Gesellschaft Fotovoltaik- und Solarenergieanlagen installiert. Letztere stehen per 30. Juni 2017 mit CHF 366'000.00 zu Buche. Hieraus resultierten im Berichtsjahr Einnahmen aus Stromeinspeisung von CHF 47'090.07, was als sehr rentabel bezeichnet werden darf.

Nach Einführung der Personenfreizügigkeit im Jahre 2007 für 17 EU-Staaten stieg die jährliche Nettozuwanderung in die Schweiz stark an. Dies führte zu Engpässen am Wohnungsmarkt und zu steigenden Mieten. Die Bauwirtschaft steigerte in der Folge die Produktion neuer Wohnungen gewaltig, indem sie pro Jahr zwischen 45'000 und 50'000 neue Wohnungen produzierte, wodurch sich rasch wieder ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage einstellte.

In letzter Zeit ist die Zuwanderung deutlich rückläufig, was dazu führt, dass die Wohnungsleerstände angestiegen sind. So standen Mitte 2016 schweizweit rund 56'000 Wohnungen leer, und Mitte 2017 dürfte der Leerstand gegen 66'000 Wohnungen betragen. Diese Zahlen belegen, dass derzeit nicht die Nachfrage nach Wohnraum, sondern der Anlagedruck den Wohnungsbau treibt.

Werden aber Wohnungen längerfristig an der Nachfrage vorbei produziert, so wachsen die Leerstände, und es sinken die Mieterträge. Dass sich der Immobilienmarkt in diese Richtung bewegt, belegt der Umstand, dass sich Ende 2016 die neu abgeschlossenen Mieten gesamtschweizerisch erstmals nicht erhöht haben, sondern leicht gesunken sind.

Die Immo Vision Basel AG blieb von dieser Entwicklung verschont, unter anderem deshalb, weil sie statt überteuerte Neubauwohnungen nur Altbauwohnungen zur Hauptsache im mittleren Preissegment mit verhältnismässig günstigen Mieten in ihrem Portfolio hält und zudem die meisten Wohnungen im Kanton Basel-Stadt liegen, der schweizweit eine der tiefsten Wohnungsleerstandsquoten aufweist.

Auch im Geschäftsjahr 2016/2017 konnten in den von der Immo Vision Basel AG gehaltenen Wohnliegenschaften die durch mieterseitige Wohnungswechsel bedingten Wohnungsleerstände sehr tief gehalten werden. Die Neuvermietung der hiervon betroffenen Wohnungen war jeweils entweder nahtlos auf den Zeitpunkt des Auszuges oder aber in sehr kurzer Zeit danach möglich.

Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2017 umfasste das Liegenschaften-Portfolio der Gesellschaft – unverändert zum Vorjahr – 20 Liegenschaften. Hiervon besitzt die Gesellschaft 2 Liegenschaften im Baurecht sowie 18 Liegenschaften im Volleigentum. 15 Liegenschaften liegen im Kanton Basel-Stadt, 4 Liegenschaften im Kanton Basel-Landschaft sowie 1 Liegenschaft im Kanton Aargau.

Die 20 Liegenschaften der Gesellschaft wiesen zum Bilanzstichtag einen Marktwert von insgesamt CHF 102'390'408.00 (Vorjahr: CHF 101'489'184.00) auf. Damit ist der Marktwert gegenüber dem Vorjahr aufgrund aktualisierter Bewertung der Liegenschaften und getätigten wertvermehrenden Investitionen in ihren Bestand um CHF 901'224.00 beziehungsweise um 0.9 Prozent gestiegen.

Die Mieterträge der Gesellschaft konnten im Geschäftsjahr 2016/2017 um CHF 293'763.95 auf neu CHF 6'050'616.90 (Vorjahr: CHF 5'756'852.95) gesteigert werden, was einer sehr erfreulichen Zunahme von 5,10 Prozent entspricht. Diese Zunahme ist auf die Neuvermietung der umfassend sanierten 6 Wohnungen an der Hörnliallee 68 in Riehen, des umgebauten und vollständig sanierten Hinterhauses der Liegenschaft Delsbergerallee 74 an den Kanton Basel-Stadt zum Betrieb von 2 Kindergärten sowie von Teilflächen im 2. OG der umfassend renovierten Gewerbeliegenschaft Sternfeldstrasse 16 in Birsfelden zurückzuführen. Per Bilanzstichtag noch nicht vermietet waren die letzte der 6 Wohnungen an der Hörnliallee in Riehen sowie das 3. OG in der Gewerbeliegenschaft Sternfeldstrasse 16 in Birsfelden. Der lange Leerstand von Gewerberäumen in Birsfelden dokumentiert die Schwierigkeit, im heutigen wirtschaftlichen Umfeld sanierte Gewerberäume an guter Lage zu vernünftigen Konditionen an zuverlässige Mieter zu vermieten. Der Verwaltungsrat wird alles daran setzen, in der Gewerbeliegenschaft in Birsfelden für das letzte noch nicht vermietete Geschoss geeignete Mieter zu finden und damit eine Vollvermietung zu erreichen.

Mangels Änderung im Liegenschaftsbestand gegenüber dem Vorjahr resultiert der Sollmietertrag im Berichtsjahr weiterhin zu 73 Prozent aus der Vermietung von Wohnungen, zu 23 Prozent aus der Vermietung von Büro- und Gewerberäumen sowie zu 4 Prozent aus Mieteinnahmen der Parkplätze im Parkhaus an der Hammerstrasse 102 in Basel.

Durch Rückzahlung von Hypotheken konnte die Gesellschaft im Berichtsjahr den Verschuldungsgrad gegenüber dem Vorjahr wiederum senken. Er betrug per Bilanzstichtag 30. Juni 2017 bei einem Hypothekenstand von CHF 45'385'000.00 (Vorjahr: CHF 46'095'000.00) und einem Marktwert der Liegenschaften von CHF 102'390'408.00 tiefe 44.3 Prozent (Vorjahr: CHF 45,5 Prozent). Seit Gründung der Gesellschaft im Jahre 1995 war der Verschuldungsgrad der Gesellschaft noch nie so tief beziehungsweise der Eigenfinanzierungsgrad noch nie so hoch wie zum Bilanzstichtag 30. Juni 2017. Der aktuelle Verschuldungsgrad liegt damit noch deutlicher unter dem Richtwert von 70 Prozent des Marktwertes der von der Gesellschaft gehaltenen Liegenschaften. Die Gesellschaft ist damit äusserst solide finanziert und kann mit den ihr zur Verfügung stehenden freien Mitteln ihr Liegenschaftsportfolio sowohl durch Neuakquisitionen als auch durch sinnvolle Investitionen in den Bestand weiterentwickeln und ausbauen.

