

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. Immobilientreuhänder

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**

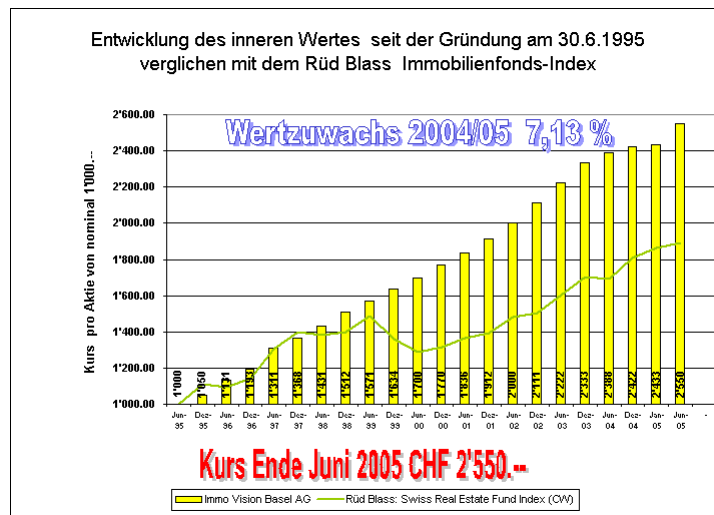
Hans-Rudolf Roth
Vermögensverwaltung und
Anlageberatung
Bruderholzallee 169, 4024 Basel
Telefon: 061-363-2211 vormittags
Telefax: 061-363-2215

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 2004/2005	12
Kaufverhandlungen	12
Bewirtschaftungskosten	12
Wohnungswechsel, Leerstände und Mietzinsausfälle	13
Regionale Wertschöpfung	14
Geschäftsleitung und Liegenschaftsverwaltung	14
Entschädigung an den Verwaltungsrat	14
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	15
Verkehrswerte der Liegenschaften	15
Bewertungsproblematik	16
Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte	16
Fremdmittel, Durchschnittszins, Verschuldungsgrad	16
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	17
Erhöhung des inneren Werts der Aktie	18
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft	18
Entwicklung in unseren Liegenschaften	19
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr	21
Jahresrechnung	
Erfolgsrechnung 2004/2005	22
Bilanz per 30. Juni 2005	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 2004/2005	29
Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2005	30
Anhang: Fondsvergleich	31
Der Immo Visions Index der Schweizer Immobilienfonds	31
Gesamtvergleich für das Jahr 2004/05	32
Wie 19 Immo Fonds und die Immo Vision gearbeitet haben	33
Übersichtstabellen und Grafiken	37-40

Das Wichtigste in Kurzform

	30.6. 2005	Vor- jahr	Diffe- renz
Wachstum des inneren Werts (%)	7.13	6.94	+ 0.19
Mietertrag (Mio CHF)	3.722	3.743	-0.56%
Cash-Flow (Mio CHF)	1.103	1.045	+ 5.55%
Reingewinn (Mio CHF)	0.886	0.814	+ 8.82%
Eigenkapital (Mio CHF)	13.336	12.450	+ 7.12%
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)	7.000	7.000	+ 0.0
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	54.987	54.771	+ 0.39%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (in %)	65.2	67.7	- 2.5
Wohnungen (Anzahl)	248	249	- 1
übrige Mietobjekte (Anzahl)	392	392	
Gebäude (Anzahl)	33	33	
Mietfläche (m2)	19'413	19'413	
Parzellenfläche (m2)	20'967	20'967	



Zehn Jahre Immo Vision

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht begehen wir ein kleines Jubiläum. Zehn Jahre sind für Immobilieninvestitionen zwar keine lange Zeit, in der Wirtschaftsentwicklung und im Wechselspiel der Konjunktur wird eine solche Zeitspanne jedoch als „langfristig“ angesehen.

Bei unserer Gründung wurden wir vom damals bekannten und einflussreichen Martin Ebner belächelt. Damals boomte die Börse und selbsternannte Gurus der Geldanlage sagten nichts weniger als den Tod von Immobilieninvestitionen voraus. Pensionskassen und Institutionelle versuchten in der Folge, sich von den lästigen Immobilien zu trennen. Im Rückblick könnten wir sagen: hätten wir damals nur viel mehr Liegenschaften auf Pump erworben, wir wären heute noch besser dran, als wir es bereits sind. Das ist aber Schnee von gestern. Mit den ersten zehn Jahren können wir auch so sehr zufrieden sein.

Bei der Konzeption der Firma gingen wir davon aus, mit einer Haltestrategie eine Nettorendite von etwa 6 % zu erwirtschaften. Darüber hinausgehende Renditen könnten nur mit Aufwertungen in Folge von Wertvermehrungen und Umnutzungen erzielt werden.

Die heute erreichte Grösse von mehr als CHF 50 Mio Immobilienwert war für uns vor zehn Jahren eine kaum vorstellbare Grösse, heute träumen wir von einer Verdoppelung in den nächsten zehn Jahren. Absolute Grösse war für uns jedoch nie ein Ziel an sich; uns interessierte vielmehr eine auf Dauer rentable Anlage. Mit den in der Zwischenzeit entstandenen grossen - und börsenkotierten – Immobilien-Aktiengesellschaften können wir uns von der Grösse her nicht messen. Zudem zielt unsere Anlagestrategie vornehmlich auf reine Wohnimmobilien und auf das Halten einmal erworbener Objekte. Beides mindert das Anlagerisiko deutlich, was für uns ein bedeutender Teil der Anlagestrategie darstellt.

Was haben wir in den ersten zehn Jahren erreicht?

Mit einem Verkehrswert von mehr als CHF 50 Mio haben wir eine respektable Grösse erreicht, auch wenn wir eine Nischenplayerin geblieben sind.

Den inneren Wert unserer Aktien konnten wir in dieser Zeit auf 255 % steigern, was einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 9.8 % entspricht.

Mit diesem Ergebnis haben wir mehr erreicht, als wir uns bei der Konzeption der Gesellschaft vorgenommen haben.

Unsere Ziele für die nächsten zehn Jahre

Wir verfolgen zwei Ziele. Durch weitere Käufe möchten wir die Geschäftsbasis verbreitern. Mit dem kontrollierten Wachstum soll die IVAG für zusätzliche Anleger interessanter werden. Weiter soll der innere Wert der Aktien kontinuierlich und nachhaltig gesteigert werden.

Risiko und Wachstum

Wenn die seit Jahren anhaltenden tiefen Zinsen wieder ansteigen, hat dies bedeutende Auswirkungen auf unsere Finanzierungskosten. Aus diesem Grund hat sich der VR zusammengesetzt, um das Risikoprofil der Immo Vision zu analysieren. Wir kamen zum Ergebnis, dass - neben der Erdbebengefahr – die Entwicklung der Zinssätze das grösste Risiko der Immo Vision Basel AG darstellt. Um diese Unsicherheit zu mindern haben wir uns entschlossen, ein Zinsbegrenzungsgeschäft mit einer Grossbank einzugehen. Näheres dazu siehe Seite 16.

Energiekosten

Die anhaltend hohen Erdölpreise haben deutliche Spuren bei unseren Heizkosten hinterlassen. Die Kosten für unsere Mietparteien erhöhen sich, ohne dass unsere Gesellschaft etwas davon hat. Wir gehen davon aus, dass wir mit höheren Energiepreisen leben müssen. Wir werden vermehrt Energiesparinvestitionen tätigen wie Isolation von Dachböden und Kellerdecken sowie Erneuerung von Fenstern und Heizanlagen.

