

**14. Jahresbericht der
Immo Vision Basel AG
2008/2009**



Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt

///Liegenschaften/Liegenschaft Basel



Aktueller Kurs per 30.06.2009
CHF 3'326.-
Steuerkurs per 31.12.2008
CHF 1'470.-

Medienmitteilungen
23.09.08 - Medien-Fokus 2008...
21.09.08 - Medienmitteilung 2...
[zum Archiv >>](#)

Aktueller Jahresbericht
13. 2007-08 PDF-Download

Alfons Händel
Böhr Vermögensverwaltung
Tel. 061 363 22 11
Fax 061 363 22 15
Email: info@rofvermoegen.ch
www.rofvermoegen.ch



Liegenschaften in der Nordwestschweiz

///Liegenschaften/Liegenschaft Nordwestschweiz



Aktueller Kurs per 30.06.2009
CHF 3'020.-
Steuerkurs per 31.12.2008
CHF 1'470.-

Medienmitteilungen
21.09.08 - Medien-Fokus 2008...
21.09.08 - Medienmitteilung 2...
[zum Archiv >>](#)

Aktueller Jahresbericht
13. 2007-08 PDF-Download

Alfons Händel
Böhr Vermögensverwaltung
Tel. 061 363 22 11
Fax 061 363 22 15
Email: info@rofvermoegen.ch
www.rofvermoegen.ch

Immo Vision Basel AG

Delsbergerallee 74, 4053 Basel
Telefon: 061-338-8869
Telefax: 061-338-8859
e-mail: info@immo-vision.ch
homepage: www.immo-vision.ch

Verwaltungsrat

Hans-Rudolf Roth, Binningen, Präsident

Hans Rudolf Hecht, Basel
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Stefan Schmid, Basel
Advokat und Notar

Dr. des. Ulrike Schröer, Liestal
Dipl.-Ing. Architektin SIA
(Frau Schröer wird an der GV 09 zur Wahl in den
Verwaltungsrat vorgeschlagen)

Geschäftsführung

Hecht & Meili Treuhand AG
Delsbergerallee 74, 4002 Basel
Telefon: 061-338-8850
Telefax: 061-338-8859

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
Telefax: 061-363-2215

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kurzform	3
Vorwort des Präsidenten	4
Mitglieder des Verwaltungsrates	8
Zielsetzung der Immo Vision Basel AG	9
Grundsätze der Unternehmensführung	10
Bewertungsgrundsätze	12
Risikobeurteilung	13
Bericht über das Geschäftsjahr 2008/2009	17
Kaufverhandlungen	17
Bewirtschaftungskosten	17
Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle	17
Regionale Wertschöpfung	18
Wertvermehrende Investitionen	19
Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung	19
Entschädigung an den Verwaltungsrat	20
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	20
Jahresrechnung	
Erfolgsrechnung 2008/2009	22
Bilanz per 30. Juni 2009	23
Geldflussrechnung 2008/09	24
Bilanzgewinn	25
Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns	25
Anhang zur Jahresrechnung	26
Verkehrswerte der Liegenschaften	27
Bewertungsproblematik	27
Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte	28
Aufteilung nach Nutzungsarten	28
Fremdmittel, Verschuldungsgrad, Durchschnittszins	29
Grösste Einzelmietverträge	29
Entwicklung in unseren Liegenschaften	32
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr	36
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	37
Liegenschaftsverzeichnis	38
Objektangaben	39
Übersicht Mietobjekte	40
Erhöhung des inneren Werts der Aktie	41
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft	41
Bericht der Revisionsstelle	42
Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2009	44

Das Wichtigste in Kurzform	30.6. 2009	Vor- jahr	Diffe- renz
Wachstum des inneren Werts (%)	8.08	6.46	1.62
Mietertrag (Mio CHF)	4.931	4.517	9.2%
Cash-Flow (Mio CHF)	1.839	1.467	25.4%
Reingewinn (Mio CHF)	0.711	0.496	43.4%
Eigenkapital (Mio CHF)	16.411	15.700	4.5%
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)	7.000	7.000	0.0%
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	72.477	71.403	1.5%
davon im Kanton BS	73.3%	72.7%	0.8%
davon im Kanton BL	16.6%	17.1%	-2.9%
davon im Kanton AG	10.1%	10.2%	-1.0%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (%)	63.7	66.1	-2.4
Wohnungen (Zahl)	294	293	1
übrige Mietobjekte (Zahl)	476	476	0
Gebäude (Zahl)	39	39	0
Mietflächen (m2)	29'626	29'542	0.3%
davon Wohnflächen	20'037	20'037	0.0%
davon Geschäftsflächen	7'278	7'194	1.2%
davon Parking	2'312	2'312	0.0%
Nutzung nach Sollmieten			
Wohnflächen	72.6%	74.9%	-3.1%
Geschäftsflächen	21.5%	19.1%	12.6%
Parking	5.9%	6.0%	-1.7%
Parzellenflächen (m2)	22'898	22'898	0.0%
Mietzinsausfallrate (Leerstände)	3.50%	3.57%	-0.07%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	47.65%	59.43%	-11.78%
Betriebsaufwandmarge (TER)	0.62%	0.65%	-0.03%
Eigenkapital-Rendite (ROE)	4.53%	3.26%	1.27%
Gesamtkapital-Rendite (ROIC)	3.32%	4.09%	-0.77%

Vorwort des Präsidenten

Die Exportwirtschaft als Hauptbetroffene

Die Turbulenzen an den Finanz-, Zins- und Kreditmärkten schlugen voll auf die reale Wirtschaft durch. Das wieder erwachte Interesse an Risikofragen setzte einen Entschuldungsprozess (neudeutsch: deleveraging) in Gang, mit einer schrumpfenden Wirtschaft als Folge. Viele Rettungs- und Ankurbelungsmassnahmen nationaler Regierungen weisen - wohl nicht ganz unbeabsichtigt - protektionistische Nebenwirkungen auf, deren negative Folgen wir wohl noch spüren werden.

Die in die globale Arbeitsteilung eingebundene Exportwirtschaft wurde vom Auftragsrückgang besonders stark getroffen, was wir auch in der Schweiz zu spüren bekamen. Interessant sind die Aussagen von BAK Basel Economics. Danach kann die Nordwestschweiz mit den schweizweit geringsten Auswirkungen der Finanzkrise rechnen, der Rückgang des BIP fällt in der Nordwestschweiz deutlich geringer aus als in der Restschweiz. Die Ausrichtung auf die forschungsintensive Pharmabranche wirkt ausgleichend auf die wirtschaftliche Entwicklung. Zudem sind die grossen Verlagerungen der Bankenbranche (UBS nach Zürich) längst vollzogen.

Peak Oil

Ein wesentlicher, in der wirtschaftlichen Diskussion noch zu wenig beachteter Faktor ist der hohe Oelpreis. Dieser dürfte aus drei Gründen noch weiter steigen.

(1) Angebotsseite: Die meisten günstigen Oelfelder haben ihren Produktionszenit überschritten. Neuentdeckungen sind selten und weisen meist wesentlich höhere Förderkosten auf als früher entdeckte Felder. Dieses Phänomen wird als **Peak Oil** bezeichnet. Fachleute streiten sich nur noch darüber, ob der Peak schon erreicht ist oder ob er in Kürze erreicht wird.

(2) Nachfrageseite: Die wachsende Motorisierung in China, Indien, Brasilien etc. steigert die Nachfrage, auch wenn diese in den USA und in Europa fallen sollte.

(3) Mangel an günstigen Alternativen: Technisch können Treibstoffe zwar auch aus anderen Materialien hergestellt werden (Kohleverflüssigung, Oelschiefer, Bioethanol), aber nicht zu Kosten von unter 100 Dollar pro Fass. Weiter weist die Bezeichnung „alternative“ Quellen oft einen überaus bitteren Beigeschmack auf, zählen dazu doch so unethische Alternativen wie Treibstoffe aus Lebensmitteln (Bioethanol aus Mais und Weizen) und die Herstellung aus Oelschiefer, bei der die Umwelt in unvorstellbarem Ausmass verschmutzt wird.

Fazit: Die Alternative zum billigen Oel ist teures Oel, und dort müssen die Produktionsbedingungen noch wesentlich umweltfreundlicher werden, als sie es heute sind.

Peak Oil ändert die Austauschrelationen

Steigende Energiepreise dürften in Zukunft erhebliche Auswirkungen auf die globalen Austauschrelationen haben. Neben Billiglöhnen beflügelten (zu) günstige Transportkosten die Verlagerungen der Produktion in ferne Länder. Es kann soweit kommen, dass transportkostenintensive Waren (schwere und/oder voluminöse Produkte) wegen den hohen Oelpreisen wieder bei uns (oder in Osteuropa) hergestellt werden.



4127 Birsfelden, Sternenfeldstrasse 16. Auch gewerbliche Objekte können energiemässig (Heizung, Kühlung, Elektroverbrauch, Prozesswärme) wesentlich verbessert werden.