Die von der Gesellschaft seit 7 Jahren betriebene Verwaltung der Liegenschaften in Eigenregie hat sich wiederum bewährt. So konnten die Beziehungen zu den Mietern intensiver gepflegt, der Liegenschaftsunterhalt effizienter und kostengünstiger gestaltet und der Wohnungsleerstand bei Mieterwechseln weiterhin gesenkt werden. Der Verwaltungsrat dankt den Mitarbeitenden für ihren engagierten und professionellen Einsatz. Aufgrund der hervorragenden Aufarbeitung aller alten Pendenzen und der effizienteren Bewirtschaftung waren keine 320 Stellenprozente mehr nötig; das Team wurde deshalb im 3. Quartal 2017 entsprechend reduziert. Auf diese Weise lässt sich die anfallende Arbeit noch konzentrierter und speditiver erledigen.

Die Immo Vision Basel AG hat auch im Geschäftsjahr 2016/2017 wiederum erfolgreich gearbeitet und ein erfreuliches Ergebnis erzielt. Dieser Geschäfts-

erfolg bestätigt die Richtigkeit und Zweckmässigkeit der von der Gesellschaft verfolgten Strategie, nämlich

- einerseits schwergewichtig in den Erwerb von Wohnliegenschaften mit Wohnungen im mittleren Preissegment in der Region Basel zu investieren und
- andererseits neben dem laufenden Unterhalt gezielte Investitionen in den Liegenschaftsbestand zu tätigen und dadurch das Liegenschafts-Portfolio qualitativ zu verbessern und zusätzliches Ertragspotenzial zu erschliessen.

Weiterhin ist auch der eigentliche Geschäftszweck der Gesellschaft, die sichere und ethisch sowie ökologisch verantwortbare Geldanlage in risikoarmen Immobilien – vornehmlich Wohnliegenschaften – in der Nordwestschweiz über eine Aktienbeteiligung anstelle von Direktbesitz, nach wie vor hoch aktuell, zumal aufgrund verschiedener Erhebungen nachgewiesen ist, dass Investitionen in Schweizer Liegenschaften, sei es in Form von Fonds oder von Aktien an Immobiliengesellschaften, im Vergleich zu anderen Anlageklassen über längere Zeiträume attraktivere Renditen bei geringeren Risiken aufweisen.

Nachdem in den letzten Jahren schwergewichtig in den Liegenschaftsbestand der Gesellschaft investiert worden ist, wodurch sich das Immobilien-Portfolio qualitativ deutlich verbessert und einen nachhaltigen Wertzuwachs erfahren hat, wird sich der Verwaltungsrat künftig wieder vermehrt darum bemühen, eine Akquisitionsstrategie umzusetzen, die es der Gesellschaft erlaubt, entsprechend ihrem Geschäftszweck weiterhin nachhaltig und profitabel zu wachsen.

Dabei ist bei einem Zukauf einzelfallweise zu prüfen, ob das Akquisitionsobjekt bezüglich Anlagekategorie, Standort, Allgemeinzustand und Rentabilität die Akquisitionskriterien erfüllt. Hinsichtlich Rentabilität ist zu entscheiden, um welchen Prozentsatz die Nettorendite einer neu zu erwerbenden Liegenschaft den durchschnittlichen Refinanzierungssatz der Gesellschaft übersteigen soll.

Aufgrund dessen, dass die Gesellschaft ein attraktives und werthaltiges Immobilien-Portfolio besitzt, eine schlanke Organisation aufweist, die zeitnah die notwendigen Entscheidungen treffen kann, sowie über eine eigene professionelle Liegenschaftsverwaltung verfügt, welche die Liegenschaften der Gesellschaft umsichtig verwaltet, den Liegenschaftsunterhalt unter Kontrolle hält und längere Leerstände vermeidet, ist der Verwaltungsrat überzeugt, auch die sich künftig stellenden Herausforderungen zu meistern, so dass sich die Gesellschaft auch in Zukunft positiv und nachhaltig im Interesse der Aktionäre weiterentwickeln kann.

Hans-Rudolf Roth
Präsident des Verwaltungsrates

Basel, im September 2017

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
Partner im Advokatur- und Notariatsbüro 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

Boris Voirol

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

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;
- Anlage eines Teils 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.



Basel, Steinenschance 2 + 4

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:

1. Die Stimmrechtsaktien (Nennwert CHF 100.-) werden von folgenden Aktionären gehalten: (Familie H.-R. Roth, S. Schmid und U.Schröder). Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50 % der Stimmen.
2. Die Namenaktien (Nennwert CHF 1000.-) diese sind bei über 208 (VJ 199) 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. Der Personalbestand von 6 Mitarbeiterinnen, welche 320 % Stellenprozente teilten, wurde im 3. Quartal 2017 reduziert.

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 Konkurrenzkriterien 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. Die Agios der Immobilienfonds erreichen neue Höchstwerte. 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.

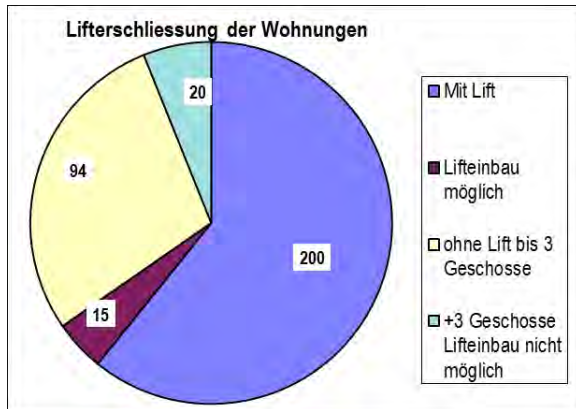
Fremdkapitalzinsen: Dieses Risiko kann – auf Zeit - mit Festhypotheken und/oder mit Absicherungsgeschäften begrenzt werden, was zum Teil aber mit erheblichen Kosten verbunden ist. Festhypotheken waren schon immer ein Teil unserer Hypothekenstrategie. Auch wenn diese Form von Absicherung einfach ist, 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 200 der 315 Wohnungen Lifterschlüssung auf und 94 der 129 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.



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.

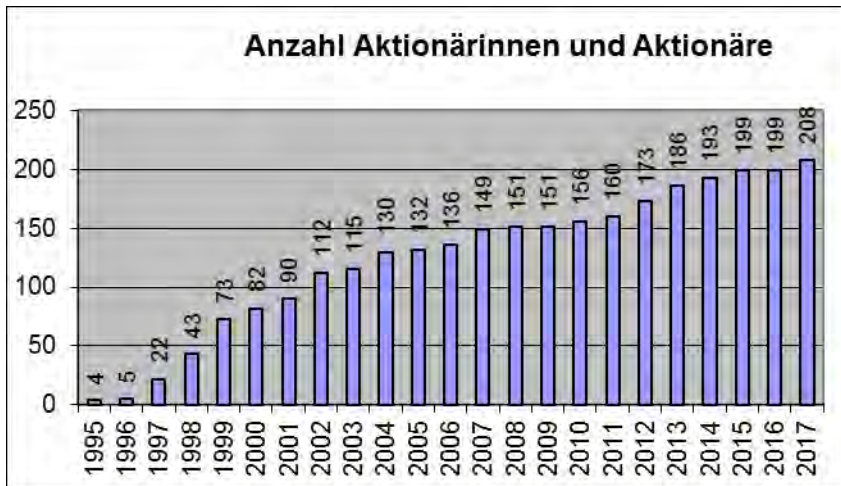
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

Erfreulicherweise nimmt die Zahl der Aktionärinnen und Aktionäre stetig zu.

