

Immo Vision Basel AG

Medien-Information 17. September 2007

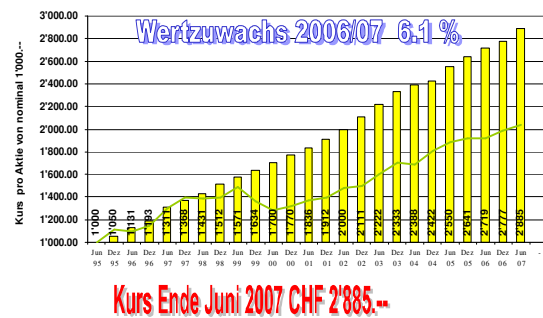
Jahres-Abschluss per 30.6.2007

Das Wichtigste in Kurzform

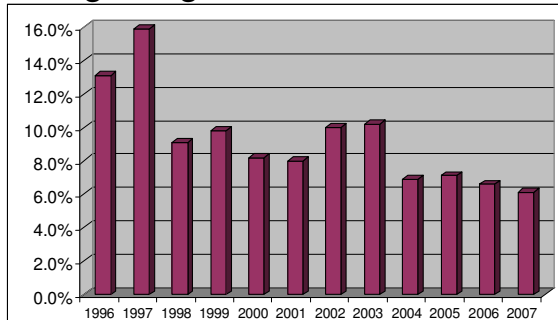
	30-6-2007	Vor-jahr	Diffe- renz
Wachstum des inneren Werts (%)	6.12	6.61	-0.49
Mietertrag (Mio CHF)	4.151	3.777	+ 9.9 %
Cash-Flow (Mio CHF)	1.196	1.192	+ 0.3 %
Reingewinn (Mio CHF)	0.939	0.929	+ 1.0 %
Eigenkapital (Mio CHF)	15.204	14.265	+ 6.6 %
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)	7.000	7.000	
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	67.109	59.166	+ 13.4 %
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (%)	67.1	64.8	+ 2.3
Wohnungen (Zahl)	293	270	+ 23
übrige Mietobjekte (Zahl)	437	399	+ 38
Gebäude (Zahl)	38	36	+ 2
Mietfläche (m2)	24'359	21'630	+ 12.6 %
Parzellenfläche (m2)	22'898	21'867	+ 4.7 %

Das Wichtigste in Kurzform

	30-6-2007	Vor-jahr	Diffe- renz
Mietzinsausfallrate (Leerstände) (%)	3.80%	3.98 %	- 0.18%
Betriebsgewinnmarge EBIT (%)	62.29	58.32	+ 3.97
Betriebsaufwandmarge TER (%)	0.59	0.62	- 0.03
Eigenkapital-Rendite ROE (%)	4.79	5.06	- 0.27
Gesamtkapital-Rendite ROIC (%)	4.05	3.78	+ 0.27



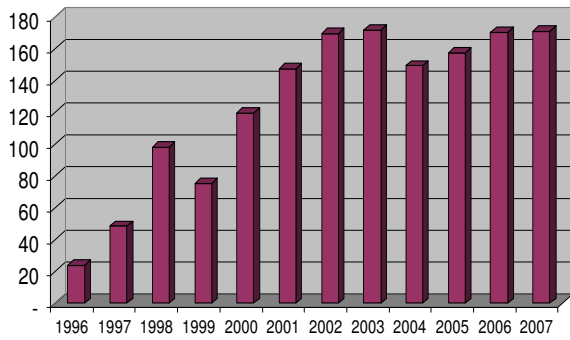
Steigerung des Inneren Werts



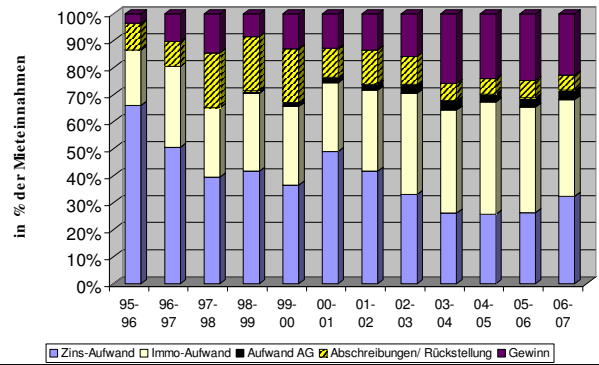
Kurzinformation zur Immo Vision

- Gründung 1995
- Immobilienaktiengesellschaft
- thesaurierend = steueroptimiert
- keine Börsenkotierung
- Aktien ausserbörslich handelbar
- VR mit mehr als 50 % der Stimmrechte
- Ca. 149 Aktionäre

Entwicklung Cash-Flow pro Aktie



Mitteleinsatz 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



Immo Vision Basel AG
DIE GUTE ALTERNATIVE

Barren | Anleger Info | Condolien | Liegenschaft | Freizeitpark | Medienarchiv | Links | Kontakt

