

### **Immo Vision Basel AG**

Delsbergerallee 74, 4053 Basel  
Telefon: 061-338-8869  
Telefax: 061-338-8859  
e-mail: [info@immo-vision.ch](mailto:info@immo-vision.ch)  
homepage: [www.immo-vision.ch](http://www.immo-vision.ch)

### **Verwaltungsrat**

Hans-Rudolf Roth, 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, 4053 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

<b>Vorwort des Präsidenten</b>	<b>3</b>
<b>Die Regio-Wirtschaft tickt anders</b>	<b>5</b>
<b>Zielsetzung der Immo Vision Basel AG</b>	<b>7</b>
<b>Mitglieder des Verwaltungsrates</b>	<b>8</b>
<b>Grundsätze der Unternehmensführung</b>	<b>9</b>
<b>Bewertungsgrundsätze</b>	<b>11</b>
<b>Bericht über das Geschäftsjahr 2001/2002</b>	
Kaufverhandlungen	12
Bewirtschaftungskosten	12
Wohnungswechsel, Leerstände und Mietzinsausfälle	13
Regionale Wertschöpfung	13
Geschäftsleitung und Liegenschaftsverwaltung	14
Entschädigung an den Verwaltungsrat	14
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	14
Wiederverkaufswerte der Liegenschaften	15
Bewertungsproblematik	15
Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte	16
Fremdmittel, Durchschnittszins, Verschuldungsgrad	16
Cash Flow	16
Entwicklung des inneren Werts der Aktie	17
<b>Entwicklung in unseren Liegenschaften</b>	<b>18</b>
<b>Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr</b>	<b>21</b>
<b>Jahresrechnung</b>	
Erfolgsrechnung 2001/2002	22
Bilanz per 30. Juni 2002	23
Liegenschaftsverzeichnis per 30-6-02	24
Anhang zur Jahresrechnung	25
Bericht der Revisionsstelle	26
Bilanzgewinn	27
Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns	27
Eigenkapital	28
Mittelflussrechnung 2001/2002	29
Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2002	30
<b>Anhang:</b>	
Fondsvergleich	31
Der Immo Visions Index der Schweizer Immobilienfonds	34
Resultate des Gesamtvergleichs	34
Wie 30 Immo Fonds und die Immo Vision gearbeitet haben	35
Übersichtstabellen und Grafiken	40-43

## Vorwort des Präsidenten

Die vergangenen zwölf Monate werden uns wohl noch lange in Erinnerung bleiben, nicht nur wegen der unsäglichen Terroranschläge und des Swissair-Debakels. Die Börsenblase mit neuen und gewinnlosen Firmen, aber auch mit Firmen, deren Bilanzen weder „true“ noch „fair“ waren, ist geplatzt. Die Ueberheblichkeit der amerikanischen Besserwisser wird dadurch wohl kaum geringer, aber es bleibt zu hoffen, dass ihre europäischen und schweizerischen Nachäffer künftig eine etwas kritischere Haltung einnehmen werden.

Eine seriöse Geldanlage war schon in Zeiten steigender Börsenkurse nicht einfach. Bei fallenden Kursen wird dies noch schwieriger. Alle suchen wieder sichere Werte. Die - von selbsternannten Meinungsführern bereits totgesagte - Geldanlage in Immobilien ist wieder ein Thema. In einer sich abschwächenden Wirtschaft müsste eine Geldanlage in Liegenschaften aufgrund steigender Risiken (Leerstände, Mietzinsausfälle etc) eigentlich höhere Renditen bedingen, doch ist das Gegenteil der Fall. Weil grössere Kapitalsummen (auch von Pensionskassen) auf der Suche nach einer sicheren Anlage in Immobilien strömen, sinken die Renditen käuflicher Liegenschaften, infolge höherer Preise. Die Gefahr wächst, dass Häuser erworben werden, von denen man besser die Finger lässt. Damit verkleinert sich das Angebot an Liegenschaften, die für unsere Gesellschaft in Frage kommen, was derzeit nicht nachteilig ist, zumal wir uns gegenwärtig in einer Konsolidierungsphase befinden. Sollte dieser Zustand aber andauern, könnte dies unsere Expansion behindern.

Im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr sanken die Zinssätze erstrangiger Hypotheken für erstklassige Schuldnerinnen und Schuldner auf 4.0 Prozent. Gleichzeitig liegt die Inflationsrate in der Schweiz nun praktisch bei Null. Die Realzinsen (Fremdkapitalzinsen minus Inflationsrate) sind damit nicht gefallen.

Mit dem möglichen Wirtschaftsabschwung hat sich die Gefahr einer Deflation wieder erhöht. Der globale Konkurrenzkampf dürfte härter werden (tieferer Dollar, amerikanische Forderungen nach Ausweitung des Freihandels bei gleichzeitiger Einführung von Schutzzöllen für die eigene Industrie und erhöhte Subventionen für die US-Landwirtschaft).

Auch wenn unsere Region gewisse Rückschläge in Kauf nehmen muss, gehen wir davon aus, dass sowohl die gut angepassten kleineren, als auch die bereits restrukturierten grösseren Firmen in der Nordwestschweiz die Widerwärtigkeiten der Wirtschaftsentwicklung besser verkraften als Firmen in anderen Regionen mit einem anfälligeren Wirtschaftsmix.

Glücklicherweise sind die Arbeitslosenzahlen bei uns bisher nur wenig gestiegen. Sollten die verschiedenen Gewinnwarnungen und Einbrüche bei

grossen Gesellschaften und ihren Zulieferfirmen indessen zu Entlassungen in grösserem Umfang führen, so befürchten auch wir, bei einzelnen Liegenschaften mit gewissen Leerständen rechnen zu müssen.

Die Abschätzung aller Einflüsse (Wirtschaftslage, Arbeitslosigkeit, Zinsen, Löhne, Nullinflation etc) auf unsere Gesellschaft ist nicht einfach. Zwei Faktoren sind für uns sehr wichtig. Einerseits sind wir froh über tiefe Zinsen, die aufgrund der konjunkturellen Lage in den nächsten zwölf Monaten auch kaum steigen dürften. Andererseits bleiben unsere preisgünstigen Wohnungen auch in einem allfälligen Abschwung gefragt, zumal die Konkurrenz nach unten begrenzt ist. Alles in allem dürfte die Gesamtwirkung aller Faktoren für uns sowohl als positiv (Zinsseite) wie auch als schwach negativ (Vermietungsseite) bezeichnet werden.

Quasi als Zaungast beobachten wir weiterhin recht genau wie sich die neuen Immobiliengesellschaften mit ihrer einseitigen Ausrichtung auf Büros und den Zürcher Wasserkopf durchschlagen. Sollte die Konjunktur lahmen, so stünden diese Gesellschaften vermehrt im Risiko.

Mit unserem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien gehen wir bewusst geringere Risiken ein und möchten so die nächsten Konjunkturzyklen gut überstehen. Somit bleibt es dabei, dass wir uns weiterhin mit der Agruna, der Warteck-Invest und vor allem den derzeit ebenfalls expandierenden Immobilienfonds vergleichen müssen.

Um den Vergleich zwischen und mit den Immobilienfonds über mehrere Jahre hinaus zu ermöglichen, haben wir vor einem Jahr den „Immo Vision Index der Schweizer Immobilienfonds (IVISIF)“ geschaffen. Leider konnten die Fonds die Steigerung der letzten drei Jahre nicht mehr fortsetzen. So stieg der Index im vergangenen Jahr nur noch um 4.41 %, verglichen mit 4.76 % im Vorjahr.

Das vergangene Geschäftsjahr diente vor allem der Konsolidierung unseres Wachstumsschubes aus dem Jahr 2000. Die Fremdmittel konnten wir weiter verringern, wir benötigen aber noch mindestens ein weiteres Jahr, um sie in den Bereich von 70 % (vom Verkehrswert unserer Liegenschaften) zu bringen. Die Zinslast ist deutlich gefallen, dank gesunkener Zinsen fiel sie von 50 % auf 44 % der Einnahmen. Wegen der verringerten Zinslast stieg der Cash-flow um nicht weniger als 15 %. Und der für uns wichtige innere Wert konnte um nicht weniger als 10 % gesteigert werden. Auf diese Weise konnten wir die Ausweitung der Geschäftstätigkeit gut absorbieren. Mit unserer Fähigkeit zur Selbstfinanzierung sind wir in der Lage, nicht nur die vergangene Expansion sicher zu konsolidieren, sondern nach wie vor Ausschau zu halten nach weiteren geeigneten Liegenschaften.

Basel, im August 2002

Hans-Rudolf Roth

## Die Regio-Wirtschaft tickt anders (\*)

Die Basler Zeitung vom 3. September 2002 brachte es auf den Punkt: Die Wirtschaft in der Region Nordwestschweiz ist dank der „Basler Chemie“ genannten Firmen erneut stärker gewachsen als in der übrigen Schweiz. Während Schweizer Unternehmen in diesem Jahr immer noch von happigen Umsatz- und Gewinneinbrüchen berichten, haben Novartis Roche, Ciba, Clariant, Bachem, Synthes-Stratec oder Straumann steigende und auch überraschend gute Betriebsgewinne vermeldet. Auch Coop Schweiz oder der Fleischverwerter Bell haben bislang in diesem Jahr gut gearbeitet

So wächst die Nordwestschweiz seit Jahren stärker als die schweizerische Volkswirtschaft und weist eine höhere Produktivität (Wertschöpfung pro Arbeitsplatz) aus. **Das wird nach der Prognose der Basler Konjunkturforschung BAK AG auch in diesem und im nächsten Jahr nicht anders sein.** Trotz massivem, aber sozial abgefedertem Stellenabbau hat die Zahl der Arbeitsplätze in der Nordwestschweiz in den letzten vier Jahren gemäss der Regio-Wirtschaftsstudie wieder zugenommen. Erfreulich, dass sich unter den Firmen, die im letzten Jahr am meisten Arbeitsplätze geschaffen haben, ganz vorn Coop Schweiz (plus 1289) befindet. Novartis (plus 650) und Bell (plus 128) haben ebenfalls zur Verbesserung der Arbeitsmarktes beigetragen.

Die vergleichsweise gute Befindlichkeit der Nordwestschweizer Wirtschaft erklärt sich aus den historisch gewachsenen Strukturen mit ihrem Schwergewicht in der chemischen und pharmazeutischen Industrie. Zukunftsträume von einer „Medienstadt“ oder einem „Finanzplatz“ kamen über ihren Schlagwortwert nicht hinaus. Zählte die Nordwestschweiz vor acht Jahren lediglich drei Chemiekonzerne, so sind es heute mit Novartis, Roche, Clariant, Ciba SC, Syngenta, Lonza und Vantico deren sieben. Dazu kommen Bachem, Actelion, sowie Rohner AG, Basilea und Hesperion. Der neue Campus von Novartis (Architekten Diener+Diener) auf dem Areal der früheren Sandoz im St. Johann-Quartier dürfte den Forschungsstandort Basel weiter stärken.

Trotz dieser eindrucklichen Leistung in zwei Branchen ist die Nordwestschweiz mit der Chemie und der Pharmaindustrie kein Klumpenrisiko eingegangen. Zum einen hat die Branche einen stark defensiven Charakter; in konjunkturellen Schwächephase taucht sie nicht so tief wie etwa die Investitionsgüterindustrie. Zum anderen beliefert sie so zyklisch unterschiedlich reagierende Branchen wie Gesundheit, Nahrungsmittel, Landwirtschaft, Auto und Textilien. Wenn der zurückhaltende und damit eben herausragende Alex Krauer als Ciba-Geigy-Chef die Vision des Risikoausgleichs zwischen Industrie, Pharma und Landwirtschaft anstrebte, so ist sie heute auf Branchenebene Realität geworden.