Mietzinsentwicklung

Wie im Vorjahr, kam es auch im Berichtsjahr zu Mindereinnahmen bei den Mietzinsen. Aufgrund der nochmaligen Hypothekarzinsenkung per 1-10-2005 dürften weitere Senkungsbegehren bei uns eingehen.

Und immer wieder: Inflation oder Deflation

Das starke Wachstum in Südostasien, vor allem in China und Indien, hat direkte Auswirkungen auf unsere Wirtschaft. Die hohen Stahl- und Energiepreise und die verstärkte Konkurrenz nicht nur durch billige Einfuhren wirken bei uns deflationär. Aehnlich wirken sich Verlagerungen von Produktionsprozessen, sowie die Auswanderung qualifizierter Personen in attraktivere Wirtschaftszonen aus.

China hat seine Währung symbolisch aufgewertet, doch wann der Dollarkurs abwärts geht, kann niemand voraussagen. Eine zu schnelle Abwertung des Dollars hätte eindeutig eine deflationäre Wirkung auf Europa und die Schweiz.

Seit Anfangs 2005 wurde der Dollar - aufgrund der konträren Zinsentwicklung – gegenüber dem Euro und damit dem CHF aufgewertet. Es darf spekuliert werden, wie lange diese Verschnaufpause anhält.

Erneut ein gutes Jahr für Immobilienfonds

Im vergangenen Jahr konnten die Immobilienfonds erneut eine gute Leistung erzielen. Die gewogene Rendite aller Fonds stieg auf 5.5 % verglichen mit 4.9 % im Vorjahr bzw. 3.1 % im Vorvorjahr. Unser IVISIF-Index steht nun auf einem Stand von 135.9 (im Vorjahr 128.82). In der gleichen Zeit steigerte unsere Gesellschaft ihren inneren Wert auf 178.19 (im Vorjahr 166.31). (Basis 1997 = 100).

Immo Vision: Gutes Ergebnis bei tieferen Verwaltungskosten

Dank einem straffen Kostenmanagement konnten sowohl der Aufwand für die AG, als auch für die Liegenschaftsverwaltung zum zweiten Mal in Folge gesenkt werden. Wir arbeiten wieder günstiger als alle 19 in der Schweiz tätigen Immobilienfonds.

Die Steigerung des inneren Werts erreichte wieder eine respektable Grösse. Der effektive Mietertrag fiel um CHF 21'254 tiefer aus als im Vorjahr. Mietzinssenkungen in Rheinfelden führten erneut zu einem leicht geringeren Sollmietertrag. Dieser lag per 30-6-05 aber nur noch um CHF 2'016 p.a. tiefer als ein Jahr zuvor.

Abgesehen von den Autoeinstellplätzen können wir von einer anhaltenden Vollvermietung berichten. Das vergangene Geschäftsjahr diente wiederum der Konsolidierung des Wachstums vom Jahr 2000. Dank historisch tiefen Zinsen blieb der Zinsaufwand niedrig, er machte 26 % der Einnahmen aus gegenüber 24 % vor einem Jahr. Obwohl die Ausgaben für den Liegenschaftsunterhalt hoch blieben, lag der Cash Flow deutlich über demjenigen des Vorjahrs.

Dank Amortisationen verringerten sich die Fremdmittel. Der wichtige Verschuldungsgrad reduzierte sich auf deutlich unter 70 % und liegt noch bei 65.2 %. Damit kann die Immo Vision – nach Jahren der Absicherung des Expansionssschubes im Jahr 2000 – zum Wachstum zurückkehren.

Es freut mich deshalb ausserordentlich, dass wir mit Wirkung für das Geschäftsjahr 2005/06 wieder eine ansprechende Wohnliegenschaft mit Lift im Gundeldingerquartier von Basel erwerben konnten. Dieser willkommene Kauf kann auch als erster Schritt für das Wachstum im zweiten Dezennium unserer Firma angesehen werden.

Basel, im August 2005

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.
Vorstandsmitglied der Vereinigung Schweizerischer Unternehmen in Deutschland.

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 ohne oder mit nur geringem Gewerbeanteil;
- Preisgünstige Mieten im Vergleich zur Umgebung;
- Hoher Cash Flow 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 zu 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 Überprüfung der Bilanzierung nach den Gestehungskosten und zur Berechnung des inneren Wertes der Aktien wird der Wert der Liegenschaften gemäss Verkehrswert festgelegt. Grundsätzlich erfolgt die Bewertung nach dem Ertragswert, was bedeutet, dass die - auf ein Jahr hochgerechneten - Sollnettomieten pro Liegenschaft kapitalisiert werden. Der dazu benötigte Kapitalisierungssatz wird - für jede Liegenschaft separat - in Einklang mit den einschlägigen Schätzungsregeln wie folgt festgelegt:

Ausgangspunkt ist der Satz für Althypotheken im 1. Rang. Dazu kommt ein Zuschlag abhängig von verschiedenen Kriterien wie 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 2004/05

Es freut uns sehr, Ihnen wieder einen erfreulichen Geschäftsabschluss vorlegen zu können. Das Jahr war von einer weiteren Konsolidierung und der Pflege unseres Liegenschaftenbestandes gekennzeichnet.

Durch das Fehlen von wertvermehrenden Investitionen sank der Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens leicht auf CHF 49.636 Mio (Vorjahr CHF 49.847 Mio). Die Mieteinnahmen sanken zwar um 0.6 % auf CHF 3.72 Mio (im Vorjahr CHF 3.74 Mio), doch der für uns wichtige Cash Flow erhöhte sich um gut 5.6 % auf mehr als CHF 1.1 Mio. Die Schuldzinsen stiegen vom letztjährigen Tiefststand um 5.5 % auf CHF 0.956 Mio (Vorjahr CHF 0.906 Mio) und machen nun 25.7 % der Mieteinnahmen aus (Vorjahr 24.2 %).

Die im Ausblick des vergangenen Geschäftsberichtes gemachten Prognosen konnten wir erreichen. Der Cash Flow erhöhte sich deutlich. Die erheblichen Unterhaltsaufwendungen gingen weder auf Kosten des Cash Flows noch der Amortisationen.

Die Fremdfinanzierung konnten wir noch einmal verringern. Dank dem hohen Cash Flow wurden im Berichtsjahr Hypothekendarstellungen von insgesamt CHF 0.851 Mio geleistet (Vorjahr 0.946 Mio). Die Verschuldung liegt im Bereich von 65.2 % 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. Gegen Ende des Geschäftsjahrs fanden wir an der Laufenstrasse im Gundeldingerquartier von Basel ein interessantes Kaufangebot. Nach ernsthafter Prüfung konnten wir die Liegenschaft mit Wirkung auf den 2. August 2005 erwerben.

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.

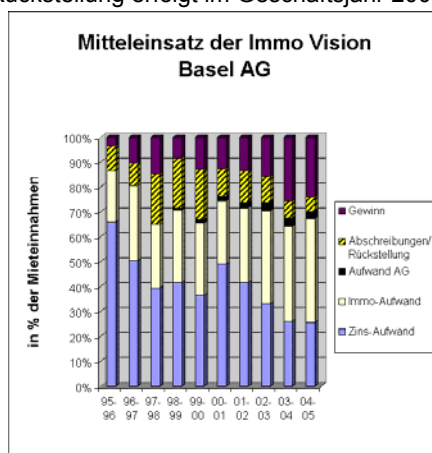
Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle

Wohnungswechsel: Insgesamt kam es zu 35 Wechseln (Vorjahr 36) (zehn 1-Zi, zwölf 2-Zi, sieben 3-Zi und sechs 4-Zi Wohnungen) bei 248 Wohnungen (im Vorjahr 249). Die Mietfluktuation betrug damit 14.1 % des gesamten Wohnungsbestandes (im Vorjahr 14.5 %), was eine mittlere Verweildauer von 7.1 Jahren (im Vorjahr 6.9) ergibt.