Peak Oil beeinflusst Immobilienmärkte

Je höher die Energiekosten klettern umso wichtiger werden energieoptimierte Gebäude, Gebäude an zentralen Lagen und in der Nähe von Stationen des öffentlichen Verkehrs (OeV). Der berühmte Dreiklang von „Lage, Lage, Lage“ einer Immobilie erhält mit der Zentralität oder der OeV-Erschliessung eine neue Bedeutung. Die Erhöhung der Treibstoffpreise zeichnete sich seit Jahren ab, Auswirkungen sind bereits spürbar. Wir stellen einen Trend zum Umzug an durch OeV gut erschlossene Lagen fest. Einerseits betonen Wohnungssuchende, dass sie weniger Zeit und Geld für das Pendeln aufwenden möchten, und andererseits haben sich für Familien – häufig werden zwei Autos benötigt – die Fahrtkosten in den letzten Jahren verteuert. Einer urbanen Lage wird eine grössere Bedeutung zugemessen. Dieser Trend ist für uns wichtig, liegen doch nicht weniger als 73 % unserer Liegenschaftswerte im Kanton BS. Von ganz wenigen Ausnahmen abgesehen, befinden sich unsere Gebäude in

nächster Nähe zu OeV Stationen. Sogar die Gebäude in Tecknau weisen eine S-Bahn-Station auf, auch wenn der 30 Minuten Takt noch verbessert werden kann.

Energiekosten

Die Anpassung unserer Liegenschaften an höhere Energiekosten wird somit immer wichtiger. Eine erste Solaranlage (Warmwasser und Unterstützung der Zentralheizung) nahmen wir im Mai 2009 in Betrieb. Sechs Anlagen sind bestellt. Weitere Massnahmen (Aussenisolation, Fensterersatz, Wärmerückgewinnung und Lüftungsoptimierung) werden nächstens umgesetzt oder befinden sich im Planungsstadium.

Zinsentwicklung

Im Gefolge der Ankurbelungsmassnahmen (und dem Tiefhalten des Franken-Kurses durch die Nationalbank) fielen die kurzfristigen Zinsen auf einen historischen Tiefstand. Die langfristigen Zinsen blieben auf einer respektablem Höhe. Weil derzeit rechnerisch gar keine Inflation festzustellen ist liegen die Realzinsen auf lange Frist hoch, auf kurze Frist hingegen überaus tief. Die Frage von Inflation und Deflation steht natürlich immer im Raum. Auch wenn der Landesindex in diesem Jahr negativ sein dürfte, können wir nicht von einer eigentlichen Deflation sprechen, es dürfte sich vielmehr um eine vorübergehende Preisspannung bei den Energiepreisen handeln, und dieser Einfluss wird Ende Jahr verpufft sein. Die Kernrate der Inflation liegt jedenfalls höher als vor einem Jahr.

Mit massiven Eingriffen versuchten die Zentralbanken die vorhandene Deflationsgefahr zu bannen. Dabei nahmen sie – wohl zu Recht – die Gefahr des Ueberschüssens und damit einer inflationären Auswirkung in Kauf. In der Abwägung der Gefahren von Deflation und Inflation kann dieses Vorgehen nur unterstützt werden.

Die Auswirkungen der massiven Ankurbelungsmassnahmen auf die Preisstabilität sind für uns noch offen. Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass die überschüssige Liquidität von den Zentralbanken wieder vom Markt genommen wird, stehen fiskalische Massnahmen (insbesondere in den USA) im Raum, deren Auswirkungen nicht sehr schnell neutralisiert werden können. Damit verbleibt ein Restrisiko einer aufkeimenden Inflation. Mit unseren Sachwertanlagen kann uns dieses Szenario nicht schrecken, auch wenn wir in einer Uebergangszeit mit höheren Zinsen leben müssen, die wir nicht so schnell auf die Mieten überwälzen können.

Risikobeurteilung und Absicherungen

Auch wenn wir im vergangenen Geschäftsjahr unsere Verschuldung absolut und relativ verkleinern konnten bestehen nach wie vor Risiken, die mit der Geschäftstätigkeit einher gehen. Der Verwaltungsrat hat sich vertieft mit den eingegangenen Risiken auseinandergesetzt. Die Resultate finden Sie im Bericht auf **Seite 13 ff.** Inse-

samt versuchen wir uns gegen die grössten Risiken zu schützen, eine vollständige Absicherung wäre aber überaus teuer oder würde neue Risiken mit sich bringen. Der von uns gewählte Weg der teilweisen Absicherung des Zinsrisikos bis zum Jahr 2016 entspricht dem derzeitigen Machbaren. Wir suchen weiter nach (zahlbaren) Absicherungsmöglichkeiten - insbesondere für die Zeit nach dem Jahr 2016.

Mietentwicklung in unserer Gesellschaft

Auf Grund von wertvermehrenden Massnahmen und der Anpassung an die Marktlage bei Neuvermietungen konnten wir verschiedene Mieten anheben. In einem Fall mussten wir eine Mietzinssenkung vornehmen.

Immo Vision: Ein sehr gutes Ergebnis

Dank den tiefen kurzfristigen Zinsen fiel der Zinsaufwand deutlich. Vor einem Jahr lag er bei 43.6 % der Einnahmen, diesmal fiel er auf 28 %. Wir hoffen, diesen tiefen Satz halten zu können; wir wissen jedoch nicht, wie lange diese günstige Situation anhält. Im Gegenzug konnten wir vermehrt Unterhalt und Reparaturen ausführen. Die Steigerung des inneren Werts um 8.1 % bedeutet die höchste Zunahme seit sechs Jahren. Da die Mieteinnahmen - bei praktisch gleichbleibenden Kosten - um 9 % stiegen, erhöhte sich der Cash Flow um volle 25 %. Dieser macht nun mehr als 262 Franken pro Aktie aus. Die Fremdmittel konnten dank Amortisationen gesenkt werden, der Verschuldungsgrad fiel auf 63.7 % gegenüber 66.1 % im Jahr zuvor.

Erweiterung des Verwaltungsrats

Der VR soll wieder auf vier Personen erweitert werden. Nach eingehenden Abklärungen sind wir überzeugt in Frau Dr. des. Ulrike Schröer eine das bestehende Trio gut ergänzende Verwaltungsrätin gefunden zu haben. Frau Dr. des. Schröer ist eine ausgewiesene Architektin mit eigenem Büro in Liestal. Sie verbindet Architekturtheorie und -praxis in idealer Weise und wird im VR die - für uns wichtige - bautechnische und architektonische Sichtweise vertreten.

Vergleich mit Immobilienfonds eingestellt

Unser Geschäftsbericht wird umfangreicher, weiter werden Immobilienfonds von anderer Seite her sehr gut dokumentiert. Wir haben uns deshalb entschlossen den Vergleich mit den Immobilienfonds einzustellen und unsere Aktivitäten auf unsere Gesellschaft auszurichten.

Basel, im August 2009

Hans-Rudolf Roth

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)

Hans Rudolf Hecht

Geboren 1947, Schulen und kaufmännische Lehre in Basel, Auslandsaufenthalte, zweiter Bildungsweg, Studium der Betriebs- und Volkswirtschaftslehre in München und Berlin, Diplom-Volkswirt, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Mitglied Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK-SVIT
Mitglied im Anlageausschuss Immobilien einer ethisch orientierten Pensionskasse
Partner in der Hecht & Meili Treuhand AG Basel

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

Dr. des. Ulrike Schröer (*)

Geboren 1965, Schulen in Königswinter/DE, Architekturstudium an der Technischen Universität Berlin, Nachdiplomstudium am gta ETH Zürich
Dipl.-Ing. Architektin TU Berlin
Mitglied im Schweizerischen Ingenieur und Architekten Verein SIA
Architekturbüro in Liestal

(*) Frau Dr. des. Schröer wird an der im Oktober 2009 stattfindenden Generalversammlung zur Wahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen.

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:

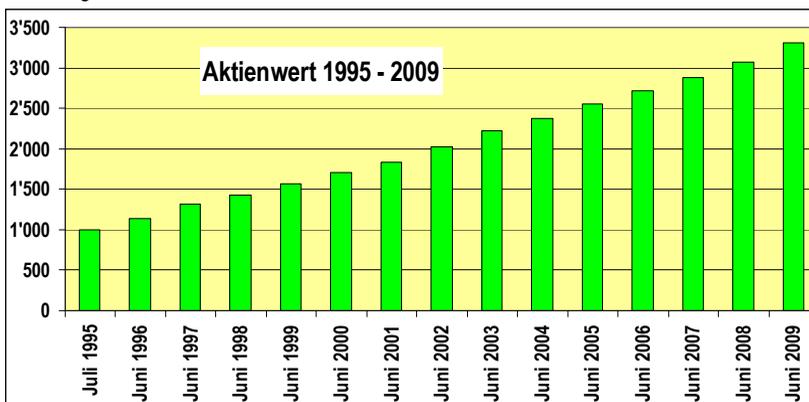
- die Investitionen genügen strengsten ethischen und ökologischen Kriterien;
- die Investitionen erfolgen in risikoarme Immobilien im Raum Nordwestschweiz;
- die Sicherheit für die Anlegenden ist gewährleistet durch Professionalität in der Evaluation und Bewirtschaftung der Anlageobjekte;
- durch Aktiensparen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

Zu diesem Zweck erwirbt und hält die Immo Vision Basel AG Altlienschaften in der Nordwestschweiz, vorzugsweise reine Wohnhäuser oder Liegenschaften mit hohem Wohnanteil, sowie - bei entsprechendem Potential - auch Büro- und Gewerbeobjekte.

Mit dem Kauf von Altlienschaften, 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, ethisch 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.