Die Nordwestschweiz kennt zurzeit keinen einzigen Problemkonzern. Die Bilanzen sind gesund. Ciba SC und Clariant haben ihre hohen Fremdkapitalanteil in den letzten zwölf Monaten sukzessive abgebaut. Die Qualität des Managements darf als gut bis ausgezeichnet bezeichnet werden. In der Basler Chemie gibt es keinen Filz: Kein einziger Verwaltungsrat eines Konzerns sitzt im Gremium eines anderen. Die Unternehmen haben früh damit begonnen ausländische Topkräfte zu integrieren. Und ein enormer Vorteil der hiesigen Industrie ist es, dass sie sich schon zu Beginn ihrer über 100-jährigen Geschichte international gegen harte Konkurrenz und widrige Wechselkurschwankungen hat behaupten müssen.

Doch ein Wirtschaftszweig – die Baubranche – kränkelt. Das Gipsergeschäft Mensch AG und das Baugeschäft Meier+Jäggi AG (von dem unsere Gesellschaft 1998 die Ueberbauung „Alte Saline“ in Rheinfelden/AG erworben hat) mussten ihre Bilanzen deponieren, was für die betroffenen Menschen ein tragischer Schicksalsschlag darstellte. Aber trotz dieser schlechten Nachrichten ist unsere Region bisher glimpflich davongekommen.

Seit dem Inkrafttreten der bilateralen Verträge am 1. Juni 2002 haben (Stand Ende August 2002) bereits rund 300 Grenzgänger aus Deutschland einen Niederlassungsantrag in den Kantonen BS und BL gestellt, was unseren Wohnungsmarkt positiv beeinflussen wird.

Die neuen Räumlichkeiten der „International School“ in Reinach waren kurz nach der Eröffnung 2002 bereits ausgebucht. Die Bedeutung dieser Schule für die in unserer Region tätigen internationalen Firmen - und damit für unsere Region - kann gar nicht genug betont werden.

Der Auf- und Ausbau der regionalen S-Bahn mit ihren grenzüberschreitenden Linien ins Badische, ins Elsass und in die Nordwestschweiz muss weiter vorangetrieben werden und da müssen auch Bundesgelder angezapft werden. Hier wäre baslerische Zurückhaltung wirklich völlig fehl am Platz.

All diese über Jahre wirkenden Faktoren sind für unsere Regio TriRhena von grosser Bedeutung und helfen mit zur nachhaltigen Entwicklung im Marktgebiet unserer Gesellschaft.

(\*) Gekürzter und ergänzter Auszug aus der „Basler-Zeitung“ Nr. 204 vom 3. September 2002

## 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.  
Eigentümer der Hecht & Meili Treuhand AG Basel.

## **Stefan Schmid**

Geboren 1945, Schulen und Studium der Jurisprudenz in Basel.  
Advokat und Notar.  
Partner im Advokatur- und Notariatsbüro Mathys Schmid 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 folgenden vier „Immo-Vision“ Kriterien entsprechen:

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

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

## Kontrollierende Aktionäre

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

## Transparenz gegenüber den Anlegenden

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

## Ausschüttungspolitik

Gemäss der Zielsetzung der Immo Vision Basel AG, wie sie von den Gründern definiert worden ist, werden die erarbeiteten Ueberschüsse folgendermassen eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken im 2. Rang;
- 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 festigen und zu erhöhen, wird Vorrang gegeben gegenüber der Ausschüttung einer Dividende. Dieses Vorgehen bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile auf dem Immobilienmarkt und vor allem auch Zinsvorteile bei den kreditgebenden Banken. Für den Aktionär und die Aktionärin wird die fehlende Ausschüttung über den wachsenden inneren Wert der Aktien mehr als kompensiert. Der Verzicht auf eine Dividendenausschüttung erlaubt zudem, eine für eine Immobilienanlagegesellschaft mit breiter Publikumsstreuung sinnvolle und Erfolg versprechende Geschäftspolitik zu verfolgen.

## **Verwaltungskosten**

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

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

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

## **Finanzierung**

Die Immo Vision Basel AG hat sich zum Ziel gesetzt, ihre Liegenschaften langfristig nur mit 1. Hypotheken zu belasten. Dies bedeutet, dass die Häuser zu maximal 70 % - auf ihren Verkehrswert gerechnet - belehnt werden. Kurzfristig - zum Erwerb weiterer Liegenschaften - dienen die möglichen 2. Hypotheken (bis 80 % auf den Wert der eigenen Liegenschaften gerechnet) als Ueberbrückungsfinanzierung bis zur Schaffung der notwendigen Eigenmittel. Dies kann durch eine weitere Kapitalerhöhung und/oder durch die einbehaltenen Gewinne erreicht werden.

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

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

# **Bewertungsgrundsätze**

## **A Bewertung der Liegenschaften in der Bilanz**

Die Liegenschaften werden grundsätzlich zu den Gestehungskosten aktiviert; ebenfalls aktiviert werden allfällige wertvermehrnde Investitionen, sofern diese durch entsprechende und langfristig erzielbare Mieterhöhungen honoriert werden. Pro Jahr werden Abschreibungen auf den Gestehungskosten vorgenommen, die aber im Rahmen der steuerlich maximal zulässigen Sätze bleiben müssen (1 % bis 1.5 %).

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

## **B 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 - aktuellen 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 2001/02

Es freut uns, Ihnen erneut über ein sehr erfreuliches Geschäftsjahr berichten zu können. Das Jahr war vor allem von einer weiteren Konsolidierung mit guter Pflege unseres Liegenschaftenbestandes gekennzeichnet.

Bedingt durch wertvermehrnde Investitionen, die nur leicht höher lagen als die Abschreibungen blieb unser Immobilienanlagevermögen praktisch unverändert bei CHF 49.924 Mio (Vorjahr CHF 49.91 Mio). Die Mieteinnahmen stiegen geringfügig von CHF 3.65 Mio auf CHF 3.66 Mio. Hingegen erreichte der für uns wichtige Cash Flow den Wert von CHF 1'017'508.-, was, verglichen mit dem im Vorjahr erzielten Wert von CHF 884'753.-, eine Steigerung von 15 % bedeutet. Dieser hohe Cash Flow ist von grosser Bedeutung, zeigt er doch an, dass unser Wachstum nicht auf Kosten der Substanz der Gesellschaft erfolgt. Die Schuldzinsen sanken um 12 % auf CHF 1.622 Mio (Vorjahr CHF 1'843 Mio) und machen nun noch 44.3 % der Mieteinnahmen aus (Vorjahr 50.5 %)

Die im Ausblick des vergangenen Geschäftsberichtes gemachten Prognosen konnten wir erreichen.

Die - gegenüber unseren Grundsätzen (vgl. Finanzierung Seite 9) - immer noch zu hohe Fremdfinanzierung konnten wir etwas verringern. Wiederum im Wesentlichen dank dem hohen Cash Flow konnten wir im Verlauf des Geschäftsjahres Hypothekendarstellungen in Höhe von insgesamt CHF 0.746 Mio leisten (Vorjahr 1.05 Mio).

**Mehrwertsteuer:** Die separate Vermietung von Autoabstellplätzen an externe Personen und Firmen unterliegt der MWST. Unsere Gesellschaft hat sich per 1. Januar 2001 für die Saldosteuer entschieden. Dies bedeutet jedoch keine generelle Unterstellung der Gesellschaftserträge unter die Mehrwertsteuer.

### Kaufverhandlungen

Wie üblich haben wir verschiedene Objekte im Hinblick auf einen allfälligen Erwerb geprüft. Leider erfüllten wiederum keine dieser Angebote unsere Anforderungen.

### Bewirtschaftungskosten

Durch die vollständige Erneuerung des Flachdaches und der grossen Dachterrasse in Pratteln und die Sanierung mehrerer Wohnungen stiegen die Kosten für Unterhalt, Reparatur und Bewirtschaftung deutlich an. Da wir grossen Wert auf gut vermietbare Objekte legen, werden frei werdende Wohnungen in unseren älteren Liegenschaften daraufhin beurteilt, ob eine

grundlegende Sanierung notwendig ist. Dies haben wir im Berichtsjahr in vier 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 26 Wechsel bei 252 Wohnungen (vier 1-Zi, acht 2-Zi, elf 3-Zi und drei 4-Zi Wohnungen). Vier der 26 Wechsel wurden durch uns selber veranlasst, um eine sinnvolle Sanierung bzw. das Zusammenlegen zweier Wohnungen zu ermöglichen. Die Mietfluktuation betrug damit 10.3 % des gesamten Wohnungsbestandes, was eine mittlere Verweildauer von 9.7 Jahren ergibt. Ohne unsere eigenen Kündigungen wegen Erneuerungsarbeiten betrug die Mietfluktuation nur 8.7 %, was eine mittlere Verweildauer von rund 11.5 Jahren ergibt.

**Leerstände:** Die Wiedervermietungssituation kann generell zwar immer noch als recht gut bezeichnet werden, trotzdem mussten wir bei einzelnen Objekten etwas längere Leerstandszeiten bis zur Wiedervermietung in Kauf nehmen. Abgesehen von einigen Autoeinstellplätzen in Birsfelden und in der Hammerstrasse, sowie von Bastelräumen können wir aber immer noch 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 84'143 oder 2.3 % der Mieteinnahmen (im Vorjahr CHF 50'790 oder 1.4 %).

**Mietzinsausfälle:** Auch wir leiden darunter, dass nicht alle Mietparteien die vereinbarten Mieten oder die Schäden nach einem Auszug bezahlen. Diese Ausfälle haben leider erneut zugenommen auf CHF 50'183 oder 1.4 % der Mieteinnahmen (im Vorjahr CHF 15'558 bzw. 0.9 %).

## **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:

2001/02    2000/01    1999/00

Wertvermehrnde Investitionen	CHF	<b>276'948</b>	57'573	144'851
Werterhaltende Investitionen	CHF	<b>610'485</b>	458'097	248'199
Betriebskosten und Hauswartung	CHF	<b>40'016</b>	27'465	7'969
Versicherungen und Gebühren	CHF	<b>41'134</b>	37'661	18'893
<u>Verwaltung (Liegenschaften+AG)</u>	CHF	<b>261'350</b>	257'727	113'029
<b>Regionale Wertschöpfung</b>	<b>CHF</b>	<b>1'229'933</b>	858'523	532'941
In % der Mieteinnahmen		33.6 %	23.5 %	29.9 %

Nachdem wir in diesem Jahr einige grösseren Sanierungen ausführten, sind sowohl die wertvermehrnden als auch die werterhaltenden Investitionen wieder etwas angestiegen. Unser Beitrag zur regionalen Wertschöpfung macht rund einen Drittel der gesamten 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 „IT Immobilien Treuhand AG, Basel und Liestal“ und 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 ab dem Geschäftsjahr 2001/02 neu pauschale Sitzungsgelder. Für den gesamten Verwaltungsrat beläuft sich diese Entschädigung auf insgesamt CHF 50'000 pro Jahr.

Im Geschäftsjahr 2001/02 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 - wo möglich - erfolgsabhängig bzw. aufgrund von Konkurrenzansätzen vergeben.

## **Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel**

Erfreulicherweise nimmt die Zahl der Aktionärinnen und Aktionäre stetig zu. Am Bilanzstichtag 30-6-02 waren 112 Personen im Aktienregister eingetragen (im Vorjahr 90 und per 30-6-00: 82).

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 Wertpapiere innerhalb weniger Wochen durch Vermittlung der Gesellschaft an andere bzw. neue Aktionäre verkaufen. Die Transaktionen fanden zu den jeweiligen von uns publizierten inneren Werten statt.

## **Verkehrswerte der Liegenschaften per 30. Juni 2002**

Die Verkehrswerte unserer Liegenschaften werden nach dem Ertragswert bewertet, gemäss den auf Seite 10 dargelegten Grundsätzen. Verschiedene Faktoren beeinflussen dabei die für die Ertragswertermittlung wichtige Höhe des Kapitalisierungssatzes. Die Verkehrswerte jeder einzelnen Liegenschaft finden Sie in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf Seite 30.

Im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr sanken die Hypothekarzinsätze im 1. Rang für erstklassige Schuldnerinnen und Schuldner auf 4 %. Trotz diesen historisch tiefen Sätzen sind keine wesentlichen Leerstände 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 eine Mietzinserhöhung ohne gleichzeitige wesentliche 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 diese Einzelbewertungen zu einer leichten Erhöhung des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes auf 7.1 % (Vorjahr 7.07 %). Damit berücksichtigen wir die in Zukunft zu erwartenden Investitionen in unseren Liegenschaftenbestand schon heute.