Leerstände: Die Wiedervermietungssituation kann generell als gut bezeichnet werden. Es kommt nur selten zu längeren Leerstandszeiten. Abgesehen von Wohnungen in Tecknau, Autoeinstellplätzen an der Hammerstrasse sowie von Bastelräumen können wir von einer faktischen Vollvermietung in allen unseren Liegenschaften berichten. Die unvermeidbaren Leerstände betreffen vor allem Wechsel, bei denen wir keine passende Mietpartei auf den Auszugstermin finden konnten. Insgesamt kam es zu leerstandsbedingten Mietzinsausfällen in Höhe von CHF 95'286 oder 2.6 % der Mieteinnahmen (Vorjahr CHF 90'199 oder 2.4 %).

Mietzinsausfälle/Debitorenverluste: 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 12'594 oder 0.3 % der Mieteinnahmen (Vorjahr CHF 77'155 oder 2.1 % der Mieteinnahmen, Vorvorjahr CHF 6'271 oder 0.2 % der Mieteinnahmen).

Ausserordentlicher Aufwand: Im vergangenen Geschäftsjahr kam es zu keinen ausserordentlichen Aufwendungen. Die Bereinigung der Nebenkostenabrechnungen wurde im Vorjahr abgeschlossen und verbucht. Die damals vorgenommenen Rückstellungen wurden nicht ausgeschöpft, somit konnte ein Teil im Berichtsjahr wieder aufgelöst werden. Die Auflösung der restlichen Rückstellung erfolgt im Geschäftsjahr 2005/06.



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>2004/05</u>	<u>2003/04</u>	<u>2002/03</u>	<u>2001/02</u>	<u>2000/01</u>	<u>1999/00</u>
Wertvermehrung	CHF	0	62'082	292'780	276'948	57'573	144'851
Wererhaltung	CHF	1'030'750	741'988	939'633	610'485	458'097	248'199
Betriebskosten	CHF	59'610	65'422	61'759	40'016	27'465	7'969
Versicherungen	CHF	25'000	36'399	35'830	41'134	37'661	18'893
Verwaltung	CHF	309'842	334'517	353'902	261'350	257'727	113'029
Summe	CHF	1'425'202	1'240'408	1'683'904	1'229'933	858'523	532'941
In % der Mieteinnahmen		38.3 %	33.1 %	45.1 %	33.6 %	23.5 %	29.9 %

Der Fensterersatz in unserer grossen Ueberbauung im Basler Gellertquartier kostete mehr als CHF 350'000. Aus diesem Grund stiegen die Unterhaltskosten deutlich an. Ohne diese Auslagen hätten die werterhaltenden Investitionen leicht abgenommen. Unser Beitrag zur regionalen Wertschöpfung machte damit mehr als 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 2004/05 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 beschränktem 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
Per 30-6-2005	132	Personen

Als nichtkotierte 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 Valiant Luzern gehandelt und sind auf dem „Trade-net“, der Internet-Handelsplattform der Berner Kantonalbank für Nebenwerte gelistet.

Verkehrswerte der Liegenschaften per 30. Juni 2005

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.

Die quasi offiziellen Hypothekarzinsätze blieben im Berichtsjahr unverändert, sie werden jedoch per 1-10-05 auf 3 % gesenkt. 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. Dabei versuchen wir die Auswirkungen von Mietzinserhöhungen ohne wertvermehrende Investitionen bzw. von Mietzinssenkungen wegen Hypothekarzinsenkungen auszugleichen.

Über alle Liegenschaften betrachtet führten die Einzelbewertungen zu einer leichten Senkung des gewogenen durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes auf 6.90 % (Vorjahr 6.93 %, per 30-6-03: 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, sowie eine Zinsabsicherung. Die Fremdmittel haben wir bei vier verschiedenen Instituten aufgenommen. Die Finanzierung der erworbenen Liegenschaften erfolgt sowohl über variable Hypotheken, über Festhypotheken verschiedener Laufzeiten als auch über Rollover (Libor) Hypotheken. Die Summe der Hypothekarschulden lag per 30-6-05 bei CHF 35.846 Mio (Vorjahr CHF 36.697 Mio, Vorvorjahr CHF 37.643 Mio).

Zinsabsicherungsgeschäft: Derzeit haben wir CHF 20 Mio oder mehr als 55 % unseres Fremdkapitals mit kurzfristigen Libor Hypotheken finanziert. Die gegenwärtigen Sätze liegen zwar sehr tief, doch birgt diese Finanzierung das Risiko von rasch steigenden Zinssätzen. Um einen Teil der möglichen Erhöhungen abzufedern, haben wir uns entschlossen die Hälfte der Libor Hypotheken mit Hilfe eines „Zins-Cap“ auf zehn Jahre abzusichern. Technisch

handelt es sich um einen Vertrag, bei der uns eine Grossbank als Gegenpartei einen Maximalzinssatz bis zum Jahr 2015 garantiert. Die dafür zu bezahlenden Kosten lagen tiefer, als wenn wir eine Festzinshypothek auf zehn Jahre abgeschlossen hätten.

Durchschnittszinssatz am Bilanzstichtag: Die gewogene durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken am Ende des Geschäftsjahres (einschliesslich der anteiligen Kosten für die Zinsabsicherung) stieg leicht auf 2.66 % (Vorjahr 2.48, Vorvorjahr 2.69). Nach einem leichten Anziehen im Jahr 2004 bewegen sich die kurzfristigen Zinsen nunmehr seitwärts.

Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres: Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (incl. Zinsabsicherung) auf das ganze Geschäftsjahr bezogen lag bei 2.67 % (Vorjahr 2.44 %, Vorvorjahr: 3.47 %).

Verschuldungsgrad: Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dank Amortisationen sank der Verschuldungsgrad auf 65.2 % (Vorjahr 67.7 %, Vorvorjahr 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:

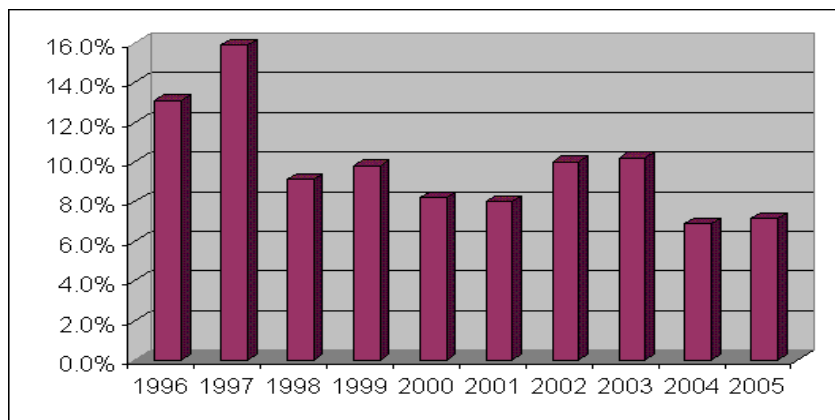
		Absolute	in % der	Cash Flow
		Zahlen	Einnahmen	pro Aktie (*)
1. Geschäftsjahr 1995/96	CHF	57'994	16.1 %	CHF 24.16
2. Geschäftsjahr 1996/97	CHF	174'697	22.9 %	CHF 48.53
3. Geschäftsjahr 1997/98	CHF	354'354	34.8 %	CHF 98.43
4. Geschäftsjahr 1998/99	CHF	377'823	27.3 %	CHF 75.56
5. Geschäftsjahr 1999/00	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

