

Immo Vision Basel AG

Medien-Information 22. September 2008

Jahres-Abschluss per 30.6.2008

Das Wichtigste in Kurzform

	30-6-2008	Vor-jahr	Diffe-renz
Wachstum des inneren Werts (%)	6.46	6.12	0.34
Mietertrag (Mio CHF)	4.517	4.151	+ 8.8 %
Cash-Flow (Mio CHF)	1.467	1.196	+ 22.6 %
Reingewinn (Mio CHF)	0.496	0.939	- 47.2 %
Eigenkapital (Mio CHF)	15.700	15.204	+ 3.3 %
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)	7.000	7.000	
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	71.403	67.109	+ 6.4 %
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (%)	66.1	67.1	- 0.9 %
Wohnungen (Zahl)	293	293	
übrige Mietobjekte (Zahl)	476	437	+ 39
Gebäude (Zahl)	39	38	+ 1
Mietfläche (m2)	29'542	26'671	+ 10.8 %
Parzellenfläche (m2)	22'898	22'898	

Das Wichtigste in Kurzform

	30-6-2008	Vor-jahr	Diffe-renz
Mietzinsausfallrate (Leerstände) (%)	3.57%	3.80 %	- 0.23 %
Betriebsgewinnmarge EBIT (%)	59.43	62.29	- 2.86 %
Betriebsaufwandmarge TER (%)	0.65	0.59	- 0.03 %
Eigenkapital-Rendite ROE (%)	3.26	4.79	- 1.53 %
Gesamtkapital-Rendite ROIC (%)	4.09	4.05	+ 0.04 %

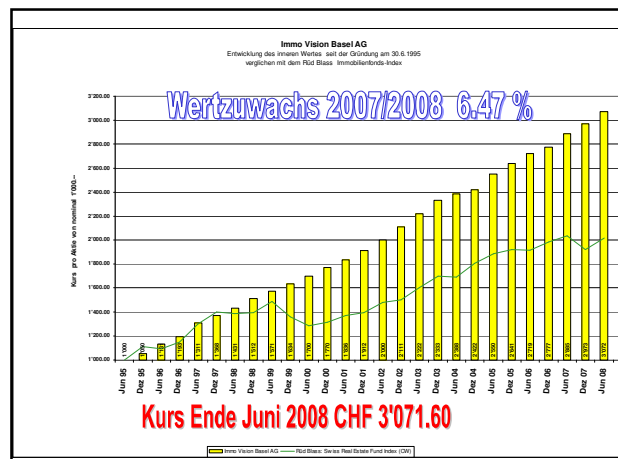
Das Geschäftsjahr 2007/2008

- Erstmals Cash Flow pro Aktie über CHF 200.—
- Erhöhte Abschreibungen im Kanton BS aufgrund des neuen Steuergesetzes
- Vorsichtige Rückstellung für derivative Absicherungsinstrumente
- Neu Gewerbeliegenschaften als Beimischung und Diversifikation

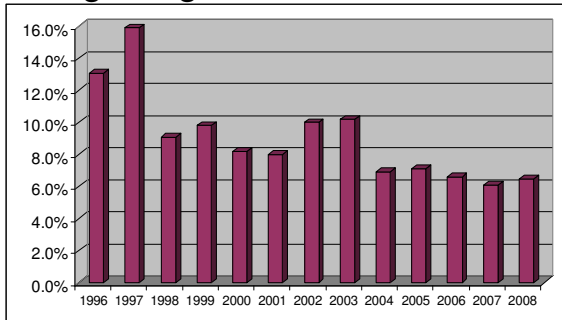
Internes Wachstum

Unsere Gesellschaft ist in den letzten drei Jahren stark gewachsen, ohne dass wir das risikotragende Aktienkapital erhöhen mussten.

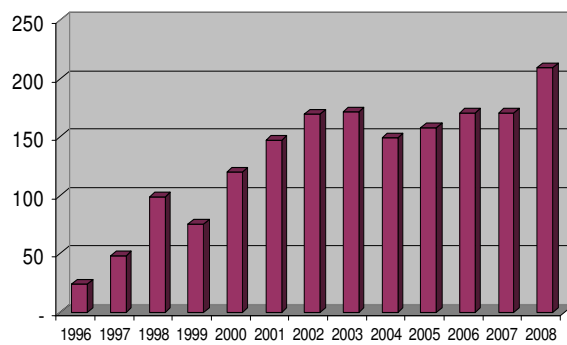
Mit wertvermehrenden Investitionen und Käufen von fünf Liegenschaften in Höhe von insgesamt CHF 17 Mio haben wir das Anlagevolumen in diesem Zeitraum um rund einen Drittel vergrößert.



