

Immo Vision Basel AG

Güterstrasse 86 a, 4053 Basel
Telefon: 061-284-9899
Telefax: 061-284-9890
e-mail: info@immo-vision.ch
Internet: IMMO-VISION.CH
Valoren Nummer: 435 290

Verwaltungsrat

Hans-Rudolf Roth, Basel
Präsident

Hans Rudolf Hecht, Füllinsdorf
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Stefan Schmid, Basel
Advokat und Notar

Rolf Furrer, Basel
Architekt ETH BSA SIA

Geschäftsführung

Hecht & Meili Treuhand AG
Güterstrasse 86 a, 4053 Basel
Telefon: 061-284-9898
Telefax: 061-284-9890

Revisionsstelle:

Testor Treuhand AG, 4001 Basel

Investors Relations und Aktienhandel:

Hans-Rudolf Roth
Vermögensverwaltung und
Anlageberatung
Bruderholzallee 169, 4024 Basel
Telefon: 061-363-2211 vormittags
Telefax: 061-363-2215

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Vorwort des Präsidenten | 3 |
| Zielsetzung der Immo Vision Basel AG | 5 |
| Mitglieder des Verwaltungsrates | 6 |
| Grundsätze der Unternehmensführung | 7 |
| Bewertungsgrundsätze | 9 |
| Bericht über das Geschäftsjahr 1998/99 | |
| Kaufverhandlungen | 10 |
| Bewirtschaftungskosten | 11 |
| Regionale Wertschöpfung | 11 |
| Geschäftsleitung und Liegenschaftsverwaltung | 11 |
| Entschädigung an den Verwaltungsrat | 12 |
| Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre | 12 |
| Wiederverkaufswerte der Liegenschaften | 12 |
| Ertrags-, Buch- und Gebäudeversicherungswerte | 13 |
| Hypotheken | 13 |
| Cash Flow | 14 |
| Entwicklung des inneren Werts der Aktie | 14 |
| Entwicklung in unseren Liegenschaften | 15 |
| Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr | 18 |
| Liegenschaftsverzeichnis | 19 |
| Jahresrechnung | |
| Erfolgsrechnung 1998/99 | 20 |
| Bilanz per 30. Juni 1999 | 21 |
| Anhang zur Jahresrechnung | 22 |
| Bericht der Revisionsstelle | 23 |
| Bilanzgewinn | 24 |
| Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns | 24 |
| Eigenkapital | 25 |
| Mittelflussrechnung 1998/99 | 26 |
| Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 1999 | 27 |
| Anhang: Vergleich mit 26 Immobilienfonds | |
| Gesamtmarkt der indirekten Geldanlage in CH-Immobilien | 28 |
| Tabellarische Uebersicht CH-Gesamtmarkt | 29 |
| Wie 26 Immo Fonds und die Immo Vision gearbeitet haben | 30 |
| Fondsvergleich: Uebersichtstabellen und Grafiken | 34-40 |

Vorwort des Präsidenten

Erfreulicherweise hat sich der Wirtschaftshimmel etwas aufgeheitelt. Die europäische und damit verbunden unsere Wirtschaft scheinen Fuss zu fassen, auch wenn noch viele strukturelle und demografische Probleme ungelöst sind. Immerhin sinken bei uns die Arbeitslosenzahlen, was sich positiv auf den Wohnungsmarkt auswirken dürfte.

Noch immer kämpft nicht nur die Immobilienwirtschaft mit deflationären Tendenzen im Marktumfeld. Die Auswirkungen der Asienkrise auf Europa waren glücklicherweise nicht so stark, wie wir dies anfänglich befürchteten. Die im letzten Geschäftsbericht zitierte Aussage Allan Metzlers "it's time to print money" wurde sogar umgesetzt, allerdings nicht von den Zentralbanken, aber vermutlich trotzdem im Sinne Metzlers. Die europäische Währung und mit ihr der CH-Franken wurden zurückgestuft, der Oelpreis ist gestiegen und die Nominalzinsen sind immer noch kaum höher als vor einem Jahr. Die US-Börsen stehen auf einem Niveau, das man als überbewertet bezeichnen darf, was von den europäischen so nicht gesagt werden kann.

Trotz all diesen positiven Anzeichen stellen wir fest, dass die deflationäre Wirtschaftspolitik weitergeführt wird. Die Gefahr eines monetären Overkills besteht - zumindest im europäischen Raum und damit in der Schweiz - immer noch. Gewisse Zentralbanken sind nach wie vor damit beschäftigt, die alten Inflationsschlachten zu schlagen, anstatt auf die - auch nicht mehr so neuen - deflationären Entwicklungen adäquat zu reagieren.

Für unsere Firma bedeuten diese Rahmenbedingungen, dass wir weiterhin nicht mit steigenden Immobilienpreisen rechnen. Vielmehr bleibt der Schwerpunkt bei einer guten Bewirtschaftung der uns anvertrauten Liegenschaften.

Die hohen Investitionen in den Einbau von drei Läden in Basel bedeuten keine Abkehr vom Schwerpunkt Wohnliegenschaften. Vielmehr versuchen wir, am richtigen Ort die richtigen Mieteinheiten bereitzustellen, und das können eben auch Läden sein. Aber auch nicht-monetäre Massnahmen bleiben wichtig, wie das Beispiel unserer Ueberbauung in Rheinfelden zeigt. Eine gute Betreuung zusammen mit einer engagierten Hauswartung helfen mit, ein gutes Klima im Haus zu schaffen und zu bewahren.

Interessant sind Entwicklungen bei unseren viel grösseren Konkurrenten. So kam es in jüngster Zeit zu Neugründungen oder Ausweitungen bei bestehenden Immobilienfirmen. Maag und Intershop befinden sich auf Expansionskurs, vorwiegend im Büro- und Gewerbebereich

(Einkaufszentren). Bei Warteck Invest wurde die Strategie neu formuliert, die überhohe Liquidität soll in neu zu erwerbende Renditeliegenschaften investiert werden.

Allerdings fließen die meisten der neuen - und auch die Ausweitung der bisherigen - Anlagen in Büro- und Gewerbebauten, kaum jemand fokussiert sich auf Wohnimmobilien. Dies bedeutet, dass wir mit den Immobilienfonds, der Agruna und der Warteck Invest immer noch am nächsten verwandt sind.

Toll war der Kommentar im "Immobilien-Business 7-8/99" über unsere offene Berichterstattung. Er zeigt uns, wie sehr detaillierte Information der Anlegenden und eine seriöse Arbeit geschätzt werden. Wer Geld anlegt, sollte sich nicht nur auf schöne Prospekte und klingende Namen verlassen, sondern auf umfassende Informationen achten über die Geschäftstätigkeit und auf die Art, wie diese vermittelt werden.

Der positive Kommentar über uns ist aber kein Grund zum Ausruhen. Wir versuchen, Sie mit weiteren Informationen zu versorgen, wobei wir natürlich auch auf die Uebersichtlichkeit achten. So finden Sie in diesem Jahresbericht neu eine Rubrik mit unserem Beitrag zur "regionalen Wertschöpfung". Wegen Investitionen lag dieser Beitrag höher als die gesamten Mieteinnahmen. Weiter haben wir den diesjährigen Fondsvergleich ausgeweitet, allerdings sind die Schlussfolgerungen der früheren Jahre die gleichen geblieben.

Noch ein klärendes Wort zum leidigen Thema Steuern: Unsere Firma versucht lediglich, einen Beitrag zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zu bieten (das ist die doppelte Besteuerung der gleichen Erträge, einmal bei unserer Firma, das zweite Mal bei den Aktionären und Aktionärinnen unserer Firma). Eine völlige Steuervermeidung können auch wir nicht erreichen. Obwohl wir immer wieder die Bedeutung des Aktiensparens und der damit verbundenen möglichen Steuereinsparung hervorheben, müssen wir darauf hinweisen, dass unsere Gesellschaft respektable Steuerbeträge an den Fiskus abliefern. Bei den von uns entrichteten Steuern handelt es sich um lokale Immobiliensteuern, kantonale Ertragssteuern und um eidgenössische Stempelabgaben.

Auch im kommenden Jahr werden wir unsere bisherige Geschäftspolitik weiterverfolgen. Unser Ziel ist eine Expansion im doppelten Sinn: Einerseits möchten wir weitere gute Liegenschaften erwerben, welche unseren strengen Anforderungen an Qualität und Rendite genügen und andererseits soll der Kreis der Aktionärinnen und Aktionäre erweitert und unsere Geschäftstätigkeit so breiter abgestützt werden.

Basel, im August 1999

Hans-Rudolf Roth

Zielsetzung der Immo Vision Basel AG

Die Immo Vision Basel AG setzt sich zum Ziel, ihrer Kundschaft Anlagen anzubieten, welche folgende Grundsätze beachten:

- die Geldanlage genügt strengsten ethischen und ökologischen Kriterien;
- das Ziel ist eine stabile Wertsteigerung im Raum Nordwestschweiz;
- Sicherheit durch Professionalität;
- Aktiensparen anstatt Doppelbesteuerung.

Zu diesem Zweck erwirbt und hält die Immo Vision Basel AG Altliegenschaften in der Nordwestschweiz, vorzugsweise reine Wohnhäuser oder Liegenschaften mit hohem Wohnanteil.

Mit dem Kauf von Altliegenschaften kann bestehender Wohnraum - im Vergleich zu den Erstellungskosten für neuen Wohnraum - zu günstigen 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) miteingerechnet werden.

Unser Anlagevorschlag richtet sich an folgenden Interessenten- und Interessentinnenkreis:

- Personen, die sowohl eine sichere als auch eine ethisch und ökologisch vertretbare Geldanlage suchen;
- Personen, welche selber keine eigenen Häuser kaufen und dennoch einen Teil ihres Vermögens in sicheren Immobilien anlegen wollen;
- Privatpersonen, welche die steuerlichen Vorteile des Aktiensparens bevorzugen (Kapitalgewinn anstatt Ausschüttung);
- Anlegende, welche sich gezielt auf die Nordwestschweiz konzentrieren wollen;
- Personen, welche eine Anlage in Schweizer Franken suchen und kein Kursrisiko eingehen möchten.

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 SVFV (Schweizerische Vereinigung für Finanzanalyse und Vermögensverwaltung).

Rolf Furrer

Geboren 1955, Schulen in Basel.
Architekturstudium an der ETH Lausanne und der ETH Zürich.
Auslandsaufenthalte, Assistenz an der ETH Zürich.
Seit 1984 eigenes Architekturbüro in Basel.
Mitglied SIA (Schweizerischer Ingenieur und Architekten Verein) und BSA (Bund Schweizer Architekten).

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 und eidg. dipl. Immobilien-Treu-händer.
Mitglied Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK-SVIT
Mitglied im Anlageausschuss einer ethisch orientierten Pensionskasse.
Eigentümer 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 Stückelberger Basel.
Stellvertretender Geschäftsführer der Vereinigung Schweizerischer Unternehmen in Deutschland.

Grundsätze der Unternehmensführung

Prüfsteine für den Liegenschaftenerwerb

Um unsere Zielsetzung möglichst gut anzunähern, erwerben wir ausschliesslich Liegenschaften, die den folgenden vier „Immo-Vision“ Kriterien entsprechen:

- Wohnimmobilien ohne oder mit nur geringem Gewerbeanteil;
- Preisgünstige Mieten im Vergleich zur Umgebung;
- Hoher Cashflow oder das Potential dazu;
- Lage in der Nordwestschweiz.

Die Beachtung branchenüblicher Kriterien (wie zB Architektur, Bausubstanz, Potential der Umgebung, Wohnungsgrundrisse und -grössen, Nachfrage, Zukunftsaussichten der Makro- und Mikrolage etc) versteht sich von selbst.

Kontrollierende Aktionäre

Die Immo Vision Basel AG weist zwei Kategorien von Namenaktien auf. Die Stimmrechtsaktien im Nennwert von CHF 100.- werden von den vier Aktionären gehalten, die gleichzeitig auch den Verwaltungsrat stellen. Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50 % der Stimmen. Die Namenaktien im Nennwert von 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, wie sie von den Gründern definiert worden ist, werden die erarbeiteten Ueberschüsse folgendermassen eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken im 2. Rang;
- Kauf weiterer Liegenschaften;

- Investitionen in Häuser, welche sich bereits im Eigentum der Gesellschaft befinden.