**Beispiel für die Bewertungsproblematik:** Die Liegenschaft in Birsfelden wurde mit sehr günstigen Mieten aber auch einer sehr tiefen Bruttorendite von 6.25 % erworben. Die Mieten konnten in der Zwischenzeit etwas ange-

hoben werden, was aber den Verkehrswert der Liegenschaft nicht verändert hat, da wir diese Erhöhungsmöglichkeit beim Erwerb bereits kannten (und die Verkäuferin ebenfalls). Die Liegenschaft weist nun einen Kapitalisierungssatz von 6.35 % auf, womit die Auswirkung der Mieterhöhung auf den Verkehrswert praktisch neutralisiert worden ist.

## **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 30-6-02 bei CHF 38'614'000 (Vorjahr CHF 39'560'000).

**Durchschnittszinssatz am Bilanzstichtag:** Die gewogene durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken am Ende des Geschäftsjahres fiel auf einen Tiefstand von 3.56 % (Vorjahr 4.35 %, per 30-6-00 lag er bei 4.19%). Die kurzfristigen Zinsen sind vor allem im Jahr 2002 gefallen, was direkte Auswirkungen auf unsere Rollover-Hypotheken hatte.

**Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres:** Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden auf das ganze Geschäftsjahr bezogen lag bei 4.15 %.

**Verschuldungsgrad:** Aufgrund von Amortisationen konnte der Verschuldungsgrad auf 72.3 % leicht gesenkt werden. Im Vorjahr betrug er noch 74.2 %. Mit diesem Verschuldungsgrad befinden wir uns noch immer über der von uns langfristig angepeilten Höhe von 70 %, was aber - aufgrund unseres Cash Flows - keine Probleme verursachen dürfte.

## **Cash Flow**

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**

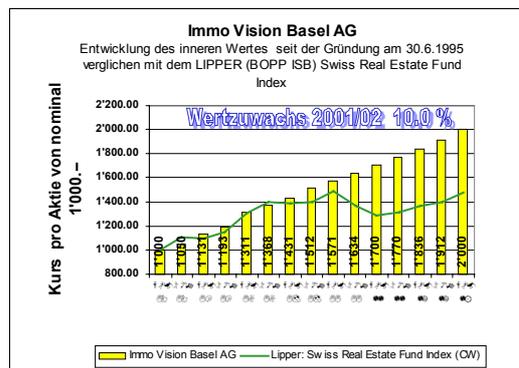
		Zahlen	Einnahmen
1. Geschäftsjahr 1995/96	CHF	57'994	16.1 %
2. Geschäftsjahr 1996/97	CHF	174'697	22.9 %
3. Geschäftsjahr 1997/98	CHF	354'354	34.8 %
4. Geschäftsjahr 1998/99	CHF	377'823	27.3 %
5. Geschäftsjahr 1999/00	CHF	599'176	34.2 %
6. Geschäftsjahr 2000/01	CHF	884'753	24.2 %
7. Geschäftsjahr 2001/02	CHF	1'017'508	27.8 %

## Entwicklung des inneren Werts der Aktie

Die detaillierte Berechnung per 30. Juni 2002 finden Sie auf Seite 30.

		Innerer Wert	Steigerung
Gründung der Gesellschaft	per Juli 1995	100.0 %	
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 1996	113.1 %	+ 13.1 %
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 1997	131.1 %	+ 15.9 %
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 1998	143.1 %	+ 9.1 %
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 1999	157.1 %	+ 9.8 %
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 2000	170.0 %	+ 8.2 %
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 2001	183.6 %	+ 8.0 %
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 2002	202.0 %	+ 10.0 %

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



## Entwicklung in unseren Liegenschaften

Unter „**Planung**“ geben wir Ihnen jeweils an, was wir - im Sinne einer Perspektivplanung, nach heutigem Erkenntnisstand und ohne jeden Anspruch auf Endgültigkeit oder gar Ausführung - mit den einzelnen Liegenschaften im Sinn haben, bzw. welche längerfristigen Veränderungen denkbar sind. Realisiert werden aber nur diejenigen Vorhaben, deren Tragbarkeitsrechnungen einen positiven Beitrag für unsere Gesellschaft ergeben.

### **4133 Pratteln: Mattenweg**

Es kam (bei heute 13 Einheiten, in Zukunft zwölf) zu keiner einzigen Kündigung seitens Mietparteien. Den drei Mietparteien im 4. OG mussten wir leider kündigen, um die Gesamterneuerung des Geschosses im Gefolge der Dachsanierung zu ermöglichen. Neu weist das 4. OG zwei Wohnungen auf (bisher drei). Der Abschluss der Arbeiten mit Neuvermietung ist auf August 2002 geplant.

Die Altmieten blieben unverändert.

Die Erneuerung des Flachdachs und die Vergrößerung der Dachwohnung konnten im Herbst 2001 abgeschlossen werden.

**Planung:** Anschluss der Zentralheizung an die Quartierwärmeversorgung.

### **4053 Basel-Gundeldingen: Güterstrasse/Pfeffingerstrasse**

Die Mietverhältnisse sind stabil. Es kam (bei derzeit 49 Einheiten, später 48) zu insgesamt fünf Wohnungswechsel (eine 1-Zi und vier 2-Zi Wohnungen), zwei Wechsel erfolgten zu erhöhten Mieten. Die 1-Zi Wohnung wurde von uns gekündigt, um das Zusammenlegen zweier Wohnungen zu ermöglichen. Die Altmieten blieben unverändert.

**Planung:** Dachstockausbau zu Wohnungen, Erneuerung der Vorderfassade und der Terrassen an der Hinterfassade. Weitere Wohnungszusammenlegungen werden wir nur noch in Ausnahmefällen durchführen, da die vergrößerte Wohnung Akzeptanzprobleme am Markt hatte.

### **4056 Basel-St. Johann: Wattstrasse**

Es kam (bei 15 Einheiten) zu drei Wohnungswechsel.

Die Altmieten blieben unverändert.

**Planung:** Flachdachsanierung des gewerblichen Anbaus.

### **4494 Tecknau: Dorfstrasse/Hauptstrasse**

Es kam (bei 24 Wohnungen bzw. 49 Einheiten) zu drei Wohnungswechseln. Die Altmieten blieben unverändert.

**Planung:** Keine baulichen Massnahmen geplant.

#### **4310 Rheinfelden: Alte Saline**

Es kam (bei 25 Wohnungen bzw. 60 Einheiten) zu 5 Wohnungswechseln. Die Wiedervermietungen erfolgten mit leicht erhöhten Mieten.

Die Altmieten blieben unverändert.

In der Ueberbauung sind Autoabstellplätze sehr knapp, es stehen uns nur gerade 27 Plätze für 25 Wohnungen zur Verfügung. Wir sind derzeit dabei auf eigenem Territorium fünf neue Autoabstellplätze zu errichten; sie dürften unseren Mietparteien ab Herbst 2002 zur Verfügung stehen.

**Planung:** Falls die Autoabstellplätze immer noch nicht ausreichen, Schaffung von noch einmal fünf Autoabstellplätzen auf eigenem Territorium. Sonst sind keine weiteren baulichen Massnahmen vorgesehen.

#### **4056 Basel-Gundeldingen: Delsbergerallee**

Es kam (bei 26 Einheiten) zu keinem einzigen Wechsel.

Die Altmieten blieben unverändert.

**Planung:** Ersatz der veralteten Oelzentralheizung, Sanierung des nicht isolierten Flachdaches (Hinterhaus) und Verbesserungen im Wohnungsbereich beim Wechsel von Mietparteien. Im Hinterhaus Ausbau des Lagers in ein Büro.

#### **4125 Riehen: Hörnliallee**

Das Haus ist im Baurecht erstellt, dessen erste Laufzeit in sechs Jahren abläuft. Das Baurecht kann von unserer Seite her um weitere zwei Mal 25 Jahre verlängert werden.

Die Altmieten blieben unverändert.

Es kam (bei acht Wohnungen) zu keinem Wechsel.

**Planung:** Die Wohnungen werden bei Mieterwechseln instandgestellt.

#### **4127 Birsfelden: Rheinstrasse**

Es kam (bei 16 Wohnungen und 25 Autoeinstellplätzen) zu keinem Wohnungswechsel. Die Leerstände bei den Autoeinstellplätzen stiegen leider wieder auf fünf an (Vorjahr 3).

Die Altmieten blieben unverändert.

**Planung:** Keine baulichen Massnahmen notwendig, bei Mieterwechseln werden die Wohnungen jeweils auf den neuesten Stand gebracht.

#### **4051 Basel: Holbeinstrasse 19**

Es kam (bei 16 Mieteinheiten) zu zwei Wohnungswechseln bei Einzimmerwohnungen.

Die Altmieten blieben unverändert.

**Planung:** Die Liegenschaft ist noch nicht renovationsbedürftig. Die eine oder andere Kleinwohnung könnte mit einer grösseren Wohnung zusammengelegt werden, da die Nachfrage nach Grosswohnungen an guten Lagen in der Stadt Basel auch in Zukunft anhalten dürfte. Allerdings sind Kleinwohnungen an zentraler und ruhiger Lage ebenfalls gesucht.

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

Es kam bei 36 Wohnungen zu einem einzigen Wohnungswechsel. Die Wohnung wurde auf den neusten Stand gebracht und vollständig erneuert. Ein Neubezug ist auf August 2002 möglich.

Die Altmieten blieben unverändert.

**Planung:** Aufgrund der hervorragenden Lage, der Bausubstanz, der ausbaubaren Dachstöcke und der Tatsache, dass sich Fenster und Terrassen in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden, möchten wir eine Modernisierung der Anlage mit allfälligen An- und Ausbauten umfassend planen, was naturgemäss einige Zeit in Anspruch nehmen dürfte. Die Modernisierung grösserer Wohnungen erfolgt jeweils nur nach einem Auszug.

#### **4052 Basel: St. Alban-Rheinweg 178 und 180**

Es kam bei 26 Wohnungen zu einem einzigen Wohnungswechsel.

Die Altmieten blieben unverändert.

**Planung:** Zusammenlegung von Wohnungen sofern Tragbarkeit gegeben ist.

#### **4058 Basel: Hammerstrasse 102**

Bei neun Wohnungen und zwei Läden kam es zu einem einzigen Wohnungswechsel. Bei den 201 Autoeinstellplätzen kommt es immer wieder zu Mietzinsausfällen und Leerständen. Die Neuvermietungsansätze wurden aus diesem Grunde gesenkt.

Die Eingangstore zur kleineren Halle wurden automatisiert und die Waschboxe in der grösseren Halle wurde aufgehoben.

Die Altmieten blieben unverändert.

**Planung:** Aufhellung der Autoeinstellhalle.

#### **4125 Riehen: Stellimattweg 40 und 44**

Es kam bei 26 Wohnungen zu einem einzigen Wohnungswechsel, die Wiedervermietung erfolgte mit angehobener Miete. Die Altmieten blieben unverändert.

**Planung:** Die Liegenschaften sind - trotz ihres Alters - noch nicht renovationsbedürftig. Wir klären ab, ob die Estrichgeschosse ausgebaut und die beiden grosszügigen Treppenhäuser mit Lift versehen werden können. Die Modernisierung einzelner Wohnungen erfolgt nur bei einem Mieterwechsel.

## **Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr**

Wir gehen davon aus, dass wir die faktisch bestehende Vollvermietung beibehalten können. Die Mieteinnahmen werden auch im Geschäftsjahr 2002/2003 nur wenig steigen, sie dürften sich im Bereich zwischen 3.65 bis 3.8 Mio CHF bewegen. Sofern sich die Zinssätze auf tiefem Niveau stabilisieren dürfte sich der Cash Flow in absoluten Zahlen weiter erhöhen.

Auch wenn wir weiter Ausschau nach geeigneten Liegenschaften halten, wird auch das kommende Jahr vor allem der Pflege unseres Liegenschaftsbestandes und der weiteren Konsolidierung unserer Neuerwerbungen dienen.