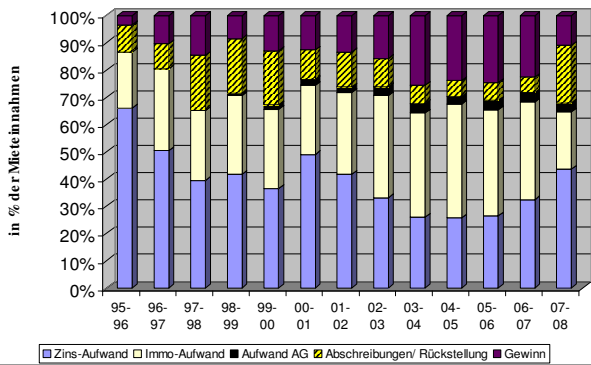
Steigerung des Inneren Werts



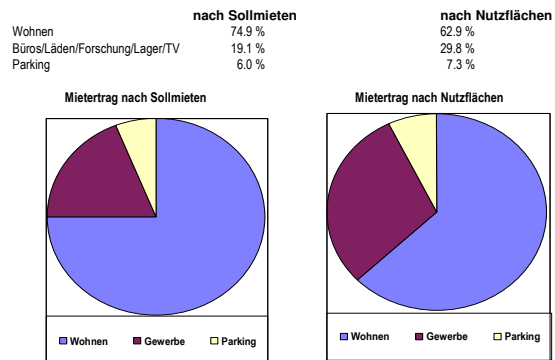
Entwicklung Cash-Flow pro Aktie



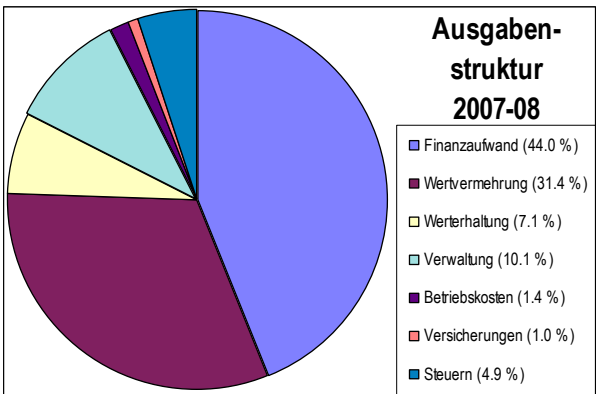
Miteinsatz der Immo Vision Basel AG



Mietertrag nach Nutzung



Ausgabenstruktur 2007-08



Unsere neue Liegenschaft

Sternenfeldstrasse 16, 4127 Birsfelden, Ansicht von Süden



Kurzinformation zur Immo Vision

- Gründung 1995
- Immobilienaktiengesellschaft
- thesaurierend = steueroptimiert
- keine Börsenkotierung
- Aktien ausserbörslich handelbar
- VR mit mehr als 50 % der Stimmrechte
- Ca. 151 Aktionäre

Immo Vision Basel AG

- Ausgewogenes Liegenschaftsportefeuille in der Nordwestschweiz
- Wohnliegenschaften, mit kleinem Gewerbeanteil (Läden, Handwerker)
- Günstige Mieten in Altbauten
- Grosses Potential für Mehrwert
- Neu 2 Gewerbeliegenschaften