Dem Ziel, ein Wachstum der Eigenmittel zu erreichen und damit die Aktionsfähigkeit der Gesellschaft zu festigen und zu erhöhen, wird Vorrang gegeben gegenüber der Ausschüttung einer Dividende. Dieses Vorgehen bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile auf dem Immobilienmarkt und vor allem auch Zinsvorteile gegenüber den kreditgebenden Banken. Für den Aktionär und die Aktionärin wird die fehlende Ausschüttung 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 verfolgen.

Verwaltungskosten

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

Die Verwaltung der Liegenschaften im Eigentum der Immo Vision Basel AG wird von Fall zu Fall bestimmt; das Verwaltungshonorar bemisst sich am Mietertrag und ist somit erfolgsabhängig festgelegt.

Das gilt auch für die Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrates, welche grundsätzlich abhängig ist vom Geschäftserfolg.

Finanzierung

Die Immo Vision Basel AG hat sich zum Ziel gesetzt, 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 80 % auf den Wert der eigenen Liegenschaften gerechnet) als Ueberbrückungsfinanzierung bis zur Schaffung der notwendigen Eigenmittel. Dies kann durch eine weitere Kapitalerhöhung und/oder durch die einbehaltenen Gewinne erreicht werden.

Auftragsvergabe an Handwerks- und Lieferfirmen

Reparaturaufträge und Aufträge für wertvermehrende Aufwendungen 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 aktiviert; ebenfalls aktiviert werden allfällige wertvermehrende Investitionen, sofern diese durch entsprechende Mieterhöhungen honoriert werden. Pro Jahr werden Abschreibungen auf den Gestehungskosten vorgenommen, die aber im Rahmen der steuerlich maximal zulässigen Sätze bleiben müssen (1 % bis 1.5 %).

Sollten die Liegenschaften jedoch gemäss diesen Grundsätzen höher bilanziert sein als die zu erwartenden Wiederverkaufswerte, so behält sich die Immo Vision Basel AG eine Sonderabschreibung vor.

B Wiederverkaufswerte der Liegenschaften

Zur Ueberprüfung der Bilanzierung nach den Gestehungskosten und zur Berechnung des inneren Wertes der Aktie wird der Wert der Liegenschaften gemäss Wiederverkaufswert festgelegt. Grundsätzlich erfolgt die Bewertung nach dem Ertragswert, was bedeutet, dass die - auf ein Jahr hochgerechneten - aktuellen Nettomieten 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 von verschiedenen Kriterien abhängiger Zuschlag wie zB Lage, Alter, Ausbaustandard, Gebäudezustand, Miethöhe, Verkäuflichkeit etc. Die aktuelle Inflation berücksichtigen wir ebenfalls, allerdings liegt der betreffende Zuschlagsteil in einem umgekehrten Verhältnis zur jeweiligen Inflationsrate.

Bericht über das Geschäftsjahr 1998/99

Im Berichtsjahr konnten keine Liegenschaften erworben werden. So dürfen wir von einem interessanten Jahr der Konsolidierung berichten.

Die Geschäftstätigkeit weitete sich finanziell erheblich aus. Der Erwerb in Rheinfelden vom vergangenen Jahr wirkte sich bereits in der Bilanz des Vorjahrs (per 30. Juni 1998) aus. In der Erfolgsrechnung hingegen kommt die Übernahme erst in diesem Geschäftsjahr zahlenmässig vollständig zum Vorschein. Damit verbunden stiegen die Mieteinnahmen um 36 % auf fast 1.4 Millionen Franken. Der für uns so wichtige Cash Flow erreichte den Wert von CHF 377'823.-. Das ist nur knapp 7 % mehr als im Vorjahr, was vor allem mit den anfänglich sehr beträchtlichen Leerständen in Rheinfelden und den unumgänglichen Mietausfällen während den Umbauten im Komplex Güterstrasse/Pfeffingerstrasse in Basel zusammenhängt.

Die Prognose im Ausblick vom vergangenen Geschäftsbericht haben wir bei den Mieteinnahmen um CHF 20'000.- und beim Cash Flow um CHF 72'000.- unterschritten. Unsere Budgetzahlen lagen somit etwas zu hoch.

Dank der Kapitalerhöhung zu Beginn des Geschäftsjahres und dem leicht erhöhten Cash Flow konnten wir wiederum einen grossen Teil der 2. Hypotheken zurückzahlen.

Kaufverhandlungen

Erneut haben wir eine Vielzahl von Objekten geprüft, denn es werden immer noch viele Mehrfamilienhäuser auf dem Markt angeboten. Leider erfüllen aber die wenigsten der offerierten Immobilien die „Immo Vision“ Kriterien. Wir stellen immer wieder ähnliche Mängel bei den angebotenen Liegenschaften fest wie etwa hoher Kleinwohnungsanteil, schlechte Lage und unbefriedigende Bausubstanz.

Erfreulich ist die Tatsache, dass eine Verhandlung erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Der Kaufvertrag wurde aber erst im Juli 1999, dh im neuen Geschäftsjahr unterzeichnet.

Mit Antritt auf den 1. Oktober 1999 erwerben wir eine ansehnliche Liegenschaft mit zehn grossen Wohnungen und einem gewerblich nutzbaren Hinterhaus mit Büros, Garagen und Autoabstellplätzen im Basler Gundeldingerquartier.

Bewirtschaftungskosten

Im Vorjahr sind die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Bewirtschaftung absolut und relativ gefallen, was auf mehrere Jahre hinaus betrachtet nicht andauern konnte.

So haben sich die Bewirtschaftungskosten im Berichtsjahr wieder erhöht, zumindest in absoluten Zahlen gemessen. Einerseits hat sich unsere Geschäftstätigkeit ausgeweitet, andererseits haben wir Reparaturen ausgeführt, die im Vorjahr zwar vorbereitet, für die aber noch keine Aufträge vergeben worden waren. Dies war insbesondere in den Liegenschaften in Pratteln und im Gundeldingerquartier der Fall. Weiter hatten wir deutlich mehr Mietwechsel zu verzeichnen als im Vorjahr, was fast immer Instandstellungskosten verursacht.

Regionale Wertschöpfung

Die durch die Tätigkeit der Immo Vision verursachten Impulse auf die lokale und regionale Wirtschaft bestehen einerseits aus werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen in die bestehenden Liegenschaften, andererseits aus den Ausgaben für Hauswartung, Revision, Kapitalerhöhung und die Gesellschafts- und Liegenschaftsverwaltung. Ohne Anspruch auf Wissenschaftlichkeit bezeichnen wir die Summe dieser Impulse als „regionale Wertschöpfung“. Diese Wertschöpfung setzte sich im Geschäftsjahr 1998/99 wie folgt zusammen:

| | |
|--|-------------------|
| Wertvermehrende Investitionen | CHF 1'375'894 |
| Werterhaltende Investitionen | CHF 212'283 |
| Betrieblicher Aufwand und Hauswartung | CHF 23'990 |
| Versicherungen und Gebühren | CHF 14'626 |
| <u>Liegenschaftsverwaltung incl. AG-Verwaltung</u> | <u>CHF 98'949</u> |

Regionale Wertschöpfung **CHF 1'725'742**

Damit übersteigt unser Betrag zur regionalen Wertschöpfung die gesamten Mieteinnahmen im Berichtsjahr.

Geschäftsleitung und Liegenschaftsverwaltung

Die Geschäftsführung der Immo Vision Basel AG oblag auch im vergangenen Jahr der „Hecht & Meili Treuhand AG“ in Basel. Die Liegenschaften werden ebenfalls von der „Hecht & Meili Treuhand AG“ verwaltet, mit Ausnahme der Häuser in Tecknau/BL, wo die technische Verwaltung durch die „IT Immobilien Treuhand AG, Basel und Gelterkinder“ erfolgt. Die Verwaltungshonorare sind erfolgsabhängig festgelegt worden.

Entschädigung an den Verwaltungsrat

Auch im Geschäftsjahr 1998/99 wurden weder Sitzungsgelder oder Tantiemen an die Verwaltungsräte ausgeschüttet.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben die Möglichkeit, mittels Optionsrechten, weitere Aktien der Immo Vision Basel AG zu erwerben. Damit wird eine Entschädigung für die Verwaltungsratsstätigkeit ausschliesslich an den Erfolg der Firma gebunden.

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

Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre

Erfreulicherweise nimmt die Zahl der Aktionärinnen und Aktionäre stetig zu. Am Bilanzstichtag waren 73 (im Vorjahr 43) Personen im Aktienregister eingetragen.

Wiederverkaufswerte der Liegenschaften im Eigentum der Immo Vision Basel AG per 30. Juni 1999

Grundsätzlich bewerten wir unsere Liegenschaften nach dem Ertragswert, gemäss den auf Seite 9 dargelegten Grundsätzen. Verschiedene Faktoren beeinflussen dabei die für die Ertragswertermittlung entscheidende Höhe des Kapitalisierungssatzes.

Im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr haben sich die Hypothekarzinsätze im 1. Rang für erstklassige Schuldnerinnen und Schuldner von 4 % auf 3.75 % zurückgebildet. Dieser geringe Zinsrückgang hängt mit der weiterhin deflationären Wirtschaftspolitik zusammen. Gleichzeitig stellen wir fest, dass die Realzinsen (die von den Banken angebotenen Zinssätze, vermindert um die jeweilige Inflationsrate) heute trotzdem immer noch recht hoch liegen, verglichen mit den Jahren vor 1995. Dies ist der Grund, weshalb wir die Kapitalisierungssätze für die Bewertung unserer Liegenschaften - ausser bei Rheinfelden - wiederum nicht gesenkt haben, da in Zeiten ohne Inflation die Preise von Immobilien - allgemein gesprochen - nicht wachsen können. Die Senkung des sehr hohen Kapitalisierungssatzes bei Rheinfelden um 0.25 % hängt damit zusammen,

dass wir die Vollvermietung erreicht haben und auch im Umfeld die Leerstände zurückgegangen sind. Sollte sich die Vollvermietung halten, so können wir den Kapitalisierungssatz für Rheinfelden im Verlauf der nächsten Zeit weiter senken.

Ertrags-, Buch- und Gebäudeversicherungswerte

| <u>Liegenschaft</u> | Nettomieten pa CHF | Kapitalisierungssatz % % | Ertragswerte CHF | Buchwerte CHF | Gebäudeversicherungswerte CHF |
|--|--------------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------------------|
| Mattenweg 8 4133 Pratteln | 126'924 | 7.00 % | 1'813'200 | 1'620'000 | 1'804'000 |
| Güter-/Pfeffingerstrasse 4053 Basel | 555'220 | 7.00 % | 7'931'714 | 6'840'000 | 7'710'000 |
| Wattstrasse 6 4056 Basel | 151'428 | 7.25 % | 2'088'662 | 2'070'000 | 2'113'000 |
| 4492 Tecknau | 263'808 | 7.00 % | 3'768'686 | 3'460'000 | 5'038'000 |
| Alte Saline 4310 Rheinfelden | 475'860 | 7.75 % | 6'140'129 | 5'520'000 | 6'823'000 |
| Summen | 1'573'240 | | 21'742'391 | 19'510'000 | 23'488'000 |

Hypotheken

Zwecks Risikoverteilung und -minimierung wählten wir verschiedene Hypothekenformen. Die Fremdmittel nehmen wir bei unterschiedlichen Instituten auf. Die Finanzierung der erworbenen Liegenschaften erfolgt sowohl über variable Hypotheken, über Festhypotheken verschiedener Laufzeiten, als auch über Rollover-Hypotheken. Die Summe der Hypothekarschulden lag per 30. Juni 1999 bei CHF 13'107'500 (im Vorjahr CHF 13'917'500).

Die durchschnittliche Verzinsung der Hypotheken am Ende des Geschäftsjahres lag bei 4.03 % (im Vorjahr 4.14 %). Es handelt sich hier um einen gewogenen Durchschnitt aller Hypotheken.

