

Immo Vision Basel AG

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

Verwaltungsrat

Hans-Rudolf Roth, Basel
Präsident

Hans Rudolf Hecht, Füllinsdorf
Eidg. dipl. Immobilitentreuhänder

Stefan Schmid, Basel
Advokat und Notar

Rolf Furrer, Basel
Architekt ETH BSA SIA

Geschäftsführung

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

Revisionsstelle

Testor Treuhand AG,
Gartenstrasse 93, 4002 Basel

Investors Relations und Aktienhandel

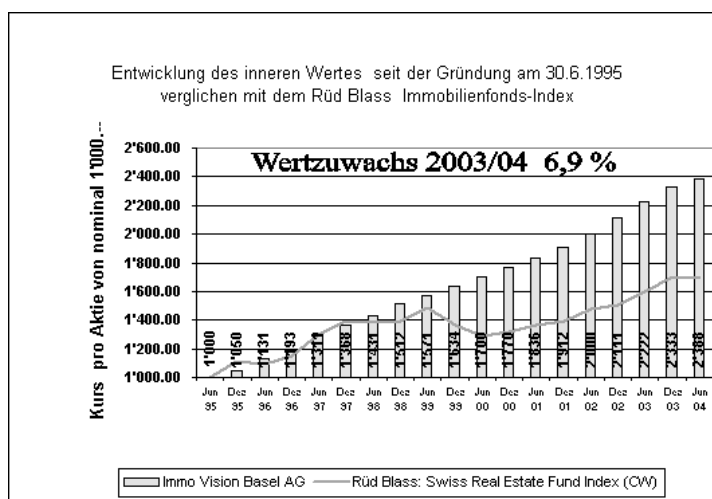
Hans-Rudolf Roth
Vermögensverwaltung und Anla-
geberberatung
Bruderholzallee 169, 4024 Basel
Telefon: 061-363-2211 vormittags
Telefax: 061-363-2215

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kurzform	3
Vorwort des Präsidenten	4
Zielsetzung der Immo Vision Basel AG	7
Mitglieder des Verwaltungsrates	8
Grundsätze der Unternehmensführung	9
Bewertungsgrundsätze	11
Bericht über das Geschäftsjahr 2003/2004	12
Kaufverhandlungen	12
Bewirtschaftungskosten	12
Wohnungswechsel, Leerstände und Mietzinsausfälle	12
Regionale Wertschöpfung	13
Geschäftsleitung und Liegenschaftsverwaltung	14
Entschädigung an den Verwaltungsrat	14
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	14
Verkehrswerte der Liegenschaften	15
Bewertungsproblematik	16
Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte	16
Fremdmittel, Durchschnittszins, Verschuldungsgrad	16
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	16
Entwicklung des inneren Werts der Aktie	17
Entwicklung des Aktienkapitals	17
Entwicklung in unseren Liegenschaften	19
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr	21
Jahresrechnung	
Erfolgsrechnung 2003/2004	22
Bilanz per 30. Juni 2004	23
Übersicht Mietobjekte	24
Liegenschaftsverzeichnis mit Objektangaben	25
Anhang zur Jahresrechnung	26
Bericht der Revisionsstelle	27
Bilanzgewinn	28
Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns	28
Mittelflussrechnung 2003/2004	29
Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2004	30
Anhang: Fondsvergleich	31
Der Immo Visions Index der Schweizer Immobilienfonds	31
Gesamtvergleich für das Jahr 2003/04	32
Wie 19 Immo Fonds und die Immo Vision gearbeitet haben	33
Übersichtstabellen und Grafiken	38-41

Das Wichtigste in Kurzform

	30-6 2004	Vor- jahr	Diffe- renz
Wachstum des inneren Werts (%)	6.9	10.2	- 3.25
Mietertrag (Mio CHF)	3.743	3.734	+ 0.24%
Cash-Flow (Mio CHF)	1.045	1.030	+ 1.46%
Reingewinn (Mio CHF)	0.814	0.620	+ 31.33%
Eigenkapital (Mio CHF)	12.450	9.695	+ 28.41%
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)	7.000	6.000	+ 16.67%
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	54.771	53.959	+ 1.50%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (in %)	67.7	69.8	- 2.1
Wohnungen (Zahl)	249	249	
übrige Mietobjekte (Zahl)	392	392	
Gebäude (Zahl)	33	33	
Mietfläche (m2)	19'413	19'413	
Parzellenfläche (m2)	20'967	20'967	



Vorwort des Präsidenten

Das vergangene Geschäftsjahr endete wirtschaftlich besser, als es begonnen hatte. Zumindest in unserer Region kann wieder Wirtschaftswachstum festgestellt werden, auch wenn nicht alle Sektoren davon profitieren.

Nordwestschweiz: Die Wirtschaft wächst. Und die Arbeitsplätze?

Neben vielen guten Nachrichten aus dem Bereich Life-Science musste unsere Region auch ihren Anteil an weniger guten Nachrichten einstecken wie den Abbau bei Clariant und DSM und die Schliessung der Bombardier-Werke in Pratteln und der Papierfabrik Zwingen. Bei den Veränderungen in der internationalen Arbeitsteilung wird unsere Region nicht verschont. Wichtig ist, dass mehr und qualitativ bessere Arbeitsplätze geschaffen werden, als durch Verlagerungen abgebaut werden, und da hält unsere Region wichtige Trümpfe in der Hand. Insgesamt wächst die Wirtschaft in unserer Region weiterhin rascher als in anderen Regionen der Schweiz. Dies ist eine wichtige Voraussetzung, dass gute Arbeitsplätze erhalten und geschaffen werden können.

Nach einer Studie von BAK Basel Economics lag das reale Wachstum des Bruttoinlandprodukts in den Jahren 2000 bis 2003 im Gebiet Basel-Stadt und Basel-Land höher als in allen anderen Regionen der Schweiz, nachdem es in der Periode 1995 – 2000 noch hinter Zürich gelegen hatte. Hier zeigt es sich, dass die in unserer Region so wichtigen Branchen Pharma, Biotech und Medizinaltechnik weniger dem Konjunktur- bzw. Börsenzyklus ausgeliefert sind als Banken und Versicherungen, die für Zürich sehr wichtig sind.

Interessant sind die Entwicklungen in den Bereichen Gründerzentren und Technoparks. Das Innovationszentrum in Allschwil ist voll vermietet, das Gründerzentrum in Reinach kommt gut an, private Investoren planen in Kleinhüningen einen grossen Forschungskomplex und in Kaiseraugst einen sehr grossen Technopark.

Das Wohnungsangebot bestimmt die Bewohnerschaft

Die Prognose zur Basler Bevölkerungsentwicklung ist ein Thema, die Zusammensetzung der Bevölkerung ein anderes. Ich möchte an dieser Stelle die Bedeutung niedriger Steuern für eine gesunde Entwicklung nicht vernachlässigen, aber es muss auch ein weiterer wichtiger Bestimmungsfaktor erwähnt werden. Die Rede ist vom schlechten Wohnungsangebot und -umfeld, das die Zusammensetzung der Bevölkerung wesentlich bestimmt.

Basel weist nur noch wenig Bauland auf. Die meisten Wohnhäuser wurden vor 30 und mehr Jahren erstellt mit knappen Wohnflächen, ungenügenden Sanitärräumen und oft unzureichenden Aussenräumen. Sehr oft erweisen sich die Wohnungen als wenig attraktiv für Personen, die wir eigentlich gerne in der Stadt behalten oder angesiedelt hätten. An ihrer Stelle übernehmen sozial hilflose Personen diese suboptimalen Wohnungen, was einen regelrechten Teu-

felskreis auslöst. So weist Basel einen gegenüber dem CH-Durchschnitt sehr hohen Anteil an IV-Bezüglern auf. Das veraltete Wohnungsangebot schreckt die attraktiven Stadtbewohner mit ihrem intakten Steuersubstrat ab und zieht dafür auf Sozialhilfe angewiesene Personen an.

Aus diesem Grund sind die Projekte zum Neubau von Wohnungen im Gebiet St. Johanns-Bahnhof und auf dem Areal des Güterbahnhofs DB (Erlenmatt) sehr zu begrüßen, ebenso wie die Bestrebungen im Gebiet des heutigen Gewerbegebietes Dreispitz Wohnraum zuzulassen. Moderner Wohnraum zieht nun mal aktive Menschen an, veralteter Wohnraum schreckt sie ab.

Wohin entwickeln sich die Zinsen?

Nach den Tiefstzinsen der vergangenen Jahre gingen wir zuerst von nur leicht steigenden Zinsen und ab Mitte 2004 von stärker steigenden Zinsen aus. Dieses Szenario hat sich verschoben. Sollte die globale wirtschaftliche Erholung über das Wahljahr in den USA hinaus gerettet werden, erwarten wir steigende Zinsen. Dies ist aber nicht sicher und es bestehen auch konträre Einschätzungen zur Qualität der wirtschaftlichen Entwicklung.

Und immer wieder: Inflation oder Deflation?

Wer uns beobachtet, wird feststellen, dass uns diese Problematik einfach nicht loslässt. Das hat seinen guten Grund. Wer sich mit Geldanlagen (nicht nur in Immobilien) befasst, muss sich diese Frage immer wieder neu stellen.

Was wir vor einem Jahr erläutert haben, hat an Aktualität nichts eingebüsst. Niemand weiss genau, wie gross die Gefahr einer Deflation wirklich ist, es gibt sowohl Anzeichen für ein inflationäres als auch für ein deflationäres Szenario. Das US Haushaltsdefizit steigt weiter, das Aussenhandelsdefizit verharrt auf hohem Niveau. Inflation wäre eine denkbare Möglichkeit zur Sanierung, einflussreiche Ökonomen wenden sich aber gegen eine solche Lösung. Zum Ausgleich der US-Handelsbilanz könnte auch ein fallender Dollar eingesetzt werden, die Auswirkungen auf Europa und die Schweiz wären deflationär. Im Augenblick bewahren uns die asiatischen Notenbanken noch vor einem so unerfreulichen Szenario, aber niemand weiss, wie lange dies andauert. Die globalen Anzeichen sind somit nicht eindeutig zu interpretieren.