(*) Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert

Erhöhung des inneren Werts der Aktie

	Bilanz- stich- tag	Innerer Wert (IW) in %	IW pro Aktie (*) CHF	Steige- rung
Gründung der Gesellschaft	Juli 1995	100.0 %	1'000	
Geschäftsabschluss	30. Juni 1996	113.1 %	1'131	+ 13.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1997	131.1 %	1'311	+ 15.9 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1998	143.1 %	1'431	+ 9.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1999	157.1 %	1'571	+ 9.8 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2000	170.0 %	1'700	+ 8.2 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2001	183.6 %	1'836	+ 8.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2002	202.0 %	2'020	+ 10.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2003	222.6 %	2'226	+ 10.2 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2004	238.0 %	2'380	+ 6.9 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2005	255.0 %	2'550	+ 7.1 %

(*) 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

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 einem einzigen Wechsel (Dachwohnung).

Planung: Anschluss der Zentralheizung an die Quartierwärmeversorgung.

4053 Basel-Gundeldingen: Güterstrasse/Pfeffingerstrasse

Es kam zu elf Wechseln (drei 1-Zi, sieben 2-Zi, eine 3-Zi-Wohnung).

Planung: Terrassenvergrößerung, Dachstockausbau und Vergrößerung der Läden. Erneuerung der Vorderfassaden in Zusammenhang mit dem von der Stadt geplanten „Boulevard Güterstrasse“.

4056 Basel-St. Johann: Wattstrasse

Es kam zu vier Wechseln. Die Untergeschosswerkstatt konnte wieder vermietet werden.

Planung: Flachdachsanieierung des gewerblichen Anbaus.

4494 Tecknau: Dorfstrasse/Hauptstrasse

Es kam zu fünf Wechseln (2 x 3-Zi und 3 x 4-Zi Wohnungen). In dieser Liegenschaft kam es erneut zu zwischenzeitlichen Leerständen.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4310 Rheinfeldten: Alte Saline

Es kam zu keinem Wechsel.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4053 Basel-Gundeldingen: Delsbergerallee

Es kam weder zu einem Wechsel (Vorderhaus) noch zu einer Aenderung in der gewerblichen Vermietung (Hinterhaus).

Das Flachdach des Hinterhauses wurde nachhaltig saniert (Wärmedämmung und Extensivbegrünung). Im UG des Vorderhauses wurde ein Archivraum geschaffen.

Planung: Lifteinbau mit Dachstockausbau im Vorderhaus.

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 zwei Wechseln (eine 2-Zi und eine 4-Zi Wohnung).

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4127 Birsfelden: Rheinstrasse

Es kam zu keinem Wechsel. Die Autoeinstellhalle weist noch einen Leerstand auf.

Planung: Keine baulichen Massnahmen geplant.

4051 Basel: Holbeinstrasse 19

Es kam zu einem Wechsel bei einer Einzimmerwohnung.

Planung: Verbesserung der Eingangssituation.

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

Es kam zu zwei Wechseln (eine 2-Zi und eine 4-Zi Whg).

Die Fenster auf jeweils drei Fassadenseiten wurden ausgewechselt. Die Kosten dafür betragen mehr als CHF 350'000.

Planung: Modernisierung mit allfälligen An- und Ausbauten zum Garten.

4052 Basel: St. Alban-Rheinweg 178 und 180

Es kam zu sechs Wechseln, jeweils bei den 1-Zi Wohnungen.

Planung: Zusammenlegen von Wohnungen.

4058 Basel: Hammerstrasse 102

Es kam zu einem Wechsel (3-Zi Wohnung)

Insgesamt stehen derzeit 25 von 201 Autoeinstellplätzen oder 12 % leer. Die neue Einstellhalle an der Claramatte hat die Konkurrenz verstärkt.

Die Beleuchtung in den Autoeinstellhallen wurde verbessert.

Planung: Weitere Verbesserungen in den Autoeinstellhallen.

4125 Riehen: Stellimattweg 40 und 44

Es kam zu zwei Wechseln bei 3-Zi Wohnungen.

Planung: Ersatz der Zentralheizung. Ausbau der Estrichgeschosse, Liftbau.

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 in den bestehenden Liegenschaften werden sich im Geschäftsjahr 2005/2006 nur wenig verändern. Durch den Erwerb einer Liegenschaft an der Laufenstrasse in Basel erwarten wir jedoch eine Steigerung auf mehr als CHF 3.8 Mio.

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

Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere Aufmerksamkeit der nun endlich möglichen Terrassensanierung an der Güterstrasse/Pfeffingerstrasse in Basel sowie der nachhaltigen Bewirtschaftung der bestehenden Bausubstanz.

Erfolgsrechnung 2004/2005

Ertrag		2004/05 CHF	Vorjahr CHF	Verän- derung
Mietertrag		3'721'692	3'742'946	-0.57%
Uebrigter Ertrag		1'063	722	47.2%
Umsatz		3'722'755	3'743'668	-0.56%
Betriebsaufwand				
Finanzaufwand (1)		956'171	905'938	5.5%
Verwaltung (2)		309'842	334'517	-7.4%
Unterhalt und Reparaturen (3)		1'030'750	741'988	38.9%
Betrieb allgemein (4)		59'610	65'422	-8.9%
Versicherungen und Gebühren (5)		25'000	36'399	-31.3%
Abschreibungen Immobilien (6)		211'000	214'082	-1.4%
Subtotal Betriebsaufwand		2'592'373	2'298'346	12.8%
Betriebserfolg		1'130'382	1'445'322	-21.8%
Abschreibung Kapitalerhöhungskosten (7)		-6'000	-16'404	-63.4%
Abschreibung von Forderungen (8)		-12'594	-77'155	-83.7%
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag (9)		-	-267'611	-100%
Nicht betrieblicher Erfolg		-18'594	-361'170	-95%
Erfolg vor Steuern		1'111'788	1'084'152	2.5%
Direkte Steuern (10)		-225'736	-270'000	-16.4%
Jahresgewinn		886'052	814'152	8.8%

Fussnoten (1) bis (10) siehe Seite 28

Bilanz per 30. Juni 2005

	Per 30.06.2005 CHF	Per 30.06.2004 CHF
AKTIVEN		
Anlagevermögen		
Immobilien	49'636'000	49'847'000
Aktivierete Zinsabsicherung 2005 - 2015	187'000	-
Kapitalerhöhungskosten	6'000	12'000
Summe Anlagevermögen	49'829'000	49'859'000
Umlaufvermögen		
Forderungen	37'304	72'055
Aktive Abgrenzung	-	-
Flüssige Mittel	258'317	562'748
Summe Umlaufvermögen	295'621	634'803
Bilanzsumme	50'124'621	50'493'803
PASSIVEN		
Eigenkapital		
Aktienkapital	7'000'000	7'000'000
Kapitalreserve	2'442'768	2'442'767
Gesetzliche Reserve	132'000	91'000
Freie Reserve	2'870'000	2'100'000
Bilanzgewinn	891'084	816'032
Summe Eigenkapital	13'335'852	12'449'799
Fremdkapital		
Steuerrückstellung	508'000	531'738
Hypotheiken	35'846'000	36'697'000
Kreditoren, übrige Verbindlichkeiten	271'482	200'484
Bankschulden	-	243'194
Passive Abgrenzung	163'287	371'588
Summe Fremdkapital	36'788'769	38'044'004
Bilanzsumme	50'124'621	50'493'803