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 drei Aktionären (H.-R. Roth, H. R. Hecht und S. Schmid) gehalten, die gleichzeitig den Verwaltungsrat stellen. Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50 % der Stimmen. Die Namenaktien (Nennwert CHF 1000.-) sind 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 Ueberträge nicht ausgeschüttet, sondern wie folgt eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken im 2. Rang;
- Investitionen in die eigenen Häuser;
- Erwerb weiterer Liegenschaften.

Dem Ziel, ein Wachstum der Eigenmittel zu erreichen und damit die Aktionsfähigkeit der Gesellschaft zu erhöhen, geben wir Vorrang gegenüber einer Dividendenausüttung. 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.

Die Verwaltung unserer Liegenschaften wird von Fall zu Fall bestimmt; das Verwaltungshonorar wird branchenüblich - vom Mietertrag abhängig - festgelegt.

Finanzierung

Die Immo Vision Basel AG beabsichtigt, ihre Liegenschaften langfristig nur mit 1. Hypotheken zu belasten. Dies bedeutet, dass die Häuser 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 Ueberbrückungsfinanzierung 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 Ueberprüfung 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 Althypothenen 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 so 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.

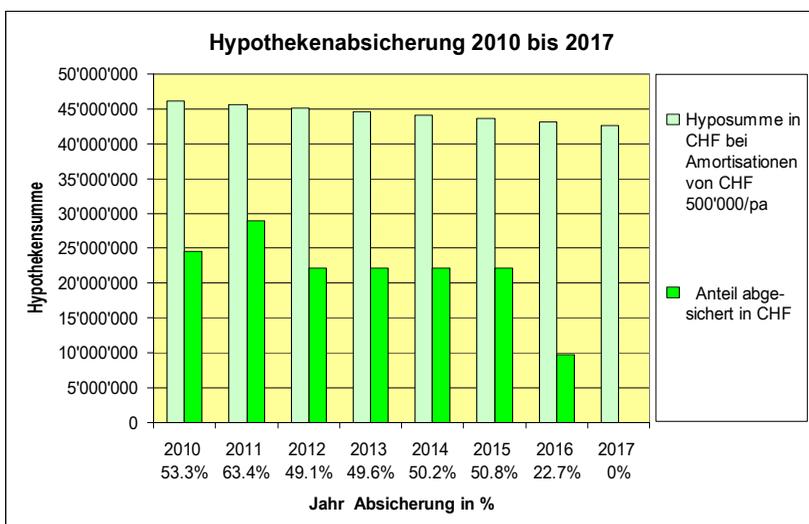
Risikobeurteilung

Im Geschäftsjahr 2007/08 hat der Verwaltungsrat eine erste Risikobeurteilung der Gesellschaft durchgeführt. Wegen den anhaltenden Turbulenzen an den Finanz- und damit an den Zinsmärkten sowie aufgrund von regulatorischen Vorgaben haben wir die Risikobeurteilung im vergangenen Geschäftsjahr weitergeführt und ausgeweitet.

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

Die hauptsächlichsten Risiken

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



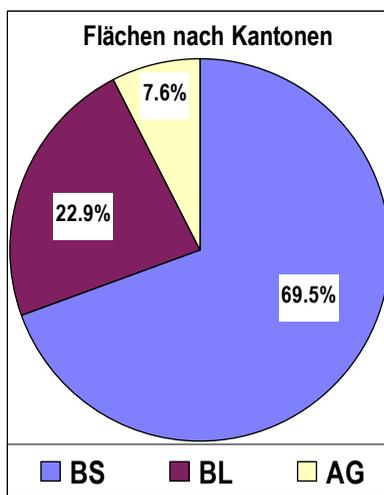
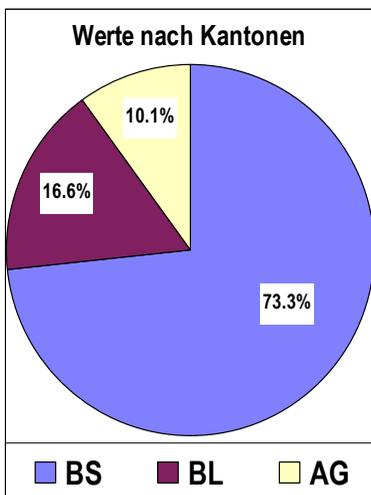
Massnahmen

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

Wirtschaftslage: Unser Wohnungsangebot kann mit dem Schlagwort „Vom Mittelstand an abwärts“ umschrieben werden. Wir richteten unsere Angebotsstrategie von allem Anfang an auf preiswerte und nicht zu grosse Wohnungen. Im Gegensatz zum Luxussegment besteht in diesem Bereich weniger Konkurrenz (und zwar sowohl von anderen Anbietern wie vom Trend zu Eigentumswohnungen). In einer sich verschlechternden Wirtschaftslage könnten sich Wohnungssuchende nach abwärts orientieren – wo unser Wohnungsangebot positioniert ist.

Fremdkapitalzinsen: Dieses Risiko kann – und nur auf Zeit - mit Festhypotheken und/oder mit Absicherungsgeschäften begrenzt werden, was allerdings zum Teil mit erheblichen Kosten verbunden ist. Festhypotheken waren schon immer ein Teil unserer Hypothekenstrategie. Das erste Absicherungsgeschäft wurde im Geschäftsjahr 2005/06 eingegangen, weitere folgten im Geschäftsjahr 2007/08.

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.



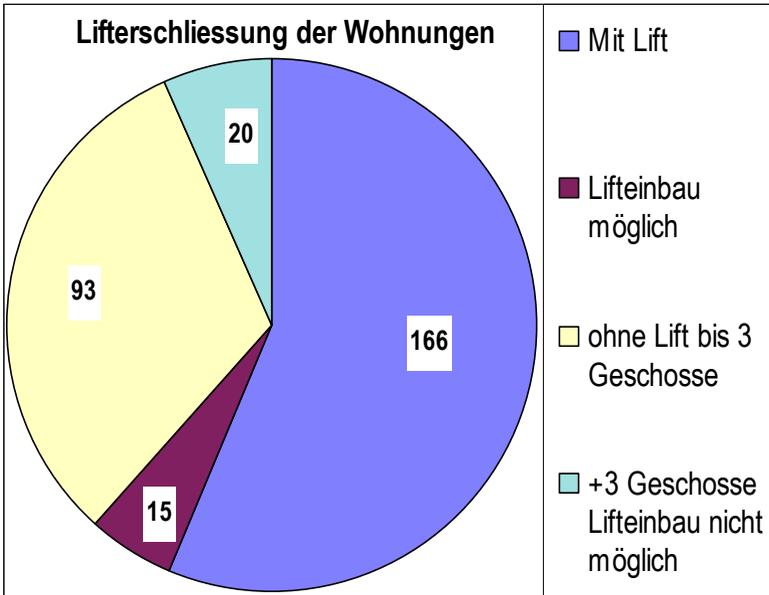
Veränderung der Wohnungsnachfrage: Unsere Liegenschaften befinden sich – von wenigen Ausnahmen abgesehen – an zentralen und vom öffentlichen Verkehr (OeV) her gut bis sehr gut erschlossenen Lagen. Wir erwarten eine verstärkte Wohnungsnachfrage an Lagen mit guten OeV-Anbindungen, zu Lasten von Lagen ohne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

Grosse Mietverträge: Die beiden grössten - von 321 - Mietverträge bringen 4.4 % bzw. 3.4 % unseres Umsatzes. Das Gros der Mietverträge (306 von 321) bringt 81 % des Umsatzes. Damit dürfte das Klumpenrisiko zwar vorhanden sein, kann aber vom Gesamtertrag her als tragbar bezeichnet werden. Vgl. auch den separaten Abschnitt über die grössten Einzelmietverträge.

Angebotsmix: Die Mehrzahl unserer Wohnungen besteht aus Einheiten mit einem bis vier Zimmern. Insgesamt weisen 166 der 294 Wohnungen Lifterschliessung auf und 93 der 123 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 wesentlichen Investitionen versuchen wir unsere Liegenschaften auf dem neuesten Stand zu halten, insbesondere im Bereich der Isolation, der Energieeinsparung und der Infrastruktur.

Erdbebenrisiko: Diesem Risiko sind wir ausgesetzt, es kann derzeit nicht wirklich versichert werden. Die privaten Versicherungsangebote kranken an wesentlichen Einschränkungen (zB an einer maximalen Deckungssumme pro Region), die öffentlich-rechtlichen Gesellschaften auf der anderen Seite haben ein sinnvolles Konzept für eine obligatorische Versicherung entwickelt, das nun beim Bundesrat liegt.



Bericht über das Geschäftsjahr 2008/09

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

Da wir im Berichtsjahr keine Liegenschaft erwarben, fiel der – um die Abschreibungen bereinigte - Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens auf CHF 63.225 Mio (im Vorjahr CHF 64.002 Mio). Die Mieteinnahmen stiegen um 9 % auf CHF 4.93 Mio (im Vorjahr CHF 4.52 Mio) und der Cash Flow erhöhte sich deutlich auf CHF 1.839 Mio (im Vorjahr CHF 1.467 Mio). Die Schuldzinsen auf der anderen Seite fielen deutlich auf CHF 1.379 Mio (Vorjahr CHF 1.969, im Vorvorjahr 1.347 Mio). Ausserordentlich tiefe Liborsätze haben die Zinskosten nach unten getrieben.

Werterhaltende und -vermehrnde Investitionen finanzierten wir aus dem Cashflow .