Unsere Aussagen zu den Auswirkungen eines deflationären bzw. eines inflationären Szenarios vom vergangenen Jahr behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

In einem **realistischen Szenario** rechnen wir mit einem leichten Ansteigen der kurzfristigen Zinsen bis zum Herbst 2004. Danach könnten die kurzfristigen Zinsen etwas stärker anziehen und sogar die Hypothekenzinsen wieder nach oben treiben, weil eine wirtschaftliche Erholung (sofern sie sich als nachhaltig erweisen sollte) in Sichtweite kommen könnte.

Ein gutes Jahr für Immobilienfonds

Nach dem Ausrutscher vor einem Jahr haben die Immobilienfonds im vergangenen Jahr insgesamt eine sehr gute Leistung erzielt. Die gewogene Rendite aller Fonds stieg auf 4.9 % verglichen mit nur 3.1 % im Vorjahr. Unser IVISIF-Index steht nur auf einem Stand von 128.82 (1997 = 100). In der gleichen Zeit steigerte unsere Gesellschaft – trotz einem enttäuschenden 2003-04 - ihren inneren Wert auf 166.31 Punkte.

Immo Vision: Kapitalerhöhung und tiefere Mieten hinterlassen Spuren

Bei der Steigerung des inneren Werts konnten wir leider nicht an früher erreichte Werte anknüpfen. Die Erhöhung des Aktienkapitals bei unverändertem Bestand an Liegenschaften hatte zur Folge, dass sich der Erfolg auf mehr Aktien verteilte. Trotz diesen Wermutstropfen sehe ich die Erhöhung des Aktienkapitals im Sinne einer defensiven Strategie als notwendig, um unsere Gesellschaft auf die möglicherweise rauere (Zins-) Zukunft vorzubereiten. Auch wenn der effektive Mietertrag höher ausfiel als im Vorjahr, führten Mietzinssenkungen (in Birsfelden, Rheinfelden und Basel-Güterstrasse) während dem Geschäftsjahr zu einem geringeren Sollmietertrag. Dieser lag per 30-6-04 um CHF 57'254 oder 1.5 % tiefer als ein Jahr zuvor.

Rückständige Nebenkostenabrechnungen verbunden mit Personalwechsel bei unserer Geschäftsführung, der Hecht & Meili Treuhand AG, führten erst jetzt zur Klärung, dass ein Teil der von uns in früheren Geschäftsjahren als weiter verrechenbar angesehenen Betriebskosten nach Vorliegen der Nebenkostenabrechnungen und aufgrund der übernommenen Mietverträge von der Gesellschaft getragen werden müssen. Aus diesem Grund kam es zu Abschreibung von Betriebskosten in Höhe von rund CHF 268'000, die wir eigentlich in früheren Jahren als Aufwand hätten buchen müssen.

Es freut mich sehr, von einer anhaltenden Vollvermietung berichten zu können. Das vergangene Geschäftsjahr diente wiederum der Konsolidierung des Wachstums im Jahr 2000. Die Fremdmittel konnten wir weiter verringern, der Verschuldungsgrad liegt wieder klar unter 70 %. Dank historisch tiefen Zinsen fiel der Zinsaufwand erneut, diesmal von 35 % auf 24 % der Einnahmen. Obwohl die Ausgaben für den Liegenschaftsunterhalt hoch blieben, lag der Cash-Flow immer noch leicht über dem Vorjahr.

Basel, im August 2004

Hans-Rudolf Roth

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 Geldanlage genügt strengsten ethischen und ökologischen Kriterien;
- Investitionen in risikoarme Immobilien 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 Anlegerinnen und Anleger, die:

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

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-Treuhänder.

Mitglied Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK-SVIT

Mitglied im Anlageausschuss einer ethisch orientierten Pensionskasse.

Partner in der Hecht & Meili Treuhand AG Basel.

Stefan Schmid

Geboren 1945, Schulen und Studium der Jurisprudenz in Basel.

Advokat und Notar.

Partner im Advokatur- und Notariatsbüro Mathys Schmid Partner Basel.

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 vier „Immo-Vision“ Kriterien entsprechen:

- Wohnimmobilien ohne oder mit 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, Umgebung, Grundrisse, Wohnungsgrössen, Nachfrage, Zukunftsaussichten, Makro- und Mikrolage etc) versteht sich von selbst.

Kontrollierende Aktionäre

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

Transparenz gegenüber den Anlegenden

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

Ausschüttungspolitik

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

- Rückzahlung von Hypotheken im 2. Rang;
- Erwerb 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 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 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

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

Die Verwaltung unserer Liegenschaften wird von Fall zu Fall bestimmt; das Verwaltungshonorar ist erfolgsabhängig festgelegt.

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

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 80 % auf den Wert der Liegenschaften gerechnet) als Ueberbrückungsfinanzierung bis zur Schaffung der notwendigen Eigenmittel. Dies wird durch weitere Kapitalerhöhungen bzw. durch die einbehaltenen Gewinne 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 aktiviert; allfällige wertvermehrende Investitionen werden aktiviert, sofern entsprechende und nachhaltige Mieterhöhungen möglich sind. Die jährlichen Abschreibungen auf den Gestehungskosten werden jedoch nur soweit getätigt, als jene steuerlich auch sinnvoll sind.

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 Verkehrswerte der Liegenschaften

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

Ausgangspunkt ist der Satz für Althypothen im 1. Rang. Dazu kommt ein Zuschlag abhängig von verschiedenen Kriterien 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 2003/04

Es freut uns sehr, Ihnen über ein erfreuliches Geschäftsjahr berichten zu können. Das Jahr war einerseits von einer weiteren Konsolidierung und andererseits von einer Pflege unseres Liegenschaftenbestandes gekennzeichnet.

Bedingt durch die wertvermehrenden Investitionen, die tiefer lagen als die Abschreibungen, sank der Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens leicht auf CHF 49.847 Mio (Vorjahr CHF 49.999 Mio). Die Mieteinnahmen stiegen um 0.25 % auf CHF 3.74 Mio (im Vorjahr CHF 3.73 Mio) und der für uns so wichtige Cash Flow erhöhte sich um gut 1 % auf CHF 1'044'638.-. Die Schuldzinsen sanken um 30 % auf CHF 0.906 Mio (Vorjahr CHF 1.305 Mio) und machen nun noch 24.2 % der Mieteinnahmen aus (Vorjahr 34.9 %)

Die im Ausblick des vergangenen Geschäftsberichtes gemachten Prognosen konnten wir erreichen. Der Cash Flow erhöhte sich in absoluten Zahlen. Die Unterhaltsaufwendungen gingen nicht auf Kosten der Amortisationen.

Die Fremdfinanzierung konnten wir noch einmal verringern. Dank dem hohen Cash Flow wurden im Berichtsjahr Hypothekendarstellungen von insgesamt CHF 0.946 Mio geleistet (Vorjahr 0.971 Mio). Die Verschuldung liegt nun wieder klar unter 70 % gerechnet vom Verkehrswert der Liegenschaften.

Mehrwertsteuer: Die separate Vermietung von Autoabstellplätzen an externe Personen und Firmen unterliegt der MWST. Unsere Gesellschaft hat sich für die Saldosteuer entschieden. Dies bedeutet jedoch keine generelle Unterstellung der Gesellschaftserträge unter die Mehrwertsteuer.

Kaufverhandlungen

Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft. Leider erfüllten wiederum keines dieser Angebote unsere Anforderungen.

Bewirtschaftungskosten

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

Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle

Wohnungswechsel: Insgesamt kam es zu 36 Wechsel (im Vorjahr 34) bei 249 Wohnungen (im Vorjahr 249) (13 x 1-Zi, sieben 2-Zi, acht 3-Zi und acht 4-Zi Wohnungen). Die Mietfluktuation betrug damit 14.5 % des gesamten Wohnungsbestandes (im Vorjahr 13.6 %), was eine mittlere Verweildauer von 6.9 Jahren (im Vorjahr 7.3) ergibt.

Leerstände: Die Wiedervermietungssituation kann generell als gut bezeichnet werden. Es kommt nur selten zu längeren Leerstandszeiten bis zur Wiedervermietung. Abgesehen von Wohnungen in Tecknau, Autoeinstellplätzen in der Hammerstrasse, sowie von Bastelräumen können wir aber von einer faktischen Vollvermietung in allen unseren Liegenschaften berichten. Die unvermeidbaren Leerstände betreffen vor allem Mietwechsel, bei denen wir keine passende Mietpartei auf den Auszugstermin finden konnten. Insgesamt kam es zu leerstandsbedingten Mietzinsausfällen in Höhe von CHF 90'199 oder 2.4 % der Mieteinnahmen (im Vorjahr CHF 65'842 oder 1.8 %).

Mietzinsausfälle: Auch wir leiden darunter, dass nicht alle Mietparteien die vereinbarten Mieten oder die Schäden nach einem Auszug bezahlen. Diese Ausfälle lagen im vergangenen Jahr bei CHF 77'155 oder 2.1 % der Mieteinnahmen (im Vorjahr CHF 6'271 oder 0.2 % der Mieteinnahmen (im Vorvorjahr CHF 50'183 bzw. 1.4 %). Dieser Betrag setzt sich zusammen aus CHF 7'155 an tatsächlich erlittenen Verlusten sowie einer erstmaligen Rückstellung in Höhe von CHF 50'000 zur Abdeckung des Debitorenrisikos aus den nunmehr erstellten Nebenkostenabrechnungen.

Ausserordentlicher Aufwand: Im vergangenen Geschäftsjahr wurden Heiz- und Nebenkostenabrechnungen für mehrere Jahre erstellt. Aufgrund der von den früheren Eigentümern übernommene Mietverträge stellte sich aber heraus, dass nicht alle von uns als abrechenbar angesehene Betriebskosten (zB für Lift-, Hauswartungs- und Wasserkosten) den Mietern in Rechnung gestellt werden konnten. Dieser Teil der Betriebskosten (insgesamt CHF 267'611) hätte eigentlich früheren Erfolgsrechnung belastet werden müssen, da dies – in der Meinung, wir könnten diese Kosten weiter verrechnen – nicht geschah, mussten diese ausserperiodischen Kosten als ausserordentlichen Aufwand verbucht werden.

