

## **Immo Vision Basel AG**

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

### **Verwaltungsrat**

Hans-Rudolf Roth, Binningen  
Präsident

Stefan Schmid, Basel  
Advokat und Notar

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

Boris Voirol, Horn (TG)  
Dipl. Bankfachmann

### **Revisionsstelle**

Testor Treuhand AG,  
Holbeinstrasse 48, 4051 Basel

### **Investors Relations und Aktienhandel**

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

### **Mitarbeiterinnen**

Lisa Kerst	Liegenschaftsverwalterin
Nicole Manco	Liegenschaftsverwalterin
Simone Feurer	Liegenschaftsverwalterin
Susi Puskas	Sekretariat
Michèle Hazler	Buchhaltung
Carole Haechler	Buchhaltung

# Inhaltsverzeichnis

<b>Das Wichtigste in Kurzform</b>	<b>3</b>
<b>Vorwort des Präsidenten</b>	<b>4</b>
<b>Mitglieder des Verwaltungsrates</b>	<b>8</b>
<b>Zielsetzung der Immo Vision Basel AG</b>	<b>9</b>
<b>Grundsätze der Unternehmensführung</b>	<b>10</b>
<b>Bewertungsgrundsätze</b>	<b>12</b>
<b>Risikobeurteilung</b>	<b>13</b>
<b>Bericht über das Geschäftsjahr 2015/2016</b>	<b>16</b>
Kaufverhandlungen	16
Bewirtschaftungskosten	16
Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle	17
Regionale Wertschöpfung	18
Wertvermehrende Investitionen	18
Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung	21
Entschädigung an den Verwaltungsrat	21
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	21
<b>Jahresrechnung</b>	
Erfolgsrechnung 2015/2016	22
Bilanz per 30. Juni 2015	23
Geldflussrechnung 2015/2016	24
Bilanzgewinn	25
Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns	25
Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung	25
Anhang zur Jahresrechnung	26
Verkehrswerte der Liegenschaften	28
Bewertungsproblematik	28
Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte	29
Aufteilung nach Nutzungsarten	29
Fremdmittel, Verschuldungsgrad, Durchschnittszins	29
<b>Entwicklung in unseren Liegenschaften</b>	<b>32</b>
<b>Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr</b>	<b>34</b>
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	35
Liegenschaftsverzeichnis	36
Objektangaben	37
Uebersicht Mietobjekte	38
Erhöhung des inneren Werts der Aktie	39
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft	<b>39</b>
Bericht der Revisionsstelle	40
Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2016	42

Das Wichtigste in Kurzform	30.6.	Vor-	Diffe-
	2016	jahr	renz
Wachstum des inneren Werts (%)	5,48	5,13	0,35
Mietertrag (Mio CHF)	5,757	5,713	0,8%
Cash-Flow (Mio CHF)	1,900	1,854	2,5%
Reingewinn (Mio CHF)	0,600	0,613	-2,0%
Eigenkapital (Mio CHF)	23,876	23,276	2,6%
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)	8,793	8,793	0,0%
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	101,489	98,053	3,5%
davon im Kanton BS	75,7%	74,7%	1,3%
davon im Kanton BL	16,8%	17,8%	-5,6%
davon im Kanton AG	7,2%	7,5%	-4,0%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (%)	45,6	48,4	-2,8
Wohnungen (Zahl)	313	315	-2
übrige Mietobjekte (Zahl)	482	481	1
Gebäude (Zahl)	44	44	0
Mietflächen (m2)	33 471	33 471	0,0%
davon Wohnflächen	22 504	22 504	0,0%
davon Geschäftsflächen	10 967	10 967	0,0%
davon Parking	2 394	2 394	0,0%
Nutzung nach Sollmieten			
Wohnflächen	71,9%	71,9%	
Geschäftsflächen	24,2%	24,2%	
Parking	3,9%	3,9%	
Parzellenflächen (m2)	24 196	24 196	0,0%
Mietzinsausfallrate (Leerstände)	8,8%	10,73%	-1,96%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	35,77%	31,95%	3,82%
Betriebsgewinnmarge mit Abschr. (EBIT DA)	58,06%	52,40%	5,66%
Betriebsaufwandmarge (TER)	0,70%	0,64%	0,05%
Eigenkapital-Rendite (ROE)	2,56%	2,72%	-0,16%
Gesamtkapital-Rendite (ROIC)	2,75%	2,38%	0,37%

# Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärin  
Sehr geehrter Aktionär

Wie prognostiziert, hat die Aufhebung des Euro-Mindestkurses durch die Schweizerische Nationalbank SNB im Januar 2015 eine Eintrübung der Konjunktur in der Schweiz bewirkt, die sie auch dämpfend auf die Nachfrage nach Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen ausgewirkt hat. Bereits im 2. Halbjahr 2015 bewegten sich indessen einzelne Branchen der Schweizer Wirtschaft wieder auf einem wenn auch bescheidenen Wachstumskurs. Auch die anfangs 2016 aus Sorge um den Wirtschaftsgang in China und den extrem tiefen Erdölpreis ausgelösten Kurseinbrüche auf den Aktienmärkten sowie der überraschende Brexit-Entscheid Grossbritanniens im Juni 2016 und die dadurch bewirkte erneute deutliche Höherbewertung des Schweizer Frankens verbunden mit einer Abschwächung des Euros, konnten in der Zwischenzeit wieder ausgeglichen werden. Diese wirtschaftlichen Turbulenzen haben sich auf indirekte Immobilienanlagen in Aktien und Fonds nicht negativ ausgewirkt, da sie von den Anlegern als sichere Anlage mit guter Rentabilität gewertet und weiterhin stark nachgefragt wurden.

Auch die Immo Vision Basel AG vermag für das Geschäftsjahr 2015/2016 wiederum ein insgesamt erfreuliches Resultat vorzulegen. Erneut konnten die massgeblichen Unternehmenskennzahlen wie Marktwert des Immobilienportfolios, Mietzinsenerträge, Cash-Flow und die Eigenkapitalquote gesteigert sowie der Verschuldungsgrad der Gesellschaft reduziert werden.

Im Berichtsjahr ist die Zinspolitik der Zentralbanken – vorab jene der Europäischen Zentralbank EZB und der Schweizerischen Nationalbank SNB – hinsichtlich Niedrigstzinsen und Negativzinsen in neue, bis vor kurzem noch unvorstellbare Dimensionen vorgestossen, seitens der EZB gleichzeitig verbunden mit dem Kauf von Staats- und Unternehmensanleihen in Höhe von 80 Milliarden Euro monatlich.

Folge dieser Politik ist, dass über 90 Prozent der Staatsanleihen in der Schweiz, über 80 Prozent in Deutschland und über 60 Prozent in Frankreich negative Zinsen aufweisen. Positive Renditen vermögen Anleger in dieser Anlagekategorie nur noch zu erzielen, wenn sie bereit sind, höhere Ausfallrisiken, Kursrisiken oder Währungsrisiken einzugehen. Deutlich und kontinuierlich gestiegen sind aufgrund dieser Niedrigst- und Negativzinspolitik der Zentralbanken weiterhin die Immobilienpreise und – mit gelegentlichen Rückschlägen, die bisher stets rasch wieder aufgeholt wurden – die Aktienkurse.

Die seit mehreren Jahren andauernde Tiefstzinsphase ist historisch einmalig; wie lange diese andauert und ob und wann die Zinsen wieder auf alte Höhen steigen werden, lässt sich derzeit nicht voraussagen. Aufgrund der Aussage der Europäischen Zentralbank EZB, dass sie die Leitzinsen in den nächsten Jahren nicht anheben werde, und das Zögern der Amerikanischen Notenbank

FED einer ersten Leitzinserhöhung weitere folgen zulassen, ist damit zu rechnen, dass die Zinsen längerfristig auf ihrem Rekordtief verharren werden.

Die Immo Vision Basel AG konnte als Hypothekarschuldnerin auch im Berichtsjahr wiederum von der andauernden Niedrigstzinsphase und von den rekordtiefen Hypothekarzinsätzen profitieren, musste aber andererseits infolge der tieferen Negativzinsen für die von ihr getroffene Zinsabsicherung durch Zinssatz-Swaps höhere Prämien bezahlen. Die Gesellschaft hat alle ihre Hypothekarkredite auf Libor-Basis abgeschlossen und bezahlte im Berichtsjahr hierfür durchschnittlich einen Zinssatz von 1,59 Prozent. Die Vollkosten für Fremdkapitalzinsen und Zinsabsicherung betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 2,8 Prozent (Vorjahr: 2,21 Prozent). Der Verwaltungsrat ist bestrebt, mit der in der Zinsabsicherung involvierten Bank Lösungen zu finden, um diese zusätzlichen Kosten der Zinsabsicherung zu begrenzen beziehungsweise zu senken.

Angesichts des Fehlens von Anagemöglichkeiten ist die Nachfrage nach Immobilien zu Anlagezwecken weiterhin ausserordentlich hoch; knapp und wenig überzeugend ist als Folge davon das Angebot, insbesondere an Mehrfamilienhäusern, auf dem Immobilienmarkt.