Einige der geplanten Investitionsvorhaben werden wir bereits im kommenden Geschäftsjahr realisieren können, wie der Abschluss der Ueberholung unserer Liegenschaft in Pratteln, der Totalumbau einer weiteren Wohnung mit Ersatz der sanitären Leitungen in der Ueberbauung St. Alban-Ring/Rennweg in Basel, der Bau von zusätzlichen Autoabstellplätzen in Rheinfeldern oder die Umwandlung eines Lagers in ein Büro in der Delsbergerallee in Basel. Andere unter „Planung“ erwähnte Projekte müssen warten, da ihre Zeit noch nicht gekommen ist oder die Umstände noch nicht günstig sind. Schliesslich möchten wir - wenn immer möglich - vermeiden, unseren Mietparteien zu kündigen nur um ein weiteres Renovationsvorhaben beginnen zu können.

## Erfolgsrechnung 2001/2002

<b>Ertrag</b>	<b>2001/02</b> CHF	Vorjahr CHF	Verän- derung
Mietertrag	3'663'440	3'653'560	+ 0 %
Uebrigter Ertrag	243	1'035	- 77 %
<hr/>			
Umsatz	3'663'683	3'654'595	+ 0 %
<hr/>			
<b>Betriebsaufwand</b>			
Finanzaufwand (1)	1'621'677	1'843'270	- 12 %
Verwaltung (2)	261'350	257'727	+ 1 %
Unterhalt und Reparaturen (3)	610'485	458'097	+ 3 %
Betrieb allgemein (4)	40'016	27'465	+ 46 %
Versicherungen und Gebühren (5)	41'134	37'661	+ 9 %
Abschreibung Immobilien (6)	262'948	278'918	- 6 %
<hr/>			
Subtotal Betriebsaufwand	2'837'610	2'903'128	- 2 %
<hr/>			
<b>Betriebserfolg</b>	<b>826'073</b>	<b>751'467</b>	<b>+ 10 %</b>
<hr/>			
Abschreibung Gründungskosten (7)	- 14'884	- 23'389	- 36 %
Abschreibung von Forderungen (8)	- 50'183	- 33'493	+ 50 %
<hr/>			
<b>Jahreserfolg vor Steuern</b>	<b>761'006</b>	<b>614'585</b>	<b>+ 10 %</b>
<hr/>			
Direkte Steuern (9)	- 242'330	- 217'139	+ 12 %
<hr/>			
<b>Jahreserfolg nach Steuern</b>	<b>518'676</b>	<b>477'446</b>	<b>+ 9 %</b>

Fussnoten (1) bis (9) siehe Seite 27

## Bilanz per 30. Juni 2002

<b>AKTIVEN</b>	<b>Per 30.06.2002</b>	<b>Vorjahr 30.06.2001</b>
<b>Anlagevermögen</b>	CHF	CHF
Immobilien	49'924'000	49'910'000
Kapitalerhöhungskosten	26'000	32'000
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>49'950'000</b>	<b>49'942'000</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen	400'562	407'861
Aktive Abgrenzung	92'433	0
Flüssige Mittel	25'114	18'864
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>518'109</b>	<b>426'725</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>50'468'109</b>	<b>50'358'720</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	6'000'000	6'000'000
Kapitalreserve	1'502'340	1'502'340
Gesetzliche Reserve	50'000	40'000
Freie Reserve	1'000'000	500'000
Bilanzgewinn	522'936	514'260
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>9'075'276</b>	<b>8'556'600</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Steuerrückstellung	436'000	215'000
Hypotheken	38'614'000	39'580'000
Darlehen	1'264'908	1'064'908
Kreditoren, übrige Verbindlichkeiten	408'711	374'821
Bankschulden	367'505	365'729
Passive Abgrenzung	301'709	231'667
<b>Summe Fremdkapital</b>	<b>41'392'833</b>	<b>41'812'125</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>50'468'109</b>	<b>50'368'725</b>

# Liegenschaftenverzeichnis

	1-Zi Whg	2-Zi Whg	3-Zi Whg	4-Zi Whg	5-Zi Whg	6-Zi Whg	Läden Büros Gewerbe	Garagen Abstell- plätze	Di- ver- se	Sum- men
<b>4051 BASEL</b>										
Holbeinstrasse 19	8			6			2	15		<b>31</b>
<b>4052 BASEL</b>										
St. Alban-Ring/Rennweg		12	12	12				6	16	<b>58</b>
St. Alban-Rheinweg	20	1	4	1						<b>26</b>
<b>4053 BASEL</b>										
Delsbergerallee 74			10				3	13		<b>26</b>
Güterstrasse 170	3	8					2		7	<b>20</b>
Güterstrasse 172	4	8					3		4	<b>19</b>
Pfeffingerstrasse 53	3	3	4	1					8	<b>19</b>
<b>4056 BASEL</b>										
Wattstrasse 6		10	1				2		2	<b>15</b>
<b>4057 BASEL</b>										
Hammerstrasse 102	1		8				3	201		<b>213</b>
<b>4125 RIEHEN</b>										
Hörniallee 69		2	4		2			2		<b>10</b>
Stellimattweg 40/44		2	20	2		2		7		<b>33</b>
<b>4127 BIRSFELDEN</b>										
Rheinstrasse 24/26			16					25		<b>41</b>
<b>4133 PRATTELN</b>										
Mattenweg 8		4	9							<b>13</b>
<b>4310 RHEINFELDEN</b>										
Alte Saline 12		1	3	3				24	2	<b>33</b>
Alte Saline 14		1	4	4				3	3	<b>15</b>
Alte Saline 16			5	4					2	<b>11</b>
<b>4492 TECKNAU</b>										
Hauptstrasse 22			3	3				2		<b>8</b>
Hauptstrasse 24			3	3				2	2	<b>10</b>
Dorfstrasse 2			3	3				5	1	<b>12</b>
Dorfstrasse 4			3	3				5		<b>11</b>

Summen	39	52	112	45	2	2	15	310	47	624
--------	----	----	-----	----	---	---	----	-----	----	-----

## Anhang zur Jahresrechnung

**Allgemein:** Zweck der Gesellschaft ist Uebernahme, Verkauf und Verwaltung von Sachwerten inkl. Grundeigentum.

**Rechnungslegung:** Die vorliegende Jahresrechnung ist nach den Bestimmungen des schweizerischen Aktienrechts erstellt.

**Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen:** Keine

**Verpfändete Aktiven, Eigentumsvorbehalte:** Im Rahmen der banküblichen Hypothekendarfinanzierung bestehen auf den Immobilien Grundpfandbelastungen:

	30-6-2002	30-6-2001
Buchwert grundpfand-	CHF	CHF
belasteter Immobilien:	49'924'000.-	49'910'000.-
Stand Hypotheken:	38'614'000.-	39'580'000.-

**Leasingverbindlichkeiten:** Keine

**Brandversicherungswert:** Die Gebäudeversicherungswerte für die Immobilien belaufen sich gesamthaft auf CHF 61'819'000.- (Vorjahr CHF 59'414'000.-)

**Personalvorsorge:** Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.

**Anleiensobligationen:** Entfällt

**Beteiligungen:** Keine

**Auflösung Reserven:** Keine

**Aufwertungen:** Keine

**Eigene Aktien:** Keine

**Aktienkapital:** Das liberierte Aktienkapital setzt sich zusammen aus:

<b>Liberiertes Aktienkapital</b>		<b>CHF</b>
5'400 Namenaktien	nominal CHF 100	540'000
5'480 Namenaktien	nominal CHF 1'000	5'460'000
<b>Total</b>		<b>6'000'000</b>

**Andere Angaben:** Keine

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



## Jahresrechnung 2001 / 2002

### 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 2002 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 die Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 29. August 2002  
UF / HEU

TESTOR Treuhand

  
Felix Zimmermann  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Mandatsleiter

  
Matthias Heuberger  
Treuhandler mit eidg. Fachausweis

#### Beilagen

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

02-1331-10

TREUHAND KAMMER

RSM  
International

ACCURATA

<b>Bilanzgewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung:	<b>2001/02</b>	Vorjahr
Gewinnvortrag	<b>4'260</b>	36'814
Jahresgewinn	<b><u>518'676</u></b>	<u>477'466</u>
Bilanzgewinn	<b><u>522'936</u></b>	<u>514'260</u>

### **Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:**

	<b>2001/02</b>	<b>Vorjahr</b>
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	<b>10'000</b>	10'000
Zuweisung an die freie Reserve	<b>500'000</b>	500'000
Vortrag auf neue Rechnung	<b><u>12'936</u></b>	<u>4'260</u>
Bilanzgewinn	<b><u>522'936</u></b>	<u>514'260</u>

### **Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung**

- (1) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar-, Darlehens- und Baurechtszinsen, sowie die Ueberzugszinsen/-kommissionen des Mietzinskontos.
- (2) Unter die Verwaltungskosten fallen Verwaltung der Liegenschaften und der AG, VR-Honorar, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.
- (3) Unterhalt und Reparaturen der Liegenschaften werden hier zusammengefasst.
- (4) Die Betriebskosten umfassen den Teil der Elektro-, Wasser-, Reinigungs- und Stromkosten, die den Mietparteien nicht weiterbelastet werden können. Höhere Leerstände und Leerstände während Umbauten haben diese Zahl erhöht.
- (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 30-6-02 finden Sie in der Bilanz unter dem Anlagevermögen.
- (8) Die Abschreibungen von Forderungen umfassen mögliche Mietzinsverluste zB bei Mietparteien mit Zahlungsrückständen.
- (9) Höhere Erträge der Gesellschaft haben höhere Steuern zur Folge.

## Eigenkapital

	Aktien- kapital CHF	Kapital- reserve CHF	Reser- ven CHF	Bilanz- gewinn CHF	Total CHF
Gründungsbilanz	300'000	--	--	--	
Kapitalerhöhung 21-6-96	2'100'000	--	--	--	
Jahresgewinn 1995/96	--	--	--	12'054	
<b>Bilanz 30. Juni 1996</b>	<b>2'400'000</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>12'054</b>	<b>2'412'054</b>
Gewinnverwendung:	--	--	5'000	- 5'000	
Bilanz 1. Juli 1996	2'400'000	--	5'000	7'054	
Kapitalerhöhung 30-6-97	1'200'000	300'000	--	--	
Jahresgewinn 1996/97	--	--	--	78'497	
<b>Bilanz 30. Juni 1997</b>	<b>3'600'000</b>	<b>300'000</b>	<b>5'000</b>	<b>85'551</b>	<b>3'990'551</b>
Gewinnverwendung:	--	--	5'000	- 5'000	
Bilanz 1. Juli 1997	3'600'000	300'000	10'000	80'551	
Jahresgewinn 1997/98	--	--	--	148'353	
<b>Bilanz 30. Juni 1998</b>	<b>3'600'000</b>	<b>300'000</b>	<b>10'000</b>	<b>228'904</b>	<b>4'138'904</b>
Gewinnverwendung:	--	--	10'000	- 10'000	
Bilanz 1. Juli 1998	3'600'000	300'000	20'000	218'904	
Kapitalerhöhung 23-10-98	1'400'000	610'425	--	--	
Jahresgewinn 1998/99	--	--	--	100'629	
<b>Bilanz 30. Juni 1999</b>	<b>5'000'000</b>	<b>910'425</b>	<b>20'000</b>	<b>319'533</b>	<b>6'249'958</b>
Gewinnverwendung:	--	--	310'000	- 310'000	
Bilanz 1. Juli 1999	5'000'000	910'425	330'000	9'533	
Jahresgewinn 1999/2000	--	--	--	237'281	
<b>Bilanz 30. Juni 2000</b>	<b>5'000'000</b>	<b>910'425</b>	<b>330'000</b>	<b>246'814</b>	<b>6'487'239</b>
Gewinnverwendung:	--	--	210'000	- 210'000	
Bilanz 1. Juli 2000	5'000'000	910'425	540'000	36'814	6'487'239
Kapitalerhöhung	1'000'000	591'915			
Jahresgewinn 2000/01				477'446	
<b>Bilanz 30. Juni 2001</b>	<b>6'000'000</b>	<b>1'502'340</b>	<b>540'000</b>	<b>514'260</b>	<b>8'556'600</b>
Gewinnverwendung:	--	--	510'000	- 510'000	
Bilanz 1. Juli 2001	6'000'000	1'502'340	1'050'000	4'260	8'556'600
Jahresgewinn 2001/02				518'676	
<b>Bilanz 30. Juni 2002</b>	<b>6'000'000</b>	<b>1'502'340</b>	<b>1'050'000</b>	<b>522'936</b>	<b>9'075'276</b>
Gewinnverwendung:			510'000	-510'000	
Bilanz 1. Juli 2002	6'000'000	1'502'340	1'560'000	12'936	9'075'276