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 Liegenschaften, andererseits aus den Ausgaben für Hauswartung, Revision und die Gesellschafts- und Liegenschaftsverwaltung. Ohne Anspruch auf Wissenschaftlichkeit bezeichnen wir die Summe dieser Impulse als „regionale Wertschöpfung“. Diese Wertschöpfung setzte sich wie folgt zusammen:

		<u>2003/04</u>	<u>2002/03</u>	<u>2001/02</u>	<u>2000/01</u>	<u>1999/00</u>
Wertvermehrung	CHF	62'082	292'780	276'948	57'573	144'851
Werterhaltung	CHF	741'988	939'633	610'485	458'097	248'199
Betriebskosten	CHF	65'422	61'759	40'016	27'465	7'969
Versicherungen	CHF	36'399	35'830	41'134	37'661	18'893
Verwaltung	CHF	334'517	353'902	261'350	257'727	113'029
Summe	CHF	1'240'408	1'683'904	1'229'933	858'523	532'941
In % der Mieteinnahmen		33.1 %	45.1 %	33.6 %	23.5 %	29.9 %

Da wir in diesem Jahr keine grösseren Sanierungen ausführten, gingen sowohl die werterhaltenden wie die wertvermehrenden Investitionen etwas zurück. Unser Beitrag zur regionalen Wertschöpfung machte damit knapp ein Drittel der Mieteinnahmen im Berichtsjahr aus.

Geschäftsleitung und Liegenschaftsverwaltung

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

Entschädigung an den Verwaltungsrat

Da die Gründungs- und Aufbauphase der Gesellschaft abgeschlossen ist, erhalten die Verwaltungsräte für ihre Tätigkeit seit dem Geschäftsjahr 2001/02 pauschale Sitzungsgelder. Für den gesamten Verwaltungsrat beläuft sich diese Entschädigung auf insgesamt CHF 50'000 pro Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr 2003/04 wurden wiederum keine Tantiemen an die Verwaltungsräte ausgeschüttet. Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben hingegen die Möglichkeit, mittels Optionsrechten weitere Aktien der Immo Vision Basel AG in beschränkter Masse zu erwerben.

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

Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

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

Per 30-6-2000	82	Personen
Per 30-6-2001	90	Personen
Per 30-6-2002	112	Personen
Per 30-6-2003	115	Personen
Per 30-6-2004	130	Personen

Als nichtkотиerte AG kämpfen wir gegen das Vorurteil, unsere Aktien seien nicht handelbar. Dazu ist zu sagen, dass eine Börsenkotierung allein weder gute Kurse noch einen regen Handel garantiert. Was es braucht ist vielmehr ein ausreichendes Handelsvolumen, das heisst genügend kauf- und verkaufswillige Personen.

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

Unsere Aktien werden auch über die Regiobank Luzern (ex Volksbank Willisau) gehandelt und sind auf dem „Trade-net“, der Internet-Handelsplattform der Berner Kantonalbank für Nebenwerte gelistet.

Verkehrswerte der Liegenschaften per 30. Juni 2004

Die Verkehrswerte unserer Liegenschaften richten sich nach den Ertragswerten, gemäss den auf Seite 11 dargelegten Grundsätzen. Verschiedene Faktoren beeinflussen dabei die für die Ertragswertermittlung wichtige Höhe des Kapitalisierungssatzes. Die Verkehrswerte der Liegenschaften finden Sie in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf Seite 30.

Im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr blieben die quasi offiziellen Hypothekarzinsätze unverändert. Trotz diesen historisch tiefen Sätzen und der damit einhergehenden schlechten Wirtschaftsverfassung sind keine wesentlichen Leerstände in unseren Liegenschaften zu verzeichnen oder zu befürchten, weshalb aus diesem Grund keine Korrekturen an den Verkehrswerten vorgenommen werden müssen.

Bewertungsproblematik

In den vergangenen Jahren haben wir die Kapitalisierungssätze für die Bewertung unserer Liegenschaften nur aufgrund einer eingehenden Begründung verändert. Dies möchten wir grundsätzlich beibehalten, auch wenn wir die einzelnen Liegenschaften separat - mit unterschiedlichen Kapitalisierungssätzen - bewerten. Weiter möchten wir vermeiden, dass Mietzinserhöhungen ohne gleichzeitige Investitionen (zB wegen eines Mietwechsels) zu einer Erhöhung des Verkehrswerts führt. Dies wäre zwar verlockend, würde es doch den inneren Wert der Gesellschaft und damit der Aktien erhöhen. Diese kurzfristige Denkweise ist für unsere Gesellschaft nicht angebracht.

Ueber alle Liegenschaften betrachtet führten die Einzelbewertungen zu einer Senkung des gewogenen durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes auf 6.93 % (im Vorjahr 7.14, per 30-6-02: 7.10 %, per 30-6-01: 7.07 %). Damit berücksichtigen wir die gestiegenen Marktwerte der Liegenschaften.

Ertrags-, Buch- und Gebäudeversicherungswerte

Die Liste mit den verschiedenen Werten, den Mieterträgen und den verwendeten Kapitalisierungssätzen finden Sie neu in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf Seite 30.

Fremdmittel, Durchschnittszins, Verschuldungsgrad

Fremdmittel: 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 30-6-04 bei CHF 36'697'000 (im Vorjahr CHF 37'643'000).

Durchschnittszinssatz am Bilanzstichtag: Die gewogene durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken am Ende des Geschäftsjahres fiel auf einen neuen Tiefstand von 2.48 % (Vorjahr 2.69). Die kurzfristigen Zinsen ziehen jedoch seit dem Frühjahr 2004 wieder an.

Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres: Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden auf das ganze Geschäftsjahr bezogen lag bei 2.44 % (im Vorjahr: 3.47 %).

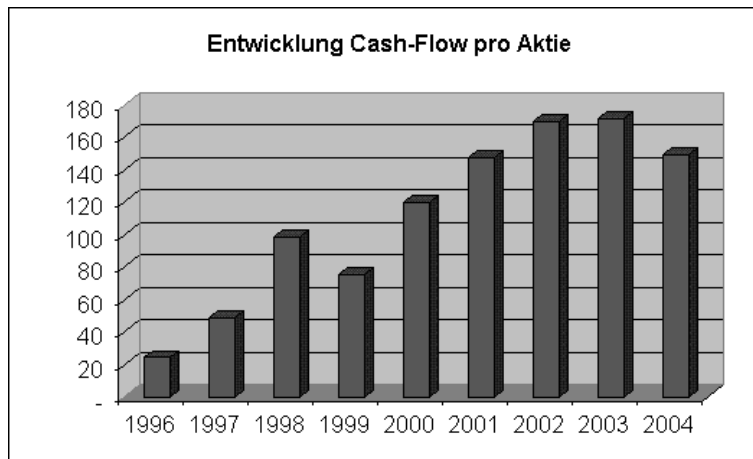
Verschuldungsgrad: Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dank Amortisationen und Ausbauten sank der Verschuldungsgrad auf 67.7 % (im Vorjahr 69.8 %). Mit diesem Verschuldungsgrad befinden wir uns wieder klar unter der von uns langfristig angepeilten Maximalhöhe von 70 %.

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 eher noch wichtiger als der Gewinn, zeigt der Cash Flow doch die Fähigkeit der Gesellschaft zur Eigenfinanzierung auf. Gemessen in absoluten Zahlen und als Prozentsatz der gesamten Einnahmen hat sich der Cash Flow seit Gründung wie folgt entwickelt:

		Absolute Zahlen	in % der Einnahmen	Cash Flow pro Aktie (*)
1. Geschäftsjahr 1995/96	CHF	57'994	16.1 %	CHF 24.16
2. Geschäftsjahr 1996/97	CHF	174'697	22.9 %	CHF 48.53
3. Geschäftsjahr 1997/98	CHF	354'354	34.8 %	CHF 98.43
4. Geschäftsjahr 1998/99	CHF	377'823	27.3 %	CHF 75.56
5. Geschäftsjahr 1999/00	CHF	599'176	34.2 %	CHF 119.84
6. Geschäftsjahr 2000/01	CHF	884'753	24.2 %	CHF 147.46
7. Geschäftsjahr 2001/02	CHF	1'017'508	27.8 %	CHF 169.58
8. Geschäftsjahr 2002/03	CHF	1'029'723	27.6 %	CHF 171.62
9. Geschäftsjahr 2003/04	CHF	1'044'638	27.9 %	CHF 149.23

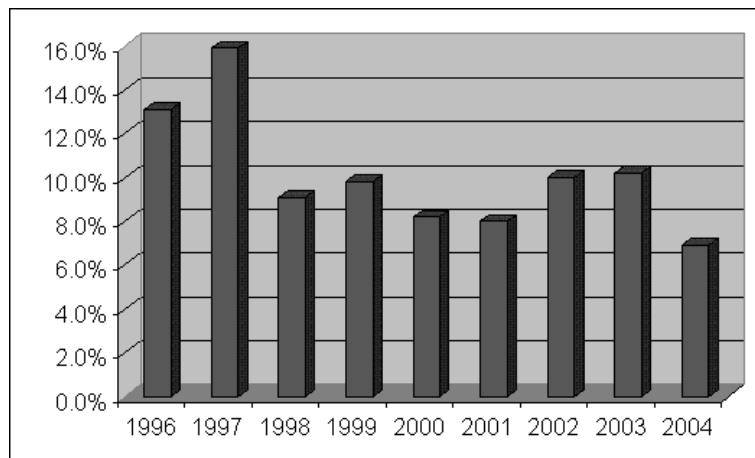
(*) Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert



Entwicklung des inneren Werts der Aktie

	Bilanz- stich- tag	Innerer Wert (IW) in %	IW pro Aktie (*) CHF	Stei- ge- 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 %

(*) Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert



1.1.1 Entwicklung des Aktienkapitals

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

Entwicklung in unseren Liegenschaften

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

4133 Pratteln: Mattenweg

Es kam zu zwei Auszügen auf der gleichen Etage. Aufgrund der hohen Kosten verzichteten wir auf das Zusammenlegen der Wohnungen.

Planung: Anschluss der Zentralheizung an die Quartierwärmeversorgung.