Liegenschaft in der Nordwestschweiz

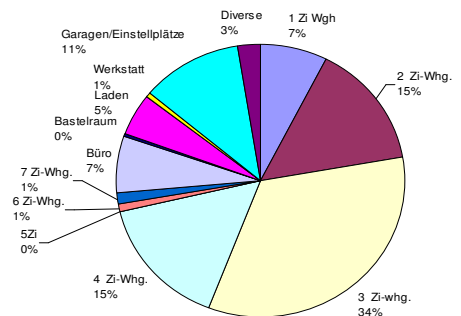
Aktueller Kurs (01.09.2007)
CHF 2'965.-
Börse/Börse per 31.12.2006
CHF 1'336.-

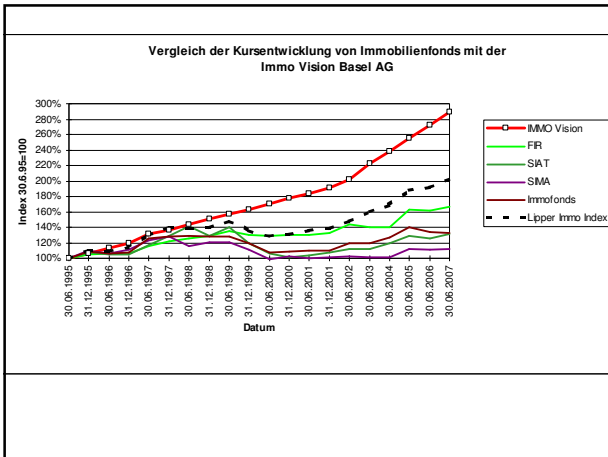
Wohneigentum
16.08.02 - Wiedem-Palen 2004
18.04.02 - Halden-Palen 2003
zum Anbau 1/1

Aktueller Jahresbericht
11. 2006/06 PDF-Download

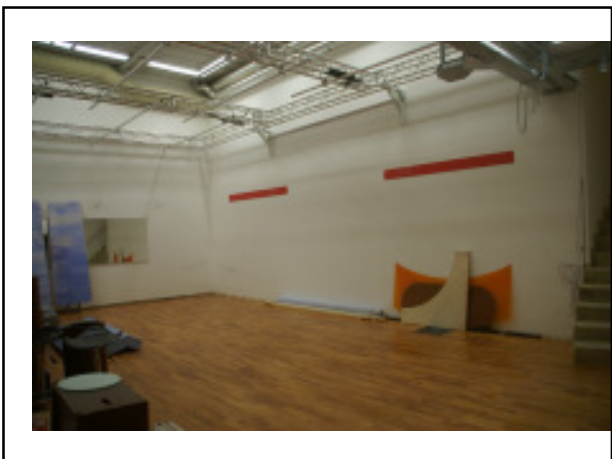
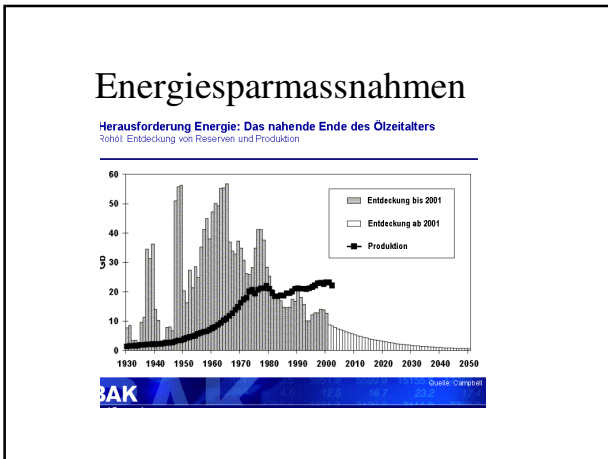
Altkurs Handel
Roth Vermögensverwaltung
740 891 949 22 11
Fax 061 282 22 39
Email: info@rothvermogen.ch
www.rothvermogen.ch

