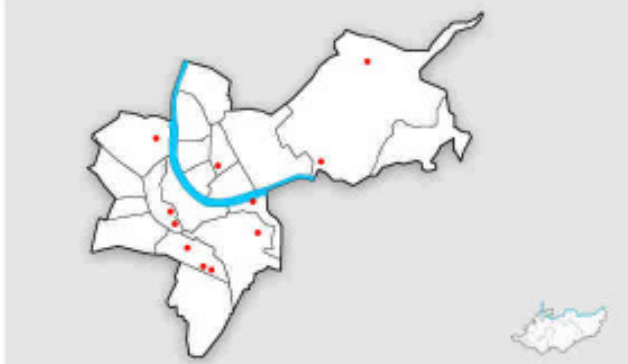


**13. Jahresbericht der
Immo Vision Basel AG
2007/2008**



Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt

//Liegenschaften/Liegenschaft Basel



Dalsbergerallee | Gilsenstrasse | Hammerstrasse | Helberstrasse | Herkallee |
Rennweg/St.Alban-Ring | St.Alban-Rheinweg | Steinsälbweg | Walthstrasse | Laufenstrasse |
Bleichstrasse | Steinschanze

Aktueller Kurs per 20.06.2009
CHF 2'071.-
Staukurs per 31.12.2007
CHF 1'320.-

Medienmitteilungen
17.09.07 - [Medien-Mitteilung](#) —
17.09.07 - [Medien-Folien 2007](#) —
[zum Archiv >>](#)

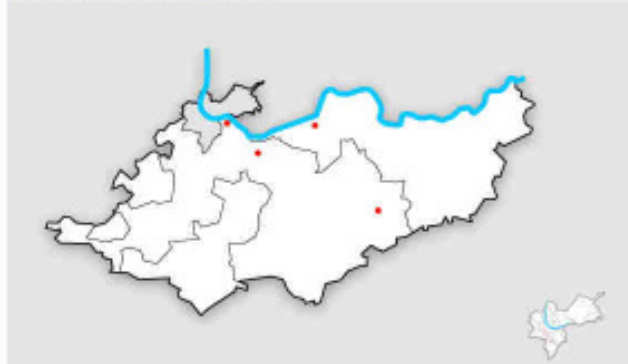
Aktueller Jahresbericht
12. 2006-07 [PDF-Download](#)

Aktien Handel
Roth Vermögensverwaltung
Tel. 061 363 22 11
Fax 061 363 22 19
Email: info@rothvermoegen.ch
www.rothvermoegen.ch



Liegenschaften in der Nordwestschweiz

//Liegenschaften/Liegenschaft Nordwestschweiz



Rheinfelden Alte Talwe | Pratteln Hattenweg | Breisfelden Rheinstrasse | Tecklen Dorf-,
Hauptstrasse | Breisfelden Stemenfeldstrasse

Aktueller Kurs per 20.06.2009
CHF 2'971.-
Staukurs per 31.12.2007
CHF 1'320.-

Medienmitteilungen
17.09.07 - [Medien-Mitteilung](#) —
17.09.07 - [Medien-Folien 2007](#) —
[zum Archiv >>](#)

Aktueller Jahresbericht
12. 2006-07 [PDF-Download](#)

Aktien Handel
Roth Vermögensverwaltung
Tel. 061 363 22 11
Fax 061 363 22 19
Email: info@rothvermoegen.ch
www.rothvermoegen.ch

Immo Vision Basel AG

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

Verwaltungsrat

Hans-Rudolf Roth, Binningen, Präsident

Hans Rudolf Hecht, Füllinsdorf
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Stefan Schmid, Basel
Advokat und Notar

Geschäftsführung

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

Revisionsstelle

Testor Treuhand AG,
Holbeinstrasse 48, 4002 Basel

Investors Relations und Aktienhandel

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

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|--------------|
| Das Wichtigste in Kurzform | 3 |
| Vorwort des Präsidenten | 4 |
| Mitglieder des Verwaltungsrates | 8 |
| Zielsetzung der Immo Vision Basel AG | 9 |
| Grundsätze der Unternehmensführung | 10 |
| Bewertungsgrundsätze | 12 |
| Bericht über das Geschäftsjahr 2007/2008 | 13 |
| Kaufverhandlungen, Neuerwerbungen | 13 |
| Bewirtschaftungskosten | 14 |
| Wohnungswechsel, Leerstände und Mietzinsausfälle | 14 |
| Regionale Wertschöpfung | 15 |
| Wertvermehrende Investitionen | 15 |
| Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung | 16 |
| Entschädigung an den Verwaltungsrat | 16 |
| Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel | 16 |
| Verkehrswerte der Liegenschaften | 17 |
| Bewertungsproblematik | 17 |
| Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte | 17 |
| Fremdmittel, Durchschnittszins, Verschuldungsgrad | 18 |
| Aufteilung der Nutzungsarten | 19 |
| Grösste Einzelmietverträge | 20 |
| Entwicklung in unseren Liegenschaften | 20 |
| Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr | 23 |
| Jahresrechnung | |
| Erfolgsrechnung 2007/2008 | 24 |
| Bilanz per 30. Juni 2008 | 25 |
| Geldflussrechnung 2007/08 | 26 |
| Bilanzgewinn | 27 |
| Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns | 27 |
| Anhang zur Jahresrechnung | 28 |
| Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft | 29 |
| Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie | 30 |
| Erhöhung des inneren Werts der Aktie | 31 |
| Liegenschaftsverzeichnis | 32 |
| Objektangaben | 33 |
| Uebersicht Mietobjekte | 34 |
| Bericht der Revisionsstelle | 35 |
| Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2008 | 36 |
| Anhang: Fondsvergleich | 37 |
| Der Immo Visions Index der Schweizer Immobilienfonds | 37 |
| Fonds, Fondsbenchmarks und die Immo Vision auf einen Blick | 40-41 |
| Uebersichtstabellen und Grafiken | 44-46 |

IMMO VISION BASEL AG

| Das Wichtigste in Kurzform | 30.6. 2008 | Vor- jahr | Diffe- renz |
|--|-----------------------|----------------------|------------------------|
| Wachstum des inneren Werts (%) | 6.46 | 6.12 | 0.34 |
| Mietertrag (Mio CHF) | 4.517 | 4.151 | 8.8% |
| Cash-Flow (Mio CHF) | 1.467 | 1.196 | 22.6% |
| Reingewinn (Mio CHF) | 0.496 | 0.939 | -47.2% |
| Eigenkapital (Mio CHF) | 15.700 | 15.204 | 3.3% |
| Aktienkapital, nominell (Mio CHF) | 7.000 | 7.000 | |
| Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF) | 71.403 | 67.109 | 6.4% |
| davon im Kanton BS | 72.7% | 75.3% | |
| davon im Kanton BL | 17.1% | 14.1% | |
| davon im Kanton AG | 10.2% | 10.6% | |
| Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (%) | 66.1 | 67.1 | -0.9 |
| Wohnungen (Zahl) | 293 | 293 | |
| übrige Mietobjekte (Zahl) | 476 | 437 | 39 |
| Gebäude (Zahl) | 39 | 38 | 1 |
| Mietflächen (m2) | 29'542 | 26'671 | 10.8% |
| davon Wohnflächen | 20'037 | 20'017 | 0.1% |
| davon Geschäftsflächen | 7'194 | 4'342 | 65.7% |
| davon Parking | 2'312 | 2'312 | 0.0% |
| Nutzung nach Sollmieten | | | |
| Wohnflächen | 74.9% | 80.1% | |
| Geschäftsflächen | 19.1% | 13.1% | |
| Parking | 6.0% | 6.8% | |
| Parzellenflächen (m2) | 22'898 | 22'898 | |
| Mietzinsausfallrate (Leerstände) | 3.57% | 3.80% | -0.23% |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT) | 59.43% | 62.29% | -2.86% |
| Betriebsaufwandmarge (TER) | 0.65% | 0.59% | 0.05% |
| Eigenkapital-Rendite (ROE) | 3.26% | 4.79% | -1.53% |
| Gesamtkapital-Rendite (ROIC) | 4.09% | 4.05% | 0.04% |

Vorwort des Präsidenten

Ausweitung des Geschäftsmodells auf Gewerbeliegenschaften

Als wir 1995 die Immo Vision gründeten, lagen die Immobilienmärkte am Boden - vor allem die für Wohnimmobilien. Neubauten lohnten sich kaum, und für Altbauten konnten sich die wenigsten erwärmen. So gelang es uns immer wieder, gute Altliegenschaften zu vernünftigen Preisen zu erwerben. Nach der Jahrtausendwende änderte sich dies jedoch grundlegend. Niedrige Obligationenrenditen und volatile Aktienkurse führten teilweise zu einer Verlagerung der Anlagen in Immobilien. Mehr und mehr Privatpersonen, aber auch Institutionelle, investierten wieder in Wohnimmobilien. Preissteigerungen bei Anlageimmobilien waren die Folge, die Refinanzierung war günstig und andere (einfache) Geldanlagen brachten nur geringe Renditen.

Als langfristig Investierende konnten und wollten wir bei diesen Preisen nicht mithalten, da wir den Wert einer Liegenschaft ausschliesslich aus den zu erwartenden, nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen und den dafür notwendigen Investitionen herleiten. Uns interessierte weder ein schneller Wiederverkauf noch eine Umwandlung in Eigentumswohnungen, und aufgrund der Strategie standen wir unter keinem Anlagezustand. Unsere Ausrichtung auf Wohnhäuser stand zur Debatte.

Grundsätzlich stehen Firmen vor vergleichbaren Problemen wie Private. Menschen suchen gute Wohnungen zu zahlbaren Mieten, während Firmen gut erschlossene und geeignete Büro-, Werkstatt-, Produktions-, Forschungs- und Lagerflächen benötigen und dies zu Mieten mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Die wenigsten Firmen belasten sich heute mit dem Eigentum an den notwendigen Geschäftsflächen, viele Betriebe lagern Flächenmanagement und -eigentum an Dritte aus.

Mit dem Kauf der Steinenschanze 2 in Basel im Januar 2007 haben wir das erste reine Geschäftshaus erworben. Im Juni 2008 kam eine Gewerbeliegenschaft in Birsfelden dazu.

Mit der Ausweitung unseres Geschäftsmodells auf Gewerbeliegenschaften partizipieren wir an den im Gang befindlichen Auslagerungen; gleichzeitig sind wir mittelständigen Firmen der Nordwestschweiz eine zuverlässige Partnerin für die Immobiliennutzung, so wie wir dies seit unserer Gründung für unsere Wohnungsmietenden sind.

Die Ausweitung unseres Geschäftsmodells bedeutet nicht, dass wir uns künftig nur noch auf Büro- und Gewerbeobjekte konzentrieren. Wir vergrössern nur unseren Aktionsradius und prüfen neu auch Gewerbeliegenschaften ernsthaft. Wenn sie unseren Anlagerichtlinien entsprechen, geben wir eine Offerte ab.

Risikobeurteilung und Absicherungen

Unsere Gesellschaft ist in den letzten drei Jahren stark gewachsen, ohne dass wir das risikotragende Aktienkapital erhöhen mussten. Mit wertvermehrenden Investitionen und Käufen von fünf Liegenschaften in Höhe von insgesamt CHF 17 Mio haben wir das Anlagevolumen in diesem Zeitraum um rund einen Drittel vergrössert.

Das Wachstum finanzierten wir zum Teil mit dem hohen Cash-Flow, überwiegend aber mit der Aufnahme von Hypotheken. Unsere Verschuldungsrate blieb zwar unter der Grenze von 70 % (bezogen auf den Verkehrswert), mit mehr als 65 % ist die Rate aber nicht unbedeutend. Der Verwaltungsrat hat – nicht nur, aber auch wegen den Turbulenzen im Zinsmarkt - eine Risikobeurteilung der Gesellschaft durchgeführt.

Aufgrund der eingehenden Beurteilung beschlossen wir, die Absicherung der Zinsrisiken zu verstärken. Mit dieser Massnahme sichert der Verwaltungsrat die hohe Rentabilität und die Risikofähigkeit der Immo Vision und damit unseren Handlungsspielraum.

Zins- und Wirtschaftsentwicklung, Preissteigerungen

Die Turbulenzen an den Finanz-, Zins- und Kreditmärkten konnten wir uns vor einem Jahr noch gar nicht wirklich vorstellen. Auch wenn die Ursachen der Turbulenzen nicht in Europa oder in der Schweiz festzumachen sind, dürften die Auswirkungen auf die europäische, nationale und regionale Wirtschaft nicht auf sich warten lassen. Zumindest mit einer Verlangsamung des Wirtschaftswachstums müssen auch wir rechnen. Aufgrund der anhaltenden Preissteigerungen vorab im Energiesektor ist eine spürbare Inflation in Gang gekommen. Ob die energie- und rohstoffpreisinduzierte Inflation in eine Preis-Lohn-Spirale übergeht, hängt ganz davon ab, ob die Rohstoff- und Energiepreise weiter steigen. Sollte die Inflation wirklich Fuss fassen, so dürften die Nationalbanken mit weiteren Zinserhöhungen kaum auf sich warten lassen.

Steuersenkung in Basel-Stadt

Wer hätte das gedacht? In Basel werden die Steuern gesenkt und zwar auch für Immobiliengesellschaften - und das erst noch durch eine rot-grüne Regierung! Die als Minimalsteuer berüchtigte „Grundstücksteuer für juristische Personen“ hatte den widersinnigen Effekt, dass Immobiliengesellschaften auch bei einem Verlust (zB bei grossen Renovationen) recht hohe kantonale Steuern bezahlen mussten, eben die „Grundstücksteuer für juristische Personen“. Besteuert wurde dabei nicht der Nettoertrag der Gesellschaft, sondern der Bruttowert der Liegenschaften. Die Folge war, Renovationen blieben aus, aber auch wirtschaftlich sinnvolle Abschreibungen konnten nicht getätigt werden. Aus diesem Grund nahm die Immo Vision Basel AG auf ihren Liegenschaften in Basel-Stadt bisher keine Abschreibungen vor. Wirtschaftlich wäre

dies zwar richtig gewesen, finanziell betrachtet jedoch völlig sinnlos bzw. kontraproduktiv.

Grundsätzlich müsste eine wirtschaftlich schädliche Steuer eigentlich aufgehoben werden, doch sind wir uns über das politisch Machbare einer rot-grünen Regierung im Klaren. Die Steuersenkung bringt eine Halbierung der Grundstücksteuer und damit werden die wirtschaftlich negativsten Auswirkungen der Steuer wenigstens teilweise beseitigt. Nun können wir damit beginnen auf unseren Liegenschaften im Kanton BS Abschreibungen vorzunehmen. Bei unserem grossen Anteil an Liegenschaften in BS wird klar, weshalb sich dieser Posten in der Erfolgsrechnung gleich vervierfacht. Dass sich damit unser Reingewinn fast halbiert hat, können wir mit Fassung tragen. Schliesslich haben wir dem Cash-Flow immer den viel grösseren Wert beigemessen als dem leichter beeinflussbaren Reingewinn.