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	6	16						6	10	38
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										640
Wohnungen	38	50	110	44	2	4				248
andere Nutzungen							324	18	50	392

Liegenschaftsverzeichnis

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 (ohne = Wohnen)
4051 Basel Holbeinstrasse 19	Alleineig.	2000	666	1	1975	Ja	1'078	240'876 26'640	223	AEH
4052 Basel St. Alban-Ring/Rennweg	Alleineig.	2000	3'769	7	1947	Nein	2'857	465'192 9'432	163	Garagen
St. Alban-Rheinweg 178 St. Alban-Rheinweg 180	Alleineig.	2000	494	2	1912 1970	Nein Ja	301 655	44'280 157'128	147 240	
4053 Basel Delsbergerallee 74	Alleineig.	1999	1'434	2	1917 1940 1930	Nein Nein	992 665	146'628 70'452 13'080	148 106	Vorderhaus Hinterhaus Garagen/AP
Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	Alleineig.	1995	914	3	1942	Ja	3'118	559'144	179	
4056 Basel Wattstrasse 6	Alleineig.	1997	306	1	1930	Nein	870	149'328	172	
4057 Basel Hammerstrasse 102	Alleineig.	2000	3'344	3	1928 1952	Nein Nein	701	72'684 317'471	104	Vorderhaus Zwei AEH
4125 Riehen Hörnliallee 69	Baurecht	2000	0	1	1958	Nein	667	88'500 4'080	133	Garagen
Stellimattweg 40/44	Alleineig.	2000	2'088	3	1957	Nein	1'846	296'100 10'500	160	Garagen
4127 Birsfelden Rheinstrasse 24/26	Alleineig.	2000	1'819	2	1978	Ja	1'274	207'468 32'760	163	AEH
4133 Pratteln Mattenweg 8	Alleineig.	1995	362	1	1966	Ja	743	144'840	195	
4310 Rheinfelden Alte Saline 12-14-16	Alleineig.	1998	2'755	3	1992	Ja	2'243	416'688 41'400	186	AEH/AP
4492 Tecknau Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	Alleineig.	1997	3'018	4	1965 1964	Nein	1'403	263'880 16'140	188	Garagen/AP
Summen			20'967	33			19'413	3'794'690		

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:

	30-6-2005	Vorjahr
Buchwert grundpfand-	CHF	CHF
belasteter Immobilien:	49'636'000.-	49'847'000.-
Stand Hypotheken:	35'846'000.-	36'697'000.-

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

Brandversicherungswert: Die Gebäudeversicherungswerte der Immobilien belaufen sich gesamthaft auf CHF 61'687'000.- (Vorjahr CHF 60'773'000)

Aktienkapital: Das liberierte Aktienkapital setzt sich zusammen aus:

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 3'500'000.-, gültig bis 31. Oktober 2006

Andere Angaben: Keine

Jahresrechnung 2004 / 2005 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 2005 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, 21. Juli 2005
HEU

TESTOR TREUHAND



Matthias Heuberger
Treuhandler mit eidg.
Fachausweis
Leitender Revisor



Giuseppe Alba
Dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilagen

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

05 - 1286 - 8

Bilanzgewinn	CHF	CHF
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung:	2004/05	Vorjahr
Gewinnvortrag	5'031	1'879
Jahresgewinn	<u>886'052</u>	<u>814'152</u>
Bilanzgewinn	<u>891'084</u>	<u>816'031</u>

Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:

	2004/05	Vorjahr
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	44'000	41'000
Zuweisung an die freie Reserve	840'000	770'000
Vortrag auf neue Rechnung	<u>7'084</u>	<u>5'031</u>
Bilanzgewinn	<u>891'084</u>	<u>816'031</u>

Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung

- (1) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen, Zinsabsicherungskosten sowie Ueberzugszinsen/-kommissionen.
- (2) Verwaltung der Liegenschaften und der AG, VR-Honorare, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.
- (3) Unterhalt und Reparaturen in Wohnungen, Liegenschaften und der Umgebung (zB Gartenanlagen), Fensterersatz im St. Alban Ring/Rennweg in Basel.
- (4) Elektro-, Wasser-, Reinigungs- und Stromkosten, die den Mietparteien nicht weiterbelastet werden können.
- (5) Versicherungen und Gebühren der Liegenschaften. Es handelt sich hier nicht um eine Abgrenzung, sondern um eine zufällig gerade Zahl.
- (6) Die steuerlich zulässigen Abschreibungen wurden nicht ausgeschöpft.
- (7) Kapitalerhöhungskosten werden aktiviert und innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben. Den aktivierten Restwert per 30-6-05 finden Sie in der Bilanz unter dem Anlagevermögen.
- (8) Erlittene Mietzinsverluste bzw. Ausfälle von Reparaturkosten ausgezogener Mieter.
- (9) Im Berichtsjahr kam es zu keinen ausserordentlichen Kosten oder Erträgen.
- (10) Hier werden die definitiv veranlagten Steuern und die für geschuldete Steuern vorgenommenen Rückstellungen zusammengefasst.

Mittelflussrechnung 2004/05

	2004/05 CHF	Vorjahr CHF
GELDFLUSS AUS BETRIEB/CASH FLOW	1'103'052	1'044'638
Jahreserfolg	886'052	814'152
Abschreibungen	217'000	230'486
Rückstellungen, liquiditätsunwirksamer Erfolg	-	-
VERÄNDERUNG NETTO-UMLAUFVERMÖGEN	-126'289	120'661
Veränderung Netto-Umlaufvermögen	-126'289	120'661
INVESTIERUNG	-187'000	-81'486
Investitionen Sachanlagen	-	-62'082
Aktivierung Zinsabsicherungsgeschäft	-187'000	-
Aktivierung Kapitalerhöhungskosten	-	-19'404
FINANZIERUNG	-851'000	-470'480
Abnahme Hypotheken	-851'000	-946'000
Abnahme Darlehen	-	-1'464'908
Erhöhung Aktienkapital	-	1'000'000
Kapitalreserve aus Erhöhung Aktienkapital	-	940'428
VERÄNDERUNG FINANZIELLE MITTEL	-61'237	613'333

Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2005

	Buchwert	Geb. Vers.	Nettosollmieten 30.06.2005	Brutto- rendite	Summen
Liegenschaften					
BL Pratteln	1'864'000	1'804'000	144'840	7.35%	1'970'612
BS Güterstrasse	6'986'000	8'935'000	559'144	7.10%	7'875'262
BS Wattstrasse	2'070'000	2'275'000	149'328	7.25%	2'059'697
BL Tecknau	3'135'000	2'565'000	280'020	7.50%	3'733'600
AG Rheinfelden	5'105'000	7'162'000	458'088	6.50%	7'047'508
BS Delsbergerallee	3'514'000	4'753'000	230'160	6.70%	3'435'224
BS Riehen-Hörnli	990'000	1'657'000	92'580	8.50%	1'089'176
BL Birsfelden	3'712'000	4'475'000	240'228	6.35%	3'783'118
BS Holbeinstrasse	3'610'000	3'666'000	267'516	6.50%	4'115'631
BS St. Alban Rheinweg	2'060'000	3'101'000	201'408	7.50%	2'685'440
BS St. Alban Ring	7'210'000	8'529'000	474'624	6.75%	7'031'467
BS Hammerstrasse	5'060'000	5'995'000	390'155	6.75%	5'780'071
BS Riehen Stellimattweg	4'320'000	5'136'000	306'600	7.00%	4'380'000
Summen	49'636'000	60'053'000	3'794'690	6.90%	
Ertragswertsumme					54'986'805
Abzüge					
FK Hypotheken					-35'846'000
FK Bankschulden übrige Schulden					-
FK Kreditoren					-48'228
Verbindlichkeiten					-223'254
Passive Abgrenzung					-163'287
Latente Steuern (25 %) auf Differenz Buchwert/Verkehrswert					-1'337'701
Zuschläge					
Flüssige Mittel					258'317
Forderungen					37'304
Aktive Abgrenzung					187'000
Subtotal = Innerer Wert der AG					17'850'956
Aktienkapital					7'000'000
Differenz					10'850'956
Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30-6-2005					255.01%
Innerer Wert 30-6-04					238.04%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr					7.131%

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 offen stehenden indirekten Anlagen aus.

