

# Immo Vision Basel AG

Medien-Information 18. September 2006

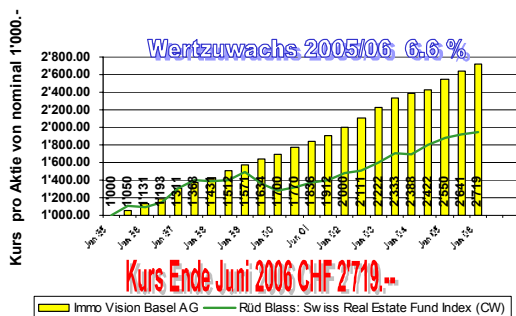
Jahres-Abschluss per 30.6.2006

## Das Wichtigste in Kurzform

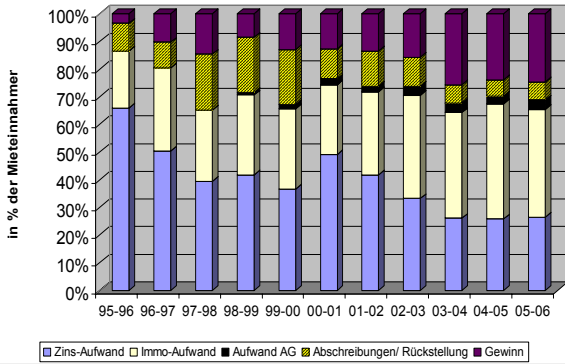
	30-6-2005	Vorjahr	Differenz
<b>Wachstum des inneren Werts (%)</b>	<b>6.61</b>	<b>7.1</b>	<b>-0.5</b>
Mietertrag (Mio CHF)	3.777	3.722	+ 1.5 %
Cash-Flow (Mio CHF)	1.192	1.103	+ 8.1 %
Reingewinn (Mio CHF)	0.929	0.886	+ 4.9 %
Eigenkapital (Mio CHF)	14.265	13.336	+ 7.0 %
Aktienkapital, nominal (Mio CHF)	7.000	7.000	
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	59.166	54.987	+ 7.6 %
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (%)	<b>64.8</b>	65.2	- 2.5
Wohnungen (Zahl)	270	248	+ 22
übrige Mietobjekte (Zahl)	399	392	+ 7
Gebäude (Zahl)	36	33	+ 3
Mietfläche (m2)	21'630	19'413	+11.4 %
Parzellenfläche (m2)	21,867	20'967	+ 4.3 %

### Immo Vision Basel AG

Entwicklung des inneren Werts seit der Gründung am 30.6.1995  
verglichen mit dem Rüd Blass Immobilienfonds-Index

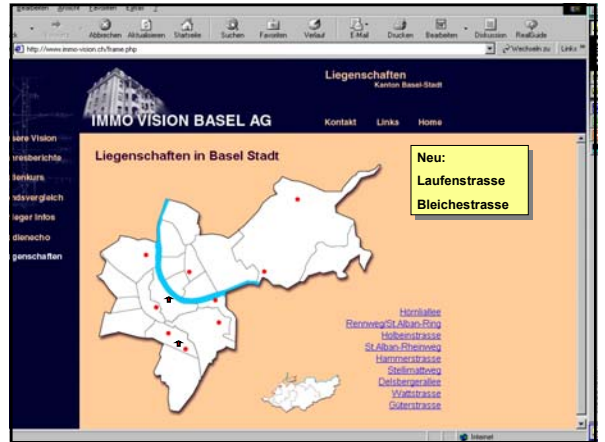


### Mittleinsatz der Immo Vision Basel AG

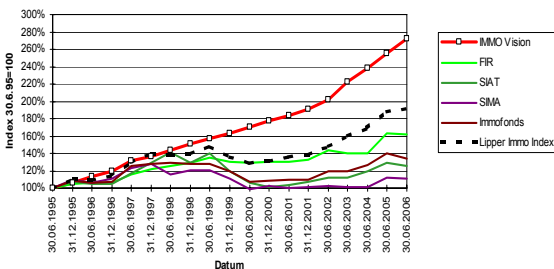


## Immo Vision Basel AG

- Ausgewogenes Liegenschaftsportefeuille in der Nordwestschweiz
- Wohnliegenschaften, mit kleinem Gewerbeanteil (Läden, Handwerker)
- Günstige Mieten in Altbauten
- Grosses Potential für Mehrwert