Energiekosten, Liegenschaftskennzahlen

Die Energiekosten haben sich weiter verteuert. Nachdem wir bei fast allen Liegenschaften die einfacheren Isolationsmassnahmen (Estrichboden- und Kellerdeckenisolationen, Flachdacherneuerungen mit Isolation und Begrünung) ausgeführt haben, gehen wir nun an die aufwändigeren Massnahmen. Bei zwei Liegenschaften planen wir eine solar unterstützte Warmwassererzeugung, bei einer Liegenschaft wird die permanente Zentralentlüftung durch eine nachfragegesteuerte Lüftung ersetzt.

Zur besseren Uebersicht über die Wirksamkeit unserer Energiesparinvestitionen erfassen wir die Energiekennzahlen der Liegenschaften. Damit erhoffen wir uns einen technischen Vergleich des Verbrauchs (zB in KW/h je m² Nettonutzfläche). Gleichzeitig möchten wir diese Kennzahlen als eine Art Frühwarnsystem einsetzen, um Liegenschaften mit besonders hohem Energieverbrauch zu identifizieren. So können wir unsere Investitionen dorthin lenken, wo Energiesparmassnahmen die höchste Rückzahlung versprechen bzw. den grössten Nutzwert stiften.

Ein gutes Jahr für Immobilienfonds

Im vergangenen Jahr konnten die Immobilienfonds eine respektable Leistung erzielen. Die gewogene Rendite aller Fonds stieg auf 6.3 % verglichen mit 5.3 % im Vorjahr. Unser IVISIF-Index steht nun auf einem Stand von 161.1 (im Vorjahr 151.5). In der gleichen Zeit steigerte unsere Gesellschaft ihren inneren Wert um 6.5 % auf 213.2 (im Vorjahr 200.2). (Basis 1997 = 100).

Mietentwicklung in unserer Gesellschaft

Auf Grund von wertvermehrenden Massnahmen, wegen steigenden Hypothekarzinsen und der Anpassung an die Marktlage bei Neuvermietungen konnten wir verschie-

dene Mieten anheben. Weiter ziehen immer wieder langjährige Mietparteien aus Altersgründen aus, die Wohnungen werden grundlegend überholt, was eine Wiedervermietung zu höheren Mieten ermöglicht.

Immo Vision: Sehr gutes Ergebnis, Erwerb einer weiteren Liegenschaft

Mit dem Erwerb einer weiteren Liegenschaft führen wir unsere vorsichtige Expansionsstrategie weiter. Die zweiteilige Gewerbeliegenschaft steht in Baurecht und weist keine Wohnungen auf. Sie befindet sich an einer sehr gut sichtbaren Lage am Rand des Hafengebietes von Birsfelden. An dieser gut erschlossenen, wenn auch nicht gerade modischen Lage zählt vor allem ein günstiger Mietansatz, den wir – mit dem Erwerbspreis und trotz den noch folgenden Investitionen - hier bieten können.

Wegen den Käufen im Vorjahr erhöhte sich der Aufwand für die Liegenschafts- und Gesellschaftsverwaltung. Die Steigerung des inneren Werts um 6.5 % erreichte wieder eine respektable Grösse.

Probleme bereitet uns nach wie vor die Situation in unseren Autoeinstellhallen in Kleinbasel, allerdings zeigen sich langsam die Auswirkungen unserer Ausweichstrategie der Angebotsdifferenzierung. Der Zinsaufwand stieg deutlich und macht nun 43.6 % der Einnahmen aus gegenüber 32.4 % vor einem Jahr. Wir erwarten keine wesentliche Steigerung dieses Anteils im kommenden Geschäftsjahr. Die Ausgaben für den Liegenschaftsunterhalt konnten wir mehr als halbieren, während die (grössenteils selber finanzierten) wertvermehrenden Investitionen um rund 50 % gewachsen sind. Trotz dem starken Anwachsen des Finanzaufwandes konnten wir den Cash Flow um 23 % steigern. Zum ersten Mal stieg der Cash Flow auf mehr als 200 Franken pro Aktie.

Als Folge des jüngsten Erwerbs erhöhten sich die Fremdmittel erneut. Dank dem hohen Cash Flow sank der Verschuldungsgrad aber auf 66.1 % gegenüber 67.1 % im Jahr zuvor. Unser Wachstum hat demnach die prozentuale Fremdverschuldung nicht erhöht.

Basel, im August 2008

Hans-Rudolf Roth

Mitglieder des Verwaltungsrates

Hans-Rudolf Roth, Präsident

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

Hans Rudolf Hecht

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

Stefan Schmid

Geboren 1945, Schulen und Studium der Jurisprudenz in Basel
Advokat und Notar
Partner im Advokatur- und Notariatsbüro Mathys Schmid Partner Basel
Vorstandsmitglied der Vereinigung Schweizerischer Unternehmen in Deutschland

Zielsetzung der Immo Vision Basel AG

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

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

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

Mit dem Kauf von Allliegenschaften, die den qualitativen Anforderungen der Immo Vision Basel AG genügen, kann bestehende Nutzfläche - im Vergleich zu den Erstellungskosten neuer Gebäude - zu günstigeren Preisen erworben und erhalten werden, selbst wenn die zu erwartenden Unterhalts- und Renovationskosten (sanfte Renovationen alle 25 - 30 Jahre und umfassende Renovationen alle 50 - 60 Jahre) mit eingerechnet werden.

Unser Anlagevorschlag richtet sich an Anlegerinnen und Anleger, die

- sowohl eine sichere als auch eine ethisch und ökologisch vertretbare Geldanlage suchen;
- selber keine eigenen Liegenschaften kaufen und dennoch einen Teil ihres Vermögens in risikoarmen Immobilien anlegen wollen;
- die steuerlichen Vorteile des Aktiensparens bevorzugen (Kapitalgewinn anstatt Ausschüttung);
- sich auf ein Investment in der Region Nordwestschweiz konzentrieren wollen;
- eine Anlage in Schweizer Franken suchen und kein börsenbestimmtes Kursrisiko eingehen wollen.

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 Potential dazu;
- in der Nordwestschweiz gelegen.

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

Kontrollierende Aktionäre

Die Immo Vision Basel AG weist zwei Kategorien von Namenaktien auf. Die Stimmrechtsaktien (Nennwert CHF 100.-) werden von drei Aktionären (H.-R. Roth, H. R. Hecht und S. Schmid) gehalten, die gleichzeitig den Verwaltungsrat stellen. Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50 % der Stimmen. Die Namenaktien (Nennwert CHF 1000.-) sind breit gestreut.

Transparenz gegenüber den Anlegenden

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

Ausschüttungspolitik

Gemäss der Zielsetzung der Immo Vision Basel AG werden die erarbeiteten Ueberschüsse wie folgt eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken im 2. Rang;
- Investitionen in Häuser, welche sich bereits im Eigentum der Gesellschaft befinden;
- 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.

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

Finanzierung

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

Auftragsvergabe an Handwerks- und Lieferfirmen

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

Bewertungsgrundsätze

A Bewertung der Liegenschaften in der Bilanz

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

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

B Verkehrswerte der Liegenschaften

Zur Ueberprüfung der Bilanzierung nach den Gestehungskosten und zur Berechnung des inneren Wertes der Aktien wird der Wert der Liegenschaften gemäss Verkehrswert 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 drei Jahren plausibilisieren wir die so ermittelten Verkehrswerte mit Hilfe der modernen 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.

Bericht über das Geschäftsjahr 2007/08

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

Durch den Erwerb einer Gewerbeliegenschaft und durch wertvermehrende Investitionen in mehreren Liegenschaften stieg der – um die Abschreibungen bereinigte - Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens auf CHF 64.002 Mio (im Vorjahr CHF 60.968 Mio). Die Mieteinnahmen stiegen um 8.8 % auf CHF 4.52 Mio (im Vorjahr CHF 4.15 Mio) und der Cash Flow erhöhte sich deutlich auf CHF 1.467 Mio. Die Schuldzinsen auf der anderen Seite stiegen stark an auf CHF 1.969 Mio (Vorjahr CHF 1.347, im Vorvorjahr 0.996 Mio). Käufe von Liegenschaften, Hypothekarzins erhöhungen und Zinsabsicherungskosten haben die Zinskosten nach oben getrieben.

Der Erwerb der neuen Liegenschaft wurde überwiegend mit Fremdkapital bestritten, hingegen konnten die erheblichen wertvermehrenden Investitionen praktisch aus dem Cashflow finanziert werden.

Die Fremdfinanzierung hat sich in absoluten Zahlen erhöht, in relativen Zahlen gerechnet jedoch abgenommen. Dank dem hohen Cash Flow konnten im Berichtsjahr Hypothekenamortisationen von CHF 0.784 Mio (Vorjahr 0.311 Mio, Vorvorjahr 0.346 Mio) und wertvermehrende Investitionen in Höhe von CHF 1.406 Mio (im Vorjahr 0.948 Mio) geleistet werden. Die Verschuldungsquote (gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften) liegt - trotz dem Kauf in Birsfelden - mit 66.1 % (im Vorjahr 67.1 %) tiefer als vor einem Jahr.

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

Kaufverhandlungen, Neuerwerb

Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft und mehrere Angebote abgegeben. Im Juni 2008 konnten wir eine unseren Vorstellungen entsprechende, gewerblich genutzte Liegenschaft am Rand des Hafengebiets von Birsfelden in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss Hagnau erwerben.

Sternenfeldstrasse 16, 4127 Birsfelden, ein 1974 erstelltes, zweiteiliges Gewerbegebäude bestehend aus einem kleineren, siebengeschossigen Bürogebäude mit Personenlift und einem grösseren, viergeschossigen Gewerbebau mit Fabrikations-, Labor- und Lagerflächen. Der Gewebetrakt weist einen Warenlift und eine unterirdische Autoeinstellhalle auf und verfügt auf den drei oberirdischen Etagen über praktisch

stützenfreie Flächen von je 800 m², was eine äusserst flexible Nutzung ermöglicht. Das Gebäude befindet sich an gut sichtbarer Lage am Rand des Hafengebiets von Birsfelden, in unmittelbarer Nähe des Autobahnanschlusses Hagnau. Eine Bushaltestelle (Linie 70 Liestal - Basel) befindet sich vor dem Haus, die Tramendstation Birsfelden-Hard (Linie 3) ist zu Fuss erreichbar. Die Bausubstanz ist statisch gut erhalten. Oberflächen, Fassaden, Flachdach, Isolation, Elektroverteilung und Heizungsanlage sind überholungsbedürftig.

Das Gebäude steht auf einer Baurechtsparzelle (BR-Geberin ist die Einwohnergemeinde Basel), das Baurecht läuft bis zum Jahr 2022 und kann von uns – mittels einer einseitigen Option – bis zum Jahr 2072 verlängert werden.

Bewirtschaftungskosten

Wir legen grossen Wert auf gut vermietbare Objekte. Aus diesem Grund beurteilen wir frei werdende Wohnungen in unseren älteren Liegenschaften danach, ob eine grundlegende Sanierung notwendig ist. Dies haben wir im Berichtsjahr in zwei Fällen bejaht. Die anderen frei werdenden Wohnungen wurden vor der Neuvermietung, je nach Zustand minimal, sanft oder angemessen instand gestellt.

Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle

Wohnungswechsel: Gerechnet einschliesslich der neuen Gebäude kam es insgesamt zu 53 Wechseln bei 293 Wohnungen (19 x 1-Zi, zehn 2-Zi, 19 x 3-Zi und fünf 4-Zi). Die Mietfluktuation betrug damit 18.1 % des gesamten Wohnungsbestandes (im Vorjahr 14.0 %, im Vorvorjahr 14.3 %), was eine mittlere Verweildauer von 5.5 Jahren ergibt (im Vorjahr 7.1 Jahren, im Vorvorjahr 7.0). In diesen Zahlen sind auch diejenigen Wohnungswechsel enthalten, bei denen bestehende Mietparteien eine Nachmietpartei stellen dh vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen möchten.

Leerstände: Die Wiedervermietungssituation kann als gut bezeichnet werden. Trotzdem bekundeten wir an gewissen Lagen – vor allem bei den Autoeinstellplätzen an der Hammerstrasse - Mühe mit der Wiedervermietung. Insgesamt kam es zu leerstandsbedingten Mietzinsausfällen in Höhe von CHF 172'790 oder 3.6 % der Sollmieten (im Vorjahr CHF 164'558 oder 3.8 %, im Vorvorjahr CHF 156'487 oder 4 % der Mieteinnahmen).

Mietzinsausfälle/Debitorenverluste: Auch wir leiden darunter, dass nicht alle Mietparteien die vereinbarten Mieten oder die Schäden nach einem Auszug bezahlen. Diese Ausfälle fielen im vergangenen Jahr auf noch CHF 1'909 oder 0.04 % der Mieteinnahmen (Vorjahr 8'945 oder 0.2 %, Vorvorjahr 7'645 oder 0.2 % der Mieteinnahmen).

Regionale Wertschöpfung

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

| | 2007/08 | 2006/07 | 2005/06 | 2004/05 | 2003/04 |
|-------------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Wertvermehrung WV | 1'405'687 | 947'603 | 155'000 | 0 | 62'082 |
| Wererhaltung WE | 317'917 | 842'879 | 894'777 | 1'030'750 | 741'988 |
| Subtotal WV+WE | 1'723'604 | 1'790'482 | 1'049'777 | 1'030'750 | 804'070 |
| Betriebskosten | 63'662 | 53'660 | 32'143 | 59'610 | 65'422 |
| Versicherungen | 46'325 | 45'686 | 38'334 | 25'000 | 36'399 |
| Verwaltung | 450'856 | 376'440 | 357'755 | 309'842 | 334'517 |
| Summe | 2'284'447 | 2'266'268 | 1'478'009 | 1'425'202 | 1'240'408 |
| in % der Mieten | 50.6% | 54.6% | 39.1% | 38.3% | 33.1% |

In der Steinenschanze 2+4 in Basel sind der neue Fluchtweg mit Liftverlängerung ins 4. UG und die Neugestaltung der Vorgartenanlage nun fast fertig gestellt; allein diese Investitionen summierten sich im Berichtsjahr auf rund CHF 800'000. Unser Beitrag zur regionalen Wertschöpfung machte damit wiederum mehr als die Hälfte der Miet-einnahmen im Berichtsjahr aus.