Die Fremdfinanzierung hat in absoluten wie relativen Zahlen abgenommen. Dank dem hohen Cash Flow konnten im Berichtsjahr Hypothekenamortisationen von CHF 1.06 Mio (Vorjahr 0.784 Mio, Vorvorjahr 0.311 Mio) und wertvermehrnde Investitionen in Höhe von CHF 0.213 Mio (im Vorjahr 1.406 Mio) geleistet werden. Die Verschuldungsquote (gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften) liegt mit 63.7 % (im Vorjahr 66.1 %) deutlich tiefer als vor einem Jahr.

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 und mehrere Angebote abgegeben. Käufe kamen jedoch nicht zu Stande.

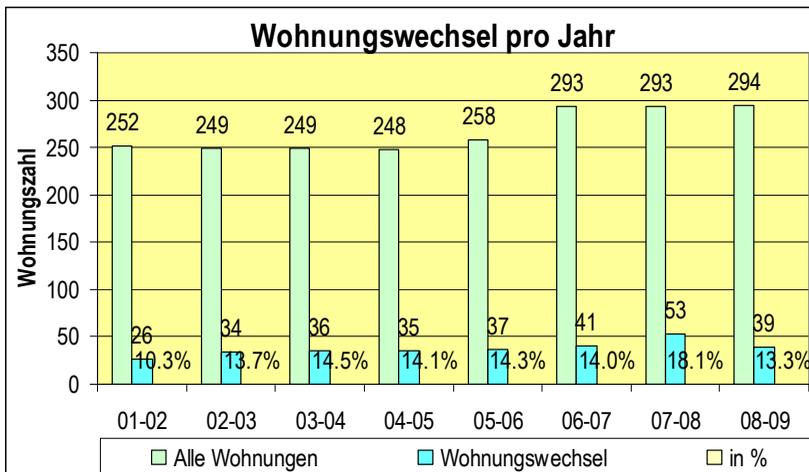
Bewirtschaftungskosten

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. Dies haben wir im Berichtsjahr in zwei Fällen bejaht. Die anderen frei werdenden Wohnungen wurden vor der Neuvermietung, je nach Zustand minimal, sanft oder angemessen instand gestellt.

Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle

Wohnungswechsel: Insgesamt kam es zu 39 Wechseln bei 294 Wohnungen (7x1-Zi, 11x2-Zi, 18x3-Zi und 2x4-Zi). Die Mietfluktuation betrug 13.3 % des Wohnungsbe-

standes (im Vorjahr 18.1 %, im Vorvorjahr 14.0 %), was eine mittlere Verweildauer von 7.5 Jahren ergibt (im Vorjahr 5.5 Jahren, im Vorvorjahr 7.1). In diesen Zahlen sind auch diejenigen Wohnungswechsel enthalten, bei denen bestehende Mietparteien eine Nachmietpartei stellen dh vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen konnten.



Leerstände: Die Wiedervermietungssituation kann als gut bezeichnet werden. Trotzdem bekundeten wir an gewissen Lagen – vor allem bei den Autoeinstellplätzen an der Hammerstrasse - Mühe mit der Wiedervermietung. Insgesamt kam es zu leerstandsbedingten Mietzinsausfällen in Höhe von CHF 180'958 oder 3.5 % der Sollmieten (im Vorjahr CHF 172'790 oder 3.6 %, im Vorvorjahr CHF 164'558 oder 3.8 % der Mieteinnahmen).

Mietzinsausfälle/Debitorenverluste: Auch wir leiden darunter, dass nicht alle Mietparteien die vereinbarten Mieten oder die Schäden nach einem Auszug bezahlen. Diese Ausfälle fielen im vergangenen Jahr auf noch CHF 511 oder 0.01 % der Mieteinnahmen (Vorjahr 1'909 oder 0.04 %, Vorvorjahr 8'945 oder 0.2 % der Mieteinnahmen).

Regionale Wertschöpfung

Die Tätigkeit der Immo Vision bewirkt Impulse auf die lokale und regionale Wirtschaft durch werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen in die Liegenschaften, ferner durch Aufwendungen für Hauswartung, für Liegenschaftsverwaltung und für die Verwaltung der Gesellschaft. Ohne Anspruch auf Wissenschaftlichkeit bezeichnen wir die Summe dieser Impulse als „regionale Wertschöpfung“. Unsere Wertschöpfung setzte sich wie folgt zusammen:

	2008/09	2007/08	2006/07	2005/06	2004/05
Wertvermehrung WV	212'538	1'405'687	947'603	155'000	0
Werterhaltung WE	873'692	317'917	842'879	894'777	1'030'750
Subtotal WV+WE	1'086'230	1'723'604	1'790'482	1'049'777	1'030'750
Betriebskosten	84'420	63'662	53'660	32'143	59'610
Versicherungen	63'198	46'325	45'686	38'334	25'000
Verwaltung	450'340	450'856	376'440	357'755	309'842
Summe	1'684'188	2'284'447	2'266'268	1'478'009	1'425'202
in % der Mieten	34.2%	50.6%	54.6%	39.1%	38.3%

Unser Beitrag zur regionalen Wertschöpfung machte damit gut einen Drittel der Mieteinnahmen im Berichtsjahr aus.

Wertvermehrende Investitionen

Die einfachen Isolationsmassnahmen (Kellerdecken, Estrichböden, Flachdächer) sind fast alle ausgeführt. Die aufwändigeren (Fassaden, Solaranlagen, Wärmerückgewinnung) stehen uns nun bevor. Die Vorbereitungs- und Planungszeit nimmt jedoch viel Zeit in Anspruch. Wir legen grossen Wert auf optimale Verbesserung unserer Liegenschaften, was immer wieder zu Verzögerungen bei der Realisierung von Investitionen führt. So kommt es, dass wir im Berichtsjahr beispielsweise nur gerade eine Solaranlage (von sieben geplanten) fertig stellen und in Betrieb nehmen konnten.

Mit der Aussenisolation der Steinenschanze 4 kann begonnen werden. Der Auftrag zur Sanierung mit Zusammenlegung der beiden Liegenschaften St. Alban-Rheinweg 178 und 180 wurde vergeben. Die Machbarkeitsstudie mit Kostenvoranschlag für die Wärmerückgewinnung in der Sternfeldstrasse 16 in Birsfelden liegt vor.

Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung

Die Geschäftsführung der Immo Vision Basel AG und die Liegenschaftsverwaltung oblagen auch im vergangenen Jahr der „Hecht & Meili Treuhand AG“ in Basel. Die technische Verwaltung einzelner Liegenschaften wurde an die „Deck AG“ in Basel delegiert. Die Verwaltungshonorare sind mietzinsabhängig festgelegt worden.

Entschädigung an den Verwaltungsrat

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

Die Sitzungstätigkeit des Verwaltungsrates hat insbesondere in Zusammenhang mit Umbauten und der Umsetzung der strategischen Vorgaben in den letzten Jahren stark zugenommen. Für den gesamten Verwaltungsrat beliefen sich die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2008-09 auf insgesamt CHF 88'000.

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.

Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

Erfreulicherweise nimmt die Zahl der Aktionärinnen und Aktionäre stetig zu, wie die folgende Liste der Zahl der im Aktienregister verzeichneten natürlichen und juristischen Personen verdeutlicht.

Per 30-6-2000	82 Personen	Per 30-6-2005	132 Personen
Per 30-6-2001	90 Personen	Per 30-6-2006	136 Personen
Per 30-6-2002	112 Personen	Per 30-6-2007	149 Personen
Per 30-6-2003	115 Personen	Per 30-6-2008	151 Personen
Per 30-6-2004	130 Personen	Per 20-6-2009	151 Personen

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 innert kurzer Zeit 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.

In der Zeit bis zur Revision des Jahresabschlusses werden keine Aktienwerte publiziert. **Dies betrifft die jeweiligen Zahlen von Ende Juni bis Ende August.**



Ein Teil der Hintergebäude an der Delsbergerallee 74 in Basel

Das Flachdach wurde isoliert und begrünt und hat sich zu einer eigentlichen Augenweide entwickelt. Die Wirkung ist innen zu spüren und aussen zu sehen.

Erfolgsrechnung 1.7.2008 bis 30.6.2009

Ertrag	2008/09 CHF	Vorjahr CHF	Veränderung
Mietertrag	4'924'548	4'516'527	9.0%
Uebrigter Ertrag	6'855	1'252	447.5%
Umsatz	4'931'403	4'517'779	9.2%
Betriebsaufwand			
Finanzaufwand (1)	1'378'615	1'968'654	-30.0%
Verwaltung (2)	450'340	450'856	-0.1%
Unterhalt und Reparaturen (3)	873'692	317'917	174.8%
Betrieb allgemein (4)	84'420	63'662	32.6%
Versicherungen und Gebühren (5)	63'198	46'325	36.4%
Abschreibungen Immobilien (6)	989'538	949'687	4.2%
Subtotal Betriebsaufwand	3'839'803	3'797'101	1.1%
Betriebserfolg	1'091'600	720'678	51.5%
Abschreibung Kapitalerhöhungskosten (7)	-	-2'500	-100.0%
Bildung von Rückstellungen (8)	-120'000	-	
Abschreibung von Forderungen (9)	-511	-1'909	-73.2%
Nicht betrieblicher Erfolg	-120'511	-4'409	2633%
Erfolg vor Steuern	971'089	716'269	35.6%
Direkte Steuern (10)	-260'314	-220'594	18.0%
Jahresgewinn	710'775	495'675	43.4%

