

24. JAHRESBERICHT DER
IMMO VISION BASEL AG
2018/19

Verwaltungsrat

Hans-Rudolf Roth, Binningen
Präsident

Stefan Schmid, Basel

Prof. Dr. Ulrike Schröer, Liestal

Boris Voirol, Horn (TG)

Revisionsstelle

Testor Treuhand AG
Holbeinstrasse 48 | 4051 Basel

Investors Relations und Aktienhandel

Hans-Rudolf Roth
Roth Vermögensverwaltung und Anlageberatung
Bruderholzallee 169, 4059 Basel
Telefon: 061 363 22 11 vormittags

Immo Vision Basel AG

Bruderholzallee 169 | 4059 Basel
T 061 361 43 01
info@immo-vision.ch | www.immo-vision.ch

Mitarbeiterinnen

Lisa Kerst, Liegenschaftsverwalterin
Nicole Manco, Liegenschaftsverwalterin
Michèle Hazler, Buchhaltung
Ramona Urben, Sekretariat

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kurzform	4
Bericht des Verwaltungsrates	5
Zielsetzung der Immo Vision Basel AG	10
Grundsätze der Unternehmensführung	11
Bewertungsgrundsätze	14
Risikobeurteilung	15
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	18
Bericht über das Geschäftsjahr 2018/19	19
Mitglieder des Verwaltungsrates	25
Erfolgsrechnung	26
Bilanz per 30. Juni 2019	27
Geldflussrechnung 2018/19	28
Bilanzgewinn	29
Anhang zur Jahresrechnung	30
Bericht der Revisionsstelle	33
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr	34
Entwicklung in unseren Liegenschaften	38
Liegenschaftsverzeichnis	40
Objektangaben	41
Übersicht Mietobjekte	42
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	44
Erhöhung des inneren Werts der Aktie	46
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft	47
Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2019	48

Das Wichtigste in Kurzform

		30.6.2019	30.6.2018	Differenz
Wachstum des inneren Werts		6.23 %	5.99 %	0.24
Wachstum des IW Ø seit Gründung		7.8 %	7.9 %	
Mietertrag	in Mio.	5.845	5.913	-1.2 %
Cash-Flow	in Mio.	2.838	2.223	27.7 %
Reingewinn	in Mio.	2.067	2.414	-14.4 %
Eigenkapital	in Mio.	28.081	25.571	9.8 %
Aktienkapital, nominell	in Mio.	8.793	8.793	0.0 %
Verkehrswert Liegenschaften	in Mio.	99.507	99.099	0.3 %
davon im Kanton BS		79.2 %	78.9 %	0.4 %
davon im Kanton BL		12.8 %	13.6 %	-5.9 %
davon im Kanton AG		7.7 %	7.2 %	6.9 %
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert		37.6	39.5 %	-1.9 %
Wohnungen		289	289	–
übrige Mietobjekte		457	457	–
Gebäude		40	40	–
Mietflächen	m ²	31'631	31'631	0.0 %
Wohnflächen	m ²	20'704	20'704	0.0 %
Geschäftsflächen	m ²	10'927	10'927	0.0 %
Parking	m ²	389	389	0.0 %
Nutzung nach Sollmieten				
Wohnflächen	m ²	70.8 %	70.8 %	–
Geschäftsflächen	m ²	25.4 %	25.4 %	–
Parking	m ²	3.8 %	3.8 %	–
Parzellenflächen	m ²	21'178	21'178	–
Mietzinsausfallrate (Leerstände)		4.6 %	7.0 %	-2.39 %
Betriebsgewinnmarge	EBIT	51.08 %	50.29 %	0.79 %
Betriebsgewinnmarge mit Abschr.	EBITDA	56.13 %	74.48 %	-18.35 %
Betriebsaufwandmarge	TER	0.59 %	0.59 %	0.01 %
Eigenkapital-Rendite	ROE	10.39 %	11.81 %	-1.42 %
Gesamtkapital-Rendite	ROIC	5.71 %	6.16 %	-0.45 %

Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärin

Sehr geehrter Aktionär

Die Entwicklung des Immobilienmarktes in der Schweiz wird weiterhin durch ein rekordtiefes Zinsumfeld geprägt.

Entgegen allen Prognosen kommt es auch dieses Jahr zu keiner Leitzinserhöhung, weder bei der Europäischen Zentralbank EZB noch bei der Schweizerischen Nationalbank SNB, die genötigt ist, sich in die gleiche Richtung zu bewegen wie die EZB. Aufgrund der weltweit schwächelnden Konjunktur und der wachsenden Rezessionsgefahr hat die EZB vielmehr in Aussicht gestellt, die Leitzinsen erneut zu senken und ein neues Anleihenkaufprogramm zu beschliessen. Auch die Amerikanische Notenbank FED hat nach mehreren kleinen Leitzinserhöhungen über die letzten Jahre erstmals wieder eine Leitzinssenkung vorgenommen.

Die in vielen Ländern eingetretene konjunkturelle Eintrübung und die damit verbundene Furcht vor einer Rezession sowie der stetig eskalierende Handelskonflikt zwischen den USA und China, der sich negativ nicht nur auf die Streitparteien, sondern insbesondere auch auf alle exportorientierten Volkswirtschaften auswirkt, führte allgemein zu tieferen Zinsen mit unmittelbaren Auswirkungen auf den Hypothekemarkt. So sind denn auch in der Schweiz im letzten Halbjahr die bereits extrem tiefen Hypothekarzinsen erneut gefallen und gleichzeitig verminderte sich auch die Zinsdifferenz zwischen den kurzen und den langen Laufzeiten. Die bisher lediglich akademische Frage, ob negative Hypothekarzinsen möglich sind, ist inzwischen Realität geworden, vorerst allerdings nur für spezielle Schuldner unter besonderen Voraussetzungen.

Ungeachtet aller Imponderabilitäten in der Voraussage der künftigen Zinsentwicklung ist heute allseits unbestritten, dass sowohl das allgemeine Zinsniveau als auch die Hypothekarzinsätze noch über längere Zeit sehr tief bleiben werden und wohl dauerhaft mit niedrigen Zinsen gerechnet werden muss.

Fallende Hypothekarzinsen führten bisher stets zu höheren Immobilienpreisen. Zwar hat sich dieser Trend inzwischen etwas abgeschwächt, doch ist er weiterhin wirksam. Daneben ist für die Preisbildung bei Immobilien immer auch die Nachfrage mitbestimmend. Diese Nachfrage ist, mangels anderer attraktiver Anlagemöglichkeiten, sehr gross und wird durch die vermehrte Anwendung des Bieterverfahrens seitens der Immobilienverkäufer voll ausgereizt, was sich zusätzlich preistreibend auswirkt.

In den Immobilienmarkt fliessen neben jenem Kapital, das als Kaufpreis für Immobilien investiert wird, in grossem Umfang auch Direktinvestitionen in Neubauten, insbesondere durch institutionelle Anleger. Dadurch wurde in den letzten Jahren die Bautätigkeit, besondere im Wohnungsbau, massiv gesteigert, so dass der jährliche Zuwachs an Neubauwohnungen vom Markt bei Weitem nicht mehr absorbiert werden konnte. Folge hiervon ist der in den letzten Jahren stets gewachsene Wohnungsleerstand (derzeit mehr als 75'000 Einheiten) sowie tendenziell fallende Mietzinsen und tiefere Renditen.

Von diesen negativen Auswirkungen der überbordenden Neubautätigkeit – insbesondere im Wohnungsbereich – ist die Immo Vision Basel AG nicht betroffen, da sie entsprechend ihren Anlagerichtlinien seit ihrem Bestehen schwergewichtig in Altbauten mit Wohnungen im mittleren Preissegment an zentralen oder zentrumsnahen und verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen investiert ist. Für die von unserer Gesellschaft angebotenen Wohnungen besteht eine grosse Nachfrage, weshalb sie meist ohne Unterbruch vermietet sind und lediglich kurzzeitige Leerstände bei Mieterwechsel oder bei grösseren Renovationsarbeiten aufweisen.

Der Umstand, dass die Immo Vision Basel AG seit ihrer Gründung im richtigen Segment des Immobilienmarktes investiert ist, führte dazu, dass auch das Geschäftsjahr 2018/19 wiederum sehr erfolgreich war. Alle Kennzahlen einer erfolgreichen Geschäftstätigkeit – wie Marktwert der Immobilien, Mietzinsertrag, Cash-Flow, Eigenkapitalquote sowie Verschuldungsgrad – konnten gegenüber dem Vorjahr erneut verbessert werden. Die Einzelheiten hierzu sind aus dem nachfolgenden Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2018/19 zu entnehmen.

Erfolgreich waren im Berichtsjahr auch die stetigen Bemühungen des Verwaltungsrates, das Immobilienportfolio durch Zukauf weiterer Liegenschaften, welche die strengen Anlagekriterien der Gesellschaft erfüllen, auszubauen.