### Vergleich der Kursentwicklung von Immobilienfonds mit der Immo Vision Basel AG



## Mittel zur Zielerreichung

- Altbauten sind günstiger als Neubauten
- Altbauten sind verzinste Bauplätze
- Kostensenkung und -vermeidung
- Komfortverbesserungen (wo sinnvoll)
- Umfassende Renovationen nur nach langen Intervallen

Kostensenkungspotential

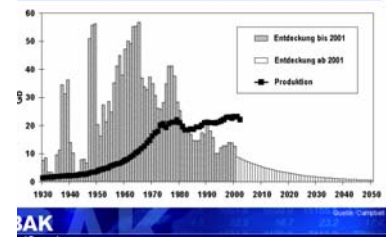
Wohnungswechsel

Umbauten

Renovationen

## Energiesparmassnahmen

Herausforderung Energie: Das nahe Ende des Ölzalters  
Robot Entdeckung von Reserven und Produktion



## Zinsentwicklung

Variable Hypothekarzinsen in der Schweiz seit 1850



## Wir investieren in die Zukunft



## Laufenstrasse





Bleichestrasse



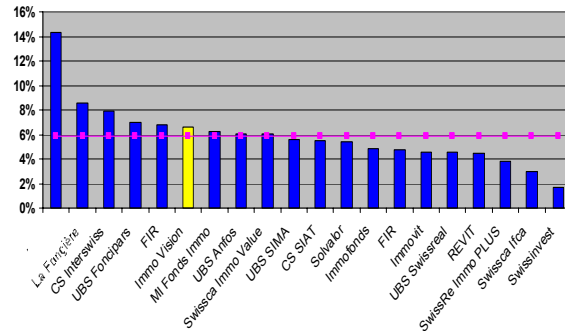
## Fondsvergleich

Als Ganzheit betrachtet haben die Fonds im Geschäftsjahr 2005 bzw. 2004/2005 bzw. 2005/6 deutlich besser gearbeitet, als im Jahr zuvor. Die Durchschnittsrendite des Gesamtsektors stieg um 40 Basispunkte auf 5.86 %, nachdem in der Vorperiode die gewogene Gesamtrendite bereits um 54 Basispunkte gesteigert werden konnte. Insgesamt ein sehr erfreuliches Jahr.

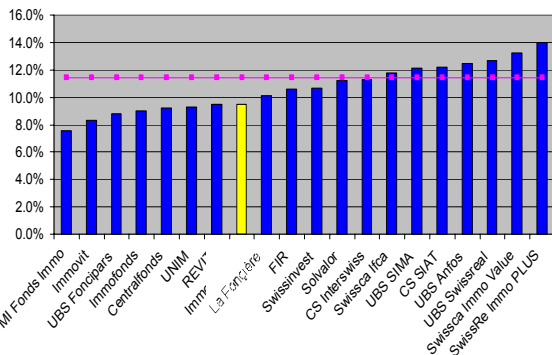
Es ist für uns aber immer noch schwierig zu begreifen, dass es noch Fonds gibt, die **Ausschüttungen vornehmen, ohne diese voll verdient zu haben**. Und das in einer Zeit, in der für die Immobilienwirtschaft bessere Zeiten angebrochen sind. Sollten wieder härtere Zeiten über die Immobilienwirtschaft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