Zwar wurden der Immo Vision Basel AG auch im Berichtsjahr mehrere Mehrfamilienhäuser zum Kauf angeboten. Die Prüfung der Angebote ergab indessen, dass der geforderte Kaufpreis angesichts des Zustandes der Liegenschaften und des absehbaren Renovationsbedarfes deutlich zu hoch lag, weshalb ein Erwerb für die Immo Vision Basel AG aus Rentabilitätsüberlegungen nicht in Frage kam und sie ihr Liegenschaften-Portfolio im Berichtsjahr – obwohl sie dies anstrebt – nicht weiter ausbauen konnte.

Als Folge der fehlenden Möglichkeit, weitere Liegenschaften für die Immo Vision Basel AG zu akquirieren, die den strengen Anlagerichtlinien der Gesellschaft entsprechen, hat die Gesellschaft wie bereits in den vergangenen Geschäftsjahren wiederum gezielt in den Bestand ihrer Liegenschaften investiert.

Hauptkriterium für diese in den letzten Jahren vermehrt getätigten Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft ist die Förderung der Nachhaltigkeit des Immobilien-Portfolios durch stetige Verbesserung der Energieeffizienz mittels energetischer Sanierungen, Einsatz von erneuerbaren Energien und Verwendung umweltfreundlicher Materialien von langer Lebensdauer bei Umbauten und Renovationen.

Nach diesen Kriterien wurde – als Beispiel – bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr 2014/2015 die Gebäudehülle der Liegenschaft Hörnliallee 69 in Riehen umfassend saniert und gleichzeitig eine Solarenergieanlage von 35 kWp auf dem Dach installiert. Im Berichtsjahr wurde nunmehr in einem zweiten Schritt die vollständige Innensanierung dieses Gebäudes durchgeführt, indem im EG und 1. OG die Wohnungsgrundrisse jenen im 2. OG angeglichen und anstelle von drei kleinen Wohnungen pro Geschoss je zwei grosszügige 4 ½-Zimmer-Wohnungen mit neuer Küche und zwei Nasszellen erstellt wurden. Weiter wurden alle Leitungen ersetzt, eine zentrale Warmwasserauf-

bereitung installiert und alle Bodenbeläge erneuert. Inzwischen konnten die Sanierungsarbeiten unter Einhaltung des budgetierten Kostenrahmens von rund CHF 1'300'000.00 erfolgreich abgeschlossen werden, und die Neuvermietung der sechs Wohnungen mit optimalen Grundrissen und hochwertigem Ausbaustandard an schöner Lage ist im Gange.

Ebenfalls im Berichtsjahr konnte für das Hinterhaus Delsbergerallee 74 in Basel im Erziehungsdepartement des Kantons Basel-Stadt ein neuer und langfristiger Mieter gefunden werden, der im Hinterhaus künftig zwei Kindergärten betreiben wird. Dieser neue Verwendungszweck machte eine umfassende Sanierung sowohl der Gebäudehülle als auch des Inneren des Hinterhauses notwendig. So wurden die Fassade, das Dach und die Fenster saniert und die Innenräume für den Betrieb der Kindergärten umgestaltet und ebenfalls umfassend renoviert. Auch diese Vollsanierung des Hinterhauses Delsbergerallee 74 konnte inzwischen erfolgreich und im Rahmen des Budgets abgeschlossen werden, wobei die Immo Vision Basel AG als Vermieterin rund CHF 760'000.00 an die Kosten der Sanierung der Gebäudehülle und der Kanton Basel-Stadt als Mieter einen Betrag in Höhe von rund CHF 540'000.00 für den Innenausbau der Kindergartenräumlichkeiten beisteuerten.

Per Bilanzstichtag 30. Juni 2016 umfasste das Immobilien-Portfolio der Immo Vision Basel AG wie schon im Vorjahr 20 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 101'489'184 (Vorjahr: CHF 98'052'760.00). Damit ist der Marktwert der Liegenschaften gegenüber dem Vorjahr aufgrund aktualisierter Bewertung der Liegenschaften und getätigter Investitionen in ihren Bestand um CHF 3'436'424.00 beziehungsweise 3,5 Prozent gestiegen.

Von den 20 Liegenschaften sind 2 Baurechtsliegenschaften und 18 Liegenschaften stehen im Volleigentum der Gesellschaft. 15 Liegenschaften liegen im Kanton Basel-Stadt, 4 Liegenschaften im Kanton Basel-Landschaft sowie 1 Liegenschaft im Kanton Aargau.

Unverändert zum Vorjahr resultierte der Sollmietertrag im Berichtsjahr zu 72 Prozent aus der Vermietung von Wohnungen, zu 24 Prozent aus der Vermietung von Gewerbe- und Lagerräumlichkeiten sowie zu 4 Prozent aus Mietentnahmen der Parkplätze im Parkhaus an der Hammerstrasse.

Die Mieterträge der Gesellschaft stiegen im Geschäftsjahr 2015/2016 nur geringfügig um CHF 44'181.00 auf neu CHF 5'756'853.00 (Vorjahr: CHF 5'712'672.00). Grund dieser bescheidenen Zunahme der Mieterträge im Berichtsjahr sind einerseits die noch immer unvermieteten zwei Gewerbegehöuse im total sanierten Gewerbegebäude an der Sternenfeldstrasse 16 in Birsfelden, für die angesichts des wirtschaftlichen Umfeldes trotz intensiver Bemühungen bisher keine passenden Mieter gefunden werden konnten. Umbaubedingt nicht vermietet waren andererseits die 6 Wohnungen in der Liegenschaft Hörnliallee 69 in Riehen sowie das ganze Hinterhaus an der Delsbergerallee 74 in Basel. In beiden Liegenschaften sind die Umbauarbeiten inzwischen abgeschlossen und die Neuvermietung der Wohnungen an der Hörnliallee 69 im Gange. Der Mietantritt im Hinterhaus Delsbergerallee 69, Basel, durch das Erziehungsdepartement Basel-Stadt, das in diesen Liegenschaften

zwei Kindergärten betreibt, ist bereits erfolgt. Durch die Wiedervermietung dieser beiden Objekte ist für das laufende Geschäftsjahr mit einer deutlichen Steigerung der Mieterträge zu rechnen.

Die Wohnungsleerstände, bedingt durch mieterseitige Wohnungswechsel, bewegten sich im Berichtsjahr wiederum auf sehr tiefem Niveau. Hiervon betroffene Wohnungen konnten ausnahmslos innerhalb sehr kurzer Zeit neu vermietet werden.

Die Immo Vision Basel AG konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr durch Rückzahlung von Hypotheken den Verschuldungsgrad der Gesellschaft gegenüber dem Vorjahr erneut senken. Er betrug per Bilanzstichtag 30. Juni 2016 bei einem Hypothekenstand von CHF 46'095'000.00 und einem Marktwert des Liegenschaften-Portfolios von CHF 101'489'184.00 nur mehr rund 45,5 Prozent (Vorjahr: 48,5 Prozent). Damit liegt der aktuelle Verschuldungsgrad der Gesellschaft noch deutlicher unter dem Richtwert der Gesellschaft von 70 Prozent. Die Gesellschaft ist damit weiterhin sehr solide finanziert und kann mit den ihr zur Verfügung stehenden freien Mitteln ihr Liegenschafts-Portfolio – sei es durch Neuakquisitionen und/oder durch weitere Investitionen in den Bestand – auch in Zukunft weiterentwickeln und substantiell ausbauen.

Seit sechs Jahren bewirtschaftet die Immo Vision Basel AG ihre Liegenschaften mit eigenen Mitarbeitenden. Sechs Mitarbeitende teilen sich in 320 Stellenprozente. Sie bilden heute ein hochmotiviertes, gut eingespieltes und professionelles Team. Die Bewirtschaftung der Liegenschaften in Eigenregie der Gesellschaft hat auch im vergangenen Geschäftsjahr mit dazu beigetragen, die guten Beziehungen zu den Mietern zu festigen, den Liegenschaftsunterhalt effizient und kostengünstig zu gestalten und den Wohnungsleerstand bei Mieterwechseln weiter zu senken. Hierfür gebührt allen Mitarbeitenden Dank und Anerkennung.

Die langfristige Anlagestrategie der Immo Vision Basel AG ist darauf angelegt, schwergewichtig in Wohnliegenschaften mit Wohnungen im mittleren Preissegment in der Region Basel zu investieren. Sie achtet beim Erwerb von Liegenschaften immer auch auf eine angemessene Rentabilität. Sie investiert laufend nachhaltig in den Bestand ihrer Liegenschaften. Sie bewirtschaftet ihre Liegenschaften selber und ist dafür besorgt, dass die Organisation der Gesellschaft schlank und flexibel bleibt. Der Verwaltungsrat ist davon überzeugt, dass diese Unternehmensgrundsätze nach wie vor richtig sind und sich die Gesellschaft, wenn sie diesen nachlebt, auch im künftigen wirtschaftlichen Umfeld weiterhin erfolgreich und nachhaltig im Interesse der Aktionäre entwickeln kann. Hierfür spricht auch der soeben offiziell publizierte, schweizweit zweitniedrigste Leerwohnungsbestand in Basel-Stadt von 0,4 Prozent und die prognostizierte Zunahme der Einwohner von Basel-Stadt um 48'000 bis zum Jahr 2040.