Geschäftshäuser oder Wohnbauten

Die Anlageschwerpunkte von Fonds und AGs bergen unterschiedliche Risiken. So liegt der Wohnanteil aller Fonds noch bei 67 %, im Vorjahr 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

Mit diesem Benchmark 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 keine relevante Zahl publizierten, von 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 2004/05

	Vorjahr		Spanne		Immo Vision
	19	19	von	bis	
Anzahl Fonds im Index	19	19			
Summe Fondsmieteinnahmen (Mio CHF)	935.5	952.9			
Zahlen in % der Mieteinnahmen pa					
Sonderaufwand Fonds ohne Liegenschaftsverw.	5.7	6.0	3.7	13.2	2.8
Liegenschaftsverwaltung	4.8	4.5	3.1	6.6	5.5
Aufwand Fonds mit Liegenschaftsverwaltung	11.0	11.2	8.7	13.4	8.3
Steuerliche Belastung	6.1	6.7	2.0	16.1	6.1
Abschreibungen und Rückstellungen	-0.5	5.2	-1.9	16.3	5.8
Technischer Immobilienaufwand	32.5	28.6	19.7	54.0	41.5
Zinsbelastung Hypotheken	8.6	8.3	2.1	16.0	25.7
weitere Zahlen					
Hypothekenbelastung in % des Verkehrswerts	17.6	17.0	0.0	43.9	65.2
Wohnanteil	67.6	66.9	6.0	100.0	80.7
Kapitalisierungssatz in % des Verkehrswerts	6.72	6.49	5.79	9.03	6.9
Wertzuwachs aller Fonds incl. Ausschüttung	4.92%	5.46	3.80	10.10	7.13%
Stand IVISIF-Index (1997 = 100)	128.82	135.90			178.19

Ausgangsbasis: 1997 = 100

Anzahl Fonds: 19 von 20 in der Schweiz zugelassenen Immobilienfonds

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

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

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

Die Zahlen im einzelnen oder wie 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 bei tiefen Zinsen eine grössere Rendite auf dem Eigenkapital erzielen können, haben die Fonds ihren Fremdkapitaleinsatz nicht erhöht. So sank der Verschuldungsgrad aller Fonds weiter auf 17.0 % gegenüber 17.6 % im Jahr 2003. Der Zinsaufwand aller Fonds verkleinerte sich im gleichen Zeitraum von 8.6 % auf 8.3 %.

Drei Fonds wiesen eine Verschuldung von mehr als 30 % auf (wie im Vorjahr). Die einzelnen Verschuldungsgrade schwanken zwischen 0 % (Swissca Immo Value) und 43.9 % (UNIM).

Bei der **Immo Vision Basel AG** sank der Verschuldungsgrad von 67.7 % auf 65.2 %. Der Zinsaufwand stieg von 24.2 % der Mieteinnahmen auf 25.7 %.

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 stieg für die publizierenden 15 Fonds von 5.7 auf 6 %.

Als günstigster Fonds arbeitete erneut der Immofonds mit 3.7 %, als teuerster erwies sich wiederum REVIT mit 8.5 %. Im Vorjahr reichte die Spanne von 3.6 % bis 8.7 %.

Verglichen damit weist die **Immo Vision Basel AG** einen Aufwand für die AG (VR, Revision, GV und Werbung) von 2.8 % der Einnahmen aus.

Fondsspezifischer Aufwand einschliesslich Liegenschaftsverwaltung

Der gewogene Gesamtaufwand für Liegenschafts- und Fondsverwaltung ist leicht von 11.0 % auf 11.2 % der Mieteinnahmen im Jahr 2004 gestiegen.

Als günstigster Fonds schneidet der Immofonds mit nur 8.7 % der Einnahmen ab. Als teuerster Fonds findet sich mit 13.4 % (Vorjahr 13.4 %) der Swisssa Immo Value.

Verglichen damit liegt die **Immo Vision Basel AG** mit 8.3 % der Einnahmen wieder günstiger als alle 19 Fonds.

Steuern

Die Fonds weisen einen tiefen steuerlichen Aufwand aus. Im Durchschnitt müssen 6.7 % der Mieteinnahmen aufgewendet werden, gegenüber 6.1 % im Vorjahr. Die 15 Fonds, die die Steuern separat aufführen, weisen Steuern in der Grössenordnung von 2.0 % (MI-Fonds Immo) bis 16.1 % (FIR) aus. Bei vier Fonds lag die Steuerbelastung unter 5 %, bei acht zwischen 5.7 und 8.7 % und bei den übrigen drei zwischen 12.2 und 16.1 %.

Die steuerliche Belastung bei der **Immo Vision Basel AG** hat von 7.2 % auf 6.1 % abgenommen.

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 konnten erfreulicherweise wieder insgesamt positive Abschreibungen und Rückstellungen getätigt werden. Nach minus 0.51 % im Vorjahr wurden 2004 immerhin 5.21 % der Mieteinnahmen als Abschreibungen und Rückstellungen aufgebaut.

Erneut lösten vier Fonds unter „Abschreibungen und Rückstellungen“ netto mehr auf als sie neu bildeten, wenn auch im beschränkten Ausmass von -0.4 bis -1.9 % der Mieteinnahmen. Auf der positiven Seite befinden sich 13 Fonds, die netto Abschreibungen und Rückstellungen tätigen konnten, sechs Fonds sogar im Ausmass von 8 % bis 16.3 %.

Bei der **Immo Vision Basel AG** lag dieser Posten mit 5.8 % tiefer als im Vorjahr (6.2 %).

Technisch bedingter, reiner Liegenschaftenaufwand

Die Fonds insgesamt wendeten dafür 28.6 % der Mieteinnahmen auf (32.5 % im Vorjahr). Die Spanne der einzelnen Fonds reichte von 19.7 % (UBS Swissreal) bis 54 % (UNIM).

Die **Immo Vision Basel AG** hat hier 41.5 % der Einnahmen aufgewendet (im Vorjahr 35.5 %).

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 erneut gestiegen und zwar auf 5.46 % (Vorjahr 4.9 %).

Kein einziger Fonds musste - unter Berücksichtigung der Ausschüttung - einen Rückgang des inneren Wertes in Kauf nehmen. FIR steigerte seinen inneren Wert um 10.1 % und hat damit - als einziger Fonds - besser gearbeitet als die **Immo Vision Basel AG**, die ihren Wert nur um 7.13 % steigern konnte. Wir gratulieren herzlich.

Schütten die Fonds nur Gewinn oder auch Substanz aus?