Die Immo Vision Basel AG konnte letztmals im Geschäftsjahr 2014/15 durch Zukauf der Liegenschaft Kanonengasse 27 in Basel ihr Immobilienportfolio erweitern. In den Folgejahren war es der Gesellschaft wegen der grossen und preistreibenden Nachfrage nach Renditeliegenschaften nicht mehr möglich, Wohnliegenschaften zu Preisen zu erwerben, die eine angemessene Rendite gewährleisten hätten.

Dank privater Kontakte konnte die Immo Vision Basel AG im Frühjahr 2019 zwei nach den gleichen Plänen gebaute, aneinandergrenzende Mehrfamilienhäuser mit je acht 3-Zimmerwohnungen und je acht Autoeinstellplätzen an der Neuweilerstrasse 39 und 41 in Basel – ohne dass der Verkauf öffentlich bekannt gemacht wurde und damit ohne konkurrierende Mitbewerber – zu akzeptablen Preisen erwerben.

Beide Käufe waren insofern miteinander verknüpft, als der verkaufswillige Eigentümer der Liegenschaft Neuweilerstrasse 41, Basel, aus der Zeit der Erstellung dieser Mehrfamilienhäuser ein limitiertes Vorkaufsrecht wohl zum seinerzeitigen Gesteuerungspreis an der Nachbarliegenschaft Neuweilerstrasse 39, Basel, besass, das er indessen nicht ausüben wollte, weil beide Liegenschaften nicht in sein Immobilienportfolio passten. Er hat sich deshalb gegen angemessene Abfindung in Form von Aktien der Immo Vision Basel AG bereit erklärt, auf dieses Vorkaufsrecht zu verzichten. Gleichzeitig war der Eigentümer der Liegenschaft Neuweilerstrasse 39 mit einem Verkauf der Liegenschaft zum Preis des limitierten Vorkaufsrechts an die Immo Vision Basel AG einverstanden, zumal seine Liegenschaft mit einer lebenslänglichen Nutzniessung belastet war. Derzeit führt die Immo Vision Basel AG Verhandlungen über eine vorzeitige Beendigung dieser Nutzniessung durch eine Einmalzahlung an die hochbetagte nutzniessungsberechtigte Person.

Diese etwas besonderen Verhältnisse und die Flexibilität der Immo Vision Basel AG hierauf einzutreten und eine den Umständen Rechnung tragende Lösung anzubieten haben mit dazu beigetragen, dass die beiden Mehrfamilienhäuser zu vernünftigen Preisen erworben werden konnten.

Der Antritt und die grundbuchliche Fertigung der einen Liegenschaft erfolgte per 1. Juli und der anderen per 31. Juli 2019. Damit werden diese beiden Liegenschaften erst im Jahresabschluss per 30. Juni 2020 erfolgswirksam erfasst.

Neben diesen Liegenschaftsakquisitionen tätigte die Immo Vision Basel AG auch im vergangenen Geschäftsjahr wiederum Investitionen in den Bestand der Liegenschaften ihres Portfolios. Im Berichtsjahr wurden folgende grössere Investitionen getätigt: in der Liegenschaft Wattstrasse 8, Basel, Dach- und Balkonsanierung für CHF 330'000.–; Laufenstrasse 94, Basel, Lärmschutzfenster und Fassadenrenovation für CHF 180'000.– und in der Liegenschaft Hammerstrasse 102, Basel, Dachneueindeckung der Autoeinstellhalle für CHF 300'000.–. Bei allen diesen Investitionen wird stets darauf geachtet, dass wenn möglich auch energetische Verbesserungen erzielt werden können.

Die teilweise grossen Investitionen in den Bestand der Liegenschaften in den letzten Jahren haben zu einer deutlichen Verbesserung des Allgemeinzustandes des Liegenschaftensportfolios und damit zur Wertsteigerung der Liegenschaften der Immo Vision Basel AG beigetragen.

Der Verwaltungsrat evaluiert laufend weitere Verbesserungsmöglichkeiten im Liegenschaftensbestand. Derzeit sind zwei grössere Projekte in Vorabklärung und teilweise im Stadium der generellen Planung: die Liegenschaft Laufenstrasse 94, Basel, mit dem Schliessen einer Baulücke durch Erstellen eines Anbaus; die Liegenschaft

St. Alban-Ring 162-166/Rennweg 75-79, Basel, mit dem Heizungersatz, dem partiellen Ausbau des Dachgeschosses und der eventuellen Vergrößerung der Balkone und die Liegenschaft Stellimattweg 40/44, Riehen, mit Lifterschliessung und eventuellem Dachausbau.

Der Verwaltungsrat beurteilt den Geschäftsgang im laufenden Jahr wie auch mittelfristig für die Zukunft vorsichtig optimistisch. Die langfristige Anlagestrategie der Immo Vision Basel AG, die darauf angelegt ist, schwergewichtig Wohnliegenschaften mit Wohnungen im mittleren Preissegment in der Region Basel mit einer angemessenen Rendite zu erwerben, nachhaltig in den Bestand ihrer Liegenschaften zu investieren und diese Liegenschaften in Eigenregie zu bewirtschaften, hat sich über viele Jahre bewährt und wird nach Einschätzung des Verwaltungsrates auch zukünftig zur erfolgreichen Weiterentwicklung der Gesellschaft beitragen.

Abschliessend dankt der Verwaltungsrat allen Mitarbeitenden für die im vergangenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit und den Aktionärinnen und den Aktionären für das Vertrauen, das sie der Immo Vision Basel AG entgegenbringen.

Basel, im September 2019

Hans-Rudolf Roth
Präsident des Verwaltungsrates



Zielsetzung der Immo Vision Basel AG

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

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

Zu diesem Zweck erwirbt und hält die Immo Vision Basel AG Altliegenschaften in der Nordwestschweiz, vorzugsweise reine Wohnhäuser oder Liegenschaften mit hohem Wohnanteil, sowie – bei entsprechendem Potential – auch Büro- und Gewerbeobjekte. Es können auch neue Wohnbauten erstellt werden. Mit dem Kauf von Altliegenschaften, die den qualitativen Anforderungen der Immo Vision Basel AG genügen, kann Nutzfläche – im Vergleich zu den Erstellungskosten neuer Gebäude – zu günstigeren Preisen erworben und erhalten werden, auch wenn die zu erwartenden Unterhalts- und Renovationskosten (Erneuerung alle 25 – 30 Jahre und umfassende Renovationen alle 50 – 60 Jahre) mit eingerechnet werden.

Unser Anlagevorschlag richtet sich an Anlegende, die Folgendes wünschen:

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

Grundsätze der Unternehmensführung

■ PRÜFSTEINE FÜR DEN LIEGENSCHAFTENERWERB

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

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

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

■ KONTROLLIERENDE AKTIONÄRE

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

Die **Stimmrechtsaktien (Nennwert CHF 100.–)** werden von folgenden Aktionären gehalten: (Familie H.-R. Roth, S. Schmid und U. Schröer). Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50% der Stimmen.

Die **Namenaktien (Nennwert CHF 1'000.–)** diese sind bei 221 (im Vorjahr: 208) Aktionären breit gestreut.

■ TRANSPARENZ GEGENÜBER DEN ANLEGENDEN

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

■ AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

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

- Rückzahlung von Hypotheken
- Investitionen in den eigenen Liegenschaftsbestand
- Erwerb weiterer Liegenschaften

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

■ VERWALTUNGSKOSTEN

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

Seit Juli 2010 haben wir die Verwaltung der Liegenschaften in eigener Regie übernommen. 4 Mitarbeiterinnen decken ein Pensum von 240% (im Vorjahr 230%) ab.

■ FINANZIERUNG

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

■ AUFTRAGSVERGABE AN HANDWERKS- UND LIEFERFIRMEN

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

Bewertungsgrundsätze

■ A BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFTEN IN DER BILANZ

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

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

■ B VERKEHRSWERTE DER LIEGENSCHAFTEN

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

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

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

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

Risikobeurteilung

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

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

■ DIE HAUPTSÄCHLICHSTEN RISIKEN

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

■ MASSNAHMEN

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

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

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

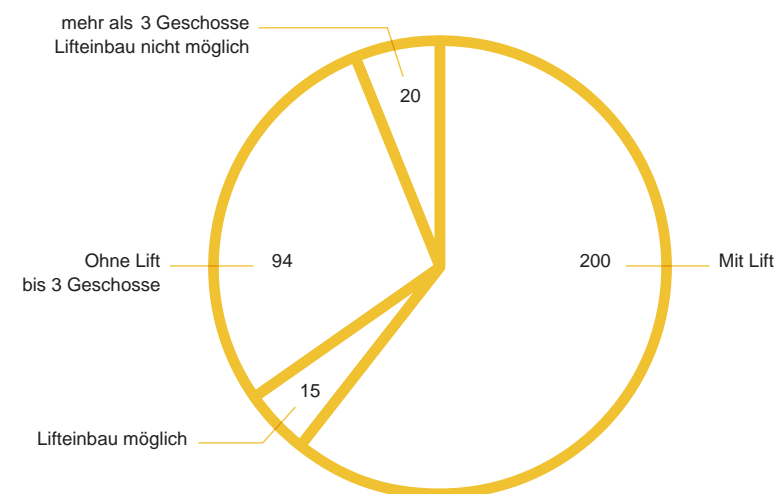
Zins-Absicherungsgeschäfte: Diese – im Vergleich zu Festhypotheken – längerfristigen und komplexeren Absicherungsgeschäfte müssen von uns als Schuldnerin vor allem in Phasen tiefer Zinssätze abgeschlossen werden, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmenden eine Deflationsphase erwartet.