Fussnoten (1) bis (10) siehe Seite 25

Bilanz per 30. Juni 2009

AKTIVEN ANLAGEVERMÖGEN	Per 30.06.2009		Per 30.06.2008	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Materielles Anlagevermögen		63'225'000		64'002'000
Immobilien	67'566'241		67'353'703	
Getätigte Abschreibungen	-4'341'241		-3'351'703	
Finanzielles Anlagevermögen		111'000		130'000
Aktivierete Zinsabsicherung	111'000		130'000	
Kapitalerhöhungskosten	-		-	
Summe Anlagevermögen		63'336'000		64'132'000
UMLAUFVERMÖGEN				
Aktive Rechnungsabgrenzung	8'601		17'498	
Forderungen	148'563		35'813	
Flüssige Mittel	495'312		390'596	
Summe Umlaufvermögen		652'476		443'907
Bilanzsumme		63'988'476		64'575'907
PASSIVEN EIGENKAPITAL				
Aktienkapital	7'000'000		7'000'000	
Kapitalreserve	2'442'767		2'442'767	
Gesetzliche Reserve	295'000		270'000	
Freie Reserve	5'960'000		5'490'000	
Bilanzgewinn	713'108		497'333	
Summe Eigenkapital		16'410'875		15'700'100
FREMDKAPITAL				
Langfristiges Fremdkapital		46'285'000		47'225'000
Hypotheken	46'165'000		47'225'000	
Rückstellungen	120'000		-	
Kurzfristiges Fremdkapital		1'292'601		1'650'807
Steuerrückstellung	218'555		378'689	
Derivative Finanzinstrumente	511'512		388'332	
Passive Rechnungsabgrenzung	142'191		212'447	
Uebrigee Verbindlichkeiten	131'112		298'193	
Vorausbezahlte Mieten	189'609		254'844	
Bankschulden	99'622		118'302	
Bilanzsumme		63'988'476		64'575'907

Geldflussrechnung 2008/09

BETRIEBSTÄTIGKEIT	2008/09 CHF	Vorjahr CHF
Jahresgewinn	710'775	495'675
Abschreibungen Liegenschaften	989'538	949'687
Bildung Rückstellungen	120'000	-
Abschreibungen Kapitalerhöhungskosten	-	2'500
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte	19'000	19'000
CASH FLOW	1'839'313	1'466'862
Veränderung Nettoumlaufvermögen		
Aktive Rechnungsabgrenzung	8'897	-17'498
Forderungen	-112'750	11'896
Steuerabgrenzung	-160'134	-88'003
Derivative Finanzinstrumente	123'180	388'332
Passive Rechnungsabgrenzung	-70'256	-8'245
Übrige Verbindlichkeiten	-167'081	54'855
Vorausbezahlte Mieten	-65'235	-39'517
GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT	1'395'934	1'768'682
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen Sachanlagen	-212'538	-3'983'687
Aktivierung Kapitalerhöhungskosten	-	-
INVESTIERUNG	-212'538	-3'983'687
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Rückzahlung Hypotheken	-1'060'000	-784'000
Aufnahme Hypotheken	-	3'000'000
Erhöhung Aktienkapital	-	-
Kapitalreserve aus Erhöhung Aktienkapital	-	-
GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-1'060'000	2'216'000
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		
Flüssige Mittel - kurzf. Bankschulden Anfangs Jahr	272'294	271'299
Flüssige Mittel - kurzf. Bankschulden Ende Jahr	395'690	272'294
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	123'396	995

Bilanzgewinn	CHF	CHF	CHF
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung	2008/09	2007/08	2006/07
Gewinnvortrag	2'333	1'658	9'535
Jahresgewinn	<u>710'775</u>	<u>495'675</u>	<u>939'123</u>
Bilanzgewinn	<u>713'108</u>	<u>497'333</u>	<u>948'658</u>

Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:

	2008/09	2007/08	2006/07
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	36'000	25'000	47'000
Zuweisung an die freie Reserve	670'000	470'000	900'000
Vortrag auf neue Rechnung	<u>7'108</u>	<u>2'333</u>	<u>1'658</u>
Bilanzgewinn	<u>713'108</u>	<u>497'333</u>	<u>948'658</u>

Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung

- (1) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen, Zinsabsicherungskosten sowie Ueberzugszinsen/-kommissionen.
- (2) Verwaltung der Liegenschaften und der AG, VR-Honorare, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.
- (3) Unterhalt und Reparaturen in Wohnungen, Liegenschaften und der Umgebung (zB 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) Kapitalerhöhungskosten werden aktiviert und innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben, die letzte Abschreibung nahmen wir im vorherigen Geschäftsjahr vor.
- (8) Auf Grund der Risikobeurteilung und dem Anteil an Geschäftsmietverträgen haben wir erstmals eine Rückstellung auf die uns geschuldeten Mieten vorgenommen.
- (9) Erlittene Mietzinsverluste bzw. Ausfälle von Reparaturkosten ausgezogener Mieter.
- (10) Hier werden die definitiv veranlagten Steuern und die für geschuldete Steuern vorgenommenen Rückstellungen zusammengefasst.

Anhang zur Jahresrechnung

ALLGEMEIN

Zweck: Uebernahme und Verkauf sowie Verwaltung von Sachwerten. Die Gesellschaft kann Grundeigentum erwerben und veräussern.

Rechnungslegung: Die vorliegende Jahresrechnung ist nach den Bestimmungen des schweizerischen Aktienrechts erstellt.

Eventualverbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten

Curve Steepener Swap

Im Oktober 2007 wurde ein strukturiertes Zinsderivat-Geschäft „Curve Steepener Swap“ auf einem Nominalbetrag von CHF 10'000'000 mit einem Finanzinstitut eingegangen. Der Vertrag endet am 15. November 2022.

Bis am 15. November 2011 erhält die Gesellschaft eine Optionsprämie von CHF 40'000 pa. Diese wird jeweils unter der Position „Derivative Finanzinstrumente“ in der Bilanz passiviert. Aus diesem Geschäft können je nach Verlauf der Zinsmärkte auch Verluste resultieren. Das Geschäft wird per Bilanzstichtag vom Finanzinstitut bewertet. Unrealisierte Verluste werden jeweils zum Niedrigstwertprinzip passiviert. Die erhaltenen Optionsprämien werden separat passiviert (Vorjahr: Anrechnung der erhaltenen Optionsprämien an die unrealisierten Verluste).

Receiver Swaption

Im Oktober 2007 wurde ein strukturiertes Zinsderivat-Geschäft „Receiver Swaption“ auf einem Nominalbetrag von CHF 5'000'000 mit einem Finanzinstitut eingegangen. Der Vertrag endet am 11. November 2011.

Aus diesem Geschäft können je nach Verlauf der Zinsmärkte auch Verluste resultieren. Das Geschäft wird jeweils per Bilanzstichtag vom Finanzinstitut bewertet. Unrealisierte Verluste werden jeweils zum Niedrigstwertprinzip passiviert.

Nachweis Position Derivative Finanzinstrumente		2009	Vorjahr
Curve Steepener Swap, erhaltene Optionsprämien	CHF	60'000	20'000
Abgrenzung unrealisierter Verlust per Bilanzstichtag	CHF	<u>368'332</u>	<u>368'332</u>
Subtotal	CHF	428'332	388'332
Receiver Swaption			
Abgrenzung unrealisierter Verlust per Bilanzstichtag	CHF	<u>83'190</u>	<u>0</u>
Marktwert per Bilanzstichtag (beide Positionen)	CHF	511'512	388'332

Verpfändete Aktiven: Im Rahmen der banküblichen Hypothekarfinanzierung und zur Absicherung des im Oktober 2007 eingegangenen strukturierten Zinsderivat-Geschäfts wurden Schuldbriefe als Sicherheit bei den Finanzinstituten hinterlegt:

		2009	Vorjahr
Bilanzwert verpfändeter Aktiven	CHF	63'225'000	64'002'000
Schuldbriefe/Grundpfandverschreibungen	CHF	61'261'000	61'261'880
Stand Hypotheken:	CHF	46'165'000	47'225'000

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

Brandversicherungswerte	2009	Vorjahr
Immobilien	CHF 93'363'000	88'677'000
Genehmigtes Aktienkapital	2009	
Genehmigtes Aktienkapital gültig bis 30-9-2010	CHF 3'5000'000	

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

Zusammensetzung liberiertes Aktienkapital		2009
6'300 Namenaktien	nominal zu CHF 100	CHF 630'000
6'370 Namenaktien	nominal zu CHF 1'000	CHF 6'370'000
	Total	CHF 7'000'000

Verkehrswerte der Liegenschaften per 30. Juni 2009

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 **Seite 44**.

Bewertungsproblematik

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.

Ueber alle Liegenschaften betrachtet führten die Einzelbewertungen zu einer Erhöhung des gewogenen durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes auf 7.14 % (Vor-

jahr 7.12 %, per 30-6-07: 6.84 %, per 30-6-06: 6.85 %, per 30-6-05: 6.90 %, per 30-6-04: 6.93, per 30-6-03: 7.14 %, per 30-6-02: 7.10 %, per 30-6-01: 7.07 %).