Trotz dem erneut besseren Umfeld für Immobilieninvestitionen weisen noch immer drei der 19 Fonds **nach der Ausschüttung** einen geringeren Inventarwert auf als vor 12 Monaten. Im Vorjahr waren es noch sechs. Diese Fonds bezahlten somit wiederum einen Teil der Ausschüttung mit der eigenen Substanz.

ERFOLGSRECHNUNG	Immo Vision Basel AG								
	Jahr:	04-05	03-04	02-03	01-02	00-01	99-00	98-99	97-98
Nettomieten pa in Mio CHF	3.72	3.74	3.73	3.66	3.65	1.75	1.38	1.02	
Mieten	100%	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%	0.0%	
Kapitalgewinne, realisiert	0.0%	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%	0.0%	1.2%	0.0%	
Sonstige Erträge	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	
Ausgaben Immobezogen	73.4%	75.1%	84.8%	89.6%	87.7%	89.0%	90.8%	85.5%	
Hypoziinsen	25.7%	24.2%	34.7%	44.3%	50.4%	38.1%	41.2%	39.5%	
Darlehensziinsen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Unterhalt/Reparatur	27.7%	19.8%	25.0%	16.7%	12.5%	14.2%	15.2%	6.6%	
Liegenschaftenaufwand	2.3%	2.7%	2.6%	2.2%	1.8%	1.5%	2.8%	3.0%	
Verwaltungsaufwand Immo	5.5%	5.7%	6.0%	4.9%	4.9%	4.9%	6.3%	7.6%	
Steuern/Abgaben	6.1%	7.2%	5.4%	6.6%	5.9%	8.4%	3.2%	5.6%	
Abschreibungen	5.8%	6.2%	6.3%	7.6%	8.3%	16.5%	21.0%	18.4%	
Rückstellungen	0.0%	0.0%	4.7%	6.0%	2.9%	4.1%	0.0%	1.9%	
Sonstiger Aufwand	0.3%	9.2%	0.2%	1.4%	0.9%	1.3%	1.2%	2.9%	
Verwaltungsaufwand AG	2.8%	3.2%	3.4%	2.2%	2.1%	1.6%	0.8%		
Schätzungsaufwand									
Vergütung Fondsleitung									
Vergütung Depotbank									
Nettoertrag	23.8%	23.8%	16.5%	14.2%	13.1%	13.6%	8.4%	14.6%	
A Zinsaufwand	25.7%	24.2%	34.7%	44.3%	50.4%	38.1%	41.2%	39.5%	
B Abschreibungen/Rückstellung	5.8%	6.2%	10.9%	13.6%	11.1%	20.7%	19.8%	20.3%	
C Technischer Immoaufwand	41.5%	35.5%	39.0%	30.4%	25.2%	28.9%	27.4%	22.8%	
D Aufwand AG bzw Fonds	2.8%	3.2%	3.4%	2.2%	2.1%	1.6%	0.8%	0.0%	
E Aufwand D plus Lieg-Verwaltung	8.3%	8.9%	9.4%	7.1%	7.1%	6.5%	7.1%	7.6%	
F Gewinn	23.8%	23.8%	16.5%	14.2%	13.1%	13.6%	8.4%	14.6%	
Cash Flow (Summen B+F)	29.6%	29.9%	27.4%	27.8%	24.2%	34.2%	28.2%	34.9%	
Inventar/Innerer Wert Vorjahr	238.0	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	0.0	
Inventarwert Berichtsjahr	255.0	238.0	222.6	202.0	183.6	170.0	157.1	143.1	
Wertzuwachs incl. Ausschüttung	7.131%	6.9%	10.2%	10.0%	8.0%	8.2%	9.8%	9.2%	
Kapsatz im Durchschnitt	6.90%	6.93%	7.14%	7.10%	7.04%	7.05%	7.24%	7.30%	
Hypobelastung auf Verkehrswert	65.2%	67.7%	69.8%	72.3%	74.2%	65.9%	60.2%	70.5%	
Wohnanteil in %	80.7%	80%	80%	80%	80%	90%			
Bewertungsmethode	EW	EW	EW	EW	EW	EW	EW	EW	

Index Bench- mark 2004	19 RE- VIT 2004	18 UNIM 2004	17 Central fonds 2004	16 Swiss- invest 03-04	15 Immo Value 2004	14 MI- Fonds 2004	13 IMMO- VIT 04-05	12 Swiss- real 2004
	5.55	7.18	8.32	8.54	Swissca 12.66	14.45	20.09	UBS 32.42
	99.8%	100.0%	97.6%	99.5%	90%	99.8%	98.7%	91.6%
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.1%
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.6%	0.0%	0.0%	0.0%
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	7.3%
	0.2%	0.0%	2.4%	0.6%	1.3%	0.2%	0.1%	1.0%
48.69%	57.2%	68.7%	63.8%	37.2%	39.5%	40.9%	40.9%	39.7%
7.82%	13.5%	14.6%	15.6%	10.5%	2.1%	5.4%	11.4%	11.7%
0.43%	1.3%	0.1%	0.4%	0.1%	0.0%	1.3%	0.3%	0.2%
14.51%	16.0%	26.7%	11.3%	9.4%	11.4%	17.4%	13.4%	12.7%
5.61%	3.0%	22.4%	10.3%	4.2%	10.3%	2.5%	5.9%	3.8%
4.53%	4.0%	4.9%	4.9%	5.0%	5.4%	6.1%	4.0%	0.0%
6.66%	7.6%	0.0%	6.9%	2.5%	0.0%	2.0%	5.7%	3.2%
0.53%	9.4%	0.0%	13.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
11.02%	2.4%	0.0%	0.0%	0.0%	9.6%	6.0%	0.0%	7.6%
0.27%	0.4%	0.5%	0.7%	5.4%	0.8%	0.2%	0.3%	0.6%
	0.7%	0.6%	0.6%	1.3%	0.0%	0.3%	0.6%	0.0%
	7.2%	3.7%	3.0%	5.1%	8.1%	4.0%	4.1%	13.2%
	0.6%	0.2%	0.9%	1.0%	0.0%	1.0%	0.5%	0.0%
	33.9%	26.3%	31.8%	55.5%	52.5%	53.9%	53.8%	47.1%
8.25%	14.8%	14.7%	16.0%	10.6%	2.1%	6.7%	11.6%	11.9%
5.21%	11.8%	0.0%	13.6%	0.0%	9.6%	6.0%	-0.7%	0.3%
28.62%	30.6%	54.0%	33.4%	21.2%	27.0%	28.1%	29.0%	19.7%
6.02%	8.5%	4.45%	4.46%	7.3%	8.07%	5.27%	5.25%	13.2%
11.19%	12.5%	9.36%	9.38%	12.3%	13.4%	11.34%	9.2%	13.2%
42.76%	33.9%	26.3%	31.8%	55.5%	52.5%	53.9%	53.8%	47.1%
47.98%	45.7%	26.3%	45.4%	55.5%	62.1%	59.9%	53.2%	47.4%
	1457.8	4187.8	2714.7	222.5	415.0	144.6	1566.3	57.2
	57.0	181.0	110.0	10.5	16.0	6.5	82.0	2.5
	1470.9	4196.3	2750.3	220.7	428.5	145.2	1569.7	57.2
5.46%	4.8%	4.5%	5.4%	3.9%	7.11%	4.9%	5.5%	4.3%
6.49%	6.93%	9.03%	7.11%	6.12%	7.29%	6.26%	6.423%	5.79%
17.01%	30.2%	43.9%	37.6%	18.2%	0.0%	18.6%	24.5%	16.2%
66.88%	100%	90%	90%	98%	100%	82%	81%	6%
	VW	VW	EW	DCF	VW	VW	DCF	DCF

