

## **Immo Vision Basel AG**

Bruderholzallee 169, 4059 Basel  
Telefon: 061-361-4301  
Telefax: 061-361-4302  
e-mail: [info@immo-vision.ch](mailto:info@immo-vision.ch)  
homepage: [www.immo-vision.ch](http://www.immo-vision.ch)

## **Verwaltungsrat**

Hans-Rudolf Roth, Binningen  
Präsident

Stefan Schmid, Basel  
Advokat und Notar

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

Boris Voirol, Horn (TG)  
Dipl. Bankfachmann

## **Revisionsstelle**

Testor Treuhand AG,  
Holbeinstrasse 48, 4051 Basel

## **Investors Relations und Aktienhandel**

Hans-Rudolf Roth  
Vermögensverwaltung und Anlageberatung  
Bruderholzallee 169, 4059 Basel  
Telefon: 061-363-2211 vormittags  
Telefax: 061-363-2215

## **Mitarbeiterinnen**

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>Das Wichtigste in Kurzform</b>	<b>3</b>
<b>Vorwort des Präsidenten</b>	<b>4</b>
<b>Mitglieder des Verwaltungsrates</b>	<b>8</b>
<b>Zielsetzung der Immo Vision Basel AG</b>	<b>9</b>
<b>Grundsätze der Unternehmensführung</b>	<b>10</b>
<b>Bewertungsgrundsätze</b>	<b>12</b>
<b>Risikobeurteilung</b>	<b>13</b>
<b>Bericht über das Geschäftsjahr 2014/2015</b>	<b>16</b>
Kaufverhandlungen	16
Bewirtschaftungskosten	16
Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle	17
Regionale Wertschöpfung	18
Wertvermehrende Investitionen	18
Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung	21
Entschädigung an den Verwaltungsrat	21
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	21
<b>Jahresrechnung</b>	
Erfolgsrechnung 2014/2015	22
Bilanz per 30. Juni 2015	23
Geldflussrechnung 2014/15	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
Bewertungsproblematik	28
Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte	29
Aufteilung nach Nutzungsarten	29
Fremdmittel, Verschuldungsgrad, Durchschnittszins	29
<b>Entwicklung in unseren Liegenschaften</b>	<b>32</b>
<b>Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr</b>	<b>34</b>
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	35
Liegenschaftsverzeichnis	36
Objektangaben	37
Uebersicht Mietobjekte	38
Erhöhung des inneren Werts der Aktie	39
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft	<b>39</b>
Bericht der Revisionsstelle	40
Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2015	42

<b>Das Wichtigste in Kurzform</b>	<b>30.6. 2015</b>	<b>Vor- jahr</b>	<b>Diffe- renz</b>
Wachstum des inneren Werts (%)	5.10	6.05	-0.95
Mietertrag (Mio CHF)	5.713	5.587	2.2%
Cash-Flow (Mio CHF)	1.854	1.809	2.5%
Reingewinn (Mio CHF)	0.613	0.615	-0.3%
Eigenkapital (Mio CHF)	23.276	22.664	2.7%
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)	8.793	8.793	0.0%
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	98.053	95.526	2.6%
davon im Kanton BS	74.7%	74.0%	0.9%
davon im Kanton BL	17.8%	18.0%	-0.8%
davon im Kanton AG	7.5%	7.6%	-1.7%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (%)	48.4	49.7	-1.3
Wohnungen (Zahl)	315	315	0
übrige Mietobjekte (Zahl)	481	481	0
Gebäude (Zahl)	44	43	1
Mietflächen (m2)	33'471	33'057	1.3%
davon Wohnflächen	22'504	22'504	0.0%
davon Geschäftsflächen	10'967	10'553	3.9%
davon Parking	2'394	2'394	0.0%
Nutzung nach Sollmieten			
Wohnflächen	71.9%	74.9%	
Geschäftsflächen	24.2%	19.7%	
Parking	3.9%	5.3%	
Parzellenflächen (m2)	24'196	23'941	1.1%
Mietzinsausfallrate (Leerstände)	10.73%	10.83%	-0.10%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	31.95%	34.10%	-2.15%
Betriebsgewinnmarge mit Abschr. (EBITDA)	52.40%	54.38%	-1.98%
Betriebsaufwandmarge (TER)	0.64%	0.70%	-0.06%
Eigenkapital-Rendite (ROE)	2.72%	2.71%	0.01%
Gesamtkapital-Rendite (ROIC)	2.38%	2.38%	0.00%

# Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärin  
Sehr geehrter Aktionär

Das Geschäftsjahr 2014/2015 war für die Immo Vision Basel AG erneut ein gutes Jahr. Die Gesellschaft vermochte alle wichtigen Kennzahlen – wie Marktwert des Immobilien-Portfolios, Mietzinserträge, Cash-Flow sowie Verschuldungsgrad und Eigenkapitalquote – gegenüber dem Vorjahr erneut zu steigern.

Der im Berichtsjahr von der Schweizerischen Nationalbank getroffene Entscheid vom 15. Januar 2015, den EUR/CHF-Mindestkurs von 1,20 aufzuheben und die Bildung des Wechselkurses zwischen den beiden Währungen dem Markt zu überlassen, hat zu einer abrupten und starken Aufwertung des Schweizer Frankens mit entsprechend negativen Konsequenzen für die schweizerische Wirtschaft geführt. Ein gebremstes oder gar negatives Wirtschaftswachstum, insbesondere der Exportindustrie, wirkt sich auch dämpfend auf die Nachfrage nach Gewerbe- und Büroflächen aus, und die mit einer schwächelnden Wirtschaft einhergehenden negativen Auswirkungen auf die Beschäftigung und Zuwanderung kann sich auch negativ auf den Mieterwohnungsmarkt auswirken. Insoweit kann die Aufhebung der Wechselkursuntergrenze des Franken gegenüber dem Euro im Berichtsjahr für die Immo Vision Basel AG durchaus auch Folgen für die Zukunft haben.

Zum Glück mehren sich in jüngster Zeit zunehmend die Zeichen, dass sich die Schweizer Wirtschaft nach ihrem Schrumpfen im ersten Semester 2015 nunmehr im zweiten Semester bereits wieder auf einem – wenn auch bescheidenen – Wachstumskurs bewegt. Auch gewinnt der Euro gegenüber dem Schweizer Franken in letzter Zeit kontinuierlich an Stärke, zumal durch ein neues Hilfsprogramm der Staatsbankrott Griechenlands vorerst gebannt ist und die Wirtschaft im EU-Raum, wenn auch langsam, wieder kontinuierlich wächst. Alle diese Faktoren nähren die Hoffnung, dass der Euro gegenüber dem Schweizer Franken weiterhin erstarkt. Daneben hat auch das robuste Wirtschaftswachstum in den USA zu einer Stärkung des Dollars gegenüber dem Schweizer Franken geführt, wodurch sich die Wettbewerbsfähigkeit der Schweizer Wirtschaft auch gegenüber dem Dollar-Raum verbessert hat. Schliesslich wird die noch für dieses Jahr erwartete Erhöhung des Leitzinses in den USA durch die Amerikanische Notenbank (Fed) die Attraktivität des Dollars weiter steigern und damit den Schweizer Franken zusätzlich schwächen.

In diesem Zusammenhang ist freilich auch nicht ausser Acht zu lassen, dass eine Leitzinserhöhung in den USA bisher immer auch ein Signal für andere Notenbanken gewesen ist, ihre Leitzinsen entsprechend anzupassen. Wie lange unter diesen Umständen die Immo Vision Basel AG von den extrem tiefen Hypothekarzinsen profitieren kann, welche auf der Finanzierungsseite der Gesellschaft den grössten Kostenblock darstellen, lässt sich im Hinblick auf die sehr unterschiedliche

Wirtschaftslage in den USA und in Europa nur schwer abschätzen. Der richtige Zeitpunkt zum Abschluss von Festhypotheken zur längerfristigen Sicherung der tiefen Zinsen rückt damit wieder in den Vordergrund.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 konnte das Liegenschaften-Portfolio der Gesellschaft durch Akquisition einer Liegenschaft weiter ausgebaut werden.

Zwar war auch im Berichtsjahr 2014/2015 der Immobilienmarkt angesichts der nach wie vor rekordtiefen Hypothekarzinsen weiterhin geprägt von einer grossen Nachfrage nach Renditeliegenschaften, was sich einerseits preistreibend auf die Liegenschaftspreise auswirkte und andererseits die Renditen entsprechend unter Druck setzte.

Das starke Auseinanderdriften der Preisvorstellungen der Verkäufer und die daraus resultierenden geringeren Renditen für die Käufer führten dazu, dass die Immo Vision Basel AG auch im Geschäftsjahr 2014/2015 mehrfach davon absehen musste, ihr angebotene Liegenschaften zu erwerben.

Gleichwohl gelang es der Gesellschaft, im Berichtsjahr die ihr schon vor mehreren Jahren angebotene Liegenschaft Kanonengasse 27 in Basel zu einem Preis zu erwerben, den sie bereits damals geboten hatte und der eine akzeptable Rendite gewährleistet. Die neu erworbene Liegenschaft ist mittels eines mehrjährigen Mietvertrages komplett an die Universität Basel vermietet, die sie als Seminarräume verwendet.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Kanonengasse 27, Basel, die an die der Gesellschaft bereits gehörende Liegenschaft Steinenschanze 2 und 4, Basel, angrenzt, konnte gleichzeitig der Liegenschaftenbesitz der Gesellschaft in diesem Viertel sinnvoll arrondiert und eine bisher unklare Dienstbarkeitssituation hinsichtlich eines Überbaurechtes auf eine für die Immo Vision Basel AG vorteilhafte Weise bereinigt und ordnungsgemäss im Grundbuch eingetragen werden.