Als nichtkотиerte 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



Bericht über das Geschäftsjahr 2016/17

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

Die Darstellung der Buchhaltung entspricht den neuen Buchhaltungsvorschriften.

Wir tätigten wesentliche Investitionen in den Liegenschaft Delsbergerallee und Matenweg Pratteln.

Der um die Abschreibungen bereinigte Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens reduzierte sich auf CHF 70.509 Mio (im Vorjahr 71.681 Mio). Die Mieteinnahmen stiegen auf CHF 6.05 Mio (im Vorjahr CHF 5.75 Mio), der Cash Flow erhöhte sich auf CHF 2.4 Mio (im Vorjahr CHF 1.9 Mio)

Der Finanzaufwand konnte trotz Absicherungskosten deutlich reduziert werden.

Die Fremdfinanzierung hat wiederum leicht von CHF 46.0 Mio. auf CHF 45.4 Mio abgenommen. Die Verschuldungsquote gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften, liegt mit 44.3 % (im Vorjahr 45.5 %) sehr tief.

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

Kaufverhandlungen

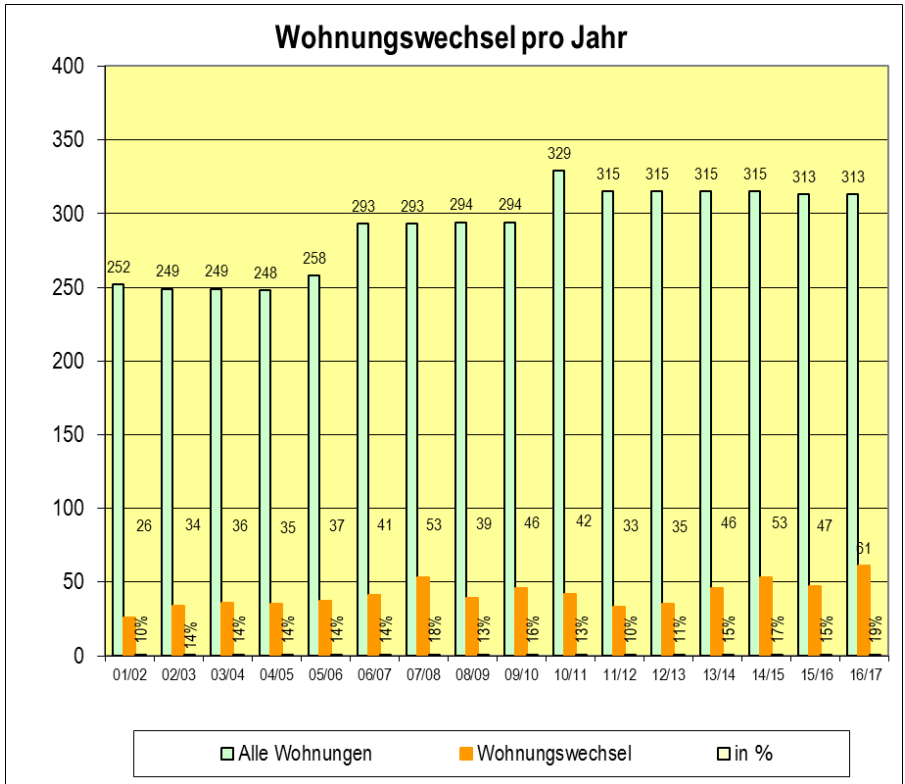
Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft. Käufe kamen jedoch aus Renditeüberlegungen nicht zustande.

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 61 Wechseln bei 313 Wohnungen. Die Mietfluktuation betrug 19 % des Wohnungsbestandes (im Vorjahr 17 %), 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.



Leerstände: Die Wiedervermietungssituation kann bei den Wohnungen als gut bezeichnet werden. Die Vermietung des Gewerberaums im 4. OG im Sternfeld harzt jedoch nach wie vor sehr. Die kleinen Büro- und Lagerflächen an der Sternfeldstrasse 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:

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Wertvermehrung WV	600 000	1 300 000	71 925	177 000
Werterhaltung WE	1 415 242	1 537 312	1 743 107	1 491 537
Subtotal WV+WE	2 015 242	2 837 312	1 815 032	1 668 537
Betriebskosten	56 209	106 552	266 307	313 358
Versicherungen	110 151	89 751	81 867	83 503
Verwaltung	704 123	711 697	632 675	679 586
Summe	2 885 726	3 745 312	2 795 881	2 744 984
in % der Mieten	47.69%	65.06%	48.94%	49.13%

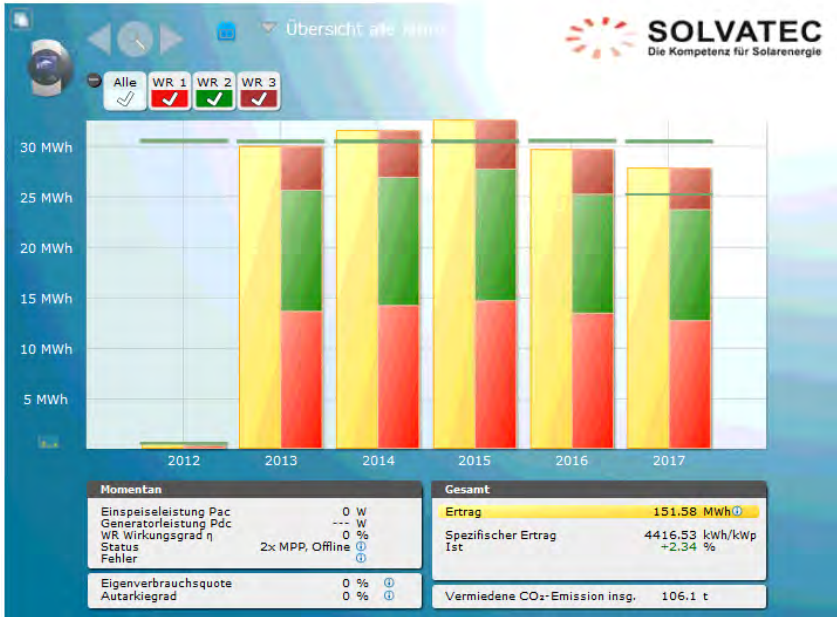
Wertvermehrende Investitionen

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.

Photovoltaik Anlagen

Wir haben 4 Anlagen in Betrieb.
 Riehen, Hörnliallee; Basel, St. Alban-Rheinweg;
 Birsfelden, Rheinstrasse und Sternenfeld.

Hörnliallee Riehen



Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung

Seit dem 1.7.2010 erfolgt die Geschäftsführung und die Liegenschaftsverwaltung durch die Gesellschaft selber. Wir haben dazu sechs 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.

Entschädigung an den Verwaltungsrat

Die Verwaltungsräte erhalten drei Arten von Entschädigungen: Das pauschale, jährliche Verwaltungsratshonorar, 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 Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2016/2017 **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 beschränktem Masse zu erwerben. Bisher wurden keine Optionen ausgegeben.