## Mittelflussrechnung 2001/02

	2001/02 CHF	Vorjahr CHF
<b>Geldfluss aus Betrieb</b>		
Jahreserfolg	518'676	477'446
Abschreibungen	262'948	302'307
Rückstellungen	221'000	105'000
<b>Cash Flow</b>	<b>1'017'508</b>	<b>884'753</b>
<b>Veränderung Netto-Umlaufvermögen</b>		
Zunahme Netto-Umlaufvermögen	0	0
Abnahme Netto-Umlaufvermögen	84'600	11'716
<b>Investitionen/Devestitionen</b>		
Investitionen Sachanlagen	- 276'948	- 21'404'918
Aktivierung Kapitalerhöhungskosten	- 8'884	- 20'388
	<b>- 285'832</b>	<b>- 21'425'306</b>
<b>Finanzierung</b>		
Abnahme langfristiger Passiven	- 746'000	0
Zunahme langfristige Passiven	0	18'517'948
Erhöhung Aktienkapital	0	1'000'000
Agio aus Erhöhung Aktienkapital	0	591'915
	<b>- 746'000</b>	<b>20'108'863</b>
<b>Veränderung finanzielle Mittel</b>	<b>70'276</b>	<b>- 418'974</b>

## Berechnung des inneren Werts der Aktie per 30. Juni 2002

Liegenschaften	Buchwert	Geb. Vers.	Nettomieten	Bruttorendite	Summen
BL Pratteln	1'750'000	1'804'000	141'060	7.35%	1'919'184
BS Güterstrasse	6'980'000	8'500'000	582'640	7.30%	7'981'370
BS Wattstrasse	2'070'000	2'330'000	149'280	7.25%	2'059'034
BL Tecknau	3'280'000	5'038'000	274'740	7.50%	3'663'200
AG Rheinfelden	5'310'000	7'400'000	494'760	7.25%	6'824'276
BS Delsbergerallee	3'400'000	4'660'000	204'504	6.25%	3'272'064
BS Riehen Hörnliallee	990'000	1'697'000	88'980	8.50%	1'046'824
BL Birsfelden	3'884'000	3'636'000	254'796	6.35%	4'012'535
BS Holbeinstrasse	3'610'000	3'754'000	264'108	6.50%	4'063'200
BS St. Alban Rheinweg	2'060'000	3'130'000	200'544	8.85%	2'266'034
BS St. Alban Ring/Rennweg	7'210'000	8'553'000	444'372	6.75%	6'583'289
BS Hammerstrasse	5'060'000	6'058'000	393'420	7.25%	5'426'483
BS Riehen Stellimattweg	4'320'000	5'259'000	302'436	7.00%	4'320'514
<b>Summen</b>	<b>49'924'000</b>	<b>61'819'000</b>	<b>3'795'640</b>	<b>7.10%</b>	
<b>Ertragswertsumme</b>					<b>53'438'007</b>
<b>Abzüge</b>					
FK Hypotheken					-38'614'000
FK Bankschulden					-301'709
FK Kreditoren, übrige Verbindlichkeiten					-408'711
FK Wandeldarlehen					-1'264'908
Passive Abgrenzung					-367'505
Latente Steuern					-878'502
<b>Zuschläge</b>					
Flüssige Mittel					25'114
Forderungen					400'562
Aktive Abgrenzung					92'433
Subtotal = Innerer Wert der AG					12'120'781
Aktienkapital					6'000'000
Differenz					6'120'781
Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts					202.01%
Innerer Wert 30-6-01					183.6%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr					<b>10.03%</b>

# Anhang: Fondsvergleich

## Der Gesamtmarkt für die indirekte Geldanlage in Schweizer Immobilien

Immobilienfonds und Immobilien-Aktiengesellschaften bilden zusammen den Gesamtmarkt für die indirekte Geldanlage in Schweizer Immobilien. Durch die in den letzten Jahren erfolgte Kotierung neuer Immobiliengesellschaften ist nicht nur viel Bewegung in den wachsenden Markt gekommen. Die Fonds reagieren - mit einer gewissen Zeitverzögerung - auf die neue Herausforderung mit verstärktem Wachstum und mit Zusammenschlüssen.

Die meisten Immobilienfonds sind mit durchschnittlich 68.5 % zwar immer noch schwergewichtig im Wohnbereich tätig (69 % im Jahr 2000 und 70 % im Jahr 1999), doch suchen die Fonds ihr Glück nun ebenfalls im Büro- und Gewerbebereich, so wie dies die börsenkotierte Konkurrenz fast ausschliesslich tut. Deren Beweggründe sind klar, denn ausländisches Geld darf derzeit noch nicht in den Schweizer Wohnbau fliessen.

### Perspektiven der Immobilienaktiengesellschaften

Nach der stürmischen Aufbauphase (mit Wachstum um fast jeden Preis) wäre nun eine Konsolidierungsphase angebracht. Die Kosten und die eingegangenen Risiken müssen dabei ernsthaft analysiert werden.

So drücken die Aufwendungen einer Börsenkotierung auf die Erträge. Gemäss Angaben von MAAG betragen diese nicht weniger als CHF 750'000 pro Jahr, was mehr als ein Prozent ihrer Mieteinnahmen ausmacht. Wir haben uns immer über die hohen regulatorischen Kosten der spezifischen Fondskonstruktion mokiert. Wenn nun die privatrechtlichen Regulierungskosten (und darum handelt es sich) bereits mehr als ein Prozent des Gesellschaftsumsatzes ausmachen, so ruft dies nach einer Berechnung der spezifischen Kosten kotierter Immobilienaktiengesellschaften. So wie es für Fonds eine TER (Total Expenses Ratio) gibt, müsste eine vergleichbare Zahl für kotierte Gesellschaften zu konstruieren sein.

Und wenn wir schon bei den Kosten sind: fast alle neu kotierten Immobilienaktiengesellschaften haben ihren Sitz im teuersten Büromarkt der Schweiz. Die löbliche Ausnahme stellt die SPS mit Sitz im preiswerten Olten dar. Auch diese Gewohnheit (ein Geschäftssitz hat in Zürich zu sein) ist kritisch zu überprüfen. Es ist nicht einzusehen, was diese teuren Geschäftssitze zum Erfolg der Gesellschaften beitragen könnten.

**Risiken:** Die Konzentration der Investitionen auf den angeblich so dynamischen Zürcher Büromarkt ist hochriskant. Nicht erst seit dem Swissair-Debakel wissen wir, dass die Beschränkung der Investitionen fast aller Gesellschaften auf Bürobauten in einem einzigen Zentrum heikel ist. Anscheinend fehlt das Begriffspaar Klumpenrisiko und Risikoverteilung in der Denkweise der megalomanen Firmenbauer. Die Nachahferstrategie (Neudeutsch „me-too-strategy“) könnte für die hauptsächlich im Grossraum Zürich investierenden Firmen zum Problem werden.

**Konzentrationstendenzen:** Vielleicht bestehen bereits zu viele kotierte Immobilienaktiengesellschaften. Immer wieder wird über Fusionen spekuliert. Leider wurde der sinnvolle Zusammenschluss von Feldschlösschen-Hürlimann mit der SPS vereitelt. Aus ihr wäre eine Gruppe mit einem Anlagenvolumen von fast CHF 2.5 Mia entstanden. Damit wäre SPS nahe an den SIMA (den grössten Immobilienfonds) gerückt.

## **Bereinigung und Fusionen im Fondssektor**

Immobilienfonds reagieren auf die Herausforderung der neuen Immobilienaktiengesellschaften vor allem mit Käufen von Liegenschaften und Zusammenschlüssen. Die folgenden fünf Fusionen sind angekündigt oder befinden sich bereits im Gang (in Klammern die Verkehrswerte der Liegenschaften):

- FIR, FIR 1970 und Clair Logis (CHF 440 Mio)
- Foncipars Série Ancienne und Foncipars Série II (CHF 550 Mio)
- Anfos 1 und Anfos 2 (CHF 620 Mio)
- SIAT, SIAT 63 und Swissmobil Serie D (CHF 1.5 Mia)
- SIMA, Swissreal, Swissmobil 1961 und Swissmobil NS (CHF 4.7 Mia)

Der Fond Réalité wird liquidiert, nachdem Verhandlungen über eine Fusion mit anderen Fonds nichts fruchteten. Nach all diesen Bereinigungen wird sich die Zahl der in der Schweiz tätigen Immobilienfonds von 30 auf 20 verringern.

Wie in unserem letzten Bericht erwähnt, wäre es tatsächlich voreilig, Immobilienfonds bereits abzuschreiben. Das Gegenteil ist der Fall. Zwar sind die Fonds nicht sonderlich rentabel, sie weisen aber eine deutlich breitere und damit bessere Risikostreuung auf als die kotierten Gesellschaften und sie sind ihrer tiefen Verschuldung wegen gut gerüstet für weitere Expansionschritte.

Mit mehr als zwei Drittel Marktanteil - gemessen sowohl an den Mieteinnahmen als auch an den Anlagewerten - dominieren die Fonds nicht nur den Gesamtmarkt, mit dem SIMA stellen sie auch das grösste Gefäss überhaupt.

Mit der in Gang befindlichen Fusion mit drei weiteren Fonds wird der SIMA auf eine Anlagegrösse von mehr als CHF 4.7 Mia anwachsen.

Indirekte Geldanlage in Immobilien (CH) in % bzw. Mio CHF	2001	Markt-	Mieten	Buch-	Verkehrs-	Wohn-
		anteil	pa	wert	wert	an-
		MA	ME pa	BW	VW	WAT
Immo Vision Basel	AG	0.26%	3.663	49.9	53.4	80%
Swissfonds 2	Fonds	0.31%	4.386	49.8	63.5	100%
REVIT	Fonds	0.39%	5.537	55.8	77.7	100%
Clair-Logis	Fonds	0.40%	5.672	66.6	69.4	100%
FIR 1970	Fonds	0.46%	6.526	58.4	79.0	100%
UNIM	Fonds	0.46%	6.541	49.1	74.2	90%
Centralfonds	Fonds	0.53%	7.538	79.3	97.7	89%
Wellinvest Basel	AG	0.54%	7.654	82.2	127.8	kA
Swissinvest	Fonds	0.57%	7.985	115.2	130.0	100%
Swissfonds 1	Fonds	0.58%	8.174	85.8	113.9	100%
LO Holding SA	AG	0.62%	8.752	96.0	96.0	kA
Agruna Zug	AG	0.72%	10.107	99.3	150.0	75%
Réalité	Fonds	0.77%	10.930	156.0	150.6	86%
MI-Fonds Immo	Fonds	0.95%	13.444	188.3	202.4	81%
Coop Immofonds	Fonds	0.98%	13.836	177.8	226.6	90%
UBS Foncipars S. II	Fonds	1.04%	14.650	130.8	187.4	100%
Swissimmobil S. D (1)	Fonds	1.10%	15.502	84.2	211.8	89%
UBS Anfos 2	Fonds	1.26%	17.777	180.1	255.4	80%
IMMOVIT	Fonds	1.28%	18.139	239.6	281.2	81%
Siat 63	Fonds	1.29%	18.203	220.5	274.0	67%
Wardeck Invest Basel	AG	1.35%	19.045	335.0	335.0	39%
UBS Swissreal	Fonds	1.61%	22.739	356.4	378.1	16%
FIR	Fonds	1.63%	23.060	160.3	290.6	95%
UBS Swissimmobil 1961	Fonds	1.68%	23.667	277.8	357.2	85%
UBS Anfos 1	Fonds	1.77%	25.012	266.7	364.2	87%
Solvalor 61	Fonds	1.91%	26.944	352.2	372.3	90%
UBS Foncipars S. A.	Fonds	1.95%	27.567	229.4	363.6	83%
Immofonds	Fonds	2.41%	33.980	401.1	553.2	95%
Swissca Ifca	Fonds	2.63%	37.124	406.9	529.5	92%
Swiss Re ImmoPLUS	Fonds	2.88%	40.681	595.8	626.9	15%
Allreal	AG	3.59%	50.700	1'025.5	1'025.5	35%
La Foncière	Fonds	3.92%	55.427	384.5	681.4	85%
REG	AG	4.33%	61.171	710.3	710.3	10%
Siat	Fonds	4.43%	62.608	754.7	998.1	64%
UBS Swissimmobil nS	Fonds	4.49%	63.399	616.1	930.9	60%
Maag Holding Zürich	AG	5.03%	71.100	1'042.8	1'042.8	0%
Interswiss (1)	Fonds	5.53%	78.135	1'169.7	1'246.1	39%
SPS Swiss Prime Site	AG	5.67%	80.084	1'730.5	1'730.5	2%
Intershop Holding W'thur	AG	5.93%	83.813	1'022.5	1'022.5	9%
PSP	AG	8.49%	119.843	2'264.5	2'264.5	5%
UBS SIMA	Fonds	14.25%	201.191	2'472.2	3'036.6	58%
Summe = Marktgrösse		100.0%	1'412	18'840	21'781	
Marktanteil Fonds		63.5%	896	10'381	13'223	
Marktanteil Immo-AGs		36.5%	516	8'458	8'558	

