

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

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

Mitarbeiterinnen

Lisa Kerst	Liegenschaftsverwalterin
Nicole Stehle	Liegenschaftsverwalterin
Susi Puskas	Sekretariat
Michèle Hazler	Buchhaltung
Carole Haechler	Buchhaltung

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
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	15
Bericht über das Geschäftsjahr 2013/2014	16
Kaufverhandlungen	16
Bewirtschaftungskosten	16
Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle	17
Regionale Wertschöpfung	18
Wertvermehrende Investitionen	18
Photovoltaik Anlagen	20
Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung	21
Entschädigung an den Verwaltungsrat	21
Jahresrechnung	
Erfolgsrechnung 2013/2014	22
Bilanz per 30. Juni 2014	23
Geldflussrechnung 2013/14	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
Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte	28
Aufteilung nach Nutzungsarten	29
Fremdmittel, Verschuldungsgrad, Durchschnittszins	29
Durchschnittszinssätze und Absicherungskosten	31
Entwicklung in unseren Liegenschaften	32
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr	34
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	35
Liegenschaftsverzeichnis	36
Objektangaben	37
Übersicht 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 2014	42

Das Wichtigste in Kurzform	30.6. 2014	Vor- jahr	Diffe- renz
Wachstum des inneren Werts (%)	6.05	6.55	-0.50
Mietertrag (Mio CHF)	5.587	5.209	7.3%
Cash-Flow (Mio CHF)	1.809	1.897	-4.6%
Reingewinn (Mio CHF)	0.615	0.620	-0.8%
Eigenkapital (Mio CHF)	22.664	22.050	2.8%
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)	8.793	8.793	0.0%
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	95.526	94.035	1.6%
davon im Kanton BS	74.0%	73.5%	0.7%
davon im Kanton BL	18.0%	18.0%	-0.3%
davon im Kanton AG	7.6%	8.1%	-5.7%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (%)	49.7	52.9	-3.2
Wohnungen (Zahl)	315	315	0
übrige Mietobjekte (Zahl)	481	481	0
Gebäude (Zahl)	43	43	0
Mietflächen (m2)	33'057	33'057	0.0%
davon Wohnflächen	22'504	22'504	0.0%
davon Geschäftsflächen	10'553	10'553	0.0%
davon Parking	2'394	2'394	0.0%
Nutzung nach Sollmieten			
Wohnflächen	74.9%	74.9%	0.0%
Geschäftsflächen	19.7%	19.7%	0.0%
Parking	5.3%	5.3%	0.0%
Parzellenflächen (m2)	23'941	23'941	0.0%
Mietzinsausfallrate (Leerstände)	10.83%	9.77%	1.06%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	34.10%	24.84%	9.26%
Betriebsgewinnmarge mit Abschr. (EBITDA)	54.38%	47.01%	7.37%
Betriebsaufwandmarge (TER)	0.70%	0.72%	-0.01%
Eigenkapital-Rendite (ROE)	2.71%	2.81%	-0.10%
Gesamtkapital-Rendite (ROIC)	2.38%	1.51%	0.87%

Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärin

Sehr geehrter Aktionär

Die Immo Vision Basel AG hat auch im Geschäftsjahr 2013/2014 wieder erfolgreich gearbeitet und ein erfreuliches Ergebnis erzielt.

Dies, obwohl in den europäischen Krisenländern die verfahrenere wirtschaftliche Lage anhält, die durch geringes Wirtschaftswachstum, weiterhin steigende Staatsverschuldung sowie hohe Arbeitslosigkeit gekennzeichnet ist. Insbesondere die Jugendarbeitslosigkeit verharrt in vielen Euroländern auf rekordhohem Niveau. Derzeit sind in der EU mehr als 5 Millionen Menschen unter 25 Jahren arbeitslos.

In Europa ist nicht mit einer raschen und nachhaltigen Verbesserung der Wirtschaftslage zu rechnen, zumal sich in den EU-Staaten nunmehr auch die durch die EU gegenüber Russland verfügten Wirtschaftssanktionen negativ auswirken. Die OECD sah sich deshalb veranlasst, die Wachstumsprognosen für alle europäischen Länder – einschliesslich des Wachstumsmotors Deutschland - für die Jahre 2014 und 2015 deutlich nach unten zu korrigieren. Diese Korrektur hat auch die Schweizerische Nationalbank SNB für die Schweiz vorgenommen.

Die Europäische Zentralbank EZB versucht, mit ihrer Niedrigzinspolitik und ihrem Kreditprogramm die stockende Kreditvergabe in den von der Finanz- und Eurokrise besonders stark betroffenen Euro-Staaten anzukurbeln. Sollte dies weiterhin nicht recht gelingen, so wird sich der Druck auf die EZB verstärken, in grossem Ausmass Staatsanleihen und andere Wertpapiere zu kaufen; und falls auch dies nicht genügt, so ist nicht auszuschliessen, dass die Befürworter einer gemeinsamen Verschuldung aller Euroländer mittels Eurobonds doch noch Oberhand gewinnen.

Angesichts dieser schwierigen Wirtschaftslage hat die EZB ihren bereits rekordtiefen Leitzins nochmals leicht auf 0,15 Prozent gesenkt. Auch die SNB beliess das Zielband für den Dreimonats-Libor bei 0 – 0,25 Prozent. Und obwohl sich in den USA die Wirtschaft deutlich robuster entwickelt als in Europa und die Amerikanische Notenbank FED aus diesem Grund ihre expansive Geldpolitik durch Anleihenkäufe schrittweise zurückgeführt hat und demnächst ganz einstellen wird, hielt auch sie ihre Leitzinsen weiterhin auf dem Tiefststand von 0 – 0,25 Prozent.

Dieses Zinsumfeld sorgte entgegen den Erwartungen zu Jahresbeginn weiterhin für ausserordentlich tiefe Hypothekarzinsen, was die Nachfrage nach Immobilien sowohl für den Eigengebrauch wie auch als Anlageobjekte hoch hielt und sich auf dem ausgetrockneten Immobilienmarkt preistreibend auswirkte.

Diese Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt machten es der Immo Vision Basel AG auch im vergangenen Geschäftsjahr unmöglich, Wachstum durch Zukauf weiterer Liegenschaften zu erzielen, die den strengen Anforderungen der Anlagerichtlinien der Gesellschaft entsprechen.

Die Gesellschaft hat deshalb in Befolgung ihrer Strategie, für ihre Aktionäre nachhaltige Werte zu schaffen und zu erhalten, wie schon in den letzten Jahren statt ungeeignete und überbeuerte Objekte zuzukaufen, erneut in den Werterhalt und die Wertsteigerung von Liegenschaften ihres Portfolios investiert. Dabei ist die Gesellschaft bestrebt, bei Gebäudesanierungen durch entsprechende bauliche Massnahmen immer auch eine energetische Sanierung des Gebäudes und damit eine Reduktion des Energieverbrauches zu erzielen. Ein tieferer Energieverbrauch führt regelmässig zu tieferen Mietnebenkosten, was den Mietern zugutekommt und gleichzeitig das Mietobjekt konkurrenzfähiger macht. Aus den gleichen Überlegungen hat die Gesellschaft in den letzten Jahren auf mehreren hierfür geeigneten Gebäuden Fotovoltaik- und Solarenergieanlagen installiert.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 konnte ein grosses Sanierungsprojekt durchgeführt sowie ein weiteres planerisch vorangetrieben werden.