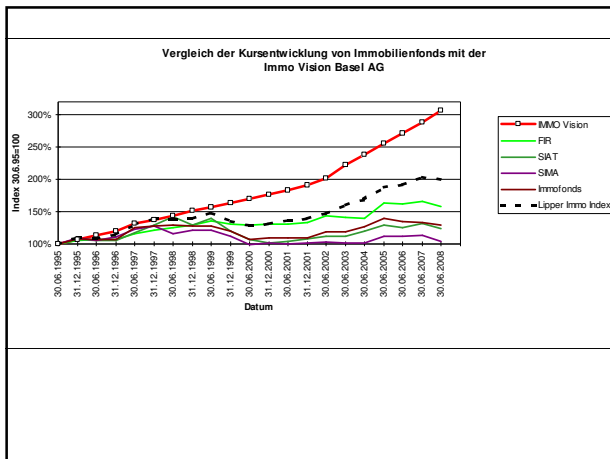
Ausweitung auf Gewerbe 1

Grosse Nachfrage nach MFH = sinkende Renditen
Gewerbe mit höheren Risiken, dafür wesentlich tiefere Einstandspreise

Ausweitung auf Gewerbe 2

Auswahl entscheidend
Cash-Flow
Lage, Nutzbarkeit, Ausbaureserven
Erschliessung, OeV, Parkplätze





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

Energiesparen (Konzept)

Altbauten sind kein Minergiebauten
Energiesparmassnahmen notwendig, jedoch Aufwand und Ertrag im Auge behalten
Konzept Isolationsmassnahmen
Konzept Zentralheizungen
Energiekennzahlen

Energiesparen (Umsetzung)

Isolation Kellerdecken (ab 2005)
Isolation Estrichböden (ab 2004)
Isolation+Begrünung Flachdächer (ab 2004)
Überprüfung Abluftanlagen (ab 2008)
Solare Warmwassererwärmung (ab 2008)
Umfassende Sanierungen (ab 2009)

Konzept Zentralheizungen

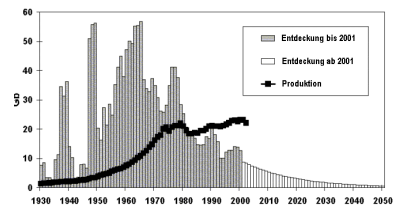
1. Zuerst Isolation dann Ersatz ZH-Anlage
2. Anschluss an Fernwärme und Quartierzentralen (wo möglich), danach
3. Gas anstatt Oel (wo möglich) bzw.
4. Pellets anstatt Gas
5. Solare Warmwassererwärmung mit Heizungsunterstützung bei 3. und 4.

Konzept Isolationsmassnahmen

1. Einzelmassnahmen
2. Gesamtsanierungen (ganze Hülle)
3. Solare Warmwassererwärmung
4. Erneuerung Zentralheizung am Schluss

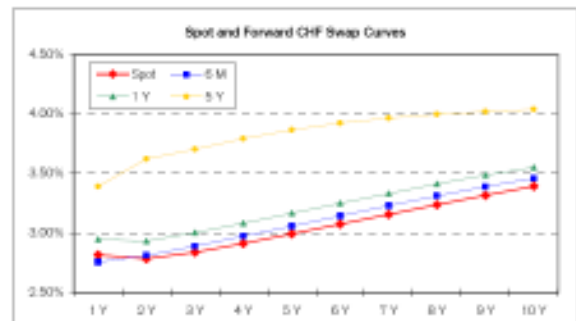
Energiesparmassnahmen

Herausforderung Energie: Das nahe Ende des Özeitalters
Töhl: Entdeckung von Reserven und Produktion



Curve Steeper Swap

- Während der nächsten 3 Jahre erhält die Immo Vision 0.40% auf 10 Mio und reduziert den Zinsaufwand um CHF 40'000.—
- Anschliessend wird die Immo Vision während der nächsten 11 Jahre einen Gewinn oder Verlust von maximal 2.5% auf 10 Mio realisieren können. Auf das Gesamthypothekportfolio bedeutet dies, dass die Durchschnittskosten um 0.5 % gesenkt oder erhöht werden.
- In der Vergangenheit waren selten inverse Zinsstrukturen, welche uns zur Zahlung verpflichtet hätten.
- Die Rückstellung geht von einem worst-case Szenario aus und ermöglicht uns Steuereinsparungen.



