

Immo Vision Basel AG

Bruderholzallee 169, 4059 Basel
Telefon: 061-361-4301
Telefax: 061-361-4302
e-mail: info@immo-vision.ch
homepage: 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

Mitarbeiterinnen

Lisa Kerst	Liegenschaftsverwalterin
Nicole Stehle	Liegenschaftsverwalterin
Susi Gerber	Sekretariat
Michèle Hazler	Buchhaltung
Carole Haechler	Buchhaltung

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kurzform	3
Vorwort des Präsidenten	4
Mitglieder des Verwaltungsrates	8
Zielsetzung der Immo Vision Basel AG	9
Grundsätze der Unternehmensführung	10
Bewertungsgrundsätze	12
Risikobeurteilung	13
Bericht über das Geschäftsjahr 2012/2013	16
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
Jahresrechnung	
Erfolgsrechnung 2012/2013	22
Bilanz per 30. Juni 2013	23
Geldflussrechnung 2012/13	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
Entwicklung in unseren Liegenschaften	32
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr	34
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	39
Bericht der Revisionsstelle	40
Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2013	42

Das Wichtigste in Kurzform	30.6. 2013	Vor- jahr	Diffe- renz
Wachstum des inneren Werts (%)	6.55	8.05	-1.50
Mietertrag (Mio CHF)	5.209	4.943	5.4%
Cash-Flow (Mio CHF)	1.897	1.657	14.5%
Reingewinn (Mio CHF)	0.620	0.602	2.9%
Eigenkapital (Mio CHF)	22.050	21.430	2.9%
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)	8.793	8.793	0.0%
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	94.035	88.884	5.8%
davon im Kanton BS	73.5%	77.0%	-4.6%
davon im Kanton BL	18.0%	16.0%	12.5%
davon im Kanton AG	8.1%	8.0%	1.2%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (%)	52.9	52.8	0.1
Wohnungen (Zahl)	315	315	0
übrige Mietobjekte (Zahl)	481	481	0
Gebäude (Zahl)	43	43	0
Mietflächen (m2)	33'057	33'057	0.0%
davon Wohnflächen	22'504	22'504	0.0%
davon Geschäftsflächen	10'553	10'553	0.0%
davon Parking	2'394	2'394	0.0%
Nutzung nach Sollmieten			
Wohnflächen	74.9%	74.9%	0.0%
Geschäftsflächen	19.7%	19.7%	0.0%
Parking	5.3%	5.3%	0.0%
Parzellenflächen (m2)	23'941	23'941	0.0%
Mietzinsausfallrate (Leerstände)	9.77%	9.77%	0.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	24.84%	36.44%	-11.60%
Betriebsgewinnmarge mit Abschr. (EBITDA)	47.01%	55.08%	-8.07%
Betriebsaufwandmarge (TER)	0.72%	0.74%	-0.03%
Eigenkapital-Rendite (ROE)	2.81%	2.10%	0.71%
Gesamtkapital-Rendite (ROIC)	1.51%	2.66%	-1.15%

Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärin

Sehr geehrter Aktionär

Im Jahresbericht 2011/2012 haben wir an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass wir Ihnen trotz Finanz- und Eurokrise einen positiven Geschäftsbericht vorlegen können. Dies gilt grundsätzlich auch für dieses Jahr.

Weiter haben wir vor einem Jahr festgestellt, dass sich zu Folge der Finanz- und Eurokrise sowie der dadurch bedingten Rezession und wachsenden Arbeitslosigkeit in weiten Teilen Europas auch die Wirtschaftslage in der Schweiz eingetrübt hat.

Heute, ein Jahr später, scheinen etliche EU-Länder die Rezession überwunden zu haben und langsam wieder zu einem wenn auch bescheidenen Wachstum zurückzukehren. Die Euro-Krise ist indessen noch lange nicht ausgestanden, und die exorbitante Staatsverschuldung vieler Euro-Länder konnte bisher nicht reduziert werden, sondern wächst weiter an. Auch die Arbeitslosigkeit verharrt weiterhin in vielen Ländern Europas auf hohem Niveau.

Von Deutschland abgesehen steht die Schweiz im Vergleich zum europäischen Umfeld verhältnismässig gut da. Zwar hat die Exportwirtschaft an Schwung eingebüsst; dafür ist aber die Binnennachfrage erfreulich gewachsen und konnte die reduzierte Nachfrage aus dem Ausland zumindest teilweise kompensieren.