Hans-Rudolf Roth  
Präsident des Verwaltungsrates

Basel, im September 2016

# Mitglieder des Verwaltungsrates

## **Hans-Rudolf Roth, Präsident**

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

## **Stefan Schmid**

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

## **Prof. Dr. Ulrike Schröer**

Geboren 1965, Schulen in Königswinter/DE, Architekturstudium an der Technischen Universität Berlin, Nachdiplomstudium am gta ETH Zürich,  
Dipl.-Ing. Architektin TU Berlin  
Professorin für Projektunterricht an der Fachhochschule AHB Burgdorf  
Mitglied im Schweizerischen Ingenieur und Architekten Verein SIA  
Partnerin im Architekturbüro Schröer Sell Architekten SIA GmbH Basel

## **Boris Voirol**

Geboren 1967, Schulen und Banklehre in Basel  
Eidg. Dipl. Bankfachmann  
Über 30 Jahren im Immobiliengeschäft bei der Credit Suisse tätig.  
Stiftungsrat Stiftung Habitat, Basel



# Zielsetzung der Immo Vision Basel AG

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

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

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

Es können auch neue Wohnbauten erstellt werden.

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

Unser Anlagevorschlag richtet sich an Anlegende, die Folgendes wünschen:

- eine sichere, ökonomisch und ökologisch vertretbare Geldanlage;
- Anlage eines Teils ihres Vermögens - ohne Direktbesitz - in risikoarmen Immobilien;
- steuerliche Vorteile des Aktiensparens (Kapitalgewinn anstatt Ausschüttung);
- Konzentration auf ein Investment in der Region Nordwestschweiz;
- Anlage in CHF ohne ein börsenbestimmtes Kursrisiko.



Basel, Steinenschanze 2 + 4

# Grundsätze der Unternehmensführung

## Prüfsteine für den Liegenschaftenerwerb

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

- Wohnimmobilien, auch mit Gewerbeanteil, sowie Büro- und Gewerbeimmobilien mit einem guten Angebotsmix;
- preisgünstige Mieten im Vergleich zur Umgebung;
- hoher Cash Flow oder das Potenzial dazu;
- in der Nordwestschweiz gelegen.

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

## Kontrollierende Aktionäre

Die Immo Vision Basel AG weist zwei Kategorien von Namenaktien auf:

1. Die **Stimmrechtsaktien (Nennwert CHF 100.-)**  
werden von folgenden Aktionären gehalten: (Familie H.-R. Roth, S. Schmid und U.Schröder). Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50 % der Stimmen.
2. Die **Namenaktien (Nennwert CHF 1000.-)**  
diese sind bei über 199 Aktionären breit gestreut.

## Transparenz gegenüber den Anlegenden

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

## Ausschüttungspolitik

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

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

Dem Ziel, ein Wachstum der Eigenmittel zu erreichen und damit die Aktionsfähigkeit der Gesellschaft zu erhöhen, geben wir Vorrang gegenüber einer Dividendenausschüttung. Dies bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile am Immobilienmarkt und gegenüber den kreditgebenden Banken. Für das Aktionariat wird die fehlende Dividendenausschüttung über den wachsenden inneren Wert der Aktien mehr als kompensiert. Der Verzicht auf eine Dividendenausschüttung erlaubt zudem, eine für eine Immobilienanlagegesellschaft mit breiter Publikumsstreuung sinnvolle und Erfolg versprechende Geschäftspolitik zu verwirklichen und das Portefeuille mit interessanten Liegenschaften zu erweitern.

## **Verwaltungskosten**

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

Seit Juli 2010 haben wir die Verwaltung der Liegenschaften in eigener Regie übernommen. Zu diesem Zweck haben wir sechs Personen eingestellt, welche sich 320 Stellenprozente teilen.

## **Finanzierung**

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

## **Auftragsvergabe an Handwerks- und Lieferfirmen**

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

# Bewertungsgrundsätze

## A Bewertung der Liegenschaften in der Bilanz

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

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

## B Verkehrswerte der Liegenschaften

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

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

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

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

# Risikobeurteilung

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

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

## Die hauptsächlichsten Risiken

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

## Massnahmen

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

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

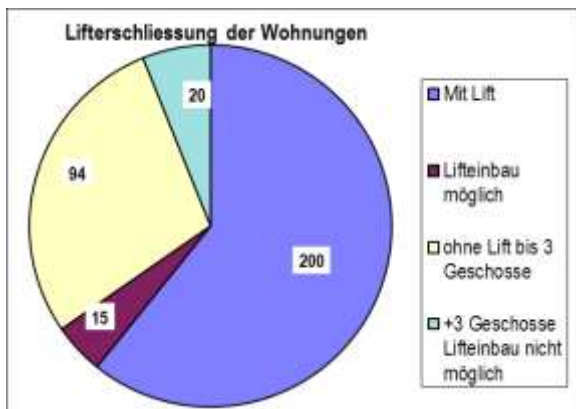
**Fremdkapitalzinsen:** Dieses Risiko kann – auf Zeit - mit Festhypotheken und/oder mit Absicherungsgeschäften begrenzt werden, was zum Teil aber mit erheblichen Kosten verbunden ist. **Festhypotheken** waren schon immer ein Teil unserer Hypothekenstrategie. Auch wenn diese Form von Absicherung einfach ist, so sind die höheren Zinssätze bei längeren Laufzeiten nachteilig.

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

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

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

**Angebotsmix:** Die Mehrzahl unserer Wohnungen besteht aus Einheiten mit einem bis vier Zimmern. Insgesamt weisen 200 der 315 Wohnungen Lifterschliessung auf und 94 der 129 Wohnungen ohne Lift befinden sich in Gebäuden mit maximal drei Geschossen. Dies ermöglicht es auch älteren oder gebrechlichen Personen, lange in unseren Liegenschaften zu bleiben.



**Alterungsprozess der Liegenschaften:** Mit wesentlichen Investitionen versuchen wir unsere Liegenschaften auf dem neuesten Stand zu halten, insbesondere im Bereich der Energieeinsparung und der Infrastruktur.

**Erdbebenrisiko:** Im Jahre 2011 haben wir eine Erdbebenversicherung abgeschlossen.

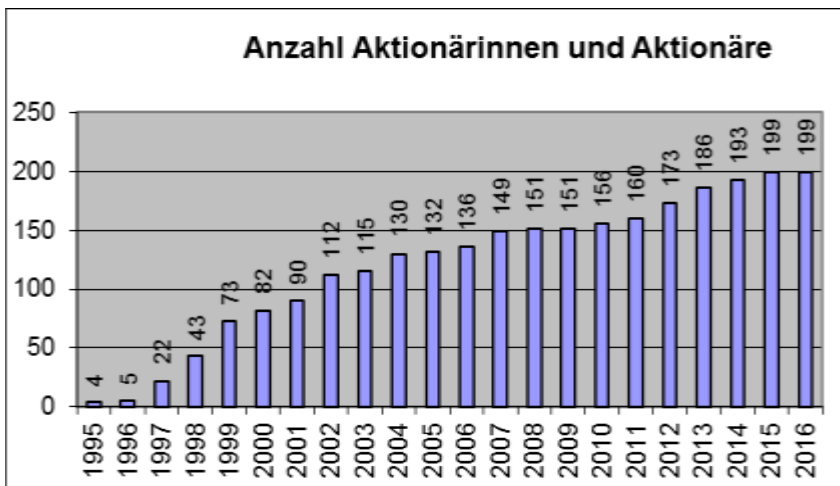
## Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

Erfreulicherweise nimmt die Zahl der Aktionärinnen und Aktionäre stetig zu.

Als nichtkотиerte AG kämpfen wir gegen das Vorurteil, unsere Aktien seien nicht handelbar. Doch eine Börsenkotierung allein garantiert weder gute Kurse noch einen regen Handel. Was es braucht, ist ein gehöriges Handelsvolumen, d. h. genügend kauf- und verkaufswillige Personen, die vielgepriesene Liquidität im Börsenjargon.

Wir freuen uns, sagen zu können, dass ein funktionierender Handel mit Aktien unserer Gesellschaft besteht. So konnten auch im vergangenen Geschäftsjahr verkaufswillige Aktionäre und Aktionärinnen ihre Aktien durch Vermittlung der Gesellschaft an andere bzw. neue Aktionäre und Aktionärinnen verkaufen. Die Transaktionen fanden zu den jeweiligen von uns monatlich publizierten inneren Werten statt. Aufgrund der aktuellen Marktsituation finden sehr wenige Transaktionen statt und die Abwicklung kann nicht immer kurzfristig erfolgen.

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



# Bericht über das Geschäftsjahr 2015/16

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

Die Darstellung der Buchhaltung wurde an die neuen Buchhaltungsvorschriften angepasst.

Wir tätigten wesentliche Investitionen in der Liegenschaft Hörnliallee.

Der um die Abschreibungen bereinigte Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens stieg auf CHF 71.681 Mio (im Vorjahr 71.655 Mio). Die Mieteinnahmen stiegen auf CHF 5.75 Mio (im Vorjahr CHF 5.71 Mio), der Cash Flow erhöhte sich leicht auf CHF 1.9 Mio (im Vorjahr CHF 1.85 Mio)

Der Finanzaufwand erhöhte sich aufgrund der Absicherungen und den Negativzinsen.

