

## **Immo Vision Basel AG**

Bruderholzallee 169, 4059 Basel  
Telefon: 061-361-4301  
Telefax: 061-361-4302  
e-mail: [info@immo-vision.ch](mailto:info@immo-vision.ch)  
homepage: [www.immo-vision.ch](http://www.immo-vision.ch)

## **Verwaltungsrat**

Hans-Rudolf Roth, Binningen  
Präsident

Stefan Schmid, Basel  
Advokat und Notar

Prof. Dr. Ulrike Schröer, Liestal  
Dipl.-Ing. Architektin SIA

## **Revisionsstelle**

Testor Treuhand AG,  
Holbeinstrasse 48, 4051 Basel

## **Investors Relations und Aktienhandel**

Hans-Rudolf Roth  
Vermögensverwaltung und Anlageberatung  
Bruderholzallee 169, 4059 Basel  
Telefon: 061-363-2211 vormittags  
Telefax: 061-363-2215

# Inhaltsverzeichnis

<b>Das Wichtigste in Kurzform</b>	<b>3</b>
<b>Vorwort des Präsidenten</b>	<b>4</b>
<b>Mitglieder des Verwaltungsrates</b>	<b>8</b>
<b>Zielsetzung der Immo Vision Basel AG</b>	<b>9</b>
<b>Grundsätze der Unternehmensführung</b>	<b>10</b>
<b>Bewertungsgrundsätze</b>	<b>12</b>
<b>Risikobeurteilung</b>	<b>13</b>
<b>Bericht über das Geschäftsjahr 2011/2012</b>	<b>16</b>
Kaufverhandlungen	16
Bewirtschaftungskosten	16
Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle	17
Regionale Wertschöpfung	18
Wertvermehrende Investitionen	18
Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung	21
Entschädigung an den Verwaltungsrat	21
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	21
<b>Jahresrechnung</b>	
Erfolgsrechnung 2011/2012	22
Bilanz per 30. Juni 2012	23
Geldflussrechnung 2011/12	24
Bilanzgewinn	25
Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns	25
Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung	25
Anhang zur Jahresrechnung	26
Verkehrswerte der Liegenschaften	28
Bewertungsproblematik	28
Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte	29
Aufteilung nach Nutzungsarten	29
Fremdmittel, Verschuldungsgrad, Durchschnittszins	29
<b>Entwicklung in unseren Liegenschaften</b>	<b>32</b>
<b>Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr</b>	<b>34</b>
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	35
Liegenschaftsverzeichnis	36
Objektangaben	37
Übersicht Mietobjekte	38
Erhöhung des inneren Werts der Aktie	39
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft	<b>39</b>
Bericht der Revisionsstelle	40
Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2012	42

<b>Das Wichtigste in Kurzform</b>	<b>30.6. 2012</b>	<b>Vor- jahr</b>	<b>Diffe- renz</b>
Wachstum des inneren Werts (%)	<b>8.05</b>	<b>7.39</b>	<b>0.66</b>
Mietertrag (Mio CHF)	4.943	5.340	-7.4%
Cash-Flow (Mio CHF)	1.657	1.647	0.6%
Reingewinn (Mio CHF)	0.602	0.607	-0.8%
Eigenkapital (Mio CHF)	21.430	20.828	2.9%
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)	8.793	8.793	0.0%
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	88.884	83.026	7.1%
davon im Kanton BS	77.0%	76.0%	1.3%
davon im Kanton BL	16.0%	14.8%	8.1%
davon im Kanton AG	8.0%	9.2%	-13.0%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (%)	52.8	53.0	-0.2
Wohnungen (Zahl)	315	329	-14
übrige Mietobjekte (Zahl)	481	481	0
Gebäude (Zahl)	43	43	0
Mietflächen (m2)	33'057	31'924	3.5%
davon Wohnflächen	22'504	22'434	0.3%
davon Geschäftsflächen	10'553	9'490	11.2%
davon Parking	2'394	2'394	0.0%
Nutzung nach Sollmieten			
Wohnflächen	74.9%	71.8%	4.3%
Geschäftsflächen	19.7%	17.1%	15.2%
Parking	5.3%	11.1%	-52.3%
Parzellenflächen (m2)	23'941	23'941	0.0%
Mietzinsausfallrate (Leerstände)	7.24%	6.70%	0.54%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	36.44%	36.44%	0.00%
Betriebsgewinnmarge mit Abschr. (EBITDA)	55.08%	55.08%	0.00%
Betriebsaufwandmarge (TER)	0.83%	0.74%	0.09%
Eigenkapital-Rendite (ROE)	2.81%	2.10%	0.71%
Gesamtkapital-Rendite (ROIC)	1.88%	2.66%	-0.78%

# Vorwort des Präsidenten

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär

Wir freuen uns, Ihnen trotz Finanz- und Eurokrise für das vergangene Geschäftsjahr 2011 / 2012 wiederum einen positiven Geschäftsbericht vorlegen zu können.

Zwar ist die Finanz- und Eurokrise noch lange nicht ausgestanden, und ob der Europäische Stabilitätsmechanismus (ESM) sowie die Ankündigung der Europäischen Zentralbank (EZB), unter gewissen Bedingungen unbeschränkt Staatsanleihen notleidender Staaten aufzukaufen, genügen werden, die Euro-Krise tatsächlich nachhaltig zu lösen, bleibt weiterhin ungewiss. Tatsache ist indessen, dass sich Rezession und hohe Arbeitslosigkeit in den südlichen Euroländern zunehmend auch negativ auf die Wirtschaft in Deutschland und in der Schweiz auswirken. Zudem werden gewisse Wirtschaftszweige in der Schweiz durch den starken Franken, beziehungsweise den schwachen Euro besonders hart getroffen.

Diese Unsicherheit hat viele Anleger dazu bewogen, die Sicherheit der Anlagen höher zu werten als die erzielbaren Renditen. Dies führte zu einer grösseren Nachfrage nach Immobilien und dementsprechend zu höheren Preisen für Liegenschaften. Akzentuiert wird dieser Trend durch die derzeit extrem tiefen Hypothekarzinsen.

Auf dem Markt wurden im vergangenen Geschäftsjahr keine Liegenschaften angeboten, die den Qualitäts- und Renditeanforderungen unserer Anlagerichtlinien entsprochen hätten. Im Berichtsjahr wurden deshalb keine Zukäufe in das Immobilien-Portfolio der Gesellschaft getätigt. Für den Verwaltungsrat hat nicht Wachstum der Gesellschaft um jeden (unvernünftigen) Preis Priorität, sondern die Schaffung und Erhaltung nachhaltiger Werte für die Aktionärinnen und Aktionäre der Gesellschaft.

Das Immobilien-Portfolio der Gesellschaft wurde im vergangenen und im laufenden Geschäftsjahr nicht durch Zukäufe, wohl aber durch Investitionen in Höhe von rund CHF 10 Millionen in den Liegenschaftsbestand weiter optimiert und ausgebaut.

So wurden im Berichtsjahr schwergewichtig drei grosse Sanierungsprojekte durchgeführt.

In der Liegenschaft Hörnliallee 69 in Riehen wurden die Gebäudehülle umfassend saniert und isoliert, neue Fenster eingebaut, sämtliche Terrassen grosszügig vergrössert sowie eine Solarenergieanlage von 35 KWp auf dem Dach installiert.

In den direkt am Rhein gelegenen, aneinander grenzenden Liegenschaften St. Alban-Rheinweg 178 und 180 in Basel wurde mit der Totalsanierung begonnen, die Ende

November 2012 zum Abschluss gelangen wird. Im stark sanierungsbedürftigen Haus 180, das bisher pro Geschoss 4 1-Zimmerwohnungen aufwies, wurden der gesamte nichttragende Innenausbau entfernt und neue grosszügige Wohnungsgrundrisse geschaffen, indem in zwei Geschossen je zwei Wohnungen und in drei Geschossen je eine grosse Wohnung realisiert werden. Gleichzeitig erfolgt die Erschliessung der Nachbarliegenschaft 178 neu über das Treppenhaus und den Lift des Hauses 180, was dazu führt, dass das bisherige Treppenhaus mit der steilen Holzterrasse im Haus 178 nicht mehr benötigt wird und die dadurch gewonnene Fläche in den Wohnungen im ersten bis dritten Obergeschoss für den Einbau von neuen Badezimmern und den damit verbundenen Leitungsschächten verwendet werden kann. Dadurch können die dringend notwendigen Sanierungen der Nasszellen und der Leitungen im Haus 178 optimal durchgeführt und gleichzeitig die bisherigen Zimmergrundrisse belassen werden, was eine sanfte und schonende Renovation der übrigen Wohnungsteile ermöglicht. Die gleichzeitige Totalsanierung der beiden Liegenschaften bot die einmalige Chance, beide Häuser optimal zu sanieren und zu erschliessen. Zudem werden anstelle der bisherigen 1-Zimmerwohnungen im Haus 180 an privilegierter Wohnlage neue grosse Wohnungen für Ehepaare und Familien geschaffen, was auch dem Wohnungsleitbild von Basel-Stadt entspricht.

Der Auszug eines Schlüsselmieters in der Gewerbeliegenschaft Sternenfeldstrasse 16 in Birsfelden, bot die Gelegenheit, auch diese Liegenschaft umfassend zu sanieren. Fassade, Fenster, die gesamte Haustechnik und alle sanitären Anlagen wurden im Rahmen der Gesamtsanierung des Gebäudes komplett erneuert; zudem wurde die Grundstücksnutzung durch Aufstockung eines Gebäudeteiles markant erhöht und gleichzeitig auf dem neuen Dach eine grosse Solarstromanlage von 75 KWp installiert. Auch diese Totalsanierung wird im November 2012 abgeschlossen sein.

Die Totalsanierung der vorgenannten Liegenschaften führte zu ausserordentlichen Leerständen. Daneben bewegten sich die ordentlichen Leerstände – bedingt durch Kündigungen und Neuvermietung – im üblichen Rahmen. In keiner Liegenschaft waren im vergangenen Jahr länger dauernde Leerstände zu verzeichnen.

Die umbau- und sanierungsbedingten Leerstände führten zwangsläufig auch zu ausserordentlichen Mietzinsausfällen. Davon abgesehen entwickelte sich die Ertragslage der Gesellschaft im vergangenen Jahr positiv, zum einen wegen der rekordtiefen Hypothekarzinsätze, zum anderen durch die Neuvermietung der fünf neu erstellten Dachwohnungen in der Liegenschaft Güterstrasse 170, 172 / Pfeffingerstrasse 53, Basel, wodurch Neueinnahmen generiert wurden.

Wie schon in den Vorjahren waren zum Bilanzstichtag die Liegenschaften auf die Kantone Basel-Stadt, Basel-Landschaft und Aargau verteilt. Die Mieteinnahmen aus Wohnnutzung betragen rund 77 Prozent, jene aus anderer Nutzung (Gewerbe- und Lagerräume, Parkplätze) rund 23 Prozent. Der hohe Ertragsanteil aus

Wohnungsnutzung bildete schon bisher und garantiert auch künftig einen wirksamen Schutz gegen konjunkturelle Schwankungen.