Sanierung Rheinstrasse 24/26, Birsfelden. Die Liegenschaft an der Rheinstrasse 24/26 in Birsfelden mit 16 Wohnungen wurde im Berichtsjahr umfassend saniert. Der Eingriff umfasste die Sanierung der Kalt- und Warmwassersteigzonen, die Erneuerung der Bäder und den Ersatz sämtlicher Fenster. Ebenso wurde das Dach mit einer neuen Dämmung versehen und abgedichtet sowie mit einer Fotovoltaikanlage zur Stromerzeugung versehen. Schliesslich wurde die alte Ölheizung durch einen Anschluss an die Fernheizung ersetzt und in den Wohnungen eine kontrollierte Be- und Entlüftung eingebaut. Die gesamten Sanierungskosten beliefen sich auf rund CHF 1.2 Millionen.

Sanierung Hörnliallee 69, Riehen. In dieser Liegenschaft wurden bereits vor zwei Jahren die Gebäudehülle umfassend saniert und isoliert, neue Fenster eingebaut, sämtliche Terrassen vergrössert sowie eine Solarenergieanlage von 35 kWp auf dem Dach installiert. Nach verschiedenen Vorabklärungen wurde im Berichtsjahr die Planung des Ersatzes der Warmwasserboiler in den einzelnen Wohnungen durch eine zentrale Warmwasseraufbereitung, verbunden mit dem Ersatz aller Wasserleitungen sowie der Erneuerung sämtlicher Küchen und Bäder vorangetrieben. Aus Gründen der Kostenoptimierung ist nunmehr auch die Schaffung neuer Wohnungsgrundrisse im EG und 1. OG in der Weise vorgesehen, dass die jeweils in der Mitte des Geschosses gelegenen kleinen 2-Zimmerwohnungen aufgehoben und deren Fläche je hälftig den links und rechts daneben gelegenen 3-Zimmerwohnungen zugeschlagen werden, wodurch anstelle von 3 kleinen Wohnungen pro Geschoss zwei familientaugliche 4 ½-Zimmerwohnungen mit optimalen Grundrissen entstehen. Derzeit läuft hierfür das Baubewilligungsverfahren.

Wir rechnen damit, dass für dieses Bauvorhaben bald die Baubewilligung erteilt wird und mit der Sanierung begonnen werden kann.

Zum Bilanzstichtag wies das Immobilienportfolio der Gesellschaft unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr getätigten und aktivierten wertvermehrenden Investitionen einen Marktwert von CHF 95'526'309.00 (Vorjahr: CHF 94'035'217.00) auf.

An der regionalen Verteilung der Liegenschaften hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nichts geändert: Die Liegenschaften waren auf Basel-Stadt (14), Basel-Landschaft (4) und Aargau (1) verteilt.

Im Berichtsjahr bewegten sich die ordentlichen Leerstände zufolge Kündigung und Neuvermietung im bisherigen tiefen Rahmen. Die Sanierung der Liegenschaft Rheinstrasse 24/26, Birsfelden, führte zu keinen Leerständen, weil die Mietverhältnisse während den Sanierungsarbeiten weitergeführt werden konnten. In der im Vorjahr umfassend sanierten Gewerbeliegenschaft Sternenfeldstrasse 16, Birsfelden, konnten im Rahmen der Neuvermietung bisher nicht alle Räumlichkeiten vermietet werden. Vermietet sind derzeit EG und 1. OG des Hauptgebäudes sowie alle 6 Geschosse des Bürogebäudes. Noch nicht vermietet sind das 2. und 3. OG des Hauptgebäudes. Die unsichere wirtschaftliche Lage dämpft die Nachfrage nach Gewerberäumen. Zwar melden sich immer wieder Mietinteressenten; zu einem Abschluss ist es aber bisher nicht gekommen, zumal der hohe und entsprechend kostenintensive Ausbaustandard uns davon abgehalten hat, bei der Vermietung substanzielle Mietzinsreduktionen zu gewähren.

Die Mieterträge stiegen im Geschäftsjahr 2013/2014 um CHF 377'749.15 auf CHF 5'587'468.35 (+7.3 Prozent) Ursache hierfür ist, dass die Wohnungen in der Liegenschaft St. Alban-Rheinweg 178/180, Basel, erstmals nach ihrer Neuvermietung einen vollen Jahresertrag brachten und alle 6 Geschosse im Bürogebäude der Liegenschaft Sternenfeld 16, Birsfelden, voll vermietet sind. Dadurch konnte auch der Mietzinsausfall infolge Auszuges der Mieter in der Liegenschaft Hörnliallee 69, Riehen, im Hinblick auf die bevorstehende Sanierung dieser Liegenschaft problemlos kompensiert werden.

Der Mietzinsanteil aus der Vermietung von Wohnungen betrug wie im Vorjahr rund 75 Prozent; der Mietzinsanteil aus der Vermietung von Gewerbe- und Lagerräumen 19.7 Prozent und von Parkplätzen rund 5.3 Prozent.

Die von der Gesellschaft seit vier Jahren selber geführte Liegenschaftsverwaltung hat ihre Aufbauphase hinter sich. Heute verfügen wir über ein engagiertes fachkundiges und gut eingespieltes Team, das Gewähr für eine professionelle Liegenschaftsverwaltung bietet. Per Ende Geschäftsjahr 2013/2014 beschäftigte die Gesellschaft fünf Mitarbeitende, die umgerechnet drei Vollzeitstellen versahen. Auch wenn die Verwaltungskosten während der Aufbauphase höher lagen als bei externer

Verwaltung, so war die eigene Verwaltung doch hinsichtlich Vermeidung von Leerständen und Optimierung des laufenden Unterhaltes deutlich effizienter, was sich auf der Ertragsseite positiv ausgewirkt hat.

Trotz zurückgestutzten Wachstumsprognosen sowohl für den EU-Raum als auch für die Schweiz für das zweite Semester 2014 und das Jahr 2015 beurteilt der Verwaltungsrat die Zukunftsaussichten der Gesellschaft weiterhin als gut. Die Nachfrage nach Wohnraum in dem durch die Gesellschaft angebotenen Preissegment wird in der Region Basel angesichts der schweizweit tiefsten Leerwohnungsziffer von 0,23 Prozent (Stand 1. Juni 2014) nicht abnehmen. Hieran dürfte auch die angenommene Masseneinwanderungsinitiative in absehbarer Zeit kaum etwas ändern.

Auch ist das Hauptziel der Gesellschaft, die sichere, ethisch und ökologisch vertretbare Geldanlage in risikoarme Immobilien (vornehmlich Wohnliegenschaften) in der Region Nordwestschweiz über eine Aktienbeteiligung anstelle von Direktbesitz nach wie vor hoch aktuell, zumal Immobilienaktien und – fonds in diesem Jahr zu den besten Investments zählen, die man als Franken-Investor tätigen konnte.

Nach den in den letzten Jahren vermehrt getätigten Investitionen in Liegenschaften der Gesellschaft verfügt die Immo Vision Basel AG über ein werthaltiges Portfolio, das einen hohen Wohnanteil und keine Klumpenrisiken bei der Mieterschaft aufweist. Auch ist zu erwarten, dass die Mietzinserträge aufgrund der geplanten neuen Investitionen weiter steigen werden. Damit ist die Gesellschaft auch in Zukunft gut aufgestellt.