Mangels Gelegenheit, derzeit weitere Liegenschaften zu akquirieren, die den strengen Anlagerichtlinien der Immo Vision Basel AG entsprechen und in das Portfolio der Gesellschaft passen, investierte die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2014/2015 weiterhin in den Bestand ihrer Liegenschaften.

So konnte die bereits im letzten Geschäftsbericht erwähnte umfassende Sanierung der Liegenschaft Rheinstrasse 24 + 26 in Birsfelden termingerecht und im Rahmen der veranschlagten Kosten abgeschlossen werden. Diese Sanierung umfasste den Ersatz der Ölheizung durch Fernwärme, die Erneuerung des Flachdachs, der Sanitärleitungen, der Fenster und Badezimmer, den Einbau einer Komfortlüftung sowie die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Wie ebenfalls im letzten Geschäftsbericht erwähnt, erfolgten Vorabklärungen betreffend die Innensanierung der Liegenschaft Hörnliallee 69 in Riehen, nachdem in einer ersten Etappe die Gebäudehülle umfassend saniert und isoliert, neue Fenster eingebaut und sämtliche Terrassen vergrössert sowie eine Solarenergieanlage auf dem Dach der Liegenschaft installiert worden waren.

Die inzwischen fertig geplante und seitens des Bauinspektorates bewilligte Innensanierung der Liegenschaft Hörnliallee 69 sieht im EG und 1. OG anstelle von drei kleinen Wohnungen je zwei grosszügige 4 1/2-Zimmerwohnungen mit neuer Küche und zwei neuen Nasszellen vor. Gleichzeitig werden alle Leitungen ersetzt und eine zentrale Warmwasseraufbereitung installiert. Mit der Innensanierung wurde inzwischen begonnen. Es wird mit einer Bauzeit von rund acht Monaten gerechnet, so dass bei planmässigem Baufortschritt die sechs neuen 4 1/2-Zimmerwohnungen ab April 2016 neu vermietet werden können. Angesichts der optimalen Wohnungsgrundrisse und der aussergewöhnlich schönen Lage der Liegenschaft dürfte die Neuvermietung keine Schwierigkeiten bereiten.

Das Immobilien-Portfolio der Immo Vision Basel AG wies zum Bilanzstichtag 30. Juni 2015 einen Bestand von 20 Liegenschaften auf mit einem Marktwert von CHF 98'053'000.00 (Vorjahr: CHF 95'526'000.00). Damit ist der Marktwert gegenüber dem Vorjahr um CHF 2'527'000.00 gewachsen.

Von den 20 Liegenschaften liegen 15 Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt, vier Liegenschaften im Kanton Basel-Landschaft und eine Liegenschaft im Kanton Aargau. Die Mieterträge stiegen im Geschäftsjahr 2014/2015 von CHF 5'587'000.00 um CHF 126'000.00 auf neu CHF 5'713'000.00, was einem Wachstum von 2,2 Prozent entspricht. Das verhältnismässig bescheidene Wachstum der Mieterträge im vergangenen Geschäftsjahr ist einerseits auf den umbaubedingten Auszug der Mieter der Liegenschaft Hörnliallee 69 und andererseits auf die noch unvermieteten zwei Gewerbegeschosse in der Liegenschaft Sternenfeldstrasse 16 in Birsfelden sowie den derzeitigen Leerstand der Gewerberäume im Hinterhaus der Liegenschaft Delsbergerallee 74 in Basel zurückzuführen. Für dieses letztere Mietobjekt laufen vielversprechende Verhandlungen mit einem an einen langfristigen Mietvertrag interessierten Mieter, während für die Gewerberäume in der Liegenschaft Sternenfeldstrasse 16 im Hinblick auf das derzeit schwierige wirtschaftliche Umfeld noch keine Mieter gefunden werden konnten. Ansonsten bewegten sich die Wohnungsleerstände als Folge von Wohnungswechseln der Mieter auf sehr tiefem Niveau.

Der Soll-Mietzinsanteil nach Objektnutzung resultiert zu 72 Prozent aus Wohnungen, zu 24 Prozent aus Gewerbe- und Lagerräumen sowie zu 4 Prozent aus Parkplätzen.

Seit fünf Jahren besorgt die Immo Vision Basel AG die Bewirtschaftung der Immobilien und das Rechnungswesen durch eigene Mitarbeitende. Sie beschäftigt hierfür 6 Personen, die insgesamt 310 Stellenprozent versehen. Qualität und Wirtschaftlichkeit der Liegenschaftsverwaltung werden auf diese Weise durch die Gesellschaft beeinflusst und sichergestellt. Die Bewirtschaftung der Liegenschaften in Eigenregie verbessert auch die Beziehung zu den Mietern, macht den Liegenschaftsunterhalt effizienter und günstiger und verringert signifikant den Leerstand der Mietobjekte.

Die Immo Vision Basel AG ist mit einem Verschuldungsgrad von 48,4 Prozent - entsprechend dem Verhältnis der Hypothekensumme von CHF 47'465'000.00 zum Verkehrswert der Liegenschaften von CHF 98'053'000.00 - solide finanziert. Sie liegt

damit erheblich unter dem nach den Richtlinien der Gesellschaft möglichen maximalen Verschuldungsgrad von 70 Prozent. Sie hat deshalb in den letzten Jahren und kann auch in Zukunft mit den erarbeiteten freien Mitteln ihr Liegenschaftsportfolio sowohl durch passende Neuakquisitionen wie auch durch wertvermehrende Investitionen in ihren Liegenschaftsbestand substantiell ausbauen.

Der im Geschäftsjahr 2014/2015 bezahlte durchschnittliche Fremdkapitalzins betrug inklusive Vollkosten der Zinsabsicherung 2,21 Prozent (im Vorjahr: 2,16 Prozent).

Die in den Vorjahren durchgeführten Sanierungen einzelner Liegenschaften haben den Wert des Portfolios ebenso gesteigert wie die gezielten Zukäufe einzelner, die Anlagekriterien erfüllender Liegenschaften. Stetig gestiegen sind dadurch auch die Mietzinserträge, und es darf erwartet werden, dass infolge der geplanten neuen Investitionen die Mietzinserträge auch weiterhin steigen werden.

Das Immobilien-Portfolio der Immo Vision Basel AG weist entsprechend der langfristigen Anlagestrategie der Gesellschaft nach wie vor einen sehr hohen Anteil an Wohnliegenschaften mit einer Vielzahl von Mietverhältnissen auf, wodurch ein Klumpenrisiko auf der Mieterseite vermieden wird. Zudem ist der Grossteil der Wohnungen im mittleren Preissegment angesiedelt, weshalb die Nachfrage nach diesen Wohnungen auch bei weniger guter Wirtschaftslage und bei reduzierter Zuwanderung infolge Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative nicht einbrechen dürfte. Dafür, dass die Nachfrage nach den insgesamt 315 Wohnungen der Immo Vision Basel AG in Basel und der Region hoch bleibt, sorgt auch der schweizweit rekordniedrige Leerwohnbestand in der Region Basel.

Aus all diesen Gründen beurteilt der Verwaltungsrat den Geschäftsgang der Immo Vision Basel AG auch für das neue Geschäftsjahr weiterhin als erfolgsversprechend.

Hans-Rudolf Roth  
Präsident des Verwaltungsrates

Basel, September 2015

# Mitglieder des Verwaltungsrates

## **Hans-Rudolf Roth, Präsident**

Geboren 1954, Schulen und Banklehre in Basel. Auslandsaufenthalte und Tätigkeit in der Vermögensverwaltung bei verschiedenen Banken

1985 Gründung einer unabhängigen Vermögensverwaltungsfirma

Mitglied VSV (Verband Schweizerischer Vermögensverwalter) und SFAA (Swiss Financial Analysts Association)

## **Stefan Schmid**

Geboren 1945, Schulen und Studium der Jurisprudenz in Basel

Advokat und Notar

Partner im Advokatur- und Notariatsbüro Mathys Schmid Partner Basel

Vorstandsmitglied der Vereinigung Schweizerischer Unternehmen in Deutschland

## **Prof. Dr. Ulrike Schröer**

Geboren 1965, Schulen in Königswinter/DE, Architekturstudium an der Technischen Universität Berlin, Nachdiplomstudium am gta ETH Zürich,

Dipl.-Ing. Architektin TU Berlin

Professorin für Projektunterricht an der Fachhochschule AHB Burgdorf

Mitglied im Schweizerischen Ingenieur und Architekten Verein SIA

Partnerin im Architekturbüro Schröer Sell Architekten SIA GmbH Basel

## **Boris Voirol**

Geboren 1967, Schulen und Banklehre in Basel

Eidg. Dipl Bankfachmann

Seit über 30 Jahren im Immobiliengeschäft bei der Credit Suisse tätig.