Bis Sommer 2010 wurde das Liegenschafts-Portfolio der Gesellschaft extern verwaltet. Differenzen der Teilhaber der Verwaltungsgesellschaft führten zu Turbulenzen, die den Verwaltungsrat bewogen, für die Verwaltung der Immobilien eine eigene Liegenschaftsverwaltung mit eigenem Personal aufzubauen. Nach anfänglichen Schwierigkeiten, insbesondere im personellen Bereich, ist der Verwaltungsrat heute davon überzeugt, über ein leistungsfähiges Bewirtschaftungsteam zu verfügen, das in der Lage ist, den Liegenschaftsbestand professionell zu bewirtschaften und den Liegenschaftsertrag sowohl durch Sicherstellung des notwendigen laufenden Unterhaltes als auch durch möglichst wenig Leerstände zu optimieren.

Der Verwaltungsrat beurteilt die Zukunftsaussichten der Gesellschaft weiterhin als gut, auch wenn sich die Wirtschaftslage in der Schweiz und in ihrem europäischen Umfeld zufolge der Finanz- und Eurokrise und der dadurch bedingten Rezession und wachsenden Arbeitslosigkeit erheblich eingetrübt hat. Der Verwaltungsrat erachtet die Unternehmensziele der Gesellschaft nach wie vor als aktuell und erfolgsversprechend und beurteilt die derzeitige finanzielle Verfassung der Gesellschaft auch im Hinblick auf den Eigenfinanzierungsgrad von 53 Prozent als den Herausforderungen der Zukunft gewachsen.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Rudolf Roth  
Präsident des Verwaltungsrates

Basel, im September 2012



**Riehen, Hörnliallee 69**  
**Fassadensanierung, Photovoltaik, Terrassenverbreiterung**



# Mitglieder des Verwaltungsrates

## **Hans-Rudolf Roth, Präsident**

Geboren 1954, Schulen und Banklehre in Basel. Auslandsaufenthalte und Tätigkeit in der Vermögensverwaltung bei verschiedenen Banken

1985 Gründung einer unabhängigen Vermögensverwaltungsfirma

Mitglied VSV (Verband Schweizerischer Vermögensverwalter) und SFAA (Swiss Financial Analysts Association)

## **Stefan Schmid**

Geboren 1945, Schulen und Studium der Jurisprudenz in Basel

Advokat und Notar

Partner im Advokatur- und Notariatsbüro Mathys Schmid Partner Basel

Vorstandsmitglied der Vereinigung Schweizerischer Unternehmen in Deutschland

## **Prof. Dr. Ulrike Schröer**

Geboren 1965, Schulen in Königswinter/DE, Architekturstudium an der Technischen Universität Berlin, Nachdiplomstudium am gta ETH Zürich,

Dipl.-Ing. Architektin TU Berlin

Professorin für Projektunterricht an der Fachhochschule AHB Burgdorf

Mitglied im Schweizerischen Ingenieur und Architekten Verein SIA

Partnerin im Architekturbüro Schröer Sell Architekten SIA GmbH Basel



# Zielsetzung der Immo Vision Basel AG

Die Immo Vision Basel AG setzt sich zum Ziel, für ihre Aktionärinnen und Aktionäre Anlagen in Immobilien zu tätigen und dabei folgende Grundsätze zu beachten:

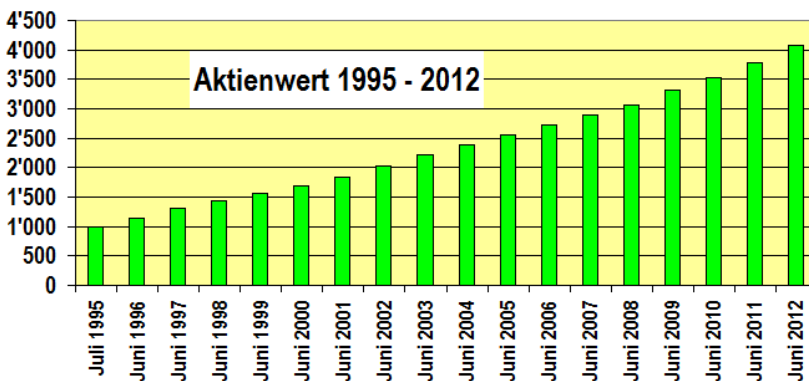
- die Investitionen genügen ethischen und ökologischen Kriterien;
- die Investitionen erfolgen in risikoarme Immobilien im Raum Nordwestschweiz;
- die Sicherheit für die Anlegenden ist gewährleistet durch Professionalität in der Evaluation und Bewirtschaftung der Anlageobjekte;
- durch Aktiensparen wird Doppelbesteuerung vermieden.

Zu diesem Zweck erwirbt und hält die Immo Vision Basel AG Altliedenschaften in der Nordwestschweiz, vorzugsweise reine Wohnhäuser oder Liegenschaften mit hohem Wohnanteil, sowie - bei entsprechendem Potential - auch Büro- und Gewerbeobjekte.

Mit dem Kauf von Altliedenschaften, die den qualitativen Anforderungen der Immo Vision Basel AG genügen, kann Nutzfläche - im Vergleich zu den Erstellungskosten neuer Gebäude - zu günstigeren Preisen erworben und erhalten werden, auch wenn die zu erwartenden Unterhalts- und Renovationskosten (Erneuerung alle 25 - 30 Jahre und umfassende Renovationen alle 50 - 60 Jahre) mit eingerechnet werden.

Unser Anlagevorschlag richtet sich an Anlegende, die Folgendes wünschen:

- eine sichere, ethisch und ökologisch vertretbare Geldanlage;
- Anlage eines Teils ihres Vermögens - ohne Direktbesitz - in risikoarmen Immobilien;
- steuerliche Vorteile des Aktiensparens (Kapitalgewinn anstatt Ausschüttung);
- Konzentration auf ein Investment in der Region Nordwestschweiz;
- Anlage in CHF ohne ein börsenbestimmtes Kursrisiko.



# Grundsätze der Unternehmensführung

## Prüfsteine für den Liegenschaftenerwerb

Um uns unserer Zielsetzung möglichst gut anzunähern, erwerben wir ausschliesslich Liegenschaften, die den vier „Immo-Vision“ Kriterien entsprechen:

- Wohnimmobilien, auch mit Gewerbeanteil, sowie Büro- und Gewerbeimmobilien mit einem guten Angebotsmix;
- preisgünstige Mieten im Vergleich zur Umgebung;
- hoher Cash Flow oder das Potenzial dazu;
- in der Nordwestschweiz gelegen.

Die Beachtung weiterer branchenüblicher Kriterien (wie Architektur, Bausubstanz, Potenzial, Umgebung, Grundrisse, Wohnungsgrössen, Nachfrage, Zukunftsaussichten, vielseitige Nutzbarkeit, Makro- und Mikrolage etc.) versteht sich von selbst.

## Kontrollierende Aktionäre

Die Immo Vision Basel AG weist zwei Kategorien von Namenaktien auf. Die Stimmrechtsaktien (Nennwert CHF 100.-) werden von drei Aktionären (H.-R. Roth, H. R. Hecht und S. Schmid) gehalten. Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50 % der Stimmen. Die Namenaktien (Nennwert CHF 1000.-) sind breit gestreut.

## Transparenz gegenüber den Anlegenden

Die Generalversammlung bietet den Anlegenden die Möglichkeit, die Ziele der Gesellschaft mitzubestimmen. Das Aktienregister ermöglicht die laufende und direkte Information der Anlegenden über die Aktivitäten der Immo Vision Basel AG, da nur Namenaktien ausgegeben werden.

## Ausschüttungspolitik

Gemäss der Zielsetzung der Immo Vision Basel AG werden die erarbeiteten Ueberschüsse nicht ausgeschüttet, sondern wie folgt eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken im 2. Rang;
- Investitionen in die eigenen Häuser;
- Erwerb weiterer Liegenschaften.

Dem Ziel, ein Wachstum der Eigenmittel zu erreichen und damit die Aktionsfähigkeit der Gesellschaft zu erhöhen, geben wir Vorrang gegenüber einer Dividendenausschüttung. Dies bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile am

Immobilienmarkt und gegenüber den kreditgebenden Banken. Für das Aktionariat wird die fehlende Dividendenausschüttung über den wachsenden inneren Wert der Aktien mehr als kompensiert. Der Verzicht auf eine Dividendenausschüttung erlaubt zudem, eine für eine Immobilienanlagegesellschaft mit breiter Publikumsstreuung sinnvolle und Erfolg versprechende Geschäftspolitik zu verwirklichen und das Portefeuille mit interessanten Liegenschaften zu erweitern.

## **Verwaltungskosten**

Die Immo Vision Basel AG ist bestrebt, die Verwaltungskosten möglichst tief zu halten. Dies wird mit der Rechtsform einer Aktiengesellschaft erleichtert, da im Vergleich zu Immobilienfonds gesetzliche und behördliche Auflagen (Depotbank, Bankenaufsicht, Belehnungswerte, etc.) entfallen.

Seit Juli 2010 haben wir die Verwaltung der Liegenschaften in eigener Regie übernommen. Zu diesem Zweck haben wir drei Personen eingestellt.

## **Finanzierung**

Die Immo Vision Basel AG beabsichtigt, ihre Liegenschaften langfristig nur mit 1. Hypotheken zu belasten. Dies bedeutet, dass die Häuser zu maximal 70 % - auf ihren Verkehrswert gerechnet - belehnt werden. Kurzfristig - zum Erwerb weiterer Liegenschaften - dienen die möglichen 2. Hypotheken (bis zu 80 % auf den Wert der Liegenschaften gerechnet) als Ueberbrückungsfinanzierung bis zur Schaffung der notwendigen Eigenmittel. Dies wird durch das Einbehalten der Gewinne und durch Kapitalerhöhungen erreicht.

## **Auftragsvergabe an Handwerks- und Lieferfirmen**

Aufträge werden nach Konkurrenzkriterien vergeben, wobei Firmen aus dem Kreis der Aktionärinnen und Aktionäre bevorzugt werden, sofern das Preis-Leistungsverhältnis stimmt.

# Bewertungsgrundsätze

## A Bewertung der Liegenschaften in der Bilanz

Die Liegenschaften werden grundsätzlich zu den Gestehungskosten bilanziert; allfällige wertvermehrnde Investitionen werden aktiviert, sofern entsprechende und nachhaltige Mieterhöhungen möglich sind. Jährliche Abschreibungen auf den Gestehungskosten werden soweit getätigt, als sie steuerlich sinnvoll sind.

Sollten die Liegenschaften jedoch in Anwendung dieser Grundsätze höher bilanziert sein als zu den zu erwartenden Wiederverkaufswerten, so behält sich die Immo Vision Basel AG eine Sonderabschreibung vor.

## B Verkehrswerte der Liegenschaften

Zur Ueberprüfung der Bilanzierung nach den Gestehungskosten und zur Berechnung des inneren Wertes der Aktien wird der Verkehrswert der Liegenschaften festgelegt. **Grundsätzlich erfolgt die Bewertung nach dem Ertragswert**, was bedeutet, dass die - auf ein Jahr hochgerechneten - Sollnettomieten pro Liegenschaft kapitalisiert werden. Der dazu benötigte Kapitalisierungssatz wird - für jede Liegenschaft separat - in Einklang mit den einschlägigen Schätzungsregeln wie folgt festgelegt:

Ausgangspunkt ist der Satz für Althypotheken im 1. Rang. Dazu kommt ein Zuschlag abhängig von verschiedenen Kriterien wie insbesondere Lage, Alter, Ausbaustandard, Gebäudezustand, Miethöhe, Verkäuflichkeit etc. Die aktuelle Inflation wird ebenfalls berücksichtigt, allerdings liegt der betreffende Zuschlagsteil in einem umgekehrten Verhältnis zur jeweiligen Inflationsrate.