Die Fremdfinanzierung hat wiederum leicht von CHF 47.8 Mio. auf CHF 47.2 Mio abgenommen. Die Verschuldungsquote gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften, liegt mit 45.4 % (im Vorjahr 48.4 %) sehr tief.

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

## Kaufverhandlungen

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

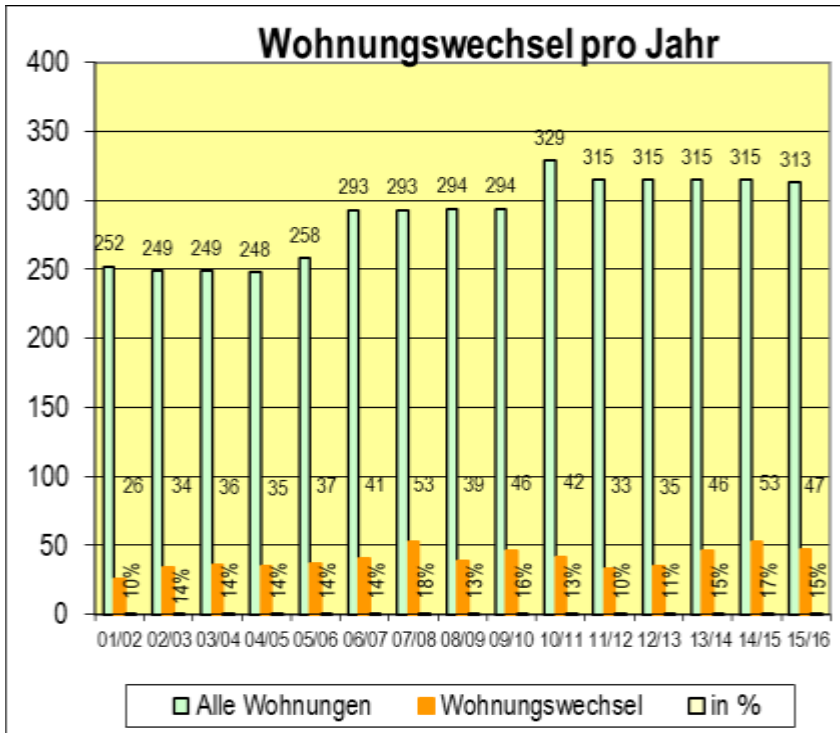
## Bewirtschaftungskosten

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



## Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle

**Wohnungswechsel:** Insgesamt kam es zu 47 Wechseln bei 313 Wohnungen. Die Mietfluktuation betrug 15 % des Wohnungsbestandes (im Vorjahr 17 %), was eine mittlere Verweildauer von 7 Jahren ergibt. In diesen Zahlen sind auch diejenigen Wohnungswechsel enthalten, bei denen bestehende Mietparteien eine Nachmietpartei stellen, d.h. vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen konnten.



**Leerstände:** Die Wiedervermietungssituation kann bei den Wohnungen als gut bezeichnet werden. Die Vermietung der Gewerberäume im Sternfeld harzt jedoch nach wie vor sehr. Die kleinen Büroflächen an der Sternfeldstrasse wurden alle vermietet.

## Regionale Wertschöpfung

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

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Wertvermehrung WV	1 300 000	71 925	177 000	4 330 000
Wererhaltung WE	1 537 312	1 743 107	1 491 537	1 794 262
Subtotal WV+WE	2 837 312	1 815 032	1 668 537	6 124 262
Betriebskosten	106 552	266 307	313 358	131 383
Versicherungen	89 751	81 867	83 503	82 696
Verwaltung	711 697	632 675	679 586	680 889
Summe	3 745 312	2 795 881	2 744 984	7 019 230
in % der Mieten	65,06%	48,94%	49,13%	131,43%

## Wertvermehrende Investitionen

Die einfachen Dämmmassnahmen (Kellerdecken, Estrichböden, Flachdächer) sind nunmehr fast alle ausgeführt. Mit den aufwändigeren Massnahmen (Fassaden, Solaranlagen) haben wir begonnen, sie werden uns noch über mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Die Vorbereitungs- und Planungszeit darf dabei nicht unterschätzt werden. Wir legen einerseits grossen Wert auf optimale Verbesserung unserer Liegenschaften, andererseits bestehen im Bereich Energiesparinvestitionen auch Lieferfristen. Manchmal sind auch Absprachen mit Nachbarn notwendig oder Einsprachen zu behandeln. So kommt es immer wieder zu Verzögerungen bei der Realisierung von Investitionen.

**Basel, Delsbergerallee 74 Hinterhaus**



# Photovoltaik Anlagen

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

Hörnliallee Riehen



Hörnliallee Riehen



## **Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung**

Seit dem 1.7.2010 erfolgt die Geschäftsführung und die Liegenschaftsverwaltung durch die Gesellschaft selber. Wir haben dazu sechs Mitarbeiterinnen, unter der Leitung von Herrn H. R. Roth, eingestellt. Als Vorteil sehen wir den direkten Kontakt mit den Mietparteien, was uns eine rasche Reaktion auf entstehende Probleme ermöglicht und zu einer Verbesserung der Qualität führt.

## **Entschädigung an den Verwaltungsrat**

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

Für den gesamten Verwaltungsrat beliefen sich die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2015/2016 auf insgesamt CHF 100'000 (im Vorjahr CHF 100'000).

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

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

Fortsetzung auf Seite 28

## Erfolgsrechnung 1.7.2015 bis 30.6.2016

		2015/16 CHF	Vorjahr CHF	Veränderung
<b>Ertrag</b>				
Mietertrag		5 756 853	5 712 672	0,8%
Ertrag Photovoltaik		47 126	49 942	-5,6%
Uebriger Ertrag		26 243	20 880	
<b>Umsatz</b>		<b>5 830 222</b>	5 783 495	0,8%
<b>Betriebsaufwand</b>				
Personalaufwand	(1)	-333 131	-359 965	-7,5%
Verwaltung	(2)	-378 566	-272 710	38,8%
Unterhalt und Reparaturen	(3)	-1 537 312	-1 743 107	-11,8%
Betrieb allgemein	(4)	-106 552	-266 307	-60,0%
Versicherungen / Gebühren	(5)	-89 751	-81 867	9,6%
Abschreibungen Immobilien	(6)	-399 625	-1 210 125	-67,0%
Wertberichtigung	(7)	-900 000	-	
Subtotal Betriebsaufwand		-3 744 937	-3 934 081	-4,8%
<b>Betriebserfolg</b>		<b>2 085 285</b>	1 849 414	12,8%
Finanzertrag		45	198	
Finanzaufwand	(8)	-1 309 592	-1 047 251	25,1%
A.O. Aufwand	(9)	-10 759	-16 865	0%
<b>Nicht betrieblicher Erfolg</b>		<b>-1 320 307</b>	-1 063 918	24%
<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>764 978</b>	785 497	-2,6%
Direkte Steuern	(10)	-164 482	-174 112	-5,5%
<b>Jahresgewinn</b>		<b>600 496</b>	611 384	-1,8%

Fussnoten (1) bis (10) siehe Seite 25

## Bilanz per 30. Juni 2016

AKTIVEN	Per 30.06.2016		Per 30.06.2015	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>UMLAUFTERMÖGEN</b>				
Flüssige Mittel	370 619,00		440 791	
Forderungen Mieter	80 299		13 542	
Übrige kurzfristige Forderungen	18 328		74 691	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	53 224		24 840	
Total Umlaufvermögen		522 470		53 864
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>				
Finanzanlagen	350 000		349 978	
Mobile Sachanlagen	389 700		415 325	
Immobilien Sachanlagen	71 681 000		71 655 000	
Total Anlagevermögen		72 420 700		72 420 303
<b>Bilanzsumme</b>		72 943 170		72 974 168
<b>PASSIVEN</b>				
<b>FREMDKAPITAL</b>				
Verbindlichkeiten	229 938		241 230	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	710 000		710 000	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	641 449		607 296	
Passive Rechnungsabgrenzung	270 025		264 380	
Total kurzfristiges Fremdkapital		1 851 414		1 822 907
Hypotheken	46 095 000		46 755 000	
Rückstellungen	1 120 000		1 120 000	
Total langfristiges Fremdkapital		47 215 000		47 875 000
<b>EIGENKAPITAL</b>				
Aktienkapital	8 793 000		8 793 000	
Kapitalreserve	2 387 476		2 387 476	
Gesetzliche Reserve	569 291		539 291	
Freie Reserve	11 525 442		10 945 442	
Bilanzgewinn	601 547		613 051	
Total Eigenkapital		23 876 756		23 276 260
		72 943 170		72 974 168