Stiftungsrat Stiftung Habitat, Basel



# Zielsetzung der Immo Vision Basel AG

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

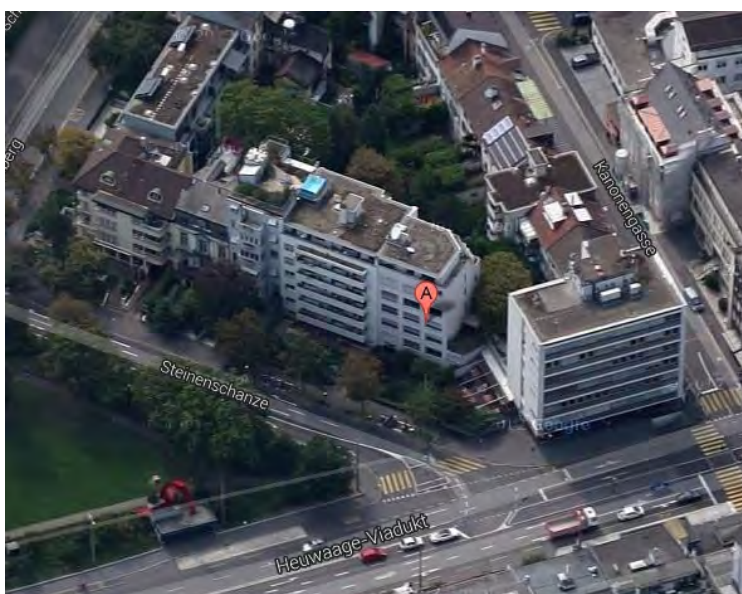
- die Investitionen genügen ökologischen Kriterien;
- die Investitionen erfolgen in risikoarme Immobilien im Raum Nordwestschweiz;
- die Sicherheit für die Anlegenden ist gewährleistet durch Professionalität in der Evaluation und Bewirtschaftung der Anlageobjekte;
- durch Aktiensparen wird Doppelbesteuerung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

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

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 199 Aktionären breit gestreut.

## Transparenz gegenüber den Anlegenden

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

## Ausschüttungspolitik

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

- Rückzahlung von Hypotheken
- 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 Dividendenausschüttung. Dies bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile am Immobilienmarkt und gegenüber den kreditgebenden Banken. Für das Aktionariat wird die fehlende Dividendenausschüttung über den wachsenden inneren Wert der Aktien mehr als kompensiert. Der Verzicht auf eine Dividendenausschüttung erlaubt zudem, eine für eine Immobilienanlagegesellschaft mit breiter Publikumsstreuung sinnvolle und Erfolg versprechende Geschäftspolitik zu verwirklichen und das Portefeuille mit interessanten Liegenschaften zu erweitern.

## **Verwaltungskosten**

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

Seit Juli 2010 haben wir die Verwaltung der Liegenschaften in eigener Regie übernommen. 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 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 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-Leistungs-verhältnis stimmt.

# Bewertungsgrundsätze

## A Bewertung der Liegenschaften in der Bilanz

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

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

## B Verkehrswerte der Liegenschaften

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

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

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

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

# Risikobeurteilung

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

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

## Die hauptsächlichsten Risiken

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

## Massnahmen

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

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

**Fremdkapitalzinsen:** Dieses Risiko kann – auf Zeit - mit Festhypotheken und/oder mit Absicherungsgeschäften begrenzt werden, was zum Teil aber mit erheblichen Kosten verbunden ist. **Festhypotheken** waren schon immer ein Teil unserer

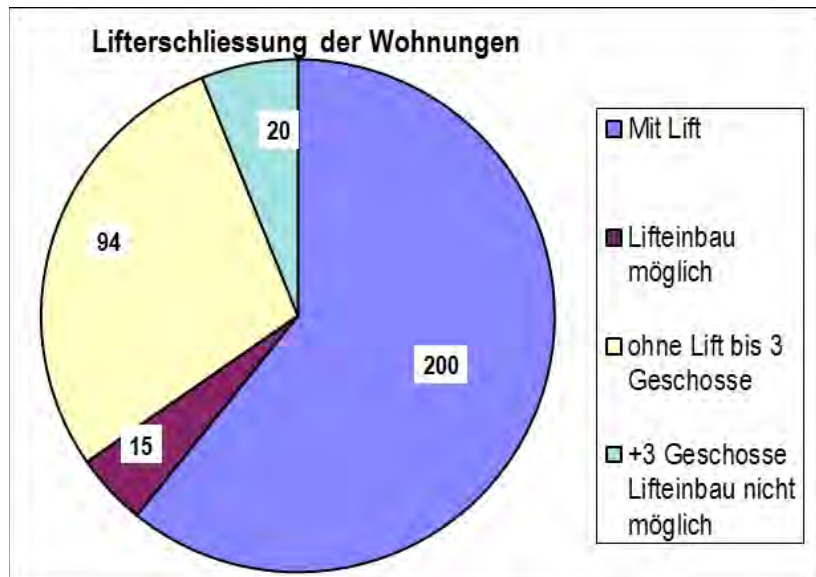
Hypothekenstrategie. Auch wenn diese Form von Absicherung einfach ist, so sind die höheren Zinssätze bei längeren Laufzeiten nachteilig.

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

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

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

**Angebotsmix:** Die Mehrzahl unserer Wohnungen besteht aus Einheiten mit einem bis vier Zimmern. Insgesamt weisen 200 der 315 Wohnungen 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.

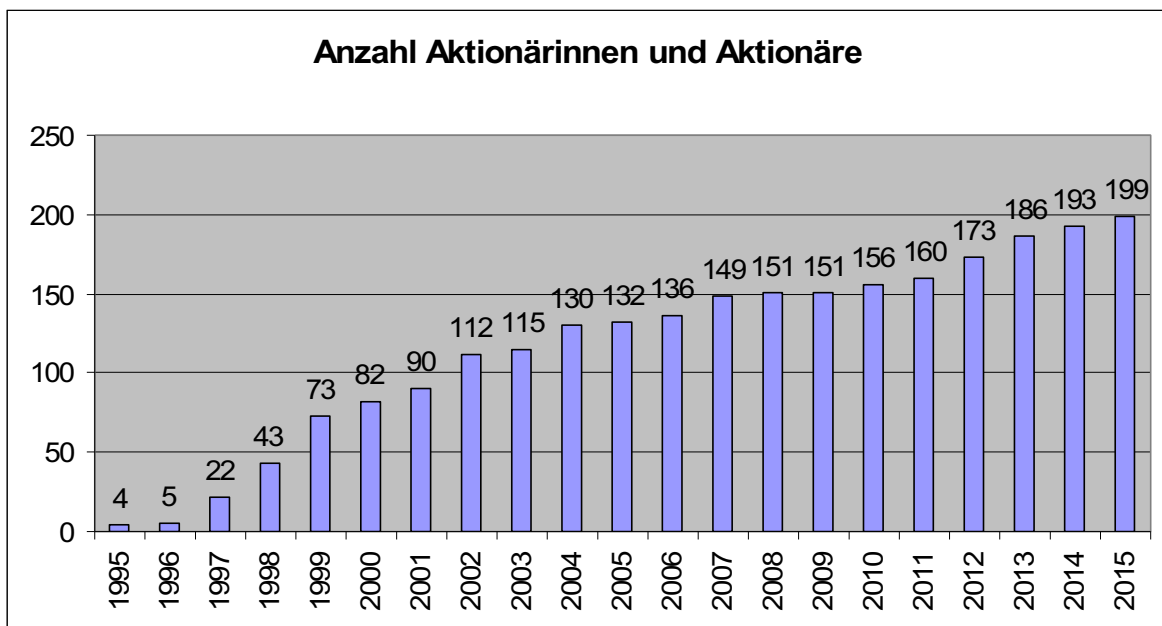
## Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

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, sagen zu können, dass ein funktionierender Handel mit Aktien unserer Gesellschaft besteht. So konnten auch im vergangenen Geschäftsjahr verkaufswillige Aktionäre und Aktionärinnen ihre Aktien durch Vermittlung der Gesellschaft an andere bzw. neue Aktionäre und Aktionärinnen verkaufen. Die Transaktionen fanden zu den jeweiligen von uns monatlich publizierten inneren Werten statt.

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



# Bericht über das Geschäftsjahr 2014/15

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

Im Berichtsjahr konnten wir die Liegenschaft Kanonengasse 27, welche direkt an unsere Liegenschaft Steinenschanze anschliesst, erwerben. Wir tätigten jedoch wesentliche Investitionen in den Liegenschaften Rheinstrasse 22+24 in Birsfelden. Bei der Liegenschaft Stellimatt in Riehen wurden die Fenster ersetzt.

Der um die Abschreibungen bereinigte Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens stieg auf CHF 72.07 Mio (im Vorjahr 71.468 Mio). Die Mieteinnahmen stiegen auf CHF 5.7 Mio (im Vorjahr CHF 5.6 Mio), der Cash Flow erhöhte sich leicht auf CHF 1.85 Mio (im Vorjahr CHF 1.8 Mio)

Der Finanzaufwand blieb praktisch unverändert.

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 48.4 % (im Vorjahr 49.7 %) sehr tief.

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

## Kaufverhandlungen

Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft. Käufe kamen jedoch, mit Ausnahme der Kanonengasse, aus Renditeüberlegungen nicht zustande.