Der

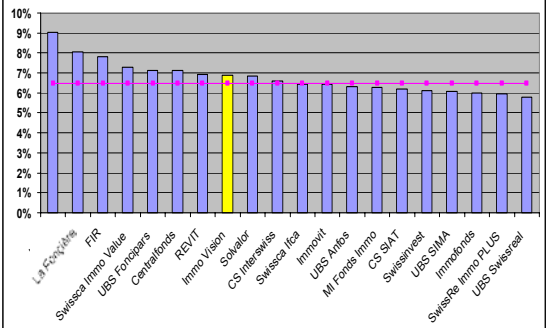
## Wertzuwachs inkl. Ausschüttungen 2005/06

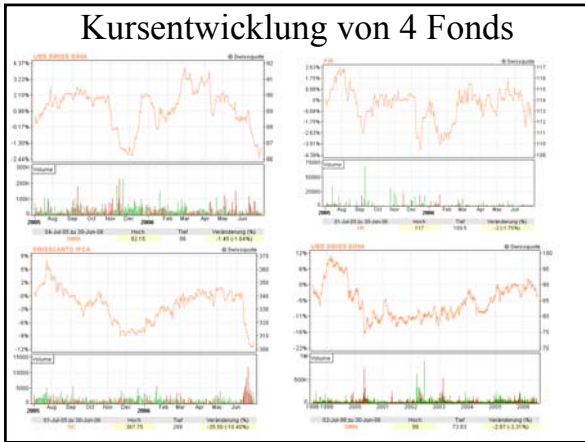
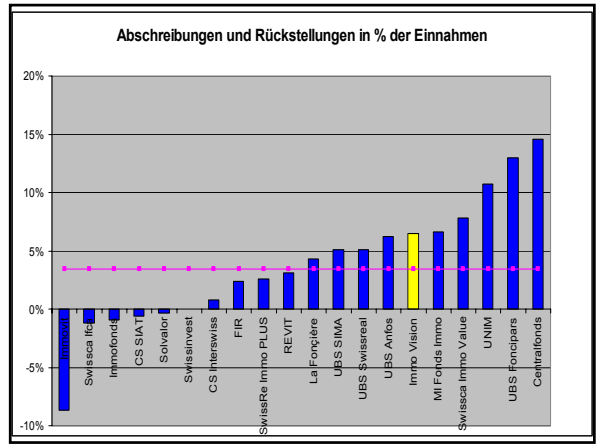
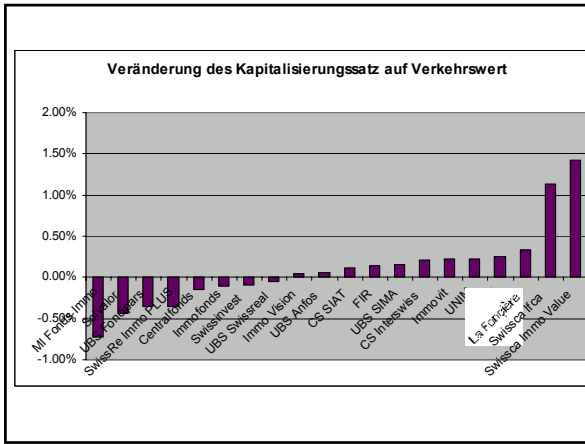


## Sonderaufwand Fonds inkl. Liegenschaftsverwaltung



## Kapitalisierungssatz





### Unsere Schlussfolgerungen lauten nach wie vor:

- Der fondsspezifische Sonderaufwand ist beachtlich und steigt wieder an.
- Die steuerliche Belastung der Fonds liegt im Rahmen von ganz normalen Immobilien-Aktiengesellschaften.
- Noch immer bestehen Immobilienfonds, die netto Rückstellungen auflösen, dh die mindestens teilweise von der Substanz leben.
- Die Immo Vision Basel AG steigerte ihren inneren Wert diesmal nur im durchschnittlichen Rahmen, dafür liegen wir bei der Eigenkapitalrendite (ROE) an drittbesten Stelle.
- Bei den Verwaltungskosten erwies sich die Immo Vision Basel AG im Vergleichsjahr als kostengünstig, jedoch nicht mehr als günstigstes Anlagevehikel. Hingegen liegt unsere Firma bei der TER-Quote auf gleicher Höhe wie die beiden effizientesten Fonds.