Cash Flow

Wie schon im letzten Bericht ausgeführt, kommt dem Cash Flow in einer Immobilienanlagegesellschaft wie der unseren eine überaus wichtige Aussagekraft zu. Er ist vielleicht noch wichtiger als der Gewinn, zeigt der Cash Flow doch die Fähigkeit der Firma 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 |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| 1. Geschäftsjahr 1995/96 | CHF 57'994 | 16.1 % |
| 2. Geschäftsjahr 1996/97 | CHF 174'697 | 22.9 % |
| 3. Geschäftsjahr 1997/98 | CHF 354'354 | 34.8 % |
| 4. Geschäftsjahr 1998/99 | CHF 377'823 | 27.3 % |

Entwicklung des inneren Werts der Aktie

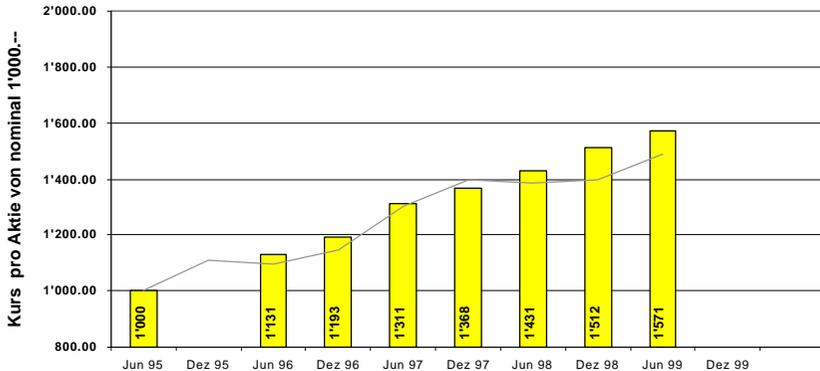
Die detaillierte Berechnung per 30. Juni 1999 finden Sie auf Seite 27.

| | | Innerer Wert | Stei- gerung |
|---------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| Gründung der Gesellschaft | per Juli 1995 | 100.0 % | |
| Geschäftsabschluss | per 30. Juni 1996 | 113.1 % | + 13.1 % |
| Geschäftsabschluss | per 30. Juni 1997 | 131.1 % | + 15.9 % |
| Geschäftsabschluss | per 30. Juni 1998 | 143.1 % | + 9.1 % |
| Geschäftsabschluss | per 30. Juni 1999 | 157.1 % | + 9.8 % |

Die Bedeutung des inneren Wertes liegt darin, dass sich die Kursentwicklung einer Aktie langfristig betrachtet nach den fundamentalen Daten richtet.

Immo Vision Basel AG

Entwicklung des inneren Wertes seit der Gründung am 30.6.1998
verglichen mit dem LIPPER (BOPP ISB) Swiss Real Estate Fund Index



Entwicklung in unseren Liegenschaften

Mattenweg, Pratteln/BL

Es kam bei 13 Einheiten zu drei Wohnungswechseln.

Die Mieten blieben praktisch unverändert.

Der Anschluss an die Quartierwärmeversorgung bleibt in Planung.

Die Flachdacherneuerung haben wir planerisch in Angriff genommen.

Güterstrasse/Pfeffingerstrasse Basel-Gundeldingen

Der im letzten Bericht ausführlich dargelegte Umbau zweier Parterrewohnungen in drei Läden konnte gut und trotz knappem Zeitplan rechtzeitig abgeschlossen werden. Der Bezug erfolgte damit noch rechtzeitig vor dem Einsetzen des für Läden entscheidenden Vorweihnachtsgeschäfts.

In der Liegenschaft Pfeffingerstrasse 53 kam es zum Glücksfall, dass die drei Wohnungen auf der 1. Etage durch die Mietparteien gleichzeitig

gekündigt wurden. Damit können wir eine weitere 1-Zimmer Wohnung aufheben. Ab August 1999 weist diese Etage eine 4- und eine 3-Zimmer Wohnung auf, anstatt der bisherigen 3-, 2- und 1-Zimmer-Kombination. Falls in den oberen Etagen eine vähnliche Situation entsteht, werden wir auch dort Kleinwohnungen aufheben, um grössere Wohnungseinheiten anbieten zu können.

Die Mietverhältnisse sind relativ stabil, es kam zu acht Wohnungswechseln bei insgesamt 49 Mieteinheiten.

Die meisten Wiedervermietungen erfolgten mit erhöhten Mieten, da die von uns beim Erwerb der Liegenschaft übernommenen Mietverträge zum Teil äusserst günstige Mieten aufwiesen. Die Altmieten blieben unverändert.

Der beabsichtigte Dachstockausbau zu Wohnungen bleibt in Planung.

Wattstrasse, Basel-St. Johann

Die Mietverhältnisse blieben erstmals sehr stabil. Es kam bei 15 Einheiten lediglich zu einem Wohnungswechsel. Die Hypothekarzinsenkung vom April 1999 haben wir zum Anlass genommen, die unterschiedlichen Wohnungsmieten im Haus auf das Niveau der günstigeren Wohnungen zu senken. Damit haben wir auch in dieser Liegenschaft einheitliche Mieten.

Ueberbauung Tecknau/BL

Die Mietverhältnisse sind nicht mehr so stabil wie früher, es kam bei 24 Wohnungen zu vier Wohnungswechseln. Die Neuvermietungen erfolgten mit leicht erhöhten Mieten.

Alte Saline, Rheinfelden/AG

Die gegen Ende des letzten Geschäftsjahres erstandenen Liegenschaften standen zum Erwerbszeitpunkt - wie im letzten Geschäftsbericht dargelegt - zu 60 % leer. Wie so oft bei Liegenschaften mit andauernd hohen Leerständen, war auch diese Anlage von der früheren Eigentümerin etwas vernachlässigt worden. Dies war vor allem ein Problem des äusseren Erscheinungsbildes. Insgesamt haben wir im Berichtsjahr rund CHF 168'000 in die Anlage investiert. Damit haben wir versucht, den Neubaucharakter der Anlage wieder herzustellen. Die Investitionen betrafen im Wesentlichen das Ersetzen der unhygienischen und zum Glück auch unbeliebten Spannteppiche durch Hartböden. Aber auch kleine Verbesserungen wie zB das Einrichten von zusätzlichen Veloabstellmöglichkeiten im Untergeschoss waren bedeutsam. Um die Zusammenarbeit mit der für uns wichtigen

Hauswartin sicherzustellen, haben wir ihr auf unsere Kosten einen Fax eingerichtet.

Die bei Kaufantritt erfolgte Mietzinssenkung kam sehr gut an. Wir konnten damit den Auszug von zwei bestehenden Mietparteien verhindern.

Weiter freut es uns sehr, dass sich unter den neuen Mietparteien auch eine Person befindet, die auf einen Rollstuhl angewiesen ist. Die Erschliessung aller Wohnungen mit direktem Liftzugang in die Autoeinstellhalle sowie die Anpassungsmöglichkeit der Wohnungsinfrastruktur an die Bedürfnisse von Rollstuhlfahrenden ist ein Pluspunkt für diese Ueberbauung.

Anfänglich konnten wir einen guten Vermietungsfortschritt verzeichnen, waren doch bis Ende August 1998 immerhin 20 der 25 Wohnungen vermietet. Da wir aber - im Einklang mit der Hauswartin - grossen Wert auf eine sehr gute Auswahl der zukünftigen Mietparteien legten, kam die Vermietung der letzten Wohnungen nur noch langsam voran. Aus diesem Grunde nahmen wir die Hypothekarzinssenkung vom April 1999 zum Anlass einer nochmaligen Mietzinssenkung in der ganzen Ueberbauung. Mit diesem Schritt konnten per Juni 1999 sämtliche Wohnungen vermietet werden.

Interessant war ein sehr kritischer Bericht in der „Basler-Zeitung“ vom 5. Mai 1999, der sich mit einer Umfrage in der Gesamtüberbauung „Alte Saline“ auseinandersetzte. In der Umfrage wurde festgestellt, was in vielen neuen Siedlungsgebieten ausserhalb von gewachsenen Gemeindefstrukturen immer wieder bemängelt wird: Keine Integration in die alte Gemeinde, schlechte Busverbindungen, kein Kontakt zu den Stadtbehörden. Aber auch Positives wurde festgehalten wie die ruhige und waldnahe Wohnlage, der nahe Autobahnanschluss und die relativ günstigen Mieten. Für uns wichtig bleiben damit: Preiswerte Mieten für junge Familien mit Kindern bereitstellen und Unterstützung bieten für die Hauswartung, damit die gute Stimmung in unseren Liegenschaften erhalten bleibt.

Hier hat unser Hauswartesehepaar Käser - das seit Anfang in der Ueberbauung wohnt - sehr viel geleistet. So veranstalten sie jeweils im Hochsommer ein Grillfest für die Mietparteien unserer drei Liegenschaften. Zusätzlich werden von ihnen regelmässig Kindernachmittage und vieles mehr organisiert und auch eine regelmässige Quartierzeitung hilft mit, einen Quartiergeist entstehen zu lassen.

Wir möchten an dieser Stelle Herrn und Frau Käser ganz herzlich danken für ihr persönliches Engagement. Ohne sie kämen Umfragen wie die erwähnte wohl wesentlich schlechter heraus.

Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Die Vollvermietung in Rheinfeldern und die Mieten der drei Läden im Komplex Güterstrasse/Pfeffingerstrasse in Basel schlagen sich im kommenden Geschäftsjahr erstmals für volle zwölf Monate in der Erfolgsrechnung nieder. Zusammen mit dem auf Herbst 1999 wirksamen Kauf in Basel dürften sich die Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 1999/2000 auf über 1.7 Mio CHF und 2000/2001 auf über 1.8 Mio CHF steigern. Der Cash Flow wird sich in absoluten Zahlen ebenfalls weiter erhöhen. Der prozentuale Anteil an den Mieteinnahmen sollte den Wert von 30 % wieder erreichen.

Wir halten weiter Ausschau nach geeigneten Liegenschaften. Die angebotenen Häuser analysieren wir - wie immer - gründlich, wobei wir bei unserer internen Evaluation immer wieder feststellen, dass „das Bessere der Feind des Guten ist“. Wir werden weiterhin auch gute Objekte ablehnen, wenn uns die angebotene Bruttorendite ungenügend erscheint. Weiter möchten wir uns nicht mit suboptimalen Käufen binden und uns damit möglicherweise der Finanzierungsfähigkeit für sehr gute Gelegenheiten berauben. Ungünstige Käufe würden aber nicht nur zukünftige Finanzierungsmöglichkeiten binden. Ihr beschränkter Beitrag zu dem für uns entscheidend wichtigen Cash Flow könnte unsere weitere Expansion einschränken.

Liegenschaftsverzeichnis

| | 1-Zi Whg | 2-Zi Whg | 3-Zi Whg | 4-Zi Whg | Einzel- zimmer | Läden Werk- stätten | Garagen Abstell- plätze | Di- ver- se | Sum- men |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------|
| 4053 Basel | | | | | | | | | |
| Güterstrasse 170 | 4 | 8 | | | 4 | 2 | | 3 | 21 |
| Güterstrasse 172 | 4 | 8 | | | 4 | 3 | | | 19 |
| Pfeffingerstrasse 53 | 4 | 4 | 4 | | 3 | | | 5 | 20 |
| 4056 Basel | | | | | | | | | |
| Wattstrasse 6 | | 10 | 1 | | | 2 | | 2 | 15 |
| 4133 Pratteln | | | | | | | | | |
| Mattenweg 8 | | 4 | 9 | | | | | | 13 |
| 4310 Rheinfelden | | | | | | | | | |
| Alte Saline 12 | | 1 | 3 | 3 | | | 24 | 2 | 33 |
| Alte Saline 14 | | 1 | 4 | 4 | | | 3 | 3 | 15 |
| Alte Saline 16 | | | 5 | 4 | | | | 2 | 11 |
| 4492 Tecknau | | | | | | | | | |
| Hauptstrasse 22 | | | 3 | 3 | | | 2 | | 8 |
| Hauptstrasse 24 | | | 3 | 3 | | | 2 | 2 | 10 |
| Dorfstrasse 2 | | | 3 | 3 | | | 5 | 1 | 12 |
| Dorfstrasse 4 | | | 3 | 3 | | | 5 | | 11 |
| Summen | 12 | 36 | 38 | 23 | 11 | 7 | 41 | 20 | 188 |