Wertvermehrende Investitionen

In verschiedenen Liegenschaften führten und führen wir wertvermehrende Investitionen aus. Neben den erwähnten Arbeiten in der Steinenschanze haben wir die zum Teil recht aufwändige Isolationsmassnahmen weitergeführt. Grundsätzlich führen wertvermehrende Investitionen zu Mietzinserhöhungen, sofern die Marktlage dies zulässt. Ueber die Isolationsmassnahmen und die damit verbundenen Mieterhöhungen werden die Mietparteien frühzeitig informiert. Da Isolationsmassnahmen zu einer Senkung des Energieverbrauchs und meistens auch der Nebenkosten führt, sind die Rückmeldungen unserer Mietparteien überwiegend positiv.

Aus mietrechtlichen Gründen können wir diese Erhöhungen (mit einer zusätzlichen viermonatigen Frist) erst anzeigen, wenn die Arbeiten abgeschlossen und abgerechnet sind. Diese Verzögerungen gehen oft über ein Geschäftsjahr hinaus. Auf eine Abgrenzung haben wir bisher verzichtet.

Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung

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

Entschädigung an den Verwaltungsrat

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

Die Sitzungstätigkeit des Verwaltungsrates hat insbesondere in Zusammenhang mit Umbauten und der Umsetzung der strategischen Vorgaben in den letzten Jahren stark zugenommen.

Für den gesamten Verwaltungsrat beliefen sich die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2007-08 auf insgesamt CHF 55'800.

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

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

Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

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

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

Als nichtkotierte AG kämpfen wir gegen das Vorurteil, unsere Aktien seien nicht handelbar. Dazu ist einzuwenden, dass eine Börsenkotierung allein weder gute Kurse noch einen regen Handel garantiert. Was es braucht, ist ein ausreichendes Handelsvolumen, das heisst genügend kauf- und verkaufswillige Personen, die vielgepresene Liquidität im Börsenjargon.

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

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

Verkehrswerte der Liegenschaften per 30. Juni 2008

Die Verkehrswerte unserer Liegenschaften richten sich nach den Ertragswerten, gemäss den auf Seite 10-11 dargelegten Grundsätzen. Verschiedene Faktoren beeinflussen dabei die für die Ertragswertermittlung wichtige Höhe des Kapitalisierungssatzes. Die Verkehrswerte der Liegenschaften finden Sie in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf Seite 35.

Bewertungsproblematik

In den vergangenen Jahren haben wir die Kapitalisierungssätze für die Bewertung unserer Liegenschaften jeweils nur basierend auf einer eingehenden Begründung verändert. Dies möchten wir grundsätzlich beibehalten, auch wenn wir die einzelnen Liegenschaften separat - mit unterschiedlichen Kapitalisierungssätzen - bewerten. Dabei versuchen wir die Auswirkungen von Mietzinserhöhungen ohne wertvermehrende Investitionen bzw. von Mietzinssenkungen wegen Hypothekarzinsenkungen auszugleichen.

Ueber alle Liegenschaften betrachtet führten die Einzelbewertungen zu einer Erhöhung des gewogenen durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes auf 7.12 % (Vorjahr 6.84 %, per 30-6-06: 6.85 %, per 30-6-05: 6.90 %, per 30-6-04: 6.93, per 30-6-03: 7.14 %, per 30-6-02: 7.10 %, per 30-6-01: 7.07 %).

Die Erhöhung des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes ist auf den Erwerb einer weiteren Baurechtliegenschaft zurückzuführen. Baurechtliegenschaften weisen üblicherweise einen wesentlich höheren Kapitalisierungszinssatz auf als Liegenschaften deren Grund und Boden mit dazu gehört.

Ertrags-, Buch- und Gebäudeversicherungswerte

Die Liste mit den verschiedenen Werten, den Mieterträgen und den verwendeten Kapitalisierungssätzen finden Sie neu in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf Seite 36.

Fremdmittel, Durchschnittszins, Verschuldungsgrad

Fremdmittel: Zwecks Risikoverteilung und -minimierung wählten wir verschiedene Hypothekenformen verbunden mit verschiedenen Zinsabsicherungsgeschäften. Die Fremdmittel haben wir bei fünf verschiedenen Instituten aufgenommen. Die Finanzierung der Liegenschaften erfolgt sowohl über variable Hypotheken und über Festhypotheken verschiedener Laufzeiten als auch über Rollover (Libor)-Hypotheken. Die Summe der Hypothekarschulden lag per 30-6-08 bei CHF 47.225 Mio (im Vorjahr CHF 45.009 Mio, Vorvorjahr CHF 38.32 Mio).

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

Zinsabsicherungsgeschäfte dienen uns zur Minimierung des Risikos späterer Zinserhöhungen. Höhere Zinsen können – vor allem im heute wieder verstärkt auftretenden inflationären Umfeld – nicht ausgeschlossen werden, auch wenn wir als Nominalschuldnerin (in den Passiven) mit Sachanlagen (in den Aktiven) an der anziehenden Inflation eigentlich nur gewinnen können.

Zinsabsicherungsgeschäfte kosten – wie bei vergleichbaren Versicherungen auch – primär einmal Geld. Im Normalfall sind die Prämien im Voraus und für die ganze Laufzeit zu fällig.

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

Weiter haben wir rund ein Viertel unseres Fremdkapitals mit lang laufenden Festhypotheken (mit Laufzeiten bis zum Jahr 2016) abgesichert. Mit diesen Zinsabsicherungen haben wir deutlich mehr als die Hälfte aller derzeitigen Hypotheken auf mittlere Frist (das heisst auf drei bis acht Jahre) abgesichert.

Durchschnittszinssatz am Bilanzstichtag: Die gewogene durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken am Ende des Geschäftsjahres (einschliesslich den Vollkosten für die Zinsabsicherung) stieg deutlich auf 4.17 % (im Vorjahr 3.33, per 30-6-06: 2.74 %, per 30-6-05: 2.66, per 30-6-04: 2.48 %). Wir gehen von weiter steigenden Zinsen aus.

Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres: Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (incl. Vollkosten der Zinsabsicherung) auf das ganze Geschäftsjahr erhöhte sich kräftig auf 4.27 %. (Vorjahr 3.23%, per 30-6-06: 2.73 %, per 30-6-05: 2.67, per 30-6-04: 2.44 %).

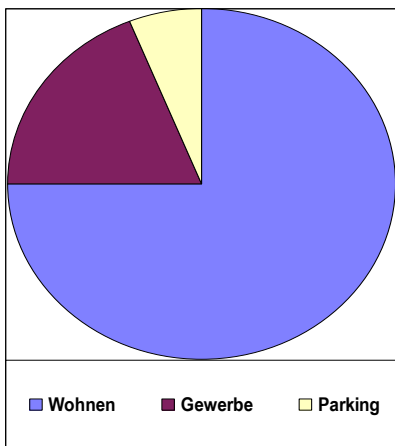
Verschuldungsgrad: Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Trotz dem Erwerb einer Liegenschaft sank der Verschuldungsgrad auf 66.1 % (Vorjahr: 67.1 %, per 30-6-06: 64.8 %, per 30-6-05: 65.2 %, per 30-6-04: 67.7 %). Dieser Verschuldungsgrad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

Aufteilung der Nutzungsarten

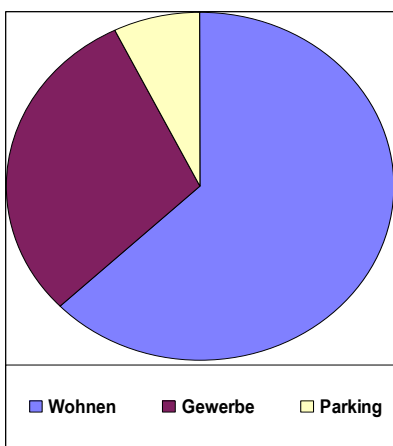
Seit unserer Gründung sind wir schwergewichtig auf Wohnliegenschaften ausgerichtet. Nach dem Erwerb eines Parkhauses im Jahr 2000 und vor allem nach dem Erwerb der Steinenschanze 2 in Basel und der Sternenfeldstrasse 16 in Birsfelden in den Jahren 2007 und 2008 stammt ein bedeutender Teil unserer Mieterträge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

| Mietertrag nach Nutzung | nach Sollmieten | nach Nutzflächen |
|--------------------------------|-----------------|------------------|
| Wohnen | 74.9 % | 62.9 % |
| Büros/Läden/Forschung/Lager/TV | 19.1 % | 29.8 % |
| Parking | 6.0 % | 7.3 % |

Mietertrag nach Sollmieten



Mietertrag nach Nutzflächen



Unter Parking zählen wir nur das Parkhaus an der Hammerstrasse in Basel. Autoabstellmöglichkeiten in Wohn- oder Gewerbebauten gehören hingegen zur jeweiligen Hauptnutzung, da die Abstellmöglichkeiten mit den Wohnungen oder den gewerblichen Mietflächen zusammen genutzt werden. Autoabstellplätze werden üblicherweise pro Einheit vermietet, zur Vergleichbarkeit nach den Nutzflächen haben wir 11.5 m² pro Autoabstellplatz eingerechnet.

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

Grösste Einzelmietverträge

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

Der grösste Einzelmietvertrag erbringt 4.5 % der Sollmieten, die weiteren acht Verträge (es handelt sich durchwegs um geschäftliche Verträge) bringen Erträge in Höhe von je 0.9 bis 3.5 % der Sollmieten. Diese neun grössten Mietparteien erbringen zusammen 16.2 % unserer Erträge. Die fünf grössten Wohnungsmietverträge kommen auf Anteile von je 0.5 bis 0.7 % der Sollmieten. Diese Verträge machen 2.9 % unser Mieten aus.

Die 14 grössten Mietverträge erbringen zusammen 19.1 % unserer Erträge (gegenüber 13 % für die 12 grössten Mietverträge im Vorjahr). Diese Zahlen sollten im Kontext aller Kontrakte (293 Wohnungs- und 26 Geschäftsmietverträge) gesehen werden.

Entwicklung in unseren Liegenschaften

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

4051 Basel, Holbeinstrasse 19

Es kam zu drei Wechseln (2 x 1-Zi, 1 x 3-Zi Wohnung). Die Neumieten konnten erhöht werden. Die bestehende zentrale Lüftung der Badezimmer und der Küchen erwies sich als Strom- und Heizungsfresser, der Ersatz mittels einer bedarfsgerechten Steuerung ist in Ausführung.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4051 Basel, Steinenschanze 2

TeleBasel konnte rechtzeitig einziehen, wenn auch auf eine Baustelle. Der zweite Fluchtweg und die Liftverlängerung ins 4. UG wurden in Betrieb genommen. Der Vorgarten wurde neu gestaltet. Ein Velounterstand soll den Vorgarten ergänzen.

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

4051 Basel, Steinenschanze 4

Es kam zu fünf Wohnungswechseln (bei Einzimmerwohnungen). Die EG-Büros wurden auf zwei Einheiten aufgeteilt und – mit erhöhter Miete - wieder vermietet.

Planung: Gesamtsanierung mit Isolationskonzept

4052 Basel, St. Alban-Rheinweg 178+180

Es kam zu elf Wechseln (8 x 1-Zi, 1 x 2-Zi, 1 x 3-Zi, 1 x 4-Zi Wohnung) bei erhöhten Mieten.

Planung: Architekturausschreibung zwecks Klärung des Potentials an dieser Lage

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

Es kam zu vier Wechseln (2 x 2-Zi, 1 x 3-Zi, 1 x 4-Zi Whg) mit erhöhten Mieten.

Planung: Modernisierung mit allfälligen An- und Ausbauten zum Garten

4053 Basel, Delsbergerallee 74

Es kam zu einem Wohnungswechsel (3-Zi Whg), die Miete konnte erhöht werden.

Planung: Solar unterstützte zentrale Warmwassererwärmung an Stelle der elektrischen Einzelboiler

4053 Basel, Güterstrasse 170+172/Pfeffingerstrasse 53

Es kam zu sieben Wohnungswechseln (vier 1-Zi, zwei 2-Zi, eine 3-Zi-Wohnung), wobei die Mieten mehrheitlich angehoben werden konnten. Das Café wurde nach hinten erweitert, die Arbeiten dauern bis Ende August 2008.

Planung: Erneuerung der Vorderfassaden (Fenster, Rollläden, Isolation) nach Abschluss der Umbauarbeiten zum „Boulevard Güterstrasse“

4053 Basel, Laufenstrasse 94

Es kam zu zwei Wohnungswechseln und einem Wechsel beim Lagerraum. Die Neumieten der Wohnungen konnten angehoben werden.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4056 Basel, Wattstrasse 6

Es kam zu drei Wechseln (1 x 2-Zi, 1 x 3-Zi Wohnung, Werkstatt), die Miete der Werkstatt musste gesenkt werden.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4058 Basel, Bleichstrasse 11

Es kam zu drei Wohnungswechseln (2-Zi Wohnungen) mit zum Teil erhöhten Mieten.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4058 Basel, Hammerstrasse 102

Es kam zu keinem Wohnungswechsel.

Die beiden Autoeinstellhallen weisen immer noch bedeutende Leerstände auf.

Planung: Abschliessbare Garagenboxen in den Autoeinstellhallen

4125 Riehen, Hörnliallee 69

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

Es kam zu zwei Wohnungswechseln (1 x 2-Zi, 1 x 3-Zi Wohnung) mit erhöhten Mieten. Die Kellerdecken und verschiedene Leitungen wurden isoliert.

Planung: Solar unterstützte zentrale Warmwassererwärmung an Stelle der elektrischen Einzelboiler

4125 Riehen, Stellimattweg 40+44

Es kam zu einem Wechsel (Dreizimmerwohnung). Die Miete konnte erhöht werden.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4127 Birsfelden, Rheinstrasse 24+26

Es kam zu drei Wohnungswechseln bei Dreizimmerwohnungen. Die Mieten konnten erhöht werden. Die Kellerdecke und verschiedene Leitungen wurden isoliert. Die Autoeinstellhalle weist wieder vier Leerstände auf.

Planung: Flachdachisolation und -begrünung bei Erneuerung des Daches

4127 Birsfelden, Sternenfeldstrasse 16 (Erwerb per 16. Juni 2008)

Der Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Basel läuft bis zum Jahr 2022. Anschliessend kann der Vertrag noch um insgesamt 50 Jahre verlängert werden.

Bei Uebernahme stand eine Fläche von 600 m² im 1. OG leer. Die Vermietung wird in Absprache mit den beiden Hauptmietparteien vorgenommen.

Planung: Gesamtanierung mit Isolationskonzept, Wärmerückgewinnung und Aufstockung

4133 Pratteln, Mattenweg 8

Es kam zu keinen Wohnungswechseln.

