

Innerer Wert steigt kontinuierlich

Die Immobiliengesellschaft **Immo Vision** konnte in ihrem per 30. Juni endenden zehnten Geschäftsjahr den inneren Wert ihrer Aktie weiter steigern. Mit dem Kauf einer weiteren Liegenschaft in Basel per August 05 setzt das Unternehmen sein Wachstum weiter fort.



Bild: Immo Vision

Die **Liegenschaft** in der Delsbergerallee in Basel verfügt über zehn Wohnungen und drei Gewerbelokale.

Bereits seit über zehn Jahren investiert die Basler Immo Vision in Altwohnbauten mit tiefen Mietzinsen in der Nordwestschweiz. Damit gelingt es der Immobiliengesellschaft, zu günstigen Preisen bestehenden Wohnraum zu erwerben und dank langfristigen Mietverhältnissen sowie einer geringen Leerstandsquote

kontinuierliche Mieteinnahmen zu generieren. Finanziert werden die Immobilienkäufe über Fremdmittel und wenn nötig über eine Kapitalerhöhung. Mit dieser Strategie hat sich Immo Vision in den vergangenen zehn Jahren seit der Gründung ein Immobilienportfolio von gut 50 Mio. CHF zugelegt.

«Heute ist es bedeutend schwieriger geworden, Objekte zu einem vernünftigen Preis zu erwerben», hat Verwaltungsratspräsident Hans-Rudolf Roth festgestellt. Trotzdem ist es der Immobiliengesellschaft am Anfang des laufenden Geschäftsjahrs gelungen, an der Laufenstrasse in Basel ein neues Objekt zu erwerben.

Innerer Wert weiter erhöht

Im per 30. Juni 2005 abgeschlossenen Geschäftsjahr 04/05 erzielte das Unternehmen Mieteinnahmen von 3,72 Mio. CHF, was einem leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 0,6% entspricht. Der Ertragswert der Liegenschaften belief sich auf 54,98 Mio. CHF, während der innere Wert der Aktie gegenüber dem Vorjahr um 7,1% auf 2550,10 CHF anstieg. Gleichzeitig erhöhte sich der Cashflow deutlich um rund 5,6% auf 1,10 Mio. CHF. Damit wurden im Berichtsjahr Hypothekendarstellungen in der Höhe von 0,85 Mio. CHF vorgenommen, wodurch die Verschuldung von 67,7% auf 65,2% gesenkt werden konnte. Aufgrund des hohen Fremd-

kapitalanteils, der über kurzfristige Libor-Hypotheken finanziert wurde, hat sich Immo Vision zu einem Zinsabsicherungsgeschäft entschlossen. Mit einer Grossbank wurde ein Maximalzinssatz bis 2015 vereinbart, der die Gesellschaft gegen steigende Zinsen absichert.

Stabiles Geschäftsjahr erwartet

Für das laufende Geschäftsjahr ist Immo Vision weiterhin zuversichtlich. «Ich erwarte eine stabile Entwicklung und wiederum ein Anstieg des Net Asset Value um 7 bis 8%», ist Roth überzeugt. Per Ende 2005 sei der Steuerekurs der Immo Vision-Aktie bei 1190 CHF gelegen, bei einem NAV von 2641 CHF.

Im laufenden Geschäftsjahr erwartet das Unternehmen wegen den tiefen Hypothekenzinsen weitere Anträge auf Mietzinssenkungen. Insgesamt dürften die Einnahmen aufgrund der Neuerwerbung an der Laufenstrasse jedoch auf 3,8 Mio. CHF ansteigen. Zudem gilt die Aufmerksamkeit von Immo Vision nun einer Terrassensanierung und der nachhaltigen Bewirtschaftung der bestehenden Bausubstanz. (rs) <

KOMMENTAR

Aufgrund des hohen Wohnimmobilienanteils drängt sich bei Immo Vision ein Vergleich mit den Immobilienfonds auf.

Dabei überzeugte die Gesellschaft in den vergangenen Geschäftsjahren vor allem durch die deutliche Steigerung des inneren Wertes sowie durch die nach wie vor sehr tiefen Verwaltungskosten. Mit dem Erwerb der Liegenschaft an der Laufenstrasse setzt Immo Vision im laufenden Geschäftsjahr seine Wachstumsstrategie fort. Dabei wird der Kauf über den Cashflow und Fremdmittel finanziert, weshalb keine weitere Kapitalerhöhung vorgesehen ist. Es bestünde gar die Möglichkeit, bei günstigen Gelegenheiten noch zusätzliche Objekte zu kaufen. Indem sich die Gesellschaft gegenüber einer möglichen Hypothekenzinserhöhung absichert, beweist sie zudem Weitsicht. Die Aktien von Immo Vision sind zum heutigen Kurs aufgrund des wiederum gestiegenen NAV und der kontinuierlichen Wertsteigerung für langfristige Anleger eine interessante Investition.

Immo Vision Basel AG

Delsbergerallee, 4053 Basel
T +41 (0)61 338 88 69, F +41 (0)61 338 88 59
Internet www.immo-vision.ch
Rechnungslegung OR
Aktienkapital in Mio. CHF 7.000
eingeteilt in 6370 NA à CHF 1000
6300 NA à CHF 100
Grösste Aktionäre H.-P. Roth, H.R. Hecht, S. Schmid und R. Furrer >50%

Kennzahlen pro Namenaktie

Valoren-Nr. 435290	2004/05	2003/04
Reingewinn	126,58	116,31
ausgew. Buchwert	1905,12	1778,54
Dividende	0,00	0,00
Kurs in CHF (12.01.2005)	2550 G	
KGW/(P/E)	20,15	
EV/EBITDA	23,45	
Dividendenrendite	0,00%	
Höchst/Tiefst (52 Wochen)	2550 / 2400	
Handel bei	BEKB	