Erfolgsrechnung 1998/99

| Ertrag | 1998/99 CHF | Vorjahr CHF | Verän- derung |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| Mietertrag | 1'380'717 | 1'018'445 | + 36 % |
| Uebrigter Ertrag | 793 | 153 | + 418 % |
| Umsatz | 1'381'510 | 1'018'598 | + 36 % |
| Betriebsaufwand | | | |
| Finanzaufwand (1) | 575'881 | 402'400 | + 43 % |
| Verwaltung (2) | 98'949 | 77'517 | + 28 % |
| Unterhalt und Reparaturen (3) | 212'283 | 67'325 | + 215 % |
| Betrieb allgemein (4) | 23'990 | 17'261 | + 39 % |
| Versicherungen und Gebühren (5) | 14'626 | 13'069 | + 12 % |
| Abschreibung Immobilien (6) | 256'894 | 158'049 | + 63 % |
| Subtotal Betriebsaufwand | 1'182'623 | 735'621 | + 61 % |
| Betriebserfolg | 198'887 | 282'977 | - 30 % |
| Abschreibung Gründungskosten (7) | - 38'800 | - 28'952 | + 34 % |
| Abschreibung von Forderungen (8) | - 16'408 | - 29'890 | - 45 % |
| Jahreserfolg vor Steuern | 145'679 | 224'135 | - 35 % |
| Direkte Steuern (9) | - 45'050 | - 75'782 | - 41 % |
| Jahreserfolg nach Steuern (10) | 100'629 | 148'353 | - 32 % |

Fussnoten (1) bis (10) siehe Seite 24

Bilanz per 30. Juni 1999

| AKTIVEN | Per 30.06.99 | Vorjahr 30.06.99 |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Anlagevermögen | CHF | CHF |
| Immobilien | 19'510'000 | 18'391'000 |
| Gründungskosten | 0 | 5'000 |
| Kapitalerhöhungskosten | 70'000 | 62'000 |
| Summe Anlagevermögen | 19'580'000 | 18'458'000 |
| Umlaufvermögen | | |
| Forderungen | 146'707 | 84'956 |
| Aktive Abgrenzung | 0 | 0 |
| Flüssige Mittel | 428'078 | 44'908 |
| Summe Umlaufvermögen | 573'785 | 129'864 |
| Bilanzsumme | 20'153'785 | 18'587'864 |
| PASSIVEN | | |
| Eigenkapital | | |
| Aktienkapital | 5'000'000 | 3'600'000 |
| Kapitalreserve | 910'425 | 300'000 |
| Gesetzliche Reserve | 20'000 | 10'000 |
| Freie Reserve | 0 | 0 |
| Bilanzgewinn | 319'533 | 228'904 |
| Summe Eigenkapital | 6'249'958 | 4'138'904 |
| Fremdkapital | | |
| Steuerrückstellung | 37'500 | 54'000 |
| Hypotheken | 13'107'500 | 13'917'500 |
| Wandeldarlehen | 416'000 | 200'000 |
| Kreditoren | 75'991 | 137'087 |
| Uebrige Verbindlichkeiten | 7'010 | 4'410 |
| Bankschulden | 39'721 | 0 |
| Passive Abgrenzung | 220'105 | 135'963 |
| Summe Fremdkapital | 13'903'785 | 14'448'960 |
| Bilanzsumme | 20'153'785 | 18'587'864 |

Anhang zur Jahresrechnung

| Allgemein: | Zweck der Gesellschaft ist Uebernahme, Verkauf und Verwaltung von Sachwerten inkl. Grundeigentum. | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--------------|---------|---------|---|-----|-----|-------------------|--------------|--------------|--|--------------|--------------|
| Rechnungslegung: | Die vorliegende Jahresrechnung ist nach den Bestimmungen des schweizerischen Aktienrechts erstellt. | | | | | | | | | | | | |
| Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen: | Keine | | | | | | | | | | | | |
| Verpfändete Aktiven, Eigentumsvorbehalte: | Im Rahmen der banküblichen Hypothekarfinanzierung bestehen auf den Immobilien Grundpfandbelastungen: <table><thead><tr><th></th><th>1998/99</th><th>Vorjahr</th></tr><tr><th>Buchwert grundpfandbelasteter Immobilien:</th><th>CHF</th><th>CHF</th></tr></thead><tbody><tr><td>Stand Hypotheken:</td><td>19'510'000.-</td><td>18'391'000.-</td></tr><tr><td></td><td>13'107'500.-</td><td>13'917'000.-</td></tr></tbody></table> | | 1998/99 | Vorjahr | Buchwert grundpfandbelasteter Immobilien: | CHF | CHF | Stand Hypotheken: | 19'510'000.- | 18'391'000.- | | 13'107'500.- | 13'917'000.- |
| | 1998/99 | Vorjahr | | | | | | | | | | | |
| Buchwert grundpfandbelasteter Immobilien: | CHF | CHF | | | | | | | | | | | |
| Stand Hypotheken: | 19'510'000.- | 18'391'000.- | | | | | | | | | | | |
| | 13'107'500.- | 13'917'000.- | | | | | | | | | | | |
| Leasingverbindlichkeiten: | Keine | | | | | | | | | | | | |
| Brandversicherungswert: | Die Gebäudeversicherungswerte für die Immobilien belaufen sich gesamthaft auf CHF 23'488'000.- (Vorjahr CHF 23'451'000.-) | | | | | | | | | | | | |
| Personalvorsorge: | Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal | | | | | | | | | | | | |
| Anleiensobligationen: | Keine | | | | | | | | | | | | |
| Beteiligungen: | Keine | | | | | | | | | | | | |
| Auflösung Reserven: | Keine | | | | | | | | | | | | |
| Aufwertungen: | Keine | | | | | | | | | | | | |
| Eigene Aktien: | Keine | | | | | | | | | | | | |
| Aktienkapital: | Das voll liberierte Aktienkapital von CHF 5'000'000.- ist aufgeteilt in 4'500 Namenaktien zu CHF 100.- und 4'550 Namenaktien zu CHF 1'000.-. Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 23. Oktober 1998 besteht eine bis zum 30. September 2000 befristete, genehmigte Kapitalerhöhung um CHF 2'500'000.- auf CHF 7'500'000.- durch Ausgabe von 2'250 Namenaktien zu CHF 100.- und 2'275 Namenaktien zu CHF 1'000.-. | | | | | | | | | | | | |
| Andere Angaben: | Keine | | | | | | | | | | | | |

4001 Basel
Postfach Rittergasse 35
Telefon 061 205 45 45
Fax 061 205 45 46
E-mail testor@testor.ch
Internet www.testor.ch



Jahresrechnung 1998 / 99

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 1999 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 Berufsstandes, wonach die 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 Bilanzgewinnes Gesetz und Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 16. September 1999
UF

TESTOR TREUHAND

Felix Zimmermann
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Mandatsleiter

Ulrich Forster
Treuhandler mit eidg. Fachausweis
Leitender Revisor

Beilagen

- Jahresrechnung
- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Eigenkapital
- Mittelfluss
- Sachanlagen
- Anhang
- Bilanzgewinn

5829 - 10 E

| Bilanzgewinn | CHF | CHF |
|--|-----------------------|----------------|
| Der Generalversammlung stehen zur Verfügung: | 1998'99 | Vorjahr |
| Gewinnvortrag | 218'904 | 80'551 |
| Jahresgewinn | <u>100'629</u> | <u>148'353</u> |
| Bilanzgewinn | <u>319'533</u> | <u>228'904</u> |

Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:

| | 1998'99 | Vorjahr |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------|
| Zuweisung an die gesetzliche Reserve | 10'000 | 10'000 |
| Zuweisung an die freie Reserve | 300'000 | 0 |
| Vortrag auf neue Rechnung | <u>9'533</u> | <u>218'904</u> |
| Bilanzgewinn | <u>319'533</u> | <u>228'904</u> |

Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung

- (1) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Darlehenszinsen sowie die Ueberzugszinsen/-kommissionen des Mietzinskontos.
- (2) Unter die Verwaltungskosten fallen Verwaltung der Liegenschaften und der AG, Revision, Jahresbericht und Generalversammlung.
- (3) Unterhalt und Reparaturen der Liegenschaften werden hier zusammengefasst. Die starke Erhöhung hängt mit vermehrten Mietwechsellern und mit der Ausführung von früher beschlossenen Arbeiten zusammen.
- (4) Die Betriebskosten umfassen Elektro-, Wasser-, Reinigungs- und Stromkosten, die den Mietparteien nicht weiterbelastet werden kann.
- (5) Versicherungen und Gebühren der Liegenschaften.
- (6) Auf sämtlichen Liegenschaften konnten die steuerlich maximal zulässigen Abschreibungen vorgenommen werden.
- (7) Gründungs- und Kapitalerhöhungskosten (Stempel!) werden aktiviert und innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben. Den aktivierten Restwert per 30. Juni 1999 finden Sie in der Bilanz unter dem Anlagevermögen.
- (8) Die Abschreibungen von Forderungen umfassen mögliche Mietzinsverluste zB bei Mietparteien mit Zahlungsrückständen.
- (9) In früheren Jahren haben wir die Steuern zu hoch budgetiert, was wir in diesem Geschäftsjahr korrigiert haben.
- (10) Höhere Abschreibungen haben den Jahreserfolg absolut verkleinert.

Eigenkapital

| | Aktien- kapital CHF | Kapital- reserve CHF | Reser- ven CHF | Bilanz- gewinn CHF | Total CHF |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------|------------------|
| Gründungsbilanz | 300'000 | -.- | -.- | -.- | |
| Kapitalerhöhung 21-6-96 | 2'100'000 | -.- | -.- | -.- | |
| Jahresgewinn 1995/96 | -.- | -.- | -.- | 12'054 | |
| Bilanz 30. Juni 1996 | 2'400'000 | -.- | -.- | 12'054 | 2'412'054 |
| Gewinnverwendung: | | | | | |
| Zuweisung allg. Reserve | -.- | -.- | 5'000 | - 5'000 | |
| Bilanz 1. Juli 1996 | 2'400'000 | -.- | 5'000 | 7'054 | |
| Kapitalerhöhung 30-6-97 | 1'200'000 | 300'000 | -.- | -.- | |
| Jahresgewinn 1996/97 | -.- | -.- | -.- | 78'497 | |
| Bilanz 30. Juni 1997 | 3'600'000 | 300'000 | 5'000 | 85'551 | 3'990'551 |
| Gewinnverwendung: | | | | | |
| Zuweisung allg. Reserve | -.- | -.- | 5'000 | - 5'000 | |
| Bilanz 1. Juli 1997 | 3'600'000 | 300'000 | 10'000 | 80'551 | |
| Jahresgewinn 1997/98 | -.- | -.- | -.- | 148'353 | |
| Bilanz 30. Juni 1998 | 3'600'000 | 300'000 | 10'000 | 228'904 | 4'138'904 |
| Gewinnverwendung: | | | | | |
| Zuweisung allg. Reserve | -.- | -.- | 10'000 | - 10'000 | |
| Bilanz 1. Juli 1998 | 3'600'000 | 300'000 | 20'000 | 218'904 | |
| Kapitalerhöhung 23-10-98 | 1'400'000 | 610'425 | -.- | -.- | |
| Jahresgewinn 1998/99 | -.- | -.- | -.- | 100'629 | |
| Bilanz 30. Juni 1999 | 5'000'000 | 910'425 | 20'000 | 319'533 | 6'249'958 |
| Vorgesehene Gewinnverwendung: | | | | | |
| Zuweisung Reserven | -.- | -.- | 310'000 | - 310'000 | |
| Bilanz 1. Juli 1999 | 5'000'000 | 910'425 | 330'000 | 9'533 | |

Mittelflussrechnung 1998/99

| | 1998/99 CHF | Vorjahr CHF |
|---|----------------|----------------|
| Geldfluss aus Betrieb | | |
| Jahreserfolg | 100'629 | 148'353 |
| Abschreibungen | 293'694 | 187'001 |
| Rückstellungen | - 16'500 | 19'000 |
| Cash Flow | 377'823 | 354'354 |
| Veränderung Netto-Umlaufvermögen | | |
| Zunahme Netto-Umlaufvermögen | - 35'105 | 0 |
| Abnahme Netto-Umlaufvermögen | 0 | 73'813 |
| Investitionen/Devestitionen | | |
| Investitionen Sachanlagen | - 1'375'894 | - 5'507'049 |
| Aktivierung Kapitalerhöhungskosten | - 39'800 | - 1'952 |
| | - 1'415'694 | - 5'509'001 |
| Finanzierung | | |
| Abnahme langfristiger Passiven | - 594'000 | 0 |
| Zunahme langfristige Passiven | 0 | 3'932'500 |
| Erhöhung Aktienkapital | 1'400'000 | 0 |
| Agio aus Erhöhung Aktienkapital | 610'425 | 0 |
| | 1'416'425 | 3'932'500 |
| Veränderung finanzielle Mittel | 343'449 | - 1'148'334 |
| | | |