## Geldflussrechnung 2015/16

	2015/16	Vorjahr
<b>BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Jahresgew inn	600 496	611 384
Abschreibungen Liegenschaften + PVA	399 625	1 226 125
Wertberichtigung	900 000	-
Abschreibungen Fusions-/Organisationskosten	-	-
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte	-	-
<b>CASH FLOW</b>	<b>1 900 121</b>	<b>1 837 509</b>
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>		
Aktive Rechnungsabgrenzung	56 363	-11 653
Forderungen	-66 756	103 418
Aktive Rechnungsabgrenzung	-28 384	-22 537
Passive Rechnungsabgrenzung	5 646	-114 655
Übrige Verbindlichkeiten	22 861	54 932
<b>GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>1 889 850</b>	<b>1 847 014</b>
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Investitionen Liegenschaften + PVA	-1 300 000	-1 788 850
Investitionen in Finanzanlagen	-22	41
<b>Geldfluss Investitionstätigkeit</b>	<b>-1 300 022</b>	<b>-1 788 809</b>
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Rückzahlung Hypotheken	-660 000	-30 000
Aufnahme Hypotheken	-	-
<b>GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>-660 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>-70 172</b>	<b>28 205</b>
Flüssige Mittel-kurzf. Bankschulden Anfangs Jahr	440 791	412 585
Flüssige Mittel-kurzf. Bankschulden Ende Jahr	370 619	440 791
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>-70 172</b>	<b>28 205</b>



<b>Bilanzgewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung	<b>2015/2016</b>	2014/15
Gew innvortrag	<b>1 051</b>	1 667
Jahresgew inn	<b>600 496</b>	<u>611 384</u>
Bilanzgew inn	<b>601 547</b>	<u>613 051</u>
<b>Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:</b>		
	<b>2015/2016</b>	2014/15
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	<b>30 709</b>	32 000
Zuweisung an die freie Reserve	<b>570 558</b>	580 000
Vortrag auf neue Rechnung	<b>281</b>	1 051
Bilanzgew inn	<b>601 547</b>	<u>613 051</u>

## **Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung**

- (1) Die Personalkosten umfassen Löhne und Sozialabgaben
- (2) Verwaltung der Liegenschaften und der AG, VR-Honorare, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.
- (3) Unterhalt und Reparaturen in Wohnungen, Liegenschaften und der Umgebung (z.B. Gartenanlagen).
- (4) Elektro-, Wasser-, Reinigungs- und Stromkosten, die den Mietparteien nicht weiterbelastet werden können.
- (5) Versicherungen und Gebühren der Liegenschaften.
- (6) Die steuerlich zulässigen Abschreibungen wurden ausgeschöpft.
- (7) Aufgrund des Leerstandes wurde für die Liegenschaft Sternefeld eine Wertberichtigung vorgenommen.
- (8) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen sowie Zinsabsicherungskosten.
- (9) Erlittene Mietzinsverluste bzw. Ausfälle von Reparaturkosten ausgezogener Mieter sind in den Mieteinnahmen berücksichtigt.
- (10) Hier werden die definitiv veranlagten Steuern und die für geschuldete Steuern vorgenommenen Rückstellungen zusammengefasst.

# Anhang zur Jahresrechnung

## ALLGEMEIN

### Firma und Sitz des Unternehmens

Die Aktiengesellschaft Immo Vision Basel AG hat ihren Sitz an der Bruderholzallee 169 in 4059 Basel

### Zweck:

Übernahme und Verkauf sowie Verwaltung von Sachwerten. Die Gesellschaft kann Grundeigentum erwerben und veräussern.

### Rechnungslegung:

Die Jahresrechnung 2015/16 wurde erstmals nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt.

### Eventualverbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft ist mit einem Finanzinstitut auf strukturierte Zinsderivat-Geschäfte (Zinsaus-tausch- und Zinsabgrenzungsgeschäfte) auf einem festen Nominalbetrag eingegangen. Die Verträge laufen auf eine feste Dauer und können erst nach Ablauf einer Mindestlaufzeit ordentlich gekündigt werden. Eine vorzeitige Kündigung vor der Mindestlaufzeit ist der Gegenpar- tei für den Fall vorbehalten, dass sich die Bonität der Gesellschaft erheblich verschlechtert oder ungenügende Deckung für die laufenden Verpflichtungen besteht.

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

Aufgrund der Negativzinsen welche die Schweizerische Nationalbank einführte, sind die Wieder- beschaffungswerte überdurchschnittlich gestiegen und die zu zahlenden Kosten stark gestiegen.

<b>Laufende derivate Finanzinstrumente per Bilanzstichtag</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>Vorjahr</b>
Liquidationswert per Bilanzstichtag gem. Berechnung	<b>Liquidations-</b>	<b>Liquidations-</b>
Finanzinstitut (+ negativer Wiederbeschaffungswert	<b>wert</b>	<b>wert</b>
- positiver Wiederbeschaffungswert	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Zinsaustauschgeschäft (SWAP)</b>		
<b>Extendable Swap</b> CHF 5 Mio zu 2.365% bis 15.11.2021	3'045'981	1'982'952
verlängerbar durch Gegenpartei bis zum 15.11.2036		
erstmal ordentlich kündbar per 04.03.2021		
<b>SWAP</b> CHF 5 Mio zu 1.64% bis 30.6.2035	3'616'472	1'677'021
erstmal kündbar per 28.6.2022		
SWAP CHF 5 Mio zu 2.52% bis 08.03.2040	3'524'794	2'125'524
erstmal ordentlich kündbar per 12.02.2020		
<b>Negativer Wiederbeschaffungswert per Bilanzstichtag</b>	<b>10'187'247</b>	<b>5'785'497</b>

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

<b>Liegenschaften</b>	<b>2016</b>	<b>Vorjahr</b>
Bilanzwert	CHF 70'886'000	70'856'000
Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen	CHF 69'106'880	69'106'880
Stand Hypotheken:	CHF 46'805'000	47'465'000
<b>Flüssige Mittel</b>	CHF 350'000	349'978

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

<b>Brandversicherungswerte</b>	<b>2016</b>	<b>Vorjahr</b>
Immobilien	CHF 110'714'000	111'684'000

<b>Genehmigtes Aktienkapital</b>	<b>2016</b>
Genehmigtes Aktienkapital	CHF 0
Derzeit verzichtet der VR auf die erneute Bildung von genehmigtem Kapital.	

### **Risikobeurteilung**

Der Verwaltungsrat hat periodisch ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

### **Andere Angaben**

#### **Personal**

Die Gesellschaft beschäftigt seit dem Jahre 2010 eigenes Personal.

Die Personalvorsorge wird über eine Sammelstiftung abgewickelt. Am Bilanzstichtag bestehen wie im Vorjahr keine Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung.

<b>Zusammensetzung liberiertes Aktienkapital</b>		<b>2016</b>
7'990 Namenaktien	nominal zu CHF 100	CHF 799'000
7'994 Namenaktien	nominal zu CHF 1'000	<u>CHF 7'994'000</u>
<b>Total</b>		<b>CHF 8'793'000</b>

## **Verkehrswerte der Liegenschaften per 30. Juni 2016**

Die Verkehrswerte unserer Liegenschaften richten sich nach den Ertragswerten, gemäss den auf **Seite 12** dargelegten Grundsätzen. Verschiedene Faktoren beeinflussen dabei die für die Ertragswertermittlung wichtige Höhe des Kapitalisierungssatzes. Die Verkehrswerte der Liegenschaften finden Sie in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf den **Seiten 42 und 43**.

## **Bewertung**

In den vergangenen Jahren haben wir die Kapitalisierungssätze für die Bewertung unserer Liegenschaften jeweils nur basierend auf einer eingehenden Begründung verändert. Dies möchten wir grundsätzlich beibehalten, auch wenn wir die einzelnen Liegenschaften separat - mit unterschiedlichen Kapitalisierungssätzen - bewerten. Dabei versuchen wir die Auswirkungen von Mietzinserhöhungen ohne wesentliche Investitionen bzw. von Mietzinssenkungen wegen Referenzzinssenkungen auszugleichen. Daraus ergibt sich die Senkung des gewogenen durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes auf 6.52 (Vorjahr 6.59%).

## **Ertrags-, Buch- und Gebäudeversicherungswerte**

Die Liste mit den verschiedenen Werten, den Mieterträgen und den verwendeten Kapitalisierungssätzen finden Sie in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf den Seiten 42 und 43.

## **Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr**

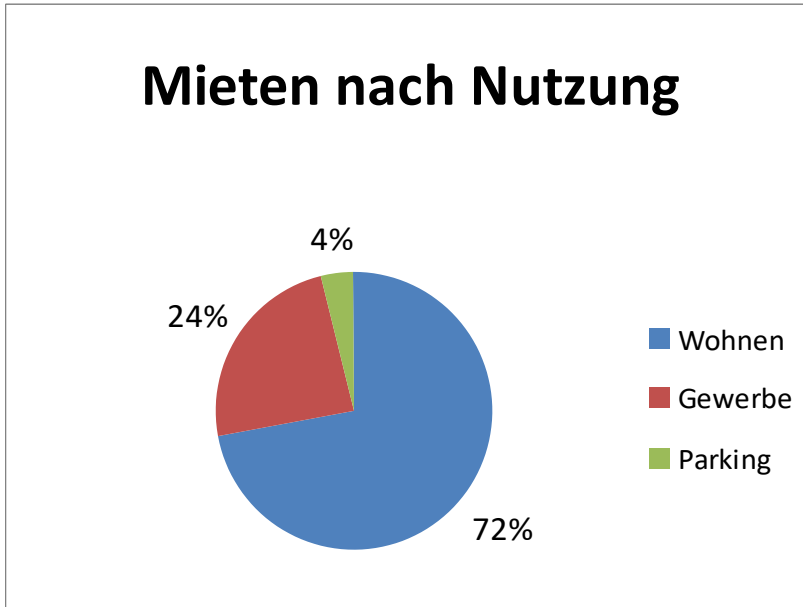
Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft.