Aufträge an Verwaltungsratsmitglieder bzw. an mit ihnen verbundene Firmen werden erfolgsabhängig, bzw. aufgrund von Konkurrenzansätzen vergeben.

Fortsetzung auf Seite 28

Erfolgsrechnung 1.7.2016 bis 30.6.2017

		2016/17 CHF	Vorjahr CHF	Veränderung
Ertrag				
Mietertrag		6 050 617	5 756 853	5.1%
Ertrag Photovoltaik		47 090	47 126	-0.1%
Uebriger Ertrag		32 589	26 243	
Umsatz		6 130 295	5 830 222	5.1%
Betriebsaufwand				
Personalaufwand	(1)	-336 837	-333 131	1.1%
Verwaltung	(2)	-367 288	-378 566	-3.0%
Unterhalt und Reparaturen	(3)	-1 415 242	-1 537 312	-7.9%
Betrieb allgemein	(4)	-56 209	-106 552	-47.2%
Versicherungen / Gebühren	(5)	-110 152	-89 751	22.7%
Abschreibungen Immobilien	(6)	-1 795 700	-399 625	38.2%
Wertberichtigung	(7)	-	-900 000	
Subtotal Betriebsaufwand		-4 081 428	-3 744 937	9.0%
Betriebserfolg		2 048 868	2 085 285	-1.7%
Finanzertrag		12	45	
Finanzaufwand	(8)	-1 174 094	-1 309 592	-10.3%
A.O. Aufwand	(9)	-29 595	-10 759	0%
Nicht betrieblicher Erfolg		-1 203 677	-1 320 307	-9%
Gewinn vor Steuern		845 191	764 978	10.5%
Direkte Steuern	(10)	-238 200	-164 482	44.8%
Jahresgewinn		606 991	600 496	1.1%

Fussnoten (1) bis (10) siehe Seite 25

Bilanz per 30. Juni 2017

AKTIVEN	Per 30.06.2017		Per 30.06.2016	
UMLAUFVERMÖGEN	CHF	CHF	CHF	CHF
Flüssige Mittel	1 412 528.73		370 619.00	
Forderungen Mieter	14 539		80 299	
Übrige kurzfristige Forderungen	4		18 328	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2 300		53 224	
Total Umlaufvermögen		1 429 372		522 470
ANLAGEVERMÖGEN				
Finanzanlagen	350 000		350 000	
Mobile Sachanlagen	366 000		389 700	
Immobilien Sachanlagen	70 509 000		71 681 000	
Total Anlagevermögen		71 225 000		72 420 700
Bilanzsumme		72 654 372		72 943 170
PASSIVEN				
FREMDKAPITAL				
Verbindlichkeiten	69 532		229 938	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	610 000		710 000	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	636 892		641 449	
Passive Rechnungsabgrenzung	349 200		270 025	
Total kurzfristiges Fremdkapital		1 665 624		1 851 414
Hypotheken	45 385 000		46 095 000	
Rückstellungen	1 120 000		1 120 000	
Total langfristiges Fremdkapital		46 505 000		47 215 000
EIGENKAPITAL				
Aktienkapital	8 793 000		8 793 000	
Kapitalreserve	2 387 476		2 387 476	
Gesetzliche Reserve	600 000		569 291	
Freie Reserve	12 096 000		11 525 442	
Bilanzgewinn	607 271		601 547	
Total Eigenkapital		24 483 748		23 876 756
		72 654 372		72 943 170

Geldflussrechnung 2016/17

	2016/17	2015/16
BETRIEBSTÄTIGKEIT	CHF	CHF
Jahresgewinn	606 991	600 496
Abschreibungen Liegenschaften + PVA	1 795 700	399 625
Wertberichtigung	-	900 000
Abschreibungen Fusions-/Organisationskosten	-	-
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte	-	-
CASH FLOW	2 402 691	1 900 121
Veränderung Nettoumlaufvermögen		
Forderungen Mieter	65 760	56 363
übrige kurzfristige Forderungen	18 324	-66 756
Aktive Rechnungsabgrenzung	50 924	-28 384
Passive Rechnungsabgrenzung	79 174	5 646
Übrige Verbindlichkeiten	-164 964	22 861
GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT	2 451 910	1 889 850
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen Liegenschaften + PVA	-600 000	-1 300 000
Investitionen in Finanzanlagen	-	-22
Geldfluss Investitionstätigkeit	-600 000	-1 300 022
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Rückzahlung Hypotheken	-660 000	-660 000
Aufnahme Hypotheken	-	-
GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-810 000	-660 000
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	1 041 910	-70 172
Flüssige Mittel-kurzfr. Bankschulden Anfangs Jahr	370 619	440 791
Flüssige Mittel-kurzfr. Bankschulden Ende Jahr	1 412 529	370 619
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	1 041 910	-70 172

Bilanzgewinn	CHF	CHF
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung	2016/2017	2015/2016
Gewinnvortrag	281	1 051
Jahresgewinn	606 991	600 496
Bilanzgewinn	607 271	601 547

Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:

	2016/2017	2015/2016
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	31 000	30 709
Zuweisung an die freie Reserve	576 000	570 558
Vortrag auf neue Rechnung	271	281
Bilanzgewinn	607 271	601 547

Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung

- (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) Aufgrund des Leerstandes wurde im Vorjahr für die Liegenschaft Sternenfeld eine Wertberichtigung vorgenommen.
- (8) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen sowie Zinsabsicherungskosten.
- (9) Erlittene Mietzinsverluste bzw. Ausfälle von Reparaturkosten ausgezogener Mieter sind in den Mieteinnahmen berücksichtigt.
- (10) Hier werden die definitiv veranlagten Steuern und die für geschuldete Steuern vorgenommenen Rückstellungen zusammengefasst.

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 2016/17 wurde nach den neuen Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt.

Eventualverbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft ist mit einem Finanzinstitut auf strukturierte Zinsderivat-Geschäfte (Zinsaus-tausch- und Zinsabgrenzungsgeschäfte) auf 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 Gegenpar-tei 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 resultie-ren. Das Finanzinstitut ermittelt jeweils auf den Bilanzstichtag den Liquidationswert der Transak-tionen. Für allgemeine Risiken und drohende Verluste für die eingegangenen Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten wurden in den Vorjahren Rückstellungen gebildet. Diese wurden im Berichtsjahr auf CHF 1'000'000.-- belassen.