4053 Basel-Gundeldingen: Güterstrasse/Pfeffingerstrasse

Es kam zu sechs Wohnungswechsel (drei 1-Zi und drei 2-Zi Wohnungen). Eine weitere 1-Zi Whg und alle zwölf Mansarden im Dachgeschoss wurden von uns gekündigt, um den Dachstockausbau zu ermöglichen.

Bei den Läden kam es zu drei Wechsel, eine Mietpartei wechselte dabei von einem kleineren zu einem grösseren Laden. Die Ladenmieten mussten leicht zurückgenommen werden.

Planung: Terrassenvergrösserung und eventueller Dachstockausbau. Erneuerung der Vorderfassaden in Zusammenhang mit dem von der Stadt geplanten „Boulevard Güterstrasse“.

4056 Basel-St. Johann: Wattstrasse

Es kam zu zwei Wohnungswechsel. Eine Untergeschosswerkstatt steht seit dem Konkurs des Mieters leer.

Planung: Flachdachsanieierung des gewerblichen Anbaus.

4494 Tecknau: Dorfstrasse/Hauptstrasse

Es kam zu sieben Wohnungswechsel (2 x 3-Zi und 5 x 4-Zi Wohnungen). In dieser Liegenschaft kam es zu Leerständen, die am Ende des Geschäftsjahres leider noch nicht ganz beseitigt werden konnten.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4310 Rheinfelden: Alte Saline

Es kam zu drei Wohnungswechsel.

Die erst zehn Jahre alte Gaszentralheizung erwies sich als zu knapp dimensioniert, wir haben sie durch eine gasbetriebene Heatbox ersetzt.

Die Schaffung weiterer Autoabstellplätze wurde abgeklärt. Der einzig mögliche Standort erwies sich leider als nur eingeschränkt nutzbar, was die Kosten in die Höhe trieb. Wir verzichten deshalb auf dieses Vorhaben.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4053 Basel-Gundeldingen: Delsbergerallee

Es kam es zu einem Wohnungswechsel. Die gewerbliche Vermietung blieb unverändert.

Die veraltete Oelzentralheizung wurde durch eine gasbetriebene Heatbox ersetzt. Der Ausbau eines weiteren Lagers zu Büros wurde abgeschlossen.

Planung: Flachdachsanieierung mit Extensivbegrünung im Hinterhaus (Ausführung Sommer 2004).

4125 Riehen: Hörnliallee

Das Haus ist im Baurecht erstellt, dessen erste Laufzeit auf 31-12-2008 abläuft. Das Baurecht kann um weitere zwei Mal 25 Jahre verlängert werden. Baurechtsgeberin ist die Bürgergemeinde Basel.

Es kam zu keinem Wohnungswechsel.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4127 Birsfelden: Rheinstrasse

Es kam zu keinem Wohnungswechsel. Die Autoeinstellhalle weist noch immer zwei Leerstände auf.

Planung: Keine baulichen Massnahmen notwendig.

4051 Basel: Holbeinstrasse 19

Es kam zu zwei Wohnungswechsel bei Einzimmerwohnungen.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

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

Es kam zu einem Wohnungswechsel (4-Zi Whg).

Planung: Auswechseln der Fenster. Modernisierung mit allfälligen An- und Ausbauten.

4052 Basel: St. Alban-Rheinweg 178 und 180

Es kam zu neun Wohnungswechsel (8 x 1-Zi und 1 x 2-Zi Whg).

Planung: Zusammenlegung von Wohnungen sofern Tragbarkeit gegeben ist.

4058 Basel: Hammerstrasse 102

Es kam zu keinem Wohnungs- oder Ladenwechsel.

Insgesamt stehen derzeit 18 von 201 Autoeinstellplätzen oder 9 % leer.

Die Mieten der unterschiedlich grossen Parkplätze wurden neu festgelegt, es bestehen nun vier Mietstufen. Das EG der grösseren Halle wurde aufgehellt.

Planung: Verbesserung der Beleuchtung in den Autoeinstellhallen.

4125 Riehen: Stellimattweg 40 und 44

Es kam zu drei Wohnungswechsel bei 3-Zi Wohnungen.

Planung: Ausbau der Estrichgeschosse, Lifteinbau.

Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Wegen den tiefen Hypothekarzinsen erhalten wir weiterhin Anträge auf Mietzinssenkungen. Sämtliche Anträge werden genau geprüft und wo diese gerechtfertigt sind, werden die Mieten angepasst. Solange die tiefen Hypothekarzinsen andauern, müssen wir in einzelnen Liegenschaften mit tieferen Mietzinseinnahmen leben.

Wir gehen davon aus, dass wir die faktisch bestehende Vollvermietung beibehalten können. Die Mieteinnahmen werden sich im Geschäftsjahr 2004/2005 nur wenig verändern.

Auch wenn wir weiter Ausschau nach geeigneten Liegenschaften halten, wird auch das kommende Jahr vor allem der Pflege unseres Liegenschaftenbestandes dienen.

Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere volle Aufmerksamkeit den nun endlich möglichen Terrassenvergrößerungen mit eventuellem Dachstockausbau in den Liegenschaften an der Güterstrasse/Pfeffingerstrasse in Basel.

Erfolgsrechnung 2003/2004

Ertrag	2003/04 CHF	Vorjahr CHF	Verän- derung
Mietertrag	3'742'946	3'733'608	0.2%
Uebrigter Ertrag	722	153	372%
Umsatz	3'743'668	3'733'761	0.3%
Betriebsaufwand			
Finanzaufwand (1)	905'938	1'304'644	-30.6%
Verwaltung (2)	334'517	353'902	-5.5%
Unterhalt und Reparaturen (3)	741'988	939'633	-21.0%
Betrieb allgemein (4)	65'422	61'759	5.9%
Versicherungen und Gebühren (5)	36'399	35'830	1.6%
Abschreibungen Immobilien (6)	214'082	217'780	-1.7%
Subtotal Betriebsaufwand	2'298'346	2'913'548	-21.1%
Betriebserfolg	1'445'322	820'213	76.2%
Abschreibung Kapitalerhöhungskosten (7)	-16'404	-17'000	-3.5%
Abschreibung von Forderungen (8)	-77'155	-6'271	1130%
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag (9)	-267'611	25'000	-1170%
Nicht betrieblicher Erfolg	-361'170	1'729	
Erfolg vor Steuern	1'084'152	821'942	32%
Direkte Steuern (10)	-270'000	-201'999	34%
Jahresgewinn	814'152	619'943	31%

Fussnoten (1) bis (10) siehe Seite 28

Bilanz per 30. Juni 2004

AKTIVEN	Per	Per
Anlagevermögen	30.06.2004	30.06.2003
	CHF	CHF
Immobilien	49'847'000	49'999'000
Kapitalerhöhungskosten	12'000	9'000
Summe Anlagevermögen	49'859'000	50'008'000
Umlaufvermögen		
Forderungen	72'055	258'576
Aktive Abgrenzung	-	158'976
Flüssige Mittel	562'748	10'763
Summe Umlaufvermögen	634'803	428'315
Bilanzsumme	50'493'803	50'436'315
PASSIVEN		
Eigenkapital		
Aktienkapital	7'000'000	6'000'000
Kapitalreserve	2'442'767	1'502'340
Gesetzliche Reserve	91'000	60'000
Freie Reserve	2'100'000	1'500'000
Bilanzgewinn	816'032	632'879
Summe Eigenkapital	12'449'799	9'695'219
Fremdkapital		
Steuerrückstellung	531'738	699'142
Hypotheiken	36'697'000	37'643'000
Darlehen	-	1'464'908
Kreditoren, übrige Verbindlichkeiten	200'484	226'304
Bankschulden	243'194	304'542
Passive Abgrenzung	371'588	403'200
Summe Fremdkapital	38'044'004	40'741'096
Bilanzsumme	50'493'803	50'436'315

Uebersicht Mietobjekte

	1-Zi Whg	2-Zi Whg	3-Zi Whg	4-Zi Whg	5-Zi Whg	6-Zi 7-Zi Whg	Park- plätze	Läden Büros Gewerbe	Di- ver- ses	Sum- men
4051 Basel										
Holbeinstrasse 19	8			6			15	2		31
4052 Basel										
St. Alban-Ring/Rennweg		11	12	11		1	6		16	57
St. Alban-Rheinweg	20	1	4	1						26
4053 Basel										
Delsbergerallee 74			8			1	13	4	2	28
Güterstrasse 170/172	7	16						6	10	39
Pfeffingerstrasse 53	3	3	4	1					9	20
4056 Basel										
Wattstrasse 6		10	1					2	2	15
4057 Basel										
Hammerstrasse 102	1		8				201	4		214
4125 Riehen										
Hörnliallee 69		2	4		2		2			10
Stellimattweg 40/44		2	20	2		2	7			33
4127 Birsfelden										
Rheinstrasse 24/26			16				25			41
4133 Pratteln										
Mattenweg 8		3	9							12
4310 Rheinfelden										
Alte Saline 12-14-16		2	12	11			33		8	66
4492 Tecknau										
Hauptstrasse 22/24			6	6			4		2	18
Dorfstrasse 2/4			6	6			18		1	31
Summe										641
Wohnungen	39	50	110	44	2	4				249
andere Nutzungen							324	18	50	392