Planung: Kellerdeckenisolation, Anschluss an die Quartierwärmeversorgung

4310 Rheinfelden, Alte Saline 12-14-16

Es kam zu einem Wechsel bei einer 3-Zi Wohnung, die Miete konnte erhöht werden.

Planung: Ueberholung der Fassade

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

Es kam zu acht Wechseln (6 x 3-Zi, 2 x 4-Zi Wohnungen) bei stabilen Mieten.

Planung: Ersatz der Oelzentralheizung

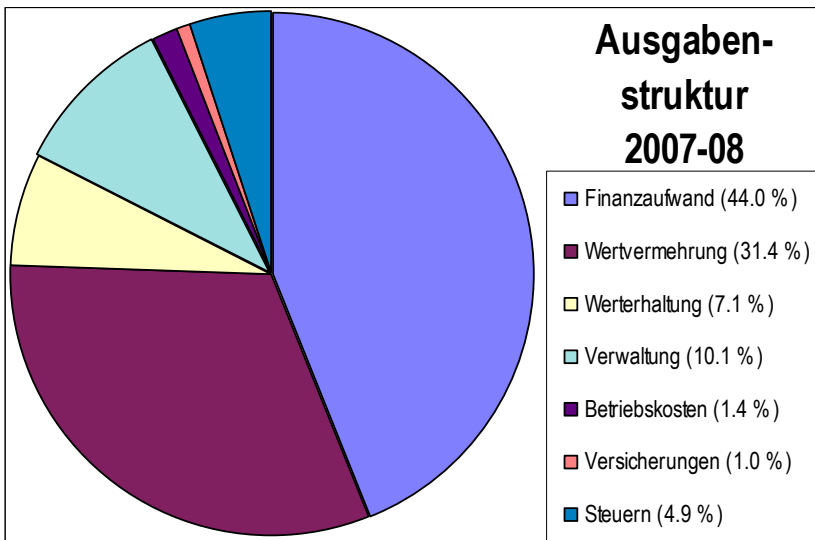
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft. Wenn immer möglich versuchen wir die Mieten an die Marktmieten anzupassen.

Wir gehen davon aus, dass wir die Leerstände verringern können. Die Mieteinnahmen dürften sich nicht nur durch den Erwerb der Liegenschaft in Birsfelden im Geschäftsjahr 2008/2009 weiter erhöhen.

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

Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere Aufmerksamkeit den Anpassungsarbeiten an der Steinenschanze in Basel und an der Sternenfeldstrasse in Birsfelden, der Verbesserung der Situation in unseren beiden Autoeinstellhallen an der Hammerstrasse sowie der nachhaltigen Bewirtschaftung der bestehenden Bausubstanz.



Erfolgsrechnung 1.7.2007 bis 30.6.2008

| ERTRAG | 2007/08 CHF | Vorjahr CHF | Verän- derung |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Mietertrag | 4'516'527 | 4'151'291 | 8.8% |
| Uebrigter Ertrag | 1'252 | 673 | 86.0% |
| Umsatz | 4'517'779 | 4'151'964 | 8.8% |
| BETRIEBSAUFWAND | | | |
| Finanzaufwand (1) | 1'968'654 | 1'346'868 | 46.2% |
| Verwaltung (2) | 450'856 | 376'440 | 19.8% |
| Unterhalt und Reparaturen (3) | 317'917 | 842'879 | -62.3% |
| Betrieb allgemein (4) | 63'662 | 53'660 | 18.6% |
| Versicherungen und Gebühren (5) | 46'325 | 45'686 | 1.4% |
| Abschreibungen Immobilien (6) | 949'687 | 235'523 | 303.2% |
| Subtotal Betriebsaufwand | 3'797'101 | 2'901'056 | 30.9% |
| BETRIEBSERFOLG | 720'678 | 1'250'908 | -42.4% |
| Abschreibung Kapitalerhöhungskosten (7) | -2'500 | -2'500 | 0.0% |
| Abschreibung von Forderungen (8) | -1'909 | -8'945 | -78.7% |
| NICHT BETRIEBLICHER ERFOLG | -4'409 | -11'445 | -61.5% |
| ERFOLG VOR STEUERN | 716'269 | 1'239'463 | -42.2% |
| Direkte Steuern (9) | -220'594 | -300'340 | -26.6% |
| Jahresgewinn | 495'675 | 939'123 | -47.2% |

Fussnoten (1) bis (9) siehe Seite 27

Bilanz per 30. Juni 2008

| AKTIVEN ANLAGEVERMÖGEN | Per 30.06.2008 | | Per 30.06.2007 | |
|------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------|
| | CHF | CHF | CHF | CHF |
| Materielles Anlagevermögen | | 64'002'000 | | 60'968'000 |
| Immobilien | 67'353'703 | | 63'370'016 | |
| Getätigte Abschreibungen | -3'351'703 | | -2'402'016 | |
| Finanzielles Anlagevermögen | | 130'000 | | 151'500 |
| Aktiviert Zinsabsicherung | 130'000 | | 149'000 | |
| Kapitalerhöhungskosten | - | | 2'500 | |
| Summe Anlagevermögen | | 64'132'000 | | 61'119'500 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | | |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 17'498 | | - | |
| Forderungen | 35'813 | | 47'709 | |
| Flüssige Mittel | 390'596 | | 271'299 | |
| Summe Umlaufvermögen | | 443'907 | | 319'008 |
| Bilanzsumme | | 64'575'907 | | 61'438'508 |
| PASSIVEN EIGENKAPITAL | | | | |
| Aktienkapital | 7'000'000 | | 7'000'000 | |
| Kapitalreserve | 2'442'767 | | 2'442'767 | |
| Gesetzliche Reserve | 270'000 | | 223'000 | |
| Freie Reserve | 5'490'000 | | 4'590'000 | |
| Bilanzgewinn | 497'333 | | 948'658 | |
| Summe Eigenkapital | | 15'700'100 | | 15'204'425 |
| FREMDKAPITAL | | | | |
| Langfristiges Fremdkapital | | 47'225'000 | | 45'009'000 |
| Hypothesen | 47'225'000 | | 45'009'000 | |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | 1'650'807 | | 1'225'083 |
| Steuerrückstellung | 378'689 | | 466'692 | |
| Derivative Finanzinstrumente | 388'332 | | - | |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 212'447 | | 220'692 | |
| Uebrig Verbindlichkeiten | 298'193 | | 243'338 | |
| Vorausbezahlte Mieten | 254'844 | | 294'361 | |
| Bankschulden | 118'302 | | - | |
| Bilanzsumme | | 64'575'907 | | 61'438'508 |

Geldflussrechnung 2007/08

| BETRIEBSTÄTIGKEIT | 2007/08 CHF | Vorjahr CHF |
|--|-------------------|-------------------|
| Jahresgewinn | 495'675 | 939'123 |
| Abschreibungen Liegenschaften | 949'687 | 235'523 |
| Abschreibungen Kapitalerhöhungskosten | 2'500 | 2'500 |
| Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte | 19'000 | 19'000 |
| CASH FLOW | 1'466'862 | 1'196'146 |
| Veränderung Nettoumlaufvermögen | | |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | -17'498 | -33'266 |
| Forderungen | 11'896 | -28'018 |
| Steuerabgrenzung | -88'003 | 17'000 |
| Derivative Finanzinstrumente | 388'332 | - |
| Passive Rechnungsabgrenzung | -8'245 | 49'882 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 54'855 | 45'549 |
| Vorausbezahlte Mieten | -39'517 | 40'167 |
| GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT | 1'768'682 | 1'287'460 |
| INVESTITIONSTÄTIGKEIT | | |
| Investitionen Sachanlagen | -3'983'687 | -7'930'523 |
| Aktivierung Kapitalerhöhungskosten | - | - |
| INVESTIERUNG | -3'983'687 | -7'930'523 |
| FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT | | |
| Rückzahlung Hypotheken | -784'000 | -311'000 |
| Aufnahme Hypotheken | 3'000'000 | 7'000'000 |
| Erhöhung Aktienkapital | - | - |
| Kapitalreserve aus Erhöhung Aktienkapital | - | - |
| GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT | 2'216'000 | 6'689'000 |
| VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL | | |
| Flüssige Mittel - kurzf. Bankschulden Anfangs Jahr | 271'299 | 225'362 |
| Flüssige Mittel - kurzf. Bankschulden Ende Jahr | 272'294 | 271'299 |
| VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL | 995 | 45'937 |

| Bilanzgewinn | CHF | CHF | CHF |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Der Generalversammlung stehen zur Verfügung | 2007'08 | 2006/07 | 2005/06 |
| Gewinnvortrag | 1'658 | 9'535 | 7'084 |
| Jahresgewinn | <u>495'675</u> | <u>939'123</u> | <u>929'451</u> |
| Bilanzgewinn | <u>497'333</u> | <u>948'658</u> | <u>936'535</u> |

Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:

| | 2007'08 | 2006/07 | 2005/06 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Zuweisung an die gesetzliche Reserve | 25'000 | 47'000 | 47'000 |
| Zuweisung an die freie Reserve | 470'000 | 900'000 | 880'000 |
| Vortrag auf neue Rechnung | <u>2'333</u> | <u>1'658</u> | <u>9'535</u> |
| Bilanzgewinn | <u>497'333</u> | <u>948'658</u> | <u>891'084</u> |

Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung

- (1) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen, Zinsabsicherungskosten sowie Ueberzugszinsen/-kommissionen
- (2) Verwaltung der Liegenschaften und der AG, VR-Honorare, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung
- (3) Unterhalt und Reparaturen in Wohnungen, Liegenschaften und der Umgebung (zB Gartenanlagen)
- (4) Elektro-, Wasser-, Reinigungs- und Stromkosten, die den Mietparteien nicht weiterbelastet werden können
- (5) Versicherungen und Gebühren der Liegenschaften
- (6) Die steuerlich zulässigen Abschreibungen wurden – erstmals auch im Kanton BS - praktisch ausgeschöpft
- (7) Kapitalerhöhungskosten werden aktiviert und innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben. Den aktivierten Restwert per 30-6-08 finden Sie in der Bilanz unter dem Anlagevermögen
- (8) Erlittene Mietzinsverluste bzw. Ausfälle von Reparaturkosten ausgezogener Mieter
- (9) 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: Im Oktober 2007 wurde ein strukturiertes Zinsderivat-Geschäft „Curve Steeper Swap“ auf einem Nominalbetrag von CHF 10'000'000 mit einem Finanzinstitut eingegangen. Der Vertrag endet am 15. November 2022.

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

| Nachweis Position Derivative Finanzinstrumente | | 2008 |
|---|-----|----------------|
| Curve Steeper Swap, erhaltene Optionsprämien | CHF | 20'000 |
| Abgrenzung unrealisierter Verlust per Bilanzstichtag | CHF | <u>368'332</u> |
| Marktwert per Bilanzstichtag | CHF | 388'332 |

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

| | | 30-6-2008 | Vorjahr |
|--|-----|------------------|----------------|
| Bilanzwert verpfändeter Aktiven | CHF | 64'002'000 | 60'968'000 |
| Schuldbriefe/Grundpfandverschreibungen | CHF | 61'261'880 | 59'056'500 |
| Stand Hypotheken: | CHF | 47'225'000 | 45'009'000 |

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

Aktienkapital

Das liberierte Aktienkapital setzt sich zusammen aus:

| | | | |
|-------------------|----------------------|------------|------------------|
| 6'300 Namenaktien | nominal zu CHF 100 | CHF | 630'000 |
| 6'370 Namenaktien | nominal zu CHF 1'000 | CHF | <u>6'370'000</u> |
| Total | | CHF | 7'000'000 |

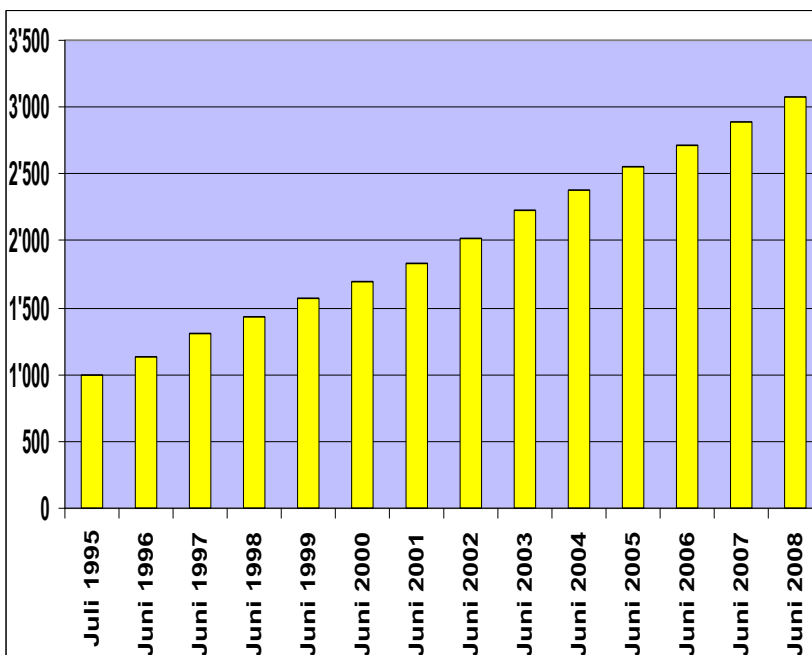
Genehmigtes Kapital CHF 3'500'000.-, gültig bis 31. Oktober 2008

Aenderung der Bewertungsgrundsätze: Im Berichtsjahr wurden erstmals die im Kanton Basel-Stadt gelegenen Liegenschaften abgeschrieben.