# Immo Visions Index der Schweizer Immobilienfonds (IVISIF)

## Benchmark für den Vergleich indirekter Immobilieninvestitionen

Im letzten Geschäftsbericht haben wir den Immo Vision Index der Schweizer Immobilienfonds (IVISIF) vorgestellt. Mit ihm soll die Gesamrentabilität aller Immobilienfonds veranschaulicht und - anhand von Einzelkennzahlen - die Vergleichbarkeit untereinander ermöglicht werden.

### Zur Methodik:

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 sämtliche für die Berechnung der einzelnen Kennzahlen notwendigen Daten publizieren, wurden die jeweiligen Fonds, welche eine relevante Zahl nicht publiziert haben, aus der Gewichtung ausgenommen, womit die betreffende Einzelindexzahl den gewogenen Durchschnitt auf einer verkleinerten Basis angibt.

## Resultate des Gesamtvergleichs für das Jahr 2001:

Anzahl Fonds im Index	30	Spanne	
Summe der Fondsmieteinnahmen (in Mio CHF)	896.4	von	bis

### Folgende Zahlen in % der jährlichen Mieteinnahmen

Sonderaufwand Fonds ohne Liegenschaftsverwaltung (20 F)	5.7	3.2	12.5	2.2
Kosten für die Liegenschaftsverwaltung (nur 20 Fonds)	5.3	3.8	7.0	4.9
Sonderaufwand Fonds mit Liegenschaftsverwaltung (TER)	11.2	7.6	13.7	7.1
Steuerliche Belastung der Fonds (nur 26 Fonds)	6.7	1.4	16.4	6.6
Summe Abschreibungen und Rückstellungen	6.2	-11.3	51.0	13.6
Technischer Immobilienaufwand	23.2	10.6	47.4	25.2
Zinsbelastung Hypotheken	9.8	1.5	27.2	44.3
Hypothekenbelastung gemessen am Verkehrswert	18.4	0.0	44.7	72.3
Wohnanteil an den Gesamtanlagen	68.5	15.0	100.0	80.0

<b>Wertzuwachs aller Fonds incl. Ausschüttung</b>	<b>4.41 %</b>		<b>10.0 %</b>
<b>Stand des IVISIF-Index (Index 1997 = 100)</b>	<b>119.13</b>		<b>142.71</b>

### **Grundlagen des Index:**

Ausgangsbasis: 1997 = 100

Anzahl Fonds: 30 von 31 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 letzten Geschäftsbericht Seiten 32 - 33.

## **Die Zahlen im einzelnen oder wie 30 Immobilienfonds und die Immo Vision gearbeitet haben**

### **Folgende Kennzahlen wurden errechnet:**

- Sonderaufwand der Fonds (für 20 Fonds)
- Kosten der Liegenschaftsverwaltung (für 20 Fonds)
- Sonderaufwand der Fonds mit Liegenschaftsverwaltung. Dieser Aufwand entspricht in etwa der TER, der „Total Expenses Ratio“, das sind die Gesamtkosten die ein Fonds für die Verwaltung der ihm anvertrauten Gelder aufwendet (für alle Fonds)
- Steuerliche Belastung der Fonds (für 26 Fonds)
- Summe von Abschreibungen und Rückstellungen (für alle Fonds)
- Technischer Immobilienaufwand (für alle Fonds)
- Zinsaufwand für Hypothekarzinsen (für alle Fonds)
- Hypothekenbelastung gemessen am Verkehrswert (für alle Fonds)
- Wohnanteil an den Gesamtanlagen (für alle Fonds)

### Verschuldungsgrad und Zinsaufwand für Fremdkapital

Die maximale Verschuldung von Immobilienfonds - vom Verkehrswert der Liegenschaften berechnet - ist gesetzlich auf 50 % begrenzt. Mit dieser Vorschrift soll die Rückzahlung der Anteilscheine sichergestellt werden.

Die meisten Fonds setzen traditionell wenig Fremdkapital ein. Aufgrund der Konkurrenz in Form von Immobilienaktiengesellschaften, die mit dem Einsatz von Fremdkapital eine grössere Rendite auf dem Eigenkapital erzielen können (mindestens solange die Zinsen tief sind), haben mehrere Fonds ihren Fremdkapitaleinsatz erhöht.

Der Verschuldungsgrad aller Fonds stieg von 13.0 % im Jahr 2000 auf 18.4 % im Jahr 2001. Der gesamte Zinsaufwand aller Fonds erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 7.79 % auf 9.81 %.

Acht Fonds wiesen eine Verschuldung von mehr als 30 % auf (im Vorjahr sechs). Die einzelnen Verschuldungsgrade schwanken zwischen 0 und 44.7 %. Spitzenreiter UBS Swissfonds 1 erhöhte den Verschuldungsgrad noch einmal und zwar von 40.6 % auf 44.7 %.

Bei der **Immo Vision Basel AG** sank der Verschuldungsgrad von 74.2 % leicht auf 72.1 %. Der Zinsaufwand fiel von 50.4 % der Mieteinnahmen auf 44.3 %.

#### Der fondsspezifische Aufwand (ohne Liegenschaftsverwaltung)

Die Zahlen für die Liegenschaftsverwaltung und den Sonderaufwand für die Fondskonstruktion können nicht mehr mit früheren Jahren verglichen werden. Die zehn von der UBS verwalteten Fonds publizieren nur noch eine Gesamtzahl, in der die Kosten für Liegenschaftsverwaltung, Fondsleitung, Depotbank und Schätzungen zusammengefasst werden.

Der durch die besondere Fondskonstruktion verursachte Sonderaufwand macht für die 20 Fonds, die diese Zahlen noch publizieren im gewogenen Durchschnitt 5.69 % aus (4.56 % im Vorjahr).

Als günstigster Fonds arbeitet diesmal La Foncière mit nur 3.2 %, als teuerster erwies sich erneut der SwissRe ImmoPlus mit 8.7 %. Im Vorjahr reichte die Spanne des fondsspezifischen Aufwandes von 3.0 % bis 8.5 % der gesamten Mieteinnahmen.

Verglichen damit weist die **Immo Vision Basel AG** einen Aufwand für die AG (VR, Revision, GV und Werbung) von 2.2 % der Einnahmen aus.

#### Fondsspezifischer Aufwand einschliesslich Liegenschaftsverwaltung (TER)

Der gewogene Gesamtaufwand für Liegenschafts- und Fondsverwaltung zusammen kann auch als TER (Total Expenses Ratio) bezeichnet werden. Er ist von 10.25 % auf 11.22 % der Mieteinnahmen im Jahr 2001 gestiegen.

Als günstigster Fonds schneidet der Centralfonds mit nur 7.6 % der Einnahmen ab. Als teuerster Fonds findet sich mit 13.7 % (im Vorjahr 13.4 %) erneut der SwissRe Immo Plus.

Verglichen damit liegt die **Immo Vision Basel AG** mit bescheidenen 7.1 % der Einnahmen wieder tiefer als der günstigste Fond.

### Steuern

Die Fonds als ganzes weisen einen leicht höheren steuerlichen Aufwand aus. Im gewogenen Durchschnitt müssen 6.66 % der Mieteinnahmen aufgewendet werden, gegenüber 6.39 % im Vorjahr.

Die 26 Fonds, die die Steuern separat aufführen, weisen Steuern in der Grössenordnung von 1.4 % (erneut MI Fonds Immo und Swissinvest) bis 16.4 % (FIR 1970) aus. Bei sieben Fonds lag die Steuerbelastung zwischen 1.4 und 4.5 %, bei neun zwischen 5.5 und 9.3 % und bei den übrigen zehn zwischen 10.1 und 15.4 %.

Die steuerliche Belastung bei der **Immo Vision Basel AG** hat von 5.9 % auf 6.6 % zugenommen.

### Abschreibungen und Rückstellungen

Abschreibungen werden nur von wenigen Fonds vorgenommen. Viel wichtiger für sie sind die Rückstellungen. Wir behandeln diese beiden Posten - die miteinander ja eng verwandt sind - zusammen.

Nach dem starken Rückgang im vergangenen Jahr konnten diesmal wieder Rückstellungen in erheblichem Mass gebildet werden. Die Abschreibungen und Rückstellungen nahmen auf 6.23 % zu (Vorjahr 1.09 % der Mieteinnahmen).

Elf Fonds haben bei der Position „Abschreibungen und Rückstellungen“ netto immer noch mehr aufgelöst als neu gebildet und zwar im Ausmass von bis zu - 11.3 % der Mieteinnahmen. Auf der positiven Seite befinden sich die 18 Fonds, die netto Abschreibungen und Rückstellungen tätigen konnten. Vier Fonds im Ausmass von deutlich mehr als 10 % mit dem UBS Sisreal (51 %) als Spitzenreiter.

Bei der **Immo Vision Basel AG** lag dieser Posten mit 13.6 % wieder deutlich höher als im Vorjahr (8.3 %).

### Technisch bedingter, reiner Liegenschaftenaufwand

Ab 2001 schliesst diese Zahl die Steuern nicht mehr mit ein, da diese ja separat behandelt werden. Die Fonds insgesamt wendeten 23.2 % der Mieteinnahmen auf (29.8 % im Vorjahr, allerdings mit Steuern). Die Spanne der einzelnen Fonds reichte von 10.6 % (Swissreal) bis 47.4 % (Centralfonds).

Die **Immo Vision Basel AG** hat hier 25.2 % der Einnahmen (ohne Steuern) aufgewendet (im Vorjahr 26.1 % mit Steuern).

### 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 30 Immobilienfonds ist gegenüber dem Vorjahr leider wieder gefallen und zwar neu auf 4.41 % (im Vorjahr 4.76 %).

Neun Fonds steigerten ihren inneren Wert um 0.8 bis 3.9 %, acht Fonds zwischen 4.2 und 5.0 %, acht Fonds zwischen 5.4 und 6.7 %. Spitzenwerte erreichten fünf Fonds, nämlich Swissreal mit 7.2 %, UNIM mit 7.6 %, La Foncière mit 7.7 %, SwissRe ImmoPlus mit 8.0 % und FIR mit 9.4 %.

Auch diesmal reichte kein einziger Fonds an die **Immo Vision Basel AG** heran, die ihren Wert um 10.0 % steigern konnte.