Angesichts der nicht nur in Europa, sondern weltweit schwierigen Wirtschaftslage haben sowohl die Amerikanische Notenbank FED als auch die Europäische Zentralbank EZB und die Schweizerische Nationalbank SNB ihre Zinsen auf ein Rekordtief gesenkt und erst vor kurzem entschieden, diese Tiefzinspolitik weiterzuführen. Die Amerikanische Notenbank FED hat wider Erwarten beschlossen, ihre extrem expansive Geldpolitik vorläufig weiterzuführen und ihre Anleihenkäufe von 85 Milliarden Dollar je Monat beizubehalten sowie die Leitzinsen von derzeit 0 – 0,25 Prozent frühestens dann anzuheben, wenn die Arbeitslosenquote in den USA, die zur Zeit bei 7,3 Prozent liegt, auf mindestens 6,5 Prozent gesunken ist. Auch die Schweizerische Nationalbank SNB hält an ihrer Nullzins-Politik fest und belässt das Zielband für den Dreimonats-Libor bei 0 – 0,25 Prozent, trotz nach oben korrigierter Wachstumsprognose von 1,8 Prozent für 2013 und 2,3 Prozent für 2014.

Folge dieser Geld- und Zinspolitik dürfte ein weiterer Anstieg der Immobilienpreise in der Schweiz sein, auch wenn gleichzeitig versucht wird, in der Weise gegenzusteu-

ern, dass seitens der Banken von Immobilienkäufern mehr Eigenmittel verlangt und die Banken ihre Hypotheken mit mehr Eigenkapital zu unterlegen haben.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ist angesichts der tiefen Zinsen nach wie vor sehr gross und das Angebot entsprechend gering und hochpreisig. Gleiches gilt auch für Mehrfamilienhäuser, die von privaten Anlegern weiterhin als sichere Anlageobjekte stark gefragt sind.

Im Hinblick auf diese grosse Nachfrage, das geringe Angebot und die hohen Preise konnte die Immo Vision Basel AG im Berichtsjahr – wie schon im Vorjahr – keine Zukäufe von Liegenschaften tätigen, die den Qualitäts- und Renditeanforderungen unserer Anlagerichtlinien entsprochen hätten.

Statt nicht überzeugende Anlageobjekte zu übersetzten Preisen zuzukaufen, hat die Immo Vision Basel AG ganz im Sinne ihrer Strategie, für ihre Aktionärinnen und Aktionäre nachhaltige Werte zu schaffen und zu erhalten, auch im Berichtsjahr neben dem laufenden Gebäudeunterhalt wieder stark in den Bestand, den Werterhalt und die Wertsteigerung ihrer Liegenschaften investiert.

Im Berichtsjahr konnten zwei grosse, bereits im Vorjahr gestartete Sanierungsprojekte zu Ende geführt werden.

So konnte die Totalsanierung der Liegenschaften St. Alban-Rheinweg 178 und 180 in Basel zum Jahresende 2012 erfolgreich abgeschlossen werden. Im Haus 180, dessen nicht tragender Innenausbau komplett entfernt wurde, entstanden vier 2 ½-Zimmer-Wohnungen, drei 4 ½-Zimmer-Wohnungen sowie eine 4-Zimmer-Dachwohnung mit neuen, grosszügigen Grundrissen. Im angrenzenden Nachbarhaus 178 konnten als Folge der Neuerschliessung über das Haus 180 unter weitestgehender Schonung der alten Bausubstanz eine 2-Zimmer-Wohnung, zwei 4 ½-Zimmer-Wohnungen sowie eine 6 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung realisiert werden.

Ebenfalls planmässig auf Ende 2012 gelangte die Sanierung der Gewerbeliegenschaft Sternenfeldstrasse 16 in Birsfelden zum Abschluss, wo Fassade, Fenster, Haustechnik und sanitäre Anlagen komplett erneuert sowie durch Aufstockung des grösseren Gebäudeteiles die Grundstücksnutzung markant erhöht und gleichzeitig auf dem neuen Dach eine grosse Solarstromanlage von 75 kWp installiert wurden.