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

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

Angebotsmix: Die Mehrzahl unserer Wohnungen besteht aus Einheiten mit einem bis vier Zimmern. Insgesamt weisen 200 der 289 Wohnungen Lifterschiessung auf und 70 der 105 Wohnungen ohne Lift befinden sich in Gebäuden mit maximal drei Geschossen. Dies ermöglicht es auch älteren oder gebrechlichen Personen, lange in unseren Liegenschaften zu bleiben.

AUFTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN



Alterungsprozess der Liegenschaften: Mit gezielten Investitionen sind wir bestrebt, unsere Liegenschaften auf dem neuesten Stand zu halten, insbesondere im Bereich der Energieeinsparung und der Infrastruktur.

Erdbebenrisiko: Im Jahre 2011 haben wir eine Erdbebenversicherung abgeschlossen.

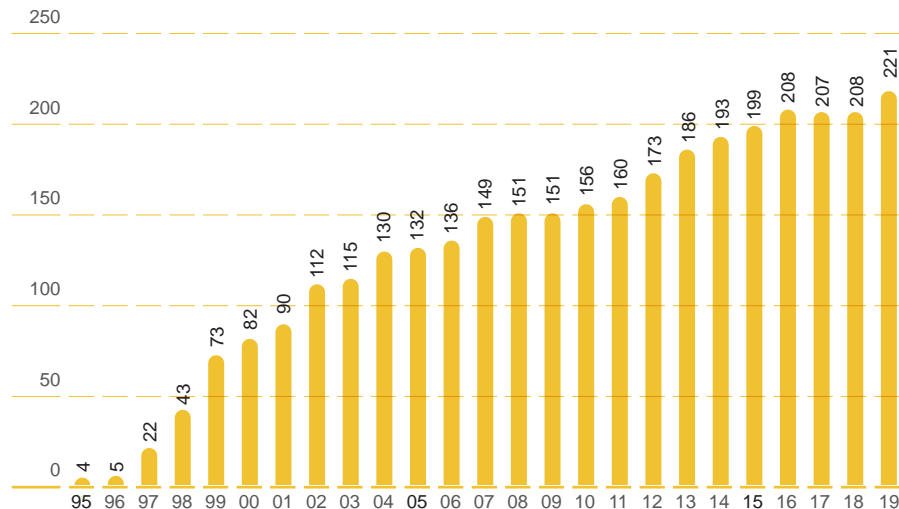
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

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

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

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

ANZAHL AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE



Bericht über das Geschäftsjahr 2018/19

Es freut uns, Ihnen wieder einen sehr erfreulichen Geschäftsabschluss präsentieren zu können. Die Darstellung der Buchhaltung entspricht den neuen Buchhaltungsvorschriften.

Der um die Abschreibungen bereinigte Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens reduzierte sich auf CHF 66.464 Mio (im Vorjahr 66.662 Mio). Die Mieteinnahmen betragen CHF 5.85 Mio (im Vorjahr CHF 5.91 Mio), der Cash Flow erhöhte sich auf CHF 2.8 Mio (im Vorjahr CHF 2.2 Mio) Der Finanzaufwand konnte trotz Absicherungskosten reduziert werden.

Die Fremdfinanzierung hat wiederum deutlich von CHF 39.1 Mio. auf CHF 37.3 Mio abgenommen. Die Verschuldungsquote gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften, liegt mit 37.6% (im Vorjahr 39.5%) sehr tief.

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

KAUFVERHANDLUNGEN

Im Berichtsjahr konnten für die Liegenschaften Neuweilerstrasse 39 und Neuweilerstrasse 41, Basel, Kaufverhandlungen geführt und durch Abschluss von Kaufverträgen zum Erfolg geführt werden. Da der Antritt der Liegenschaften und die Fertigung im Grundbuch für die eine Liegenschaft per 1. Juli 2019 und für die andere per 31. Juli 2019 erfolgte, werden sie in der Jahresrechnung 2018/19 nicht erfasst.

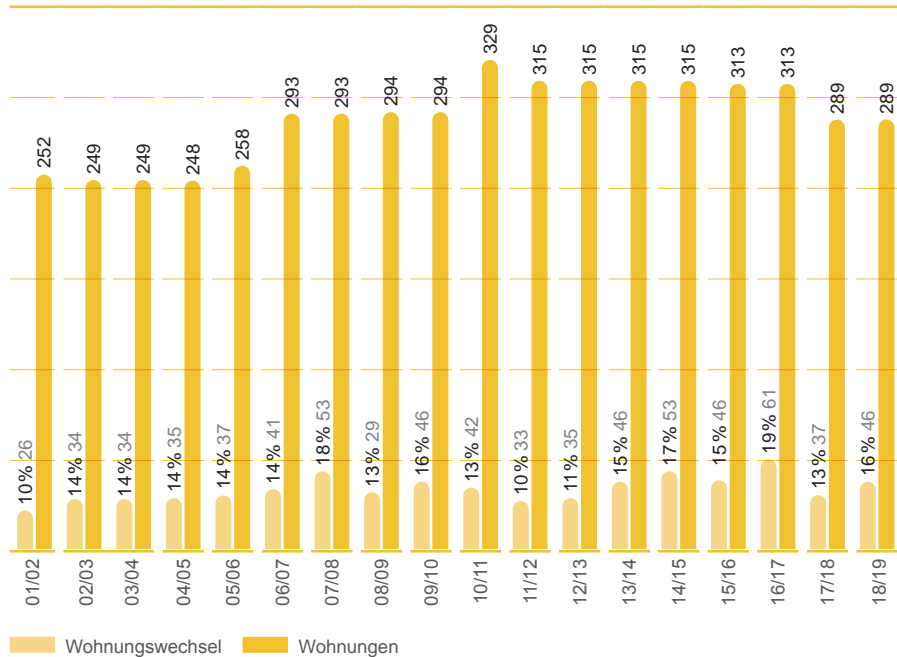
BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

■ WOHNUNGSWECHSEL, LEERSTÄNDE, MIETZINSAUSFÄLLE

Wohnungswechsel: Insgesamt kam es zu 46 Wechseln bei 289 Wohnungen. Die Mietfluktuation betrug 15,9% des Wohnungsbestandes (im Vorjahr 12,8%), was eine mittlere Verweildauer von 6 Jahren ergibt. In diesen Zahlen sind auch diejenigen Wohnungswechsel enthalten, bei denen bestehende Mietparteien eine Nachmietpartei stellen, d.h. vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen konnten.

WOHNUNGSWECHSEL PRO JAHR



■ LEERSTAND

Die Wiedervermietungssituation kann bei den Wohnungen als gut bezeichnet werden. Der Gewerberaum im 4. OG im Sternenfeld konnte per 1. Januar 2019 vermietet werden. Leider musste der Vertrag schon wieder aufgelöst werden. Die kleinen Büro- und Lagerflächen an der Sternenfeldstrasse sind alle vermietet.

■ REGIONALE WERTSCHÖPFUNG

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

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Wertvermehrung WV	–	–	600'000	1'300'000
Werterhaltung WE	1'576'238	1'519'197	1'415'242	1'537'312
Subtotal WV+WE	1'576'238	1'519'197	2'015'242	2'837'312
Betriebskosten	94'877	123'952	56'209	106'552
Versicherungen	77'188	62'433	110'151	89'751
Verwaltung	591'935	591'935	704'123	711'697
Summe	2'340'238	2'297'517	2'885'726	3'745'312
in % der Mieten	38.68%	38.85%	47.69%	65.06%