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

Laufende derivate Finanzinstrumente per Bilanzstichtag	30.06.2017	Vorjahr
Liquidationswert per Bilanzstichtag gem. Berechnung	Liquidations-	Liquidations-
Finanzinstitut (+ negativer Wiederbeschaffungswert	wert	wert
- positiver Wiederbeschaffungswert	CHF	CHF
Zinsaustauschgeschäft (SWAP)		
Extendable Swap CHF 5 Mio zu 2.365% bis 15.11.2021 verlängerbar durch Gegenpartei bis zum 15.11.2036 erstmals ordentlich kündbar per 04.03.2021	2'014'150	3'045'981
SWAP CHF 5 Mio zu 1.64% bis 30.6.2035 erstmals kündbar per 28.6.2022	1'986'636	3'616'472
SWAP CHF 5 Mio zu 2.52% bis 08.03.2040 erstmals ordentlich kündbar per 12.02.2020	2'273'852	3'524'794
Negativer Wiederbeschaffungswert per Bilanzstichtag	6'274'638	10'187'247

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

	2017	Vorjahr
Liegenschaften		
Bilanzwert	CHF 69'726'000	70'886'000
Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen	CHF 69'106'880	69'106'880
Stand Hypotheken:	CHF 45'995'000	46'805'000
verpfändete Bankkonti	CHF 350'000	350'000

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

	2017	Vorjahr
Brandversicherungswerte		
Immobilien	CHF 110'842'000	110'714'000

Energie-Contracting

Die Gesellschaft hat bei einzelnen Liegenschaften Energie-Contracting-Verträge mit den Industriellen Werken Basel abgeschlossen. Aus diesen Verträgen bestehen langfristige Abnahme- und Finanzierungsverpflichtungen.

Die Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

	2017
Genehmigtes Aktienkapital	
Genehmigtes Aktienkapital	CHF 0
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.

Andere Angaben

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.

		2017
Zusammensetzung liberiertes Aktienkapital		
7'990 Namenaktien	nominal zu CHF 100	CHF 799'000
7'994 Namenaktien	nominal zu CHF 1'000	<u>CHF 7'994'000</u>
	Total	CHF 8'793'000

Verkehrswerte der Liegenschaften per 30. Juni 2017

Die Verkehrswerte unserer Liegenschaften richten sich nach den Ertragswerten, gemäss den auf Seite 12 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 42 und 43.**

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 die Senkung des gewogenen durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes auf 6.35 (Vorjahr 6.52%).

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 42 und 43.**

Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

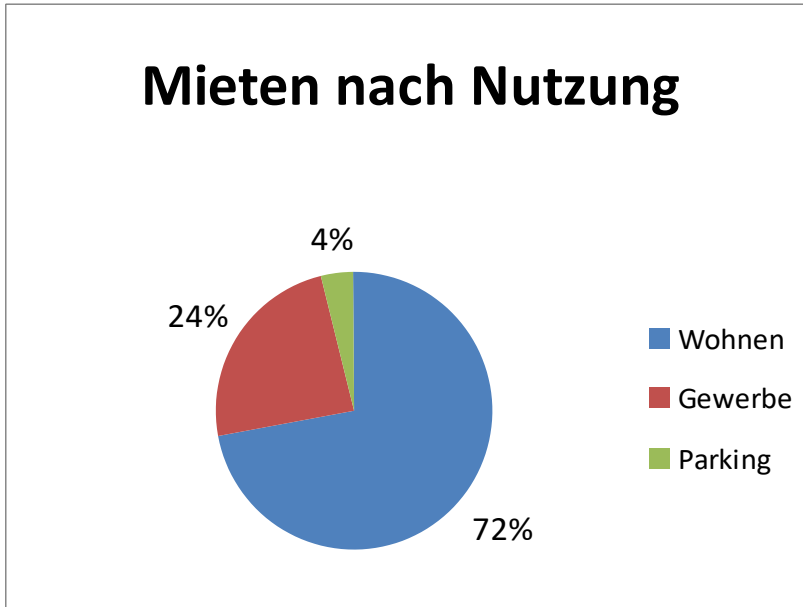
Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft.

Wir gehen davon aus, dass wir die Leerstände und die Verwaltungskosten verringern können. Aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes auf 1.50 % rechnen wir mit Mietzinsreduktionsbegehren. Die Mieteinnahmen werden sich im Geschäftsjahr 2017/2018 trotz der Investitionen und der natürlichen Fluktuation per Saldo kaum erhöhen. Zudem hoffen wir den Leerstand in den Gewerbeimmobilien vermieten zu können.

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.

Aufteilung nach Nutzungsarten



Fremdmittel, Verschuldungsgrad, Durchschnittszins

Fremdmittel: Zwecks Risikoverteilung und -minimierung wählen 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.

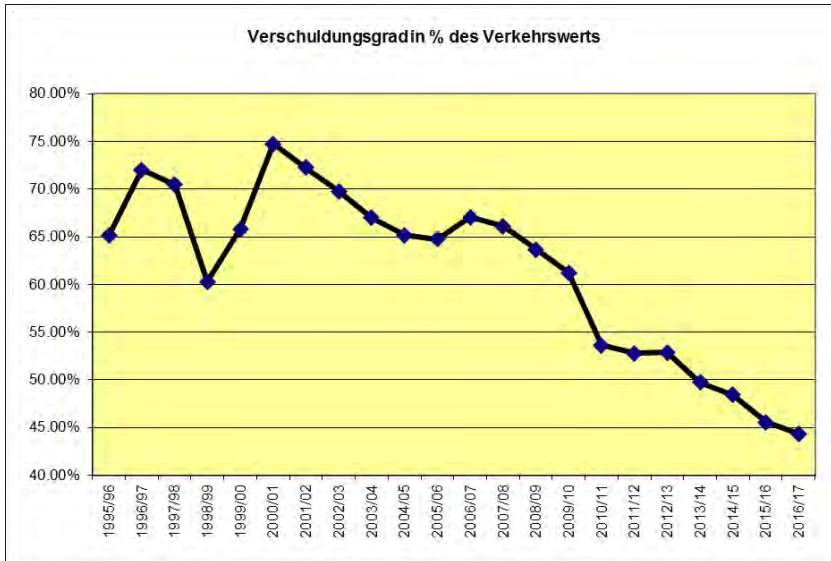
Zinsabsicherungsgeschäfte: Um die in Zukunft möglichen Zinserhöhungsrisiken zu begrenzen, haben wir ab dem Geschäftsjahr 2005-06 begonnen einen Teil der zukünftigen Zinsen abzusichern.

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.