Stellheit der CHF Kurve: 10Y – 5Y und 5Y – 1Y



Curve Steeper Swap



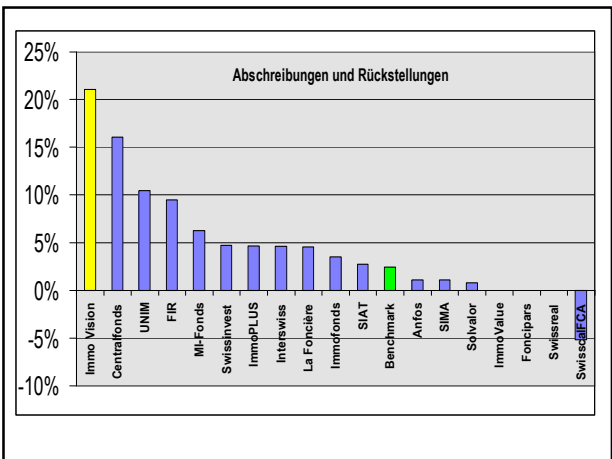
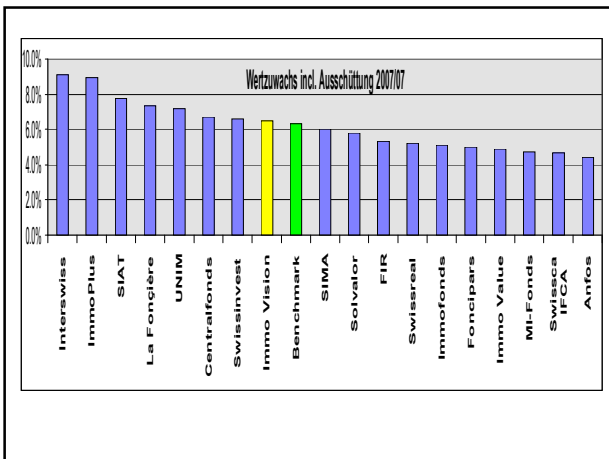
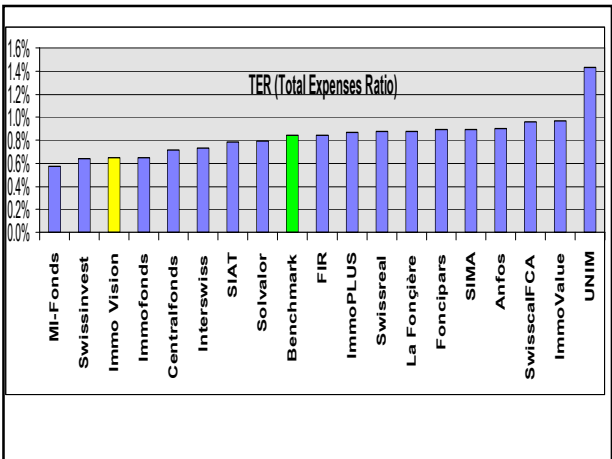
Curve Steeper Swap: Backtesting über die letzten 15 Jahre