Alle Angaben in CHF

■ WERTVERMEHRENDE INVESTITIONEN

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

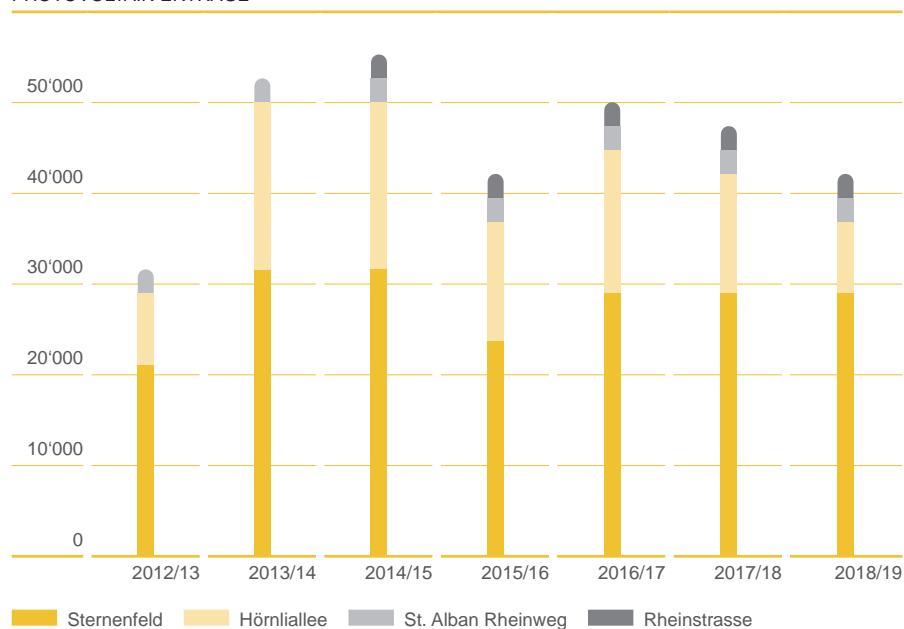
■ GESCHÄFTSFÜHRUNG UND LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Seit dem 1. Juli 2010 erfolgt die Geschäftsführung und die Liegenschaftsverwaltung durch die Gesellschaft selber. Wir haben dazu vier Mitarbeiterinnen, unter der Leitung von Herrn H. R. Roth, eingestellt. Als Vorteil sehen wir den direkten Kontakt mit den Mietparteien, was uns eine rasche Reaktion auf entstehende Probleme ermöglicht und zu einer Verbesserung der Qualität führt.

■ PHOTOVOLTAIK ANLAGEN

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

PHOTOVOLTAIK-ERTRÄGE*



*ohne Einmalzahlungen

■ ENTSCHÄDIGUNG AN DEN VERWALTUNGSRAT

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

Für den gesamten Verwaltungsrat belief sich die pauschale Entschädigung für das Geschäftsjahr 2018/19 auf insgesamt CHF 100'000 (im Vorjahr CHF 100'000). Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben die Möglichkeit, mittels Optionsrechten weitere Aktien der Immo Vision Basel AG in beschränktem Masse zu erwerben. Bisher wurden keine Optionen ausgegeben. Aufträge an Verwaltungsratsmitglieder bzw. an mit ihnen verbundene Firmen werden erfolgsabhängig, bzw. aufgrund von Konkurrenzansätzen vergeben.

■ VERKEHRSWERTE DER LIEGENSCHAFTEN PER 30. JUNI 2019

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 den Seiten 48 und 49.

■ BEWERTUNG

In den vergangenen Jahren haben wir die Kapitalisierungssätze für die Bewertung unserer Liegenschaften jeweils nur basierend auf einer eingehenden Begründung verändert. Dies möchten wir grundsätzlich beibehalten, auch wenn wir die einzelnen Liegenschaften separat – mit unterschiedlichen Kapitalisierungssätzen – bewerten. Dabei versuchen wir die Auswirkungen von Mietzinserhöhungen ohne wesentliche Investitionen bzw. von Mietzinssenkungen wegen Referenzzinssenkungen auszugleichen. Daraus ergibt sich der gewogene durchschnittliche Kapitalisierungszinssatz von 6.12% (im Vorjahr 6.36%). (Siehe Berechnung Seite 48)

■ ERTRAGS-, BUCH- UND GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE

Die Liste mit den verschiedenen Werten, den Mieterträgen und den verwendeten Kapitalisierungssätzen finden Sie in der Tabelle «Berechnung des inneren Werts der Aktie» auf den Seiten 48 und 49.



Mitglieder des Verwaltungsrates

Hans-Rudolf Roth, Präsident

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

Stefan Schmid

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

Prof. Dr. Ulrike Schröer

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

Boris Voirol

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

Erfolgsrechnung 01.07.2018 – 30.06.2019

	2018/19	2017/18	Veränderung
ERTRAG			
Mietertrag	5'845'217	5'913'280	-1.2%
Ertrag Photovoltaik (10)	157'416	39'246	301.1%
Übriger Ertrag	30'243	32'002	
Umsatz	6'032'877	5'984'528	0.8%
BETRIEBSAUFWAND			
Personalaufwand (1)	-297'336	-277'600	7.1%
Verwaltung (2)	-303'752	-314'335	-3.4%
Unterhalt und Reparaturen (3)	-1'576'238	-1'519'197	3.8%
Betrieb allgemein (4)	-94'877	-123'952	-23.5%
Versicherungen / Gebühren (5)	-77'188	-62'433	23.6%
Abschreibungen Immobilien (6)	-601'700	-1'678'700	-64.2%
Subtotal Betriebsaufwand	-2'951'091	-3'976'217	-25.8%
Betriebserfolg	3'081'786	2'008'311	53.5%
Finanzertrag	8	8	
Finanzaufwand (7)	-984'732	-1'526'774	-35.5%
A.O. Ertrag (8)	340'398	2'543'112	
Nicht betrieblicher Erfolg	-644'325	1'016'346	-163%
Gewinn vor Steuern	2'437'460	3'024'657	-19.4%
Direkte Steuern (9)	-370'200	-609'700	-39.3%
Jahresgewinn	2'067'260	2'414'957	-14.4%

Alle Angaben in CHF

(1) Die Personalkosten umfassen Löhne und Sozialabgaben

(2) Verwaltung der Liegenschaften und der AG, VR-Honorare, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.

(3) Unterhalt und Reparaturen in Wohnungen, Liegenschaften und der Umgebung (z.B. Gartenanlagen).

(4) Elektro-, Wasser-, Reinigungs- und Stromkosten, die den Mietparteien nicht weiterbelastet werden können.

(5) Versicherungen und Gebühren der Liegenschaften.

(6) Die steuerlich zulässigen Abschreibungen wurden ausgeschöpft.

(7) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen sowie Zinsabsicherungskosten. Zudem eine Rückstellung für Derivate Produkte.

(8) Erlittene Mietzinsverluste bzw. Ausfälle von Reparaturkosten ausgezogener Mieter sind in den Mieteinnahmen berücksichtigt (CHF 69'415). Rückbehalt Grundstücksgewinnsteuer Tecknau CHF 409'813.

(9) Hier werden die definitiv veranlagten Steuern und die für geschuldete Steuern vorgenommenen Rückstellungen zusammengefasst.

(10) Beim Ertrag aus Photovoltaikanlagen, stammen CHF 49'037 aus dem Verkauf vom Strom und CHF 108'379 aus Einmalvergütungen.

Bilanz PER 30. JUNI 2019

	per 30.06.2019	per 30.06.2018
AKTIVEN		
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	1'908'020	759'245
Forderungen Mieter	9'721	12'688
Übrige kurzfristige Forderungen	4	4
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'300	549'832
Total Umlaufvermögen	1'920'046	1'321'769
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen	350'000	349'978
Mobile Sachanlagen	318'600	342'300
Immobilien Sachanlagen	66'464'500	66'662'000
Total Anlagevermögen	67'133'100	67'354'278
Bilanzsumme	69'053'146	68'676'047
PASSIVEN		
FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten	25'560	193'726
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	410'000	210'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	645'987	622'705
Passive Rechnungsabgrenzung	577'393	1'174'445
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'658'939	2'200'877
Hypotheken	37'355'000	39'115'000
Rückstellungen	1'958'000	1'789'000
Total langfristiges Fremdkapital	39'313'000	40'904'000
EIGENKAPITAL		
Aktienkapital	8'793'000	8'793'000
Kapitalreserve	2'387'476	2'387'476
Gesetzliche Reserve	752'000	631'000
Freie Reserve	14'979'300	12'672'000
Bilanzgewinn	2'067'488	2'415'228
Eigene Aktien	-898'058	-1'327'534
Total Eigenkapital	28'081'206	25'571'170
	69'053'145	68'676'047

Alle Angaben in CHF

Geldflussrechnung 01.07.2018 – 30.06.2019

	2018/19	2017/18
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresgewinn	2'067'260	2'414'957
Abschreibungen Liegenschaften + PVA	601'700	1'678'700
Wertberichtigung	–	-450'000
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte	–	–
Bildung von Rückstellungen	169'000	669'000
Buchgewinn aus Verkauf von Sachanlagen	–	-2'089'467
CASH FLOW	2'837'960	2'223'189
VERÄNDERUNG NETTOUMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen Mieter	2'967	1'851
Übrige kurzfristige Forderungen	–	–
Aktive Rechnungsabgrenzung	547'532	-547'532
Passive Rechnungsabgrenzung	-597'052	825'245
Übrige Verbindlichkeiten	-144'885	110'008
GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT	2'646'522	2'612'761
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen Liegenschaften + PVA	-380'500	–
Devestitionen in Finanzanlagen	-22	4'731'489
GELDFLUSS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-380'522	4'731'489
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Rückzahlung Hypotheken	-1'560'000	-6'670'000
Kauf eigene Aktien	442'776	-1'327'534
GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-1'117'224	-7'997'534
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	1'148'776	-653'284

Alle Angaben in CHF

Bilanzgewinn

Der Generalversammlung stehen zur Verfügung:

	2018/19	2017/18
Gewinnvortrag	228	271
Jahresgewinn	2'067'260	2'414'957
Bilanzgewinn	2'067'488	2'415'228

Alle Angaben in CHF

■ ANTRAG DES VR ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS:

	2018/19	2017/18
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	104'000	121'000
Zuweisung an die freie Reserve	1'963'000	2'294'000
Vortrag auf neue Rechnung	488	228
Bilanzgewinn	2'067'488	2'415'228

Alle Angaben in CHF

Anhang zur Jahresrechnung

■ ALLGEMEIN

Firma und Sitz des Unternehmens Die Aktiengesellschaft Immo Vision Basel AG hat ihren Sitz an der Bruderholzallee 169 in 4059 Basel.