Hans-Rudolf Roth
Präsident des Verwaltungsrates

Basel, im September 2014

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),
SFAA (Swiss Financial Analysts Association) und
SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft)

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

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:

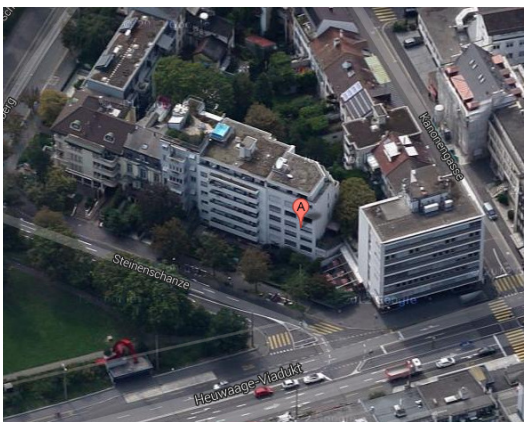
- die Investitionen genügen ökologischen Kriterien;
- die Investitionen erfolgen in risikoarme Immobilien im Raum Nordwestschweiz;
- die Sicherheit für die Anlegenden ist gewährleistet durch Professionalität in der Evaluation und Bewirtschaftung der Anlageobjekte;
- durch Aktiensparen wird Doppelbesteuerung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

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, Steinenschanze 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. Schröer). Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50 % der Stimmen.
2. Die **Namenaktien (Nennwert CHF 1000.-)**
diese sind bei über 180 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 Ueberschüsse nicht ausgeschüttet, sondern wie folgt eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken;
- Investitionen in eigene Liegenschaften;
- Erwerb weiterer Liegenschaften.

Dem Ziel, die Eigenmittel der Gesellschaft stetig zu erhöhen und damit die Aktionsfähigkeit der Gesellschaft zu verbessern, geben wir Vorrang gegenüber einer Dividendenausschüttung. Dies stärkt die Stellung der Gesellschaft 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 Portfolio mit interessanten Liegenschaften, die unsere Anlagerichtlinien erfüllen, 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 kostentreibende gesetzliche und behördliche Auflagen (Depotbank, Bankenaufsicht, Belehnungswerte, etc.) entfallen.

Seit Juli 2010 haben wir die Verwaltung der Liegenschaften in eigener Regie übernommen. Zu diesem Zweck haben wir fünf Personen eingestellt, welche sich 310 Stellenprozente teilen.

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 in dem Umfange 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 bei jenen Objekten, die zu Kontrollzwecken nach beiden Methoden berechnet wurden, die Ergebnisse der Bewertung nach der – einfacheren und transparenteren – Ertragswertmethode bestätigt.

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 im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss regelmässig durch.

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

Die hauptsächlichsten Risiken

- Wirtschaftslage und Wirtschaftsentwicklung
- Fremdkapitalzinsen
- Fremdkapitalverschuldung und -verknappung
- Mietverträge mit Schlüsselmietern (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 nachgenannten 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 die grösste Nachfrage und der geringste Trend zu Eigentumswohnungen. In einer sich verschlechternden Wirtschaftslage können oder müssen sich Wohnungssuchende nach abwärts orientieren – wo unser Wohnungsangebot grossmehrheitlich positioniert ist.

Fremdkapitalzinsen: Das Risiko steigender Zinsen kann – für eine limitierte Zeitspanne - 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

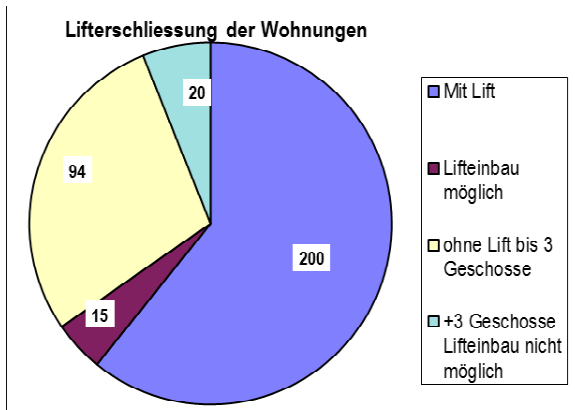
von Absicherung einfach ist, so sind die hieraus resultierenden höheren Zinssätze bei längeren Laufzeiten nachteilig.

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.

Fremdkapital: Seit Beginn der Geschäftstätigkeit haben wir Hypotheken stets bei mehreren Finanzinstituten (derzeit bei fünf) aufgenommen, wobei wir auf einen ausgewogenen Mix von Gross- und Kleinbanken und von Lebensversicherungsgesellschaften achten. Die Verschuldungsobergrenze von 70% des Verkehrswertes einer Liegenschaft 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 Lifterschliessung 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 wesentlichen Investitionen versuchen wir 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.

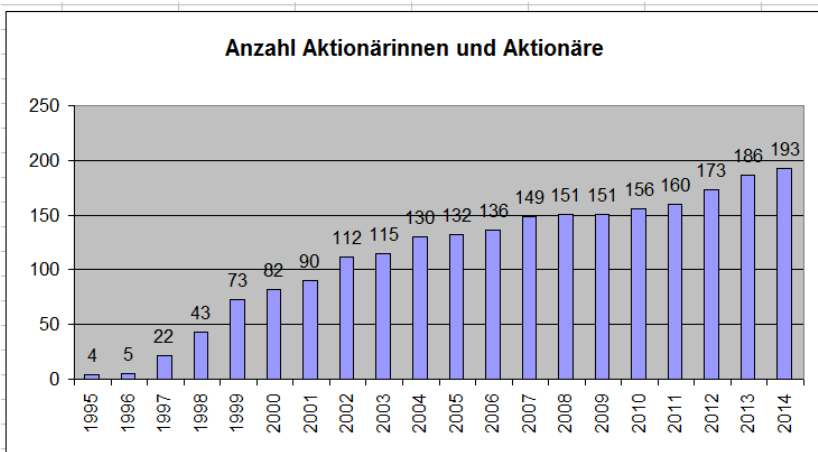
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

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, feststellen 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.

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



Bericht über das Geschäftsjahr 2013/14

Der um die Abschreibungen bereinigte Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens stieg auf CHF 71.468 Mio (im Vorjahr 71.235 Mio). Die Mieteinnahmen stiegen auf CHF 5.587 Mio (im Vorjahr CHF 5.209 Mio), der Cash Flow fiel leicht auf CHF 1.809 Mio (im Vorjahr CHF 1.897 Mio)

Der Finanzaufwand blieb praktisch unverändert. Aufgrund des Wegfalls der Gewinne aus den derivaten Produkten weisen wir jedoch einen deutlich höheren Finanzaufwand aus.

Die Fremdfinanzierung hat wiederum leicht von CHF 49.7 Mio. auf CHF 47.495 Mio abgenommen. Die Verschuldungsquote gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften, liegt mit 49.7 % (im Vorjahr 52.9 %) sehr tief.

Erhebliche Investitionen von rund CHF 1.2 Mio wurden in den Liegenschaften Rheinstrasse 24+26 in Birsfelden getätigt.

Die wertvermehrenden Investitionen erreichten eine Höhe von CHF 0.18 Mio (im Vorjahr 4.33 Mio).

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.

Zukäufe

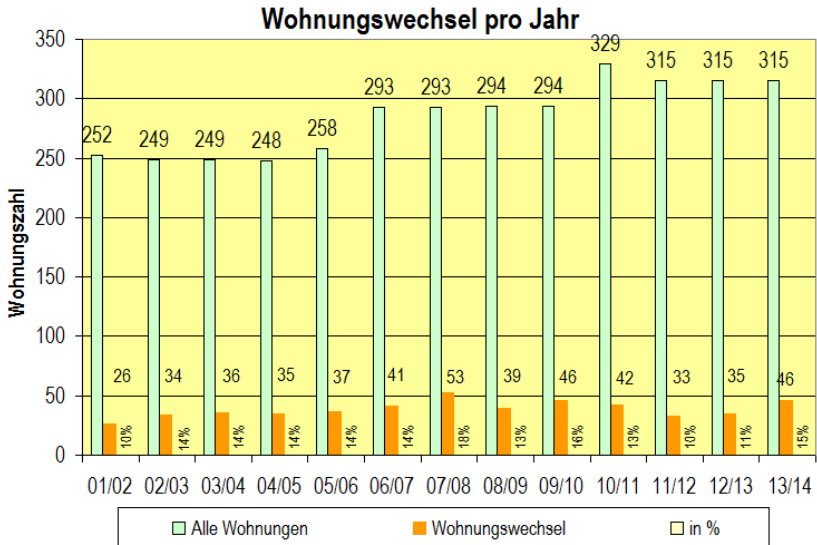
Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft; Käufe kamen jedoch nicht zustande.