### Schütten die Fonds nur Gewinn oder auch Substanz aus?

Trotz dem besseren Umfeld für Immobilieninvestitionen weisen 13 von 30 Fonds nach der Ausschüttung einen geringeren Inventarwert auf als vor einem Jahr. Im Vorjahr waren es immerhin noch 16 von 30 Fonds. Diese Fonds bezahlten somit wiederum einen Teil der Ausschüttung mit der eigenen Substanz.

## **Kommentar**

Als Ganzheit betrachtet haben die Fonds im Geschäftsjahr 2001 bzw. 2000/2001 leider wieder etwas schlechter gearbeitet, als im Jahr zuvor. Die Durchschnittsrendite des Gesamtsektors fiel um 35 Basispunkte oder 0.35 % auf neu noch 4.41 %. Die immer noch labile Wirtschaftslage führte dazu, dass die Fonds den Vorteil der geringen Verschuldung (rund 18 % vom Verkehrswerts der Liegenschaften) kaum ausspielen können, da die Kapitalzinsen unter diesen wirtschaftlichen Bedingungen kaum ansteigen dürften.

Es ist für uns unbegreiflich, dass immer noch zu viele Fonds Ausschüttungen vornehmen, die gar nicht verdient worden sind. Ausgerechnet jetzt, da in der Immobilienwirtschaft - vielleicht nur kurzfristig - wieder etwas bessere Zeiten angebrochen sind. Sollten wieder härtere Zeiten über die Immobilienwirtschaft hereinbrechen (das wünscht sicherlich niemand, von der Erfahrung her sollte dieses Szenario aber nicht ausgeschlossen werden), dürfte sich

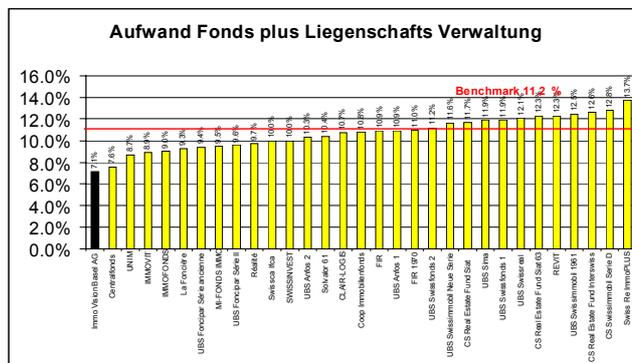
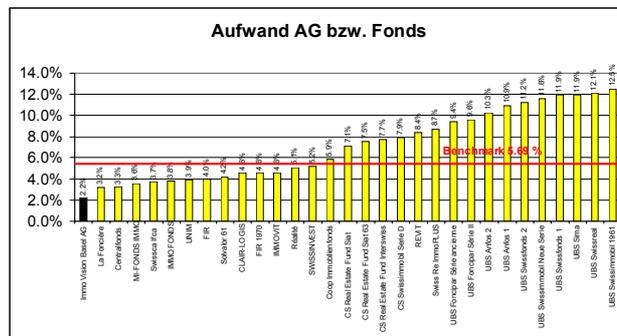
eine solche Taktik bitter rächen. Derlei kurzfristige Politik hat viel mit Kurspflege zu tun, aber wenig mit verdienten Gewinnen und geht im Wortsinn an die Substanz.

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 wesentlich stärker als alle 30 untersuchten Fonds.**

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

HRR/HRH



Fondsvergleich 2001 mit Index und Benchmark

	Immo Vision Basel AG					Index	30 UBS	29 RE- VIT
Jahr:	"01-02	00-01	99-00	98-99	97-98	Bench- mark 2001	Swiss- fonds 2 00-01	2001
<b>Einnahmen = Umsatz</b>								
Nettomieten pa in Mio CHF (Ist)	3.66	3.65	1.75	1.38	1.02		<b>4.39</b>	<b>5.54</b>
Mieten	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	100%		94.0%	100.0%
Aktiviere 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%	1.2%	0.0%		1.9%	0.0%
Sonstige Erträge	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%		4.1%	0.0%
<b>Ausgaben Immo bezogen</b>	<b>89.6%</b>	<b>87.7%</b>	<b>89.0%</b>	<b>90.8%</b>	<b>85.5%</b>	<b>50.01%</b>	<b>35.2%</b>	<b>57.1%</b>
Hypozinsen	44.3%	50.4%	38.1%	41.2%	39.5%	8.71%	5.4%	20.1%
Darlehenszinsen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.10%	0.5%	1.7%
Unterhalt/Reparatur	16.7%	12.5%	14.2%	15.2%	6.6%	13.39%	11.0%	16.6%
Liegenschaftenaufwand	2.2%	1.8%	1.5%	2.8%	3.0%	6.73%	3.4%	3.1%
Verwaltungsaufwand Immo	4.9%	4.9%	4.9%	6.3%	7.6%	5.28%	0.0%	3.8%
Steuern/Abgaben	<b>6.6%</b>	<b>5.9%</b>	<b>8.4%</b>	<b>3.2%</b>	<b>5.6%</b>	<b>6.66%</b>	<b>10.6%</b>	<b>7.9%</b>
Abschreibungen	7.6%	8.3%	16.5%	21.0%	18.4%	0.57%	0.0%	2.6%
Rückstellungen	6.0%	2.9%	4.1%	0.0%	1.9%	10.42%	4.0%	1.3%
Sonstiger Aufwand	1.4%	0.9%	1.3%	1.2%	2.9%	0.23%	0.4%	0.0%
Verwaltungsaufwand AG	2.2%	2.1%	1.6%	0.8%				
Schätzungsaufwand							0.0%	0.6%
Vergütung Fondsleitung							11.2%	7.2%
Vergütung Depotbank							0.0%	0.6%
<b>Nettoertrag</b>	<b>14.2%</b>	<b>13.1%</b>	<b>13.6%</b>	<b>8.4%</b>	<b>14.6%</b>		<b>0.0%</b>	<b>34.5%</b>
A Zinsaufwand	44.3%	50.4%	38.1%	41.2%	39.5%	9.81%	5.9%	21.8%
B Abschreibungen/Rückstellung	<b>13.6%</b>	<b>11.1%</b>	<b>20.7%</b>	<b>19.8%</b>	<b>20.3%</b>	<b>6.23%</b>	<b>2.1%</b>	<b>3.9%</b>
C Technischer Immoaufwand	25.2%	26.1%	30.3%	28.6%	25.7%	23.23%	14.7%	23.5%
D Aufwand AG bzw Fonds	<b>2.2%</b>	<b>2.1%</b>	<b>1.6%</b>	<b>0.8%</b>	<b>0.0%</b>	<b>5.69%</b>	<b>11.2%</b>	<b>8.4%</b>
E Aufwand D plus Lieg-Verwaltung	<b>7.1%</b>	<b>7.1%</b>	<b>6.5%</b>	<b>7.1%</b>	<b>7.6%</b>	<b>11.22%</b>	<b>11.2%</b>	<b>12.3%</b>
F Gewinn	14.2%	13.1%	13.6%	8.4%	14.6%	41.37%	0.0%	34.5%
<b>Cash Flow (Summen B+F)</b>	<b>27.8%</b>	<b>24.2%</b>	<b>34.2%</b>	<b>28.2%</b>	<b>34.9%</b>	<b>47.61%</b>	<b>2.1%</b>	<b>38.4%</b>
Inventar/Innerer Wert Vorjahr	183.6	170.0	157.1	143.1	131.1		1016.5	1348.7
Ausschüttung lfd Jahr	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		50.0	57.0
Inventarwert Berichtsjahr	202.0	183.6	170.0	157.1	143.1		1014.0	1359.2
Wertzuwachs incl. Ausschüttung	10.0%	8.0%	8.2%	9.8%	9.2%	4.41%	4.7%	5.0%
Kapsatz im Durchschnitt	7.10%	7.04%	7.05%	7.24%	7.30%	6.94%	7.00%	7.74%
Hypobelastung auf Verkehrswert	72.3%	74.2%	65.9%	60.2%	70.5%	18.42%	12.6%	34.0%
Wohnanteil in %	80%	80%	90%			68%	100%	100%

28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18
Clair- Logis 00-01	UNIM 2001	Swiss- invest 00-01	FIR 1970 00-01	Central fonds 2001	UBS Swiss- fonds 1 00-01	Ré- alité 00-01	MI- Fonds Immo 2001	Coop Immo- fonds 2001	UBS Fonci- pars II 2001	Swiss- immo- bil D 2001
<b>Kurz- jahr</b>										
<b>5.67</b>	<b>6.54</b>	<b>7.99</b>	<b>6.53</b>	<b>7.54</b>	<b>8.17</b>	<b>10.93</b>	<b>13.44</b>	<b>13.84</b>	<b>14.65</b>	<b>15.50</b>
91.4%	99.8%	98.7%	94.3%	85.8%	98.1%	93.5%	96.7%	97.9%	89.9%	97.7%
0.0%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
5.6%	0.0%	0.0%	3.7%	12.4%	0.7%	1.9%	3.3%	1.8%	7.7%	1.3%
3.0%	0.2%	0.8%	2.1%	1.8%	1.2%	4.7%	0.0%	0.3%	2.4%	0.9%
<b>66.8%</b>	<b>67.3%</b>	<b>46.8%</b>	<b>53.4%</b>	<b>74.6%</b>	<b>46.9%</b>	<b>67.7%</b>	<b>51.1%</b>	<b>41.4%</b>	<b>47.9%</b>	<b>46.8%</b>
11.5%	18.7%	25.1%	4.1%	15.5%	2.3%	27.2%	16.7%	8.0%	6.8%	0.0%
0.7%	0.0%	0.5%	0.0%	1.5%	18.4%	0.0%	2.0%	0.0%	0.0%	1.5%
10.2%	13.5%	10.4%	8.1%	33.1%	9.5%	9.2%	20.1%	12.4%	17.3%	11.0%
8.7%	23.5%	4.2%	9.1%	9.5%	4.2%	9.8%	1.7%	15.0%	9.0%	9.9%
6.1%	4.8%	4.8%	6.4%	4.3%	0.0%	4.6%	5.9%	4.9%	0.0%	4.9%
<b>15.1%</b>	<b>0.0%</b>	<b>1.4%</b>	<b>16.4%</b>	<b>5.8%</b>	<b>8.0%</b>	<b>14.9%</b>	<b>1.4%</b>	<b>0.0%</b>	<b>11.0%</b>	<b>11.0%</b>
0.0%	0.0%	0.4%	2.9%	4.5%	0.0%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
14.4%	6.9%	0.0%	6.0%	0.0%	4.4%	0.0%	3.3%	0.6%	3.8%	8.4%
0.2%	0.1%	0.0%	0.3%	0.4%	0.1%	1.0%	0.1%	0.6%	0.1%	0.2%
1.2%	0.7%	1.0%	1.1%	0.5%	0.0%	1.1%	0.6%	1.0%	0.0%	0.7%
2.9%	3.0%	3.3%	3.0%	2.1%	11.9%	2.7%	2.2%	3.4%	9.6%	6.5%
0.4%	0.2%	0.8%	0.5%	0.7%	0.0%	1.2%	0.8%	1.5%	0.0%	0.7%
28.5%	28.6%	48.0%	42.0%	22.1%	41.2%	27.2%	45.3%	52.7%	42.5%	45.4%
12.2%	18.7%	25.6%	4.1%	16.9%	20.8%	27.2%	18.7%	8.0%	6.8%	1.5%
<b>8.8%</b>	<b>6.9%</b>	<b>0.4%</b>	<b>5.3%</b>	<b>-8.0%</b>	<b>3.7%</b>	<b>-1.1%</b>	<b>0.0%</b>	<b>-1.2%</b>	<b>-3.8%</b>	<b>7.1%</b>
25.3%	41.9%	19.4%	23.9%	47.4%	13.8%	24.7%	27.8%	32.8%	26.4%	25.9%
<b>4.6%</b>	<b>3.9%</b>	<b>5.2%</b>	<b>4.6%</b>	<b>3.3%</b>	<b>11.9%</b>	<b>5.1%</b>	<b>3.6%</b>	<b>5.9%</b>	<b>9.6%</b>	<b>7.9%</b>
<b>10.7%</b>	<b>8.7%</b>	<b>10.0%</b>	<b>11.0%</b>	<b>7.6%</b>	<b>11.9%</b>	<b>9.7%</b>	<b>9.5%</b>	<b>10.8%</b>	<b>9.6%</b>	<b>12.8%</b>
28.5%	28.6%	48.0%	42.0%	22.1%	41.2%	27.2%	45.3%	52.7%	42.5%	45.4%
<b>37.3%</b>	<b>35.5%</b>	<b>48.5%</b>	<b>47.3%</b>	<b>14.2%</b>	<b>44.9%</b>	<b>26.2%</b>	<b>45.3%</b>	<b>51.5%</b>	<b>38.7%</b>	<b>52.4%</b>
665.5	3644.9	232.0	601.9	2611.5	879.4	188.3	141.4	421.4	2013.7	5934.2
25.0	180.0	12.0	27.0	110.0	49.0	6.7	7.0	16.0	92.0	<b>295.1</b>
678.7	3740.7	221.9	597.7	2654.8	871.6	188.6	143.4	417.7	2055.7	6067.4
5.7%	7.6%	0.8%	3.8%	5.9%	4.7%	3.7%	6.4%	2.9%	6.7%	7.2%
8.18%	8.68%	6.14%	8.26%	7.25%	7.05%	7.52%	7.19%	6.11%	7.21%	7.32%
26.8%	37.5%	35.8%	10.5%	35.4%	44.7%	42.5%	29.5%	12.1%	20.0%	0.0%
100%	90%	100%	100%	89%	100%	86%	81%	90%	100%	89%