**Seit dem Geschäftsjahr 2005-06 plausibilisieren wir die periodisch ermittelten Verkehrswerte mit Hilfe der DCF-Bewertungsmethode.** Bei diesem Verfahren fliessen die in den kommenden zehn Jahren fälligen Renovations- und Erneuerungskosten und die im gleichen Zeitraum absehbaren Mietveränderungen in die Berechnung mit ein. Die Bewertung unserer Liegenschaften nach der DCF-Methode hat die Ergebnisse der Bewertung nach der – einfacheren dafür aber transparenteren – Ertragswertmethode bestätigt.

# Risikobeurteilung

Im Geschäftsjahr 2007/08 führte der Verwaltungsrat eine erste Risikobeurteilung der Gesellschaft durch. Im Geschäftsjahr 2008/09 erweiterten wir diese Beurteilung. Wegen den weiter anhaltenden Turbulenzen an den Finanz- und Zinsmärkten, den unklaren Wirtschaftsaussichten (Deflationsgefahr) sowie aufgrund von regulatorischen Vorgaben haben wir die Risikobeurteilung institutionalisiert und führen diese nun regelmässig durch.

Nach Ansicht des Verwaltungsrats ist unsere Gesellschaft mehreren Gefahren ausgesetzt, die sich in unterschiedlicher Weise auf das Unternehmen auswirken können.

## Die hauptsächlichsten Risiken

- Wirtschaftslage und Wirtschaftsentwicklung
- Fremdkapitalzinsen
- Fremdkapitalverschuldung und -verknappung
- Grosse Mietverträge (Ausfall- bzw. Klumpenrisiken)
- Angebotsmix (Wohnungstypen, Geschäftsflächen)
- Alterungsprozess der Liegenschaften
- Erdbeben
- Veränderung der Wohnungsnachfrage (Demographie, Standard, Grösse, Komfort und Nutzungsgruppen)

## Massnahmen

Auf Grund der Risikoanalyse hat der Verwaltungsrat die nachfolgend erwähnten Massnahmen beschlossen.

**Wirtschaftslage und Wirtschaftsentwicklung:** Unser Wohnungsangebot richtet sich an die Zielgruppe „Vom Mittelstand an abwärts“. Wir haben unsere Angebotsstrategie von allem Anfang an auf preiswerte und nicht zu grosse Wohnungen ausgerichtet. Im Gegensatz zum gehobenen Angebot und zum Luxussegment besteht in unserem Bereich weniger Konkurrenz, und zwar sowohl von anderen Anbietenden wie vom Trend zu Eigentumswohnungen her betrachtet. In einer sich verschlechternden Wirtschaftslage können oder müssen sich Wohnungssuchende nach abwärts orientieren – wo unser Wohnungsangebot grossmehrheitlich positioniert ist.

**Fremdkapitalzinsen:** Dieses Risiko kann – auf Zeit - mit Festhypotheken und/oder mit Absicherungsgeschäften begrenzt werden, was zum Teil aber mit erheblichen Kosten verbunden ist. **Festhypotheken** waren schon immer ein Teil unserer

Hypothekenstrategie. Auch wenn diese Form von Absicherung einfach ist, so sind die höheren Zinssätze bei längeren Laufzeiten nachteilig.

**Zins-Absicherungsgeschäfte:** Diese – im Vergleich zu Festhypotheken - längerfristigen und komplexeren Absicherungsgeschäfte müssen von uns als Schuldnerin vor allem in Phasen tiefer Zinssätze abgeschlossen werden, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmenden eine Deflationsphase erwartet. Dies war nicht nur in den vergangenen Jahren immer wieder der Fall, sondern ist derzeit wieder sehr aktuell.

Das erste Absicherungsgeschäft (ein Zinscap) wurde im Geschäftsjahr 2005/06 eingegangen, im Geschäftsjahr 2007/08 folgte ein Collar, (wörtlich Kragen), dies ist ein Zinscap verbunden mit einem Zinsfloor.

**Zinsscaps und -floors:** Bei diesen Absicherungsverträgen werden (mit einer Grossbank als Gegenpartei) für eine bestimmte Laufzeit (zB bis zum Jahr 2020) maximale Zinsober- und -untergrenzen auf eine Darlehenssumme (üblicherweise in Tranchen von CHF 5 Mio) vereinbart.

Die **Vorteile** für uns liegen darin, dass wir die maximalen Zinskosten für die Laufzeit und die vereinbarte Höhe im Voraus kennen und keine Sicherheitsleistungen hinterlegen müssen. Der **Nachteil** für uns liegt darin, dass wir die – je nach Lage und Erwartungen am Zinsmarkt - recht hohen Absicherungskosten über die ganze Laufzeit bei Vertragsabschluss (also im Voraus) entrichten müssen.

**Zinsswaps:** In den Geschäftsjahren 2009/10 und 2010/11 schlossen wir je einen Zinsswap ab. Bei diesen Absicherungsverträgen vereinbaren wir - wieder mit einer Grossbank als Gegenpartei - für eine bestimmte Laufzeit (zB bis zum Jahr 2040) und auf eine Darlehenssumme (üblicherweise in Tranchen von CHF 5 Mio) einen fixen Zinssatz (zB 2.5 %). Ein Zinsswap ist mit einer Festhypothek vergleichbar, mit dem Unterschied, dass wir den variablen Zinssatz (zB den Dreimonatslibor) gutgeschrieben erhalten und in der Art der Hypothek frei sind. Zudem kann der Swap jederzeit (mit Gewinn oder Verlust) aufgelöst werden.

Die **Vorteile** für uns liegen darin, dass wir einerseits die maximalen Zinskosten für die Laufzeit und die vereinbarte Höhe im Voraus kennen und andererseits deutlich geringere Kosten als für Festhypotheken aufwenden müssen. Die **Nachteile** für uns liegen darin, dass wir einerseits eine hohe Sicherstellung leisten müssen und andererseits der jeweilige Barwert der Zinsswaps (die Bewertungen erfolgen je auf Ende eines Quartals) grossen Schwankungen unterworfen ist. Die von uns erwünschten langen Laufzeiten von bis zu 30 Jahren wirken sich auf die (Barwert-) Bewertung des Zinsswaps negativ aus, da sämtliche Möglichkeiten und vor allem die Ausschläge auf dieser langen Zeitachse auf heute abdiskontiert werden müssen. Aufgrund der ausserordentlich tiefen Zinsen und der extremen Bewertungen durch

die Zinsmodelle haben wir auf weitere Rückstellungen in der Bilanz verzichtet. Die laufenden Kosten werden der Ertragsrechnung belastet.

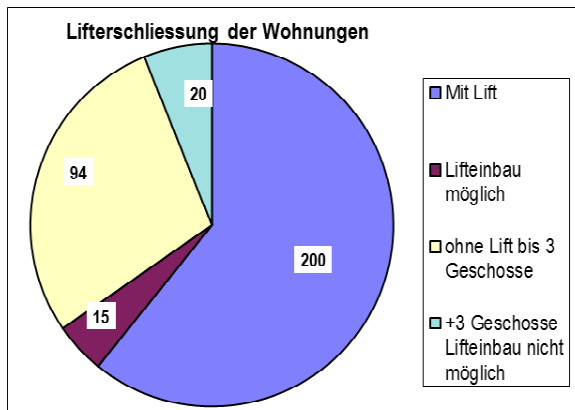
**Fremdkapitalverknappung und –verschuldung:** Seit Beginn der Geschäftstätigkeit haben wir Hypotheken bei mehreren Finanzinstituten (derzeit bei fünf) aufgenommen, wobei wir auf einen Mix von Gross- und Kleinbanken und von Lebensversicherungsgesellschaften achten. Die Verschuldungsobergrenze beobachten wir sehr genau.

**Veränderung der Wohnungsnachfrage:** Unsere Liegenschaften befinden sich – von wenigen Ausnahmen abgesehen – an zentralen und vom öffentlichen Verkehr (OeV) her gut bis sehr gut erschlossenen Lagen. Wir erwarten eine verstärkte Wohnungsnachfrage an Lagen mit guten OeV-Anbindungen zu Lasten von Lagen ohne oder mit sehr schlechten OeV-Anbindungen.

**Angebotsmix:** Die Mehrzahl unserer Wohnungen besteht aus Einheiten mit einem bis vier Zimmern. Insgesamt weisen 200 der 329 Wohnungen Lifterschiessung auf und 94 der 129 Wohnungen ohne Lift befinden sich in Gebäuden mit maximal drei Geschossen. Dies ermöglicht es auch älteren oder gebrechlichen Personen, lange in unseren Liegenschaften zu bleiben.

**Alterungsprozess der Liegenschaften:** Mit wesentlichen Investitionen versuchen wir unsere Liegenschaften auf dem neuesten Stand zu halten, insbesondere im Bereich der Isolation, der Energieeinsparung und der Infrastruktur.

**Erdbebenrisiko:** Diesem Risiko sind wir ausgesetzt. Bislang krankten die privaten Versicherungsangebote an wesentlichen Einschränkungen (zB an einer maximalen Deckungssumme pro Region), in jüngster Zeit gibt es aber nun neue, verbesserte Angebote. Im Jahre 2011 haben wir eine Erdbebenversicherung abgeschlossen.



## Bericht über das Geschäftsjahr 2011/12

Es freut uns sehr, Ihnen wieder einen sehr erfreulichen Geschäftsabschluss präsentieren zu können.

Im Berichtsjahr haben wir keine Liegenschaft erworben. Wir tätigten jedoch wesentliche Investitionen in den Liegenschaften Hörnliallee, St. Alban-Rheinweg und Sternenfeld. Der um die Abschreibungen bereinigte Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens stieg auf CHF 68.874 Mio (im Vorjahr 66.267 Mio). Wegen der Umbauten St. Alban-Rheinweg und Sternenfeld gingen die Mieteinnahmen auf CHF 4.94 Mio (im Vorjahr CHF 5.34 Mio) zurück, der Cash Flow stieg auf CHF 1.656 Mio (im Vorjahr CHF 1.647 Mio)

Die Schuldzinsen auf der anderen Seite fielen - ein weiteres Mal - auf CHF 0.681 Mio (Vorjahr CHF 1.125 Mio). Ausserordentlich tiefe Liborsätze haben die Zinskosten noch einmal nach unten getrieben.

Die Fremdfinanzierung hat in absoluten wie relativen Zahlen leicht zugenommen. Wegen den ausserordentlich hohen Investitionen erhöhte sich der Hypothekenbestand netto um CHF 2'860'000.-- (Vorjahr Amortisation 0.76 Mio).

Die wertvermehrenden Investitionen erreichten eine Höhe von CHF 3.62 Mio (im Vorjahr 2.28 Mio). Die Verschuldungsquote gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften, liegt mit 52.8 % (im Vorjahr 53 %) praktisch unverändert.

**Mehrwertsteuer:** Die separate Vermietung von Autoabstellplätzen an externe Personen und Firmen unterliegt der MWST. Unsere Gesellschaft hat sich für die Saldosteuer entschieden. Für einzelne reine Büro- und Gewerbeliegenschaften ohne Wohnraum prüfen wir die Optierung für Einzelobjekte.