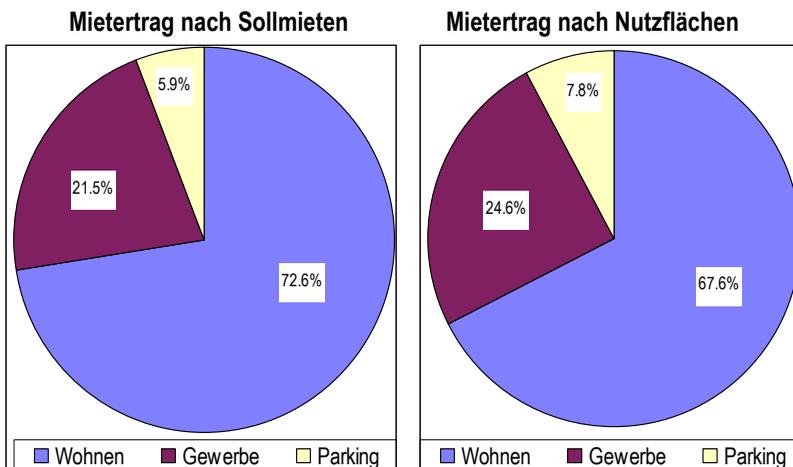
Ertrags-, Buch- und Gebäudeversicherungswerte

Die Liste mit den verschiedenen Werten, den Mieterträgen und den verwendeten Kapitalisierungssätzen finden Sie neu in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf **Seite 44**.

Aufteilung nach Nutzungsarten

Seit unserer Gründung sind wir schwergewichtig auf Wohnliegenschaften ausgerichtet. Nach dem Erwerb eines Parkhauses im Jahr 2000 und vor allem nach dem Erwerb der Steinenschanze 2 in Basel und der Sternenfeldstrasse 16 in Birsfelden in den Jahren 2007 und 2008 stammt ein bedeutender Teil unserer Mieterträge aber auch von Büros, Läden, Forschungslabors, Lagerflächen und Fernsehstudios, wie folgende Aufstellung zeigt:

Mietertrag nach Nutzung	nach Sollmieten	nach Nutzflächen
Wohnen	72.6 %	67.6 %
Büros/Läden/Forschung/Lager/TV	21.5 %	24.6 %
Parking	5.9 %	7.8 %



Unter Parking zählen wir nur das Parkhaus an der Hammerstrasse in Basel. Autoabstellmöglichkeiten in Wohn- oder Gewerbebauten gehören hingegen zur jeweiligen Hauptnutzung, da die Abstellmöglichkeiten mit den Wohnungen oder den gewerblichen Mietflächen zusammen genutzt werden. Autoabstellplätze werden üblicherweise

pro Einheit vermietet, zur Vergleichbarkeit nach den Nutzflächen haben wir 11.5 m² pro Autoabstellplatz eingerechnet.

Der unterschiedliche Mietertrag nach Sollmieten und nach Nutzflächen könnte zur Feststellung verleiten, dass unsere Wohnflächen zu einem höheren Ansatz je m² vermietet werden (bzw. werden können), als die gewerblichen Flächen. Dies ist zum Teil sicher richtig. Wichtig sind aber die Käufe gewerblicher Liegenschaften der letzten beiden Jahre. Mit diesen Käufen haben wir uns eine Reserve an günstig vermieteten Gewerbeflächen geschaffen, deren Potential wir erst in den kommenden Jahren ausschöpfen können.

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 variable Hypotheken und über Festhypotheken verschiedener Laufzeiten als auch über Rollover (Libor)-Hypotheken. Die Summe der Hypothekarschulden lag per 30-6-09 bei CHF 46.165 Mio (im Vorjahr CHF 47.225 Mio, Vorvorjahr CHF 45.002 Mio).

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

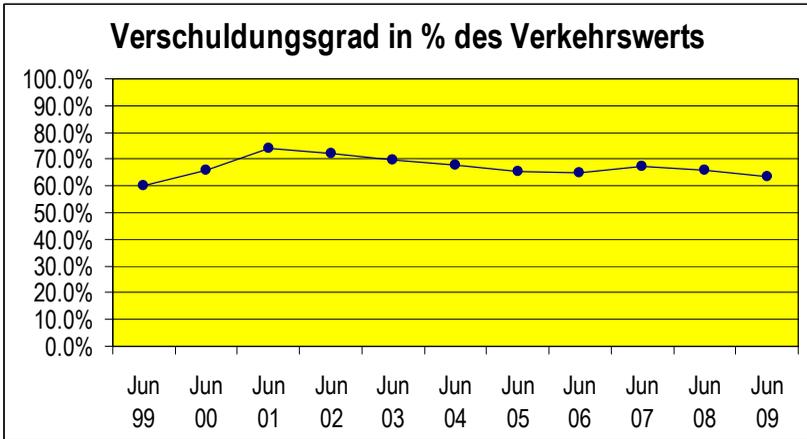
Zinsabsicherungsgeschäfte dienen uns zur Minimierung des Risikos späterer Zinserhöhungen. Höhere Zinsen können nicht ausgeschlossen werden, was kurzfristig unsere Liquidität beeinträchtigt, auch wenn wir als Nominalschuldnerin (in den Passiven) mit Sachanlagen (in den Aktiven) an der anziehenden Inflation 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 zu fällig.

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

31.6 % unseres Fremdkapitals haben wir in Form von Festhypotheken mit Laufzeiten bis zum Jahr 2016 und Zinssätzen von 3.25 bis 4.8 % aufgenommen. Weitere 21.7 % (ab 2011 sogar 32.5 %) unseres Fremdkapitals haben wir mit einer Cap- bzw. einer Collar-Vereinbarung mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2016 auf einen Maximalzinssatz von 5 % bzw. 3.6 % gesichert. Mit diesen Zinsabsicherungen haben wir deutlich mehr als die Hälfte aller derzeitigen Hypotheken auf mittlere Frist (das heisst auf ein bis sieben Jahre) abgesichert.

Verschuldungsgrad: Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dieser sank neu auf 63.7 % (Vorjahr: 66.1, per 30-6-07: 67.1 %, per 30-6-06: 64.8 %, per 30-6-05: 65.2 %, per 30-6-04: 67.7 %). Dieser Verschuldungsgrad liegt unter der von uns langfristig angepeilten Maximalhöhe von 70 %.

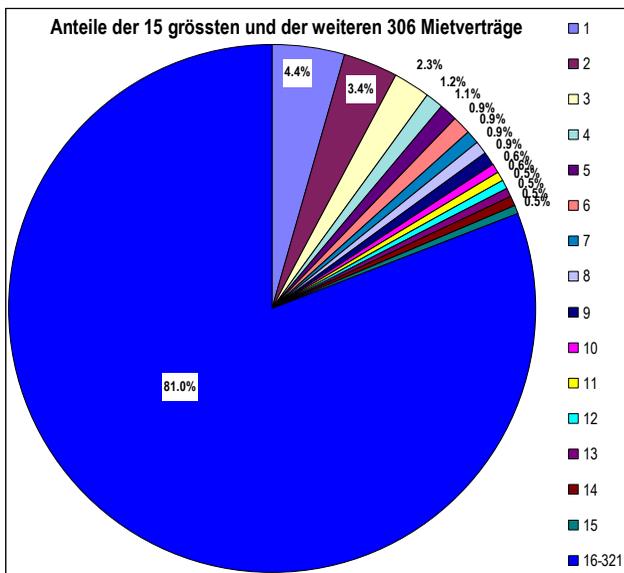


Durchschnittszinssatz am Bilanzstichtag: Die gewogene durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken am Ende des Geschäftsjahres (einschliesslich den Vollkosten für die Zinsabsicherung) fiel massiv auf nur noch 1.79 % (im Vorjahr: 4.17%, per 30-6-08: 3.33, per 30-6-06: 2.74 %, per 30-6-05: 2.66, per 30-6-04: 2.48 %). Wir nutzen die derzeitig äusserst tiefen kurzfristigen Liborzinsen aus.

Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres: Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (incl. der Vollkosten der Zinsabsicherungen) auf das ganze Geschäftsjahr fiel deutlich auf 2.95 %. (Vorjahr: 4.27 %, per 30-6-07: 3.23%, per 30-6-06: 2.73 %, per 30-6-05: 2.67, per 30-6-04: 2.44 %).

Grösste Einzelmietverträge

Die Ausrichtung auf Wohngebäude bringt eine Vielzahl von Mietverträgen mit sich, die - je für sich - kaum als Klumpenrisiko für die Gesellschaft angesehen werden können. Durch die Erweiterung auf Geschäftsliegenschaften nimmt die Zahl grösserer Einzelmietverträge zu. Zur Berechnung der grössten Einzelrisiken haben wir alle Geschäftsmietverträge mit einer Nettomiete von mehr als CHF 3'000 pro Monat sowie alle Wohnungsmietverträge mit einer Nettomiete von mehr als CHF 2'000 pro Monat untersucht.



Der grösste Einzelmietvertrag erbringt 4.6 % der Sollmieten, die weiteren acht Verträge (es handelt sich durchwegs um geschäftliche Verträge) bringen Erträge in Höhe von je 0.9 bis 3.6 % der Sollmieten. Diese neun grössten Mietparteien erbringen zusammen 15.9 % unserer Erträge. Die sechs grössten Wohnungsmietverträge bringen es auf Anteile von je 0.5 bis 0.6 % der Sollmieten. Diese Verträge machen 3.2 % unserer Mieten aus.

Die 15 grössten Mietverträge erbringen zusammen 19.0 % unserer Erträge (gegenüber 19.1 % für die 14 grössten Mietverträge im Vorjahr). Diese Zahlen sollten im Kontext aller Kontrakte (294 Wohnungs- und 27 Geschäftsmietverträge) gesehen werden.