Wir gehen davon aus, dass wir die Leerstände und die Verwaltungskosten verringern können. Aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes rechnen wir mit Mietzinsreduktionsbegehren. Die Mieteinnahmen werden sich im Geschäftsjahr 2016/2017 aufgrund der Investitionen und der natürlichen Fluktuation leicht erhöhen. Zudem hoffen wir den Leerstand in den Gewerbeimmobilien vermieten zu können.

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

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

## Aufteilung nach Nutzungsarten



## Fremdmittel, Verschuldungsgrad, Durchschnittszins

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

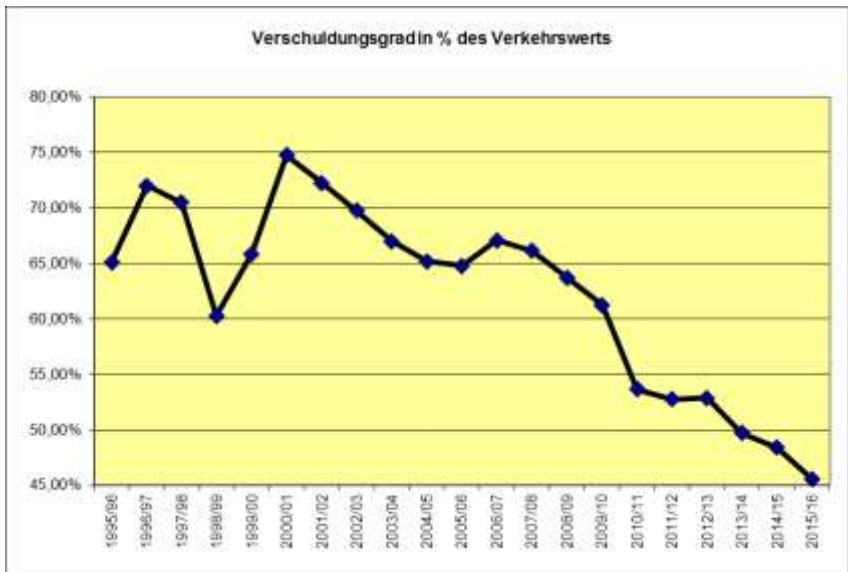
**Zinsabsicherungsgeschäfte:** Um die in Zukunft möglichen Zinserhöhungsrisiken zu begrenzen, haben wir ab dem Geschäftsjahr 2005-06 begonnen einen Teil der zukünftigen Zinsen abzusichern.

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

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

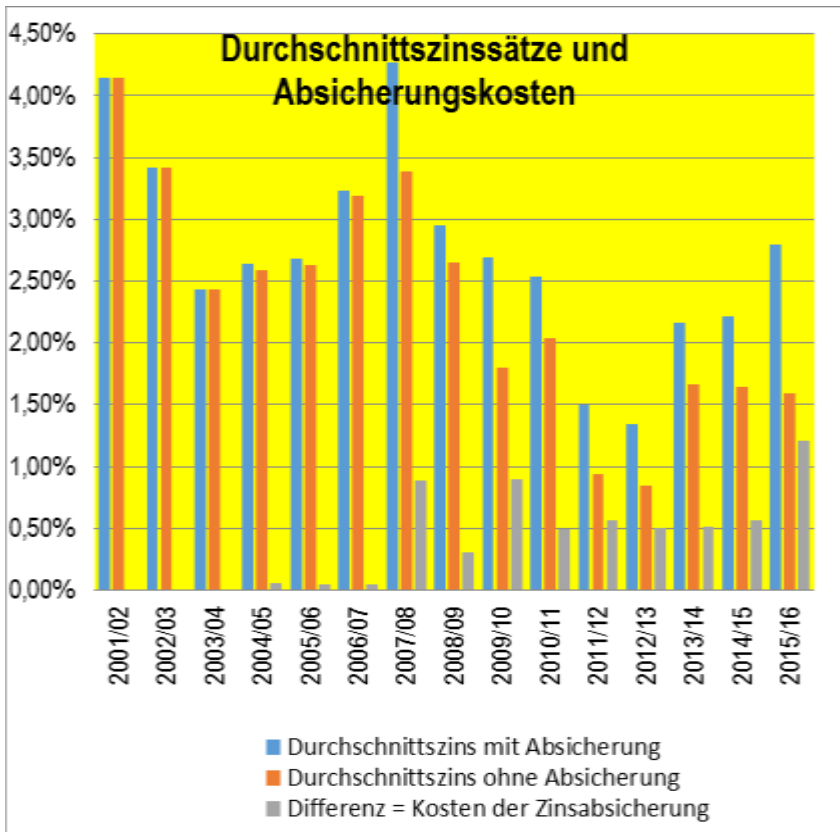
Um die Kosten der Zinsabsicherung möglichst tief zu halten, sind wir unterschiedliche Absicherungsgeschäfte eingegangen.

**Verschuldungsgrad:** Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dieser ging aufgrund von Amortisationen auf 45,5% zurück (VJ 48,5 %). Dieser Verschuldungsgrad liegt deutlich unter der von uns langfristig angepeilten Maximalhöhe von 70 %.



**Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres:** Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (inkl. den Vollkosten der Zinsabsicherungen) betrug 2.80 % (im Vorjahr: 2.21%).

Mit Absicherungen haben wir im Geschäftsjahr 2004-05 begonnen. Ohne die Absicherungskosten lag die durchschnittliche Verzinsung bei 1.59 % (im Vorjahr: 1.64%). Die Absicherung kostete rund 1.21 % des durchschnittlichen Fremdkapitals (im Vorjahr 0.56%).



## Entwicklung in unseren Liegenschaften

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

### **4133 Pratteln, Mattenweg 8**

Vollvermietet / Fassaden + Fenstersanierung im Sommer 2016 / Lift-Revision im Jahre 2015

Planung: Dämmung der Kellerdecken, Anschluss an die Quartierwärmeversorgung

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

Vollvermietet / Komplettanierung einer 1-Zimmer-Wohnung sowie einzelne Wohnungsinstandstellungen (Bodenarbeiten, Malerarbeiten) nach langjährigen Mieterwechseln - Wiedervermietung zweier Ladenlokale (neu seit Frühling 2016: Veganes Restaurant/Take-Away sowie Computer-Fach-Geschäft)

Planung: Ergänzung Taubenschutz an Strassenfassade

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

Vollvermietet / keine wesentlichen Investitionen

Planung: Fenstersanierung Herbst 2016

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

Vollvermietet / diverse Wohnungswechsel: Maler- und Bodenlegerarbeiten

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

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

Vollvermietet / Ersatz Warmwasserleitung

Planung: Teilweise Sanierung der Balkonoberflächen (Haus 16) sowie Ergänzung Ablaufrohr sowie Reinigung der Dachflächen

### **4053 Basel, Delsbergerallee 74**

Neuvermietung der Büroflächen im Hinterhof an das Erziehungsdepartement Basel-Stadt (Kindergarten) per 2016

Wohnhaus vollvermietet

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant



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

Vollvermietet / Instandstellung zweier Wohnungen nach fast 30 jähriger Mietdauer

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

**4051 Basel, Holbeinstr. 19**

2x 1-Zimmerwohnungen sowie 1x 4-Zimmerwohnung per 01.08. bzw. 01.09.16 / Instandstellung einer 1 Zimmerwohnung inkl. neue Küche sowie neues Badezimmer

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

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

Vollvermietet / keine wesentlichen Investitionen

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

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

Vollvermietet

Planung: Sanierung der Fassaden sowie Balkone

**4057 Basel, Hammerstr. 102**

Vollvermietet / Sanierung Dach und Dachwasser

Planung: Es sind kurzfristig keine baulichen Massnahmen geplant

**4125 Riehen, Stellimattweg 40+44**

Vollvermietet / Ersatz Fenster im Sommer 2015 ausgeführt, Instandstellung einer 3-Zimmerwohnung inkl. Küche und Badezimmer  
Planung: Aufstockung Waschküche, damit jeweils wöchentlich gewaschen werden kann

**4053 Basel, Laufenstr. 94**

Vollvermietet / Malerarbeiten im Treppenhaus

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

**4058 Basel, Bleichestr. 11**

Vollvermietet / keine wesentlichen Investitionen

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

**4051 Basel, Steinenschanze 2+4**

Vollvermietet (Steinenschanze 2 ist mit einem langjährigen Mietvertrag an TeleBasel vermietet) / keine wesentlichen Investitionen

Planung: Ersatz Dachwasserablaufleitung (porös) um Wasserschäden zu vermeiden

#### 4125 Riehen, Hörnliallee 69

Liegenschaft wurde komplett renoviert, Wiedervermietung läuft / 5 Wohnungen sind frei