### Kaufverhandlungen

Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft und mehrere Angebote abgegeben. Käufe kamen jedoch nicht zustande.

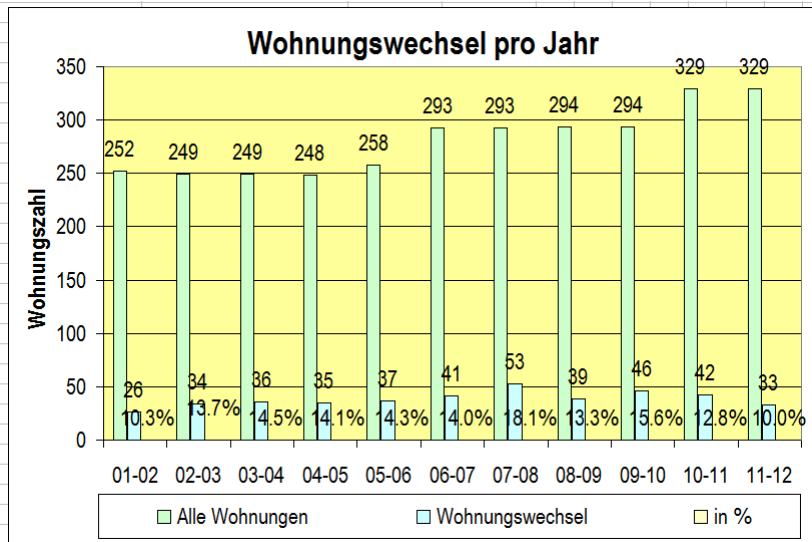
### Bewirtschaftungskosten

Wir legen grossen Wert auf gut vermietbare Objekte. Aus diesem Grund beurteilen wir frei werdende Wohnungen in unseren älteren Liegenschaften danach, ob eine grundlegende Sanierung notwendig ist.



## Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle

**Wohnungswechsel:** Insgesamt kam es zu 33 Wechslen bei 329 Wohnungen. Die Mietfluktuation betrug 10 % des Wohnungsbestandes (im Vorjahr 12 %, was eine mittlere Verweildauer von 9.9 Jahren ergibt). In diesen Zahlen sind auch diejenigen Wohnungswechsel enthalten, bei denen bestehende Mietparteien eine Nachmietpartei stellen, dh vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen konnten.



**Leerstände:** Die Wiedervermietungssituation kann als gut bezeichnet werden. Trotzdem bekundeten wir – vor allem bei den Autoeinstellplätzen an der Hammerstrasse - Mühe mit der Wiedervermietung. Insgesamt kam es zu leerstandsbedingten Mietzinsausfällen in Höhe von CHF 482'904 oder 9.8 % der Mieteinnahmen (im Vorjahr CHF 357'947). Im Geschäftsjahr haben sich die Leerstände vor allem wegen der Renovationen (St. Alban-Rheinweg, Sternenfeld) vergrößert.

## Regionale Wertschöpfung

Die Tätigkeit der Immo Vision bewirkt Impulse auf die lokale und regionale Wirtschaft: werterhaltende und wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften sowie Aufwendungen für Hauswartungen, die Liegenschaftsverwaltung und die Verwaltung der Gesellschaft. Ohne Anspruch auf Wissenschaftlichkeit bezeichnen wir die Summe dieser Impulse als „regionale Wertschöpfung“. Unsere Wertschöpfung setzte sich wie folgt zusammen:

	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Wertvermehrung WV	4'025'553	2'280'000	623'728	212'538	1'405'687
Wererhaltung WE	1'453'229	1'645'033	1'076'662	873'692	317'917
Subtotal WV+WE	5'478'782	3'925'033	1'700'390	1'086'230	1'723'604
Betriebskosten	108'447	75'838	75'077	84'420	63'662
Versicherungen	68'715	64'908	61'501	63'198	46'325
Verwaltung	748'570	588'595	617'768	450'340	450'856
Summe	6'404'514	4'654'374	2'454'736	1'684'188	2'284'447
in % der Mieten	129.58%	87.15%	50.37%	34.20%	50.60%

Unser Beitrag zur regionalen Wertschöpfung machte damit wieder mehr als die Hälfte der Mieteinnahmen aus.

## Wertvermehrende Investitionen

Die einfachen Isolationsmassnahmen (Kellerdecken, Estrichböden, Flachdächer) sind nunmehr fast alle ausgeführt. Mit den aufwändigeren Massnahmen (Fassaden, Solaranlagen) haben wir begonnen, sie werden uns noch über mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Die Vorbereitungs- und Planungszeit darf dabei nicht unterschätzt werden. Wir legen einerseits grossen Wert auf optimale Verbesserung unserer Liegenschaften, andererseits bestehen im Bereich Energiesparinvestitionen auch Lieferfristen. Manchmal sind auch Absprachen mit Nachbarn notwendig oder Einsprachen zu behandeln. So kommt es immer wieder zu Verzögerungen bei der Realisierung von Investitionen.

### Wertvermehrende Investitionen im Einzelnen

#### Hörnliallee

Die Aussenisolation mit Terrassenvergrösserung an der Hörnliallee in Riehen konnte abgeschlossen werden. Zudem konnten wir die Photovoltaikanlage in Betrieb nehmen.

## St. Alban-Rheinweg 178 / 180

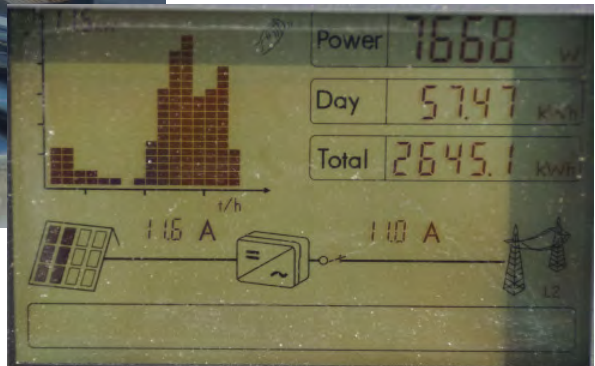
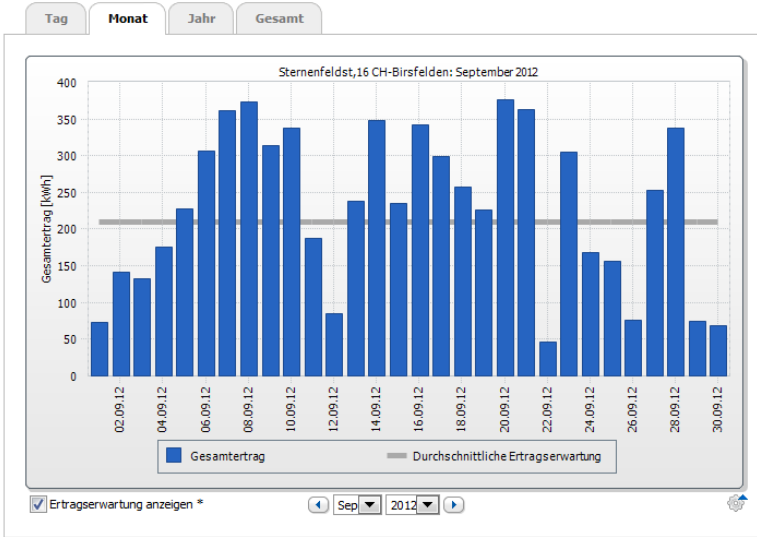
Die beiden Liegenschaften wurden bis auf den Rohbau zurückgebaut und mit nur noch einem Treppenhaus und Lift erschlossen. Eine neue Gasheizung ergänzt mit Sonnenkollektoren generieren Wärme und Warmwasser. Zudem wurde eine Photovoltaikanlage montiert. Die Wohnungen sind Ende November bezugsbereit.



## Sternenfeld

Die Aufstockung und Isolation der Gebäudehülle wurden fertiggestellt. Die neuen Räume können nun vermietet werden. Die Solaranlage produziert Strom.

Energie und Leistung | Sternenfeldst,16 CH-Birsfelden



## **Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung**

Seit dem 1.7.2010 erfolgt die Geschäftsführung und die Liegenschaftsverwaltung durch die Gesellschaft selber. Wir haben dazu drei Personen eingestellt, die von Herrn H. R. Roth angeleitet und überwacht werden. Auch wenn der Aufbau einer eigenen Verwaltung sehr viel Zeit in Anspruch nahm und wir mit vielen Anfangsschwierigkeiten zu kämpfen hatten, sind wir überzeugt, dass wir damit die Verwaltungskosten nachhaltig tiefer halten können, als wenn wir weiterhin mit einer externen Verwaltung gearbeitet hätten. Als weiteren Vorteil sehen wir den direkten Kontakt mit den Mietparteien, was uns eine rasche Reaktion auf entstehende Probleme ermöglicht.

## **Entschädigung an den Verwaltungsrat**

Die Verwaltungsräte erhalten drei Arten von Entschädigungen: Das pauschale, jährliche Verwaltungsrats honorar, variable Entschädigungen für zusätzliche Arbeiten und Sitzungen sowie eine fallweise Prämie für die Bemühungen beim Erwerb von Liegenschaften.

Für den gesamten Verwaltungsrat beliefen sich die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2011-12 auf insgesamt CHF 118'150 (im Vorjahr CHF 80'650).

Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben die Möglichkeit, mittels Optionsrechten weitere Aktien der Immo Vision Basel AG in beschränktem Masse zu erwerben. Bisher wurden keine Optionen ausgegeben.

Aufträge an Verwaltungsratsmitglieder bzw. an mit ihnen verbundene Firmen werden erfolgsabhängig bzw. aufgrund von Konkurrenzansätzen vergeben.

## **Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel**

Erfreulicherweise nimmt die Zahl der Aktionärinnen und Aktionäre stetig zu, wie die folgende Liste der Zahl der im Aktienregister verzeichneten natürlichen und juristischen Personen verdeutlicht.