In Abklärung ist zur Zeit in der Liegenschaft Hörnliallee 69, Riehen, der Ersatz der Warmwasserboiler in den einzelnen Wohnungen durch eine zentrale Warmwasseraufbereitung, allenfalls verbunden mit einer Optimierung der Wohnungsgrundrisse. In dieser Liegenschaft wurden im Vorjahr die Gebäudehülle umfassend saniert und

isoliert, neue Fenster eingebaut, sämtliche Terrassen grosszügig vergrössert sowie eine Solarenergieanlage von 35 KWp auf dem Dach installiert.

Damit hatte wie bereits in der Vergangenheit auch im Berichtsjahr die energetische Sanierung unserer Liegenschaften und – bei entsprechender Eignung der Gebäude – die Installation von Solarenergieanlagen einen hohen Stellenwert. Die mit den neu installierten Solarenergieanlagen gemachten guten Erfahrungen führen dazu, dass der Verwaltungsrat auch künftig nach sorgfältiger Abklärung des Einzelfalls die Planung und Realisierung weiterer Solarenergieanlagen vorantreiben wird.

Am Bilanzstichtag erreichte das Immobilienportfolio der Gesellschaft unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr getätigten und aktivierten wertvermehrenden Investitionen einen Marktwert von CHF 94'035'000.00 (Vorjahr: CHF 88'884'000.00). Der Marktwert der Liegenschaften richtet sich nach dem Ertragswert, der seinerseits von verschiedenen Faktoren beeinflusst wird (vgl. im Einzelnen Seite _____ des Jahresberichtes).

Zum Bilanzstichtag waren die Liegenschaften der Gesellschaft auf Basel-Stadt (14), Basel-Landschaft (4) und Aargau (1) verteilt.

Im Berichtsjahr bewegten sich die ordentlichen Wohnungsleerstände zu Folge Kündigung und Neuvermietung wiederum im üblichen Rahmen. Die ausserordentlichen Leerstände in den total sanierten Liegenschaften konnte in den Liegenschaften St. Alban-Rheinweg 178, 180 durch Wiedervermietung der neuen Wohnungen (bis auf eine) bis zum Sommer 2013 beseitigt werden. Schwieriger gestaltet sich die Neuvermietung der Räumlichkeiten in der Gewerbeliegenschaft Sternenfeldstrasse 16 in Birsfelden. Vermietet sind hier das EG und das 1. OG im Haupttrakt; nicht vermietet sind derzeit das 2. und 3. OG im Haupttrakt sowie die Büroräume im Nebentrakt. Die Vermietungsschwierigkeiten dürften mit der derzeit verhaltenen Wirtschaftslage zusammenhängen. Der Verwaltungsrat ist jedoch zuversichtlich, diese hochwertig sanierten Räumlichkeiten an guter Gewerbelage in absehbarer Zeit vermieten zu können.

Die Mieterträge stiegen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um CHF 227'332.00 auf CHF 5'209'719.00 (+ 4,6 Prozent), einerseits als Folge der Neuvermietung der fünf neu erstellten Dachwohnungen in den Liegenschaften Güterstrasse 170, 172 / Pfeffingerstrasse 53, Basel, die erstmals einen vollen Jahresertrag brachten, andererseits aus der im ersten Halbjahr 2013 erfolgten Vermietung der neuen Wohnungen am St. Alban-Rheinweg 178, 180, Basel.

Die Mieterträge aus Wohnnutzung betragen wiederum rund 77 Prozent, jene aus anderer Nutzung (Gewerbe- und Lagerräume, Parkplätze) rund 23 Prozent. Der ge-

wollt hohe Ertragsanteil aus Wohnnutzung gewährleistet gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten einen wirksamen Schutz vor konjunkturellen Schwankungen.

Wie bereits im Jahresbericht 2011/2012 ausgeführt, hat die Immo Vision Basel AG ab Sommer 2010 eine eigene Liegenschaftsverwaltung aufgebaut. Das Verwaltungsteam ist inzwischen personell konsolidiert und gut eingespielt. Die eigene Liegenschaftsverwaltung ist damit in der Lage, das Liegenschaftsportfolio der Gesellschaft professionell zu verwalten und damit auch den Liegenschaftsertrag, insbesondere durch Vermeidung von Leerständen und Optimierung des laufenden Unterhaltes, weiter zu steigern.