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 |

Innerer Wert der Aktie der Immo Vision Basel AG à CHF 1'000 (nominal)

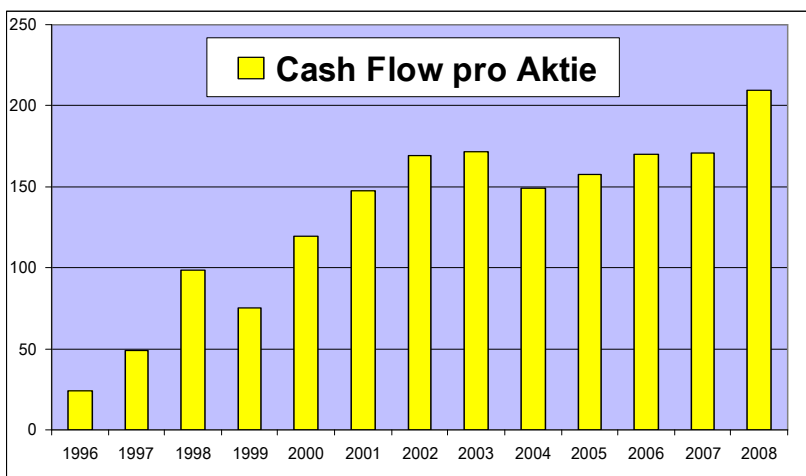


Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie

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

| | | Absolute Zahlen | in % der Einnahmen | Cash Flow pro Aktie (*) |
|-----|-----------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1. | Geschäftsjahr 1995/96 | CHF 57'994 | 16.1 % | CHF 24.16 |
| 2. | Geschäftsjahr 1996/97 | CHF 174'697 | 22.9 % | CHF 48.53 |
| 3. | Geschäftsjahr 1997/98 | CHF 354'354 | 34.8 % | CHF 98.43 |
| 4. | Geschäftsjahr 1998/99 | CHF 377'823 | 27.3 % | CHF 75.56 |
| 5. | Geschäftsjahr 1999/00 | CHF 599'176 | 34.2 % | CHF 119.84 |
| 6. | Geschäftsjahr 2000/01 | CHF 884'753 | 24.2 % | CHF 147.46 |
| 7. | Geschäftsjahr 2001/02 | CHF 1'017'508 | 27.8 % | CHF 169.58 |
| 8. | Geschäftsjahr 2002/03 | CHF 1'029'723 | 27.6 % | CHF 171.62 |
| 9. | Geschäftsjahr 2003/04 | CHF 1'044'638 | 27.9 % | CHF 149.23 |
| 10. | Geschäftsjahr 2004/05 | CHF 1'103'052 | 29.6 % | CHF 157.58 |
| 11. | Geschäftsjahr 2005/06 | CHF 1'192'478 | 31.6 % | CHF 170.35 |
| 12. | Geschäftsjahr 2006/07 | CHF 1'196'146 | 28.8 % | CHF 170.88 |
| 13. | Geschäftsjahr 2007/08 | CHF 1'466'862 | 32.5 % | CHF 209.55 |

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

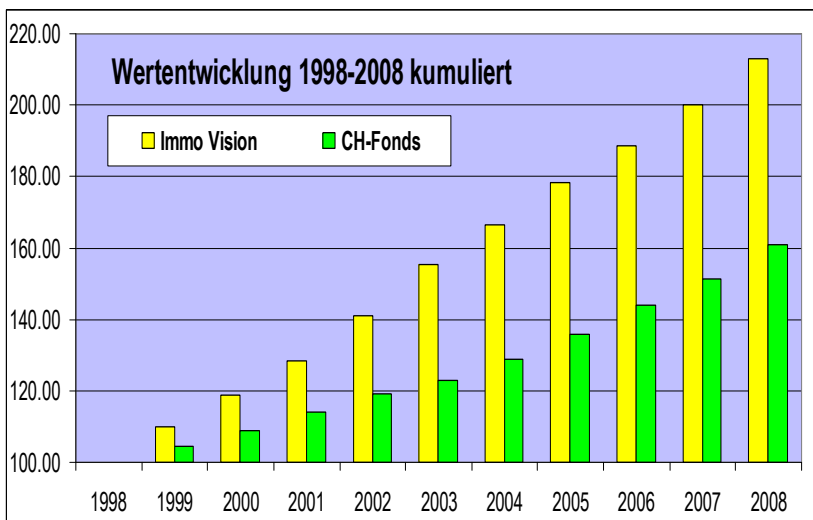


Erhöhung des inneren Werts der Aktie

| | 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 % |

Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2008 + **9.02 %**

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



Liegenschaftsverzeichnis

| Gemeinde | Adresse | Eigen- tums- form | Er- werbs- jahr | Par- zellen fläche m2 | Ge- bäude- zahl | Bau- jahr | Auf- zug/ Lift |
|------------------|--|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------|----------------------|
| 4051 Basel | Holbeinstrasse 19 | Alleineig. | 2000 | 666 | 1 | 1975 | Ja |
| 4051 Basel | Steinenschanze 2 | Alleineig. | 2007 | 490 | 1 | 1986 | Ja |
| 4051 Basel | Steinenschanze 4 | Alleineig. | 2007 | 541 | 1 | 1972 | Ja |
| 4052 Basel | St. Alban-Ring/Rennweg | Alleineig. | 2000 | 3'769 | 7 | 1947 | Nein |
| 4052 Basel | St. Alban-Rheinweg 178 | Alleineig. | 2000 | 494 | 1 | 1912 | Nein |
| 4052 Basel | St. Alban-Rheinweg 180 | Alleineig. | 2000 | | 1 | 1970 | Ja |
| 4053 Basel | Delsbergerallee 74 | Alleineig. | 1999 | 1'434 | 2 | 1917/1940 | Nein |
| 4053 Basel | Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53 | Alleineig. | 1995 | 914 | 3 | 1942 | Ja |
| 4053 Basel | Laufenstrasse 94 | Alleineig. | 2005 | 650 | 2 | 1930 | Ja |
| 4056 Basel | Wattstrasse 6 | Alleineig. | 1997 | 306 | 1 | 1930 | Nein |
| 4057 Basel | Hammerstrasse 102 | Alleineig. | 2000 | 3'344 | 3 | 1928/1952 | Nein |
| 4058 Basel | Bleichstrasse 11 | Alleineig. | 2006 | 250 | 1 | 1976 | Ja |
| 4125 Riehen | Hörnliallee 69 | Baurecht | 2000 | 0 | 1 | 1958 | Nein |
| 4125 Riehen | Stellimattweg 40/44 | Alleineig. | 2000 | 2'088 | 3 | 1957 | Nein |
| 4127 Birsfelden | Rheinstrasse 24/26 | Alleineig. | 2000 | 1'819 | 2 | 1978 | Ja |
| 4127 Birsfelden | Sternenfeldstrasse 16 | Baurecht | 2008 | 0 | 1 | 1974 | Ja |
| 4133 Pratteln | Mattenweg 8 | Alleineig. | 1995 | 362 | 1 | 1966 | Ja |
| 4310 Rheinfelden | Alte Saline 12-14-16 | Alleineig. | 1998 | 2'755 | 3 | 1992 | Ja |
| 4492 Tecknau | Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4 | Alleineig. | 1997 | 3'018 | 4 | 1965 1964 | Nein |
| Summen | | | | 22'898 | 39 | | |

Objektangaben

| Adresse | Mietflächen m2 | | | Solmieten CHF/pa | | | | CHF | |
|--|----------------|---------------|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------|------------|
| | Sum- | Woh- | Ge- | Sum- | Woh- | Ge- | Park- | je m2/pa | |
| | me | nen | werbe | me | nen | werbe | plätze | Wohn. | Gew. |
| Holbeinstrasse 19 | 1'078 | 873 | 205 | 276'420 | 195'060 | 52'560 | 28'800 | 223 | 256 |
| Steinenschanze 2 | 1'429 | 66 | 1'363 | 264'012 | 12'000 | 172'812 | 79'200 | 182 | 127 |
| Steinenschanze 4 | 1'319 | 1'142 | 177 | 259'044 | 230'064 | 28'980 | 0 | 201 | 164 |
| St. Alban-Ring/Rennweg | 2'857 | 2'857 | 0 | 498'768 | 489'228 | 0 | 9'540 | 171 | |
| St. Alban-Rheinweg 178 | 301 | 301 | 0 | 58'332 | 58'332 | 0 | 0 | 194 | |
| St. Alban-Rheinweg 180 | 655 | 655 | 0 | 159'528 | 159'528 | 0 | 0 | 244 | |
| Delsbergerallee 74 | 1'591 | 975 | 617 | 240'288 | 156'756 | 70'452 | 13'080 | 161 | 114 |
| Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53 | 3'273 | 2'031 | 1'242 | 604'672 | 354'284 | 250'388 | 0 | 174 | 202 |
| Laufenstrasse 94 | 964 | 773 | 191 | 120'300 | 108'660 | 10'200 | 1'440 | 141 | 53 |
| Wattstrasse 6 | 861 | 682 | 179 | 141'720 | 125'640 | 16'080 | 0 | 184 | 90 |
| Hammerstrasse 102 | 701 | 586 | 115 | 76'548 | 62'160 | 14'388 | 0 | 106 | 125 |
| Parking | 2'312 | 0 | 2'312 | 305'340 | 0 | 0 | 305'340 | | |
| Bleichstrasse 11 | 662 | 631 | 31 | 130'668 | 124'308 | 6'360 | 0 | 197 | 205 |
| Hörnliallee 69 | 667 | 667 | 0 | 97'200 | 93'600 | 0 | 3'600 | 140 | |
| Stellimattweg 40/44 | 1'846 | 1'846 | 0 | 331'632 | 321'132 | 0 | 10'500 | 174 | |
| Rheinstrasse 24/26 | 1'274 | 1'274 | 0 | 254'352 | 222'312 | 0 | 32'040 | 175 | |
| Sternenfeldstrasse 16 | 2'914 | 0 | 2'914 | 379'302 | 0 | 335'862 | 43'440 | | 115 |
| Mattenweg 8 | 760 | 760 | 0 | 134'688 | 134'688 | 0 | 0 | 177 | |
| Alte Saline 12-14-16 | 2'238 | 2'118 | 120 | 475'380 | 424'920 | 9'060 | 41'400 | 201 | 76 |
| Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4 | 1'840 | 1'800 | 40 | 275'712 | 256'992 | 1'944 | 16'776 | 143 | 49 |
| Summen | 29'542 | 20'037 | 9'505 | 5'083'906 | 3'529'664 | 969'086 | 585'156 | 176 | 102 |

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 | | | 6 | | | 15 | 2 | | 31 |
| | | Steinenschanze 2+4 | 10 | 6 | 7 | | | | 33 | 3 | 2 | 61 |
| 4052 | Basel | St. Alban-Ring/Rennweg | | 11 | 12 | 11 | | 1 | 6 | | 16 | 57 |
| | | St. Alban-Rheinweg | 20 | 1 | 4 | 1 | | | | | | 26 |
| 4053 | Basel | Delsbergerallee 74 | | | 8 | | | 1 | 13 | 4 | 2 | 28 |
| | | Güterstrasse 170/172 | 6 | 16 | | | | | | 5 | 10 | 37 |
| | | Pfeffingerstrasse 53 | 3 | 3 | 4 | 1 | | | | | 9 | 20 |
| | | Laufenstrasse 94 | | | 10 | | | | 5 | 2 | | 17 |
| 4056 | Basel | Wattstrasse 6 | | 10 | 1 | | | | | 2 | 2 | 15 |
| 4057 | Basel | Hammerstrasse 102 | 1 | | 8 | | | 201 | 4 | | 214 | |
| 4058 | Basel | Bleichstrasse 11 | 1 | 11 | | | | | | 1 | | 13 |
| 4125 | Riehen | Hörnliallee 69 | | 2 | 4 | | 2 | | 2 | | | 10 |
| | | Stellimattweg 40/44 | | 2 | 20 | 2 | | 2 | 7 | | | 33 |
| 4127 | Birsfel- den | Rheinstrasse 24/26 | | | 16 | | | | 25 | | | 41 |
| | | Sternenfeldstrasse 16 | | | | | | | 35 | 4 | | 39 |
| 4133 | Pratteln | Mattenweg 8 | | 3 | 9 | | | | | | | 12 |
| 4310 | Rhein- felden | Alte Saline 12-14-16 | | 2 | 12 | 11 | | | 33 | | 8 | 66 |
| 4492 | Tecknau | Hauptstrasse 22/24 | | | 6 | 6 | | | 4 | | 2 | 18 |
| | | Dorfstrasse 2/4 | | | 6 | 6 | | | 18 | | 1 | 31 |

| | |
|------------------------------|------------|
| Summe der Mietobjekte | 769 |
|------------------------------|------------|

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|----------|----------|------------|-----------|-----------|------------|
| Wohnungen | 49 | 67 | 127 | 44 | 2 | 4 | | | | 293 |
| übrige Nutzungen | | | | | | | 397 | 27 | 52 | 476 |

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



Jahresrechnung 2007 / 2008

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

Immo Vision Basel AG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 15. Juli 2008
HEU

Beilagen

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

08 – 1198 – 10

TESTOR TREUHAND AG

Matthias Heuberger
Dipl. Treuhandexperte
Leitender Revisor

Giuseppe Alba
Dipl. Wirtschaftsprüfer

Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2008

| Liegenschaften | Buchwerte | Geb. Vers. | Nettomieten | Bruttorendite | Summen |
|--|--|------------|-------------|---------------|-------------------|
| BL Pratteln | 1'780'000 | 1'804'000 | 134'688 | 7.30% | 1'845'041 |
| BS Güterstrasse | 7'493'000 | 9'725'000 | 604'672 | 7.00% | 8'638'171 |
| BS Wattstrasse | 2'040'000 | 2'477'000 | 141'720 | 7.25% | 1'954'759 |
| BL Tecknau | 3'001'000 | 5'038'000 | 275'712 | 7.43% | 3'709'461 |
| AG Rheinfelden | 4'890'000 | 7'875'000 | 475'380 | 6.50% | 7'313'538 |
| BS Delsbergerallee | 3'490'000 | 5'174'000 | 240'288 | 6.50% | 3'696'738 |
| BS Riehen-Hörnli (*) | 1'051'000 | 1'803'000 | 97'200 | 9.25% | 1'050'811 |
| BL Birsfelden Rheinstr | 3'644'000 | 2'797'000 | 254'352 | 6.50% | 3'913'108 |
| BS Holbeinstrasse | 3'610'000 | 3'990'000 | 276'420 | 6.50% | 4'252'615 |
| BS St. Alban Rheinweg | 2'064'000 | 3'375'000 | 217'860 | 7.50% | 2'904'800 |
| BS St. Alban Ring | 7'343'000 | 9'284'000 | 498'768 | 6.75% | 7'389'156 |
| BS Hammerstrasse | 4'984'000 | 6'525'000 | 381'888 | 6.75% | 5'657'600 |
| BS Riehen Stellimatt | 4'437'000 | 5'588'000 | 331'632 | 7.00% | 4'737'600 |
| BS Laufenstrasse | 1'905'000 | 2'787'000 | 120'300 | 6.10% | 1'972'131 |
| BS Bleichestrasse | 1'824'000 | 2'058'000 | 130'668 | 7.00% | 1'866'686 |
| BS Steinenschanze | 7'868'000 | 10'041'000 | 523'056 | 6.60% | 7'925'091 |
| BL Birsfelden Sternfeldstrasse (*) | 2'578'000 | 8'336'000 | 379'302 | 14.7% | 2'578'000 |
| Summen | 64'002'000 | 88'677'000 | 5'083'906 | 7.12% | |
| Ertragswertsumme | | | | | 71'405'306 |
| Abzüge | | | | | |
| (*) Baurechtsliegenschaften | | | | | |
| FK Hypotheken | | | | | -47'225'000 |
| FK Bankschulden übrige Schulden | | | | | -118'302 |
| FK Kreditoren | | | | | -254'844 |
| übrige Verbindlichkeiten | | | | | -298'193 |
| Derivative Finanzinstrumente | | | | | -388'332 |
| Passive Abgrenzung | | | | | -212'447 |
| Latente Steuern | 25 % auf Differenz Buchwert/Verkehrswert | | | | -1'850'827 |
| Zuschläge | | | | | |
| Flüssige Mittel | | | | | 390'595 |
| Forderungen | | | | | 53'311 |
| Aktive Abgrenzung | | | | | |
| Subtotal = Innerer Wert der AG | | | | | 21'501'268 |
| Aktienkapital | | | | | 7'000'000 |
| Differenz | | | | | 14'501'268 |
| Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30-6-2008 | | | | | 307.16% |
| Innerer Wert 30-6-07 | | | | | 288.50% |
| Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr | | | | | 6.47% |

Anhang: Fondsvergleich

Immo Visions Index der Schweizer Immobilienfonds (IVISIF)

Benchmark für den Vergleich indirekter Immobilieninvestitionen

Mit diesem Benchmark veranschaulichen wir die Gesamtrentabilität aller Immobilienfonds und verbessern die Vergleichbarkeit unter den Fonds.