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.

4051 Basel, Holbeinstrasse 19

Es kam zu zwei Wechseln (1 x 1-Zi, 1 x 4-Zi Wohnung). Die Neumieten konnten erhöht werden. Die zentrale Lüftung der Badezimmer und der Küchen wurde mittels einer bedarfsgerechten Steuerung auf eine energiesparende Variante umgestellt.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4051 Basel, Steinenschanze 2

Die Liegenschaft ist langfristig an TeleBasel vermietet. Im Vorgarten wurde ein Velo-unterstand erstellt.

Planung: Erneuerung der Zentralheizung in Zusammenhang mit Haus Nr. 4

4051 Basel, Steinenschanze 4

Es kam zu vier Wohnungswechseln (2 x 1-Zi, 2 x 3-Zi).

Planung: Sanierung der Sanitärleitungen, der Nassräume und der Küchen.



Blick von Ost-südosten. Das Wohnhaus (Nr. 4 in der Bildmitte, mit den Terrassen) wird im kommenden Geschäftsjahr mit einer Aussenisolation, neuen Fenster und neuen Sonnenstoren versehen.

4052 Basel, St. Alban-Ring 162-164-166, Rennweg 75-77-79-81

Es kam zu zwei Wechseln (2 x 2-Zi Wohnungen) mit erhöhten Mieten.

Planung: Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung. Erneuerung der Fenster zur Gartenfassade.

4052 Basel, St. Alban-Rheinweg 178+180

Es kam zu vier Wechseln (3 x 1-Zi, 1 x 4-Zi Wohnung) bei erhöhten Mieten.

Planung: Sanierung und Zusammenlegen der beiden Gebäude.



Blick von Nordnordwesten. Die beiden Liegenschaften werden saniert und zusammengelegt. Damit kann auch die Isolation wesentlich verbessert werden. Eine Solaranlage ist vorgesehen. Der Architekturauftrag wurde vergeben.

4053 Basel, Delsbergerallee 74

Es kam zu einem Wohnungswechsel bei einer 3-Zi Wohnung, die Miete konnte erhöht werden. Die grosse 6-Zi Wohnung im 1. OG wurde in zwei separate 3-Zi Wohnungen aufgeteilt, die Neuvermietung erfolgte zu erhöhten Mieten. Die Solaranlage zur Warmwassererzeugung (an Stelle von zehn Elektroboilern) und zur Unterstützung der Gaszentralheizung wurde im Mai 2009 in Betrieb genommen.

Planung: Es sind keine weiteren baulichen Massnahmen geplant.

4053 Basel, Güterstrasse 170+172/Pfeffingerstrasse 53

Es kam zu neun Wohnungswechseln (1 x 1-Zi, 7 x 2-Zi, eine 3-Zi-Wohnung), die Mieten konnten angehoben werden. Weiter kam es zu einem Ladenauszug, hier musste die Miete gesenkt werden. Das Café wurde nach hinten erweitert, die Arbeiten konnten Ende August 2008 abgeschlossen werden.

Planung: Einbau von vier bis fünf neuen Wohnungen im Dachgeschoss. Erneuerung der Vorderfassaden (Fenster, Rollläden, Isolation).

4053 Basel, Laufenstrasse 94

Es kam zu einem Wohnungswechsel. Die Miete konnte angehoben werden.

Planung: Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung.

4056 Basel, Wattstrasse 6

Es kam zu einem Wechsel (1 x 2-Zi) bei stabiler Miete.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4058 Basel, Hammerstrasse 102

Es kam zu fünf Wohnungswechseln bei 3-Zimmer Wohnungen mit erhöhten Mieten. Die Leerstände in den beiden Autoeinstellhallen konnten gesenkt werden.

Planung: Abschliessbare Garagenboxen in den Autoeinstellhallen.



Blick von Süden auf unser Wohnhaus Hammerstrasse 102 (unten 2. Haus von links mit grauer Fassade) und die beiden Autoeinstellhallen (Zwei Quergiebel in der Bildmitte). Rechts daneben die Werkstätten der Carosserie Wenger (Flachdächer). Im Bildhintergrund die neue Messehalle und der Gewerbepark der Syngenta, nach rechts die Rundhofhalle und das Messehochhaus (angeschnitten).

4058 Basel, Bleichstrasse 11

Es kam zu einem Wohnungswechsel (2-Zi Wohnung) bei stabiler Miete.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4125 Riehen, Hörnliallee 69

Der Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Basel wurde bis zum Jahr 2033 verlängert. Anschliessend kann der Vertrag um 25 Jahre verlängert werden.

Es kam zu keinen Wohnungswechseln.

Planung: Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung. Isolation der Gebäudehülle, Fensterersatz, Vergrösserung der Terrassen.

4125 Riehen, Stellimattweg 40+44

Es kam zu zwei Wohnungswechseln bei 3-Zi Wohnungen mit erhöhten Mieten.

Planung: Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung. Isolation der Gebäudehülle mit Fensterersatz.

4127 Birsfelden, Rheinstrasse 24+26

Es kam zu keinen Wohnungswechseln.

Planung: Flachdachisolation und -begrünung bei Erneuerung des Daches. Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung. Fensterersatz.

4127 Birsfelden, Sternfeldstrasse 16

Der Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Basel läuft bis zum Jahr 2022.

Anschliessend kann der Vertrag noch um insgesamt 50 Jahre verlängert werden.

Eine Lagerfläche von 600 m² im 1. OG steht noch immer leer.

Planung: Neue Heizung. Wärmerückgewinnung. Aussenisolation. Aufstockung.

4133 Pratteln, Mattenweg 8

Es kam zu keinen Wohnungswechseln.

Planung: Kellerdeckenisolation, Anschluss an die Quartierwärmeversorgung

4310 Rheinfelden, Alte Saline 12-14-16

Es kam zu drei Wechseln bei den 3-Zi Wohnungen bei stabilen Mieten.

Planung: Ueberholung der Fassade.

4494 Tecknau, Dorfstrasse 2+4/Hauptstrasse 22+24

Es kam zu zwei Wechseln (2 x 3-Zi Wohnungen) bei stabilen Mieten.

Planung: Verstärkung der Dachbodenisolation. Ersatz der Oelzentralheizung.

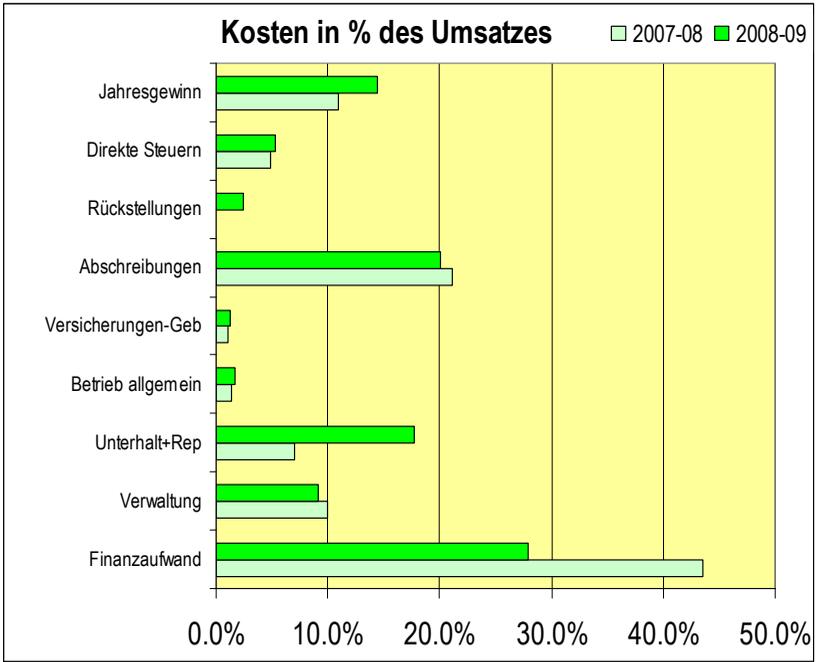
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft.

Wir gehen davon aus, dass wir die Leerstände weiter verringern können. Die Mieteinnahmen dürften sich im Geschäftsjahr 2009/2010 – auch ohne neue Käufe - auf Grund von Investitionen und der natürlichen Fluktuation leicht erhöhen.

Aufgrund der Fremdkapitalverschuldung von weniger als 70 % halten wir weiterhin Ausschau nach kaufwürdigen Liegenschaften.

Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere Aufmerksamkeit der Aussenisolation an der Steinenschanze 4 in Basel, der Wärmerückgewinnung an der Sternenfeldstrasse in Birsfelden, dem Dachgeschossausbau an der Güterstrasse in Basel und der Verbesserung der Situation in unseren beiden Autoeinstellhallen an der Hammerstrasse sowie der nachhaltigen Bewirtschaftung der bestehenden Bausubstanz.