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

Rechnungslegung Die Jahresrechnung 2018/19 wurde nach den neuen Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt.

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

Aus diesen Geschäften können je nach Verlauf der Zinsmärkte Gewinne oder Verluste resultieren. Das Finanzinstitut ermittelt jeweils auf den Bilanzstichtag den Liquidationswert der Transaktionen. Für allgemeine Risiken und drohende Verluste für die eingegangenen Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten wurden in den Vorjahren Rückstellungen gebildet. Diese wurden im Berichtsjahr nicht verändert.

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

Laufende derivate Finanzinstrumente per Bilanzstichtag

Liquidationswert per Bilanzstichtag gem. Berechnung Finanzinstitut

(+ negativer Wiederbeschaffungswert, – positiver Wiederbeschaffungswert)

		Liquidationswert 30.06.2019	Liquidationswert 30.06.2018
Zinsaustauschgeschäft (SWAP)			
Extendable Swap CHF 5 Mio zu 2.365% bis	15.11.2021	2'105'289	1'613'796
Verlängerbar durch Gegenpartei bis zum	15.11.2036		
erstmals ordentlich kündbar per	04.03.2021		
SWAP CHF 5 Mio zu 1.64% bis	30.06.2035	2'554'620	1'503'081
erstmals kündbar per	28.06.2022		
SWAP CHF 5 Mio zu 2.52% bis	08.03.2040	2'562'616	1'870'703
erstmals ordentlich kündbar per	12.02.2020		
Negativer Wiederbeschaffungswert per Bilanzstichtag		7'222'525	4'987'580

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

Liegenschaften	2019	2018
Bilanzwert	65'313'000	65'891'000
Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen	65'256'880	65'256'880
Stand Hypotheken	37'765'000	39'325'000
Verpfändete Bankkonti	350'000	349'978

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

Brandversicherungswerte

	2019	2018
Immobilien	106'112'000	105'704'000

Energie-Contracting Die Gesellschaft hat bei einzelnen Liegenschaften Energie-Contracting-Verträge mit den Industriellen Werken Basel abgeschlossen. Aus diesen Verträgen bestehen langfristige Abnahme- und Finanzierungs-Verpflichtungen. Die Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

Genehmigtes Aktienkapital Derzeit verzichtet der VR auf die erneute Bildung von genehmigtem Kapital.

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

Personal Die Gesellschaft beschäftigt seit dem Jahre 2010 eigenes Personal. Die Personalvorsorge wird über eine Sammelstiftung abgewickelt. Am Bilanzstichtag bestehen wie im Vorjahr keine Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung.

Zusammensetzung liberiertes Aktienkapital

		2019
7'990 Namenaktien	nominal zu CHF 100	799'000
7'994 Namenaktien	nominal zu CHF 1'000	7'994'000
		8'793'000

Eigene Aktien

Der Erwerb eigener Aktien ist auf 10% des Aktienkapitals beschränkt (OR 659).

Bestand am 01.07.2018		234
Käufe / Verkäufe		-76
Bestand am 30.06.2019		158

CH-4002 Basel
Postfach
Telefon +41 61 205 45 45
Fax +41 61 205 45 46
E-Mail testor@testor.ch
Internet www.testor.ch



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Immo Vision Basel AG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Immo Vision Basel AG für das am 30. Juni 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Basel, 9. August 2019
MH

Testor Treuhand AG

Matthias Heuberger
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Nicolas Spaar
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

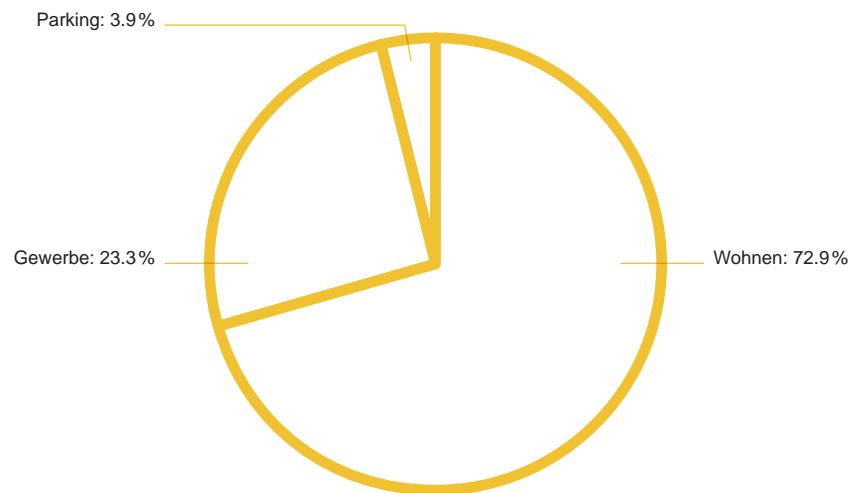
19 – 1211 – E

Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft. Wir gehen davon aus, dass wir die Leerstände und die Verwaltungskosten verringern können. Aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes auf 1.50% rechnen wir mit weiteren Mietzinsreduktionsbegehren. Die Mieteinnahmen werden sich im Geschäftsjahr 2019/20 trotz der Investitionen und der natürlichen Fluktuation per Saldo kaum erhöhen.

Aufgrund der Fremdkapitalverschuldung von weniger als 50% halten wir weiterhin Ausschau nach kaufwürdigen Liegenschaften. Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere Aufmerksamkeit der Optimierung der Verwaltung, der nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Bausubstanz und der Vermietung der verbleibenden Leerstände.

MIETERTRAG NACH NUTZUNGSARTEN



■ FREMDMITTEL, VERSCHULDUNGSGRAD, DURCHSCHNITTSZINS

Fremdmittel: Zwecks Risikoverteilung und -minimierung wählten wir unterschiedliche Hypothekenformen verbunden mit Zinsabsicherungsgeschäften. Die Fremdmittel haben wir bei fünf verschiedenen Instituten aufgenommen. Die Finanzierung der Liegenschaften erfolgt sowohl über Libor – Hypotheken und Festhypotheken.

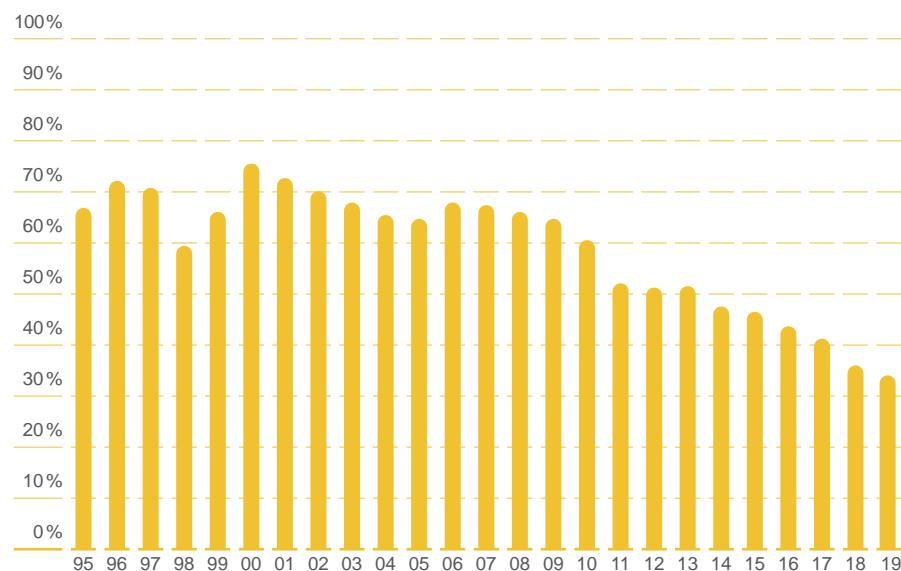
Zinsabsicherungsgeschäfte: Um die in Zukunft möglichen Zinserhöhungsrisiken zu begrenzen, haben wir ab dem Geschäftsjahr 2005/06 begonnen, einen Teil der zukünftigen Zinsen abzusichern.