Per 30-6-2000	82 Personen	Per 30-6-2006	136 Personen
Per 30-6-2001	90 Personen	Per 30-6-2007	149 Personen
Per 30-6-2002	112 Personen	Per 30-6-2008	151 Personen
Per 30-6-2003	115 Personen	Per 30-6-2009	151 Personen
Per 30-6-2004	130 Personen	Per 30-6-2010	156 Personen
Per 30-6-2005	132 Personen	Per 30-6-2011	160 Personen
		Per 30-6-2012	173 Personen

Fortsetzung auf Seite 28

## Erfolgsrechnung 1.7.2011 bis 30.6.2012

Ertrag		2011/12 CHF	Vorjahr CHF	Veränderung
Mietertrag		4'982'387	5'340'474	-6.7%
Uebrigter Ertrag		1'369	3'292	-58.4%
Umsatz		4'983'756	5'343'766	-6.7%
<b>Betriebsaufwand</b>				
Finanzaufwand	(1)	681'252	1'125'812	-39.5%
Verwaltung	(2)	748'570	588'595	27.2%
Unterhalt und Reparaturen	(3)	1'453'229	1'645'033	-11.7%
Betrieb allgemein	(4)	108'447	75'838	43.0%
Versicherungen und Gebühren	(5)	68'715	64'908	5.9%
Abschreibungen Immobilien	(6)	1'013'000	995'724	1.7%
Subtotal Betriebsaufwand		4'073'213	4'495'910	-9.4%
<b>Betriebserfolg</b>		<b>910'543</b>	<b>847'856</b>	<b>7.4%</b>
Abschreibung Fusions/Organisationskosten	(7)	-23'000	-26'225	
Bildung von Rückstellungen	(8)	-	-	
Abschreibung von Forderungen	(9)	-11'325	-	0%
<b>Nicht betrieblicher Erfolg</b>		<b>-34'325</b>	<b>-26'225</b>	<b>31%</b>
<b>Erfolg vor Steuern</b>		<b>876'218</b>	<b>821'631</b>	<b>6.6%</b>
Direkte Steuern	(10)	-274'303	-215'128	27.5%
Jahresgewinn		601'915	606'503	-0.8%

Fussnoten (1) bis (10) siehe Seite 25

## Bilanz per 30. Juni 2012

AKTIVEN ANLAGEVERMÖGEN	Per 30.06.2012		Per 30.06.2011	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Materielles Anlagevermögen</b>		68'874'000		66'267'000
Immobilien	76'209'693		72'589'693	
Getätigte Abschreibungen	-7'335'693		-6'322'693	
<b>Mobile Sachanlagen</b>		405'553		
Photovoltaik-Anlagen	405'553			
<b>Finanzielles Anlagevermögen</b>		123'000		165'000
Aktivierte Zinsabsicherung	54'000		73'000	
Fusions- und Organisationskosten	69'000		92'000	
Summe Anlagevermögen		69'402'553		66'432'000
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>				
Aktive Rechnungsabgrenzung	58'717		215'198	
Forderungen	230'117		222'468	
Flüssige Mittel	976'769		1'045'866	
Summe Umlaufvermögen		1'265'603		1'483'532
<b>Bilanzsumme</b>		70'668'156		67'915'532
<b>PASSIVEN EIGENKAPITAL</b>				
Aktienkapital	8'793'000		8'793'000	
Kapitalreserve	2'387'476		2'442'767	
Gesetzliche Reserve	446'291		361'000	
Freie Reserve	9'197'442		8'617'442	
Bilanzgewinn	606'244		614'329	
Summe Eigenkapital		21'430'453		20'828'538
<b>FREMDKAPITAL</b>				
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		47'025'000		44'165'000
Hypotheken	46'905'000		44'045'000	
Rückstellungen	120'000		120'000	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		2'212'703		2'921'994
Steuerrückstellung	231'655		233'900	
Derivative Finanzinstrumente	1'000'000		1'121'079	
Passive Rechnungsabgrenzung	101'285		439'086	
Uebrige Verbindlichkeiten	542'842		861'228	
Vorausbezahlte Mieten	336'921		266'701	
Bankschulden	-		-	
<b>Bilanzsumme</b>		70'668'156		67'915'532

# Geldflussrechnung 2011/12

	2011/12 CHF	Vorjahr CHF
<b>BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>		
Jahresgewinn	601'915	606'503
Abschreibungen Liegenschaften	1'013'000	995'724
Bildung Rückstellungen	-	-
Abschreibungen Fusions-/Organisationskosten	23'000	26'225
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte	19'000	19'000
<b>CASH FLOW</b>	<b>1'656'915</b>	<b>1'647'452</b>
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>		
Aktive Rechnungsabgrenzung	-156'481	-194'799
Forderungen	-7'649	-142'858
Steuerabgrenzung	-2'245	-181'100
Derivative Finanzinstrumente	-121'079	220'805
Passive Rechnungsabgrenzung	-337'801	297'919
Übrige Verbindlichkeiten	-318'386	566'624
Vorausbezahlte Mieten	70'220	104'969
<b>GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>1'096'456</b>	<b>2'319'012</b>
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Investitionen Liegenschaften	-3'620'000	-4'399'724
Investition in mobile Sachanlagen Photovoltaik	-405'553	
Aktivierung Fusions- und Organisationskosten	-	-118'225
<b>INVESTIERUNG</b>	<b>-4'025'553</b>	<b>-4'517'949</b>
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Rückzahlung Hypotheken		-760'000
Aufnahme Hypotheken	2'860'000	
Erhöhung Aktienkapital infolge Fusion		1'793'000
Einlage in Freie Reserven infolge Fusion		1'417'442
<b>GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>2'860'000</b>	<b>-2'450'000</b>
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>-69'097</b>	<b>251'505</b>
Flüssige Mittel - kurzfr. Bankschulden Anfangs Jahr	1'045'866	794'361
Flüssige Mittel - kurzfristige Bankschulden Ende Jahr	976'769	1'045'866
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>-69'097</b>	<b>251'505</b>



<b>Bilanzgewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung	<b>2011/12</b>	2010/11	2009/10
Gewinnvortrag	4'329	7'826	7'108
Jahresgewinn	<u>601'915</u>	<u>606'503</u>	<u>600'718</u>
Bilanzgewinn	<u>606'244</u>	<u>614'329</u>	<u>607'826</u>

### **Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:**

	<b>2011/12</b>	2010/11	2009/10
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	30'000	30'000	30'000
Zuweisung an die freie Reserve	570'000	580'000	570'000
Vortrag auf neue Rechnung	<u>6'244</u>	<u>4'329</u>	<u>7'826</u>
Bilanzgewinn	<u>606'244</u>	<u>614'329</u>	<u>607'826</u>

### **Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung**

- (1) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen sowie Zinsabsicherungskosten.
- (2) Verwaltung der Liegenschaften und der AG, VR-Honorare, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.
- (3) Unterhalt und Reparaturen in Wohnungen, Liegenschaften und der Umgebung (zB Gartenanlagen).
- (4) Elektro-, Wasser-, Reinigungs- und Stromkosten, die den Mietparteien nicht weiterbelastet werden können.
- (5) Versicherungen und Gebühren der Liegenschaften.
- (6) Die steuerlich zulässigen Abschreibungen wurden ausgeschöpft.
- (7) Kapitalerhöhungskosten werden aktiviert und innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben, im Berichtsjahr kam es zu keiner Kapitalerhöhung.
- (8) Auf Grund der Risikobeurteilung und dem Anteil an Geschäftsmietverträgen haben wir ab 2008/09 begonnen eine Rückstellung auf die uns geschuldeten Mieten zu machen. Eine Erhöhung dieser Rückstellung hielten wir für nicht notwendig.
- (9) Erlittene Mietzinsverluste bzw. Ausfälle von Reparaturkosten ausgezogener Mieter sind in den Mieteinnahmen berücksichtigt.
- (10) Hier werden die definitiv veranlagten Steuern und die für geschuldete Steuern vorgenommenen Rückstellungen zusammengefasst.

# Anhang zur Jahresrechnung

## ALLGEMEIN

**Zweck:** Uebernahme und Verkauf sowie Verwaltung von Sachwerten. Die Gesellschaft kann Grundeigentum erwerben und veräussern.

**Rechnungslegung:** Die vorliegende Jahresrechnung ist nach den Bestimmungen des schweizerischen Aktienrechts erstellt.

## Eventualverbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft ist mit einem Finanzinstitut auf strukturierte Zinsderivat-Geschäfte (Zins austausch- und Zinsabgrenzungsgeschäfte) auf einem festen Nominalbetrag eingegangen. Die Verträge laufen auf eine feste Dauer und können erst nach Ablauf einer Mindestlaufzeit ordentlich gekündigt werden. Eine vorzeitige Kündigung vor der Mindestlaufzeit ist der Gegenpartei für den Fall vorbehalten, dass sich die Bonität der Gesellschaft erheblich verschlechtert oder ungenügende Deckung für die laufenden Verpflichtungen besteht.

Aus diesen Geschäften können je nach Verlauf der Zinsmärkte Gewinne oder Verluste resultieren. Das Finanzinstitut ermittelt jeweils auf den Bilanzstichtag den Liquidationswert der Transaktionen.

<b>Laufende derivate Finanzinstrumente per Bilanzstichtag</b>	<b>30.06.2012</b>	<b>Vorjahr</b>
Liquidationswert per Bilanzstichtag gem Berechnung Finanzinstitut (+ negativer Wiederbeschaffungswert - positiver Wiederbeschaffungswert)	<b>Liquidationswert</b> <b>CHF</b>	<b>Liquidationswert</b> <b>CHF</b>
<b>Zins austauschgeschäft (SWAP)</b>		
<b>Extendable Swap</b> CHF 5 Mio zu 2.365% bis 15.11.2021 verlängerbar durch Gegenpartei bis zum 15.11.2036 erstmal ordentlich kündbar per 04.03.2021	1'775'413	504'729
<b>SWAP</b> CHF 5 Mio zu 1.64% bis 30.6.2035 erstmal kündbar per 28.6.2022	128'440	NA
<b>SWAP</b> CHF 5 Mio zu 2.52% bis 08.03.2040 erstmal ordentlich kündbar per 12.02.2020	1'600'616	*
<b>Curve Steepener SWAP</b> CHF 10 Mio zu 0.4% bis 15.11.2022 vorzeitig gekündigt per 28.06.2012	- 517'500	65'694
<b>Receiver Swaption</b> CHF 5 Mio zu 3.075% bis 15.11.2016 Option wurde per 11.11.2011 nicht ausgeübt	NA	- 5'000
<b>Zinsbegrenzungsgeschäfte (CAP)</b>		
Cap CHF 10 Mio max 4.5% bis 06.05.2015 keine Kündigungsklausel	- 9'928	*
<b>Negativer Wiederbeschaffungswert per Bilanzstichtag</b>	<b><u>2'977'041</u></b>	<b><u>565'423</u></b>

\* Kein Liquidationswert errechnet zu diesem Zeitpunkt

## Rückstellungen für Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten

Für allgemeine Risiken und drohende Verluste für die eingegangenen Verpflichtungen aus derivaten Finanzinstrumenten wurden in den Vorjahren Rückstellungen gebildet. Diese wurden aufgrund der vom Finanzinstitut errechneten Liquidationswerte ermittelt und in Anwendung des Niedrigwertprinzip jeweils vollumfänglich zurückgestellt. Per 30. Juni 2011 betrug die Rückstellung CHF 1'121'079. Mit der vorzeitigen Terminierung per 28.6.2012 des Curve Steepener Swaps verbleiben nur noch Zinsbegrenzung und Austauschgeschäfte, welche mit der Absicht zur Sicherung der Zinslast getätigt wurden. Der vom Finanzinstitut per 30.6.2012 errechnete negative Wiederbeschaffungswert von CHF 2'977'041 ergibt sich aufgrund der historisch tiefen Zinsmärkte. Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass sich die Zinsmärkte während der Mindestlaufzeit erholen werden. Die Verträge sind während der Mindestlaufzeit nicht ordentlich kündbar. Zur Sicherung der laufenden Kosten aus den Zinsauschlaggeschäften wurden beim Finanzinstitut Sicherheiten hinterlegt. Der Verwaltungsrat hat entschieden, entgegen der Praxis der Vorjahre der vollumfänglichen Rückstellung des Liquidationswertes, die Rückstellung für allgemeine Risiken und drohende Verluste aus derivaten Finanzinstrumenten per 30. Juni 2012 auf CHF 1'000'000 zu belassen.