	11	10	9	8	7
	Sol-	IFCA	FIR	Immo	Immo-
ERFOLGSRECHNUNG	valor			PLUS	fonds
Jahr:	03-04	04-05	03-04	03-04	03-04
		Swissca		SwissRe	
Einnahmen = Umsatz	33.44	38.10	39.62	44.28	44.97
Nettomieten pa in Mio CHF	97.1%	97.3%	93.2%	96.1%	82.9%
Mieten	0.2%	0.3%	0.0%	0.0%	2.0%
Aktivierete Bauzinsen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.9%
Kapitalgewinne, realisiert	0.0%	1.9%	5.4%	3.3%	9.1%
Auflösung von Rückstellungen	2.6%	0.5%	1.5%	0.6%	0.1%
Sonstige Erträge					
Ausgaben Immobezogen	60.4%	50.3%	52.9%	43.6%	44.4%
Hypothesen	12.4%	9.1%	1.9%	13.9%	8.5%
Darlehenszinsen	0.0%	0.4%	0.6%	0.0%	0.0%
Unterhalt/Reparatur	10.9%	19.1%	14.2%	7.5%	15.3%
Liegenschaftenaufwand	12.2%	15.8%	7.7%	3.9%	7.0%
Verwaltungsaufwand Immo	6.6%	5.6%	6.3%	4.6%	5.0%
Steuern/Abgaben	14.8%	0.0%	16.1%	5.9%	0.0%
Abschreibungen	3.3%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%
Rückstellungen	0.0%	0.0%	5.7%	7.7%	8.2%
Sonstiger Aufwand	0.2%	0.3%	0.0%	0.1%	0.5%
Verwaltungsaufwand AG					
Schätzungsaufwand	0.4%	0.0%	0.8%	0.2%	0.5%
Vergütung Fondsleitung	3.0%	5.7%	2.8%	7.0%	2.8%
Vergütung Depotbank	1.0%	0.0%	0.5%	0.9%	0.4%
Nettoertrag	35.1%	44.1%	43.0%	48.3%	51.8%
A Zinsaufwand	12.4%	9.5%	2.5%	13.9%	8.5%
B Abschreibungen/Rückstellung	3.3%	-1.9%	0.8%	4.4%	-0.9%
C Technischer Immoaufwand	44.5%	40.5%	44.3%	21.9%	27.3%
D Aufwand AG bzw Fonds	4.48%	5.7%	4.2%	8.09%	3.7%
E Aufwand D plus Lieg-Verwaltung	11.1%	11.32%	10.5%	12.7%	8.7%
F Gewinn	35.1%	44.1%	43.0%	48.3%	51.8%
Cash Flow (Summen B+F)	38.4%	42.1%	43.8%	52.7%	50.9%
Inventar/Innerer Wert Vorjahr	163.3	252.8	87.9	662.8	290.3
Ausschüttung lfd Jahr	6.4	10.5	3.5	10.0	13.5
Inventarwert Berichtsjahr	163.5	255.3	93.4	678.2	290.3
Wertzuwachs incl. Ausschüttung	4.0%	5.1%	10.1%	3.8%	4.7%
Kapsatz im Durchschnitt	6.85%	6.424%	7.80%	5.95%	6.00%
Hypobelastung auf Verkehrswert	26.2%	20.3%	2.4%	21.4%	20.8%
Wohnanteil in %	90%	94%	97%	15%	94%
Bewertungsmethode	VW	VW	VW	VW	DCF

6	5	4	3	2	1
Fonci- pars 2004	La Fon- cière 03-04	An- fos 03-04	Inter- swiss 03-04	SIAT 03-04	SIMA 2004
UBS 53.80	61.44	UBS 74.46	CS 84.23	CS 108.67	UBS 260.7
79.1%	93.8%	88.6%	95.0%	97.0%	85.8%
1.9%	0.0%	0.9%	0.0%	0.0%	0.8%
2.3%	0.0%	0.2%	2.3%	-0.1%	2.6%
10.0%	6.0%	10.2%	2.7%	2.5%	10.7%
6.7%	0.2%	0.1%	0.0%	0.7%	0.1%
64.9%	58.4%	60.2%	40.0%	39.3%	47.5%
6.5%	6.7%	12.0%	10.1%	6.4%	5.0%
0.1%	0.0%	0.0%	0.5%	1.4%	0.5%
17.8%	16.3%	18.2%	9.3%	12.8%	15.9%
5.9%	6.7%	4.4%	5.2%	5.6%	2.8%
0.0%	6.1%	0.0%	3.1%	3.7%	0.0%
7.7%	12.2%	7.0%	8.7%	7.4%	2.3%
0.0%	3.2%	0.0%	0.1%	0.0%	0.1%
26.3%	7.0%	18.2%	2.9%	2.1%	20.8%
0.5%	0.1%	0.4%	0.1%	0.0%	0.2%
0.0%	0.4%	0.0%	0.2%	0.5%	0.0%
9.1%	3.5%	11.7%	7.1%	7.2%	11.4%
0.0%	0.6%	0.0%	0.7%	0.4%	0.0%
26.0%	37.0%	28.1%	51.9%	52.5%	41.1%
6.5%	6.7%	12.1%	10.6%	7.8%	5.5%
16.3%	4.3%	8.0%	0.3%	-0.4%	10.2%
31.5%	41.3%	29.5%	26.3%	29.5%	20.9%
9.1%	4.6%	11.7%	8.11%	8.12%	11.4%
9.1%	10.7%	11.7%	11.2%	11.9%	11.4%
26.0%	37.0%	28.1%	51.9%	52.5%	41.1%
42.4%	41.3%	36.1%	52.2%	52.1%	51.3%
58.2	474.6	46.8	157.0	112.2	70.5
2.3	18.8	1.9	8.2	5.2	2.9
58.3	489.1	46.7	157.2	112.1	72.1
4.1%	7.0%	3.8%	5.4%	4.5%	6.4%
7.14%	8.06%	6.30%	6.61%	6.19%	6.06%
16.5%	17.4%	26.0%	22.1%	15.2%	11.3%
92%	86%	77%	38%	65%	58%
DCF	VW	DCF	DCF	DCF	DCF

Kommentar

Als Ganzheit betrachtet haben die Fonds im Geschäftsjahr 2004 bzw. 2003/2004 bzw. 2004/05 deutlich besser gearbeitet, als im Jahr zuvor. Die Durchschnittsrendite des Gesamtsektors stieg um 54 Basispunkte auf 5.46 %, nachdem in der Vorperiode die gewogene Gesamtrendite bereits um 182 Basispunkte gesteigert werden konnte. Insgesamt ein sehr erfreuliches Jahr.

Es ist für uns aber immer wieder 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 und steigt wieder an.**
- **Die steuerliche Belastung der Fonds liegt im Rahmen von ganz normalen Immobilien-Aktiengesellschaften.**
- **Noch immer bestehen Immobilienfonds, die netto Rückstellungen auflösen, dh die mindestens teilweise von der Substanz leben.**
- **Die Immo Vision Basel AG steigerte ihren inneren Wert deutlich stärker als 18 der 19 der untersuchten Fonds.**
- **Bei den Verwaltungskosten erwies sich die Immo Vision Basel AG im Vergleichsjahr erneut als kostengünstiger als jeder der 19 Fonds und zwar sowohl bei den Sonderkosten der Fonds bzw. der AG als auch bei den gesamten Verwaltungskosten einschliesslich der Liegenschaftsverwaltung.**

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