	Index	17	16	15	14	13	12
	Bench-	UBS	UBS	IMMO-	Siat	UBS CH	FIR
	mark	Anfos	Swiss-	VIT	63	immo-	
Jahr:	2001	2	real	00-01	00-01	bil 61	2001
	2001	00-01	2001	00-01	00-01	2001	2001
<b>Einnahmen = Umsatz</b>							
Nettomieten pa in Mio CHF (Ist)		<b>17.78</b>	<b>22.74</b>	<b>18.14</b>	<b>18.20</b>	<b>23.67</b>	<b>23.06</b>
Mieten		87.4%	96.2%	96.2%	95.4%	95.3%	94.0%
Aktivierete Bauzinsen		0.5%	0.2%	0.0%	0.0%	1.6%	0.0%
Kapitalgewinne, realisiert		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Auflösung von Rückstellungen		11.1%	1.2%	3.1%	4.6%	2.1%	4.6%
Sonstige Erträge		1.0%	2.4%	0.8%	0.0%	1.1%	1.5%
<b>Ausgaben Immobezogen</b>	<b>50.01%</b>	<b>38.2%</b>	<b>87.9%</b>	<b>75.7%</b>	<b>47.8%</b>	<b>31.7%</b>	<b>64.6%</b>
Hypoziinsen		8.71%	5.7%	10.2%	17.0%	14.7%	4.0%
Darlehenszinsen		1.10%	0.1%	5.8%	0.3%	1.4%	0.0%
Unterhalt/Reparatur		13.39%	20.4%	5.5%	9.3%	10.6%	14.0%
Liegenschaftenaufwand		6.73%	3.1%	5.1%	6.7%	4.7%	8.0%
Verwaltungsaufwand Immo		5.28%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	7.0%
Steuern/Abgaben		6.66%	<b>6.2%</b>	<b>8.8%</b>	<b>5.5%</b>	<b>6.2%</b>	<b>14.8%</b>
Abschreibungen		0.57%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.9%
Rückstellungen		10.42%	2.2%	52.5%	32.5%	5.3%	11.9%
Sonstiger Aufwand		0.23%	0.6%	0.0%	0.2%	0.0%	0.1%
Verwaltungsaufwand AG							
Schätzungsaufwand			0.0%	0.0%	0.5%	0.0%	0.6%
Vergütung Fondsleitung			10.3%	12.1%	3.7%	6.6%	2.9%
Vergütung Depotbank			0.0%	0.0%	0.4%	0.0%	0.5%
<b>Nettoertrag</b>		<b>51.5%</b>	<b>0.0%</b>	<b>19.6%</b>	<b>44.7%</b>	<b>55.8%</b>	<b>31.5%</b>
A Zinsaufwand	9.81%	5.8%	16.0%	17.3%	16.4%	7.4%	4.0%
B Abschreibungen/Rückstellung	6.23%	<b>-8.9%</b>	<b>51%</b>	<b>29.4%</b>	<b>-4.4%</b>	<b>3.2%</b>	<b>12.3%</b>
C Technischer Immoaufwand	23.23%	24.0%	10.6%	20.5%	24.9%	15.3%	29.0%
D Aufwand AG bzw Fonds	5.69%	<b>10.3%</b>	<b>12.1%</b>	<b>4.6%</b>	<b>7.5%</b>	<b>12.5%</b>	<b>4.0%</b>
E Aufwand D plus Lieg-Verwaltung	11.22%	<b>10.3%</b>	<b>12.1%</b>	<b>8.9%</b>	<b>12.3%</b>	<b>12.5%</b>	<b>10.9%</b>
F Gewinn	41.37%	51.5%	0.0%	19.6%	44.7%	55.8%	31.5%
<b>Cash Flow (Summen B+F)</b>	<b>47.61%</b>	<b>42.6%</b>	<b>51.2%</b>	<b>49.0%</b>	<b>40.3%</b>	<b>59.0%</b>	<b>43.7%</b>
Inventar/Innerer Wert Vorjahr		164.9	178.7	1697.6	1724.6	1555.0	898.5
Ausschüttung lfd Jahr		8.4	10.0	84.0	79.0	69.0	35.0
Inventarwert Berichtsjahr		167.5	175.6	1706.1	1685.8	1510.0	948.1
Wertzuwachs incl. Ausschüttung	4.41%	6.6%	3.9%	5.4%	2.3%	1.5%	9.4%
Kapsatz im Durchschnitt	6.94%	7.07%	6.99%	6.50%	6.64%	6.64%	8.28%
Hypobelastung auf Verkehrswert	18.42%	15.7%	40.0%	28.4%	25.1%	16.3%	9.0%
Wohnanteil in %	68%	80%	16%	81%	67%	85%	95%

11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
UBS	UBS	Sol-	Immo-	Swiss-	SwissRe	La	SIAT	UBS CH	Inter-	UBS
Anfos	Fonci-	valor	fonds	ca	Immo	Fon-		immo	swiss	SIMA
1	pars SA	61	00-01	lfca	PLUS	cière	00-01	bil nS	2001	2001
00-01	2001	00-01	00-01	00-01	00-01	00-01	00-01	2001	2001	2001
<b>Kurzjahr</b>										
<b>25.01</b>	<b>27.56</b>	<b>26.94</b>	<b>33.98</b>	<b>37.12</b>	<b>40.68</b>	<b>55.43</b>	<b>62.61</b>	<b>63.40</b>	<b>78.14</b>	<b>201.2</b>
90.5%	83.8%	97.4%	86.6%	98.3%	98.2%	92.7%	92.6%	94.9%	96.4%	90.2%
0.4%	0.2%	0.0%	0.0%	0.3%	0.0%	0.0%	1.3%	0.5%	1.6%	1.0%
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
7.5%	15.0%	0.3%	8.5%	0.8%	1.3%	6.6%	6.1%	4.0%	1.9%	6.2%
1.6%	1.1%	2.3%	4.9%	0.7%	0.5%	0.8%	0.0%	0.7%	0.1%	2.7%
<b>41.7%</b>	<b>51.0%</b>	<b>65.7%</b>	<b>48.0%</b>	<b>54.3%</b>	<b>44.8%</b>	<b>62.2%</b>	<b>41.7%</b>	<b>36.5%</b>	<b>39.2%</b>	<b>50.5%</b>
7.3%	5.1%	22.5%	9.4%	14.1%	16.4%	8.1%	9.3%	1.9%	9.3%	4.7%
3.8%	0.0%	0.0%	0.1%	0.4%	0.8%	0.0%	2.3%	0.0%	2.7%	0.3%
16.0%	23.8%	7.5%	16.6%	25.1%	6.0%	17.8%	14.4%	11.2%	10.5%	11.9%
4.3%	8.1%	13.5%	6.6%	7.8%	4.6%	6.3%	4.3%	7.1%	7.8%	6.0%
0.0%	0.0%	6.2%	5.2%	6.3%	4.9%	6.0%	4.6%	0.0%	4.9%	0.0%
<b>4.4%</b>	<b>10.1%</b>	<b>12.4%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>2.7%</b>	<b>11.8%</b>	<b>6.7%</b>	<b>9.3%</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.6%</b>
0.0%	0.0%	3.3%	0.0%	0.0%	0.0%	3.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.2%
5.8%	3.7%	0.1%	9.8%	0.0%	9.6%	7.9%	0.1%	7.0%	0.5%	23.6%
0.2%	0.2%	0.3%	0.3%	0.6%	0.0%	0.9%	0.1%	0.0%	0.1%	0.2%
0.0%	0.0%	0.5%	0.4%	0.6%	0.3%	0.4%	0.4%	0.0%	0.4%	0.0%
10.9%	9.4%	2.7%	2.9%	2.2%	7.5%	2.3%	6.3%	11.6%	6.7%	11.9%
0.0%	0.0%	0.9%	0.5%	0.9%	1.0%	0.6%	0.4%	0.0%	0.7%	0.0%
47.4%	39.7%	30.1%	48.2%	42.0%	46.4%	34.5%	51.2%	51.8%	53.1%	37.6%
11.1%	5.2%	22.5%	9.5%	14.6%	17.1%	8.1%	11.5%	1.9%	12.0%	4.9%
<b>-1.7%</b>	<b>-11.3%</b>	<b>3.0%</b>	<b>1.3%</b>	<b>-0.8%</b>	<b>8.3%</b>	<b>4.7%</b>	<b>-5.9%</b>	<b>3.0%</b>	<b>-1.4%</b>	<b>17.7%</b>
20.5%	32.1%	27.6%	28.7%	39.8%	15.4%	31.0%	23.3%	18.3%	23.2%	18.1%
<b>10.9%</b>	<b>9.4%</b>	<b>4.2%</b>	<b>3.8%</b>	<b>3.7%</b>	<b>8.7%</b>	<b>3.2%</b>	<b>7.1%</b>	<b>11.6%</b>	<b>7.7%</b>	<b>11.9%</b>
<b>10.9%</b>	<b>9.4%</b>	<b>10.4%</b>	<b>9.0%</b>	<b>10.0%</b>	<b>13.7%</b>	<b>9.3%</b>	<b>11.7%</b>	<b>11.6%</b>	<b>12.6%</b>	<b>11.9%</b>
47.4%	39.7%	30.1%	48.2%	42.0%	46.4%	34.5%	51.2%	51.8%	53.1%	37.6%
<b>45.7%</b>	<b>28.4%</b>	<b>33.1%</b>	<b>49.5%</b>	<b>41.2%</b>	<b>54.7%</b>	<b>39.2%</b>	<b>45.3%</b>	<b>54.8%</b>	<b>51.8%</b>	<b>55.3%</b>
207.7	493.5	161.5	283.9	230.0	583.8	436.5	2143.1	299.1	159.8	222.0
10.3	22.0	6.1	13.5	10.5	10.0	18.3	105.0	12.8	<b>8.1</b>	10.0
209.6	478.5	162.2	286.2	229.5	620.4	451.9	2129.8	300.3	159.3	216.4
5.9%	1.4%	4.2%	5.6%	4.3%	8.0%	7.7%	4.3%	4.7%	4.8%	2.0%
6.96%	7.05%	7.47%	6.79%	6.98%	6.82%	8.13%	6.27%	6.70%	6.68%	6.69%
21.1%	13.8%	41.5%	18.1%	24.6%	29.8%	17.6%	18.4%	7.5%	22.3%	8.4%
87%	83%	90%	95%	92%	15%	85%	64%	60%	39%	58%

## Zuwachs des Inneren Werts incl. Ausschüttung 2001