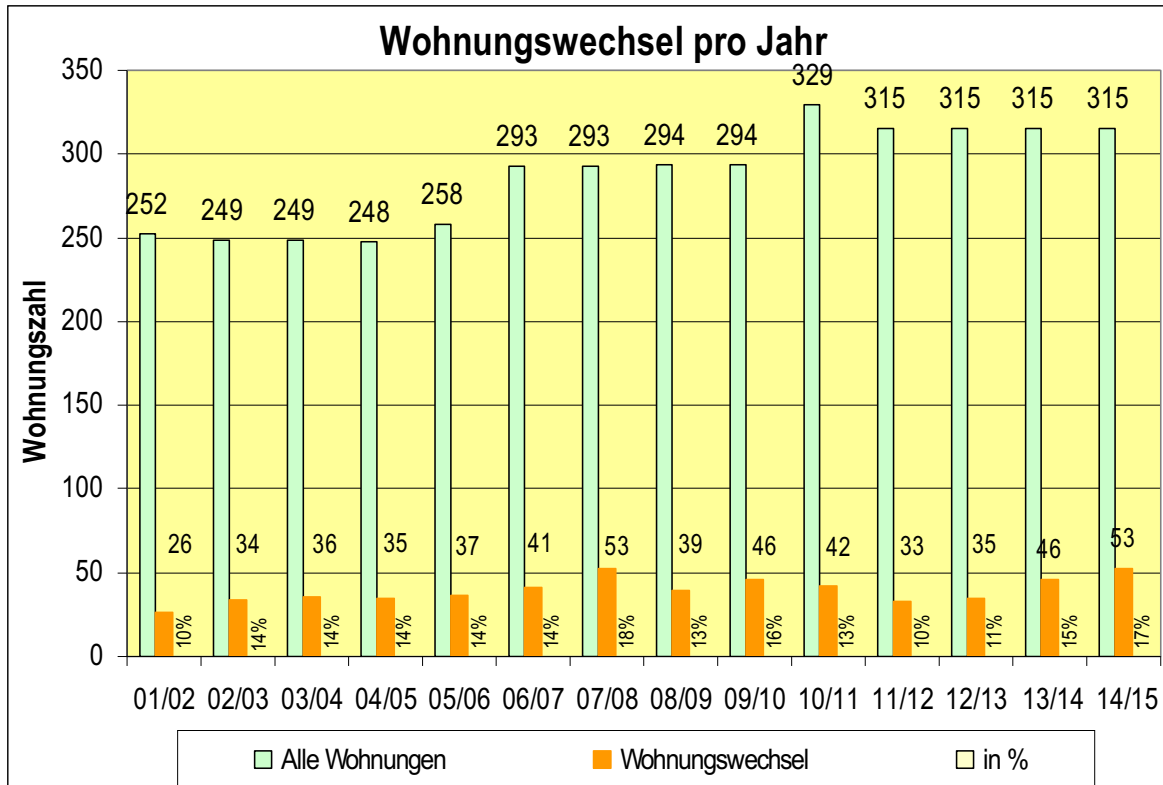
## Bewirtschaftungskosten

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



## Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle

**Wohnungswechsel:** Insgesamt kam es zu 53 Wechseln bei 315 Wohnungen. Die Mietfluktuation betrug 17 % des Wohnungsbestandes (im Vorjahr 14 %), was eine mittlere Verweildauer von 7 Jahren ergibt. In diesen Zahlen sind auch diejenigen Wohnungswechsel enthalten, bei denen bestehende Mietparteien eine Nachmietpartei stellen, d.h. vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen konnten.



**Leerstände:** Die Wiedervermietungssituation kann bei den Wohnungen als gut bezeichnet werden. Die Vermietung der Gewerberäume an der Delsbergerallee und vor allem im Sternfeld harzt jedoch sehr. Die kleinen Büroflächen an der Sternfeldstrasse wurden alle vermietet. Bei der Delsbergerallee zeichnet sich ein langfristiger Mieter ab.

## 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:

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Wertvermehrung WV	71'925	177'000	4'330'000	4'025'553	2'280'000
Werterhaltung WE	1'743'107	1'491'537	1'794'262	1'453'229	1'645'033
Subtotal WV+WE	1'815'032	1'668'537	6'124'262	5'478'782	3'925'033
Betriebskosten	266'307	313'358	131'383	108'447	75'838
Versicherungen	81'867	83'503	82'696	68'715	64'908
Verwaltung	632'675	679'586	680'889	748'570	588'595
Summe	2'795'881	2'744'984	7'019'230	6'404'514	4'654'374
in % der Mieten	48.94%	49.13%	131.43%	128.54%	87.15%

## Wertvermehrende Investitionen

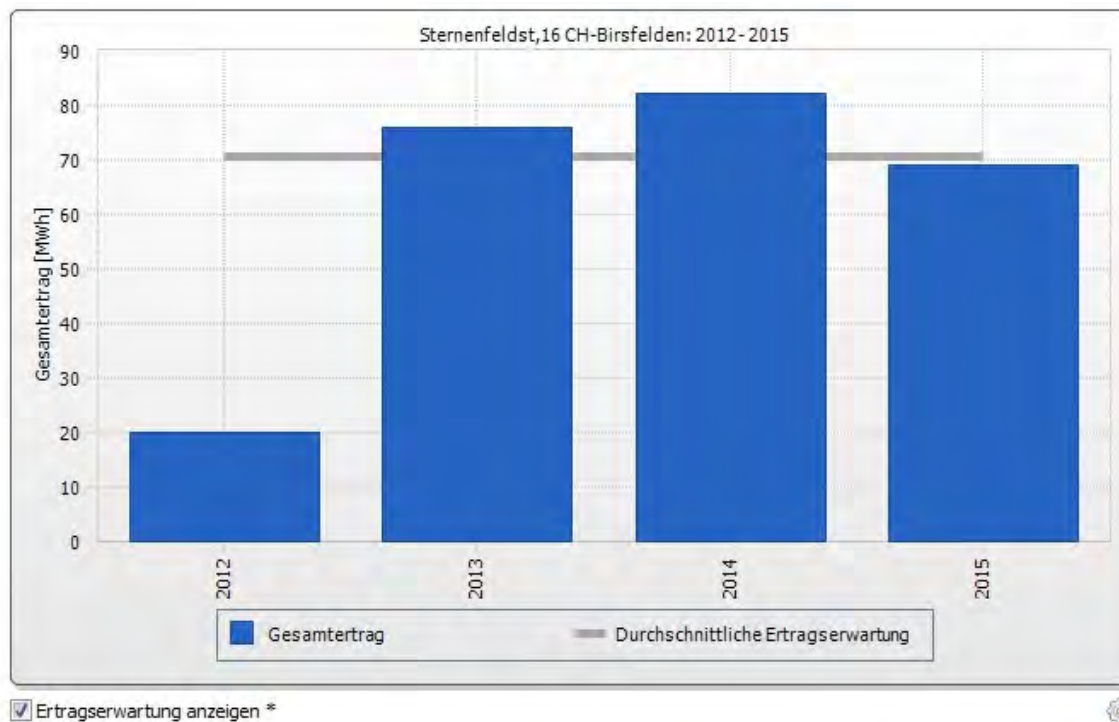
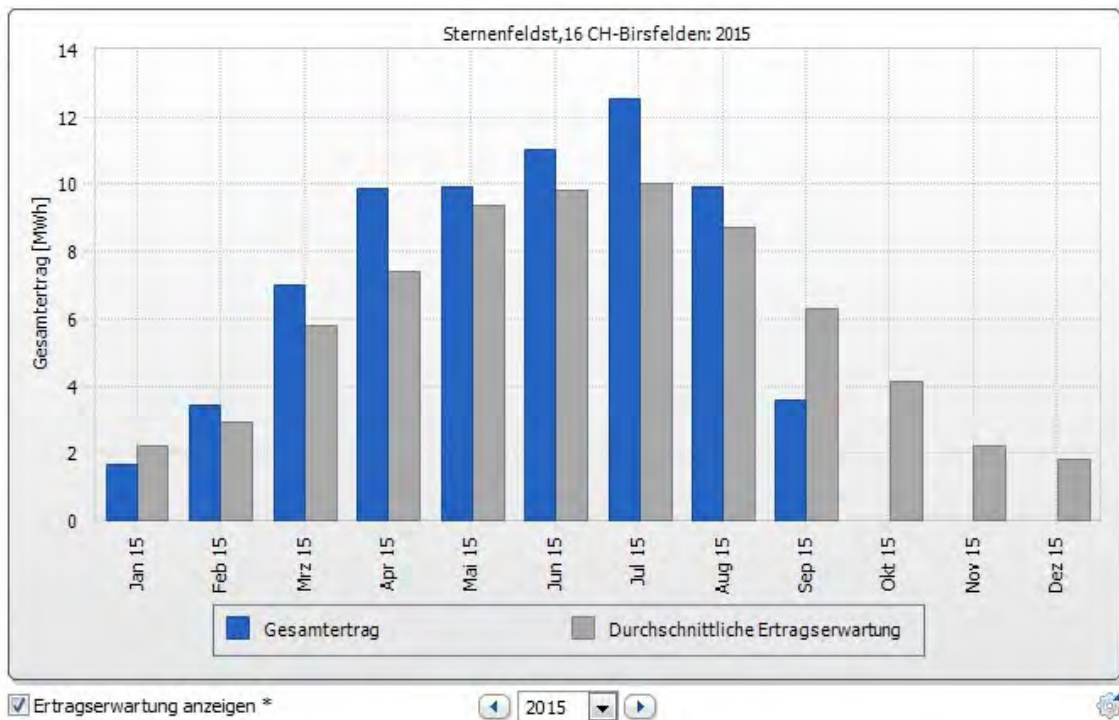
Die einfachen Dämmmassnahmen (Kellerdecken, Estrichböden, Flachdächer) sind nunmehr fast alle ausgeführt. Mit den aufwändigeren Massnahmen (Fassaden, Solaranlagen) haben wir begonnen, sie werden uns noch über mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Die Vorbereitungs- und Planungszeit darf dabei nicht unterschätzt 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.