Unterhalt, Sanierung

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 46 Wechseln bei 315 Wohnungen. Die Mietfluktuation betrug 14 % des Wohnungsbestandes (im Vorjahr 11 %), was eine mittlere Verweildauer von 7 Jahren ergibt. In diesen Zahlen sind auch diejenigen Wohnungswechsel enthalten, bei denen Altmietern einen geeigneten Nachmieter stellen und vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen konnten.



Leerstände: Die Wiedervermietungssituation kann bei den Wohnungen als gut bezeichnet werden. Die Vermietung der Gewerberäume an der Delsbergerallee und vor allem im Sternfeld harzt jedoch sehr. Die kleinen Büroflächen 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:

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Wertvermehrung WV	177'000	4'330'000	4'025'553	2'280'000	623'728
Wernerhaltung WE	1'491'537	1'794'262	1'453'229	1'645'033	1'076'662
Subtotal WV+WE	1'668'537	6'124'262	5'478'782	3'925'033	1'700'390
Betriebskosten	313'358	131'383	108'447	75'838	75'077
Versicherungen	83'503	82'696	68'715	64'908	61'501
Verwaltung	679'586	680'889	748'570	588'595	617'768
Summe	2'744'984	7'019'230	6'404'514	4'654'374	2'454'736
in % der Mieten	51.40%	131.43%	128.54%	87.15%	50.37%

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.

Wertvermehrende Investitionen im Einzelnen

4127 Birsfelden, Rheinstrasse 24 + 26

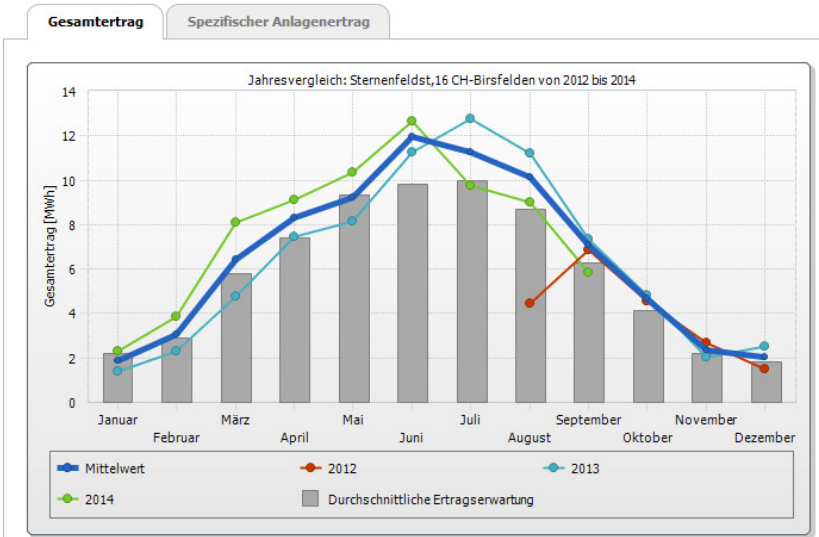
In der Liegenschaft ersetzt Fernwärme die Ölheizung. In diesem Zuge wurden die gesamten Sanitärleitungen ersetzt, zusätzlich eine Komfortlüftung neu installiert. Die Badezimmer wurden komplett neu ausgestattet. Neue Holzmetall-Fenster besitzen eine Dreifachisolierverglasung. Das Flachdach wurde besser gedämmt und erneuert. Auf dem Dach befindet nun auch eine Photovoltaik-Anlage.



Photovoltaik Anlagen

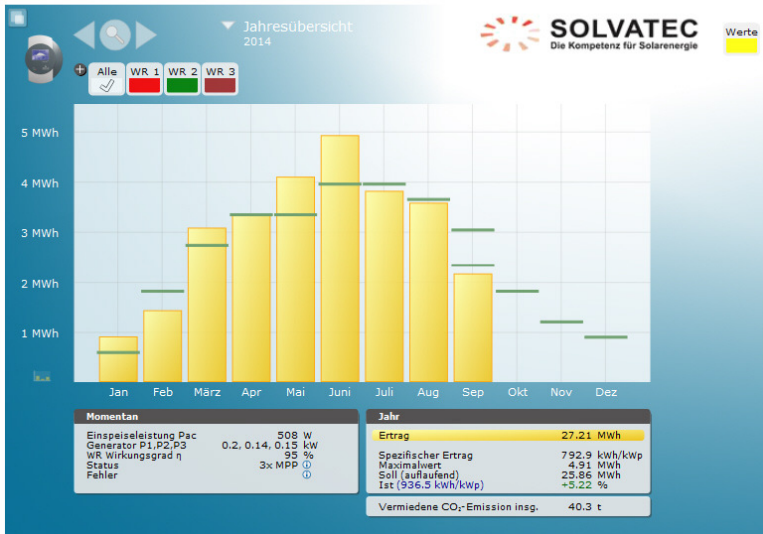
Wir haben 4 Anlagen in Betrieb.

Jahresvergleich | Sternenfeldst,16 CH-Birsfelden



Jahresertrag Photovoltaikanlage Hörnliallee

Hörnliallee Riehen



Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung

Seit dem 1.7.2010 erfolgt die Geschäftsführung und die Liegenschaftsverwaltung durch die Gesellschaft selber. Wir haben dazu fünf 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 Verwaltungsrats honorar, variable Entschädigungen für zusätzliche Arbeiten und Sitzungen sowie eine fallweise Prämie für die Bemühungen beim Erwerb von Liegenschaften.

Im Geschäftsjahr wurde der Verwaltungsrat von Herrn Boris Voirol unterstützt, welcher an der kommenden Generalversammlung zur Wahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen wird.

Für den gesamten Verwaltungsrat beliefen sich die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2012/13 auf insgesamt CHF 122'600 (im Vorjahr CHF 111'000).

Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben die Möglichkeit, mittels Optionsrechten weitere Aktien der Immo Vision Basel AG in beschränkter Masse zu erwerben. Bisher wurden keine Optionen ausgegeben.

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

Fortsetzung auf Seite 28

Erfolgsrechnung 1.7.2013 bis 30.6.2014

Ertrag		2013/14 CHF	Vorjahr CHF	Verän- derung
Mietertrag		5'587'468	5'209'719	7.3%
Ertrag Photovoltaik		51'571	41'639	
Uebrigter Ertrag		42'076	1'161	
Umsatz		5'681'115	5'252'519	8.2%
Betriebsaufwand				
Finanzaufwand	(1)	1'051'635	463'749	126.8%
Verwaltung	(2)	679'586	680'888	-0.2%
Unterhalt und Reparaturen	(3)	1'491'537	1'794'262	-16.9%
Betrieb allgemein	(4)	313'358	131'383	138.5%
Versicherungen und Gebühren	(5)	83'503	82'696	1.0%
Abschreibungen Immobilien	(6)	1'132'000	1'165'753	-2.9%
Abschreib ung Photovoltaik Anlagen		20'200		
Subtotal Betriebsaufwand		4'771'819	4'318'732	10.5%
Betriebserfolg		909'296	933'787	-2.6%
Abschreibung Fusionskosten	(7)	-23'000	-23'000	
Bildung von Rückstellungen	(8)	-	-	
Abschreibung von Forderungen	(9)	-464	-70'000	0%
Nicht betrieblicher Erfolg		-23'464	-93'000	-75%
Erfolg vor Steuern		885'832	840'787	5.4%
Direkte Steuern	(10)	-271'100	-221'096	22.6%
Jahresgewinn		614'732	619'691	-0.8%