Berechnung des inneren Werts der Aktie per 30. Juni 1999

| | BL Pratteln | BS Gundeli | BS Wattstr | BL Tecknau | AG Rhein- felden | Summen |
|--|----------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|-------------------|
| Buchwert | 1'620'000 | 6'840'000 | 2'070'000 | 3'460'000 | 5'520'000 | 19'510'000 |
| Geb. Vers. | 1'804'000 | 7'710'000 | 2'113'000 | 5'038'000 | 6'823'000 | 23'488'000 |
| Nettomieten | 126'924 | 555'220 | 151'428 | 263'808 | 475'860 | 1'573'240 |
| Bruttorendite | 7.00% | 7.00% | 7.25% | 7.00% | 7.75% | 7.24% |
| Ertragswert | 1'813'200 | 7'931'714 | 2'088'662 | 3'768'686 | 6'140'129 | 21'742'391 |
| Abzüge | | | | | | |
| FK Hypotheken | | | | | | -13'107'500 |
| FK Kreditoren | | | | | | -75'991 |
| FK Wandeldarlehen | | | | | | -416'000 |
| Passive Abgrenzung | | | | | | -304'336 |
| Latente Steuern | | | | | | -558'098 |
| Zuschläge | | | | | | |
| Flüssige Mittel | | | | | | 428'078 |
| Forderungen | | | | | | 145'707 |
| Aktive Abgrenzung | | | | | | - |
| Subtotal = Innerer Wert der AG | | | | | | 7'854'251 |
| Aktienkapital | | | | | | 5'000'000 |
| Differenz | | | | | | 2'854'251 |
| Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30-6-99 | | | | | | 157.1% |
| Differenz Verkehrswert zu Versicherungswert absolut | | | | | | -1'745'609 |
| Differenz Verkehrswert zu Versicherungswert in % | | | | | | -7.4% |
| Innerer Wert 30-6-98 | | | | | | 143.1% |
| Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr | | | | | | 9.8% |

Anhang

Vergleich mit 26 Immobilienfonds

Im Anhang zu unserem zweiten Geschäftsbericht haben wir mit einem Vergleich der Zahlen unserer Firma mit denen von vier Immobilienfonds unterschiedlicher Grösse begonnen und interessante Schlussfolgerungen ziehen können. Im Vorjahr erweiterten wir den Vergleich auf elf Fonds. Heute freut es uns sehr, Ihnen einen Vergleich mit 26 von 31 Fonds präsentieren zu können. Doch vorab noch ein kurzer Hinweis auf den Gesamtmarkt.

Gesamtmarkt der indirekten Geldanlage in CH-Immobilien

Immobilienfonds und Immobilien-Aktiengesellschaften zusammen bilden den Gesamtmarkt für die indirekte Geldanlage in Schweizer Immobilien. Mit diesen beiden Teilmärkten versuchen wir, den gesamten Markt zu umreissen. In den letzten Jahren ist der Markt in Bewegung geraten, da neue Immobilien Aktiengesellschaften kreiert oder bestehende umgestaltet wurden und einzelne Fonds zur Aufgabe gezwungen worden sind. Auch wenn in unserer Tabelle noch fünf der 31 Fonds sowie die eine oder andere Immobilien-AG fehlen, gibt uns die Liste einen ungefähren Umfang des gesamten Marktes für die indirekte Geldanlage in CH-Immobilien.

Nicht alle hier angeführten Immobilien AGs sind mit den Fonds vergleichbar. Intershop und Maag richten sich vorwiegend auf Geschäftsliegenschaften aus und befinden sich derzeit auf einem starken Expansionskurs. Villars Holding und Welinvest können nicht mehr als reine Immobiliengesellschaften angesehen werden. Schwerpunktässig im Wohnungsbau investieren vor allem Warteck Invest, Agruna und Immo Vision.

Die Zusammenstellung zeigt, wie gross die Dominanz der Immobilienfonds in der Schweiz noch immer ist, obwohl Intershop und Maag stark im Wachstum begriffen sind und bei Warteck Invest ein Wachstumsschub ansteht.

Die folgende Uebersicht dient dazu, die Struktur des Marktes für "indirekte Anlagen in CH-Immobilien" darzulegen. Das gesamte Volumen der so gehaltenen Immobilien - zu Verkehrswerten berechnet - liegt bei deutlich über elf Milliarden Franken. Allein durch Umlagerungen vom direkten zum indirekten Eigentum weist dieser Markt ein bedeutendes Wachstumspotential auf.

| Indirekte Immobilienanlage CH-Gesamtmarkt | | Markt- anteil | Mieten pa | Buch- wert | Ver- kehrs- wert |
|--|-------|------------------|--------------|---------------|------------------------|
| in % bzw. Mio CHF | | | | | |
| Immo Vision Basel | AG | 0.18% | 1.4 | 19.5 | 21.6 |
| Villard's Holding Fribourg | AG | 0.30% | 2.4 | 34.2 | 34.2 |
| Welinvest Basel | AG | 0.53% | 4.2 | 45.7 | 75.1 |
| Swissinvest | Fonds | 0.58% | 4.6 | 55.8 | 73.7 |
| REVIT | Fonds | 0.66% | 5.3 | 53.9 | 75.5 |
| Swissfonds 2 | Fonds | 0.69% | 5.5 | 48.5 | 72.1 |
| FIR 1970 | Fonds | 0.76% | 6.1 | 54.4 | 70.0 |
| Centralfonds | Fonds | 0.91% | 7.3 | 75.4 | 92.5 |
| Swissfonds 1 | Fonds | 1.05% | 8.4 | 82.9 | 112.5 |
| MI-Fonds Immo | Fonds | 1.09% | 8.7 | 119.3 | 126.3 |
| Réalité | Fonds | 1.17% | 9.3 | 147.6 | 148.5 |
| Agruna Zug | AG | 1.23% | 9.8 | 58.8 | 136.0 |
| UBS Swissreal | Fonds | 1.30% | 10.4 | 147.4 | 162.6 |
| Warteck Invest Basel | AG | 1.62% | 12.9 | 228.3 | 220.0 |
| Coop Immofonds | Fonds | 1.63% | 13.0 | 177.2 | 228.6 |
| Swissimmobil Serie D | Fonds | 1.74% | 13.9 | 74.5 | 199.8 |
| Foncipars Série II | Fonds | 1.78% | 14.2 | 129.2 | 181.4 |
| Siat 63 | Fonds | 1.84% | 14.7 | 170.6 | 233.9 |
| Solvalor 61 | Fonds | 2.18% | 17.4 | 233.2 | 248.9 |
| Anfos 2 | Fonds | 2.31% | 18.4 | 174.9 | 247.8 |
| Intershop Holding W'thur | AG | 2.48% | 19.8 | 452.0 | kA |
| Maag Holding Zürich | AG | 2.51% | 20.0 | 236.6 | kA |
| FIR | Fonds | 2.76% | 22.0 | 147.3 | 251.0 |
| Swissimmobil 1961 | Fonds | 2.92% | 23.3 | 277.2 | 347.4 |
| Foncipars Série Anc. | Fonds | 3.04% | 24.3 | 181.5 | 310.2 |
| Anfos 1 | Fonds | 3.09% | 24.7 | 259.7 | 353.8 |
| Immofonds | Fonds | 3.70% | 29.5 | 286.7 | 442.5 |
| Swissca Ifca | Fonds | 3.78% | 30.2 | 297.2 | 421.3 |
| La Foncière | Fonds | 6.59% | 52.6 | 333.3 | 601.9 |
| Siat | Fonds | 6.63% | 52.9 | 531.5 | 778.1 |
| Swissimmobil nS | Fonds | 7.56% | 60.3 | 608.8 | 919.2 |
| Interswiss | Fonds | 8.78% | 70.1 | 955.0 | 1'055.5 |
| UBS SIMA | Fonds | 22.62% | 180.5 | 2'238.3 | 2'807.9 |
| Summe = Marktgrösse | | 100.0% | 798 | 8'936 | 11'050 |
| Marktanteil 5 Grösste | | 52.2% | 416 | 4'667 | |
| Marktanteil Fonds | | 91.2% | 728 | 7'861 | |
| Marktanteil Immo-AGs | | 8.8% | 71 | 1'075 | |

Wie 26 Immobilienfonds und die Immo Vision gearbeitet haben

Die Vergleichsmethode

Wie in den vergangenen Jahren haben wir in den Tabellen auf den folgenden Seiten die Ausgaben und Kosten der Fonds bzw. unserer Firma in Prozent der gesamten Einnahmen errechnet. Auf diese Weise wird die Kostenstruktur an den Einnahmen gemessen, was uns für einen Vergleich immer noch die beste Messmethode scheint.

Die Fondszahl

Gemäss Angaben der Eidg. Bankenkommission waren im Jahr 1998 insgesamt 31 Immobilienfonds mit Anlagen in der Schweiz zugelassen.

Was umfasst der Vergleich 1998 gegenüber denjenigen von 1996 und 1997?

Die diesjährige Untersuchung umfasst nun immerhin 26 von 31 in der Schweiz tätigen Immobilienfonds und kann damit Anspruch auf eine repräsentative Untersuchung erheben. Neu sind die Fonds nach Grösse der jährlichen Mieteinnahmen gegliedert um so die Bedeutung der unterschiedlichen Fonds hervorzuheben.

Der Swissinvest ist für uns immer noch sehr interessant, weil er der kleinste Immobilienfonds und - gemessen am Mietertrag - derzeit noch etwa gut drei mal grösser als unsere Firma ist.

Welchen Kriterien gilt unser Vergleich?

Erneut interessierte uns der spezifische Fondsaufwand, die steuerliche Belastung der einzelnen Fonds und die Abschreibungen bzw. Rückstellungen, welche wichtige Hinweise für die Eigenfinanzierung liefern, sowie die Summe des technisch bedingten, reinen Liegenschaftenaufwandes, der nicht nur die Unterhaltskosten umfasst, sondern der auch aufzeigen kann, ob die Liegenschaften unterhaltsintensiv sind bzw. ob viel investiert wird.

Hypothekarbelastung und Verschuldungsgrenze

Immobilienfonds können sich nicht beliebig verschulden, da sonst die Rückzahlung der Anteilscheine gefährdet ist. Gesetzlich ist die maximale

Verschuldung auf 50 % - vom Verkehrswert der Liegenschaften gerechnet - begrenzt.

Auch wenn die meisten Fonds wenig Fremdmittel einsetzen, weisen doch sechs Fonds eine Verschuldung von mehr als 25 % auf. Vier Fonds haben es sogar geschafft, ihre Verschuldung zu vergrössern - trotz Zinstiefststand. Es sind dies Réalité mit 38.4 % (im Vorjahr: 35.3 %), REVIT mit 32.9 % (iV 32 %) Swissinvest mit 27.7 % (iV 25.3 %) und MI-Fonds Immo mit 27.9 % (iV 23.1 %). Stabile Verschuldungsgrade von mehr als 25 % weisen folgende drei Fonds auf: FIR 1970 mit 25.5 % (iV 25.6 %), Swissfonds 1 mit 33.8 % (iV 33.9 %) und Centrafonds mit 34.8 % (iV 35.6 %),

Der fondsspezifische Aufwand

Der durch die besondere Fondskonstruktion verursachte Sonderaufwand macht minimal 3.2 % (iV 3.0 %) bis maximal 8.4 % (iV 8.1 %) der gesamten Einnahmen aus.

Der spezifische Fondsaufwand ist nicht direkt abhängig von der Fondsgrösse. So weist der UBS SIMA als grösster Immobilienfonds einen spezifischen Aufwand von 3.5 % (iV 3.3 %) aus, während Swissimmobil neue Serie als drittgrösster Fonds dafür 5.3 % ausgibt. Den Spitzenplatz hält REVIT, als zweitkleinster Fonds mit 8.4 %.

Verglichen damit weist die kleine Immo Vision einen Aufwand für die AG (VR, Revision, GV und Werbung) von weniger als 1 % der Einnahmen aus.