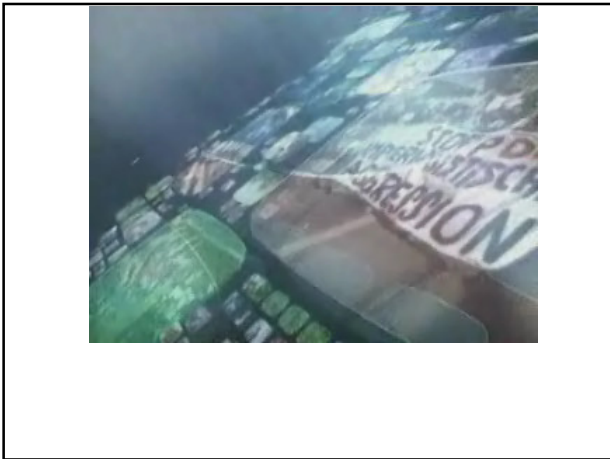
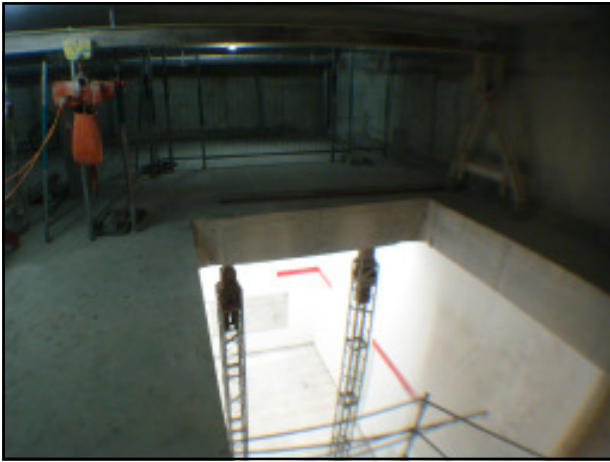
Verteilung der Mieteinnahmen





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





baz | Freitag, 14. September 2007 | Seite 13

«Telebase» holt sich den Baukontrolleur ins Haus

Basel. Nach einem Bericht über das neue Studio verfügt das Bauinspektorat einen Baustopp

PHILIPP LOSER

«Telebase» zögelt – und will das seinen Publikum mitteilen. Womit der Sender nicht gerechnet hat: Unter den Zuschauern befindet sich auch ein Bauinspektor.

Voller Elan wirbelt Senderchef Willy Surbeck durch das Gebäude. Steigt über Holzlaten und Werkzeug, an Arbeitern vorbei. Stolz sagt er in die Kamera: «Wir bauen hier ein neues Studio!» Zu eng ist es dem Sender mit seinen mittlerweile 70 Mitarbeitern an der Austrasse geworden, das neue Domizil an der Steinschänze 2 sei perfekt, sagt Surbeck. Der Bericht über das Studio erscheint am 3. September. Am 4. September kommt der zuständige Bauinspektor auf die Baustelle und

verfügt einen Baustopp. «Der Mitarbeiter hat die Sendung im Fernsehen gesehen und gehandelt», sagt Luzia Wigger, Leiterin des Bauinspektorats. Denn eine Baubewilligung hat «Telebase» noch nicht. Gebaut wird trotzdem.

So. Und jetzt wird kompliziert. Nicht jede Baustelle ist wirklich eine Baustelle. Nicht jede Baustelle braucht darum eine Baubewilligung. Etwas grob gesagt: Greift der Mieter – in diesem Fall «Telebase» – mit seinen Bauern nicht in die ursprüngliche Substanz des Gebäudes ein, so bräucht es keine Bewilligung. Wände streichen, Teppich verlegen, Schränke montieren. Alles erlaubt. «Ich bin während des Beitrags in die Vollen gegangen», sagt