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

#### 4127 Birsfelden, Sternenfeldstr. 16

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

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

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

Vollvermietet / keine wesentlichen Investitionen

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

#### 4125 Riehen, Baselstr. 5

Büroräumlichkeiten im EG frei / keine wesentlichen Investitionen

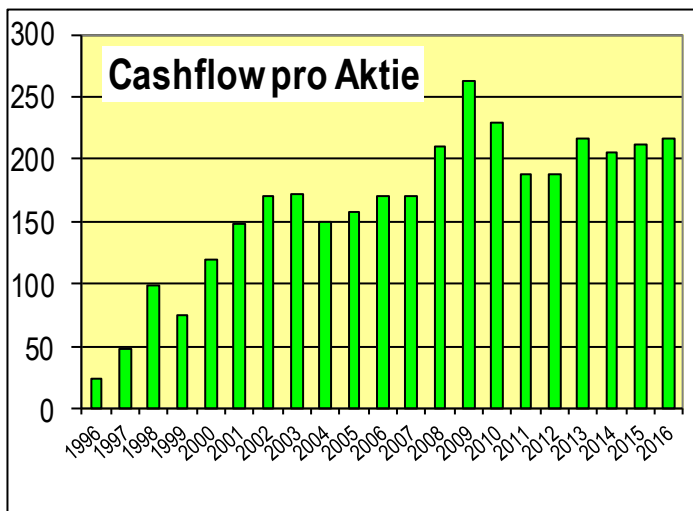
Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

#### 4051 Basel, Kanonengasse 27

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

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant

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



## Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie

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

Cash Flow	Absolute Zahlen	in % der Einnahmen	Cash Flow pro Aktie
(*)			
1. Geschäftsjahr 1995/96	CHF 57'994	16.1 %	CHF 24.16
2. Geschäftsjahr 1996/97 (**)	CHF 174'697	22.9 %	CHF 48.53
3. Geschäftsjahr 1997/98 (**)	CHF 354'354	34.8 %	CHF 98.43
4. Geschäftsjahr 1998/99 (**)	CHF 377'823	27.3 %	CHF 75.56
5. Geschäftsjahr 1999/00	CHF 599'176	34.2 %	CHF 119.84
6. Geschäftsjahr 2000/01 (**)	CHF 884'753	24.2 %	CHF 147.46
7. Geschäftsjahr 2001/02	CHF 1'017'508	27.8 %	CHF 169.58
8. Geschäftsjahr 2002/03	CHF 1'029'723	27.6 %	CHF 171.62
9. Geschäftsjahr 2003/04 (**)	CHF 1'044'638	27.9 %	CHF 149.23
10. Geschäftsjahr 2004/05	CHF 1'103'052	29.6 %	CHF 157.58
11. Geschäftsjahr 2005/06	CHF 1'192'478	31.6 %	CHF 170.35
12. Geschäftsjahr 2006/07	CHF 1'196'146	28.8 %	CHF 170.88
13. Geschäftsjahr 2007/08	CHF 1'466'862	32.5 %	CHF 209.55
14. Geschäftsjahr 2008/09	CHF 1'839'313	37.3 %	CHF 262.76
15. Geschäftsjahr 2009/10	CHF 1'605'446	32.9 %	CHF 229.35
16. Geschäftsjahr 2010/11 (**)	CHF 1'647'452	30.8 %	CHF 187.36
17. Geschäftsjahr 2011/12	CHF 1'656'915	33.2 %	CHF 188.43
18. Geschäftsjahr 2012/13	CHF 1'897'444	36.1 %	CHF 215.79
19. Geschäftsjahr 2013/14	CHF 1'809'396	32.4 %	CHF 205.78
20. Geschäftsjahr 2014/15	CHF 1'854'374	32.5 %	CHF 210.89
21. Geschäftsjahr 2015/16	CHF 1'900'121	33.0 %	CHF 216.09

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

(\*\*) Geschäftsjahre mit Kapitalerhöhungen

# Liegenschaftsverzeichnis

Gemeinde	Adresse	Eigentum	Erwerb Jahr	Parzellen Fläche m2	Ge- bäu- de	Bau Jahr	Auf- zug/ Lift	Hei- zung	IWB Contr.	PV kWh
4051 Basel	Holbeinstrasse 19	Alleineig.	2000	666	1	1975	Ja	F		
4051 Basel	Steinenschanze 2	Alleineig.	2007	490	1	1986	Ja	F		
4051 Basel	Steinenschanze 4	Alleineig.	2007	541	1	1972	Ja	F		
4051 Basel	Kanonengasse 27	Alleineig.	2015	255	1	1972	Ja	F		
4052 Basel	St. Alban-Ring/Rennwg	Alleineig.	2000	3 769	7	1947	Nein	H		
4052 Basel	St. Alban-Rheinweg 178	Alleineig.	2000	494	1	1912	Ja	G		WW
4052 Basel	St. Alban-Rheinweg 180	Alleineig.	2000		1	1970	Ja	G		7
4053 Basel	Delsbergerallee 74	Alleineig.	1999	1 434	2	1917 1940	Nein	G	2024	WW
4053 Basel	Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	Alleineig.	1995	914	3	1942	Ja	F		
4053 Basel	Laufenstrasse 94	Alleineig.	2005	650	2	1930	Ja	G	2030	WW
4056 Basel	Wattstrasse 6	Alleineig.	1997	306	1	1930	Nein	F		
4057 Basel	Hammerstrasse 102	Alleineig.	2000	3 344	3	1928 1952	Nein	G		
4058 Basel	Bleichestrasse 11	Alleineig.	2006	250	1	1976	Ja	G		
	Hammerstrasse 33-37	Alleineig.	2010	1 043	3	1956	Ja	G		
4125 Riehen	Hörnliallee 69	<b>Baurecht</b>	2000	0	1	1958	Nein	G		34
4125 Riehen	Stellimattweg 40/44	Alleineig.	2000	2 088	3	1957	Nein	G	2020	
	Baselstrasse 5	STWE	2010	0	1	1914	Nein			
4127 Birsfelden	Rheinstrasse 24/26	Alleineig.	2000	1 819	2	1978	Ja	F		31
4127 Birsfelden	Sternenfeldstrasse 16	<b>Baurecht</b>	2008	0	1	1974	Ja	G	2025	74
4133 Pratteln	Mattenweg 8	Alleineig.	1995	362	1	1966	Ja	H		
4310 Rheinfelden	Alte Saline 12-14-16	Alleineig.	1998	2 755	3	1992	Ja	G		
4492 Tecknau	Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	Alleineig.	1997	3 018	4	1965 1964	Nein Nein	H H		
<b>Summen</b>						<b>24 196</b>	<b>44</b>			<b>146</b>

IWB Contracting: Laufzeit des Vertrags mit den Industriellen Werken, Basel  
 Baurecht: Hörnlialle bis 31. Januar 2038; Sternenfeld bis 30. Juni 2052

# Objektangaben

Adresse	Mietflächen m2			Sollmieten CHF/pa				CHF	
	Summe	Wohnen	Gewerbe	Summe	Wohnen	Gewerbe	Parkplätze	je m2/pa	
								Wohn.	Gew.
Holbeinstrasse 19	1 094	873	221	290 112	207 475	52 560	30 077	238	238
Steinenschanze 2	1 429	66	1 363	298 886	0	265 682	33 204		195
Steinenschanze 4	1 319	1 142	177	306 396	277 776	28 620	0	243	162
Kanonengasse 27	414		414	96 624		96 624	0		233
St. Alban-Ring/Rennweg	2 857	2 857	0	559 829	549 567	0	10 262	192	
St. Alban-Rheinweg 178	387	387	0	144 120	144 120	0	0	372	
St. Alban-Rheinweg 180	639	639	0	269 400	255 360	14 040	0	400	
Delsbergerallee 74	1 591	975		362 004	182 484		10 440	187	
			617			169 080			274
Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	3 605	2 515	1 090	822 912	584 344	238 568	0	232	219
Laufenstrasse 94	1 023	773	250	128 808	116 059	11 280	1 469	150	45
Wattstrasse 6	861	682	179	146 124	129 984	16 140	0	191	90
Hammerstrasse 102	701	586	115	98 484	81 216	17 268	0	139	150
Parking	2 312	0	2 312	309 036	0	69 750	239 286		
Bleichstrasse 11	674	643	31	138 540	132 540	6 000	0	206	194
Hammerstrasse 33-37	1 718	1 718	0	280 380	247 404	12 684	20 292	144	0
Hörnliallee 69	667	667	0	149 604	145 370	0	4 234	218	
Stellmattweg 40/44	1 846	1 846	0	358 224	347 724	0	10 500	188	
Baselstrasse 5	245	183	62	54 600	37 200	13 680	3 720	203	221
Rheinstrasse 24/26	1 274	1 274	0	277 656	244 510	0	33 146	192	
Sternenfeldstrasse 16	3 977	0	3 977	565 684	0	522 244	43 440		131
Mattenweg 8	760	760	0	150 000	150 000	0	0	197	
Alte Saline 12-14-16	2 238	2 118	120	465 492	414 504	9 540	41 448	196	80
Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	1 840	1 800	40	294 768	278 448	0	16 320	155	0
<b>Summen</b>	<b>33 471</b>	<b>22 504</b>	<b>10 967</b>	<b>6 567 683</b>	<b>4 526 085</b>	<b>1 543 760</b>	<b>497 838</b>	<b>201</b>	<b>141</b>