Zur Methodik des Fondsvergleichs und des Immo Visions Index:

Der gewichtete Index und die Kennzahlen werden mit Hilfe von Vergleichszahlen errechnet. Als Basis der Gewichtung dienen die Mieteinnahmen. Da nicht alle Fonds die für die Kennzahlenberechnung notwendigen Daten publizieren, wurden die Fonds, die keine relevante Zahl veröffentlichten, von der Gewichtung ausgenommen, womit die betreffende Einzelindexzahl den gewogenen Durchschnitt auf einer verkleinerten Basis angibt.

Die Fondskosten werden in % der Mieterträge (und nicht mehr der Gesamterträge) gemessen. Die Gesamterträge umfassen neben Mieten auch Auflösungen von Rückstellungen, aktivierte Bauzinsen, realisierte Kapitalgewinne und sonstige Erträge. Dies führt zu Verzerrungen. Fonds mit hohen Auflösungen von Rückstellungen stünden besser da als solche, die keine Auflösungen vornehmen, was nicht richtig wäre. Damit sind die heutigen Zahlen gegenüber den vor 2006 publizierten Zahlen leicht verändert, da wir bis 2005 die Gesamterträge als Basis der Fondskosten verwendeten.

Wichtige Vergleichszahlen

TER Betriebsaufwandquote (neudeutsch total expenses ratio TER)

EBIT Betriebsgewinnmarge (earnings before interest and tax EBIT)

ROE Eigenkapitalrendite (return on equity ROE)

In der TER-Quote werden die Verwaltungs-, Portfolio- und Managementkosten dividiert durch das gebundene Kapital (NAV). Sie ist ein Indikator für die Belastung des Immobilienbestandes durch Kosten, die für die Verwaltung sowie das Portfolio- und Asset Management von Immobilien entstehen.

Die EBIT-Marge bezeichnet die gesamten Eigentümerkosten (vor Zinsen, Amortisationen und Investitionen) der Immobilienanlage im Verhältnis zum Nettoertrag.

Die Eigenkapitalrendite (ROE) bezeichnet den Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoanlagevermögen. Sie kann auch als Verzinsung des effektiv eingesetzten Eigenkapitals zum Marktwert bezeichnet werden.

Noch immer veröffentlichen nur vier Fonds die Gesamtkapitalrendite (return on invested capital ROIC), wir führen diese Grössen hier deshalb nicht auf.

Gesamtvergleich für das Jahr 2007/08

| | Vorjahr | 2007-08 | | 07-08 | |
|---|---------|---------|--------|-------|--------|
| | 19 | 17 | Spanne | | Immo |
| Anzahl Fonds im Index | 998.3 | 1'047.3 | von | bis | Vision |
| Summe Fondsmieteinnahmen (Mio CHF) | | | | | |
| Zahlen in % der Mieteinnahmen pa | | | | | |
| Sonderaufwand Fonds ohne Liegenschaftsverw. | 7.6 | 8.0 | 3.6 | 9.6 | 3.3 |
| Liegenschaftsverwaltung | 4.4 | 4.1 | 2.8 | 6.7 | 6.7 |
| Aufwand Fonds mit Liegenschaftsverwaltung | 13.3 | 13.3 | 9.2 | 16.0 | 10.0 |
| Steuerliche Belastung | 6.9 | 6.6 | 1.1 | 21.1 | 4.9 |
| Abschreibungen und Rückstellungen | 2.4 | 2.5 | -5.2 | 16.0 | 21.1 |
| Technischer Immobilienaufwand | 29.7 | 26.9 | 11.2 | 46.1 | 21.0 |
| Zinsaufwand Hypotheken/Darlehen | 7.9 | 8.4 | 1.4 | 17.0 | 43.6 |
| weitere Kennzahlen | | | | | |
| Hypothekenbelastung in % des Verkehrswerts | 18.6 | 18.5 | 0.4 | 39.8 | 66.1 |
| Wohnanteil | 67.3 | 63.8 | 2.0 | 95.0 | 74.9 |
| Kapitalisierungssatz in % des Verkehrswerts | 6.24 | 6.13 | 5.1 | 8.8 | 7.12 |
| EBIT-Marge (in % der Mieteinnahmen) | 72.3% | 72.1% | 57.1% | 77.7% | 59.4% |
| TER-Quote (in % des Anlagevermögens) | 0.83% | 0.84% | 0.57% | 1.43% | 0.65% |
| ROE Eigenkapital-Rendite (in % des EK) | 5.06% | 6.13% | 4.30% | 8.83% | 2.38% |
| Wertzuwachs aller Fonds incl. Ausschüttung | 5.29% | 6.33% | 4.4% | 9.1% | 6.47% |
| Stand IVISIF-Index (1997 = 100) | 151.47 | 161.06 | | | 213.2 |

Ausgangsbasis: 1997 = 100

Anzahl Fonds: 17 von 18 in der Schweiz zugelassenen Immobilienfonds

Ausnahme: Der „CS 1a Immo PK“ wurde nicht aufgenommen. Er ist für Pensionskassenanlagen gedacht, nicht für das Publikum.

Indexzahl: Zeigt die Entwicklung des inneren Werts an (dh des Wertzuwachses), einschliesslich der Ausschüttung.

Für eine ausführliche Darstellung der Berechnung verweisen wir auf unseren Geschäftsbericht 2000/2001 Seiten 32 - 33.

Die Zahlen im Einzelnen oder wie 17 Immobilienfonds und die Immo Vision gearbeitet haben

Folgende Kennzahlen wurden errechnet bzw. zusammengestellt:

- Sonderaufwand der Fonds (für 10 Fonds, ohne UBS, Swisssa und Immofonds)
- Kosten der Liegenschaftsverwaltung (für 10 Fonds, ohne UBS, Swisssa und Immofonds)
- Kosten der Fonds incl. Kosten der Liegenschaftsverwaltung
- Steuerliche Belastung der Fonds (für 15 Fonds, ohne Immofonds und Centralfonds)
- Summe von Abschreibungen und Rückstellungen
- Technischer Immobilienaufwand
- Zinsaufwand (Hypothekar- und Darlehenszinsen)
- Hypothekenbelastung gemessen am Verkehrswert
- Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz auf den Verkehrswert
- Wertzuwachs der einzelnen Fonds (incl. Ausschüttung)
- Durchschnittliche Bruttorendite auf Mieteinnahmen
- Hypothekarbelastung in % des Verkehrswerts
- Wohnanteil
- Bewertungsmethode: EW=Ertragswert; VW=Verkehrswert; DCF=Discounted Cash Flow
- EBIT-Marge
- TER-Quote
- ROE Eigenkapitalrendite

Verschuldungsgrad und Zinsaufwand für Fremdkapital

Die meisten Fonds setzen traditionell wenig Fremdkapital ein. Trotz Konkurrenz durch Immobilien-gesellschaften, die mit dem Einsatz von Fremdkapital bei tiefen Zinsen eine grössere Rendite auf dem Eigenkapital erzielen können, haben die Fonds ihren Fremdkapitaleinsatz nur wenig erhöht. So blieb der Verschuldungsgrad aller Fonds mit 18.5 % gegenüber 18.6 % im Jahr 2006 praktisch unverändert. Der Zinsaufwand aller Fonds erhöhte sich im gleichen Zeitraum nur leicht von 7.9 % auf 8.4 %.

Nur zwei Fonds wiesen eine Verschuldung von mehr als 30 % auf (fünf weniger als im Vorjahr). Die einzelnen Verschuldungsgrade schwanken zwischen 0.4 % (FIR) und 39.8 % (UNIM).

Bei der **Immo Vision Basel AG** fiel der Verschuldungsgrad von 67.1 % auf 66.1 %. Der Zinsaufwand stieg hingegen von 32.4 % der Mieteinnahmen auf 43.6 %.

Der fondsspezifische Aufwand (ohne Kosten der Liegenschaftsverwaltung)

Die Zahlen für die Liegenschaftsverwaltung und den Sonderaufwand für die Fondskonstruktion können nicht überall verglichen werden. Die Fonds von UBS und Swisssa sowie der Immofonds publizieren nur eine Gesamtzahl, in der die Kosten für Liegenschaftsverwaltung, Fondsleitung, Depotbank und Schätzungen zusammengefasst werden.

Der durch die besondere Fondskonstruktion verursachte Sonderaufwand stieg für die zehn publizierenden Fonds von 7.6 auf 8.0 %. Günstigster Fonds war MI-Fonds mit 3.6 %, teuerster SwissRe Immo PLUS mit 9.6 %. Im Vorjahr reichte die Spanne von 3.5 % bis 10.3 %.

Fonds, Fondsbenchmarks und

| | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| Wertzuwachs | Inter-swiss | Immo Plus | SIAT | La Foncière | UNIM | Central Fonds | Swiss invest | Immo Vision | Benchmark | SIMA |
| | 9.1% | 8.9% | 7.8% | 7.3% | 7.2% | 6.7% | 6.6% | 6.5% | 6.3% | 6.0% |
| RANG | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | 9 |
| Kapitalisierungssatz | UNIM | La Foncière | FIR | Central fonds | Immo Vision | Fonci-pars | Sol-valor | Immo Value | Benchmark | Swissca IFCA |
| | 8.8% | 7.5% | 7.2% | 7.2% | 7.1% | 7.1% | 6.6% | 6.4% | 6.1% | 6.1% |
| RANG | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | 9 |
| Alle Kosten | MI-Fonds | UNIM | Central fonds | Swiss-invest | Immo Vision | Sol-valor | Immo-fonds | Inter-swiss | La Fon-cière | FIR |
| | 9.2% | 9.2% | 9.3% | 9.9% | 10.0% | 10.3% | 10.4% | 11.0% | 11.3% | 11.5% |
| RANG | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Steuern | MI-Fonds | Swiss-real | SIMA | SIAT | Inter-swiss | Immo Vision | An-fos | Immo PLUS | Benchmark | Swiss-invest |
| | 1.1% | 3.0% | 4.5% | 4.5% | 4.8% | 4.9% | 5.1% | 6.2% | 6.6% | 6.7% |
| RANG | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | 9 |
| Abschreibungen | Immo Vision | Central-fond | UNIM | FIR | MI-Fonds | Swiss-invest | Immo PLUS | Inter-swiss | La Fon-cière | Immo-fonds |
| RST | 21.1% | 16.0% | 10.5% | 9.5% | 6.3% | 4.7% | 4.7% | 4.6% | 4.5% | 3.5% |
| RANG | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Hypotheklastung | FIR | Fonci-pars | Sol-valor | Immo-fonds | Immo Value | SIMA | Swissca IFCA | La Fon-cière | Benchmark | MI-Fonds |
| | 0.4% | 11.6% | 12.0% | 13.8% | 14.1% | 14.1% | 17.1% | 17.3% | 18.5% | 18.9% |
| RANG | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | 9 |
| TER | MI-Fonds | Swiss invest | Immo Vision | Immo fonds | Central fonds | Inter-swiss | SIAT | Solvalor | Benchmark | FIR |
| | 0.57% | 0.64% | 0.65% | 0.65% | 0.72% | 0.73% | 0.78% | 0.79% | 0.839% | 0.840% |
| RANG | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | 9 |
| EBIT Marge | Inter-swiss | Swiss-real | SIMA | PLUS | Immo-fonds | SIAT | An-fos | Benchmark | Central-fonds | Sol-valor |
| | 77.7% | 75.6% | 75.4% | 74.7% | 75.0% | 73.8% | 74.0% | 72.1% | 70.9% | 70.2% |
| RANG | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | 8 | 9 |
| ROE | Immo PLUS | Inter-swiss | SIAT | La Fon-cière | UNIM | Benchmark | Swiss-invest | SIMA | Sol-valor | FIR |
| | 8.83% | 8.74% | 7.68% | 7.05% | 6.95% | 6.13% | 5.80% | 5.80% | 5.52% | 5.15% |

Immo Vision auf einen Blick

| | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------------|----------------------|
| Solvalor | FIR | Swissreal | Immo-fonds | Fonci-pars | Immo-Value | MI-Fonds | Swissca IFCA | Anfos | Wertzuwachs |
| 5.8% | 5.3% | 5.2% | 5.1% | 5.0% | 4.9% | 4.7% | 4.7% | 4.4% | |
| 10 | 11 | 12 | 12 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | RANG |
| Anfos | Swiss-invest | SIAT | Inter-swiss | Immo-fonds | SIMA | PLUS | MI-Fonds | Swiss-real | Kapitalisierungssatz |
| 6.1% | 6.0% | 5.9% | 5.9% | 5.9% | 5.8% | 5.7% | 5.3% | 5.1% | |
| 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | RANG |
| Fonci-pars | SIAT | Benchmark | Anfos | Immo-PLUS | Swissca IFCA | Swiss-real | Immo-Value | SIMA | Alle Kosten |
| 12.3% | 12.5% | 13.3% | 14.0% | 14.6% | 15.3% | 15.4% | 15.5% | 16.0% | |
| 11 | 12 | | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | RANG |
| Immo-Value | Fonci-pars | Swissca IFCA | La Foncière | FIR | Solvalor | UNIM | Immo-fonds | Central-fonds | Steuern |
| 6.8% | 9.8% | 9.9% | 12.7% | 13.9% | 15.2% | 21.1% | kA | kA | |
| 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | | | RANG |
| SIAT | Benchmark | Anfos | SIMA | Solvalor | Immo-Value | Fonci-pars | Swiss-real | Swissca IFCA | Abschreibungen |
| 2.7% | 2.5% | 1.1% | 1.1% | 0.8% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | -5.2% | RST |
| 11 | | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | RANG |
| Swiss-invest | Immo-PLUS | Swiss-real | SIAT | Anfos | Inter-swiss | Central-fonds | UNIM | Immo Vision | Hypothekbelastung |
| 20.8% | 21.7% | 23.8% | 24.8% | 26.1% | 28.0% | 39.6% | 39.8% | 66.14% | |
| 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | RANG |
| Immo-Plus | Swiss-real | La Foncière Foncière | Fonci-pars | SIMA | Anfos | Swissca IFCA | Immo-Value | UNIM | TER |
| 0.87% | 0.88% | 0.88% | 0.89% | 0.89% | 0.90% | 0.96% | 0.97% | 1.43% | |
| 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | RANG |
| MI-Fonds | Fonci-pars | Swissca IFCA | Swiss-invest | Immo-Value | La Foncière | UNIM | FIR | Immo Vision | EBIT Marge |
| 69.0% | 68.8% | 68.5% | 68.3% | 64.4% | 61.1% | 59.9% | 57.1% | 59.4% | |
| 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | RANG |
| Swiss-real | Immo-Value | Swissca IFCA | Immo-fonds | Fonci-pars | MI-Fonds | Central-fonds | Anfos | Immo Vision | ROE |
| 5.10% | 5.01% | 4.96% | 4.81% | 4.80% | 4.74% | 4.50% | 4.30% | 2.38% | |
| 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | RANG |

Die **Immo Vision Basel AG** wendet für die AG (VR, Revision, GV und Werbung) 3.3 % der Einnahmen auf (im Vorjahr 3.4 %).