**Verpfändete Aktiven:** Im Rahmen der banküblichen Hypothekendarfinanzierung und zur Absicherung der eingegangenen strukturierten Zinsderivat-Geschäfte hat die Gesellschaft folgende Aktiven verpfändet:

<b>Liegenschaften</b>	<b>2012</b>	<b>Vorjahr</b>
Bilanzwert	CHF 68'036'000	64'179'000
Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen	CHF 68'481'880	61'546'880
Stand Hypotheken:	CHF 46'905'000	44'045'000
<b>Flüssige Mittel</b>	CHF 351'260	350'820

Zudem hat die Gesellschaft bezüglich Hypothekendarfinanzierung bestehende und zukünftige Mietzinseinnahmen einzelner Liegenschaften abgetreten.

<b>Brandversicherungswerte</b>	<b>2012</b>	<b>Vorjahr</b>
Immobilien	CHF 104'187'000	99'501'000

<b>Genehmigtes Aktienkapital</b>	<b>2012</b>
Genehmigtes Aktienkapital gültig bis 30-9-2012	CHF 4'0000'000

#### **Risikobeurteilung**

Der Verwaltungsrat hat periodisch ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

#### **Andere Angaben**

##### **Personal**

Die Gesellschaft beschäftigt seit dem Jahre 2010 eigenes Personal.

<b>Zusammensetzung liberiertes Aktienkapital</b>		<b>2012</b>
7'990 Namenaktien	nominal zu CHF 100	CHF 799'000
7'994 Namenaktien	nominal zu CHF 1'000	CHF 7'994'000
<b>Total</b>		<b>CHF 8'793'000</b>

Fortsetzung von Seite 21

Als nichtkотиerte AG kämpfen wir gegen das Vorurteil, unsere Aktien seien nicht handelbar. Doch eine Börsenkotierung allein garantiert weder gute Kurse noch einen regen Handel. Was es braucht, ist ein gehöriges Handelsvolumen, d. h. genügend kauf- und verkaufswillige Personen, die vielgepriesene Liquidität im Börsenjargon.

Wir freuen uns, sagen zu können, dass ein funktionierender Handel mit Aktien unserer Gesellschaft besteht. So konnten auch im vergangenen Geschäftsjahr verkaufswillige Aktionäre und Aktionärinnen ihre Aktien durch Vermittlung der Gesellschaft an andere bzw. neue Aktionäre und Aktionärinnen verkaufen. Die Transaktionen fanden zu den jeweiligen von uns monatlich publizierten inneren Werten statt.

In der Zeit des Jahresabschlusses werden keine Aktienwerte publiziert. Dies betrifft die jeweiligen Zahlen von Ende Juni bis Ende August.

## **Verkehrswerte der Liegenschaften per 30. Juni 2012**

Die Verkehrswerte unserer Liegenschaften richten sich nach den Ertragswerten, gemäss den auf **Seite 12** dargelegten Grundsätzen. Verschiedene Faktoren beeinflussen dabei die für die Ertragswertermittlung wichtige Höhe des Kapitalisierungssatzes. Die Verkehrswerte der Liegenschaften finden Sie in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf den **Seiten 42 und 43**.

## **Bewertungsproblematik**

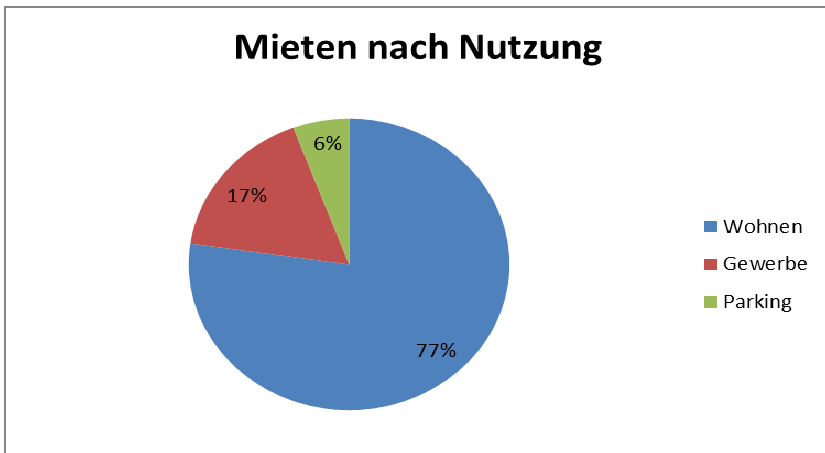
In den vergangenen Jahren haben wir die Kapitalisierungssätze für die Bewertung unserer Liegenschaften jeweils nur basierend auf einer eingehenden Begründung verändert. Dies möchten wir grundsätzlich beibehalten, auch wenn wir die einzelnen Liegenschaften separat - mit unterschiedlichen Kapitalisierungssätzen - bewerten. Dabei versuchen wir die Auswirkungen von Mietzinserhöhungen ohne wesentliche Investitionen bzw. von Mietzinssenkungen wegen Referenzzinssenkungen auszugleichen. Senkung des gewogenen durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes auf 7.19 % (Vorjahr 6.91%).

## Ertrags-, Buch- und Gebäudeversicherungswerte

Die Liste mit den verschiedenen Werten, den Mieterträgen und den verwendeten Kapitalisierungssätzen finden Sie neu in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf den Seiten 42 und 43.

## Aufteilung nach Nutzungsarten

Aufgrund der beiden neuen Liegenschaften und dem Einbau von fünf neuen Wohnungen in der Güter-/Pfeffingerstrasse hat sich auch diese Aufteilung leicht zugunsten der Wohnnutzung verschoben.



## Fremdmittel, Verschuldungsgrad, Durchschnittszins

**Fremdmittel:** Zwecks Risikoverteilung und -minimierung wählten wir unterschiedliche Hypothekenformen verbunden mit Zinsabsicherungsgeschäften. Die Fremdmittel haben wir bei fünf verschiedenen Instituten aufgenommen. Die Finanzierung der Liegenschaften erfolgt sowohl über variable Hypotheken und über Festhypotheken verschiedener Laufzeiten als auch über Rollover (Libor)-Hypotheken. Die Summe der Hypothekarschulden lag per 30-6-12 bei CHF 46.905 Mio (im Vorjahr CHF 44.045 Mio).

**Zinsabsicherungsgeschäfte:** Um die in Zukunft möglichen Zinserhöhungsrisiken zu begrenzen, haben wir ab dem Geschäftsjahr 2005-06 begonnen einen Teil der zukünftigen Zinsen abzusichern.

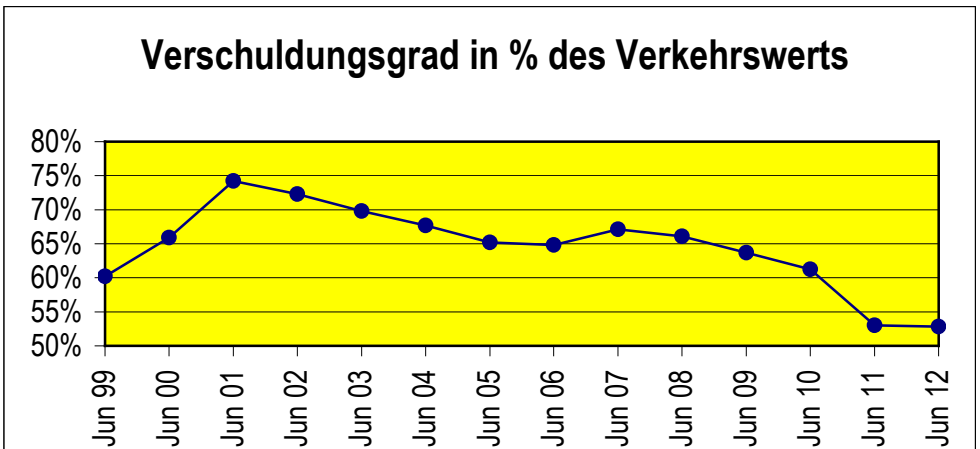
Zinsabsicherungsgeschäfte dienen uns zur Minimierung des Risikos späterer Zinserhöhungen. Höhere Zinsen können nicht ausgeschlossen werden, was kurzfristig unsere Liquidität beeinträchtigt, auch wenn wir als Nominalschuldnerin (in

den Passiven) mit Sachanlagen (in den Aktiven) an der anziehenden Inflation längerfristig gewinnen können.

Zinsabsicherungsgeschäfte kosten – wie bei vergleichbaren Versicherungen auch – primär einmal Geld. Im Normalfall sind die Prämien im Voraus und für die ganze Laufzeit fällig.

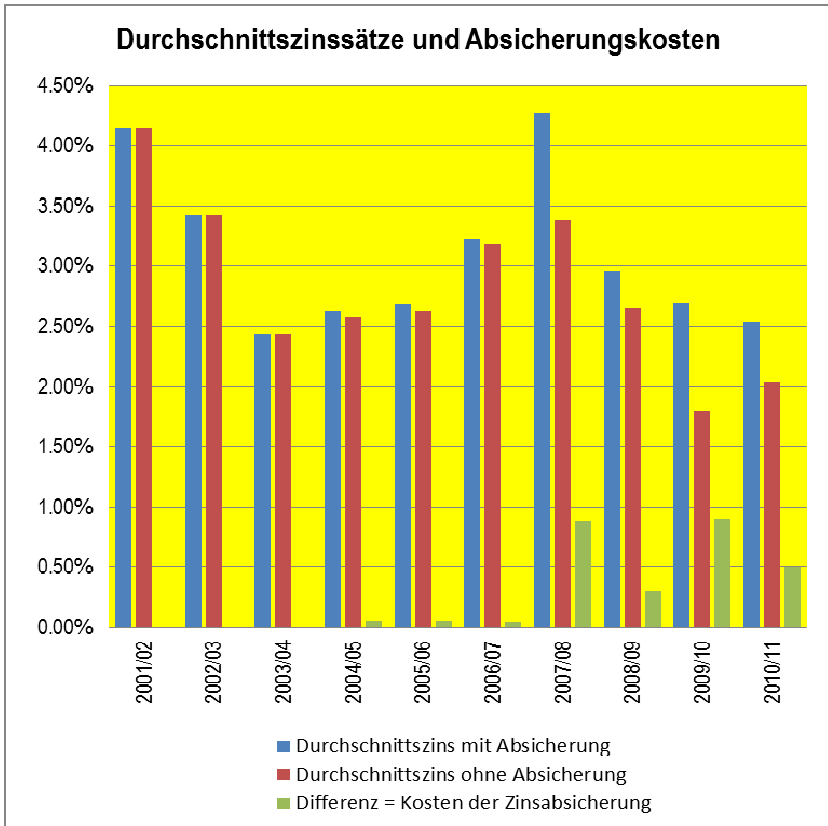
Um die Kosten der Zinsabsicherung möglichst tief zu halten, sind wir unterschiedliche Absicherungsgeschäfte eingegangen.

**Verschuldungsgrad:** Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dieser verharrte bei bei 53% (VJ 53.0 %). Dieser Verschuldungsgrad liegt deutlich unter der von uns langfristig angepeilten Maximalhöhe von 70 %.



**Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres:** Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (inkl. den Vollkosten der Zinsabsicherungen) fiel auf 1.50% (im Vorjahr: 2.53%).

Mit Absicherungen haben wir im Geschäftsjahr 2004-05 begonnen. Ohne die Absicherungskosten lag die durchschnittliche Verzinsung bei 1.47 % (im Vorjahr: 2.04%). Die Absicherung kostete rund 0.50 % des durchschnittlichen Fremdkapitals (im Vorjahr 0.9 %, 2008/09: 0.30 %, 2007/08: 0.88 %).