Liegenschaftsverzeichnis mit Objektangaben

Adresse	Eigen- tums- form	Er- werbs- jahr	Par- zellen- fläche m2	Ge- bäu- de- zahl	Bau- jahr	Auf- zug/ Lift	Miet- flä- che m2	Soll- miet- ertrag CHF	Sollmiet- ertrag CHF m2/pa	Zusatz- angaben
4051 Basel Holbeinstrasse 19	Alleineig.	2000	666	1	1975	Ja	1'078	239'508 25'500	222	Nutzflächen AEH
4052 Basel St. Alban-Ring/Rennweg	Alleineig.	2000	3'769	7	1947	Nein	2'857	463'164 9'432	162	Nutzflächen Garagen
St. Alban-Rheinweg	Alleineig.	2000	494	2	1912 1970	Nein Ja	301 655	44'280 155'448	147 237	Haus 178 Haus 180
4053 Basel Delsbergerallee 74	Alleineig.	1999	1'434	2	1917 1940 1930	Nein Nein	992 665	146'628 70'116 13'080	148 105	Vorderhaus Hinterhaus Garagen/AP
Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	Alleineig.	1995	914	3	1942	Ja	3'118	557'656	179	
4056 Basel Wattstrasse 6	Alleineig.	1997	306	1	1930	Nein	870	148'080	170	
4057 Basel Hammerstrasse 102	Alleineig.	2000	3'344	3	1928 1952	Nein Nein	701	72'684 315'863	104	Vorderhaus Zwei AEH
4125 Riehen Hörnliallee 69	Baurecht	2000	0	1	1958	Nein	667	84'900 4'080	127	Nutzflächen Garagen
Stellimattweg 40/44	Alleineig.	2000	2'088	3	1957	Nein	1'846	292'764 10'500	159	Nutzflächen Garagen
4127 Birsfelden Rheinstrasse 24/26	Alleineig.	2000	1'819	2	1978	Ja	1'274	207'468 32'760	163	Nutzflächen AEH
4133 Pratteln Mattenweg 8	Alleineig.	1995	362	1	1966	Ja	743	147'240	198	
4310 Rheinfelden Alte Saline 12-14-16	Alleineig.	1998	2'755	3	1992	Ja	2'243	435'888 41'400	194	Nutzflächen AEH/AP
4492 Tecknau Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	Alleineig.	1997	3'018	4	1965 1964	Nein	1'403	262'296 15'972	187	Nutzflächen Garagen/AP
Summen			20'967	33			19'413	3'796'707		

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.									
Verpfändete Aktiven, Eigentumsvorbehalte:	Im Rahmen der banküblichen Hypothekarfinanzierung bestehen auf den Immobilien Grundpfandbelastungen: <table><thead><tr><th></th><th>30-6-2003</th><th>Vorjahr</th></tr></thead><tbody><tr><td>Buchwert grundpfand-belasteter Immobilien:</td><td>CHF 49'999'000.-</td><td>CHF 49'924'000.-</td></tr><tr><td>Stand Hypotheken:</td><td>CHF 39'643'000.-</td><td>CHF 38'614'000.-</td></tr></tbody></table> Zudem hat die Gesellschaft bezüglich Hypothekarfinanzierung bestehende und zukünftige Mietzinseinnahmen einzelner Liegenschaften abgetreten.		30-6-2003	Vorjahr	Buchwert grundpfand-belasteter Immobilien:	CHF 49'999'000.-	CHF 49'924'000.-	Stand Hypotheken:	CHF 39'643'000.-	CHF 38'614'000.-
	30-6-2003	Vorjahr								
Buchwert grundpfand-belasteter Immobilien:	CHF 49'999'000.-	CHF 49'924'000.-								
Stand Hypotheken:	CHF 39'643'000.-	CHF 38'614'000.-								
Brandversicherungswert:	Die Gebäudeversicherungswerte für die Immobilien belaufen sich gesamthaft auf CHF 60'773'000.- (im Vorjahr CHF 59'821'000.-)									
Aktienkapital:	Das liberierte Aktienkapital setzt sich zusammen aus: <table><tbody><tr><td>6'300 Namenaktien</td><td>nominal CHF 100</td><td>630'000</td></tr><tr><td>6'370 Namenaktien</td><td>nominal CHF 1'000</td><td>6'370'000</td></tr><tr><td>Total</td><td></td><td>CHF 7'000'000</td></tr></tbody></table>	6'300 Namenaktien	nominal CHF 100	630'000	6'370 Namenaktien	nominal CHF 1'000	6'370'000	Total		CHF 7'000'000
6'300 Namenaktien	nominal CHF 100	630'000								
6'370 Namenaktien	nominal CHF 1'000	6'370'000								
Total		CHF 7'000'000								
Genehmigtes Kapital:	CHF 2'000'000.-, gültig bis 31. Oktober 2004 Es wird der Generalversammlung beantragt, genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 3.5 Mio zu schaffen, gültig bis 20. November 2006									
Andere Angaben:	Keine									

4002 Basel
Postfach Gartenstrasse 93
Telefon 061 205 45 45
Fax 061 205 45 46
E-mail testor@testor.ch
Internet www.testor.ch



Jahresrechnung 2003 / 2004

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 2004 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 15. Juli 2004
AL

TESTOR TREUHAND


Giuseppe Alba
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Daniel Riedo
Dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilagen

- Jahresrechnung
- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Mittelfluss
- Immobilien
- Anhang
- Bilanzgewinn

04 - 1269 - 8

TREUHAND  KAMMER

Bilanzgewinn

CHF CHF

Der Generalversammlung stehen zur Verfügung:	2003/04	Vorjahr
Gewinnvortrag	1'879	12'936
Jahresgewinn	814'152	619'943
Bilanzgewinn	816'031	632'879

Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:

	2003/04	Vorjahr
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	41'000	31'000
Zuweisung an die freie Reserve	770'000	600'000
Vortrag auf neue Rechnung	5'031	1'879
Bilanzgewinn	816'031	632'879

Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung

- (1) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar-, Darlehens- und Baurechtszinsen, sowie Ueberzugszinsen/-kommissionen des Mietzinskontos.
- (2) Verwaltung der Liegenschaften und der AG, VR-Honorare, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.
- (3) Unterhalt und Reparaturen in Wohnungen, der Liegenschaften und der Umgebung (zB Gartenanlagen).
- (4) Elektro-, Wasser-, Reinigungs- und Stromkosten, die den Mietparteien nicht weiterbelastet werden können.
- (5) Versicherungen und Gebühren der Liegenschaften.
- (6) Die steuerlich maximal zulässigen Abschreibungen wurden nicht ausgeschöpft.
- (7) Kapitalerhöhungskosten werden aktiviert und innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben. Den aktivierten Restwert per 30-6-04 finden Sie in der Bilanz unter dem Anlagevermögen.
- (8) Erlittene Mietzinsverluste (CHF 7'155) und Rückstellungen (CHF 50'000) für Mietparteien mit Zahlungsrückständen.
- (9) Betriebskosten, die in den letzten fünf Jahren zur Abrechnung an Mietparteien ausgeschieden (dh der Erfolgsrechnung damals **nicht** belastet) wurden. Die Abrechnung dieser Betriebskosten erwies sich aber – aufgrund übernommener Mietverträge – mietrechtlich als gar nicht möglich.
- (10) Hier werden die definitiv veranlagten Steuern und die für geschuldete Steuern vorgenommenen Rückstellungen zusammengefasst.

Mittelflussrechnung 2003/04

	2003/04 CHF	Vorjahr CHF
GELDFLUSS AUS BETRIEB/CASH FLOW	1'044'638	1'029'723
Jahreserfolg	814'152	619'943
Abschreibungen	230'486	234'780
Rückstellungen, liquiditätsunwirksamer Erfolg	-	175'000
VERÄNDERUNG NETTO-UMLAUFVERMÖGEN	120'661	-8'127
Veränderung Netto-Umlaufvermögen	120'661	-8'127
INVESTIERUNG	-81'486	-292'780
Investitionen Sachanlagen	-62'082	-292'780
Aktivierung Kapitalerhöhungskosten	-19'404	-
FINANZIERUNG	-470'480	-746'000
Abnahme Hypotheken	-946'000	-746'000
Abnahme Darlehen	-1'464'908	-
Erhöhung Aktienkapital	1'000'000	-
Kapitalreserve aus Erhöhung Aktienkapital	940'428	-
VERÄNDERUNG FINANZIELLE MITTEL	613'333	-17'184

Inneren Wert der Aktie per 30. Juni 2004

	Buchwert	Geb. Vers.	Nettomieten	Bruttorendite	Summen
Liegenschaften			30.06.2004		
BL Pratteln	1'892'000	1'804'000	147'240	7.35%	2'003'265
BS Güterstrasse	6'986'000	8'796'000	557'656	7.10%	7'854'305
BS Wattstrasse	2'070'000	2'329'000	148'080	7.25%	2'042'483
BL Tecknau	3'183'000	2'565'000	278'268	7.50%	3'710'240
AG Rheinfeldern	5'183'000	7'400'000	477'288	6.75%	7'070'933
BS Delsbergerallee	3'514'000	4'864'000	229'824	6.70%	3'430'209
BS Riehen-Hörnli	990'000	1'696'000	88'980	8.50%	1'046'824
BL Birsfeldern	3'769'000	3'636'000	240'228	6.35%	3'783'118
BS Holbeinstrasse	3'610'000	3'751'000	265'008	6.50%	4'077'046
BS St. Alban Rheinweg	2'060'000	3'128'000	199'728	7.50%	2'663'040
BS St. Alban Ring	7'210'000	8'544'000	472'596	6.75%	7'001'422
BS Hammerstrasse	5'060'000	6'053'000	388'547	6.75%	5'756'250
BS Riehen Stellimattweg	4'320'000	5'255'000	303'264	7.00%	4'332'343
Summen	49'847'000	59'821'000	3'796'707	6.93%	
Ertragswertsumme					54'771'478
Abzüge					
FK Hypotheken					-36'697'000
FK Bankschulden übrige Schulden					-243'194
FK Kreditoren					-200'484
FK Wandeldarlehen					-
Passive Abgrenzung					-371'588
Latente Steuern					-1'231'120
Zuschläge					
Flüssige Mittel					562'748
Forderungen					72'055
Aktive Abgrenzung					-
Subtotal = Innerer Wert der AG					16'662'896
Aktienkapital					7'000'000
Differenz					9'662'896
Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30-6-2004					238.04%
Innerer Wert 30-6-03					222.59%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr					6.94%

Anhang: Fondsvergleich

Bereinigung bei den Fonds abgeschlossen

Nach der grossen Bereinigung der letzten Jahre bestehen nur noch 19 öffentlich angebotene Schweizer Immobilienfonds.

Das Wachstum der AGs hat sich gelegt. Ihr Anteil macht rund 50 % der allen Personen offenstehenden indirekten Anlagen aus.

Geschäftshäuser oder Wohnbauten

Die Anlageschwerpunkte von Fonds und AGs bergen unterschiedliche Risiken. So liegt der Wohnanteil aller Fonds nach wie vor bei 68 %. Immo-AGs hingegen weisen einen gewogenen Wohnanteil von nur 12 % aus.