# Übersicht Mietobjekte

Adresse			Wohnungen nach Zimmerzahl						Autos	Gewerbe	Dienses	Summen
			1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6/7 Zi				
405 1	Basel	Holbeinstrasse 19	8		3	3			15	2		31
		Steinenschanze 2+4 Kanonengasse 27	10	6	7				33	3	2	61
405 2	Basel	St. Alban-Ring/Rennweg		11	12	11		1	6		16	57
		St. Alban-Rheinweg		5		6		1				12
405 3	Basel	Delsbergerallee 74			10				13	4	2	29
		Güterstrasse 170/172	6	16	4					5	3	34
		Pfeffingerstrasse 53	3	3	4	1	1				6	18
		Laufenstrasse 94			10				5	2		17
405 6	Basel	Wattstrasse 6		10	1					2	2	15
405 7	Basel	Hammerstrasse 102	1		8			201	4		214	
405 8	Basel	Bleichestrasse 11	1	11						1		13
		Hammerstr. 33-37	4	7	17	1			12			41
412 5	Riehen	Hörnliallee 69				6			2			8
		Stellimattweg 40/44		2	20	2	2		7			33
		Baslerstrasse 5						1	2	1		4
412 7	Birsfelden	Rheinstrasse 24/26			16				25			41
		Sternenfeldstrasse 16							35	4		39
413 3	Pratteln	Mattenweg 8		3	9							12
431 0	Rheinfelden	Alte Saline 12-14-16		2	12	11			33		8	66
449 2	Tecknau	Hauptstrasse 22/24			6	6			4		2	18
		Dorfstrasse 2/4			6	6			18		1	31

<b>Summe der Mietobjekte</b>	<b>795</b>
------------------------------	------------

<b>Wohnungen</b>	<b>33</b>	<b>76</b>	<b>145</b>	<b>53</b>	<b>3</b>	<b>3</b>				<b>313</b>
<b>übrige Nutzungen</b>							<b>411</b>	<b>29</b>	<b>42</b>	<b>482</b>



## Erhöhung des inneren Werts der Aktie

	Bilanz- stich- tag	Innerer Wert (IW) in %	IW pro Aktie (*) CHF	Steige- rung
Gründung der Gesellschaft	Juli 1995	100.0 %	1'000	
Geschäftsabschluss	30. Juni 1996	113.1 %	1'131 +	13.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1997	131.1 %	1'311 +	15.9 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1998	143.1 %	1'431 +	9.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1999	157.1 %	1'571 +	9.8 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2000	170.0 %	1'700 +	8.2 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2001	183.6 %	1'836 +	8.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2002	202.0 %	2'020 +	10.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2003	222.6 %	2'226 +	10.2 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2004	238.0 %	2'380 +	6.9 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2005	255.0 %	2'550 +	7.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2006	271.9 %	2'719 +	6.6 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2007	288.5 %	2'885 +	6.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2008	307.1 %	3'071 +	6.5 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2009	332.0 %	3'320 +	8.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2010	351.9 %	3'519 +	6.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2011	338.0 %	3'780 +	7.4 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2012	408.4 %	4'084 +	8.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2013	435.2 %	4'351 +	6.5 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2014	461.5 %	4'615 +	6.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2015	481.5 %	4'851 +	5.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2016	511.7 %	5'117 +	5.5 %

**Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2016 + 8.08 %**

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

## Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft

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



CH-4002 Basel  
Postfach  
Postfach  
Telefon +41 61 205 45 40  
Fax +41 61 205 45 40  
E-Mail [basel@testor.ch](mailto:basel@testor.ch)  
Internet [www.testor.ch](http://www.testor.ch)



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

### Immo Vision Basel AG, Basel

---

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Immo Vision Basel AG für das am 30. Juni 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

## Testor Treuhand AG

Basel, 9. August 2016  
HTJ

**Matthias Houbeger**  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

**Giuseppe Albo**  
zugelassener Revisionsexperte

### Beilagen

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

16 – 12DS – 3

## Riehen, Baselstrasse 5

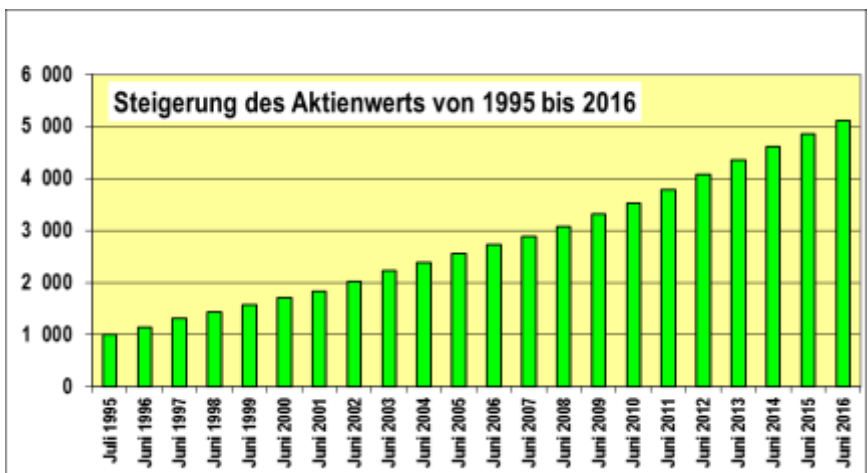


## Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2016

Liegenschaften	Buchwerte	Geb. Vers.	Nettomieten	Bruttorendite	Summen
<b>Liegenschaften im Alleineigentum</b>					
BL Pratteln	1 592 000	2 026 000	150 000	7,35%	2 040 816
BS Güterstrasse	8 557 000	10 373 000	822 912	6,00%	13 715 200
BS Wattstrasse	1 823 000	2 800 000	146 124	7,25%	2 015 503
BL Tecknau	2 682 000	5 657 000	294 768	7,45%	3 956 617
AG Rheinfelden	4 373 000	8 452 000	465 492	6,40%	7 273 313
BS Delsbergerallee	3 512 000	5 658 000	362 004	6,50%	5 569 292
BL Birsfelden Rheinstr	3 581 000	4 083 000	277 656	6,30%	4 407 238
BS Holbeinstrasse	3 227 000	4 256 000	290 112	6,00%	4 835 200
BS St. Alban Rheinweg	5 100 000	4 697 000	413 520	5,75%	7 191 652
BS St. Alban Ring	6 572 000	9 902 000	559 829	6,50%	8 612 751
BS Hammerstr. 102	4 458 000	7 482 000	407 520	6,70%	6 082 388
BS Riehen Stellimatt	4 166 000	6 246 000	358 224	6,75%	5 307 022
BS Laufenstrasse	1 702 000	3 180 000	128 808	6,10%	2 111 607
BS Bleichstrasse	1 630 000	2 195 000	138 540	6,75%	2 052 444
BS Steinenschanze	7 562 000	10 883 000	605 282	6,25%	9 684 509
BS Kanonengasse 27	1 656 000	1 478 000	96 624	6,00%	1 610 400
BS Riehen Baselstr. 5	795 000	2 131 000	54 600	6,40%	853 125
BS Hammerstr. 33-37	1 158 000	6 032 000	280 380	6,00%	4 673 000
<b>Subtotal</b>	<b>64 146 000</b>	<b>97 531 000</b>	<b>5 852 395</b>	<b>6,36%</b>	<b>91 992 078</b>
<b>Liegenschaften im Baurecht</b>					
BS Riehen-Hörnli	1 980 000	2 186 000	149 604	6,00%	2 493 400
BL Birsfelden Sternenfeld	5 555 000	10 997 000	565 684	8,50%	6 655 106
<b>Zwischentotal</b>	<b>71 681 000</b>	<b>110 714 000</b>	<b>6 567 683</b>	<b>6,49%</b>	<b>101 140 584</b>
<b>Photovoltaik-Anlagen</b>	389 700		47 126	12,1%	348 600
<b>Summen</b>	<b>72 070 700</b>	<b>110 714 000</b>	<b>6 614 809</b>	<b>6,52%</b>	
<b>Ertragswertsumme</b>					<b>101 489 184</b>

## Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2016

<b>Ertragswertsumme</b>		<b>101 489 184</b>
<b>Abzüge</b>	FK Hypotheken	-46 095 000
	FK Rückstellungen	-1 120 000
	FK Steuerabgrenzung	-138 399
	FK Kreditoren	-229 938
	übrige Verbindlichkeiten	-710 000
	Derivative Finanzinstrumente	-1 000 000
	Passive Abgrenzung	-270 025
Latente Steuern	25 % auf Differenz Buchwert/Verkehrswert	<b>-7 452 046</b>
<b>Zuschläge</b>	Flüssige Mittel	370 619
	Forderungen	98 627
	Aktive Abgrenzung	53 224
<b>Subtotal = Innerer Wert der AG</b>		<b>44 996 246</b>
Aktienkapital		8 793 000
Differenz		36 203 246
<b>Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30.6.2016</b>		<b>511,73%</b>
Innerer Wert 30.6.2015		485,15%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr		<b>5,48%</b>





Pratteln, Mattenweg 8



Basel, Güterstrasse/Pfeffingerstrasse



Basel, Wattstrasse



Tecknau



Rheinfelden



Basel, Delsbergerallee



Birsfelden Rheinstrasse



Basel, Holbeinstrasse 19



Basel, Laufenstrasse 94



Basel, St. Alban-Ring / Rennweg



Riehen, Stellmattweg 44



Basel, Hammerstrasse 33, 35, 37