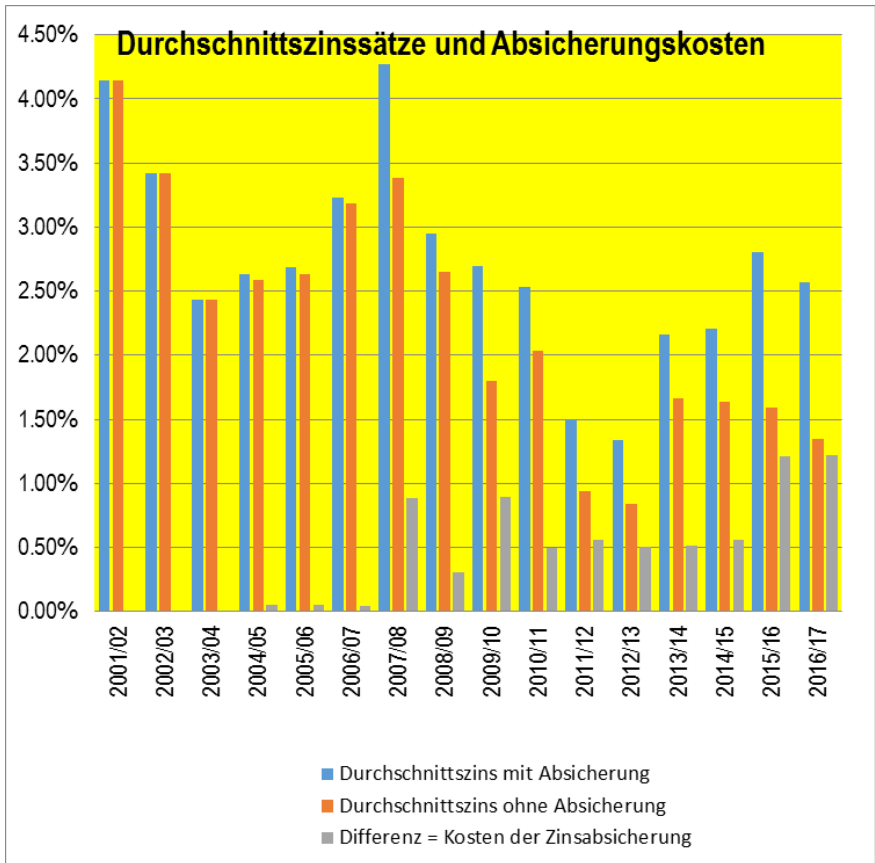
Um die Kosten der Zinsabsicherung möglichst tief zu halten, sind wir unterschiedliche Absicherungsgeschäfte eingegangen.

Verschuldungsgrad: Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dieser ging aufgrund von Amortisationen auf 44,3 % zurück (VJ 45,5 %). Dieser Verschuldungsgrad liegt deutlich unter der von uns langfristig angepeilten Maximalhöhe von 70 %.



Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres: Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (inkl. den Vollkosten der Zinsabsicherungen) betrug 2.57 % (im Vorjahr: 2.80%).

Mit Absicherungen haben wir im Geschäftsjahr 2004-05 begonnen. Ohne die Absicherungskosten lag die durchschnittliche Verzinsung bei 1.35 % (im Vorjahr: 1.59%). Die Absicherung kostete rund 1.22 % des durchschnittlichen Fremdkapitals (im Vorjahr 1.21%).



Entwicklung in unseren Liegenschaften

Unter „**Planung**“ finden Sie, was - im Sinne einer Perspektivplanung - mit den einzelnen Liegenschaften denkbar ist. Realisiert werden nur diejenigen Vorhaben, deren Tragbarkeitsrechnungen einen positiven Beitrag für unsere Gesellschaft ergeben.

4133 Pratteln, Mattenweg 8

1x 3.5-ZWG per 01.08.17 / Fassaden + Fenstersanierung Sommer/Herbst 2016

Planung: keine weiteren Investitionen geplant

4053 Basel, Güterstr. 170+172/Pfeffingerstr. 53

1x 1-ZWG ab 01.09.17 frei / 1x 3-ZWG ab sofort sowie 1x 5.5-ZWG Dachgeschoss ab 01.09.2017 frei / Taubenschutz an Strassenfassade im Herbst 2016 ergänzt

Planung: keine weiteren Investitionen geplant

4056 Basel, Wattstr. 6

vollvermietet / Fenstersanierung sowie neue Wohnungstüren im Herbst 2017 geplant

Planung: keine weiteren Investitionen geplant

4492 Tecknau, Dorfstr. 2+4/Hauptstr. 22+24

1x 4-ZWG ab 01.08.17 frei

Planung: Liegenschaftsverkauf

4310 Rheinfelden, Alte Saline 12-16

2x 4.5 ZWG ab sofort frei / Sanierung Balkonoberflächen, Ergänzung Ablaufrohr sowie Reinigung Dachflächen im Herbst 2016

Planung: keine weiteren Investitionen geplant

4053 Basel, Delsbergerallee 74

vollvermietet / keine wesentlichen Investitionen

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

4127 Birsfelden, Rheinstr. 24+26

vollvermietet / keine wesentlichen Investitionen

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

4051 Basel, Holbeinstr. 19

vollvermietet / Reinigung der Lüftungen Frühling 2017

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

4052 Basel, St. Alban-Rheinweg 180

vollvermietet / keine wesentlichen Investitionen

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

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

2 x 4.5-ZWG ab sofort frei / eine Wohnung Küchensanierung aufgrund Mieterwunsch

Planung: Sanierung der Fassaden sowie Balkonerweiterung Sommer 2018

4057 Basel, Hammerstr. 102

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

4125 Riehen, Stellimattweg 40+44

1x 3.5 ZWG ab sofort frei / Aufstockung Waschküche im Sommer 2016

Planung: Es sind keine weiteren Investitionen geplant

4053 Basel, Laufenstr. 94

vollvermietet / keine wesentlichen Investitionen

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

4058 Basel, Bleichestr. 11

1x 2-ZWG ab sofort frei / keine wesentlichen Investitionen

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

4051 Basel, Steinenschanze 2+4

vollvermietet (Steinenschanze 2 ist mit einem langjährigen Mietvertrag an TeleBasel vermietet) / Ersatz Dachwasserablaufleitung Steinenschanze 4 / Liftrevision Steinenschanze 2

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

4125 Riehen, Hörnliallee 69

1x 4.5-ZWG im DG noch frei Erstvermietung nach Sanierung

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

4127 Birsfelden, Sternefeldstr. 16

Lager-/Gewerbeflächen sind noch frei (3. und 4.OG im Lagertrakt – 3.OG fast vollvermietet) / keine wesentliche Investitionen

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

4057 Basel, Hammerstr. 33-37

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen

Planung: Kellerdeckenisolation Herbst 2017

4125 Riehen, Baselstr. 5

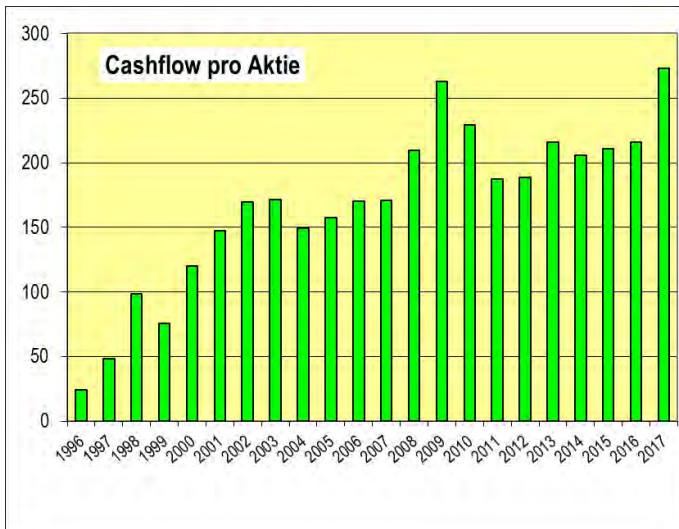
vollvermietet / keine wesentliche Investitionen

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

4051 Basel, Kanonengasse 27

vollvermietet (die Liegenschaft wurde komplett an die Uni Basel mit mehrjährigem Vertrag vermietet) / keine wesentliche Investitionen