**Basel, Kanonengasse 27**



# Photovoltaik Anlagen

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



## **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 Verwaltungsratshonorar, variable Entschädigungen für zusätzliche Arbeiten und Sitzungen sowie eine fallweise Prämie für die Bemühungen beim Erwerb von Liegenschaften.

Für den gesamten Verwaltungsrat beliefen sich die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2014/15 auf insgesamt CHF 100'000 (im Vorjahr CHF 122'600).

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 1.7.2014 bis 30.6.2015

Ertrag		2014/15 CHF	Vorjahr CHF	Veränderung
Mietertrag		5'712'673	5'587'468	2.2%
Ertrag Photovoltaik		49'943	51'571	
Uebrigter Ertrag		21'078	42'076	
<b>Umsatz</b>		<b>5'783'694</b>	5'681'115	1.8%
<b>Betriebsaufwand</b>				
Finanzaufwand	(1)	1'047'251	1'051'635	-0.4%
Verwaltung	(2)	632'675	679'586	-6.9%
Unterhalt und Reparaturen	(3)	1'743'107	1'491'537	16.9%
Betrieb allgemein	(4)	266'307	313'358	-15.0%
Versicherungen und Gebühren	(5)	81'867	83'503	-2.0%
Abschreibungen Immobilien	(6)	1'166'925	1'132'000	3.1%
Abschreibung Photovoltaik Anlagen		20'200	20'200	
<b>Subtotal Betriebsaufwand</b>		<b>4'958'332</b>	4'771'819	3.9%
<b>Betriebserfolg</b>		<b>825'362</b>	909'296	-9.2%
Abschreibung Fusionskosten	(7)	-23'000	-23'000	
Bildung von Rückstellungen	(8)	-	-	
Abschreibung von Forderungen	(9)	-16'865	-464	0%
<b>Nicht betrieblicher Erfolg</b>		<b>-39'865</b>	-23'464	70%
<b>Erfolg vor Steuern</b>		<b>785'497</b>	885'832	-11.3%
Direkte Steuern	(10)	-174'113	-271'100	-35.8%
<b>Jahresgewinn</b>		<b>611'384</b>	614'732	-0.5%

Fussnoten (1) bis (10) siehe Seite 25

# Bilanz per 30. Juni 2014

AKTIVEN	Per 30.06.2015		Per 30.06.2014	
ANLAGEVERMÖGEN	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Materielles Anlagevermögen</b>		71'655'000		71'105'000
Immobilien	82'433'618		80'716'693	
Getätigte Abschreibungen	-10'778'618		-9'611'693	
<b>Mobile Sachanlagen</b>		415'325		363'600
Photovoltaik-Anlagen	477'478		405'553	
Getätigte Abschreibungen	-62'153		-41'953	
<b>Finanzanlagen</b>		-		39'000
Finanzielles Anlagevermögen	-		16'000	
Fusions- und Organisationskosten	-		23'000	
<b>Summe Anlagevermögen</b>		72'070'325		71'507'600
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>				
Aktive Rechnungsabgrenzung	99'509		65'259	
Forderungen	13'565		117'043	
Flüssige Mittel	790'769		762'605	
<b>Summe Umlaufvermögen</b>		903'843		944'907
<b>Bilanzsumme</b>		72'974'168		72'452'507
<b>PASSIVEN</b>				
<b>EIGENKAPITAL</b>				
Aktienkapital	8'793'000		8'793'000	
Kapitalreserve	2'387'476		2'387'476	
Gesetzliche Reserve	537'291		507'291	
Freie Reserve	10'945'442		10'357'442	
Bilanzgewinn	613'051		619'667	
<b>Summe Eigenkapital</b>		23'276'260		22'664'876
<b>FREMDKAPITAL</b>				
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		47'585'000		47'615'000
Hypotheken	47'465'000		47'495'000	
Rückstellungen	120'000		120'000	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		2'112'908		2'172'631
Steuerrückstellung	138'399		248'877	
Derivative Finanzinstrumente	1'000'000		1'000'000	
Passive Rechnungsabgrenzung	125'981		130'159	
Uebrigere Verbindlichkeiten	487'563		432'912	
Vorausbezahlte Mieten	360'965		360'683	
Bankschulden	-		-	
<b>Bilanzsumme</b>		72'974'168		72'452'507

# Geldflussrechnung 2013/14

	2014/15 CHF	Vorjahr CHF
<b>BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>		
Jahresgewinn	611'384	614'732
Abschreibungen Liegenschaften + PVA	1'187'125	1'152'200
Bildung Rückstellungen	16'865	464
Abschreibungen Fusions-/Organisationskosten	23'000	23'000
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte	16'000	19'000
<b>CASH FLOW</b>	<b>1'854'374</b>	1'809'396
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>		
Aktive Rechnungsabgrenzung	-34'250	-20'398
Forderungen	86'613	39'417
Steuerabgrenzung	-110'478	5'535
Derivative Finanzinstrumente	-	-
Passive Rechnungsabgrenzung	-4'178	28'486
Übrige Verbindlichkeiten	54'651	310'232
Vorausbezahlte Mieten	282	46'327
<b>GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>1'847'014</b>	2'218'995
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Investitionen Liegenschaften + PVA	-1'788'850	-177'000
Aktivierung Fusions- und Organisationskosten	-	-
<b>INVESTIERUNG</b>	<b>-1'788'850</b>	-177'000
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Rückzahlung Hypotheken	-30'000	-2'216'000
Aufnahme Hypotheken	-	-
Erhöhung Aktienkapital infolge Fusion	-	-
Einlage in Freie Reserven infolge Fusion	-	-
<b>GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>-30'000</b>	-2'216'000
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>28'164</b>	-174'005
Flüssige Mittel-kurzf. Bankschulden Anfangs Jahr	762'605	936'610
Flüssige Mittel-kurzf. Bankschulden Ende Jahr	790'769	762'605
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>28'164</b>	-174'005



<b>Bilanzgewinn</b>	<b>CHF</b>	CHF	CHF
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung	<b>2014/15</b>	2013/14	2012/13
Gewinnvortrag	1'667	4'934	6'244
Jahresgewinn	<u>611'384</u>	<u>614'732</u>	<u>619'691</u>
Bilanzgewinn	<b><u>613'051</u></b>	<u>619'667</u>	<u>625'935</u>

### **Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:**

	<b>2014/15</b>	2013/14	2012/13
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	32'000	30'000	30'000
Zuweisung an die freie Reserve	580'000	588'000	590'000
Vortrag auf neue Rechnung	1'051	667	4'935
Bilanzgewinn	<b><u>613'051</u></b>	<u>619'667</u>	<u>625'935</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.

<b>Laufende derivate Finanzinstrumente per Bilanzstichtag</b>	<b>30.06.2015</b>	<b>Vorjahr</b>
Liquidationswert per Bilanzstichtag gem Berechnung Finanzinstitut (+ negativer Wiederbeschaffungswert - positiver Wiederbeschaffungswert)	<b>Liquidations- wert CHF</b>	<b>Liquidations- wert CHF</b>
<b>Zinsaustauschgeschäft (SWAP)</b>		
<b>Extendable Swap</b> CHF 5 Mio zu 2.365% bis 15.11.2021 verlängerbar durch Gegenpartei bis zum 15.11.2036 erstmalig ordentlich kündbar per 04.03.2021	1'982'952	1'229'655
<b>SWAP</b> CHF 5 Mio zu 1.64% bis 30.6.2035 erstmalig kündbar per 28.6.2022	1'677'021	- 114'175
<b>SWAP</b> CHF 5 Mio zu 2.52% bis 08.03.2040 erstmalig ordentlich kündbar per 12.02.2020	2'125'524	1'036'096
<b>Negativer Wiederbeschaffungswert per Bilanzstichtag</b>	<b>5'785'497</b>	<b>2'151'576</b>

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

	<b>2015</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>Liegenschaften</b>		
Bilanzwert	CHF 70'856'000	70'293'000
Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen	CHF 69'106'880	67'256'880
Stand Hypotheken:	CHF 47'465'000	47'495'000
<b>Flüssige Mittel</b>	CHF 349'978	350'020

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

	<b>2015</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>Brandversicherungswerte</b>		
Immobilien	CHF 111'684'000	108'980'000

	<b>2015</b>
<b>Genehmigtes Aktienkapital</b>	
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.

<b>Zusammensetzung liberiertes Aktienkapital</b>		<b>2015</b>
7'990 Namenaktien	nominal zu CHF 100	CHF 799'000
7'994 Namenaktien	nominal zu CHF 1'000	CHF 7'994'000
<b>Total</b>		<b>CHF 8'793'000</b>

## **Verkehrswerte der Liegenschaften per 30. Juni 2015**

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**.