Steuern

Fünf Fonds weisen die Steuern leider nicht gesondert aus. UBS SIMA und Swissreal werden dies in den nächsten Jahren ändern. Es bleibt zu hoffen, dass die restlichen drei Fonds nachziehen. Die Steuern werden bei diesen Fonds unter dem Liegenschaftenaufwand verbucht, da dieser Aufwand gegenüber den anderen Fonds im Schnitt höher ausfällt (9.2 % bis 12.8 % gegenüber 1.9 % bis 13.1 % (!)).

Die 21 Fonds, die die Steuern separat aufführen, weisen Steuern in der Grös-senordnung von 2.0 % (MI Fonds Immo) bis 14.6 % (La Foncière) aus. Bei sechs Fonds lag die Steuerbelastung zwischen 2.0 % und 4.8 %, bei sechs zwischen 5.3 % und 7.9 % und bei neun zwischen 11.6 % und 15.6 %.

Generell fällt auf, dass schwerpunktmässig in der Romandie aktive Fonds sehr hohe Steuerlasten aufweisen, verglichen mit den hauptsächlich in der

deutschen Schweiz tätigen Fonds. Die Steuerlast liegt mit 2.0 % beim MI Fonds Immo, dem ehemaligen Bernfonds günstig, hingegen mit 13.0 % beim Swissimmobil Serie D, 13.1 % beim Foncipars A, 13.2 % beim Solvalor und sogar 14.6 % beim La Foncière erschreckend hoch.

Die steuerliche Belastung bei der Immo Vision hat von 5.6 % auf 3.2 % abgenommen.

Abschreibungen und Rückstellungen

Abschreibungen werden nur von wenigen Fonds vorgenommen. Viel wichtiger für sie sind die Rückstellungen. Wir haben deshalb diese beiden Posten - die miteinander eng verwandt sind - zusammen genommen. Es ist sehr auffällig, dass nur fünf von 26 Fonds Abschreibungen und Rückstellungen in bedeutendem Ausmass gebildet haben, nämlich in der Größenordnung von 4.2 % bis 17.8 %. Bei elf Fonds lag die Aufzinsung lediglich bei 0.1 % bis 2.9 %. Und bei weiteren zehn Fonds kam es netto sogar zur Auflösung von Rückstellungen und zwar im Ausmass von 0.9 % bis 21.1 %. Diese lebten schlicht von der Substanz.

Bei der Immo Vision lag dieser Posten mit 19.8 % leicht tiefer als im Vorjahr (20.3 %).

Technisch bedingter, reiner Liegenschaftenaufwand

Die Fonds wenden dafür zwischen 24.2 % und 45.6 % der Mieteinnahmen auf.

Die Immo Vision hat hier 28.6 % der Einnahmen aufgewendet, was - angesichts der mehrheitlich älteren Bausubstanz und der deutlich gestiegenen Aufwendungen für Reparaturen - immer noch als recht gute Zahl gelten darf.

Wie rentabel sind Immobilienfonds?

Im untersten Bereich der Tabelle haben wir nicht die - je nach Zinslage schwankenden Börsenkurse - verglichen, sondern die Inventarwerte unter Berücksichtigung der Ausschüttungen. Die Inventarwerte sind dann mit den inneren Werten der Immo Vision Basel AG vergleichbar, die keine Ausschüttungen vornimmt. Die Inventarwerte incl. Ausschüttung der 26 Immobilienfonds sind - trotz dem Ausreisser nach unten bei Réalité - gegenüber dem Vorjahr leicht gewachsen. Die Steigerung liegt nun zwischen 0.3 % bei Réalité und 7.7 % bei Foncipars A und FIR (im Vorjahr von 2.02 %

bis 6.72 %). Drei Fonds steigerten ihren Inventarwert um 0.3 % bis 1.6 %. Neun Fonds um 2.2 % bis 3.8 % und 14 Fonds um 4.0 % bis 7.7 %.

Schütten die Fonds nur Gewinn oder auch Substanz aus?

Nicht weniger als 15 von 26 Fonds weisen nach der Ausschüttung einen geringeren Inventarwert auf als vor einem Jahr. Diese Fonds bezahlten somit einen Teil der Ausschüttung mit der eigenen Substanz, was sich in härteren Zeiten bitter rächen wird. Diese Politik hat viel mit Kurspflege zu tun, aber wenig mit verdienten Gewinnen und geht im Wortsinn an die Substanz.

Die Immo Vision hingegen hat ihren inneren Wert im vergangenen Geschäftsjahr erneut mehr gesteigert als sämtliche 26 untersuchten Immobilienfonds, nämlich um 9.8 %. Die beiden besten Fonds, Foncipars A und FIR brachten es immerhin je auf beachtliche 7.7 %. Die durchschnittliche jährliche Steigerung seit Gründung liegt bei der Immo Vision bei fast 12 %, womit wir die besten Immobilienfonds deutlich übertreffen.

Schlussfolgerungen

Der auf 26 Fonds ausgeweitete Vergleich hat die Ergebnisse der ersten beiden Jahre (mit nur elf bzw. vier Fonds) vollauf bestätigt. Da in der Schweiz lediglich 31 Fonds bestehen, kann der Vergleich nunmehr als repräsentativ angesehen werden. Unsere Schlussfolgerungen lauten:

- **Der fondsspezifische Sonderaufwand ist beachtlich;**
- **die steuerliche Belastung der Fonds liegt im Rahmen ganz normaler Immobilien-Aktiengesellschaften;**
- **einzelne Immobilienfonds lösen netto Rückstellungen auf, leben also immer noch von den früheren guten Zeiten;**
- **die Immo Vision Basel AG steigerte ihren inneren Wert wesentlich stärker als alle 26 untersuchten Fonds.**

Die diesjährigen Ergebnisse sind auch für uns etwas überraschend. Sie stellen für die Immo Vision Basel AG einen wichtigen Ansporn dar, weiterhin besser zu arbeiten als die Immobilienfonds.

HRR/HRH

| ERFOLGSRECHNUNG | Immo Vision Basel AG | | | | Swiss- invest | RF- VIT |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------|--------------|
| | Jahr: | 98-99 | 97-98 | 96-97 | 95-96 | 97-98 |
| Finnahmen = Umsatz | | | | | | |
| Nettomieten pa in Mio CHF (Ist) | 1.4 | 1.0 | 0.8 | 0.4 | 4.6 | 5.3 |
| Mieten | 98.8% | 100% | 99.9% | 99.7% | 68.6% | 99.9% |
| Aktivierte Bauzinsen | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.6% | 0.0% |
| Kapitalgewinne, realisiert | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Auflösung von Rückstellungen | 1.2% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 23.8% | 0.0% |
| Sonstige Erträge | 0.1% | 0.0% | 0.1% | 0.3% | 7.0% | 0.1% |
| Ausgaben Immo bezogen | 90.8% | 85.5% | 90.0% | 96.6% | 57.2% | 55.5% |
| Hypozinsen | 41.2% | 39.5% | 50.6% | 66.0% | 8.2% | 18.6% |
| Darlehenszinsen | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.7% | 1.6% |
| Unterhalt/Reparatur | 15.2% | 6.6% | 9.7% | 5.1% | 34.4% | 13.5% |
| Liegenschaftenaufwand | 2.8% | 3.0% | 6.1% | 6.9% | 3.6% | 3.1% |
| Verwaltungsaufwand Immo | 6.3% | 7.6% | 6.1% | 5.0% | 4.0% | 5.8% |
| Steuern/Abgaben | 3.2% | 5.6% | 6.0% | 3.0% | 2.4% | 7.9% |
| Abschreibungen | 21.0% | 18.4% | 9.3% | 10.0% | 0.5% | 5.0% |
| Rückstellungen | 0.0% | 1.9% | 0.0% | 0.0% | 2.2% | 0.0% |
| Sonstiger Aufwand | 1.2% | 2.9% | 2.2% | 0.6% | 1.2% | 0.6% |
| Verwaltungsaufwand AG | 0.8% | | | | | |
| Schätzungsaufwand | | | | | 2.1% | 0.5% |
| Vergütung Fondsleitung | | | | | 2.7% | 7.2% |
| Vergütung Depotbank | | | | | 0.5% | 0.7% |
| Nettoertrag | 8.4% | 14.6% | 10.3% | 3.4% | 37.6% | 35.6% |
| A Zinsaufwand | 41.2% | 39.5% | 50.6% | 66.0% | 8.9% | 20.2% |
| B Abschreibungen/Rückstellung | 19.8% | 20.3% | 9.3% | 10.0% | - | 5.0% |
| C Technischer Immoaufwand | 28.6% | 25.7% | 30.1% | 20.6% | 45.6% | 30.9% |
| D Aufwand AG bzw Fonds | 0.8% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 5.3% | 8.4% |
| E Gewinn | 8.4% | 14.6% | 10.3% | 3.4% | 37.6% | 35.6% |
| Cash Flow (Summen B+E) | 28.2% | 34.9% | 19.6% | 13.4% | 16.5% | 40.6% |
| Inventar/Innerer Wert Vorjahr | 143.1 | 131.1 | 113.1 | 100.0 | 233.0 | 1328.9 |
| Ausschüttung lfd Jahr | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 12.0 | 57.0 |
| Inventarwert Berichtsjahr | 157.1 | 143.1 | 131.1 | 113.1 | 233.2 | 1332.0 |
| Wertzuwachs incl. Ausschüttung | 9.8% | 9.2% | 15.9% | 13.1% | 5.3% | 4.5% |
| Hypobelastung auf Verkehrswert | 60.2% | 70.5% | 72.0% | 65.1% | 27.7% | 32.9% |