Trotz unsicherer Wirtschaftslage in der Schweiz und insbesondere im europäischen Umfeld ist der Verwaltungsrat hinsichtlich der Weiterentwicklung der Gesellschaft zuversichtlich. Das Portfolio der Gesellschaft umfasst schwergewichtig Wohnliegenschaften mit Wohnungsmieten im mittleren Preissegment, die auch in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten vermietet werden können. Im Weiteren hat die Gesellschaft ihre Liegenschaften zu einem Zeitpunkt erworben, als der Immobilienmarkt noch keineswegs überhitzt war, weshalb auch eine allfällige Korrektur der Immobilienpreise beim Platzen der sogenannten "Immobilienblase" die Gesellschaft nicht substanziell treffen kann. Schliesslich ist auch die finanzielle Lage der Gesellschaft mit einer Eigenkapitalquote von rund 30 Prozent und einer aktuellen hypothekarischen Belehnung der Liegenschaften mit rund 53 Prozent sehr gesund und lässt Spielraum, das Immobilienportfolio der Gesellschaft durch ertragssteigernde Investitionen in den Liegenschaftsbestand sowie durch Akquisition von Objekten, welche die Anlagerichtlinien der Gesellschaft erfüllen, weiterzuentwickeln und auszubauen.

Hans-Rudolf Roth
Präsident des Verwaltungsrates

Basel, September 2012

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:

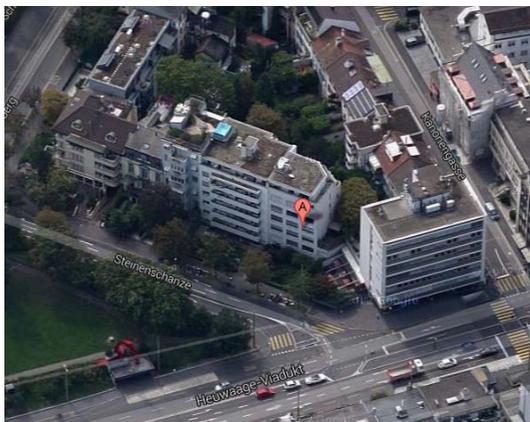
- die Investitionen genügen ökologischen Kriterien;
- die Investitionen erfolgen in risikoarme Immobilien im Raum Nordwestschweiz;
- die Sicherheit für die Anlegenden ist gewährleistet durch Professionalität in der Evaluation und Bewirtschaftung der Anlageobjekte;
- durch Aktiensparen wird Doppelbesteuerung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

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

Mit dem Kauf von Allliegenschaften, 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, ökonomisch 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.



Basel, Steinenschanze 2 + 4

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 Ueber-schüsse 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 Dividendenaus-schüttung. Dies bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile am Immobilienmarkt und gegenüber den kreditgebenden Banken. Für das Aktionariat wird die fehlende Divi-dendenaus-schüttung über den wachsenden inneren Wert der Aktien mehr als kom-

pensiert. 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 fünf Personen eingestellt, welche sich 310 Stellenprozente teilen.

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 Überbrückungsfinanzierung 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 Überprüfung 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 Althypothenen 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,

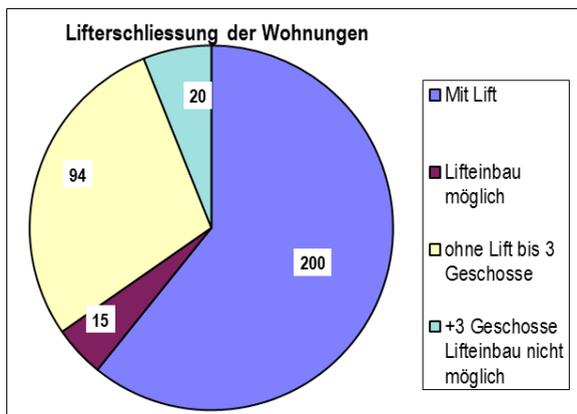
wobei wir auf einen Mix von Gross- und Kleinbanken und von Lebensversicherungsgesellschaften achten. Die Verschuldungsobergrenze beobachten wir sehr genau.