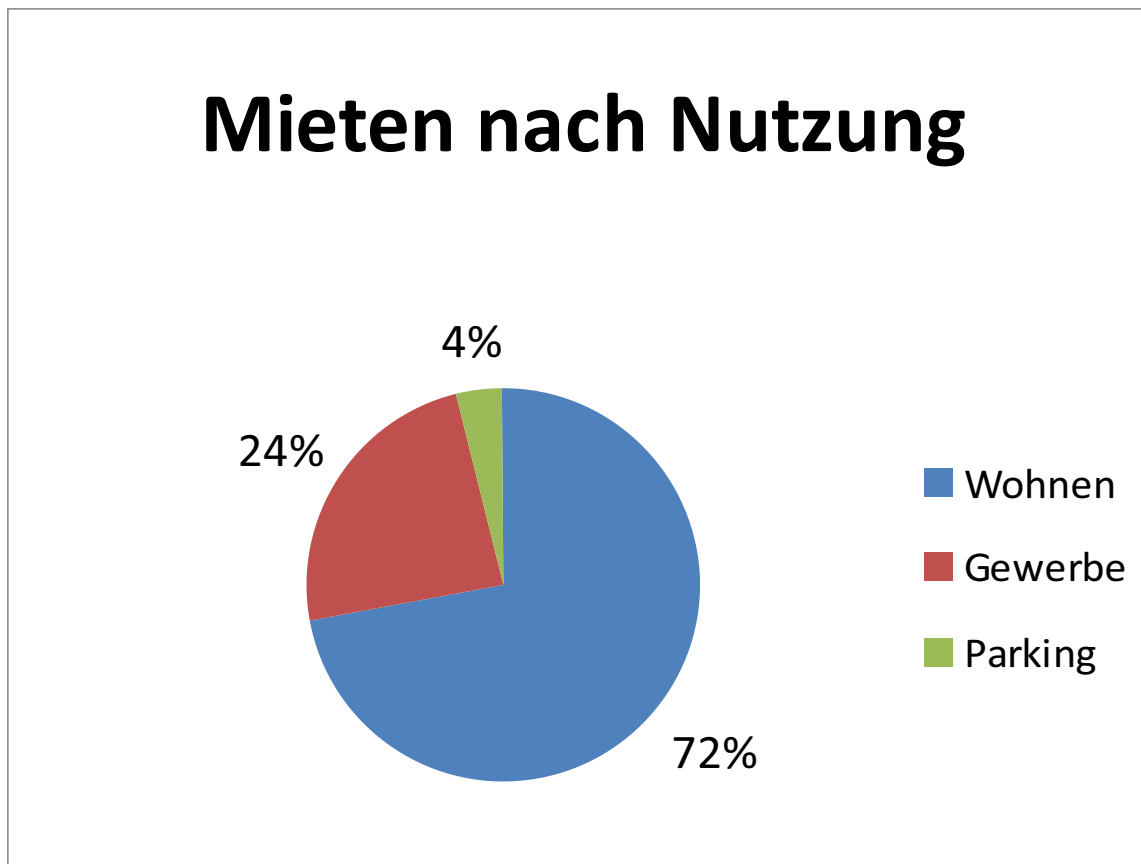
## **Bewertung**

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 6.59 (Vorjahr 6.64%).

## **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.

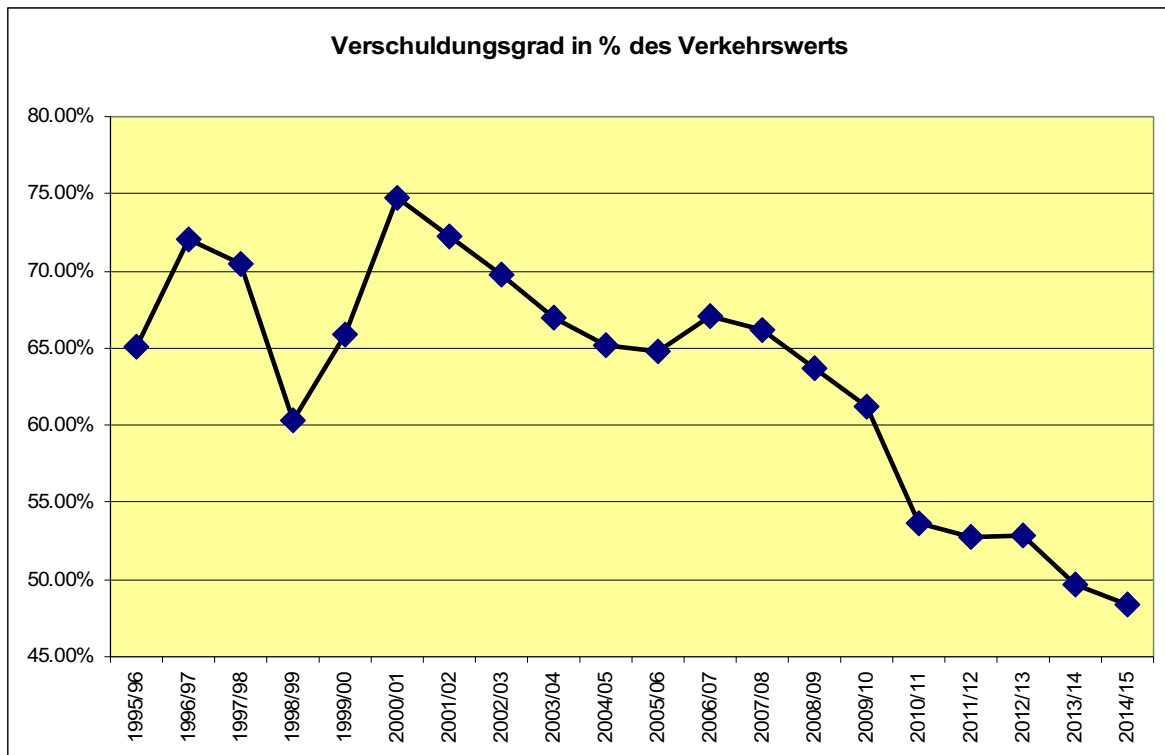
Zinsabsicherungsgeschäfte dienen uns zur Minimierung des Risikos späterer Zinserhöhungen. Höhere Zinsen können nicht ausgeschlossen werden, was kurzfristig unsere Liquidität beeinträchtigt, auch wenn wir als Nominalschuldnerin (in den

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.

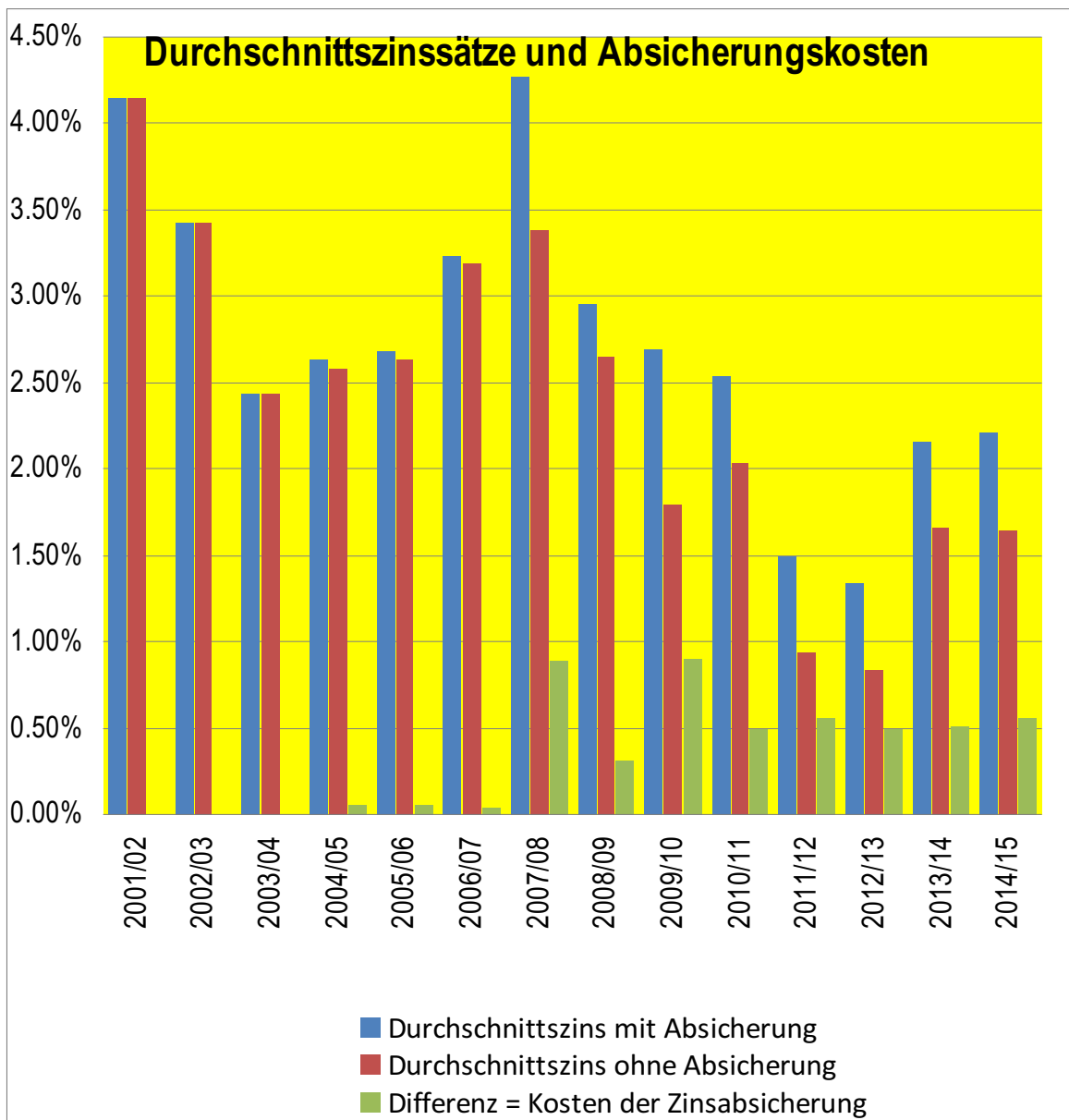
Um die Kosten der Zinsabsicherung möglichst tief zu halten, sind wir unterschiedliche Absicherungsgeschäfte eingegangen.