Fussnoten (1) bis (10) siehe Seite 25

Bilanz per 30. Juni 2014

AKTIVEN ANLAGEVERMÖGEN	Per 30.06.2014		Per 30.06.2013	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Materielles Anlagevermögen		71'105'000		72'060'000
Immobilien	80'716'693		80'539'693	
Getätigte Abschreibungen	-9'611'693		-8'479'693	
Mobile Sachanlagen		363'600		383'800
Photovoltaik-Anlagen	405'553		383'800	
Getätigte Abschreibungen	-41'953			
Finanzanlagen		39'000		81'000
Finanzielles Anlagevermögen	16'000		35'000	
Fusions- und Organisationskosten	23'000		46'000	
Summe Anlagevermögen		71'507'600		72'524'800
UMLAUFVERMÖGEN				
Aktive Rechnungsabgrenzung	65'259		44'861	
Forderungen	117'043		156'924	
Flüssige Mittel	762'605		936'610	
Summe Umlaufvermögen		944'907		1'138'395
Bilanzsumme		72'452'507		73'663'195
PASSIVEN				
EIGENKAPITAL				
Aktienkapital	8'793'000		8'793'000	
Kapitalreserve	2'387'476		2'387'476	
Gesetzliche Reserve	507'291		476'291	
Freie Reserve	10'357'442		9'767'442	
Bilanzgewinn	619'667		625'935	
Summe Eigenkapital		22'664'876		22'050'144
FREMDKAPITAL				
Langfristiges Fremdkapital		47'615'000		49'831'000
Hypotheken	47'495'000		49'711'000	
Rückstellungen	120'000		120'000	
Kurzfristiges Fremdkapital		2'172'631		1'782'051
Steuerrückstellung	248'877		243'342	
Derivative Finanzinstrumente	1'000'000		1'000'000	
Passive Rechnungsabgrenzung	130'159		101'673	
Uebrigere Verbindlichkeiten	432'912		122'680	
Vorausbezahlte Mieten	360'683		314'355	
Bankschulden	-		-	
Bilanzsumme		72'452'507		73'663'195

Geldflussrechnung 2013/14

BETRIEBSTÄTIGKEIT	2013/14 CHF	Vorjahr CHF
Jahresgewinn	614'732	619'691
Abschreibungen Liegenschaften + PVA	1'152'200	1'165'753
Bildung Rückstellungen	464	70'000
Abschreibungen Fusions-/Organisationskosten	23'000	23'000
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte	19'000	19'000
CASH FLOW	1'809'396	1'897'444
Veränderung Nettoumlaufvermögen		
Aktive Rechnungsabgrenzung	-20'398	13'856
Forderungen	39'417	3'193
Steuerabgrenzung	5'535	11'687
Derivative Finanzinstrumente	-	-
Passive Rechnungsabgrenzung	28'486	388
Übrige Verbindlichkeiten	310'232	-420'162
Vorausbezahlte Mieten	46'327	-22'565
GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT	2'218'995	1'483'841
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen Liegenschaften + PVA	-177'000	-4'330'000
Aktivierung Fusions- und Organisationskosten	-	-
INVESTIERUNG	-177'000	-4'330'000
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Rückzahlung Hypotheken	-2'216'000	2'806'000
Aufnahme Hypotheken	-	-
Erhöhung Aktienkapital infolge Fusion	-	-
Einlage in Freie Reserven infolge Fusion	-	-
GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-2'216'000	2'806'000
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	-174'005	-40'159
Flüssige Mittel-kurzf. Bankschulden Anfangs Jahr	936'610	976'769
Flüssige Mittel-kurzf. Bankschulden Ende Jahr	762'605	936'610
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	-174'005	-40'159

Bilanzgewinn	CHF	CHF	CHF
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung	2013/14	2012/13	2011/12
Gewinnvortrag	4'934	6'244	4'329
Jahresgewinn	<u>614'732</u>	<u>619'691</u>	<u>601'915</u>
Bilanzgewinn	<u>619'667</u>	<u>625'935</u>	<u>606'244</u>

Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:

	2013/14	2012/13	2011/12
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	30'000	30'000	30'000
Zuweisung an die freie Reserve	588'000	590'000	570'000
Vortrag auf neue Rechnung	667	<u>4'935</u>	<u>6'244</u>
Bilanzgewinn	<u>619'667</u>	<u>625'935</u>	<u>606'244</u>

Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung

- (1) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen sowie Zinsabsicherungskosten.
- (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) Kapitalerhöhungskosten werden aktiviert und innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben, im Berichtsjahr kam es zu keiner Kapitalerhöhung.
- (8) Auf Grund der Risikobeurteilung und dem Anteil an Geschäftsmietverträgen haben wir ab 2008/09 begonnen eine Rückstellung auf die uns geschuldeten Mieten zu machen. Eine Erhöhung dieser Rückstellung hielten wir für nicht notwendig.
- (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

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

Die Gesellschaft ist mit einem Finanzinstitut auf strukturierte Zinsderivat-Geschäfte (Zinsaustausch- 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 Gegenpartei für den Fall vorbehalten, dass sich die Bonität der Gesellschaft erheblich verschlechtert oder ungenügende Deckung für die laufenden Verpflichtungen besteht.

Aus diesen Geschäften können je nach Verlauf der Zinsmärkte Gewinne oder Verluste resultieren. Das Finanzinstitut ermittelt jeweils auf den Bilanzstichtag den Liquidationswert der Transaktionen. Für allgemeine Risiken und drohende Verluste für die eingegangenen Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten wurden in den Vorjahren Rückstellungen gebildet. Diese wurden im Berichtsjahr auf CHF 1'000'000.-- belassen.

Laufende derivate Finanzinstrumente per Bilanzstichtag	30.06.2014	Vorjahr
Liquidationswert per Bilanzstichtag gem Berechnung Finanzinstitut (+ negativer Wiederbeschaffungswert - positiver Wiederbeschaffungswert)	Liquidations- wert CHF	Liquidations- wert 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	1'229'655	974'988
SWAP CHF 5 Mio zu 1.64% bis 30.6.2035 erstmals kündbar per 28.6.2022	-114'175	- 828'229
SWAP CHF 5 Mio zu 2.52% bis 08.03.2040 erstmals ordentlich kündbar per 12.02.2020	1'036'096	738'511
Zinsbegrenzungsgeschäfte (CAP)		
Cap CHF 10 Mio max 4.5% bis 06.05.2015 keine Kündigungsklausel	- 0	- 479
Negativer Wiederbeschaffungswert per Bilanzstichtag	2'151'576	884'791

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

Liegenschaften	2014	Vorjahr
Bilanzwert	CHF 70'293'000	71'235'000
Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen	CHF 67'256'880	68'481'880
Stand Hypotheken:	CHF 47'495'000	49'711'000
Flüssige Mittel	CHF 350'260	350'000

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

Brandversicherungswerte	2014	Vorjahr
Immobilien	CHF108'980'000	105'808'000

Genehmigtes Aktienkapital	2014
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.

Zusammensetzung liberiertes Aktienkapital		2014
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 2014

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**.