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant



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:

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

(*) Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert

(**) Geschäftsjahre mit Kapitalerhöhungen

Liegenschaftsverzeichnis

Gemeinde	Adresse	Eigentum	Erwerb Jahr	Parzellen Fläche m2	Ge- bäu- de	Bau Jahr	Auf- zug/ Lift	Hei- zung	IWB Contr.	PV kWh
4051 Basel	Holbeinstrasse 19	Alleineig.	2000	666	1	1975	Ja	F		
4051 Basel	Steinenschanze 2	Alleineig.	2007	490	1	1986	Ja	F		
4051 Basel	Steinenschanze 4	Alleineig.	2007	541	1	1972	Ja	F		
4051 Basel	Kanonengasse 27	Alleineig.	2015	255	1	1972	Ja	F		
4052 Basel	St. Alban-Ring/Rennweg	Alleineig.	2000	3 769	7	1947	Nein	H		
4052 Basel	St. Alban-Rheinweg 178	Alleineig.	2000	494	1	1912	Ja	G		WW
4052 Basel	St. Alban-Rheinweg 180	Alleineig.	2000		1	1970	Ja	G		7
4053 Basel	Delsbergerallee 74	Alleineig.	1999	1 434	2	1917 1940	Nein	G	2024	WW
4053 Basel	Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	Alleineig.	1995	914	3	1942	Ja	F		
4053 Basel	Laufenstrasse 94	Alleineig.	2005	650	2	1930	Ja	G	2030	WW
4056 Basel	Wattstrasse 6	Alleineig.	1997	306	1	1930	Nein	F		
4057 Basel	Hammerstrasse 102	Alleineig.	2000	3 344	3	1928 1952	Nein	G		
4058 Basel	Bleichstrasse 11	Alleineig.	2006	250	1	1976	Ja	G		
	Hammerstrasse 33-37	Alleineig.	2010	1 043	3	1956	Ja	G		
4125 Riehen	Hörnliallee 69	Baurecht	2000	0	1	1958	Nein	G		34
4125 Riehen	Stellimattweg 40/44	Alleineig.	2000	2 088	3	1957	Nein	G	2020	
	Baselstrasse 5	STWE	2010	0	1	1914	Nein			
4127 Birsfelden	Rheinstrasse 24/26	Alleineig.	2000	1 819	2	1978	Ja	F		31
4127 Birsfelden	Sternenfeldstrasse 16	Baurecht	2008	0	1	1974	Ja	G	2025	74
4133 Pratteln	Mattenweg 8	Alleineig.	1995	362	1	1966	Ja	H		
4310 Rheinfelden	Alte Saline 12-14-16	Alleineig.	1998	2 755	3	1992	Ja	G		
4492 Tecknau	Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	Alleineig.	1997	3 018	4	1965 1964	Nein Nein	H H		

Summen				24 196	44					
--------	--	--	--	--------	----	--	--	--	--	--

146

IWB Contracting: Laufzeit des Vertrags mit den Industriellen Werken, Basel
Baurecht: Hörnlialle bis 31. Januar 2038; Sternenfeld bis 30. Juni 2052

Objektangaben

Adresse	Mietflächen m2			Sollmieten CHF/pa				CHF	
	Summe	Wohnen	Gewerbe	Summe	Wohnen	Gewerbe	Parkplätze	je m2/pa	
								Wohn.	Gew.
Holbeinstrasse 19	1 094	873	221	295 525	212 888	52 560	30 077	244	238
Steinenschanze 2	1 429	66	1 363	298 886	0	265 682	33 204		195
Steinenschanze 4	1 319	1 142	177	306 873	278 253	28 620	0	244	162
Kanonengasse 27	414		414	96 624		96 624	0		233
St. Alban-Ring/Rennweg	2 857	2 857	0	563 276	553 014	0	10 262	194	
St. Alban-Rheinweg 178	387	387	0	144 120	144 120	0	0	372	
St. Alban-Rheinweg 180	639	639	0	269 400	255 360	14 040	0	400	
Delsbergerallee 74	1 591	975		356 754	172 794		10 440	177	
			617			173 520			281
Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	3 605	2 515	1 090	752 847	514 279	238 568	0	204	219
Laufenstrasse 94	1 023	773	250	130 563	117 814	11 280	1 469	152	45
Wattstrasse 6	861	682	179	146 184	130 044	16 140	0	191	90
Hammerstrasse 102	701	586	115	98 484	81 216	17 268	0	139	150
Parking	2 312	0	2 312	310 154	0	69 750	240 404		
Bleichstrasse 11	674	643	31	138 956	132 956	6 000	0	207	194
Hammerstrasse 33-37	1 718	1 718	0	280 382	247 406	12 684	20 292	144	0
Hörnliallee 69	667	667	0	159 052	154 818	0	4 234	232	
Stellmattweg 40/44	1 846	1 846	0	358 224	347 724	0	10 500	188	
Baselstrasse 5	245	183	62	54 600	37 200	13 680	3 720	203	221
Rheinstrasse 24/26	1 274	1 274	0	280 266	247 120	0	33 146	194	
Sternenfeldstrasse 16	3 977	0	3 977	506 734	0	463 294	43 440		116
Mattenweg 8	760	760	0	150 300	150 300	0	0	198	
Alte Saline 12-14-16	2 238	2 118	120	465 246	414 258	9 540	41 448	196	80
Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	1 840	1 800	40	295 434	279 114	0	16 320	155	0
Summen	33 471	22 504	10 967	6 458 884	4 470 678	1 489 250	498 956	199	136

Übersicht Mietobjekte

Adresse			Wohnungen nach Zimmerzahl						Au los PP	Ge wer be	Di ver ses	Sum men
			1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6/7 Zi				
4051	Basel	Holbeinstrasse 19	8		3	3			15	2		31
		Steinenschanze 2+4	10	6	7				33	3	2	61
		Kanonengasse 27								1		1
4052	Basel	St. Alban- Ring/Rennweg		11	12	11		1	6		16	57
		St. Alban-Rheinweg		5		6		1				12
4053	Basel	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
4056	Basel	Wattstrasse 6		10	1					2	2	15
4057	Basel	Hammerstrasse 102	1		8				201	4		214
4058	Basel	Bleichestrasse 11	1	11						1		13
		Hammerstr. 33-37	4	7	17	1			12			41
4125	Riehen	Hörnliallee 69				6			2			8
		Stellimattweg 40/44		2	20	2	2		7			33
		Baslerstrasse 5						1	2	1		4
4127	Birsfel- den	Rheinstrasse 24/26			16				25			41
		Sternenfeldstrasse 16							35	4		39
4133	Pratteln	Mattenweg 8		3	9							12
4310	Rhein- felden	Alte Saline 12-14-16		2	12	11			33		8	66
4492	Tecknau	Hauptstrasse 22/24			6	6			4		2	18
		Dorfstrasse 2/4			6	6			18		1	31