Nach Gesellschaftsgrösse wird das ungleiche Risikoprofil noch deutlicher. Während die fünf grössten AGs einen Wohnanteil von 5 % aufweisen, liegt dieser bei den fünf kleinen AGs (Immo Vision, Welinvest, Agruna, Warteck und Allreal) immerhin bei 43 %. Wer indirekt anlegen möchte und Wert auf einen grossen Wohnanteil legt, hat leider nur die Auswahl zwischen Agruna, Welinvest, der Immo Vision und eben den Fonds.

Immo Visions Index der Schweizer Immobilienfonds (IVISIF)

Benchmark für den Vergleich indirekter Immobilieninvestitionen

Im vorletzten Geschäftsbericht haben wir den Immo Vision Index der Schweizer Immobilienfonds (IVISIF) vorgestellt. Mit ihm möchten wir die Gesamtrentabilität aller Immobilienfonds veranschaulichen und - anhand von Einzelkennzahlen - die Vergleichbarkeit unter den Fonds verbessern.

Zur Methodik des Fondsvergleichs und des Immo Visions Index:

Der Gesamtindex und die Kennzahlen werden mit Hilfe der Fondsvergleichszahlen errechnet. Als Basis der Gewichtung ziehen wir die Mieteinnahmen heran, was wir als sinnvolle Vergleichsgrösse ansehen.

Da nicht alle Fonds die für die Kennzahlenberechnung notwendigen Daten publizieren, wurden die Fonds, die eine relevante Zahl nicht publizierten, aus der Gewichtung ausgenommen, womit die betreffende Einzelindexzahl den gewogenen Durchschnitt auf einer verkleinerten Basis angibt.

Die Fondskosten werden in % der Gesamterträge (und nicht der Mieterträge) gemessen. Die Gesamterträge umfassen neben den Mieten, auch Auflösungen von Rückstellungen, aktivierte Bauzinsen, realisierte Kapitalgewinne und sonstige Erträge. Dabei kann es zu Verzerrungen kommen. Fonds mit hohen Auflösungen von Rückstellungen stehen damit besser da als solche, die keine Auflösungen vorgenommen haben. Ein Herausrechnen der Auflösungen wäre zwar möglich, birgt zugleich aber auch die Gefahr einer willkürlichen Veränderung der Vergleichsgrösse zu den vergangenen Jahren.

Gesamtvergleich für das Jahr 2003/04

	Vorjahr	Spanne		Immo Vision	
	23	19	von		bis
Anzahl Fonds im Index	23	19			
Summe Fondsmieteinnahmen (Mio CHF)	913	935.5			
Zahlen in % der Mieteinnahmen pa					
Sonderaufwand Fonds ohne Liegenschaftsverw.	6.9	5.7	3.6	12.3	3.2
Liegenschaftsverwaltung	5.2	4.8	3.7	6.6	5.7
Aufwand Fonds mit Liegenschaftsverwaltung	11.2	11.0	8.2	13.4	8.9
Steuerliche Belastung	5.6	6.1	1.8	14.6	7.2
Abschreibungen und Rückstellungen	1.3	-0.5	-8.9	17.1	6.2
Technischer Immobilienaufwand	28.7	32.5	22.5	50.1	35.5
Zinsbelastung Hypotheken	8.8	8.6	4.5	20.5	24.2
weitere Zahlen					
Hypothekenbelastung in % des Verkehrswerts	18.4	17.6	8.2	41.6	67.7
Wohnanteil	68%	68.0	7.0	100.0	80.0
Kapitalisierungssatz in % des Verkehrswerts	6.93	6.72	5.91	8.86	6.93
Wertzuwachs aller Fonds incl. Ausschüttung	3.1%	4.92	3.40	17.70	6.94%
Stand IVISIF-Index (1997 = 100)	122.82	128.82			166.31

Ausgangsbasis: 1997 = 100

Anzahl Fonds: 19 von 20 in der Schweiz zugelassene Immobilienfonds

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

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

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

Die Zahlen im einzelnen oder wie 19 Immobilienfonds und die Immo Vision gearbeitet haben

Folgende Kennzahlen wurden errechnet:

- Sonderaufwand der Fonds (nur für 15 Fonds)
- Kosten der Liegenschaftsverwaltung (nur für 15 Fonds)
- Sonderaufwand der Fonds mit Liegenschaftsverwaltung
- Steuerliche Belastung der Fonds (nur für 15 Fonds)
- Summe von Abschreibungen und Rückstellungen
- Technischer Immobilienaufwand
- Zinsaufwand für Hypothekarzinsen
- Hypothekenbelastung gemessen am Verkehrswert
- Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz auf den Verkehrswert
- Wertzuwachs der einzelnen Fonds
- Durchschnittliche Bruttorendite auf Mieteinnahmen
- Hypothekarbelastung in % vom Verkehrswert
- Wohnanteil
- Bewertungsmethode: EW = Ertragswert; VW = Verkehrswert; DCF = Discounted Cash-Flow Methode

Verschuldungsgrad und Zinsaufwand für Fremdkapital

Die meisten Fonds setzen traditionell wenig Fremdkapital ein. Trotz Konkurrenz durch Immobiliengesellschaften, die mit dem Einsatz von Fremdkapital und bei tiefen Zinsen eine grössere Rendite auf dem Eigenkapital erzielen können, haben die Fonds ihren Fremdkapitaleinsatz nicht erhöht. So sank der Verschuldungsgrad aller Fonds auf 17.6 % gegenüber 18.4 % im Jahr 2002. Der Zinsaufwand aller Fonds ermässigte sich im gleichen Zeitraum von 8.8 % auf 8.6 %.

Drei Fonds wiesen eine Verschuldung von mehr als 30 % auf (im Vorjahr acht). Die einzelnen Verschuldungsgrade schwanken zwischen 8.2 % (UBS SIMA) und 41.6 % (Centralfonds).

Bei der **Immo Vision Basel AG** sank der Verschuldungsgrad von 69.8 % auf 67.7 %. Der Zinsaufwand fiel von 34.7 % der Mieteinnahmen auf 24.2 %.

Der fondsspezifische Aufwand (ohne Liegenschaftsverwaltung)

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

Der durch die besondere Fondskonstruktion verursachte Sonderaufwand macht für die publizierenden 15 Fonds unverändert 6.9 % aus.

Als günstigster Fonds arbeitete der ImmoFonds mit 3.6 %, als teuerster erwies sich REVIT mit 8.7 %. Im Vorjahr reichte die Spanne von 3.2 % bis 8.4 %.

Verglichen damit weist die **Immo Vision Basel AG** einen Aufwand für die AG (VR, Revision, GV und Werbung) von 3.2 % der Einnahmen aus.

Fondsspezifischer Aufwand einschliesslich Liegenschaftsverwaltung

Der gewogene Gesamtaufwand für Liegenschafts- und Fondsverwaltung ist leicht von 11.2 % auf 11.0 % der Mieteinnahmen im Jahr 2003 gefallen.

Als günstigster Fonds schneidet der Swissca IFCA mit nur 8.2 % der Einnahmen ab. Als teuerster Fonds findet sich mit 13.4 % (im Vorjahr 13.2 %) bereits zum vierten Mal der SwissRe Immo Plus.

Verglichen damit liegt die **Immo Vision Basel AG** mit 8.9 % der Einnahmen im günstigeren Bereich, aber fünf Fonds haben im Jahr 2003 günstiger gearbeitet als die Immo Vision.

Steuern

Die Fonds weisen einen tieferen steuerlichen Aufwand aus. Im Durchschnitt müssen 6.1 % der Mieteinnahmen aufgewendet werden, gegenüber 5.6 % im Vorjahr. Die 15 Fonds, die die Steuern separat aufführen, weisen Steuern in der Grössenordnung von 1.8 % (Swissinvest) bis 14.6 % (FIR) aus. Bei sieben Fonds lag die Steuerbelastung zwischen 1.8 und 5.6 %, bei fünf zwischen 6.2 und 8.2 % und bei den übrigen drei zwischen 11.6 und 14.6 %.

Die steuerliche Belastung bei der **Immo Vision Basel AG** hat von 5.4 % auf 7.2 % zugenommen.

Abschreibungen und Rückstellungen

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

Im vergangenen Jahr sind die aggregierten Abschreibungen und Rückstellungen insgesamt ins Negative gefallen, vor allem wegen Auflösungen bei grossen Fonds. Nach plus 1.29 % im Vorjahr wurden im 2003 netto 0.51 % der Mieteinnahmen für Abschreibungen und Rückstellungen aufgelöst.

Vier Fonds lösen unter „Abschreibungen und Rückstellungen“ netto mehr auf als sie neu bilden und zwar im Ausmass von bis zu minus 8.9 % der Mieteinnahmen (UBS SIMA). Auf der positiven Seite befinden sich 13 Fonds, die netto Abschreibungen und Rückstellungen tätigen konnten, sechs Fonds sogar im Ausmass von 7.1 bis 17.1 %.

Es ist auffällig, dass von den vier Fonds, die netto Auflösungen im Ausmass von 1.3 % bis 8.9 % der Mieteinnahmen vorgenommen haben sich drei der vier UBS Fonds befinden.

Bei der **Immo Vision Basel AG** lag dieser Posten mit 6.2 % tiefer als im Vorjahr (10.9 %).

Technisch bedingter, reiner Liegenschaftenaufwand

Die Fonds insgesamt wendeten dafür 32.5 % der Mieteinnahmen auf (28.7 % im Vorjahr). Die Spanne der einzelnen Fonds reichte von 22.5 % (Swissinvest) bis 50.1 % (UNIM).

Die **Immo Vision Basel AG** hat hier 35.5 % der Einnahmen aufgewendet (im Vorjahr 39.1 %).

Wie rentabel sind Immobilienfonds?

Im untersten Bereich der Tabelle haben wir nicht die - je nach Zinslage schwankenden - Börsenkurse verglichen, sondern die Rendite auf die Inventarwerte unter Berücksichtigung der Ausschüttungen. Die Inventarwerte sind mit den inneren Werten der **Immo Vision Basel AG** vergleichbar, die keine Ausschüttungen vornimmt. Die Rendite incl. Ausschüttung aller 19 Immobilienfonds ist gegenüber dem Vorjahr erfreulicherweise wieder gestiegen und zwar auf 4.9 % (Vorjahr 3.1 %).