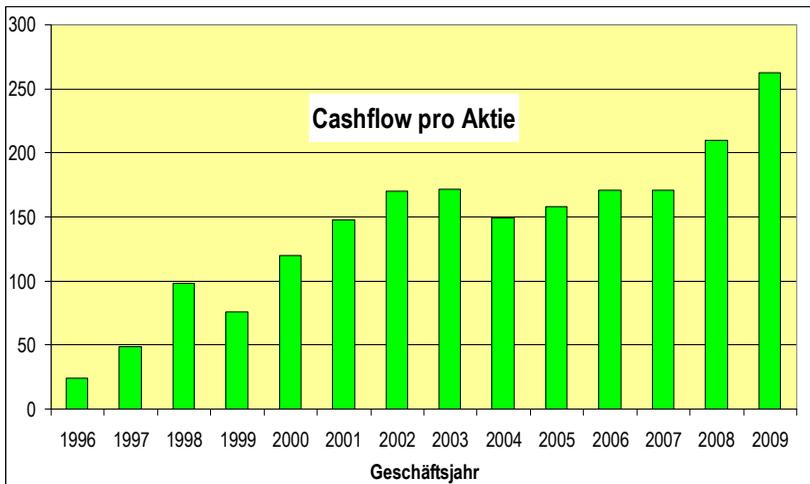


Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie

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:

		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

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



Liegenschaftsverzeichnis

Gemeinde	Adresse	Eigen- tums- form	Er- werbs- jahr	Par- zellen fläche m2	Ge- bäude- zahl	Bau- jahr	Auf- zug/ Lift
4051 Basel	Holbeinstrasse 19	Alleineig.	2000	666	1	1975	Ja
4051 Basel	Steinenschanze 2	Alleineig.	2007	490	1	1986	Ja
4051 Basel	Steinenschanze 4	Alleineig.	2007	541	1	1972	Ja
4052 Basel	St. Alban-Ring/Rennwg	Alleineig.	2000	3'769	7	1947	Nein
4052 Basel	St. Alban-Rheinweg 178	Alleineig.	2000	494	1	1912	Nein
4052 Basel	St. Alban-Rheinweg 180	Alleineig.	2000		1	1970	Ja
4053 Basel	Delsbergerallee 74	Alleineig.	1999	1'434	2	1917/1940	Nein
4053 Basel	Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	Alleineig.	1995	914	3	1942	Ja
4053 Basel	Laufenstrasse 94	Alleineig.	2005	650	2	1930	Ja
4056 Basel	Wattstrasse 6	Alleineig.	1997	306	1	1930	Nein
4057 Basel	Hammerstrasse 102	Alleineig.	2000	3'344	3	1928/1952	Nein
4058 Basel	Bleichestrasse 11	Alleineig.	2006	250	1	1976	Ja
4125 Riehen	Hörnliallee 69	Baurecht	2000	0	1	1958	Nein
4125 Riehen	Stellimattweg 40/44	Alleineig.	2000	2'088	3	1957	Nein
4127 Birsfelden	Rheinstrasse 24/26	Alleineig.	2000	1'819	2	1978	Ja
4127 Birsfelden	Sternenfeldstrasse 16	Baurecht	2008	0	1	1974	Ja
4133 Pratteln	Mattenweg 8	Alleineig.	1995	362	1	1966	Ja
4310 Rheinfelden	Alte Saline 12-14-16	Alleineig.	1998	2'755	3	1992	Ja
4492 Tecknau	Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	Alleineig.	1997	3'018	4	1965 1964	Nein

Summen				22'898	39		
---------------	--	--	--	---------------	-----------	--	--

Objektangaben

Adresse	Mietflächen m2			Solnmieten CHF/pa				CHF	
	Sum- me	Woh- nen	Ge- werbe	Sum- me	Woh- nen	Ge- werbe	Park- plätze	je m2/pa	
								Wohn.	Gew.
Holbeinstrasse 19	1'078	873	205	289'368	205'848	54'720	28'800	236	267
Steinenschanze 2	1'429	66	1'363	257'218	12'000	172'800	72'418	182	127
Steinenschanze 4	1'319	1'142	177	262'128	233'148	28'980	0	204	164
St. Alban-Ring/Rennweg	2'857	2'857	0	504'864	495'216	0	9'648	173	
St. Alban-Rheinweg 178	301	301	0	58'332	58'332	0	0	194	
St. Alban-Rheinweg 180	655	655	0	179'848	166'848	13'000	0	255	
Delsbergerallee 74	1'591	975	617	256'140	173'088	70'452	12'600	178	114
Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	3'357	2'031	1'327	623'728	360'036	263'692	0	177	199
Laufenstrasse 94	964	773	191	120'240	108'600	10'200	1'440	140	53
Wattstrasse 6	861	682	179	141'720	125'640	16'080	0	184	90
Hammerstrasse 102	701	586	115	84'912	70'524	14'388	0	120	125
Parking	2'312	0	2'312	303'660	0	0	303'660		
Bleichstrasse 11	662	631	31	130'668	124'308	6'360	0	197	205
Hörnliallee 69	667	667	0	101'556	97'956	0	3'600	147	
Stellimattweg 40/44	1'846	1'846	0	336'012	325'512	0	10'500	176	
Rheinstrasse 24/26	1'274	1'274	0	255'432	223'512	0	31'920	175	
Sternenfeldstrasse 16	2'914	0	2'914	379'302	0	335'862	43'440		115
Mattenweg 8	760	760	0	134'688	134'688	0	0	177	
Alte Saline 12-14-16	2'238	2'118	120	475'896	425'856	8'640	41'400	201	72
Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	1'840	1'800	40	275'712	256'992	1'944	16'776	143	49
Summen	29'626	20'036	9'590	5'171'423	3'598'104	997'118	576'202	180	104

Übersicht Mietobjekte

Adresse			Wohnungen nach Zimmerzahl						Au tos 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
4052	Basel	St. Alban-Ring/Rennweg		11	12	11		1	6		16	57
		St. Alban-Rheinweg	20	1	4	1						26
4053	Basel	Delsbergerallee 74			10				13	4	2	29
		Güterstrasse 170/172	6	16						5	10	37
		Pfeffingerstrasse 53	3	3	4	1					9	20
		Laufenstrasse 94			10			5	2		17	
4056	Basel	Wattstrasse 6		10	1					2	2	15
4057	Basel	Hammerstrasse 102	1		8			20	1	4	214	
4058	Basel	Bleichestrasse 11	1	11						1	13	
4125	Riehen	Hörnliallee 69		2	5	1		2			10	
		Stellimattweg 40/44		2	20	2	2	7			33	
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	770
------------------------------	------------

Wohnungen	49	67	133	42	2	1				294
übrige Nutzungen							397	27	52	476

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 %
Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2009			+	8.9 %

(*) 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

CH-4802 Basel
Postfach Hebelstrasse 48
Telefon +41 61 205 45 45
Fax +41 61 205 45 49
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 für das am 30. Juni 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 des 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, 14. August 2009
RE

Matthias Heubinger
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Giuseppe Albi
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

- Jahresrechnung
- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Geldflussrechnung
- Anhang
- Bilanzgewinn

08 - 1231 - 10



Riehen, Stellimattweg



Tecknau, Dorfstrasse



Basel, Delsbergerallee 74 neue Sonnenkollektoren

Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2008

Liegenschaften	Buchwerte	Geb. Vers.	Nettomieten	Bruttorendite	Summen
BL Pratteln	1'753'000	1'922'000	134'688	7.30%	1'845'041
BS Güterstrasse	7'380'000	10'112'000	623'728	7.00%	8'910'400
BS Wattstrasse	2'009'000	2'729'000	141'720	7.25%	1'954'759
BL Tecknau	2'955'000	5'368'000	275'712	7.45%	3'700'832
AG Rheinfelden	4'816'000	8'181'000	475'896	6.50%	7'321'477
BS Delsbergerallee	3'495'000	5'380'000	256'140	6.50%	3'940'615
BL Birsfelden Rheinstr	3'589'000	3'874'000	255'432	6.50%	3'929'723
BS Holbeinstrasse	3'555'000	4'149'000	289'368	6.50%	4'451'815
BS St. Alban Rheinweg	2'033'000	3'510'000	238'180	7.50%	3'175'733
BS St. Alban Ring	7'233'000	9'652'000	504'864	6.75%	7'479'467
BS Hammerstrasse	4'909'000	6'785'000	388'572	7.00%	5'551'029
BS Riehen Stellimatt	4'370'000	5'811'000	336'012	7.00%	4'800'171
BS Laufenstrasse	1'876'000	3'100'000	120'240	6.10%	1'971'148
BS Bleichestrasse	1'796'000	2'140'000	130'668	7.00%	1'866'686
BS Steinenschanze	7'900'000	10'530'000	519'346	6.55%	7'928'947
Subtotal	59'669'000	83'243'000	4'690'566	6.81%	68'827'843
Liegenschaften in Baurecht					
BS Riehen-Hörnli	1'031'000	2'131'000	101'556	9.50%	1'069'011
BL Birsfelden Sternenfeld	2'525'000	8'883'000	379'302	14.7%	2'580'000
Summen	63'225'000	94'257'000	5'171'424	7.14%	
Ertragswertsumme					72'476'853
Abzüge	FK Hypotheken				-46'165'000
	FK Rückstellungen (neu)				-120'000
	FK Steuerabgrenzung (neu)				-218'555
	FK Bankschulden übrige Schulden				-99'622
	FK Kreditoren				-189'609
	übrige Verbindlichkeiten				-131'112
	Derivative Finanzinstrumente				-511'512
	Passive Abgrenzung				-142'191
Latente Steuern	25 % auf Differenz Buchwert/Verkehrswert				-2'312'963
Zuschläge	Flüssige Mittel				495'312
	Forderungen				148'563
	Aktive Abgrenzung				8'601
Subtotal = Innerer Wert der AG					23'238'765
Aktienkapital					7'000'000
Differenz					16'238'765
Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30-6-2009					331.98%
Innerer Wert 30-6-08					307.16%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr					8.08%