Fondsspezifischer Aufwand incl. Kosten der Liegenschaftsverwaltung

Der gewogene Gesamtaufwand für Liegenschafts- und Fondsverwaltung blieb wie im Vorjahr bei 13.3 % der Mieteinnahmen. Günstigste Fonds sind der MI-Fonds und UNIM mit 9.2 % der Einnahmen. Teuerster Fonds mit 16.0 % der SIMA. Die **Immo Vision Basel AG** befindet sich mit 10.0 % (Vorjahr 9.1 %) bei den günstigeren Fonds.

TER-Quote

Im gewogenen Durchschnitt stieg diese wichtige Quote von 0.83 % des Anlagevermögens im Vorjahr auf 0.84 %. Die Spanne reichte von 0.57 % (MI-Fonds) bis zu 1.43 % (erneut UNIM). Die **Immo Vision Basel AG** liegt mit 0.65 % auf dem dritten Rang, nachdem sie im Vorjahr mit 0.59 % noch am besten lag.

Steuern

Die Fonds weisen einen tiefen Steueraufwand auf. Im Schnitt werden 6.6 % der Mieteinnahmen aufgewendet, gegenüber 6.9 % im Vorjahr. Die 15 Fonds, die die Steuern aufführen, wenden dafür 1.1 % (erneut MI-Fonds Immo) bis 21.1 % (wiederum UNIM) auf.

Die steuerliche Belastung der **Immo Vision Basel AG** nahm von 7.2 % auf 4.9 % ab.

Abschreibungen und Rückstellungen

Abschreibungen werden nur von wenigen Fonds vorgenommen. Viel wichtiger für sie sind die Rückstellungen. Wir fassen beide Posten zusammen.

Insgesamt konnten erneut positive Abschreibungen und Rückstellungen getätigt werden. Nach 2.4 % im Vorjahr wurden in diesem Jahr 2.5 % der Mieteinnahmen als Abschreibungen und Rückstellungen aufgebaut. Diesmal löste nur noch Swisca IFCA unter „Abschreibungen und Rückstellungen“ netto mehr auf als sie neu bildeten, und zwar Ausmass von -5.2 % der Mieteinnahmen. Auf der positiven Seite befinden sich 13 Fonds, die netto Abschreibungen und Rückstellungen tätigen konnten, fünf Fonds sogar im Ausmass von 0.8 % bis 16 %.

Bei der **Immo Vision Basel AG** lag dieser Posten mit 21.1 % viel höher als im Vorjahr (5.7 %).

Technisch bedingter, reiner Liegenschaftenaufwand

Die Fonds insgesamt wendeten dafür 26.9 % der Mieteinnahmen auf (29.7 % im Vorjahr). Die Spanne der einzelnen Fonds reichte von 11.2 % (Immofonds) bis 46.1 (UNIM).

Die **Immo Vision Basel AG** hat hier 21 % der Einnahmen aufgewendet (im Vorjahr 41.5 %).

Wie rentabel sind Immobilienfonds?

Im unteren Bereich der Tabelle haben wir nicht die - je nach Zinslage schwankenden - Börsenkurse verglichen, sondern die Rendite auf die Inventarwerte unter Berücksichtigung der Ausschüttungen. Die Inventarwerte sind mit den inneren Werten der **Immo Vision Basel AG** vergleichbar, die keine Ausschüttungen vornimmt. Die Rendite incl. Ausschüttung aller 17 Immobilienfonds ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen zwar auf 6.3 % (Vorjahr 5.3 %).

Kein einziger Fonds musste - unter Berücksichtigung der Ausschüttung - einen Rückgang des inneren Wertes in Kauf nehmen. Interswiss steigerte seinen inneren Wert um 9.1 % und damit – wie sechs weitere Fonds - besser gearbeitet als die **Immo Vision Basel AG**, die ihren Wert um 6.5 % steigern konnte.

Ein weiterer Fonds hat auf die DCF-Bewertungsmethode umgestellt, nur noch ein Fonds arbeitete noch mit der Verkehrswertmethode. Bezieht man die Mieterträge auf die neuen Verkehrswerte, so fällt auf, dass die Bruttorenditen der Fonds in den letzten Jahren deutlich gefallen sind, was nichts anderes heisst, als dass die Fonds ihre Liegenschaften aufgewertet haben. Im gewogenen Durchschnitt liegt diese Kennzahl nun bei 6.1 % (Im Vorjahr bei 6.2 %). Bei der Immo Vision stieg die durchschnittliche Bruttorendite von 6.84 % auf 7.1 %.

Schütten die Fonds nur Gewinn oder auch Substanz aus?

Endlich ist es so weit. Kein einziger Fonds weist nach der Ausschüttung einen tieferen Inventarwert mehr auf als vor 12 Monaten. Damit wird zum ersten Mal in zehn Jahren keine Substanz mehr ausgeschüttet.

Kommentar

Als Ganzheit betrachtet haben die Fonds im Geschäftsjahr 2007 bzw. 2006/2007 ein wesentlich besseres Resultat erwirtschaftet, als im Jahr zuvor. Die Durchschnittsrendite des Gesamtsektors stieg deutlich von 5.29 % auf 6.3 %.

Der auf alle Fonds ausgeweitete Vergleich hat die Ergebnisse der früheren Jahre im grossen ganzen bestätigt. Unsere Schlussfolgerungen lauten nach wie vor:

- **Der fondsspezifische Sonderaufwand ist beachtlich und steigt erneut an.**
- **Die steuerliche Belastung der Fonds liegt im Rahmen von ganz normalen Immobilien-Aktiengesellschaften.**
- **Zum ersten Mal seit mehr als zehn Jahren lösen die Immobilienfonds netto keine Rückstellungen mehr auf, d. h. die Substanz der Fonds wird erhalten.**
- **Die Immo Vision Basel AG steigerte ihren inneren Wert diesmal nur im durchschnittlichen Rahmen (7. Platz).**
- **Bei den Verwaltungskosten erwies sich die Immo Vision Basel AG im Vergleichsjahr als kostengünstig, jedoch mit dem 5. Platz nicht mehr als günstigstes Anlagevehikel. Hingegen weist unsere Firma eine der günstigsten TER-Quoten auf (3. Platz).**

Auch die diesjährigen Ergebnisse stellen für uns einen wichtigen Ansporn dar, weiterhin besser zu arbeiten als die Immobilienfonds.

HRR/HRH

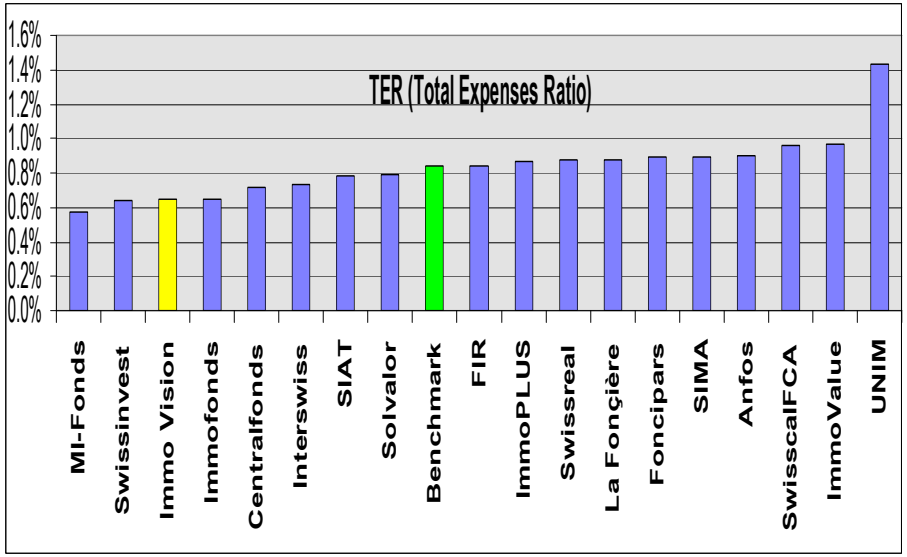
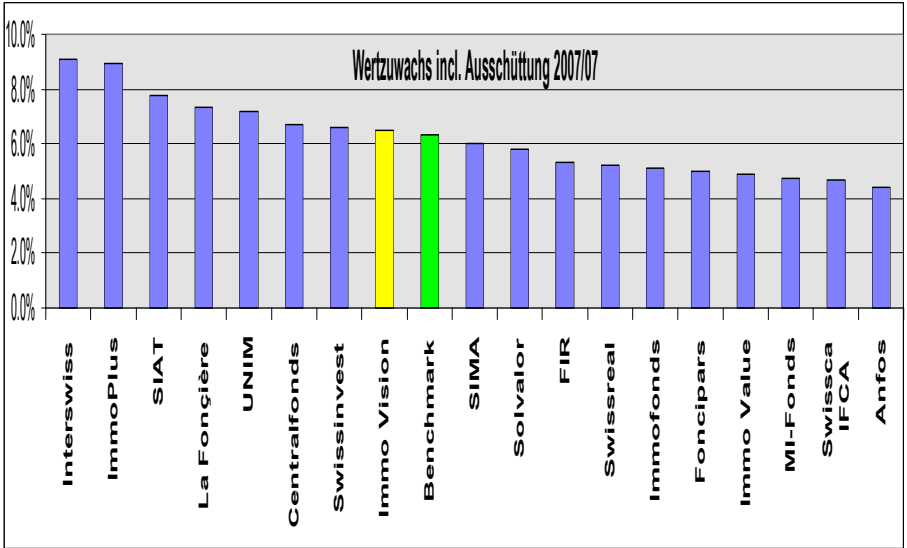
ERFOLGSRECHNUNG

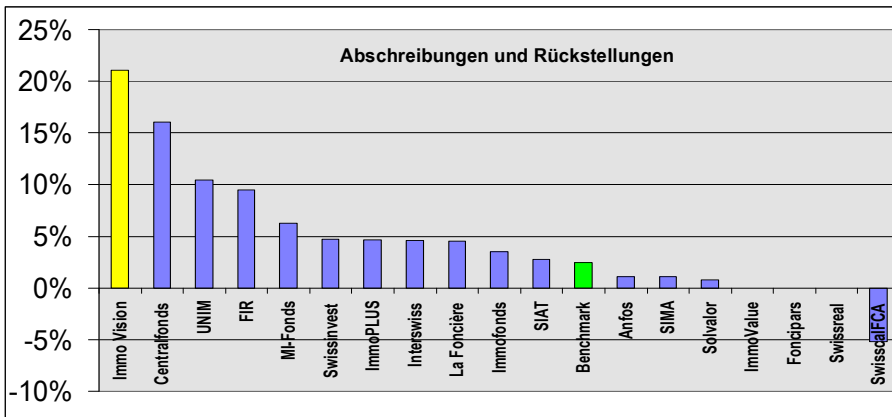
Jahr:

| | Immo Vision Basel AG | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 06-07 | 06-07 | 05-06 | 04-05 | 03-04 | 02-03 | 01-02 |
| Nettomieten pa in Mio CHF | 4.52 | 4.15 | 3.78 | 3.72 | 3.74 | 3.73 | 3.66 |
| Mieten | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 99.3% | 100% |
| Aktivierete Bauzinsen | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Kapitalgewinne, realisiert | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Sonstige Erträge | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.7% | 0.0% |
| Ausgaben Immobezogen | 86.1% | 74.0% | 71.8% | 73.4% | 75.1% | 84.8% | 89.6% |
| Hypozinsen | 43.6% | 32.4% | 26.4% | 25.7% | 24.2% | 34.7% | 44.3% |
| Darlehenszinsen | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Unterhalt/Reparatur | 7.0% | 20.3% | 23.7% | 27.7% | 19.8% | 25.0% | 16.7% |
| Liegenschaftenaufwand | 2.4% | 2.4% | 1.9% | 2.3% | 2.7% | 2.6% | 2.2% |
| Verwaltungsaufwand Immo | 6.7% | 5.7% | 6.0% | 5.5% | 5.7% | 6.0% | 4.9% |
| Steuern/Abgaben | 4.9% | 7.2% | 7.4% | 6.1% | 7.2% | 5.4% | 6.6% |
| Abschreibungen | 21.1% | 5.7% | 6.5% | 5.8% | 6.2% | 6.3% | 7.6% |
| Rückstellungen | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 4.7% | 6.0% |
| Sonstiger Aufwand | 0.4% | 0.2% | 0.0% | 0.3% | 9.2% | 0.2% | 1.4% |
| Verwaltungsaufwand AG/Fonds | 3.3% | 3.4% | 3.4% | 2.8% | 3.2% | 3.4% | 2.2% |
| Schätzungsaufwand | | | | | | | |
| Vergütung Fondsleitung | | | | | | | |
| Vergütung Depotbank | | | | | | | |
| Nettoertrag | 11.0% | 22.6% | 24.6% | 23.8% | 23.8% | 16.5% | 14.2% |
| A Zinsaufwand | 43.6% | 32.4% | 26.4% | 25.7% | 24.2% | 34.7% | 44.3% |
| B Abschreibungen/Rückstellung | 21.1% | 5.7% | 6.5% | 5.8% | 6.2% | 10.9% | 13.6% |
| C Technischer Immoaufwand | 21.0% | 35.6% | 38.9% | 41.5% | 35.5% | 39.0% | 30.4% |
| D Aufwand AG bzw Fonds | 3.3% | 3.4% | 3.4% | 2.8% | 3.2% | 3.4% | 2.2% |
| E Aufwand D plus Lieg-Verwalt. | 10.0% | 9.1% | 9.5% | 8.3% | 8.9% | 9.4% | 7.1% |
| F Gewinn | 11.0% | 22.6% | 24.6% | 23.8% | 23.8% | 16.5% | 14.2% |
| Cash Flow (Summen B+F) | 32.1% | 28.4% | 31.1% | 29.6% | 29.9% | 27.4% | 27.8% |
| Inventar/Innerer Wert Vorjahr | 288.5 | 271.9 | 255.0 | 238.0 | 222.6 | 202.0 | 183.6 |
| Ausschüttung lfd Jahr | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Inventarwert Berichtsjahr | 307.2 | 288.5 | 271.9 | 255.0 | 238.0 | 222.6 | 202.0 |
| Wertzuwachs incl. Ausschüttung | 6.5% | 6.1% | 6.6% | 7.1% | 6.9% | 10.2% | 10.0% |
| Kapsatz im Durchschnitt | 7.12% | 6.84% | 6.85% | 6.90% | 6.93% | 7.14% | 7.10% |
| Diskontsatz im Durchschnitt | | | | | | | |
| Hypobelastung auf Verkehrswert | 66.1% | 67.1% | 64.8% | 65.2% | 67.7% | 69.8% | 72.3% |
| Wohnanteil in % | 74.9% | 80.1% | 81.9% | 80.7% | 80% | 80% | 80% |
| Bewertungsmethode | EW | EW | EW | EW | EW | EW | EW |
| Betriebsgewinnmarge EBIT | 59.4% | 62.3% | 58.3% | 55.6% | 53.2% | 51.9% | 65.0% |
| Betriebsaufwandquote TER | 0.65% | 0.59% | 0.62% | 0.56% | 0.61% | 0.65% | 0.49% |
| EK-Rendite ROE | 2.38% | 4.79% | 5.04% | 5.13% | 5.42% | 4.87% | 4.48% |

| Index Bench- mark 2007 | 17 | 16 | 15 | 14 | 13 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 |
|---------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| | | Central | MI- | Immo | Swiss- | Sol- | Swiss- | IFCA | FIR | Fonci- |
| | UNIM 2007 | fonds 2007 | Fonds 2007 | Value 2007 | invest 06-07 | valor 06-07 | real 2007 | 2007 | 06-07 | 2007 |
| | 7.68 | 9.31 | 16.91 | 21.55 | 31.04 | 37.39 | 42.89 | 42.93 | 43.60 | 54.55 |
| | 99.4% | 98.9% | 93.0% | 99.6% | 97.2% | 86.4% | 96.0% | 96.5% | 98.1% | 98.5% |
| | 0.4% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.6% | 0.5% | 1.3% | 0.3% | 0.0% | 0.1% |
| | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 2.0% | 8.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.8% |
| | 0.2% | 1.1% | 7.0% | 0.4% | 0.2% | 4.9% | 2.7% | 3.2% | 1.9% | 0.6% |
| 38.01% | 71.0% | 57.8% | 43.4% | 32.5% | 48.1% | 46.6% | 33.3% | 30.4% | 51.6% | 42.0% |
| 7.83% | 14.1% | 16.4% | 10.1% | 6.7% | 11.6% | 4.3% | 10.9% | 11.3% | 0.3% | 3.8% |
| 0.59% | 0.3% | 0.6% | 0.9% | 0.0% | 0.2% | 0.0% | 0.0% | 0.3% | 1.1% | 0.0% |
| 13.60% | 13.2% | 8.7% | 11.9% | 12.2% | 16.5% | 9.1% | 14.9% | 7.0% | 12.8% | 21.2% |
| 4.94% | 7.2% | 10.9% | 3.3% | 6.8% | 4.5% | 11.2% | 4.5% | 7.0% | 7.2% | 7.2% |
| 4.06% | 4.6% | 5.2% | 5.6% | 0.0% | 3.9% | 5.9% | 0.0% | 0.0% | 6.7% | 0.0% |
| 6.64% | 21.1% | 0.0% | 1.1% | 6.8% | 6.7% | 15.2% | 3.0% | 9.9% | 13.9% | 9.8% |
| 0.44% | 10.5% | 13.9% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.6% | 0.0% | 0.0% | 0.2% | 0.0% |
| 2.01% | 0.0% | 2.1% | 6.3% | 0.0% | 4.7% | 0.2% | 0.0% | -5.2% | 9.3% | 0.0% |
| 0.23% | 0.1% | 0.0% | 4.4% | 0.1% | 0.2% | 0.2% | 0.0% | 0.1% | 0.1% | 0.0% |
| | 4.6% | 4.1% | 3.6% | 15.5% | 6.0% | 4.5% | 15.4% | 15.3% | 4.8% | 12.3% |
| | 1.1% | 0.6% | 0.3% | 0.0% | 0.7% | 0.3% | 0.0% | 0.0% | 0.9% | 0.0% |
| | 3.3% | 2.7% | 2.4% | 0.0% | 4.8% | 3.1% | 15.4% | 15.3% | 3.4% | 12.3% |
| | 0.2% | 0.8% | 1.0% | 15.5% | 0.6% | 1.0% | 0.0% | 0.0% | 0.6% | 0.0% |
| | 24.5% | 38.1% | 52.9% | 51.9% | 45.9% | 48.9% | 51.3% | 43.2% | 43.6% | 45.6% |
| 8.43% | 14.3% | 17.0% | 10.9% | 6.7% | 11.7% | 4.3% | 10.9% | 11.6% | 1.4% | 3.8% |
| 2.45% | 10.5% | 16.0% | 6.3% | 0.0% | 4.7% | 0.8% | 0.0% | -5.2% | 9.5% | 0.0% |
| 26.90% | 46.1% | 24.8% | 21.9% | 25.7% | 31.5% | 41.4% | 22.4% | 23.8% | 40.6% | 38.2% |
| 8.03% | 4.6% | 4.1% | 3.6% | 15.5% | 6.0% | 4.5% | 15.4% | 15.3% | 4.8% | 12.3% |
| 13.32% | 9.22% | 9.34% | 9.20% | 15.5% | 9.90% | 10.3% | 15.4% | 15.27% | 11.5% | 12.3% |
| 49.92% | 24.5% | 38.1% | 52.9% | 51.9% | 45.9% | 48.9% | 51.3% | 43.2% | 43.6% | 45.6% |
| 52.37% | 34.9% | 54.1% | 59.2% | 51.9% | 50.6% | 49.7% | 51.3% | 38.0% | 53.1% | 45.6% |
| | 4767.9 | 2766.6 | 150.65 | 444.87 | 98.26 | 169.46 | 57.78 | 261.42 | 97.67 | 60.60 |
| | 200.0 | 115.0 | 6.50 | 18.00 | 4.15 | 6.50 | 2.50 | 10.50 | 3.65 | 2.40 |
| | 4909.1 | 2836.5 | 151.29 | 448.67 | 100.57 | 172.78 | 58.28 | 263.15 | 99.23 | 61.23 |
| 6.33% | 7.2% | 6.7% | 4.7% | 4.9% | 6.6% | 5.8% | 5.2% | 4.7% | 5.3% | 5.0% |
| 6.13% | 8.81% | 7.20% | 5.28% | 6.37% | 5.99% | 6.57% | 5.10% | 6.08% | 7.24% | 7.06% |
| | kA | 5.04% | 5.26% | 5.09% | 4.90% | kA | 5.10% | 5.06% | 5.30% | 4.70% |
| 18.48% | 39.8% | 39.6% | 18.9% | 14.1% | 20.8% | 12.0% | 23.8% | 17.1% | 0.4% | 11.6% |
| 63.76% | 88% | 89% | 79% | 87% | 82% | 95% | 2% | 91% | 94% | 90% |
| | DCF | DCF | DCF | DCF | DCF | VW | DCF | DCF | DCF | DCF |
| 72.10% | 59.9% | 70.9% | 69.0% | 64.4% | 68.3% | 70.2% | 75.6% | 68.5% | 57.1% | 68.8% |
| 0.84% | 1.43% | 0.72% | 0.57% | 0.97% | 0.64% | 0.79% | 0.88% | 0.96% | 0.84% | 0.89% |
| 6.13% | 6.95% | 4.50% | 4.74% | 5.01% | 5.80% | 5.52% | 5.10% | 4.96% | 5.15% | 4.80% |

| | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
|---------------------------------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------|---------------|
| | Immo- fonds | Immo PLUS | La Fon cière | An- fos | Inter- swiss | SIAT | SIMA |
| Jahr: | 06-07 | 06-07 | 06-07 | 06-07 | 06-07 | 06-07 | 2007 |
| ERFOLGSRECHNUNG | | | | | | | |
| Nettomieten pa in Mio CHF | 54.62 | 56.89 | 64.34 | 87.43 | 87.71 | 115.51 | 272.67 |
| Mieten | 95.7% | 100.2% | 97.0% | 96.5% | 93.1% | 98.3% | 105.7% |
| Aktivierete Bauzinsen | 2.2% | 0.0% | 0.0% | 0.9% | 0.0% | 0.0% | 0.6% |
| Kapitalgewinne, realisiert | 1.3% | -0.6% | 2.6% | 1.3% | 6.8% | 1.6% | -7.0% |
| Sonstige Erträge | 0.9% | 0.4% | 0.5% | 1.3% | 0.1% | 0.1% | 0.7% |
| Ausgaben Immobezogen | 23.0% | 43.0% | 55.2% | 37.1% | 34.7% | 38.2% | 32.3% |
| Hypoziinsen | 8.4% | 14.2% | 6.6% | 10.4% | 8.3% | 7.5% | 6.4% |
| Darlehensziinsen | 0.0% | 0.3% | 0.0% | 0.0% | 1.9% | 1.7% | 0.5% |
| Unterhalt/Reparatur | 11.2% | 7.3% | 18.1% | 16.0% | 7.8% | 13.3% | 15.7% |
| Liegenschaftenaufwand | 0.0% | 5.1% | 6.8% | 4.1% | 4.5% | 4.7% | 3.8% |
| Verwaltungsaufwand Immo | 0.0% | 5.0% | 6.4% | 0.0% | 2.8% | 3.7% | 0.0% |
| Steuern/Abgaben | 0.0% | 6.2% | 12.7% | 5.1% | 4.8% | 4.5% | 4.5% |
| Abschreibungen | 0.0% | 0.0% | 3.0% | 0.0% | 0.1% | 0.0% | 0.1% |
| Rückstellungen | 3.5% | 4.7% | 1.5% | 1.1% | 4.6% | 2.7% | 1.1% |
| Sonstiger Aufwand | 0.0% | 0.2% | 0.2% | 0.5% | 0.1% | 0.1% | 0.3% |
| Verwaltungsaufwand AG/Fonds | 10.4% | 9.6% | 4.9% | 14.0% | 8.2% | 8.9% | 16.0% |
| Schätzungsaufwand | 0.0% | 0.3% | 0.4% | 0.0% | 0.3% | 0.4% | 0.0% |
| Vergütung Fondsleitung | 10.4% | 8.3% | 3.8% | 14.0% | 7.2% | 8.0% | 16.0% |
| Vergütung Depotbank | 0.0% | 1.0% | 0.7% | 0.0% | 0.7% | 0.5% | 0.0% |
| Nettoertrag | 59.7% | 47.4% | 39.9% | 48.9% | 57.1% | 52.9% | 51.8% |
| A Zinsaufwand | 8.4% | 14.6% | 6.6% | 10.4% | 10.2% | 9.2% | 6.9% |
| B Abschreibungen/Rückstellung | 3.5% | 4.7% | 4.5% | 1.1% | 4.6% | 2.7% | 1.1% |
| C Technischer Immoaufwand | 11.2% | 23.6% | 44.0% | 25.1% | 19.9% | 26.2% | 24.0% |
| D Aufwand AG bzw Fonds | 10.4% | 9.6% | 4.9% | 14.0% | 8.2% | 8.9% | 16.0% |
| E Aufwand D plus Lieg-Verwalt. | 10.4% | 14.6% | 11.3% | 14.0% | 11.0% | 12.5% | 16.0% |
| F Gewinn | 59.7% | 47.4% | 39.9% | 48.9% | 57.1% | 52.9% | 51.8% |
| Cash Flow (Summen B+F) | 63.2% | 52.1% | 44.4% | 50.0% | 61.7% | 55.6% | 52.9% |
| Inventar/Innerer Wert Vorjahr | 291.4 | 720.7 | 534.4 | 47.46 | 162.4 | 114.5 | 73.12 |
| Ausschüttung lfd Jahr | 13.5 | 12.0 | 19.5 | 2.00 | 8.2 | 5.2 | 3.10 |
| Inventarwert Berichtsjahr | 292.8 | 773.1 | 554.0 | 47.55 | 169.0 | 118.2 | 74.40 |
| Wertzuwachs incl. Ausschüttung | 5.1% | 8.9% | 7.3% | 4.4% | 9.1% | 7.8% | 6.0% |
| Kapsatz im Durchschnitt | 5.90% | 5.66% | 7.51% | 6.06% | 5.93% | 5.93% | 5.81% |
| Diskontsatz im Durchschnitt | kA | kA | 5.31% | 4.80% | 4.96% | 4.91% | 4.80% |
| Hypobelastung auf Verkehrswert | 13.8% | 21.7% | 17.3% | 26.1% | 28.0% | 24.8% | 14.1% |
| Wohnanteil in % | 93% | 12% | 73% | 80% | 37% | 65% | 54% |
| Bewertungsmethode | DCF | DCF | DCF | DCF | DCF | DCF | DCF |
| Betriebsgewinnmarge EBIT | 75.0% | 74.7% | 61.1% | 74.0% | 77.7% | 73.8% | 75.4% |
| Betriebsaufwandquote TER | 0.65% | 0.87% | 0.88% | 0.90% | 0.73% | 0.78% | 0.89% |
| EK-Rendite ROE | 4.81% | 8.83% | 7.05% | 4.30% | 8.74% | 7.68% | 5.80% |





Unsere neue Liegenschaft



Sternenfeldstrasse 16, 4127 Birsfelden, Ansicht von Süden

Unsere neue Liegenschaft



Ansicht von Westen mit der Bushaltestelle vor dem Gebäude



Auslieferungslager mit Büros im EG