Zinsabsicherungsgeschäfte dienen uns zur Minimierung des Risikos späterer Zinserhöhungen. Höhere Zinsen können nicht ausgeschlossen werden, was kurzfristig unsere Liquidität beeinträchtigt, auch wenn wir als Nominalschuldnerin (in den Passiven) mit Sachanlagen (in den Aktiven) an der anziehenden Inflation längerfristig gewinnen können. Zinsabsicherungsgeschäfte kosten – wie bei vergleichbaren Versicherungen auch – primär einmal Geld. Im Normalfall sind die Prämien im Voraus und für die ganze Laufzeit fällig.

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

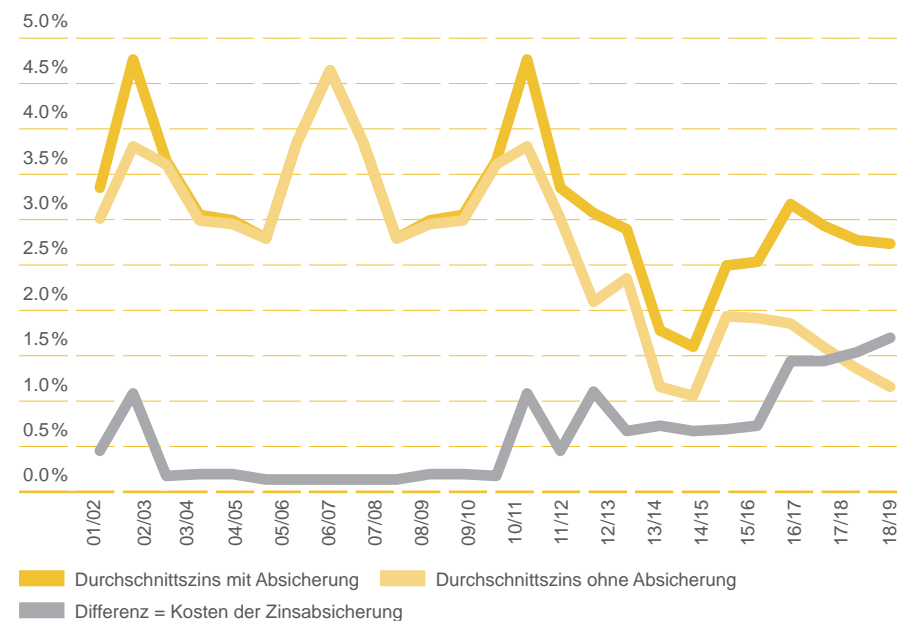
Verschuldungsgrad: Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dieser ging aufgrund von Amortisationen auf 37,6% zurück (im Vorjahr: 39,5%). Dieser Verschuldungsgrad liegt deutlich unter der von uns langfristig angepeilten Maximalhöhe von 70%.

VERSCHULDUNGSGRAD IN % DES VERKEHRSWERTS



Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres: Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (inkl. den Vollkosten der Zinsabsicherungen) betrug 2,40% (im Vorjahr: 2,43%). Mit Absicherungen haben wir im Geschäftsjahr 2004/05 begonnen. Ohne die Absicherungskosten lag die durchschnittliche Verzinsung bei 0,95% (im Vorjahr: 1,12%). Die Absicherung kostete aufgrund der Negativzinsen 1,45% des durchschnittlichen Fremdkapitals (im Vorjahr 1,31%).

DURCHSCHNITTSZINSSÄTZE UND ABSICHERUNGSKOSTEN



Entwicklung in unseren Liegenschaften

01.07.2018 – 30.06.2019

Unter «Planung» finden Sie, was – im Sinne einer Perspektivplanung – mit den einzelnen Liegenschaften denkbar ist. Realisiert werden nur die Vorhaben, deren Tragbarkeitsrechnungen einen positiven Beitrag für unsere Gesellschaft ergeben.

Basel

4051	Holbeinstrasse 19	Vollvermietet keine wesentlichen Investitionen Planung: Es sind keine weiteren Massnahmen geplant
	Steinenschanze 2+4	Vollvermietet (Steinenschanze 2 ist mit einem langjährigen Mietvertrag an TeleBasel vermietet) keine wesentlichen Investitionen Planung: Es sind keine weitere Investitionen geplant
	Kanonengasse 27	Vollvermietet (die Liegenschaft wurde komplett an die Uni Basel mit mehrjährigem Vertrag vermietet) keine wesentlichen Investitionen Planung: Es sind keine weiteren Investitionen geplant
4052	St. Alban-Ring 162-166 Rennweg 75-79	Vollvermietet keine wesentliche Investitionen Planung: Sanierung der Fassaden sowie Balkonerweiterung
	St. Alban-Rheinweg 178/180	Vollvermietet keine wesentlichen Investitionen Planung: Es sind keine weiteren Massnahmen geplant
4053	Delsbergerallee 74	Vollvermietet keine wesentlichen Investitionen Planung: Es sind keine weiteren Massnahmen geplant
	Güterstrasse 170/172 Pfeffingerstrasse 53	Vollvermietet Investitionen im Zusammenhang mit Neu-Vermietung des Restaurants im EG Planung: weitere Investitionen im Zusammenhang mit Neu-Vermietung des Restaurants im EG
	Laufenstrasse 94	Vollvermietet keine wesentlichen Investitionen Planung: Schliessen der Baulücke durch Neubau
4056	Wattstrasse 6	Vollvermietet Dach- und Balkonsanierung durchgeführt, neuer Velounterstand im Vorgarten Planung: keine weitere Investitionen geplant

Basel

4057	Hammerstrasse 102	Vollvermietet keine wesentliche Investitionen Planung: Sanierung Dacheindeckung Einstellhalle 1
4058	Bleichestrasse 11	Vollvermietet keine wesentliche Investitionen Planung: Es sind keine weitere Investitionen geplant
	Hammerstr. 33-37	Vollvermietet Sanierung Kellerdeckenisolation Planung: Es sind keine weitere Investitionen geplant
Riehen		
4125	Hörnliallee 69	Vollvermietet 1x 4.5-ZWG im 1. OG Sanierung der Betonstirnen sowie Balkonrinnen Planung: Es sind keine weitere Investitionen geplant
	Stellimattweg 40/44	Vollvermietet Planung: Komplettsanierung 3 ZWG 1.OG nach langjähriger Mietdauer Lifteinbau
	Baslerstrasse 5	vollvermietet keine wesentlichen Investitionen Planung: Es sind keine weiteren Investitionen geplant
Birsfelden		
4127	Rheinstrasse 24/26	Vollvermietet neuer Velounterstand im Vorgarten, neuer Handlauf in beiden Treppenhäusern Planung: Es sind keine weitere Massnahmen geplant
	Sternenfeldstrasse 16	Gewerbefläche im 3.OG wieder frei Fassadenreinigung Planung: Es sind keine weiteren Investitionen geplant
Pratteln		
4133	Mattenweg 8	Vollvermietet keine wesentlichen Investitionen Planung: keine weiteren Investitionen geplant
Rheinfelden		
4310	Alte Saline 12-14-16	Vollvermietet Rasenersatz keine wesentlichen Investitionen

Liegenschaftsverzeichnis

Objektangaben

Gemeinde	Adresse	Eigentum	Erwerb Jahr	Parzellen Fläche m2	Gebäude	Baujahr	Aufzug/Lift	Heizung	IWB Contract	PV kWh
Basel										
4051	Holbeinstrasse 19	A	2000	666	1	1975	Ja	F		
	Steinenschanze 2	A	2007	490	1	1986	Ja	F		
	Steinenschanze 4	A	2007	541	1	1972	Ja	F		
	Kanonengasse 27	A	2015	255	1	1972	Ja	F		
4052	St. Alban-Ring/Rennweg 75-79	A	2000	3'769	7	1947	Nein	O		
	St. Alban-Rheinweg 178	A	2000	494	1	1912	Ja	G		WW
	St. Alban-Rheinweg 180	A	2000		1	1970	Ja	G		7
4053	Delsbergerallee 74	A	1999	1'434	2	1917	Nein	G	2024	WW
	Delsbergerallee 74 Hinterhaus	A				1940				
	Güterstr. 170+172/Pfeffingerstr. 53	A	1995	914	3	1942	Ja	F		
	Laufenstrasse 94	A	2005	650	2	1930	Ja	G	2030	WW
4056	Wattstrasse 6	A	1997	306	1	1930	Nein	F		
4057	Hammerstrasse 102	A	2000	3'344	3	1928	Nein	G		
		A				1952				
4058	Bleichestrasse 11	A	2006	250	1	1976	Ja	G		
	Hammerstrasse 33-37	A	2010	1'043	3	1956	Ja	G		
Riehen										
4125	Hörnliallee 69	B	2000	-	1	1958	Nein	G		34
	Stellimattweg 40/44	A	2000	2'088	3	1957	Nein	G	2020	
	Baselstrasse 5	ST	2010	-	1	1914	Nein			
Birsfelden										
4127	Rheinstrasse 24/26	A	2000	1'819	2	1978	Ja	F		31
	Sternenfeldstrasse 16	B	2008	-	1	1974	Ja	G	2025	74
Pratteln										
4133	Mattenweg 8	A	1995	362	1	1966	Ja	O		
Rheinfelden										
4310	Alte Saline 12-14-16	A	1998	2'755	3	1992	Ja	G		
Total Summen				21'178	40					146