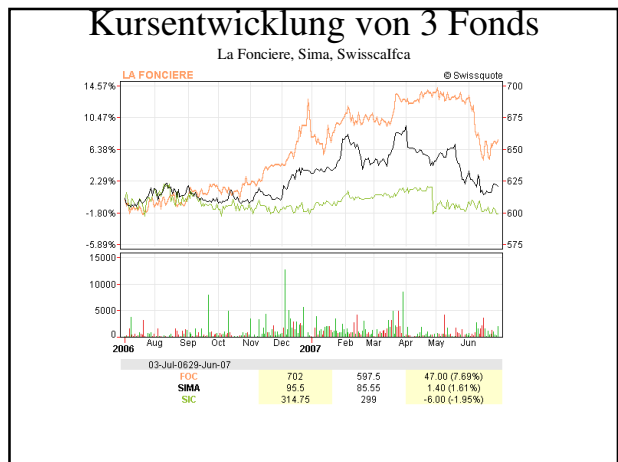
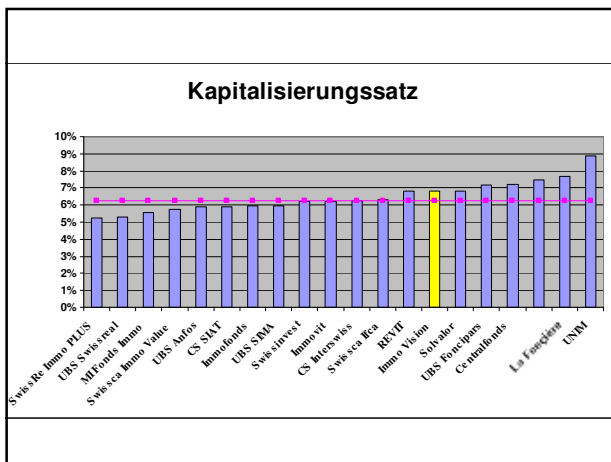
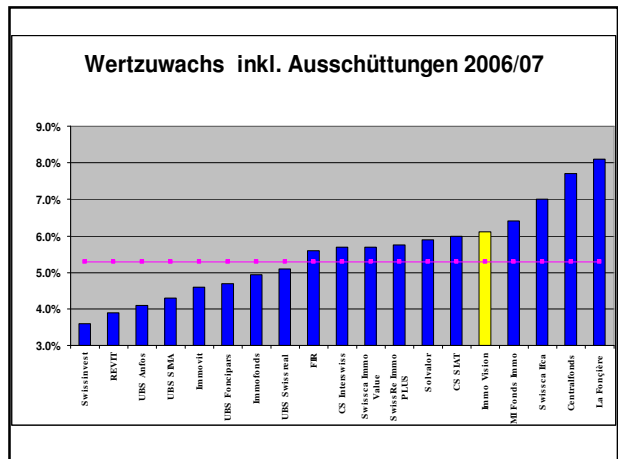
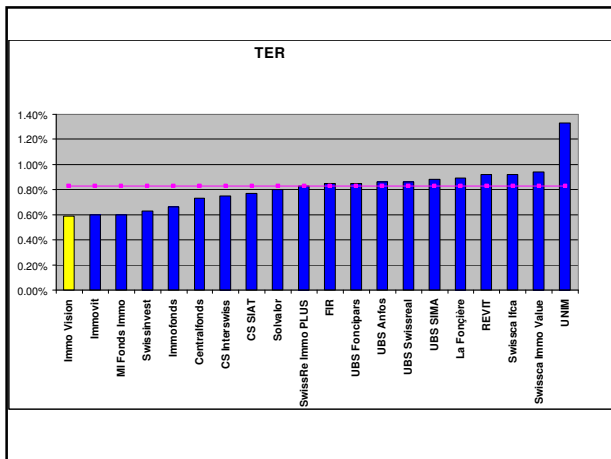
Surbeck heute, «und war mir nicht genau bewusst, welche unglaubliche Hebelwirkungen gewisse Ausdrücke haben können.» Ausdrücke wie «Baustelle». Es ist aber nicht so, dass «Telebase» oder vielmehr der Besitzer der Liegenschaft keine Baubewilligung für gewisse Arbeiten mehr brauchen würde. Aber die sei inzwischen «auf gutem Weg», wie Luzia Wigger sagt.

Trotz Baustopp und trotz Bewilligungsstress soll der Umzug immer noch planmässig am 1. Oktober stattfinden, «dawn bin ich fest überzeugt», sagt Surbeck. Und strahlt dabei so viel Elan aus wie während des TV-Beitrags. Nur das Wort «Baustelle», das kommt ihm nicht mehr über die Lippen.

Fondsvergleich

Fonds, Fondsbenchmark und Immo Vision auf einen Blick

Fonds	Wertzuwachs incl. Ausschüttung	Kapitalisierungssatz auf VW	Kosten incl. Verwaltung Fonds/AG	Steuern	Abschreibung / Rückstellung	Hypothekarbelastung auf VW	TER	EBIT Marge	ROE
UNM ja For Centra	Ma. Biber	Sol. Immo Inter	FR. Inter	Immo Vision	Immo	AA. RE. Javis			
UNM ja For FR Centra Sol.	Fonco	RE. Inter	Immo Vision	Immo	AA. Immo. MS. Javis Immo				
UNM ja For IMMO Centra Sol. Immo	Sol. FR ja For Inter Fonco	RE. An. Immo	Javis Immo						
Immo. Ma. Immo.	Javis. An. IMMO Javis	Inter. Fonco Immo	RE. ja For Javis Sol. FR UNM						
Centra Fonco UNM FR	Ma. Biber ja For	Immo. An.	Immo Sol. Immo RE. Javis IMMO Javis						
Immo. Sol. FR Fonco	Immo. Javis For	An. Ma.	Inter. Javis IMMO Immo Javis RE. Centra UNM						
Immo. Ma. IMMO Javis Immo Centra Inter	Sol. Biber	FR Fonco An. Javis	ja For RE. Immo UNM						
IMMO Inter. Javis. Immo Javis. An.	Immo Centra	Fonco Immo RE. Sol. Javis	ja For MS. UNM FR						
ja For UNM	Ma. Immo Sol. FR	Inter. Centra IMMO Immo	Javis Immo Javis						



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,
- Bei den Verwaltungskosten erwies sich die Immo Vision Basel AG im Vergleichsjahr als kostengünstig, jedoch nicht mehr als günstigstes Anlagevehikel. Hingegen brilliert unsere Firma mit der günstigsten TER-Quote.