## Entwicklung in unseren Liegenschaften

Unter „**Planung**“ finden Sie, was - im Sinne einer Perspektivplanung - mit den einzelnen Liegenschaften denkbar ist. Realisiert werden nur diejenigen Vorhaben, deren Tragbarkeitsrechnungen einen positiven Beitrag für unsere Gesellschaft ergeben.

### **4051 Basel, Holbeinstrasse 19**

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

**Planung:** Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

### **4051 Basel, Steinenschanze 2**

Die Liegenschaft ist langfristig an TeleBasel vermietet.

**Planung:** Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

### **4051 Basel, Steinenschanze 4**

Die Ölheizung wurde durch Fernwärme ersetzt.

**Planung:** Sanierung der Sanitärleitungen, der Nassräume und der Küchen.

### **4052 Basel, St. Alban-Ring 162-164-166, Rennweg 75-77-79-81**

3 Wohnungen wurden saniert.

**Planung:** Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung.

### **4053 Basel, Delsbergerallee 74**

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

**Planung:** Es sind keine weiteren baulichen Massnahmen geplant.

### **4053 Basel, Güterstrasse 170+172/Pfeffingerstrasse 53**

Die fünf neuen Wohnungen im Dachgeschoss wurden rasch vermietet.

**Planung:** Es sind keine weiteren baulichen Massnahmen geplant.

### **4053 Basel, Laufenstrasse 94**

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

**Planung:** Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung.

### **4056 Basel, Wattstrasse 6**

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

**Planung:** Fensterersatz

### **4058 Basel, Hammerstrasse 102**

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

**Planung:** Abschliessbare Garagenboxen in den Autoeinstellhallen. Sanierung der Eternitdächer.



#### **4052 Basel, St. Alban-Rheinweg 178+180**

Die Sanierung und Zusammenlegung der beiden Gebäude läuft plangemäss. Die Arbeiten begannen im Herbst 2011 und sollten Ende November 2012 beendet werden. Die budgetierten Kosten belaufen sich auf rund CHF 4 Mio.

Nebst der modernen Gasheizung werden Sonnenkollektoren für das Warmwasser und Photovoltaik Zellen auf dem Dach montiert.

**Planung:** Nach der Zusammenlegung und Sanierung sind keine weiteren baulichen Massnahmen geplant.

#### **4058 Basel, Bleichestrasse 11**

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

**Planung:** Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

#### **4125 Riehen, Hörnliallee 69**

Der Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Basel läuft bis zum Jahr 2033. Anschliessend kann der Vertrag um 25 Jahre verlängert werden.

Die Solarzellen wurden auf dem Dach montiert und liefern Strom.

**Planung:** Weitere bauliche Massnahmen sind nicht geplant. Ersatz der Wohnungsboiler durch eine zentrale Warmwasseraufbereitung mit Solarunterstützung.

#### **4125 Riehen, Stellimattweg 40+44**

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

**Planung:** Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung. Isolation der Gebäudehülle mit Fensterersatz.

#### **4127 Birsfelden, Rheinstrasse 24+26**

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

**Planung:** Flachdachisolation und -begrünung bei Erneuerung des Daches. Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung. Fensterersatz.

#### **4127 Birsfelden, Sternenfeldstrasse 16**

Der Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Basel konnte bis zum Jahr 2072 verlängert werden. Die Ausführung der neuen Aussenisolation verbunden mit einer Aufstockung des Hauptgebäudes geht in die Umsetzung.

Die Realisierung der neuen Aussenisolation verbunden mit einer Aufstockung des Hauptgebäudes ist fertig. Die budgetierten Kosten belaufen sich auf CHF 6.7 Mio.

**Planung:** Weitere bauliche Massnahmen sind nicht geplant.

#### **4133 Pratteln, Mattenweg 8**

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

**Planung:** Kellerdeckenisolation, Fassadensanierung und -isolation, Anschluss an die Quartierwärmeversorgung.

#### 4310 Rheinfelden, Alte Saline 12-14-16

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

**Planung:** Ueberholung der Fassade.

#### 4494 Tecknau, Dorfstrasse 2+4/Hauptstrasse 22+24

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

**Planung:** Verstärkung der Dachbodenisolation. Ersatz der Oelzentralheizungen.

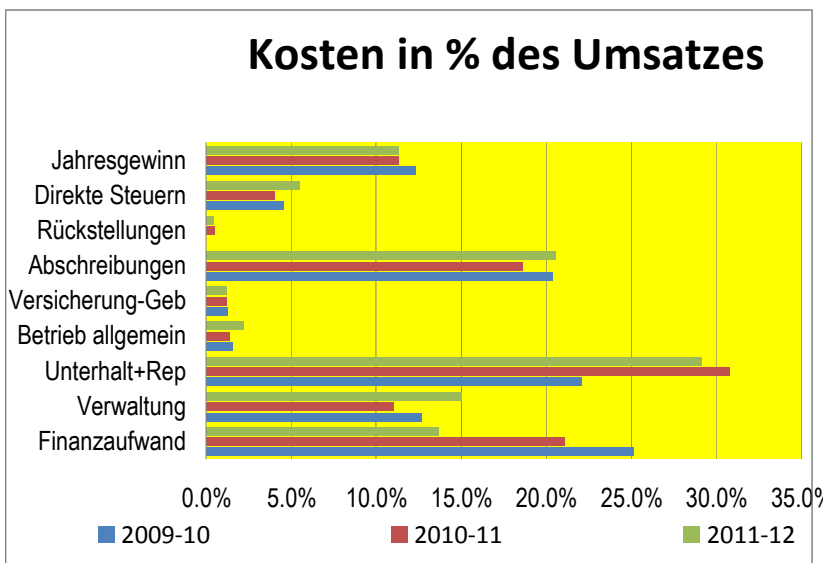
## Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft.

Wir gehen davon aus, dass wir die Leerstände und die Verwaltungskosten verringern können. Die Mieteinnahmen dürften sich im Geschäftsjahr 2012/2013 aufgrund der Investitionen und der natürlichen Fluktuation erhöhen.

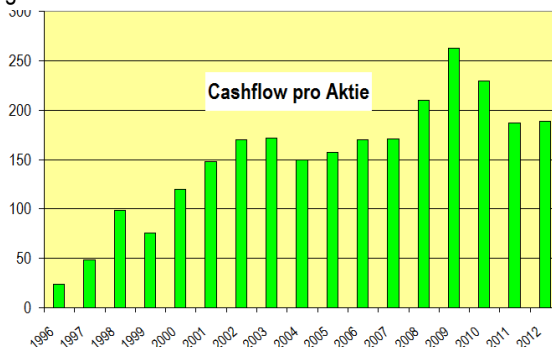
Aufgrund der Fremdkapitalverschuldung von weniger als 60 % halten wir weiterhin Ausschau nach kaufwürdigen Liegenschaften.

Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere Aufmerksamkeit der Fertigstellung unserer beiden Grossbaustellen, dem Umbau am St. Alban-Rheinweg in Basel und der Aufstockung mit Isolation an der Sternfeldestrasse in Birsfelden, der Verbesserung der Situation in unseren beiden Autoeinstellhallen an der Hammerstrasse sowie der nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Bausubstanz.



## Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie

Wie schon in früheren Berichten ausgeführt, kommt dem Cash Flow in einer Immobilienanlagegesellschaft wie der unseren eine überaus wichtige Aussagekraft zu. Er ist wichtiger als der Gewinn, zeigt der Cash Flow doch die Fähigkeit der Gesellschaft zur Eigenfinanzierung auf. Gemessen in absoluten Zahlen und als Prozentsatz der gesamten Einnahmen hat sich der Cash Flow seit Gründung wie folgt entwickelt:



## Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie

		Absolute Zahlen	in % der Einnahmen	Cash Flow pro Aktie (*)
1. Geschäftsjahr 1995/96	CHF	57'994	16.1 %	CHF 24.16
2. Geschäftsjahr 1996/97 (**)	CHF	174'697	22.9 %	CHF 48.53
3. Geschäftsjahr 1997/98 (**)	CHF	354'354	34.8 %	CHF 98.43
4. Geschäftsjahr 1998/99 (**)	CHF	377'823	27.3 %	CHF 75.56
5. Geschäftsjahr 1999/00	CHF	599'176	34.2 %	CHF 119.84
6. Geschäftsjahr 2000/01 (**)	CHF	884'753	24.2 %	CHF 147.46
7. Geschäftsjahr 2001/02	CHF	1'017'508	27.8 %	CHF 169.58
8. Geschäftsjahr 2002/03	CHF	1'029'723	27.6 %	CHF 171.62
9. Geschäftsjahr 2003/04 (**)	CHF	1'044'638	27.9 %	CHF 149.23
10. Geschäftsjahr 2004/05	CHF	1'103'052	29.6 %	CHF 157.58
11. Geschäftsjahr 2005/06	CHF	1'192'478	31.6 %	CHF 170.35
12. Geschäftsjahr 2006/07	CHF	1'196'146	28.8 %	CHF 170.88
13. Geschäftsjahr 2007/08	CHF	1'466'862	32.5 %	CHF 209.55
14. Geschäftsjahr 2008/09	CHF	1'839'313	37.3 %	CHF 262.76
15. Geschäftsjahr 2009/10	CHF	1'605'446	32.9 %	CHF 229.35
16. Geschäftsjahr 2010/11 (**)	CHF	1'647'452	30.8 %	CHF 187.36
17. Geschäftsjahr 2011/12	CHF	1'656'915	33.2 %	CHF 188.43

(\*) Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert

(\*\*) Geschäftsjahre mit Kapitalerhöhungen

# Liegenschaftsverzeichnis

Gemeinde	Adresse	Eigen- tums- form	Er- werbs- jahr	Par- zellen fläche m2	Ge- bäude- zahl	Bau- jahr	Auf- zug/ Lift
4051 Basel	Holbeinstrasse 19	Alleineig.	2000	666	1	1975	Ja
4051 Basel	Steinenschanze 2	Alleineig.	2007	490	1	1986	Ja
4051 Basel	Steinenschanze 4	Alleineig.	2007	541	1	1972	Ja
4052 Basel	St. Alban-Ring/Rennwg	Alleineig.	2000	3'769	7	1947	Nein
4052 Basel	St. Alban-Rheinweg 178	Alleineig.	2000	494	1	1912	Ja
4052 Basel	St. Alban-Rheinweg 180	Alleineig.	2000		1	1970	Ja
4053 Basel	Delsbergerallee 74	Alleineig.	1999	1'434	2	1917/1940	Nein
4053 Basel	Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	Alleineig.	1995	914	3	1942	Ja
4053 Basel	Laufenstrasse 94	Alleineig.	2005	650	2	1930	Ja
4056 Basel	Wattstrasse 6	Alleineig.	1997	306	1	1930	Nein
4057 Basel	Hammerstrasse 102	Alleineig.	2000	3'344	3	1928/1952	Nein
4058 Basel	Bleicherstrasse 11	Alleineig.	2006	250	1	1976	Ja
	Hammerstrasse 33-37	Alleineig.	2010	1'043	3	1956	Ja
4125 Riehen	Hörnliallee 69	<b>Baurecht</b>	2000	0	1	1958	Nein
4125 Riehen	Stellimattweg 40/44	Alleineig.	2000	2'088	3	1957	Nein
	Baselstrasse 4	STWE	2010	0	1	1914	Nein
4127 Birsfelden	Rheinstrasse 24/26	Alleineig.	2000	1'819	2	1978	Ja
4127 Birsfelden	Sternenfeldstrasse 16	<b>Baurecht</b>	2008	0	1	1974	Ja
4133 Pratteln	Mattenweg 8	Alleineig.	1995	362	1	1966	Ja
4310 Rheinfelden	Alte Saline 12-14-16	Alleineig.	1998	2'755	3	1992	Ja
4492 Tecknau	Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	Alleineig.	1997	3'018	4	1965 1964	Nein Nein