A = Alleineigner B = Baurecht ST = Stockwerkeigentum
 F = Fernwärme G = Gasheizung O = Oelheizung WW = Warmwasser Kollektoren

Mietflächen m2			Sollmieten CHF/pa				CHF je m2/pa		
Summe	Wohnen	Gewerbe	Summe	Wohnen	Gewerbe	Parkplätze	Wohnen	Gewerbe	
1'094	873	221	299'029	207'752	61'200	30'077	238	277	
1'429	66	1'363	259'389		225'044	34'345	-	165	
1'319	1'142	177	332'858	304'358	28'500	-	267	161	
414	-	414	96'624		96'624	-	-	233	
2'857	2'857	-	581'644	557'381	14'001	10'262	195	-	
387	387	-	144'120	144'120	-	-	372	-	
639	639	-	268'911	254'910	14'001	-	399	-	
1'591	975	-	355'602	174'762	-	10'440	179	-	
-	-	617	-	-	170'400	-	-	276	
3'605	2'515	1'090	783'306	517'248	266'058	-	206	244	
1'023	773	250	132'778	119'743	11'280	1'755	155	45	
861	682	179	148'980	128'160	20'820	-	188	116	
701	586	115	112'368	92'700	19'668		158	171	
2'312	-	2'312	308'867		69'750	239'117			
674	643	31	142'610	136'610	6'000		212	194	
1'718	1'718	-	290'111	257'135	12'684	20'292	150	-	
Riehen									
667	667	-	157'187	152'953	-	4'234	229	-	
1'846	1'846	-	363'740	353'240	-	10'500	191	-	
245	183	62	54'622	37'222	13'680	3'720	203	221	
Birsfelden									
1'274	1'274	-	287'151	254'005	-	33'146	199	-	
3'977	-	3'977	453'225	-	409'785	43'440	-	103	
Pratteln									
760	760	-	154'775	154'775	-	-	204	-	
Rheinfelden									
2'238	2'118	120	459'004	417'556	-	41'448	197	-	
31'631	20'704	10'927	6'186'901	4'264'630	1'439'495	482'776	206	132	

Übersicht Mietobjekte

Gemeinde Adresse	Wohnungen nach Zimmerzahl										
	1	2	3	4	5	6/7	PP	G	D	Summe	
Basel											
4051	Holbeinstrasse 19	8		3	3		15	2			31
	Steinenschanze 2+4	10	6	7			33	3	2		61
	Kanonengasse 27							1			1
4052	St. Alban-Ring/Rennweg		11	12	11		1	6		16	57
	St. Alban-Rheinweg 178/180		5		6		1				12
4053	Delsbergerallee 74			10			13	4	2		29
	Güterstrasse 170/172	6	16	4				5	3		34
	Pfeffingerstrasse 53	3	3	4	1	1				6	18
	Laufenstrasse 94			10			5	2			17
4056	Wattstrasse 6		10	1				2	2		15
4057	Hammerstrasse 102	1		8			201	4			214
4058	Bleichstrasse 11	1	11					1			13
	Hammerstr. 33-37	4	7	17	1		12				41
Riehen											
4125	Hörnliallee 69				6		2				8
	Stellimattweg 40/44		2	20	2	2		7			33
	Baslerstrasse 5						1	2	1		4
Birsfelden											
4127	Rheinstrasse 24/26			16			25				41
	Sternenfeldstrasse 16						35	4			39
Pratteln											
4133	Mattenweg 8		3	9							12
Rheinfelden											
4310	Alte Saline 12-14-16		2	12	11		33		8		66
Total Wohnungen											
		33	76	133	41	3	3				289
Total übrige Nutzungen											
							389	29	39		457
Summe Mietobjekte										746	

PP = Parkplätze
G = Gewerbe
D = Diverses

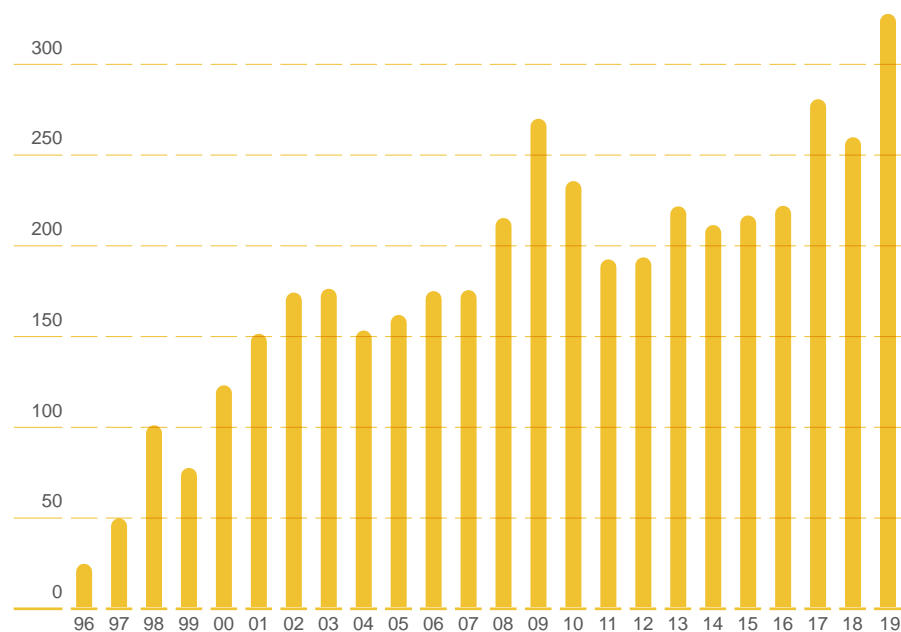


Güterstrasse 170/172 | 4053 Basel

Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie

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

CASHFLOW PRO AKTIE



Geschäftsjahr		in CHF	in % der Einnahmen	Cash Flow pro Aktie*
1995/96		57'994	16.1	24.16
1996/97	K	174'697	22.9	48.53
1997/98	K	354'354	34.8	98.43
1998/99	K	377'823	27.3	75.56
1999/00		599'176	34.2	119.84
2000/01	K	884'753	24.2	147.46
2001/02		1'017'508	27.8	169.58
2002/03		1'029'723	27.6	171.62
2003/04	K	1'044'638	27.9	149.23
2004/05		1'103'052	29.6	157.58
2005/06		1'192'478	31.6	170.35
2006/07		1'196'146	28.8	170.88
2007/08		1'466'862	32.5	209.55
2008/09		1'839'313	37.3	262.76
2009/10		1'605'446	32.9	229.35
2010/11	K	1'647'452	30.8	187.36
2011/12		1'656'915	33.2	188.43
2012/13		1'897'444	36.1	215.79
2013/14		1'809'396	32.4	205.78
2014/15		1'854'374	32.5	210.89
2015/16		1'900'121	33.0	216.09
2016/17		2'402'690	39.0	273.25
2017/18		2'223'189	37.1	252.84
2018/19		2'837'960	48.6	322.75

Alle Angaben in CHF

* Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert
K = Geschäftsjahre mit Kapitalerhöhungen

Erhöhung des inneren Werts der Aktie

	Bilanzstichtag	in %	in CHF* pro Aktie	Steigerung in %
Gründung der Gesellschaft	1995	100.0	1'000	–
Geschäftsabschluss	30.06.1996	113.1	1'131	13.1
Geschäftsabschluss	30.06.1997	131.1	1'311	15.9
Geschäftsabschluss	30.06.1998	143.1	1'431	9.1
Geschäftsabschluss	30.06.1999	157.1	1'571	9.8
Geschäftsabschluss	30.06.2000	170.0	1'700	8.2
Geschäftsabschluss	30.06.2001	183.6	1'836	8.0
Geschäftsabschluss	30.06.2002	202.0	2'020	10.0
Geschäftsabschluss	30.06.2003	222.6	2'226	10.2
Geschäftsabschluss	30.06.2004	238.0	2'380	6.9
Geschäftsabschluss	30.06.2005	255.0	2'550	7.1
Geschäftsabschluss	30.06.2006	271.9	2'719	6.6
Geschäftsabschluss	30.06.2007	288.5	2'885	6.1
Geschäftsabschluss	30.06.2008	307.1	3'071	6.5
Geschäftsabschluss	30.06.2009	332.0	3'320	8.1
Geschäftsabschluss	30.06.2010	351.9	3'519	6.0
Geschäftsabschluss	30.06.2011	338.0	3'780	7.4
Geschäftsabschluss	30.06.2012	408.4	4'084	8.1
Geschäftsabschluss	30.06.2013	435.2	4'351	6.5
Geschäftsabschluss	30.06.2014	461.5	4'615	6.0
Geschäftsabschluss	30.06.2015	481.5	4'851	5.1
Geschäftsabschluss	30.06.2016	511.7	5'117	5.5
Geschäftsabschluss	30.06.2017	542.2	5'422	5.9
Geschäftsabschluss	30.06.2018	574.7	5'747	5.9
Geschäftsabschluss	30.06.2019	610.5	6'105	6.2

Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2019

7.8%

* Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert

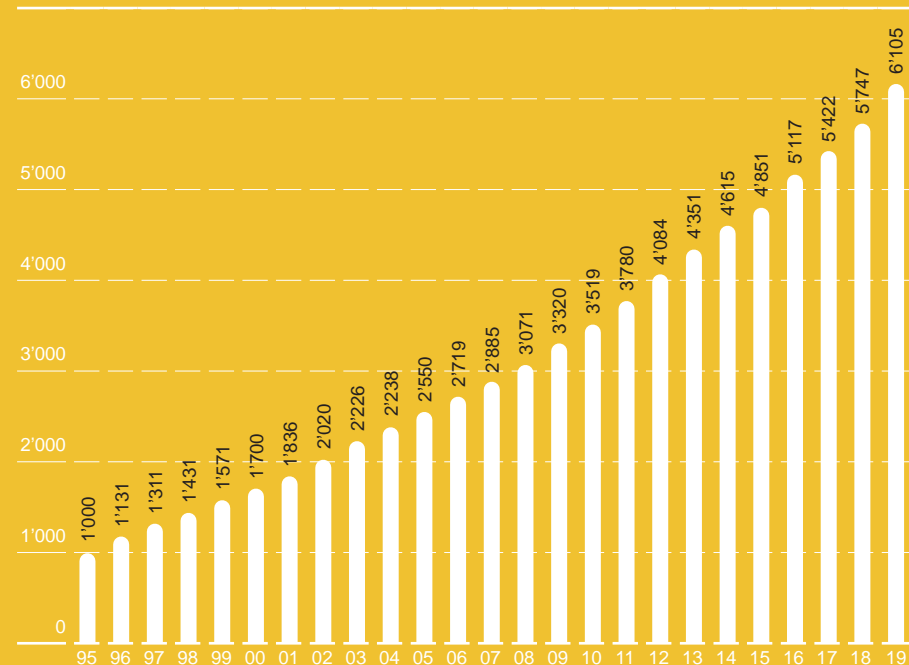
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft

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

Innerer Wert der Aktie PER 30. JUNI 2019

Liegenschaften	Buchwerte	Geb. Vers.	Netto-Soll mieten	Bruttorendite	Summen
IM ALLEINEIGENTUM					
4051 Basel, Holbeinstrasse	3'131'000	4'366'000	299'029	6.00%	4'983'808
4051 Basel, Steinenschanze	7'337'000	10'711'000	592'247	6.25%	9'475'954
4051 Basel, Kanonengasse	1'607'000	1'454'000	96'624	5.75%	1'680'417
4052 Basel, St. Alban Ring	6'376'000	9'948'000	581'644	6.50%	8'948'366
4052 Basel, St. Alban Rheinweg	4'948'000	4'622'000	413'031	5.75%	7'183'148
4053 Basel, Delsbergerallee	3'893'000	5'808'000	355'602	5.50%	6'465'495
4053 Basel, Güterstrasse	8'303'000	11'514'000	783'306	5.75%	13'622'713
4053 Basel, Laufenstrasse	1'651'000	3'129'000	132'778	6.10%	2'176'689
4056 Basel, Wattstrasse	1'769'000	2'750'000	148'980	7.00%	2'128'286
4057 Basel, Hammerstr. 102	3'856'000	7'364'000	421'235	6.70%	6'287'094
4058 Basel, Bleichestrasse	1'582'000	2'160'000	142'610	6.75%	2'112'741
4058 Basel, Hammerstr. 33-37	1'124'000	6'254'000	290'111	6.00%	4'835'190
4125 Riehen, Stellimatt	4'042'000	6'146'000	363'740	6.50%	5'596'000
4125 Riehen, Baselstrasse	771'000	2'097'000	54'622	6.40%	853'473
4127 Birsfelden, Rheinstrasse	3'422'000	4'083'000	287'151	6.00%	4'785'854
4133 Pratteln, Mattenweg	1'617'000	2'026'000	154'775	6.75%	2'292'960
4310 Rheinfelden, Alte Saline	4'178'000	8'249'000	459'004	6.00%	7'650'058
Subtotal	59'607'000	92'681'000	5'576'489	6.12%	91'078'246
IM BAURECHT					
4125 Riehen, Hörnliallee	1'901'000	2'434'000	135'311	5.16%	2'622'306
4127 Birsfelden, Sternfeld	4'576'000	10'997'000	406'471	7.00%	5'806'731
Zwischentotal	66'084'000	106'112'000	6'118'271	6.15%	99'507'283
Photovoltaik-Anlagen	318'600		49'037	15.4%	303'600
Anzahlung N39+N41	380'500				380'500
Summen	66'783'100	106'112'000	6'167'308	6.16%	
Ertragswertsumme					100'191'383
Abzüge					
	FK Hypotheken				-37'355'000
	FK Rückstellungen				-1'958'000
	FK Kreditoren				-25'560
	Übrige Verbindlichkeiten				-410'000
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				-645'987
	Passive Abgrenzung				-577'393
Latente Steuern	25% auf Differenz Buchwert/Ertragswert				-8'355'821
Zuschläge					
	Flüssige Mittel				1'908'020
	Eigene Aktien				898'058
	Forderungen				9'721
	Aktive Abgrenzung				2'300
Subtotal = Innerer Wert der AG					53'681'722
Aktienkapital					8'793'000
Differenz					44'888'722
INNERER WERT DER AKTIE in % des Nennwerts per 30.6.2019					610.51%
Innerer Wert 30.6.2018					574.71%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr					6.23%

INNERER WERT DER AKTIE VON 1995 – 2019 PER 30. JUNI

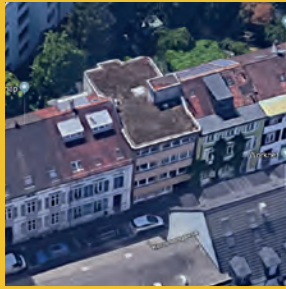




4051 | Holbeinstrasse 19



4051 | Steinenschanze 2/4



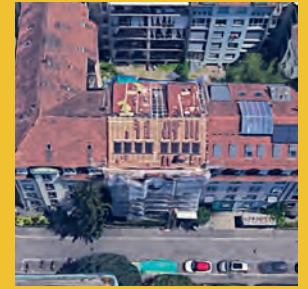
4051 | Kanonengasse 27



4053 | Güterstrasse 170/172



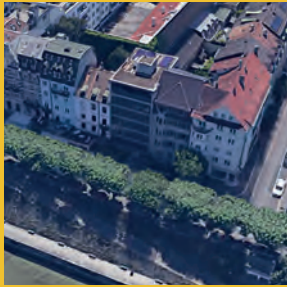
4053 | Laufenstrasse 94



4056 | Wattstrasse 6



4052 | St. Alban-Ring162-166/
Rennweg 75-81



4052 | St. Alban-Rheinweg 178/180



4053 | Delsbergerallee 74



4057 | Hammerstrasse 102



4058 | Bleichenstrasse 11



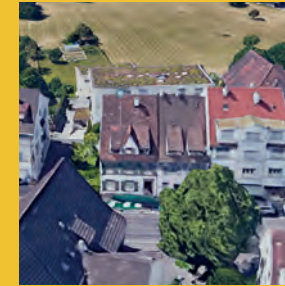
4058 | Hammerstrasse 33-37



4125 | Hörnliallee 69



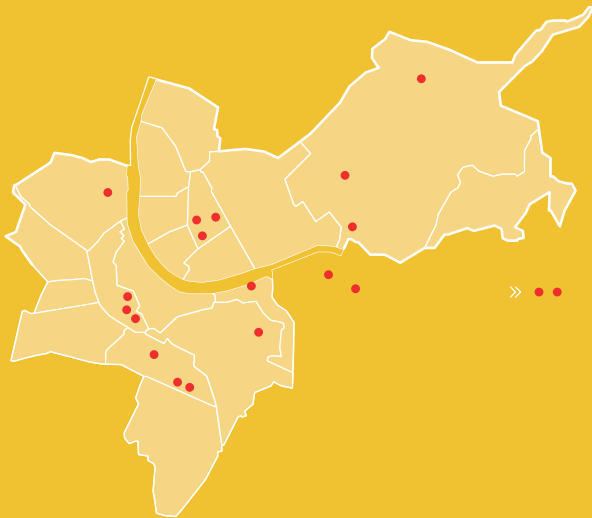
4125 | Stellimattweg 40-44



4125 | Baselstrasse 5



4127 | Rheinstrasse 24/26



4127 | Sternfeldstrasse 16



4133 | Mattenweg 8



4310 | Alte Saline 12-14-16

Immo Vision Basel AG
Bruderholzallee 169 | 4059 Basel
T 061 361 43 01
info@immo-vision.ch | www.immo-vision.ch