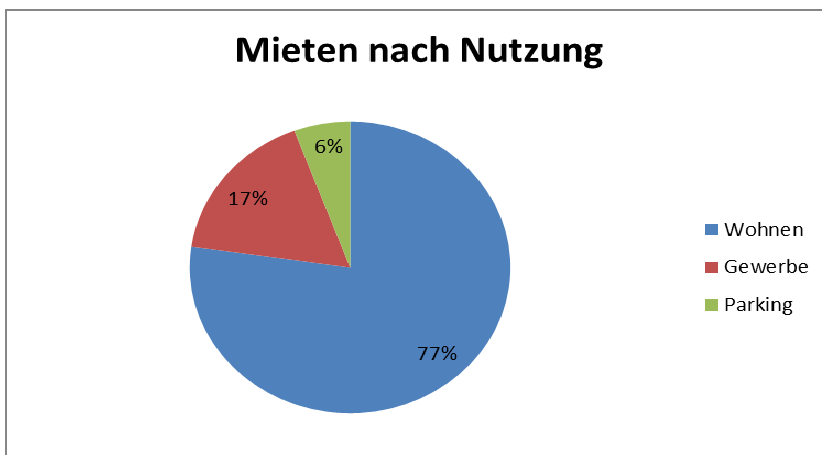
Bewertung

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 6.64 (Vorjahr 6.66%).

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.

Aufteilung nach Nutzungsarten



Fremdmittel, Verschuldungsgrad, Durchschnittszins

Fremdmittel: Zwecks Risikoverteilung und -minimierung wählten wir unterschiedliche Hypothekenformen verbunden mit Zinsabsicherungsgeschäften. Die Fremdmittel haben wir bei fünf verschiedenen Instituten aufgenommen. Die Finanzierung der Liegenschaften erfolgt sowohl über variable Hypotheken und über Festhypotheken verschiedener Laufzeiten als auch über Rollover (Libor)-Hypotheken.

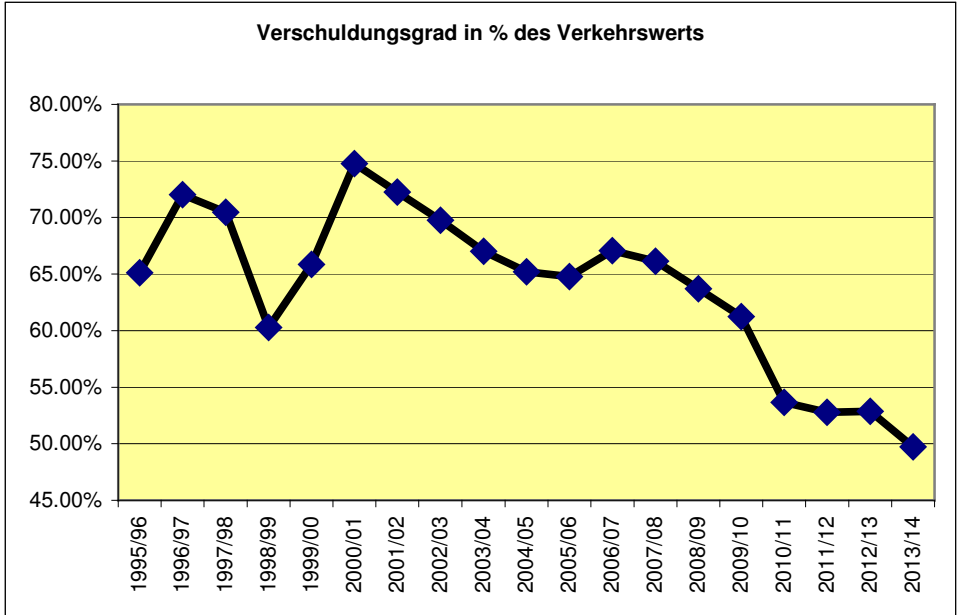
Zinsabsicherungsgeschäfte: Um die in Zukunft möglichen Zinserhöhungsrisiken zu begrenzen, haben wir ab dem Geschäftsjahr 2005-06 begonnen einen Teil der zukünftigen Zinsen abzusichern.

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.

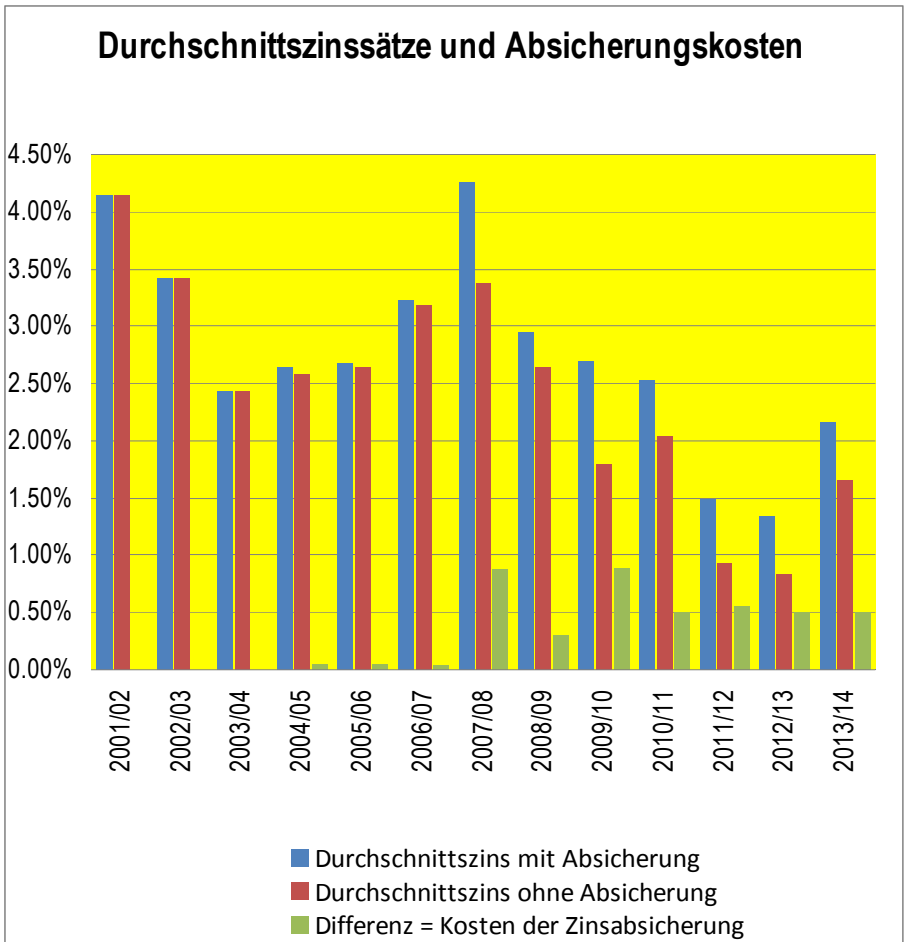
Um die Kosten der Zinsabsicherung möglichst tief zu halten, sind wir unterschiedliche Absicherungsgeschäfte eingegangen.

Verschuldungsgrad: Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dieser ging aufgrund von Amortisationen auf 49.7% zurück (VJ 53.0 %). 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 2.16 % (im Vorjahr: 1.34%).

Mit Absicherungen haben wir im Geschäftsjahr 2004-05 begonnen. Ohne die Absicherungskosten lag die durchschnittliche Verzinsung bei 1.66 % (im Vorjahr: 0.84%). Die Absicherung kostete rund 0.50 % des durchschnittlichen Fremdkapitals (im Vorjahr 0.5 %).