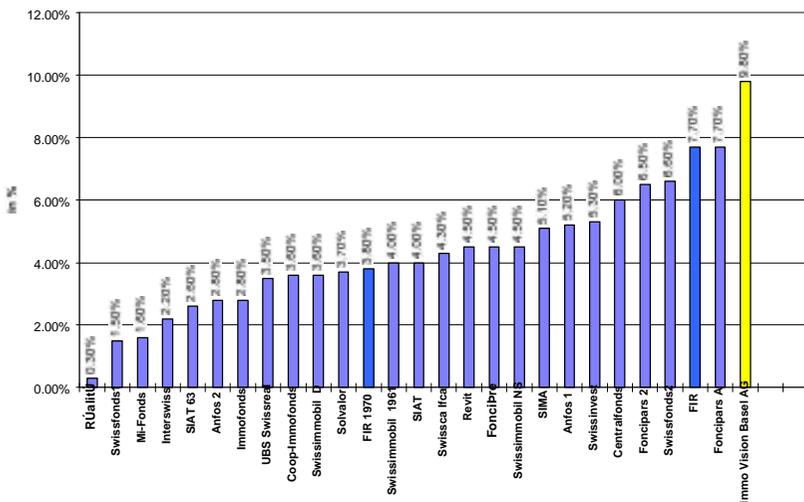
| 24 | 23 | 22 | 21 | 20 | 19 | 18 | 17 | 16 | 15 |
|---------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Swiss- fonds2 97-98 | FIR 1970 97-98 | Centra fonds 1998 | Swiss- fonds1 97-98 | MI- Fonds Immo 1998 | Ré- alité 97-98 | UBS Swiss- real 1998 | Coop Immo- fonds 1998 | Swiss- immo- bil D 1998 | Fonci- pars II 1998 |
| 5.5 | 6.1 | 7.3 | 8.4 | 8.7 | 9.3 | 10.4 | 13.0 | 13.9 | 14.2 |
| 97.5% | 92.5% | 87.2% | 82.1% | 96.7% | 90.0% | 91.3% | 96.4% | 93.8% | 92.3% |
| 0.0% | 0.0% | 0.0% | 1.3% | 0.0% | 2.1% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.2% |
| 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 1.6% | 0.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 1.5% | 5.7% | 11.9% | 16.5% | 2.7% | 0.8% | 2.7% | 3.5% | 5.5% | 6.5% |
| 1.0% | 1.8% | 0.9% | 0.1% | 0.6% | 5.5% | 5.8% | 0.1% | 0.7% | 1.0% |
| 54.4% | 64.0% | 71.8% | 62.7% | 55.8% | 64.0% | 37.1% | 39.7% | 46.3% | 49.1% |
| 10.6% | 7.5% | 15.1% | 13.5% | 16.4% | 24.9% | 9.4% | 3.0% | 0.0% | 3.7% |
| 0.2% | 3.2% | 0.8% | 0.9% | 3.0% | 0.0% | 2.5% | 1.5% | 0.0% | 0.0% |
| 8.8% | 16.9% | 18.1% | 24.1% | 25.8% | 9.6% | 7.6% | 15.7% | 12.8% | 14.8% |
| 8.1% | 9.5% | 9.9% | 6.2% | 1.9% | 10.6% | 12.6% | 12.8% | 9.8% | 8.4% |
| 5.3% | 6.2% | 4.4% | 4.5% | 6.4% | 5.5% | 5.0% | 4.8% | 5.2% | 5.0% |
| 2.1% | 11.9% | 10.5% | 2.8% | 2.0% | 12.1% | 0.0% | 0.0% | 13.0% | 11.6% |
| 0.0% | 3.3% | 12.2% | 0.0% | 0.0% | 0.9% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 19.3% | 5.3% | 0.0% | 10.6% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 1.1% | 3.9% | 5.4% |
| 0.1% | 0.2% | 0.8% | 0.1% | 0.3% | 0.4% | 0.0% | 0.8% | 1.6% | 0.2% |
| 0.8% | 1.4% | 0.7% | 0.5% | 0.3% | 0.7% | 0.3% | 0.7% | 0.5% | 0.3% |
| 3.3% | 2.7% | 2.2% | 2.9% | 2.0% | 4.6% | 2.7% | 3.4% | 4.5% | 3.0% |
| 0.8% | 0.4% | 0.7% | 0.7% | 1.2% | 0.0% | 3.0% | 0.9% | 1.0% | 0.9% |
| 40.6% | 31.5% | 24.8% | 33.3% | 40.8% | 30.6% | 59.6% | 55.3% | 47.8% | 46.6% |
| 10.8% | 10.7% | 15.9% | 14.4% | 19.4% | 24.9% | 11.9% | 4.5% | 0.0% | 3.7% |
| 17.8% | 2.9% | 0.3% | -5.9% | -2.7% | 0.1% | -2.7% | -2.4% | -1.6% | -1.1% |
| 24.4% | 44.7% | 43.7% | 37.7% | 36.4% | 38.2% | 25.2% | 34.1% | 42.4% | 40.0% |
| 4.9% | 4.5% | 3.5% | 4.1% | 3.5% | 5.3% | 6.0% | 5.0% | 6.0% | 4.2% |
| 40.6% | 31.5% | 24.8% | 33.3% | 40.8% | 30.6% | 59.6% | 55.3% | 47.8% | 46.6% |
| 58.4% | 34.4% | 25.1% | 27.4% | 38.1% | 30.7% | 56.9% | 52.9% | 46.2% | 45.5% |
| 1021.9 | 1748.6 | 2495.3 | 935.1 | 138.9 | 209.2 | 183.3 | 428.4 | 6254.8 | 1959.1 |
| 50.0 | 77.0 | 105.0 | 49.0 | 7.0 | 6.4 | 10.5 | 16.0 | 245.0 | 96.0 |
| 1039.8 | 1737.9 | 2539.7 | 899.7 | 134.1 | 203.4 | 179.2 | 427.7 | 6234.4 | 1991.2 |
| 6.6% | 3.8% | 6.0% | 1.5% | 1.6% | 0.3% | 3.5% | 3.6% | 3.6% | 6.5% |
| 20.0% | 25.5% | 34.8% | 33.8% | 27.9% | 38.4% | 18.2% | 7.8% | 0.0% | 8.7% |

ZUSAMMENZUG:

| | 14 | | 13 | | 12 | 11 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Immo Vision | | Sol- | | Anfs | FIR |
| | Basel AG | | Siat | valnr | 2 | |
| | 63 | 61 | 63 | 61 | 2 | |
| ERFOLGSRECHNUNG | Jahr: | 98-99 | 97-98 | 97-98 | 97-98 | 1998 |
| Finnahmen = Umsatz | | | | | | |
| Nettomieten pa in Mio CHF (Ist) | 1.4 | 1.0 | 14.7 | 17.4 | 18.4 | 23.0 |
| Mieten | 98.8% | 100% | 95.5% | 84.4% | 94.3% | 95.9% |
| Aktivierete Bauzinsen | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.4% | 0.0% |
| Kapitalgewinne, realisiert | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Auflösung von Rückstellungen | 1.2% | 0.0% | 1.9% | 15.2% | 5.1% | 2.7% |
| Sonstige Erträge | 0.1% | 0.0% | 2.6% | 0.4% | 0.3% | 1.4% |
| Ausgaben Immo bezogen | 90.8% | 85.5% | 34.1% | 64.2% | 39.4% | 60.4% |
| Hypo zinsen | 41.2% | 39.5% | 2.9% | 7.1% | 3.7% | 3.5% |
| Darlehenszinsen | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Unterhalt/Reparatur | 15.2% | 6.6% | 12.4% | 7.6% | 11.4% | 16.2% |
| Liegenschaftenaufwand | 2.8% | 3.0% | 4.4% | 13.1% | 6.3% | 8.6% |
| Verwaltungsaufwand Immo | 6.3% | 7.6% | 5.0% | 5.6% | 5.2% | 6.5% |
| Steuern/Abgaben | 3.2% | 5.6% | 5.3% | 13.2% | 5.5% | 12.8% |
| Abschreibungen | 21.0% | 18.4% | 0.2% | 0.0% | 0.0% | 6.5% |
| Rückstellungen | 0.0% | 1.9% | 3.7% | 17.3% | 7.2% | 6.2% |
| Sonstiger Aufwand | 1.2% | 2.9% | 0.2% | 0.3% | 0.1% | 0.1% |
| Verwaltungsaufwand AG | 0.8% | | | | | |
| Schätzungsaufwand | | | 0.4% | 0.6% | 0.3% | 0.5% |
| Vergütung Fondsleitung | | | 2.8% | 3.7% | 3.3% | 2.8% |
| Vergütung Depotbank | | | 0.6% | 1.2% | 1.0% | 0.5% |
| Nettoertrag | 8.4% | 14.6% | 62.1% | 30.3% | 56.1% | 35.8% |
| A Zinsaufwand | 41.2% | 39.5% | 2.9% | 7.1% | 3.7% | 3.5% |
| B Abschreibungen/Rückstell | 19.8% | 20.3% | 2.0% | 2.1% | 2.1% | 10.0% |
| C Technischer Immoaufwand | 28.6% | 25.7% | 27.3% | 39.8% | 28.5% | 44.2% |
| D Aufwand AG bzw Fonds | 0.8% | 0.0% | 3.8% | 5.5% | 4.6% | 3.8% |
| E Gewinn | 8.4% | 14.6% | 62.1% | 30.3% | 56.1% | 35.8% |
| Cash Flow (Summen B+E) | 28.2% | 34.9% | 64.1% | 32.4% | 58.2% | 45.8% |
| Inventar/Innerer Wert Vorjahr | 143.1 | 131.1 | 1809.1 | 155.2 | 175.1 | 4237.4 |
| Ausschüttung lfd Jahr | 0.0 | 0.0 | 88.0 | 4.8 | 8.8 | 165.0 |
| Inventarwert Berichtsjahr | 157.1 | 143.1 | 1768.4 | 156.1 | 171.2 | 4399.2 |
| Wertzuwachs incl Ausschüttung | 9.8% | 9.2% | 2.6% | 3.7% | 2.8% | 7.7% |
| Hypobelastung auf Verkehrswert | 60.2% | 70.5% | 7.0% | 15.3% | 7.7% | 9.0% |

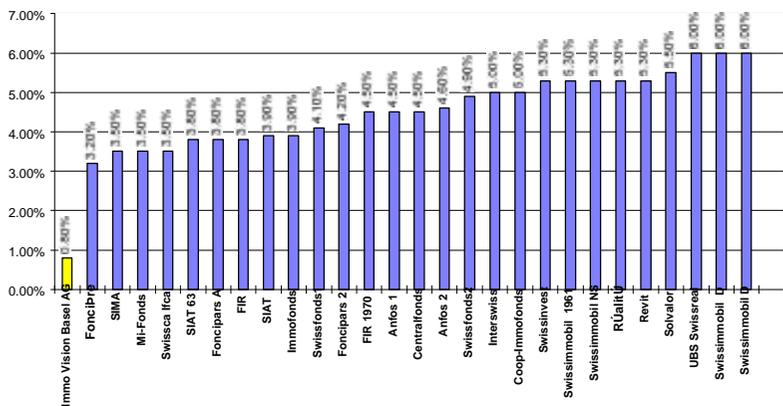
| 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Swiss- immo- bil 61 1998 | Fonci- pars Sér. A 1998 | Anfos 1 97-98 | Immo- fonds 97-98 | Swiss- ca lfca 97-98 | La Fon- çière 97-98 | SIAT 97-98 | Swiss- immo- bil nS 1998 | Inter- swiss 1998 | UBS SIMA 1998 |
| 23.3 | 24.3 | 24.7 | 29.5 | 30.2 | 52.6 | 52.9 | 60.3 | 70.1 | 180.5 |
| 99.7% | 85.8% | 96.4% | 91.8% | 92.0% | 88.7% | 96.6% | 99.8% | 96.6% | 93.4% |
| 0.2% | 0.0% | 0.5% | 0.0% | 0.5% | 0.0% | 0.8% | 0.1% | 0.0% | 0.3% |
| 0.0% | 4.2% | 0.0% | 1.9% | 5.1% | 4.6% | 0.0% | 0.1% | 0.0% | -6.3% |
| 0.0% | 9.3% | 3.0% | 0.0% | 1.5% | 5.8% | 2.6% | 0.0% | 3.4% | 7.5% |
| 0.1% | 0.8% | 0.1% | 6.3% | 0.9% | 0.8% | 0.1% | 0.1% | 0.0% | 5.1% |
| 32.4% | 50.0% | 41.8% | 47.7% | 51.7% | 58.8% | 35.3% | 34.2% | 31.3% | 33.9% |
| 0.0% | 4.8% | 3.0% | 12.4% | 11.9% | 7.4% | 1.8% | 0.0% | 0.1% | 4.5% |
| 2.1% | 0.0% | 2.6% | 0.1% | 0.3% | 0.0% | 1.1% | 0.2% | 1.5% | 0.8% |
| 5.6% | 15.6% | 10.2% | 16.1% | 23.2% | 13.7% | 12.5% | 2.4% | 8.7% | 13.0% |
| 8.3% | 7.0% | 5.0% | 12.1% | 9.2% | 6.2% | 3.7% | 8.5% | 5.8% | 11.7% |
| 5.4% | 4.7% | 5.3% | 5.5% | 5.9% | 5.8% | 5.3% | 5.5% | 5.0% | 4.7% |
| 7.0% | 13.1% | 4.8% | 0.0% | 0.0% | 14.6% | 6.5% | 6.1% | 4.7% | 0.0% |
| 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.6% | 2.5% | 0.2% | 0.0% | 0.0% | -0.8% |
| 1.5% | 4.6% | 10.8% | 1.2% | 0.0% | 7.5% | 4.1% | 9.8% | 3.5% | 0.0% |
| 2.5% | 0.2% | 0.1% | 0.3% | 0.6% | 1.1% | 0.1% | 1.7% | 2.0% | 0.0% |
| 0.4% | 0.2% | 0.2% | 0.5% | 0.6% | 0.4% | 0.4% | 0.3% | 0.2% | 0.1% |
| 3.8% | 2.8% | 3.4% | 2.9% | 2.0% | 2.2% | 2.8% | 3.9% | 3.7% | 3.0% |
| 1.1% | 0.8% | 0.9% | 0.5% | 0.9% | 0.6% | 0.7% | 1.1% | 1.1% | 0.4% |
| 62.4% | 46.1% | 53.5% | 48.4% | 44.9% | 38.1% | 60.9% | 60.7% | 63.5% | 62.5% |
| 2.1% | 4.8% | 5.6% | 12.5% | 12.2% | 7.4% | 2.9% | 0.2% | 1.6% | 5.3% |
| 1.5% | -4.7% | 7.8% | 1.2% | -0.9% | 4.2% | 1.7% | 9.8% | 0.1% | -8.3% |
| 28.8% | 40.6% | 25.4% | 34.0% | 38.9% | 41.4% | 28.1% | 24.2% | 26.2% | 29.4% |
| 5.3% | 3.8% | 4.5% | 3.9% | 3.5% | 3.2% | 3.9% | 5.3% | 5.0% | 3.5% |
| 62.4% | 46.1% | 53.5% | 48.4% | 44.9% | 38.1% | 60.9% | 60.7% | 63.5% | 62.5% |
| 63.9% | 41.4% | 61.3% | 49.6% | 44.0% | 42.3% | 62.6% | 70.5% | 63.6% | 54.2% |
| 1531.7 | 469.2 | 212.0 | 2905.5 | 231.2 | 419.7 | 2174.5 | 303.3 | 179.2 | 224.7 |
| 73.0 | 23.0 | 10.8 | 134.0 | 10.5 | 17.6 | 111.0 | 13.5 | 8.6 | 11.5 |
| 1519.5 | 482.2 | 212.2 | 2852.5 | 230.7 | 420.9 | 2151.0 | 303.4 | 174.5 | 224.6 |
| 4.0% | 7.7% | 5.2% | 2.8% | 4.3% | 4.5% | 4.0% | 4.5% | 2.2% | 5.1% |