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 315 Wohnungen Lifterschliessung 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 kränkten 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 2012/13

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 St. Alban-Rheinweg und Sternenfeld. Der um die Abschreibungen bereinigte Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens stieg auf CHF 71.235 Mio (im Vorjahr 68.036 Mio). Wegen der Umbauten St. Alban-Rheinweg und Sternenfeld betrugen die Mieteinnahmen CHF 5.209 Mio (im Vorjahr CHF 4.942 Mio), der Cash Flow stieg auf CHF 1.897 Mio (im Vorjahr CHF 1.656 Mio)

Der Finanzaufwand auf der anderen Seite fiel - ein weiteres Mal - auf CHF 0.463 Mio (Vorjahr CHF 0.681 Mio). Ausserordentlich tiefe Liborzinssätze und der Verkauf eines derivaten Produkts haben diese Position noch einmal nach unten getrieben.

Die Fremdfinanzierung hat leicht zugenommen. Wegen den ausserordentlich hohen Investitionen erhöhte sich der Hypothekenbestand netto um CHF 2'806'000.-- (Vorjahr 2.860 Mio). Die Verschuldungsquote gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften, liegt mit 52.9 % (im Vorjahr 52.8 %) praktisch unverändert tief.

Die wertvermehrenden Investitionen erreichten eine Höhe von CHF 4.33 Mio (im Vorjahr 3.62 Mio).

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

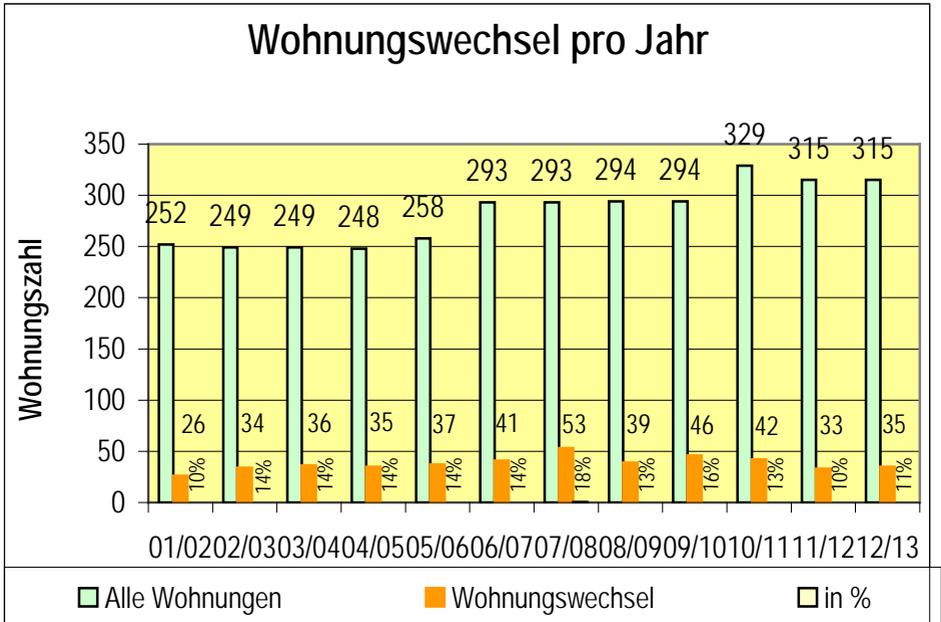
Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft. Käufe kamen jedoch nicht zustande.

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 35 Wechseln bei 315 Wohnungen. Die Mietfluktuation betrug 11 % des Wohnungsbestandes (im Vorjahr 10 %), 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 bei den Wohnungen als gut bezeichnet werden. An der Hammerstrasse konnten wir die Halle 2 ganz an das benachbarte Carrosserie-Unternehmen vermieten, was auch Einfluss auf die Vermietung der Halle 1 hatte und zu einer Reduktion des Leerstandes führte. Die Vermietung der Gewerberäume an der Delsbergerallee und vor allem im Sternenfeld harzt jedoch sehr. Der derzeitige Hauptmieter im Sternenfeld hat die gemietete Fläche verdoppelt.

Am St. Alban-Rheinweg konnten wir 11 von 12 Wohnungen vermieten.