Kein einziger Fonds musste - auch unter Berücksichtigung der Ausschüttung - einen Rückgang des inneren Wertes in Kauf nehmen. Zwei Fonds steigerten ihren inneren Wert um 6.9 %. Vier Fonds steigerten ihn um 7.8 bis 17.7 % und haben damit besser gearbeitet als die **Immo Vision Basel AG**, die ihren Wert nur um 6.94 % steigerte. Wir gratulieren herzlich.

Schütten die Fonds nur Gewinn oder auch Substanz aus?

Trotz dem besseren Umfeld für Immobilieninvestitionen weisen sechs von 19 Fonds **nach der Ausschüttung** einen geringeren Inventarwert auf als vor 12 Monaten. Im Vorjahr waren es „nur“ 16 von 23 Fonds. Diese Fonds bezahlten somit wiederum einen Teil der Ausschüttung mit der eigenen Substanz.

Kommentar

Als Ganzheit betrachtet haben die Fonds im Geschäftsjahr 2003 bzw. 2002/2003 deutlich besser gearbeitet, als im Jahr zuvor. Die Durchschnittsrendite des Gesamtsektors stieg um 182 Basispunkte auf 4.92 %, was als sehr erfreulich bezeichnet werden kann.

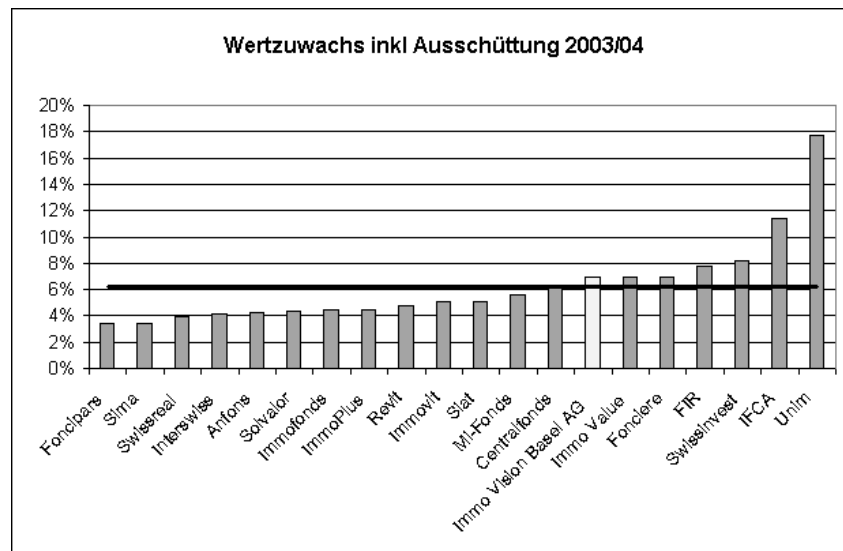
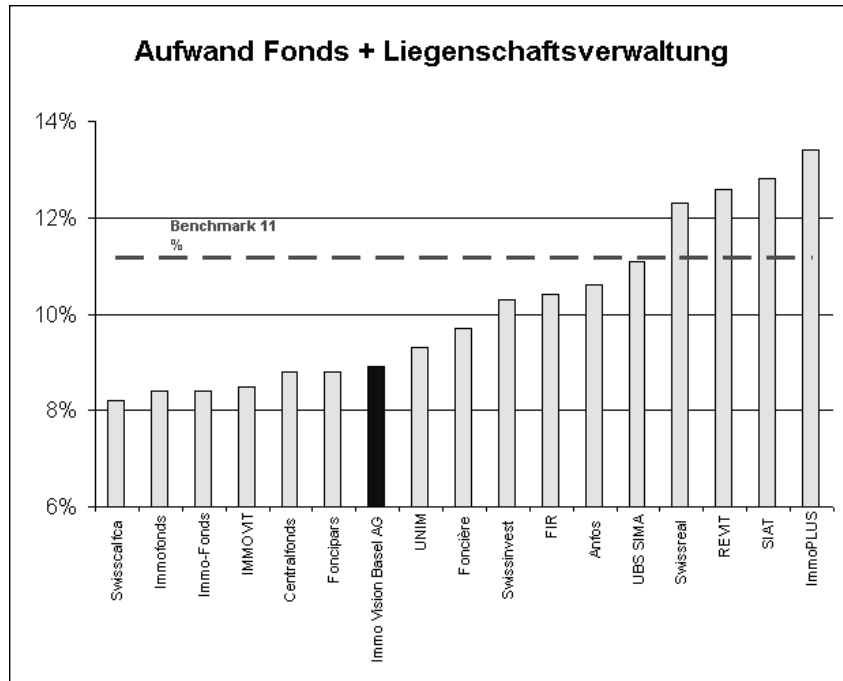
Es ist für uns aber immer noch schwierig zu begreifen, dass es noch Fonds gibt, die Ausschüttungen vornehmen, ohne diese voll verdient zu haben. Und das in einer Zeit, in der für die Immobilienwirtschaft bessere Zeiten angebrochen sind. Sollten wieder härtere Zeiten über die Immobilienwirtschaft hereinbrechen dürfte sich eine solche Taktik bitter rächen. Derlei kurzfristige Politik hat viel mit Kurspflege zu tun, aber wenig mit verdienten Gewinnen und geht im Wortsinn an die Substanz.

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

- **Der fondsspezifische Sonderaufwand ist beachtlich.**
- **Die steuerliche Belastung der Fonds liegt im Rahmen von ganz normalen Immobilien-Aktiengesellschaften.**
- **Viele Immobilienfonds lösen netto Rückstellungen auf, leben also immer noch von den früheren guten Zeiten.**
- **Die Immo Vision Basel AG steigerte ihren inneren Wert geringer als die meisten der untersuchten Fonds.**

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

HRR/HRH



Fondsvergleich 2002-03 mit Benchmark

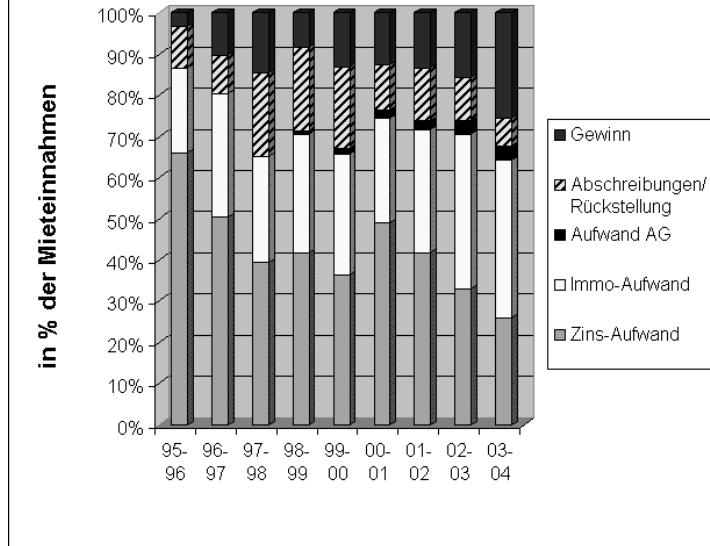
ERFOLGSRECHNUNG	Immo Vision Basel AG							
	Jahr:	03-04	02-03	01-02	00-01	99-00	98-99	97-98
Einnahmen = Umsatz								
Nettomieten pa in Mio CHF	3.74	3.73	3.66	3.65	1.75	1.38	1.02	
Mieten	100%	99.3%	100%	100%	100%	98.8%	100%	
Aktivierete Bauzinsen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Kapitalgewinne, realisiert	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Auflösung von Rückstellungen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.2%	0.0%	
Sonstige Erträge	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	
Ausgaben Immobezogen	75.1%	84.8%	89.6%	87.7%	89.0%	90.8%	85.5%	
Hypozinsen	24.2%	34.7%	44.3%	50.4%	38.1%	41.2%	39.5%	
Darlehenszinsen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Unterhalt/Reparatur	19.8%	25.0%	16.7%	12.5%	14.2%	15.2%	6.6%	
Liegenschaftenaufwand	2.7%	2.6%	2.2%	1.8%	1.5%	2.8%	3.0%	
Verwaltungsaufwand Immo	5.7%	6.0%	4.9%	4.9%	4.9%	6.3%	7.6%	
Steuern/Abgaben	7.2%	5.4%	6.6%	5.9%	8.4%	3.2%	5.6%	
Abschreibungen	6.2%	6.3%	7.6%	8.3%	16.5%	21.0%	18.4%	
Rückstellungen	0.0%	4.7%	6.0%	2.9%	4.1%	0.0%	1.9%	
Sonstiger Aufwand	9.2%	0.2%	1.4%	0.9%	1.3%	1.2%	2.9%	
Verwaltungsaufwand AG	3.2%	3.4%	2.2%	2.1%	1.6%	0.8%		
Schätzungsaufwand								
Vergütung Fondsleitung								
Vergütung Depotbank								
Nettoertrag	23.8%	16.5%	14.2%	13.1%	13.6%	8.4%	14.6%	
A Zinsaufwand	24.2%	34.7%	44.3%	50.4%	38.1%	41.2%	39.5%	
B Abschreibungen/Rückstellung	6.2%	10.9%	13.6%	11.1%	20.7%	19.8%	20.3%	
C Technischer Immoaufwand	35.5%	39.0%	30.4%	25.2%	28.9%	27.4%	22.8%	
D Aufwand AG bzw Fonds	3.2%	3.4%	2.2%	2.1%	1.6%	0.8%	0.0%	
E Aufwand D plus Lieg-Verwaltung	8.9%	9.4%	7.1%	7.1%	6.5%	7.1%	7.6%	
F Gewinn	23.8%	16.5%	14.2%	13.1%	13.6%	8.4%	14.6%	
Cash Flow (Summen B+F)	29.9%	27.4%	27.8%	24.2%	34.2%	28.2%	34.9%	
Inventar/Innerer Wert Vorjahr	222.6	202.0	183.6	170.0	157.1	143.1	131.1	
Ausschüttung lfd Jahr	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
Inventarwert Berichtsjahr	238.0	222.6	202.0	183.6	170.0	157.1	143.1	
Wertzuwachs incl. Ausschüttung	6.9%	10.2%	10.0%	8.0%	8.2%	9.8%	9.2%	
Kapsatz im Durchschnitt	6.93%	7.14%	7.10%	7.04%	7.05%	7.24%	7.30%	
Hypobelastung auf Verkehrswert	67.7%	69.8%	72.3%	74.2%	65.9%	60.2%	70.5%	
Wohnanteil in %	80%	80%	80%	80%	90%			
Bewertungsmethode	EW	EW	EW	EW	EW	EW	EW	