Summe der Mietobjekte	795
-----------------------	-----

Wohnungen	33	76	145	53	3	3					313
übrige Nutzungen							411	29	42		482

Erhöhung des inneren Werts der Aktie

	Bilanz- stich- tag	Innerer Wert (IW) in %	IW pro Aktie (*) CHF	Steige- rung
Gründung der Gesellschaft	Juli 1995	100.0 %	1'000	
Geschäftsabschluss	30. Juni 1996	113.1 %	1'131	+ 13.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1997	131.1 %	1'311	+ 15.9 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1998	143.1 %	1'431	+ 9.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1999	157.1 %	1'571	+ 9.8 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2000	170.0 %	1'700	+ 8.2 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2001	183.6 %	1'836	+ 8.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2002	202.0 %	2'020	+ 10.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2003	222.6 %	2'226	+ 10.2 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2004	238.0 %	2'380	+ 6.9 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2005	255.0 %	2'550	+ 7.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2006	271.9 %	2'719	+ 6.6 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2007	288.5 %	2'885	+ 6.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2008	307.1 %	3'071	+ 6.5 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2009	332.0 %	3'320	+ 8.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2010	351.9 %	3'519	+ 6.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2011	338.0 %	3'780	+ 7.4 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2012	408.4 %	4'084	+ 8.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2013	435.2 %	4'351	+ 6.5 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2014	461.5 %	4'615	+ 6.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2015	481.5 %	4'851	+ 5.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2016	511.7 %	5'117	+ 5.5 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2017	542.2 %	5'422	+ 5.9 %

Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2016 + 8.00 %

(*) 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

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 2017 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, 23. August 2017
HEU

Matthias Heuberger
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Giuseppe Alba
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

17 – 1218 – 3

Riehen, Baselstrasse 5

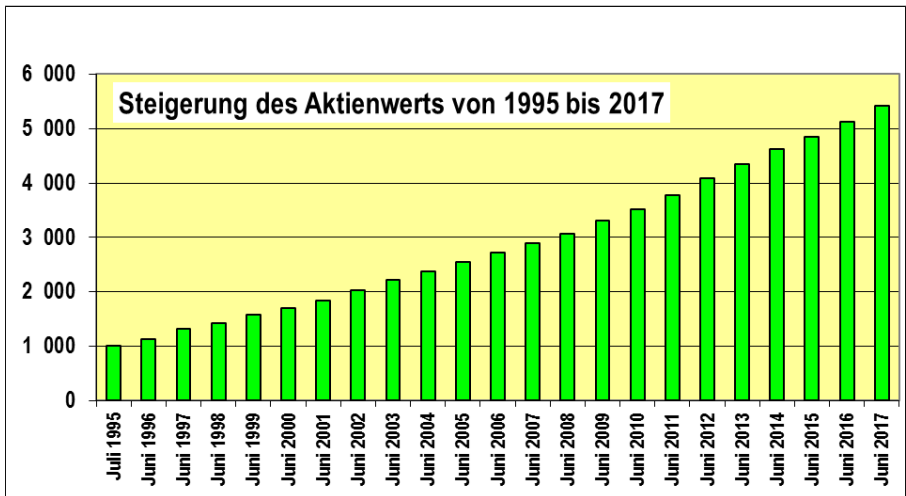


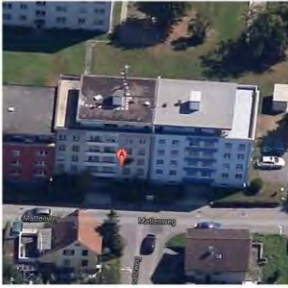
Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2017

Liegenschaften	Buchwerte	Geb. Vers.	Nettomieten	Bruttorendite	Summen
Liegenschaften im Alleineigentum					
BL Pratteln	1 667 000	2 026 000	150 300	6.75%	2 226 667
BS Güterstrasse	8 429 000	11 489 000	752 847	5.75%	13 092 988
BS Waltstrasse	1 796 000	2 750 000	146 184	7.00%	2 088 343
BL Tecknau	2 642 000	5 657 000	295 434	6.50%	4 545 138
AG Rheinfelden	4 307 000	8 249 000	465 246	6.40%	7 269 475
BS Delsbergerallee	3 952 000	5 555 000	356 754	5.50%	6 486 442
BL Birsfelden Rheinstr	3 527 000	4 083 000	280 266	6.30%	4 448 673
BS Holbeinstrasse	3 179 000	4 356 000	295 525	6.00%	4 925 413
BS St. Alban Rheinweg	5 023 000	4 612 000	413 520	5.75%	7 191 652
BS St. Alban Ring	6 473 000	9 724 000	563 276	6.50%	8 665 789
BS Hammerstr. 102	4 146 000	7 348 000	408 638	6.70%	6 099 069
BS Riehen Stellimatt	4 104 000	6 134 000	358 224	6.75%	5 307 022
BS Laufenstrasse	1 676 000	3 122 000	130 563	6.10%	2 140 374
BS Bleichstrasse	1 606 000	2 156 000	138 956	6.75%	2 058 607
BS Steinenschanze	7 449 000	10 687 000	605 759	6.25%	9 692 144
BS Kanonengasse 27	1 631 000	1 451 000	96 624	5.75%	1 680 417
BS Riehen Baselstr. 5	783 000	2 093 000	54 600	6.40%	853 125
BS Hammerstr. 33-37	1 141 000	5 924 000	280 382	6.00%	4 673 040
Subtotal	63 531 000	97 416 000	5 793 099	6.20%	93 444 379
Liegenschaften im Baurecht					
BS Riehen-Hörnli	1 940 000	2 429 000	159 052	6.00%	2 650 867
BL Birsfelden Sternfeld	5 038 000	10 997 000	506 733	8.50%	5 961 562
Zwischentotal	70 509 000	110 842 000	6 458 884	6.33%	102 056 808
Photovoltaik-Anlagen	366 000		47 090	12.9%	333 600
Summen	70 875 000	110 842 000	6 505 974	6.35%	
Ertragswertsumme					102 390 408

Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2017

Ertragswertsumme		102 390 408
Abzüge	FK Hypotheken	-45 385 000
	FK Rückstellungen	-1 120 000
	-	-
	FK Kreditoren	-69 532
	übrige Verbindlichkeiten	-610 000
	übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-636 892
	Passive Abgrenzung	-349 200
Latente Steuern	25 % auf Differenz Buchwert/Verkehrswert	-7 970 352
Zuschläge	Flüssige Mittel	1 412 529
	Forderungen	14 543
	Aktive Abgrenzung	2 300
Subtotal = Innerer Wert der AG		47 678 804
Aktienkapital		8 793 000
Differenz		38 885 804
Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30.6.2017		542.24%
Innerer Wert 30.6.2016		511.73%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr		5.96%





Pratteln, Mattenweg 8



Basel, Güterstrasse/Pfeffingerstrasse



Basel, Wattstrasse



Tecknau



Rheinfelden



Basel, Delsbergerallee



Birsfelden Rheinstrasse



Basel, Holbeinstrasse 19



Basel, Laufenstrasse 94



Basel, St. Alban-Ring / Rennweg



Riehen, Stellmattweg 44



Basel, Hammerstrasse 33, 35, 37