**Verschuldungsgrad:** Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dieser ging aufgrund von Amortisationen auf 48.4% zurück (VJ 49.7 %). 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 2.21 % (im Vorjahr: 2.16%).

Mit Absicherungen haben wir im Geschäftsjahr 2004-05 begonnen. Ohne die Absicherungskosten lag die durchschnittliche Verzinsung bei 1.64 % (im Vorjahr: 1.66%). Die Absicherung kostete rund 0.56 % des durchschnittlichen Fremdkapitals (im Vorjahr 0.51%).



# Entwicklung in unseren Liegenschaften

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

## **4133 Pratteln, Mattenweg 8**

vollvermietet / Lift-Revision

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

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

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen

Planung: Komplettsanierung einer 1-Zimmer-Wohnung

## **4056 Basel, Wattstr. 6**

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

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

vollvermietet / diverse Wohnungswechsel: Maler- und Bodenlegerarbeiten

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

## **4310 Rheinfelden, Alte Saline 12-16**

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen

Planung: Sanierung der Balkonoberflächen sowie Strangleitungen

## **4053 Basel, Delsbergerallee 74**

Neuvermietung Büroflächen Hinterhof (Kindergarten) per 2016

Planung: kleinere Investitionen im Zusammenhang mit Wiedervermietung an Kindergarten

## **4127 Birsfelden, Rheinstr. 24+26**

vollvermietet / Ersatz Ölheizung durch Fernwärme, Sanierung Flachdach, Sanitärleitungen, Fenster, Badezimmer / Einbau Komfortlüftung / PV Anlage auf dem Dach

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant



**4051 Basel, Holbeinstr. 19**

1x 4-Zimmerwohnung per 01.09.2015 frei / keine wesentliche Investitionen  
Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

**4052 Basel, St. Alban-Rheinweg 180**

2x 4-Zimmerwohnungen per sofort frei / keine wesentlichen Investitionen  
Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

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

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen  
Planung: Sanierung Fassade und Balkone / Solare Warmwassererwärmung  
und Ersatz Heizungsanlage

**4057 Basel, Hammerstr. 102**

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen  
Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

**4125 Riehen, Stellimattweg 40+44**

vollvermietet / Ersatz Fenster im Sommer 2015 ausgeführt  
Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

**4053 Basel, Laufenstr. 94**

vollvermietet / Ersatz Heizungsanlage inkl. PV-Anlage  
Planung: Malerarbeiten im Treppenhaus

**4058 Basel, Bleichestr. 11**

1x 2-Zimmer-Dachwohnung per 01.09.2015 frei / Malerarbeiten Treppenhaus  
Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

**4051 Basel, Steinenschanze 2+4**

vollvermietet (Steinenschanze 2 ist mit einem langjährigen Mietvertrag an  
TeleBasel vermietet) / 1 Wohnung wurde komplett renoviert und ist bereits  
wieder vermietet worden  
Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

**4125 Riehen, Hörnliallee 69**

Liegenschaft wird komplett renoviert und ist per 31.08.2015 komplett leer /  
Wohnungen werden teilweise zusammengelegt und die Sanitärleitungen  
sowie Badezimmer und Küchen werden saniert  
Planung: Gesamtsanierung / Start Herbst 2015

**4127 Birsfelden, Sternenfeldstr. 16**

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

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

**4057 Basel, Hammerstr. 33-37**

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

**4125 Riehen, Baselstr. 5**

1x 6.5-Zimmerwohnung per 01.10.2015 frei / keine wesentliche Investitionen

Planung: Instandstellung der frei werdenden 6.5-Zimmerwohnung

**4051 Basel, Kanonengasse 27 (Kauf per 01.02.2015)**

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

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

**Allgemein:** Es werden alle Lampen in sämtlichen Liegenschaften in den allg. Räumen / Treppenhäuser durch energiesparende LED-Lampen mit eingebautem Bewegungssensor ausgetauscht

## Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft.

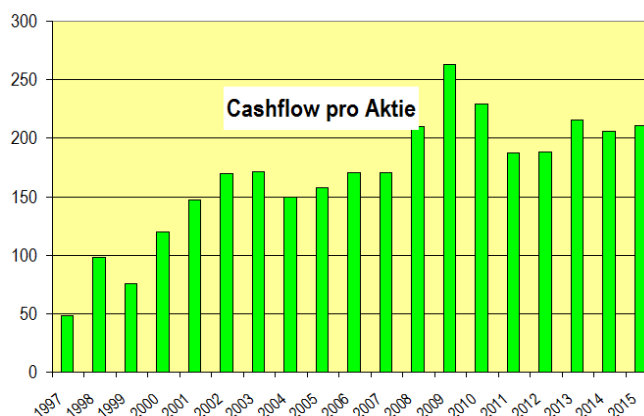
Wir gehen davon aus, dass wir die Leerstände und die Verwaltungskosten verringern können. Aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes rechnen wir mit Mietzinsreduktionsbegehren. Die Mieteinnahmen werden sich im Geschäftsjahr 2015/2016 aufgrund der Investitionen und der natürlichen Fluktuation leicht 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
20. Geschäftsjahr 2014/15	CHF 1'854'374	32.5 %	CHF 210.89

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

# Liegenschaftsverzeichnis

Gemeinde	Adresse	Eigen-	Er-	Par-	Ge-		Auf-		PV
		tums-	werbs-	zellen	bäu-	Bau-	zug/	Hei-	kWh
		form	jahr	fläche m2	de	jahr	Lift	zung	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	
4051 Basel	Kanonengasse 27	Alleineig.	2015	255	1	1972	Ja	F	
4052 Basel	St. Alban-Ring/Rennwg	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	Bleichstrasse 11	Alleineig.	2006	250	1	1976	Ja	G	
	Hammerstrasse 33-37	Alleineig.	2010	1'043	3	1956	Ja	G	
4125 Riehen	Hörnliallee 69	<b>Baurecht</b>	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	<b>Baurecht</b>	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	
	<b>Summen</b>			<b>24'196</b>	<b>44</b>				

# 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	290'333	207'696	52'560	30'077	238	238
Steinenschanze 2	1'429	66	1'363	298'886	0	265'682	33'204		195
Steinenschanze 4	1'319	1'142	177	306'594	277'974	28'620	0	243	162
Kanonengasse 27	414		414	96'624		96'624	0		233
St. Alban-Ring/Rennweg	2'857	2'857	0	550'973	540'711	0	10'262	189	
St. Alban-Rheinweg 178	387	387	0	144'120	144'120	0	0	372	
St. Alban-Rheinweg 180	639	639	0	271'440	257'400	14'040	0	403	
Delsbergerallee 74	1'591	975		299'912	187'160		12'600	192	
			617			100'152			162
Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	3'605	2'515	1'090	758'395	519'827	238'568	0	207	219
Laufenstrasse 94	1'023	773	250	129'641	116'892	11'280	1'469	151	45
Wattstrasse 6	861	682	179	144'024	127'884	16'140	0	188	90
Hammerstrasse 102	701	586	115	89'376	74'988	14'388	0	128	125
Parking	2'312	0	2'312	317'940	0	69'750	248'190		
Bleichstrasse 11	674	643	31	138'132	132'132	6'000	0	205	194
Hammerstrasse 33-37	1'718	1'718	0	266'618	233'642	12'684	20'292	136	0
Hörnliallee 69	667	667	0	84'274	80'040	0	4'234	120	
Stellimattweg 40/44	1'846	1'846	0	352'500	342'000	0	10'500	185	
Baselstrasse 5	245	183	62	53'400	36'000	13'680	3'720	197	221
Rheinstrasse 24/26	1'274	1'274	0	263'438	230'292	0	33'146	181	
Sternenfeldstrasse 16	3'977	0	3'977	644'824	0	601'384	43'440		151
Mattenweg 8	760	760	0	150'084	150'084	0	0	197	
Alte Saline 12-14-16	2'238	2'118	120	467'657	416'669	9'540	41'448	197	80
Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	1'840	1'800	40	291'516	275'196	0	16'320	153	0
<b>Summen</b>	<b>33'471</b>	<b>22'504</b>	<b>10'967</b>	<b>6'410'701</b>	<b>4'350'707</b>	<b>1'551'092</b>	<b>508'902</b>	<b>193</b>	<b>141</b>