Datum	Nominal	Coupon	Betrag	CMS10Y	CMS5Y	CMS1Y	Spread1	Spread2	Minimum (Cap/Floor: 2.50%)
15. Okt 92	0	0.4000%	0						
15. Apr 93	10000000	0.4000%	20700						
15. Okt 93	10000000	0.4000%	20300						
15. Apr 94	10000000	0.4000%	20300						
17. Okt 94	10000000	0.4000%	20222						
18. Apr 95	10000000	0.4000%	20111						
16. Okt 95	10000000	0.4000%	19778						
15. Apr 96	10000000	0.4000%	19889						
15. Okt 96	10000000	0.4000%	20700						
15. Apr 97	10000000	2.500%	125000	4.08%	3.16%	2.08%	18.0%	5.5%	2.5%
15. Okt 97	10000000	2.500%	125000	3.93%	3.21%	2.25%	14.4%	4.8%	2.5%
15. Apr 98	10000000	2.500%	125000	3.44%	2.82%	1.77%	12.5%	5.2%	2.5%
15. Okt 98	10000000	2.500%	125000	3.53%	2.50%	1.46%	20.0%	5.2%	2.5%
15. Apr 99	10000000	2.500%	125000	3.15%	2.22%	1.20%	18.6%	5.1%	2.5%
15. Okt 99	10000000	2.500%	125000	4.24%	3.79%	2.73%	9.1%	5.3%	2.5%
17. Apr 00	10000000	2.500%	125000	4.38%	4.05%	3.38%	6.6%	3.3%	2.5%
16. Okt 00	10000000	1.500%	75000	4.23%	3.93%	3.63%	6.0%	1.5%	1.5%
17. Apr 01	10000000	0.725%	36250	3.72%	3.40%	3.28%	6.4%	0.7%	0.7%
15. Okt 01	10000000	2.500%	125000	3.54%	3.04%	2.20%	10.1%	4.2%	2.5%
15. Apr 02	10000000	2.500%	125000	3.75%	3.34%	2.19%	8.2%	6.1%	2.5%
15. Okt 02	10000000	2.500%	125000	3.15%	2.25%	0.92%	17.5%	6.7%	2.5%
15. Apr 03	10000000	2.500%	125000	2.96%	2.03%	0.52%	18.7%	7.6%	2.5%
15. Okt 03	10000000	2.500%	125000	3.02%	2.14%	0.48%	17.5%	8.3%	2.5%
15. Apr 04	10000000	2.500%	125000	2.89%	2.01%	0.69%	17.5%	8.6%	2.5%
15. Okt 04	10000000	2.500%	125000	2.66%	2.01%	0.96%	13.1%	5.3%	2.5%
15. Apr 05	10000000	2.500%	125000	2.44%	1.70%	0.92%	14.9%	3.9%	2.5%
17. Okt 05	10000000	2.500%	125000	2.22%	1.62%	1.11%	8.0%	3.6%	2.5%
18. Apr 06	10000000	2.500%	125000	2.96%	2.60%	1.77%	7.2%	4.2%	2.5%
16. Okt 06	10000000	2.225%	111250	2.79%	2.58%	2.13%	4.2%	2.2%	2.2%
16. Apr 07	10000000	0.800%	40000	3.02%	2.80%	2.64%	4.4%	0.8%	0.8%
15. Okt 07	10000000	1.0250%	51250	3.47%	3.25%	3.03%	4.6%	1.0%	1.0%
Total Gewinn im Backtesting:			298750						

Fondsvergleich

Fonds, Fondsbenchmarks und Immo Vision Basel AG auf einen Blick

Werte	Immo	MI-F	Swissinvest	Immo Vision	Immo	MI-F	Swissinvest	Immo Vision	Immo	MI-F	Swissinvest	Immo Vision	Immo	MI-F	Swissinvest	Immo Vision	Immo	MI-F	Swissinvest	Immo Vision	
15. Okt 92																					
15. Apr 93																					
15. Okt 93																					
15. Apr 94																					
17. Okt 94																					
18. Apr 95																					
16. Okt 95																					
15. Apr 96																					
15. Okt 96																					
15. Apr 97																					
15. Okt 97																					
15. Apr 98																					
15. Okt 98																					
15. Apr 99																					
15. Okt 99																					
17. Apr 00																					
16. Okt 00																					
17. Apr 01																					
15. Okt 01																					
15. Apr 02																					
15. Okt 02																					
15. Apr 03																					
15. Okt 03																					
15. Apr 04																					
15. Okt 04																					
15. Apr 05																					
17. Okt 05																					
18. Apr 06																					
16. Okt 06																					
16. Apr 07																					
15. Okt 07																					



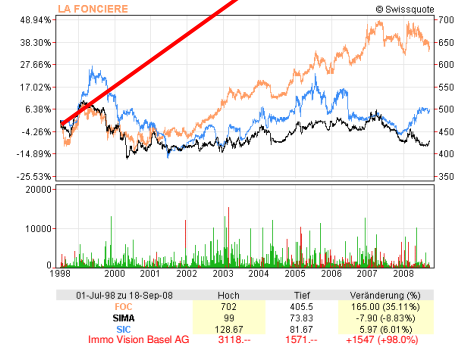
Kursentwicklung von 3 Fonds

La Fonciere, Sima, Swisscalfa



Kursentwicklung von 3 Fonds

La Fonciere, Sima, Swisscalfa



Kursentwicklung ohne Berücksichtigung von Ausschüttungen

Kursentwicklung von 3 Aktien

Warteck Mobimo, Intershop



Kursentwicklung von 3 Aktien

Warteck, Mobimo, Intershop



Kursentwicklung ohne Berücksichtigung von Ausschüttungen

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.

Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit.

Immo Vision Basel AG