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

Der Eingangsbereich sowie das Untergeschoss wurden renoviert

Planung: Es sind keine bauliche Massnahmen geplant

4051 Basel, Steinenschanze 2

Die Liegenschaft ist langfristig an Telebasel vermietet

Planung: Es sind keine bauliche Massnahmen geplant

4051 Basel, Steinenschanze 4

Die Lüftungen Küche und Bad wurden komplett gereinigt

Planung: Sanierung der Sanitärleitungen, Badzimmer und der Küchen

4052 Basel, St. Alban-Ring 162-166 / Rennweg 75-79

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen

Planung: Sanierung Fassade und Balkone. Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung

4052 Basel, St. Alban-Rheinweg 178/180

Alle Wohnungen sind vermietet

Planung: Es sind keine bauliche Massnahmen geplant

4053 Basel, Delsbergerallee 74

Die Büroräume konnten noch nicht vermietet werden

Planung: Malerarbeiten Hinterhof Fassade

4053 Basel, Güterstrasse 170/172 / Pfeffingerstrasse 53

Warmwasserleitungen wurden erneuert

Planung: Es sind keine bauliche Massnahmen geplant

4053 Basel, Laufenstrasse 94

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen

Planung: Sanierung der Heizungsanlage (Gas) mit solarer Warmwassererwärmung

4056 Basel, Wattstrasse 6

Maler- und Bodenlegerarbeiten im Treppenhaus

Planung: Es sind keine bauliche Massnahmen geplant

4057 Basel, Hammerstrasse 102

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen

Planung: Abschliessbare Garagenboxen in der Autoeinstellhalle. Sanierung der Eternitdächer

4058 Basel, Hammerstrasse 33/35/37

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen

Planung: Es sind keine bauliche Massnahmen geplant

4058 Basel, Bleichstrasse 11

Eine Wohnung wurde saniert und wieder vermietet

Planung: Es sind keine bauliche Massnahmen geplant

4125 Riehen, Hörniallee 69

Das Mietverhältnis wurde mit allen Mietern per 30.06.2014 aufgelöst.

Planung: Teilweise Zusammenlegung der Wohnungen, Sanierung der Sanitärleitungen, der Badezimmer und der Küchen

4125 Riehen, Stellimattweg 40/44

Eine Wohnung wurde komplett saniert und wieder vermietet.

Planung: Ersatz der Fenster

4127 Birsfelden, Rheinstrasse 24 + 26

Ersatz Oelheizung durch Fernwärme. Sanierung des Flachdaches, der Sanitärleitungen, der Fenster und der Badezimmer, Einbau einer Komfortlüftung. PV Anlage auf dem Dach.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

4127 Birsfelden, Sternenfeldstrasse 16

Die Büroräumlichkeiten konnten alle vermietet werden. Die grossen Räumlichkeiten im 3. und 4. OG konnten leider noch nicht vermietet werden.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

4133 Pratteln, Mattenweg 8

Eine Wohnung wurde komplett saniert

Planung: Dämmung der Kellerdecken, energetische Fassadensanierung, Anschluss an die Quartierwärmeversorgung.

4310 Rheinfelden, Alte Saline 12/14/16

Reinigung der Fassade

Planung: Sanierung der Balkonoberflächen

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

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

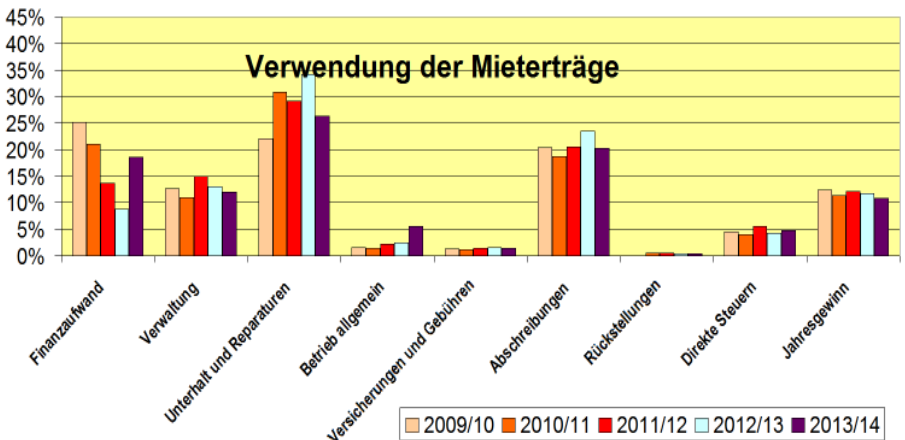
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

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 rechnen wir mit Mietzinsreduktionsbegehren. Die Mieteinnahmen werden sich im Geschäftsjahr 2014/2015 aufgrund der Investitionen und der natürlichen Fluktuation leicht erhöhen. Zudem hoffen wir die beiden Leerstände in den Gewerbeimmobilien vermieten zu können.

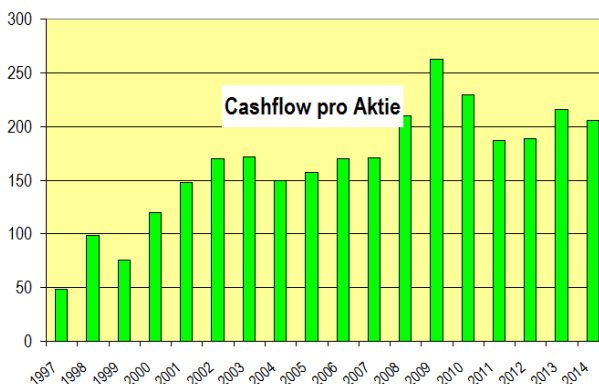
Aufgrund der Fremdkapitalverschuldung von weniger als 50 % halten wir weiterhin Ausschau nach kaufwürdigen Liegenschaften.

Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere Aufmerksamkeit der Optimierung der Verwaltung, der nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Bausubstanz und der Vermietung der verbleibenden Leerstände.



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

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

Liegenschaftsverzeichnis

Gemeinde	Adresse	Eigen-	Er-	Par-	Ge-		Auf-	Hei- zung	PV
		tums- form	werbs- jahr	zellen fläche m2	bäu- de	Bau- jahr	zug/ Lift		kWh Jahr
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	
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	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	
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	Bleichestrasse 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	
	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	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			23'941	43				

Objektangaben

Adresse	Mietflächen m2			Sollmieten CHF/pa				CHF	
	Sum-	Woh-	Ge-	Sum-	Woh-	Ge-	Park-	je m2/pa	
	me	nen	werbe	me	nen	werbe	plätze	Wohn.	Gew.
Holbeinstrasse 19	1'094	873	221	293'753	211'116	52'560	30'077	242	238
Steinschanze 2	1'429	66	1'363	288'804	0	255'600	33'204	0	188
Steinschanze 4	1'319	1'142	177	265'680	236'460	29'220	0	207	165
St. Alban-Ring/Rennweg	2'857	2'857	0	537'962	527'700	0	10'262	185	
St. Alban-Rheinweg 178	387	387	0	144'120	144'120	0	0	372	
St. Alban-Rheinweg 180	639	639	0	275'544	261'504	14'040	0	409	
Delsbergerallee 74	1'591	975		301'220	188'468		12'600	193	
			617			100'152			162
Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	3'605	2'515	1'090	745'061	485'295	259'766	0	193	238
Laufenstrasse 94	1'023	773	250	127'272	114'523	11'280	1'469	148	45
Wattstrasse 6	861	682	179	143'964	127'824	16'140	0	187	90
Hammerstrasse 102	701	586	115	89'376	74'988	14'388	0	128	125
Parking	2'312	0	2'312	322'140	0	69'750	252'390		
Bleichstrasse 11	674	643	31	133'680	127'680	6'000	0	199	194
Hammerstrasse 33-37	1'718	1'718	0	262'644	229'668	12'684	20'292	134	0
Hörnliallee 69	667	667	0	105'022	100'788	0	4'234	151	
Stellimattweg 40/44	1'846	1'846	0	334'128	323'628	0	10'500	175	
Baselstrasse 5	245	183	62	53'400	36'000	13'680	3'720	197	221
Rheinstrasse 24/26	1'274	1'274	0	258'122	224'976	0	33'146	177	
Sternenfeldstrasse 16	3'977	0	3'977	640'000	0	596'560	43'440		150
Mattenweg 8	760	760	0	143'160	143'160	0	0	188	
Alte Saline 12-14-16	2'238	2'118	120	474'972	423'984	9'540	41'448	200	80
Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	1'840	1'800	40	279'168	262'848	0	16'320	146	0
Summen	33'057	22'504	10'553	6'219'192	4'244'730	1'461'360	513'102	189	138