<b>Summen</b>				<b>23'941</b>	<b>43</b>		
---------------	--	--	--	---------------	-----------	--	--

# Objektangaben

Adresse	Mietflächen m2			Sollmieten CHF/pa				CHF	
	Sum-	Woh-	Ge-	Sum-	Woh-	Ge-	Park-	je m2/pa	
	me	nen	werbe	me	nen	werbe	plätze	Wohn.	Gew.
Holbeinstrasse 19	1'094	873	221	297'629	214'459	52'560	30'610	246	238
Steinenschanze 2	1'429	66	1'363	307'626	12'000	213'600	82'026	182	157
Steinenschanze 4	1'319	1'142	177	291'569	262'949	28'620	0	230	162
St. Alban-Ring/Rennweg	2'857	2'857	0	533'021	523'131	0	9'890	183	
St. Alban-Rheinweg 178	387	387	0	156'640	156'640	0	0	405	
St. Alban-Rheinweg 180	639	639	0	268'360	268'360	0	0	420	
Delsbergerallee 74	1'591	975	617	280'832	189'500	78'732	12'600	194	128
Güterstr. 170+172/									
Pfeffingerstrasse 53	3'605	2'515	1'090	860'525	639'938	220'587	0	254	202
Laufenstrasse 94	1'023	773	250	126'552	114'883	10'200	1'469	149	41
Wattstrasse 6	861	682	179	146'004	129'924	16'080	0	191	90
Hammerstrasse 102	701	586	115	89'376	74'988	14'388	0	128	125
Parking	2'312	0	2'312	340'404	0	0	340'404		
Bleichstrasse 11	674	643	31	133'500	127'140	6'360	0	198	205
Hammerstrasse 33-37	1'718	1'718	0	271'764	251'604	0	20'160	146	0
Hörnliallee 69	667	667	0	103'846	99'612	0	4'234	149	
Stellimattweg 40/44	1'846	1'846	0	334'128	323'628	0	10'500	175	
Baselstrasse 4	245	183	62	53'400	36'000	13'680	3'720	197	221
Rheinstrasse 24/26	1'274	1'274	0	260'606	227'640	0	32'966	179	
Sternenfeldstrasse 16	3'977	0	3'977	640'000	0	596'560	43'440		150
Mattenweg 8	760	760	0	144'168	144'168	0	0	190	
Alte Saline 12-14-16	2'238	2'118	120	474'852	424'380	9'024	41'448	200	75
Hauptstrasse 22+24/	1'840	1'800	40	279'264	260'364	1'944	16'956	145	49
Dorfstrasse 2+4									
<b>Summen</b>	<b>33'057</b>	<b>22'504</b>	<b>10'553</b>	<b>6'394'066</b>	<b>4'481'308</b>	<b>1'262'335</b>	<b>650'423</b>	<b>199</b>	<b>120</b>

# Uebersicht Mietobjekte

Adresse		Wohnungen nach Zimmerzahl						Austos PP	Gewerbe	Di verses	Summen
		1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6/7 Zi				
4051	Basel	Holbeinstrasse 19	8		3	3		15	2		31
		Steinenschanze 2+4	10	6	7			33	3	2	61
4052	Basel	St. Alban-Ring/Rennweg		11	12	11		1	6	16	57
		St. Alban-Rheinweg		5	6			1			12
4053	Basel	Delsbergerallee 74			10			13	4	2	29
		Güterstrasse 170/172	6	16	4				5	3	34
		Pfeffingerstrasse 53	3	3	4	1	1			6	18
		Laufenstrasse 94			10			5	2		17
4056	Basel	Wattstrasse 6		10	1				2	2	15
4057	Basel	Hammerstrasse 102	1		8			201	4		214
4058	Basel	Bleichstrasse 11	1	11					1		13
		Hammerstr. 33-37	4	7	17	1		12			41
4125	Riehen	Hörniallee 69		2	5	1		2			10
		Stellimattweg 40/44		2	20	2	2	7			33
		Baslerstrasse 5						1	2	1	4
4127	Birsfelden	Rheinstrasse 24/26			16			25			41
		Sternenfeldstrasse 16						35	4		39
4133	Pratteln	Mattenweg 8		3	9						12
4310	Rheinfelden	Alte Saline 12-14-16		2	12	11		33		8	66
4492	Tecknau	Hauptstrasse 22/24			6	6		4		2	18
		Dorfstrasse 2/4			6	6		18		1	31

<b>Summe der Mietobjekte</b>	<b>796</b>
------------------------------	------------

<b>Wohnungen</b>	<b>33</b>	<b>78</b>	<b>150</b>	<b>48</b>	<b>3</b>	<b>3</b>				<b>315</b>
<b>übrige Nutzungen</b>							<b>411</b>	<b>28</b>	<b>42</b>	<b>481</b>

## Erhöhung des inneren Werts der Aktie

	Bilanz- stich- tag	Innerer Wert (IW) in %	IW pro Aktie (*) CHF	Steige- rung
Gründung der Gesellschaft	Juli 1995	100.0 %	1'000	
Geschäftsabschluss	30. Juni 1996	113.1 %	1'131 +	13.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1997	131.1 %	1'311 +	15.9 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1998	143.1 %	1'431 +	9.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1999	157.1 %	1'571 +	9.8 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2000	170.0 %	1'700 +	8.2 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2001	183.6 %	1'836 +	8.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2002	202.0 %	2'020 +	10.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2003	222.6 %	2'226 +	10.2 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2004	238.0 %	2'380 +	6.9 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2005	255.0 %	2'550 +	7.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2006	271.9 %	2'719 +	6.6 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2007	288.5 %	2'885 +	6.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2008	307.1 %	3'071 +	6.5 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2009	332.0 %	3'320 +	8.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2010	351.9 %	3'519 +	6.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2011	338.0 %	3'780 +	7.4 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2012	408.4 %	4'084 +	8.1 %

**Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2011** + **8.57 %**

(\*) Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert

## Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft

Gründung	Juli 1995	CHF	300'000
Kapitalerhöhung	Juni 1996	auf CHF	2'400'000
Kapitalerhöhung	Juni 1997	auf CHF	3'600'000
Kapitalerhöhung	Oktober 1998	auf CHF	5'000'000
Kapitalerhöhung	September 2000	auf CHF	6'000'000
Kapitalerhöhung	September 2003	auf CHF	7'000'000
Kapitalerhöhung	September 2010	auf CHF	8'793'000

CH-4002 Basel  
Postfach Holbeinstrasse 48  
Telefon +41 61 205 45 45  
Fax +41 61 205 45 46  
E-Mail testor@testor.ch  
Internet www.testor.ch



## Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Immo Vision Basel AG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Ohne unsere Prüfungsaussage einzuschränken machen wir auf die Anmerkung hinsichtlich der Rückstellungen für Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten aufmerksam, wonach der Verwaltungsrat die Bilanzierungspraxis gegenüber den Vorjahren geändert hat.

### TESTOR TREUHAND AG

Basel, 19. September 2012  
heu

**Matthias Heuberger**  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

**Giuseppe Alba**  
zugelassener Revisionsexperte

#### Beilagen

- Jahresrechnung
  - Bilanz
  - Erfolgsrechnung
  - Geldflussrechnung
  - Anhang
- Bilanzgewinn

12 - 1236 - 3

zugelassener Revisionsexperte

TREUHAND KAMMER

TREUHAND SUISSE



**Birsfelden Sternenfeldstrasse 16**



## Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2012

Liegenschaften	Buchwerte	Geb. Vers.	Nettomieten	Bruttorendite	Summen
BL Pratteln	1'675'000	1'922'000	144'168	7.35%	1'961'469
BS Güterstrasse	9'000'000	10'440'000	860'525	6.25%	13'768'397
BS Wattstrasse	1'919'000	2'818'000	146'004	7.25%	2'013'848
BL Tecknau	2'823'000	5'368'000	279'264	7.45%	3'748'510
AG Rheinfelden	4'600'000	8'452'000	474'852	6.50%	7'305'415
BS Delsbergerallee	3'380'000	5'694'000	280'832	6.50%	4'320'489
BL Birsfelden Rheinstr	3'430'000	3'874'000	260'606	6.30%	4'136'610
BS Holbeinstrasse	3'397'000	4'283'000	297'629	6.25%	4'762'061
BS St. Alban Rheinweg *	3'563'000	3'624'000	425'000	6.00%	7'083'333
BS St. Alban Ring	6'912'000	9'965'000	533'021	6.50%	8'200'320
BS Hammerstr. 102	4'690'000	7'005'000	429'780	7.00%	6'139'714
BS Riehen Stellimatt	4'175'000	6'000'000	334'128	7.00%	4'773'257
BS Laufenstrasse	1'792'000	3'200'000	126'552	6.10%	2'074'623
BS Bleichstrasse	1'716'000	2'209'000	133'500	7.00%	1'907'143
BS Steinenschanze	7'955'000	10'953'000	599'195	6.25%	9'587'117
BS Riehen Baslerstr	838'000	1'208'000	53'400	6.40%	834'375
BS Hammerstr. 33-37	1'219'000	6'070'000	271'764	6.00%	4'529'400
<b>Subtotal</b>	<b>63'084'000</b>	<b>93'085'000</b>	<b>5'650'219</b>	<b>6.48%</b>	<b>87'146'082</b>
BS Riehen-Hörnli	1'338'000	2'200'000	103'846	8.50%	1'221'713
BL Birsfelden Sternenfeld *	4'452'000	8'883'000	640'000	9.00%	7'111'111
<b>Zwischentotal</b>	<b>68'874'000</b>				<b>95'478'906</b>
*Rückstellung für im Gang befindliche Bauten	-7'000'000				-7'000'000
Photovoltaik-Anlagen	405'553				405'553
<b>Summen</b>	<b>62'279'554</b>	<b>104'168'000</b>	<b>6'394'065</b>	<b>7.19%</b>	
<b>Ertragswertsumme</b>					<b>88'884'459</b>

## Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2012

<b>Abzüge</b>	FK Hypotheken	-46'905'000
	FK Rückstellungen	-120'000
	FK Steuerabgrenzung	-231'655
		-
	FK Kreditoren	-336'921
	übrige Verbindlichkeiten	-542'842
	Derivative Finanzinstrumente	-1'000'000
	Passive Abgrenzung	-101'285
Latente Steuern	25 % auf Differenz Buchwert/Verkehrswert	<b>-5'002'615</b>
<b>Zuschläge</b>	Flüssige Mittel	976'769
	Forderungen	230'117
	Aktive Abgrenzung	58'717
<b>Subtotal = Innerer Wert der AG</b>		<b>35'909'744</b>
Aktienkapital		8'793'000
Differenz		27'116'744
<b>Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30-6-2012</b>		<b>408.39%</b>
Innerer Wert 30-6-11		377.95%
<b>Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr</b>		<b>8.05%</b>

# Unser Grossprojekt

4127 Birsfelden, Sternenfeldstrasse 16



## Aufstockung und Aussenisolation vorher - nachher

