

## Investments

# Klein, aber erfolgreich

Für wertorientierte Anleger ist die Immo Vision Basel mehr als nur eine Alternative

Die Immo Vision Basel AG weist seit ihrer Gründung vor 5 Jahren eine ansehnliche Performance aus. Die Erfolgsstory basiert auf einem eng fokussierten Portfolio. Das Management zeichnet sich auch durch hohe Transparenz aus.



Im IV-Portfolio: Liegenschaft Delsbergerallee 74 in Basel.

Von Heinz Ernst Daester

Die Immo Vision Basel AG (IVB) nennt ein sehr kleines Portfolio ihr Eigen. Aber es handelt sich dabei um ein Immobilienvermögen, das vor allem Privatanleger, die sich auch oder hauptsächlich indirekt an Liegenschaften beteiligen wol-

len, in Betracht ziehen sollten. Das Portfolio beinhaltet eigentlich alles, was die moderne Anlagentheorie verlangt: klarer Fokus, hohe Transparenz, gutes Management, ununterbrochene Erfolgsstory.

Die IVB erwirbt nur Altliegenschaften im Raum Nordwestschweiz und zwar reine

Wohnliegenschaften oder solche mit hohem Wohnanteil. Die Liegenschaften werden renoviert, gut unterhalten und preiswert vermietet. Ethische und ökologische Kriterien werden hochgehalten. Aus steuerlichen Gründen werden die Gewinne voll umfänglich reinvestiert; das Portfolio richtet sich also an wertorientierte, steuerbewusste Anleger.

### «Quanten»-Sprung im laufenden Jahr

Die Strategie zahlt sich seit der Gründung aus. Der innere Wert der Aktie – mangels eines Börsenkurses gleichbedeutend mit der Performance – stieg seit Gründung auf 170 Prozent. Im Geschäftsjahr 1999 konnte der innere Wert um 8,2 Prozent erhöht werden. Das Immobilienvermögen stieg von 19,5 auf 27,8 Mio. CHF. Mittlerweile erfolgte bereits ein weiterer Sprung auf 40 Mio. CHF. Die

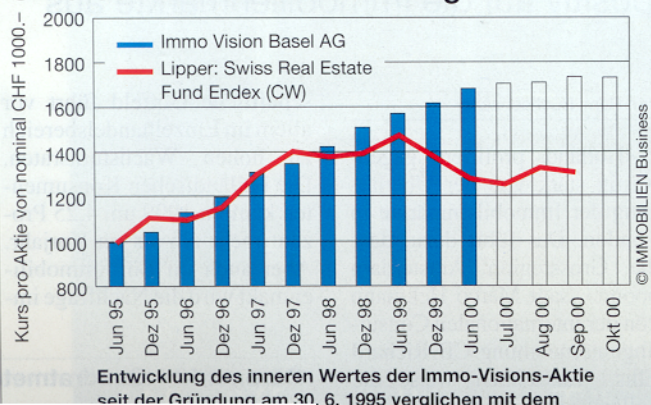
Mieteinnahmen betragen 1,75 Mio. CHF (plus 27 %), der Cashflow wuchs auf CHF 599 176.– (plus 58 %), was 34 Prozent der Einnahmen entspricht.

Alle Immobilien werden jährlich zum Ertragswert mit gesonderten Kapitalisierungssätzen neu bewertet. Diese Bewertung ergab für das letzte Jahr einen Gesamtwert von 30,39 Mio. CHF, wobei in der Bilanz der Buchwert von 27,81 Mio. CHF aufgeführt ist. Der Net Asset Value zu Ertragswerten belief sich per 30. 6. 2000 auf 8,5 Mio. CHF.

### Opting-in-Klausel

Das Aktienkapital von mittlerweile nominal 6 Mio. CHF ist eingeteilt in Namenaktien zu nominal 100 bzw. 1000 CHF. Die Stimmrechtsaktien vereinen über 50 Prozent der Stimmen auf sich und liegen in den Händen des Verwaltungsrats. Diese Konzentration ist nicht ganz unproblematisch, da sie Carte blanche für den VR bedeutet. Um die Mitaktionäre bei einem Verkauf indessen nicht zu benachteiligen, sei nun eine Opting-in-Klausel in die Statuten aufgenommen worden, lässt VR-Mitglied Hans Rudolf Hecht gegenüber IMMOBILIEN Business verlauten. Eine solche Klausel bedeutet, dass ein allfälliger Käufer zwingend das gesamte Aktienkapital übernehmen muss. Die Beteiligung der Managing Partners ist andererseits natürlich für den Mitaktionär vorteilhaft, da die Interessen weitgehend gleichgeschaltet sind.

### Unterschiedliche Entwicklung



Entwicklung des inneren Wertes der Immo-Visions-Aktie seit der Gründung am 30. 6. 1995 verglichen mit dem