Uebersicht 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		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	Bleichstrasse 11	1	11						1		13
		Hammerstr. 33-37	4	7	17	1			12			41
4125	Riehen	Hörnliallee 69		2	5	1			2			10
		Stellimattweg 40/44		2	20	2	2		7			33
		Baselstrasse 5						1	2	1		4
4127	Birs- felden	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											796
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------

Wohnungen	33	78	150	48	3	3						315
übrige Nutzungen								411	28	42		481

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 %

Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2014 + **8.38 %**

(*) 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

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 2014 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.

Basel, 12. September 2014

heu

TESTOR TREUHAND AG



Matthias Heuberger
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Giuseppe Alba
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

14 – 1223 – 3

Basel, St. Alban-Rheinweg 178 / 180

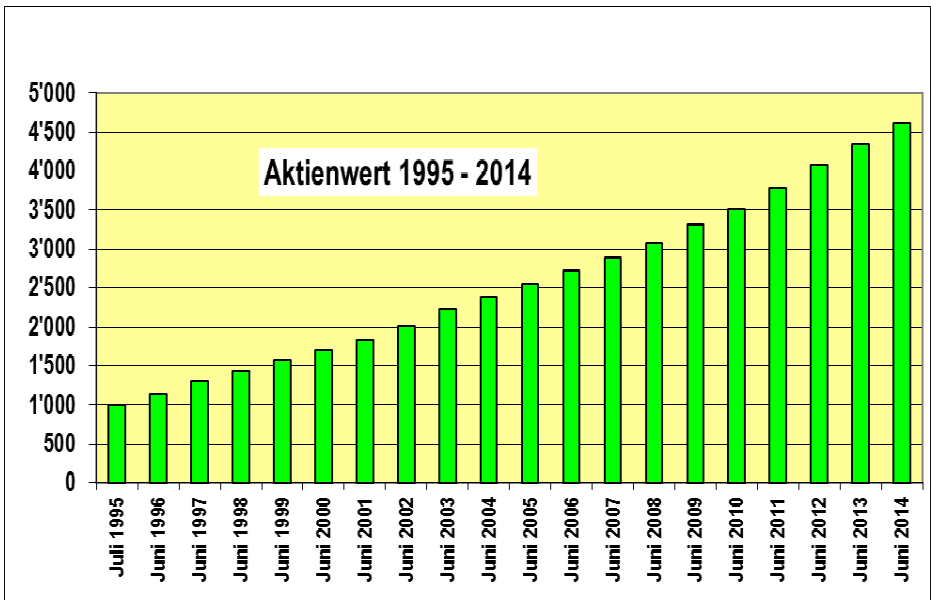


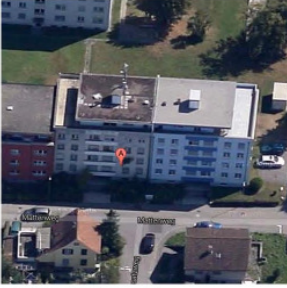
Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2014

Liegenschaften	Buch- werte	Geb. Vers.	Netto- mieten	Brutto- rendite	Summen
BL Pratteln	1'625'000	2'026'000	150'084	7.35%	2'041'959
BS Güterstrasse	8'732'000	10'447'000	765'601	6.00%	12'760'010
BS Wattstrasse	1'861'000	2'820'000	143'184	7.25%	1'974'952
BL Tecknau	2'738'000	5'657'000	283'536	7.45%	3'805'852
AG Rheinfelden	4'462'000	8'452'000	466'613	6.40%	7'290'834
BS Delsbergerallee	3'280'000	5'698'000	299'912	6.50%	4'614'028
BL Birsfelden Rheinstr	3'654'000	4'083'000	260'798	6.30%	4'139'657
BS Holbeinstrasse	3'294'000	4'286'000	291'749	6.25%	4'667'981
BS St. Alban Rheinweg	5'205'000	4'730'000	419'640	6.00%	6'994'000
BS St. Alban Ring	6'707'000	9'972'000	546'770	6.50%	8'411'852
BS Hammerstr. 102	4'550'000	7'009'000	407'518	6.70%	6'082'352
BS Riehen Stellimatt	4'048'000	6'004'000	346'056	6.75%	5'126'756
BS Laufenstrasse	1'738'000	3'202'000	129'629	6.10%	2'125'062
BS Bleichestrasse	1'664'000	2'211'000	135'792	6.75%	2'011'733
BS Steinenschanze	7'717'000	10'962'000	595'458	6.25%	9'527'328
BS Riehen Baselstr. 5	812'000	2'146'000	53'400	6.40%	834'375
BS Hammerstr. 33-37	1'182'000	6'076'000	263'582	6.00%	4'393'040
Subtotal	63'269'000	95'781'000	5'559'322	6.40%	86'801'772
BS Riehen-Hörnli	1'215'000	2'202'000	84'094	7.00%	1'201'337
BL Birsfelden Sternfeld	6'621'000	10'997'000	644'364	9.00%	7'159'600
Zwischentotal	71'105'000	108'980'000	6'287'780	6.61%	95'162'709
					-
	0				-
Photovoltaik-Anlagen	363'600		51'571	14.2%	363'600
Summen	71'468'600	108'980'000	6'339'351	6.64%	
Ertragswertsumme					95'526'309

Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2014

Ertragswertsumme		95'526'309
Abzüge	FK Hypotheken	-47'495'000
	FK Rückstellungen	-120'000
	FK Steuerabgrenzung	-248'877
	FK Kreditoren	-360'683
	übrige Verbindlichkeiten	-432'912
	Derivative Finanzinstrumente	-1'000'000
	Passive Abgrenzung	-130'159
Latente Steuern	25 % auf Differenz Buchwert/Verkehrswert	-6'105'327
Zuschläge	Flüssige Mittel	762'605
	Forderungen	117'043
	Aktive Abgrenzung	65'259
Subtotal = Innerer Wert der AG		40'578'258
Aktienkapital		8'793'000
Differenz		31'785'258
Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30.6.2014		461.48%
Innerer Wert 30.6.2013		435.15%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr		6.05%





Pratteln, Mattenweg 8



Basel, Güterstrasse/Pfeffingerstrasse



Basel, Wattstrasse



Tecknau



Rheinfelden



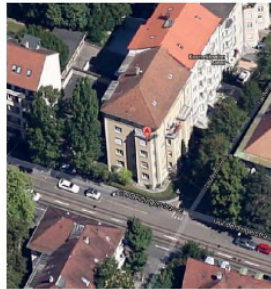
Basel, Delsbergerallee



Birsfelden Rheinstrasse



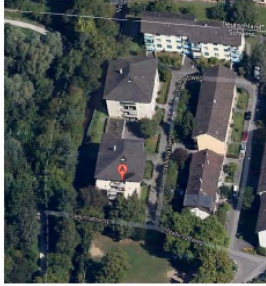
Basel, Holbeinstrasse 49



Basel, Laufenstrasse 94



Basel, St. Alban-Ring / Rennweg



Riehen, Stellmattweg 44



Basel, Hammerstrasse 33, 35, 37