Index Bench- mark 2003	19 RE- VIT 2003	18 UNIM 2003	17 Central fonds 2003	16 Swiss- invest 02-03	15 Immo Value 2003	14 MI- Fonds 2003	13 IMMO- VIT 03-04	12 Swiss- real 2003
	5.60	6.94	7.94	8.30	Swissca 13.84	13.96	19.88	UBDS 28.79
	99.9%	99.8%	98.7%	97.3%	98%	88.6%	90.5%	89.0%
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%
	0.0%	0.0%	0.0%	2.3%	1.6%	0.0%	9.5%	0.0%
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.9%
	0.1%	0.2%	1.3%	0.4%	0.3%	11.4%	0.0%	0.9%
63.87%	57.3%	66.6%	71.1%	41.9%	48.4%	52.7%	45.0%	43.0%
10.07%	15.5%	16.4%	18.6%	12.7%	4.5%	6.9%	9.4%	13.1%
0.68%	1.4%	0.1%	1.9%	0.1%	0.0%	1.4%	0.0%	0.0%
23.10%	16.4%	21.0%	13.3%	11.8%	11.5%	15.3%	11.6%	13.6%
7.32%	3.0%	24.2%	10.6%	4.0%	11.8%	1.9%	5.5%	4.9%
7.42%	3.9%	4.9%	5.0%	4.9%	5.1%	5.3%	3.7%	0.0%
7.89%	7.3%	0.0%	8.2%	1.8%	0.0%	2.0%	6.7%	5.6%
0.68%	5.3%	0.0%	13.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
11.31%	4.5%	0.0%	0.0%	2.4%	13.5%	17.1%	8.0%	5.9%
0.40%	0.4%	0.7%	0.5%	4.2%	2.0%	2.8%	0.3%	0.0%
	0.8%	1.0%	0.5%	0.8%	1.5%	0.4%	0.9%	0.0%
	7.2%	3.1%	2.6%	3.8%	3.2%	3.5%	3.5%	12.3%
	0.6%	0.2%	0.8%	0.8%	1.4%	0.7%	0.4%	0.0%
	33.7%	28.4%	25.1%	52.7%	45.5%	42.6%	49.9%	44.7%
10.74%	16.9%	16.5%	20.5%	12.9%	4.5%	8.3%	9.4%	13.1%
-0.64%	9.7%	0.0%	13.0%	2.4%	13.5%	17.1%	8%	-4.0%
40.76%	30.7%	50.1%	37.1%	22.5%	28.4%	24.6%	27.4%	24.0%
8.69%	8.7%	4.4%	3.8%	5.4%	6.1%	4.7%	4.9%	12.3%
13.78%	12.6%	9.3%	8.8%	10.3%	11.3%	10.0%	8.5%	12.3%
51.39%	33.7%	28.4%	25.1%	52.7%	45.5%	42.6%	49.9%	44.7%
50.75%	43.4%	28.4%	38.2%	55.0%	59.0%	59.7%	57.8%	40.7%
	1445.6	3711.1	2657.4	215.9	403.1	143.1	1570.1	57.6
	57.0	181.0	110.0	11.0	16.0	6.5	84.0	2.7
	1457.8	4187.8	2714.7	222.5	415.0	144.6	1566.3	57.2
6.18%	4.8%	17.7%	6.3%	8.2%	6.9%	5.6%	5.1%	3.9%
8.43%	6.95%	8.86%	7.30%	6.14%	7.90%	6.58%	6.57%	6.24%
22.06%	30.0%	39.2%	41.6%	21.4%	11.1%	11.8%	27.5%	26.0%
85%	100%	90%	89%	98%	100%	85%	83%	7%
	VW	VW	EW	DCF	VW	VW	DCF	DCF

	11 Sol- valor Jahr: 02-03	10 FIR 02-03	9 Swissca IFCA 03-04	8 Immo- fonds 02-03	7 Immo PLUS 02-03
ERFOLGSRECHNUNG					
Einnahmen = Umsatz					SwissRe
Nettomieten pa in Mio CHF	28.89	38.73	38.93	41.61	42.03
Mieten	97.8%	93.3%	74.1%	80.0%	96.2%
Aktivierete Bauzinsen	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%
Kapitalgewinne, realisiert	0.0%	0.0%	24.0%	8.6%	0.0%
Auflösung von Rückstellungen	0.4%	5.4%	0.0%	9.9%	3.5%
Sonstige Erträge	1.8%	1.3%	1.7%	1.6%	0.3%
Ausgaben Immobezogen	61.4%	61.3%	42.1%	46.0%	46.0%
Hypozinsen	15.8%	4.6%	9.2%	10.4%	14.7%
Darlehenszinsen	0.0%	1.1%	0.3%	0.0%	0.0%
Unterhalt/Reparatur	10.2%	13.7%	14.4%	16.1%	7.9%
Liegenschaftenaufwand	12.1%	8.3%	13.3%	5.8%	4.1%
Verwaltungsaufwand Immo	6.6%	6.4%	4.4%	4.8%	4.8%
Steuern/Abgaben	12.6%	14.6%	0.0%	0.0%	6.2%
Abschreibungen	3.7%	1.7%	0.0%	0.0%	0.0%
Rückstellungen	0.0%	10.8%	0.0%	8.7%	8.1%
Sonstiger Aufwand	0.4%	0.1%	0.5%	0.3%	0.1%
Verwaltungsaufwand AG					
Schätzungsaufwand	0.4%	0.8%	0.0%	0.4%	0.3%
Vergütung Fondsleitung	3.2%	2.8%	3.8%	2.8%	7.3%
Vergütung Depotbank	0.9%	0.4%	0.0%	0.4%	1.0%
Nettoertrag	34.1%	34.6%	54.1%	50.4%	45.5%
A Zinsaufwand	15.8%	5.7%	9.5%	10.4%	14.7%
B Abschreibungen/Rückstellung	3.3%	7.1%	0.0%	-1.3%	4.6%
C Technischer Immoaufwand	41.5%	43.1%	32.1%	26.7%	23.1%
D Aufwand AG bzw Fonds	4.5%	4.1%	3.8%	3.6%	8.5%
E Aufwand D plus Lieg-Verwaltung	11.2%	10.4%	8.2%	8.4%	13.4%
F Gewinn	34.1%	34.6%	54.1%	50.4%	45.5%
Cash Flow (Summen B+F)	37.4%	41.7%	54.1%	49.2%	50.1%
Inventar/Innerer Wert Vorjahr	162.7	84.8	236.2	290.6	644.0
Ausschüttung lfd Jahr	6.5	3.5	10.5	13.5	10.0
Inventarwert Berichtsjahr	163.3	87.9	252.8	290.3	662.8
Wertzuwachs incl. Ausschüttung	4.4%	7.8%	11.4%	4.5%	4.5%
Kapazität im Durchschnitt	6.91%	8.26%	6.95%	5.91%	6.21%
Hypobelastung auf Verkehrswert	34.1%	14.2%	19.3%	23.0%	22.0%
Wohnanteil in %	90%	97%	93%	93%	15%
Bewertungsmethode	VW	VW	VW	VW	VW

6	5	4	3	2	1
Fonci- pars 2003	La Fon- cière 02-03	An- fos 02-03	Inter- swiss 02-03	SIAT 02-03	SIMA 2003
UBS	UBS	UBS	CS	CS	UBS
51.55	59.16	75.46	84.19	107.74	262.0
78.0%	90.1%	84.9%	96.8%	98.1%	84.5%
0.5%	0.0%	0.4%	0.0%	0.0%	1.0%
-2.5%	0.0%	0.4%	0.0%	-1.0%	-4.4%
23.9%	9.7%	13.9%	3.2%	2.9%	18.7%
0.1%	0.3%	0.5%	0.1%	0.0%	0.1%
69.8%	64.4%	63.3%	41.3%	43.1%	47.5%
5.3%	7.3%	11.9%	10.0%	7.3%	4.0%
0.4%	0.0%	0.0%	1.0%	1.5%	0.6%
32.5%	19.9%	21.5%	11.4%	15.8%	23.9%
6.7%	6.9%	4.4%	5.6%	4.4%	4.2%
0.0%	5.9%	0.0%	4.8%	4.9%	0.0%
6.8%	11.6%	4.0%	4.8%	3.8%	4.9%
0.0%	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
18.0%	9.7%	20.6%	3.8%	5.3%	9.8%
0.1%	0.1%	0.9%	0.1%	0.1%	0.2%
0.0%	0.4%	0.0%	0.5%	0.3%	0.0%
8.8%	2.8%	10.6%	7.0%	7.1%	11.1%
0.0%	0.6%	0.0%	0.7%	0.4%	0.0%
21.4%	31.9%	26.0%	50.5%	49.1%	41.4%
5.7%	7.3%	11.9%	10.9%	8.8%	4.6%
-5.9%	3.1%	6.7%	0.6%	2.4%	-8.9%
46.1%	44.2%	29.9%	26.5%	28.9%	32.9%
8.8%	3.8%	10.6%	8.2%	7.9%	11.1%
8.8%	9.7%	10.6%	13.0%	12.8%	11.1%
21.4%	31.9%	26.0%	50.5%	49.1%	41.4%
15.5%	34.9%	32.7%	51.1%	51.5%	32.5%
58.4	461.2	46.8	158.6	111.8	71.0
2.3	18.5	2.0	8.2	5.2	2.9
58.2	474.6	46.8	157.0	112.2	70.5
3.4%	6.9%	4.3%	4.1%	5.1%	3.4%
7.31%	7.92%	6.54%	6.60%	6.64%	6.33%
17.6%	19.2%	26.6%	22.4%	15.0%	8.2%
96%	85%	80%	38%	67%	58%
DCF	VW	DCF	DCF	DCF	DCF

Miteinsatz der Immo Vision Basel AG



Vergleich der Kursentwicklung von Immobilienfonds mit der Immo Vision Basel AG