Zuwachs des Inneren Werts incl. Ausschüttung 1998

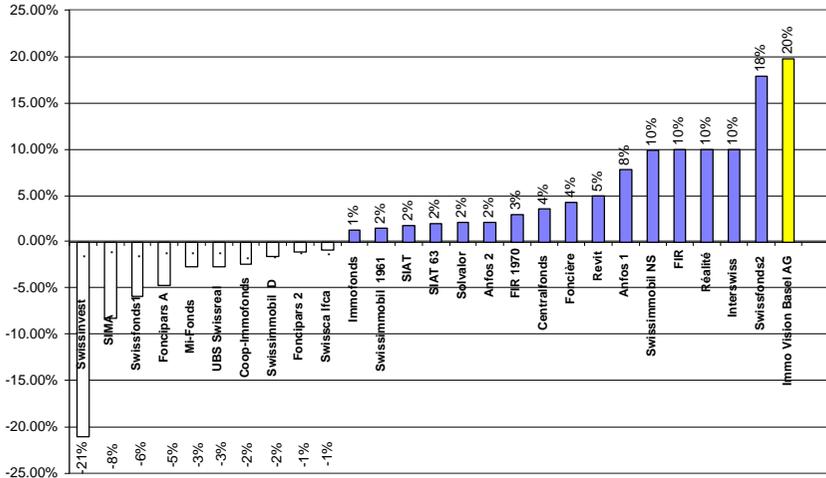


0.0% 12.8% 5.7% 13.5% 21.4% 16.7% 0.4% 0.0% 0.2% 6.7%

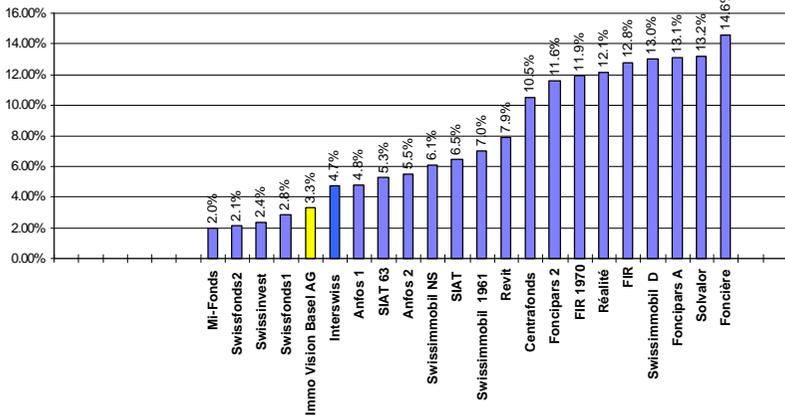
Kosten bei Fonds und der Immo Vision Basel AG Fondsverwaltung bzw. AG-Verwaltung in % der Einnahmen 1998



Abschreibungen und Rückstellungen bei Fonds und der Immo Vision Basel AG in % der Einnahmen 1998



Steuerliche Belastung in % der Einnahmen 1998



Medien - Echo

Das Magazin für den aktiven Aktionär



Die neue Liegenschaft der Immo Vision Basel AG in Rheinfelden.

Immo Vision Basel AG

Positive Geschäftsentwickelung

Die Immo Vision erwirbt seit 1995 Altliegenschaften, vorzugsweise reine Wohnhäuser oder Liegenschaften mit hohem Wohnwert, in der Nordwestschweiz die langfristigsten Bodenpreise. Insbesondere wurden Häuser erworben, die mit präferierten Mieten eine stabile Wertsteigerung für die Zukunft versprechen. Dabei werden ökologische und ökologische Überlegungen stark gewichtet.

Erfolgreiche Darlehensföhrung 1997/98

Auch im dritten Geschäftsjahr konnten die Aktienkurse erheblich ausgebaut werden. Die

Die vorerwähnten zwei Objekte sind mit Fr. 16,30 Mio. bilanziert. Bei einer durchschnittlichen Bruttoverkaufspreisen von 7,3% liegt der Ertragswert bei Fr. 10,75 Mio. und der Bruttoverkaufspreiswert bei Fr. 23,05 Mio. Die Eigenmittel von Fr. 2,12 Mio. machen noch der künftigen Übernahme der drei Liegenschaften in Rheinfelden noch 22,9% des Bruttoverkaufspreises aus.

Kapitalerhöhung geplant

Der Verwaltungsrat hat beschlossen, das gegenwärtige Kapitalerhöhung. Geplant ist die Erhöhung um mind. Fr. 60 Mio. bis max. Fr. 1,5 Mio. durch Ausgabe von max. 1000 Nominalaktien zu Fr. 1000 und 1500 Nominalaktien zu Fr. 100. Der Emissionspreis wurde nun dem inneren Wert von 31. Oktober 1998 angesetzt und beträgt Fr. 1000.

Immo Vision Basel AG

Gillettestr. 65a, CH-8001 Basel

| | |
|------------------------------|---------|
| Konstruktion pro Monatsrate: | |
| Valoren-Nummer | 085 250 |
| Nennwert | 1000 |
| Anzahl Titel | 30276 |

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Conti-Flow | 1507/Monatsrate |
| Stichtagswert | 80-121,50 |
| ausgewiesener Durchschnitt | 1182-1193- |
| innerer Wert 30.6. | 1031-1131- |

Kurs direkt bei der Gesellschaft

Die Aktie eignet sich sehr gut für mittel- bis langfristig orientierte Anleger. Bei der Gründung konnte die Wertsteigerung von durchschnittlich 12% (1997/98) erreicht werden. Das Management ist kompetent und vor allem für den Aktiendeckungsgrad und die Ertragskraft der Liegenschaften, ohne die ökologischen Grundfragen zu vernachlässigen. Der innerer Wert ist das Optimum im Hinblick auf den Aktienkurs, das die Dividenden sich in diesem vorerwähnten Rahmen bewegen.

Schweiz Fu W

Samstag, 19. September 1998 Nr. 72 Seite 21

Immo Vision Basel führt Kapitalerhöhung durch – Attraktiver Nebenwert Wertsteigerung und Rendite aus Altbauten

Der Erfolg von Immo-Visioninvestitionen ist nicht weniger vom Markterfolg als von der Anlagestrategie ab. Das beweist die Decker-Immo-Börsen-Aktionsgesellschaft Immo Vision Basel, die der Gründung 1975 erlöste sich der innere Wert der nicht liquiden Nominalaktien jährlich um durchschnittlich 12%. Die Immo Vision Basel investiert nur in Altliegenschaften in der Nordwestschweiz, und zwar ausschließlich in Wohnobjekte mit hohem Wohnwert und von einflussreichen Architekten entworfen. Die beschriebene

19,4 Mio. Fr. Hypothekendarlehen bilanziert sind sie mit 13,9 Mio. Fr. Aus einer Kapitalerhöhung und mit dem höheren Cash-Flow konnten sämtliche 2. Hypothekendarlehen amortisiert werden. Mit einem durchschnittlichen Kapitalertragswert von 7,3% erreichte sich ein Nettoertragswert von 19,7 Mio. Fr.

Für drei Mehrfamilienhäuser mit 25 Wohnungen in Rheinfelden, die im Juni gekauft wurden, wird ein Kapitalertragswert von 960'000 Fr. abgeleitet und damit ein Nettoertragswert von

1,8 Mio. Fr. um nominal 600'000 Fr. bis 1,8 Mio. Fr. durch zwei überlegene Aktienbesitzer zum Bezug einer neuen Aktie von nominal 1000 Fr. zu 1500 Fr. Der Disagioertrag entspricht dem inneren Wert pro Ende August. Gemäss Aussagen von Verwaltungsratspräsident Hans-Rudolf Roth, der über sein Decker Treuhandbüro auch den Aktienhandel durchführt, sind bereits 600'000 Fr. platziert. In einer freien Zeichnung werden verbleibende Aktien zum inneren Wert angeboten. Mit den

Alternativanlage: Immobilien-AG

Börsen 8-9-98

Basel. Die Immo Vision AG, Basel, führt gegenwärtig eine Kapitalerhöhung durch. Die zuzunehmenden Mittel sind für die weitere Expansion der Gesellschaft bestimmt, die vorwiegend Altliegenschaften kauft und vermietet. Im Geschäftsjahr 1997/98 (30. Juni) hat die Immo Vision ihren Reingewinn um 97% auf rund 1'800'000 Fr. gesteigert. Die Mitarbeiter steigen noch dem Erwerb neuer Liegenschaften um 34% auf 1'018 Mio. Fr., während sich der Betriebserfolg auf rund 233'000 Fr. verdoppelte.

Ökologische Investitionen

Um zweite Hypotheken abzurufen sowie zur Finanzierung neuer Liegenschaftskäufe wird das Aktienkapital von bisher 3,6 Mio. um 600'000 Fr. bis 1,8 Mio. Fr. erhöht. Darüber hinaus können neue Titel im Verhältnis 2:1 erworben, nicht bezogene Aktien werden zur freien Zeichnung angeboten. Der Ausgabepreis für die Aktien im Nennwert von 1000 Fr. beträgt 1500

Fr., was nach Angaben der Gesellschaft dem inneren Wert entspricht.

Die Immo Vision wurde 1995 gegründet. Sie ermöglicht ihren Aktionären – fast ausschließlich Privaten – Geld in mietzinsgarantierten Wohnliegenschaften anzulegen. Gegenwärtig besteht das Portfolio aus 167 Mietobjekten, die auf 12 Liegenschaften in der Nordwestschweiz verteilt sind. In den letzten drei Jahren betrug die jährliche Wertsteigerung durchschnittlich 12,3%; für das nächste Geschäftsjahr lautet die Prognose auf 13,9%.

Gegenwärtig erhebt Immo-Vision, was die Aktiengemeinschaft verschiedene Vorteile auf, hob Verwaltungsratspräsident Hans-Rudolf Roth gestern an einer Medienorientierung hervor. So werden die Erträge nicht ausgeschüttet, sondern reinvestiert und dadurch dem Steuervorteil entzogen. Der Kurs der Fondsentitel enthält ausserdem einen empfindlichen Zuschlag, passender dem inneren Wert und hängt von der

verfügbaren Ausschüttungsmöglichkeit. Demgegenüber legt die Immo Vision dem inneren Wert ihrer Aktien in regelmäßigen Abständen aufgrund der erwarteten Mietzinserträge fest. Der Verwaltungsrat sorgt für einen Handel zu diesem Wert; doch besteht im Gegensatz zu Fondsentiteln keine gesetzliche Rücknahmepflicht.

Immobilienfonds überholt

Die Anlagestrategie der Immo Vision weicht sich im Vergleich mit elf mehrheitlich professionellen Immobilienfonds, Größter Vermögenswert Hans-Rudolf Roth. Die AG bezieht den Bruttoertrag als Kursentwicklung, Wertzuwachs (inkl. Ausschüttung der Fonds) und Abschreibung; nach der Kontenabgrenzung ist einmalig günstig. Die Ergebnispolitik will die Gesellschaft nach Möglichkeit mit Kapitalerhöhungen unterstützen. Von der klassischen Treuhandaktion rund 600'000 Fr. bereits platziert, gab Roth bekannt. *Max Girtler*