# Uebersicht Mietobjekte

Adresse			Wohnungen nach Zimmerzahl						Au	Ge	Di	Sum
			1	2	3	4	5	6/7	tos	wer	ver	men
			Zi	Zi	Zi	Zi	Zi	Zi	PP	be	ses	
4051	Basel	Holbeinstrasse 19	8		3	3			15	2		31
		Steinenschanze 2+4	10	6	7				33	3	2	61
		Kanonengasse 27								1		1
4052	Basel	St. Alban-Ring/Rennweg		11	12	11		1	6		16	57
		St. Alban-Rheinweg		5		6		1				12
4053	Basel	Delsbergerallee 74			10				13	4	2	29
		Güterstrasse 170/172	6	16	4					5	3	34
		Pfeffingerstrasse 53	3	3	4	1	1				6	18
		Laufenstrasse 94			10				5	2		17
4056	Basel	Wattstrasse 6		10	1					2	2	15
4057	Basel	Hammerstrasse 102	1		8				201	4		214
4058	Basel	Bleichestrasse 11	1	11						1		13
		Hammerstr. 33-37	4	7	17	1			12			41
4125	Riehen	Hörnliallee 69		2	5	1			2			10
		Stellimattweg 40/44		2	20	2	2		7			33
		Baslerstrasse 5						1	2	1		4
4127	Birsfelden	Rheinstrasse 24/26			16				25			41
		Sternenfeldstrasse 16							35	4		39
4133	Pratteln	Mattenweg 8		3	9							12
4310	Rheinfelden	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
		<b>Summe der Mietobjekte</b>										<b>797</b>
		<b>Wohnungen</b>	<b>33</b>	<b>78</b>	<b>150</b>	<b>48</b>	<b>3</b>	<b>3</b>				<b>315</b>
		<b>übrige Nutzungen</b>							<b>411</b>	<b>29</b>	<b>42</b>	<b>482</b>

## Erhöhung des inneren Werts der Aktie

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

**Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2015** + **8.22 %**

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

## Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft

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

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



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

### Immo Vision Basel AG, Basel

---

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Immo Vision Basel AG für das am 30. Juni 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

## Testor Treuhand AG

Basel, 18. August 2015

HEU

**Matthias Heuberger**  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

**Giuseppe Alba**  
zugelassener Revisionsexperte

### Beilagen

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

15 - 1214 - 3



Riehen, Baselstrasse 5

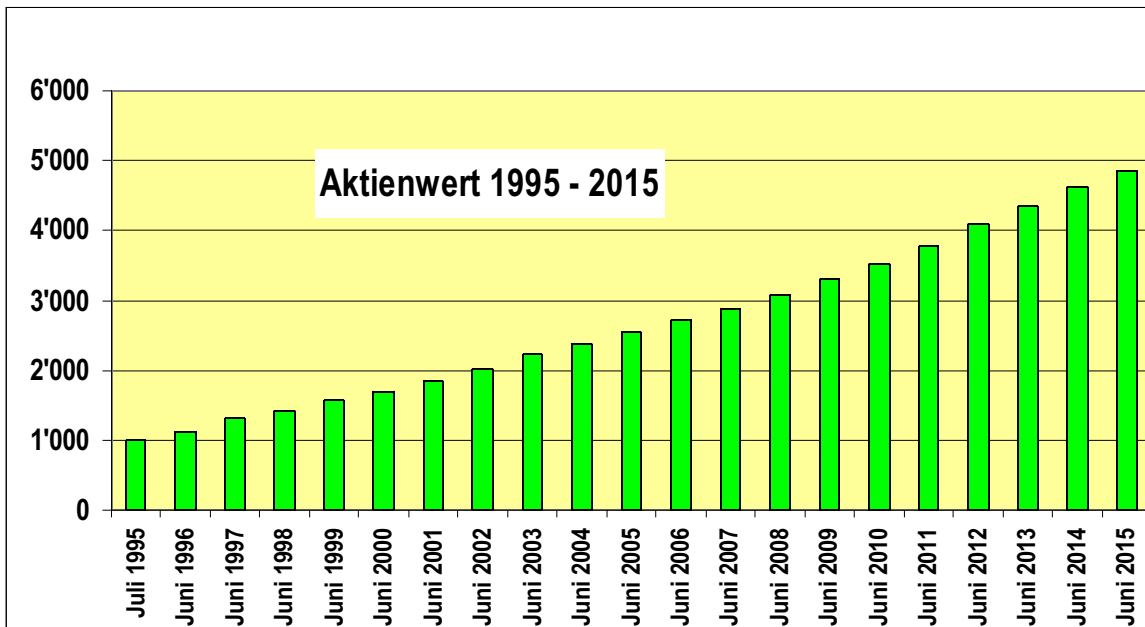


## Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2015

Liegenschaften	Buch-	Geb.	Netto-	Brutto-	Summen
	werte				
BL Pratteln	1'600'000	2'026'000	150'084	7.35%	2'041'959
BS Güterstrasse	8'601'000	10'500'000	758'395	6.00%	12'639'910
BS Wattstrasse	1'833'000	2'833'000	144'024	7.25%	1'986'538
BL Tecknau	2'696'000	5'657'000	291'516	7.45%	3'912'966
AG Rheinfelden	4'395'000	8'452'000	467'657	6.40%	7'307'147
BS Delsbergerallee	3'230'000	5'727'000	299'912	6.50%	4'614'028
BL Birsfelden Rheinstr	3'599'000	4'083'000	263'438	6.30%	4'181'562
BS Holbeinstrasse	3'244'000	4'308'000	290'333	6.00%	4'838'890
BS St. Alban Rheinweg	5'126'000	4'754'000	415'560	5.75%	7'227'130
BS St. Alban Ring	6'606'000	10'024'000	550'973	6.50%	8'476'505
BS Hammerstr. 102	4'481'000	7'573'000	407'316	6.70%	6'079'343
BS Riehen Stellimatt	3'987'000	6'322'000	352'500	6.75%	5'222'222
BS Laufenstrasse	1'711'000	3'218'000	129'641	6.10%	2'125'259
BS Bleichstrasse	1'639'000	2'222'000	138'132	6.75%	2'046'400
BS Steinenschanze	7'601'000	11'016'000	605'480	6.25%	9'687'677
BS Kanonengasse 27	1'665'000	1'496'000	96'624	6.00%	1'610'400
BS Riehen Baselstr. 5	799'000	2'157'000	53'400	6.40%	834'375
BS Hammerstr. 33-37	1'164'000	6'106'000	266'618	6.00%	4'443'640
<b>Subtotal</b>	<b>63'977'000</b>	<b>98'474'000</b>	<b>5'681'603</b>	<b>6.36%</b>	<b>89'275'951</b>
BS Riehen-Hörnli	1'190'000	2'213'000	84'274	6.75%	1'248'498
BL Birsfelden Sternenfeld	6'488'000	10'997'000	644'824	9.00%	7'164'711
<b>Zwischentotal</b>	<b>71'655'000</b>	<b>111'684'000</b>	<b>6'410'701</b>	<b>6.56%</b>	<b>97'689'160</b>
					-
					-
Photovoltaik-Anlagen	415'325		49'943	12.0%	363'600
<b>Summen</b>	<b>72'070'325</b>	<b>111'684'000</b>	<b>6'460'644</b>	<b>6.59%</b>	
<b>Ertragswertsumme</b>					<b>98'052'760</b>

## Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2015

<b>Ertragswertsumme</b>					<b>98'052'760</b>
<b>Abzüge</b>	FK Hypotheken				-47'465'000
	FK Rückstellungen				-120'000
	FK Steuerabgrenzung				-138'399
					-
	FK Kreditoren				-360'965
	übrige Verbindlichkeiten				-487'563
	Derivative Finanzinstrumente				-1'000'000
	Passive Abgrenzung				-125'981
Latente Steuern	25 % auf Differenz Buchwert/Verkehrswert				<b>-6'599'440</b>
<b>Zuschläge</b>	Flüssige Mittel				790'769
	Forderungen				13'565
	Aktive Abgrenzung				99'509
<b>Subtotal = Innerer Wert der AG</b>					<b>42'659'255</b>
Aktienkapital					8'793'000
Differenz					33'866'255
<b>Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30.6.2015</b>					<b>485.15%</b>
Innerer Wert 30.6.2014					461.48%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr					<b>5.13%</b>





Pratteln, Mattenweg 8



Basel, Güterstrasse/Pfeffingerstrasse



Basel, Wattstrasse



Tecknau



Rheinfelden



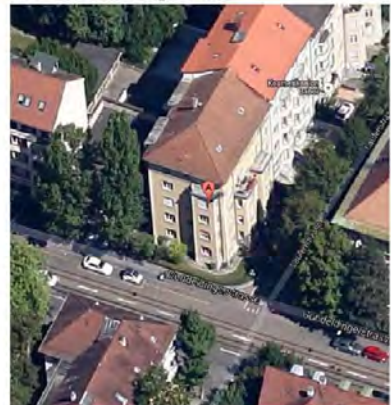
Basel, Delsbergerallee



Birsfelden Rheinstrasse



Basel, Holbeinstrasse 19



Basel, Laufenstrasse 94



Basel, St. Alban-Ring / Rennweg



Riehen, Stellimattweg 44



Basel, Hammerstrasse 33, 35, 37