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:

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Wertvermehrung WV	4'330'000	4'025'553	2'280'000	623'728	212'538
Werterhaltung WE	1'794'262	1'453'229	1'645'033	1'076'662	873'692
Subtotal WV+WE	6'124'262	5'478'782	3'925'033	1'700'390	1'086'230
Betriebskosten	131'383	108'447	75'838	75'077	84'420
Versicherungen	82'696	68'715	64'908	61'501	63'198
Verwaltung	680'889	748'570	588'595	617'768	450'340
Summe	7'019'230	6'404'514	4'654'374	2'454'736	1'684'188
in % der Mieten	131.43%	128.54%	87.15%	50.37%	34.20%

Unser Beitrag zur regionalen Wertschöpfung machte damit wieder mehr als die 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

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 konnten ab Februar 2013 vermietet werden.



Sternenfeld

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

Jahresvergleich | Sternenfeldst,16 CH-Birsfelden



Jahresertrag Photovoltaikanlage Hörnliallee



Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung

Seit dem 1.7.2010 erfolgt die Geschäftsführung und die Liegenschaftsverwaltung durch die Gesellschaft selber. Wir haben dazu fünf Mitarbeiterinnen, unter der Leitung von Herrn H. R. Roth, eingestellt. 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 und zu einer Verbesserung der Qualität führen sollte.

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.

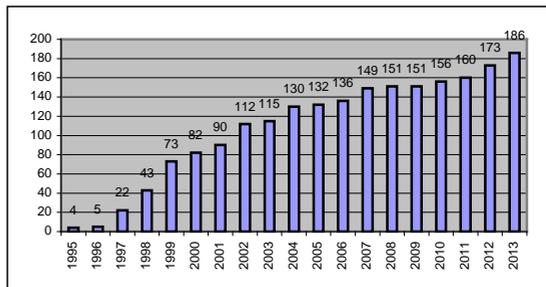
Für den gesamten Verwaltungsrat beliefen sich die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2012/13 auf insgesamt CHF 111'000 (im Vorjahr CHF 118'150).

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



Fortsetzung auf Seite 28

Erfolgsrechnung 1.7.2012 bis 30.6.2013

Ertrag	2012/13 CHF	Vorjahr CHF	Veränderung
Mietertrag	5'209'719	4'982'387	4.6%
Ertrag Photovoltaik	41'639		
Uebrigter Ertrag	1'161	1'369	-15%
Umsatz	5'252'519	4'983'756	5.4%
Betriebsaufwand			
Finanzaufwand (1)	463'749	681'252	-31.9%
Verwaltung (2)	680'888	748'570	-9.0%
Unterhalt und Reparaturen (3)	1'794'262	1'453'229	23.5%
Betrieb allgemein (4)	131'383	108'447	21.1%
Versicherungen und Gebühren (5)	82'696	68'715	20.3%
Abschreibungen Immobilien (6)	1'165'753	1'013'000	15.1%
Subtotal Betriebsaufwand	4'318'732	4'073'213	6.0%
Betriebserfolg	933'787	910'543	2.6%
Abschreibung Fusions/Organisationskosten (7)	-23'000	-23'000	
Bildung von Rückstellungen (8)	-	-	
Abschreibung von Forderungen (9)	-70'000	-11'325	0%
Nicht betrieblicher Erfolg	-93'000	-34'325	171%
Erfolg vor Steuern	840'787	876'218	-4.0%
Direkte Steuern (10)	-221'096	-274'303	-19.4%
Jahresgewinn	619'691	601'915	3.0%

Fussnoten (1) bis (10) siehe Seite 25

Bilanz per 30. Juni 2013

AKTIVEN ANLAGEVERMÖGEN	Per 30.06.2013		Per 30.06.2012	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Materielles Anlagevermögen		72'060'000		68'874'000
Immobilien	80'539'693		76'209'693	
Getätigte Abschreibungen	-8'479'693		-7'335'693	
Mobile Sachanlagen		383'800		405'553
Photovoltaik-Anlagen	383'800		405'553	
Finanzielles Anlagevermögen		81'000		123'000
Aktivierte Zinsabsicherung	35'000		54'000	
Fusions- und Organisationskosten	46'000		69'000	
Summe Anlagevermögen		72'524'800		69'402'553
UMLAUFVERMÖGEN				
Aktive Rechnungsabgrenzung	44'861		58'717	
Forderungen	156'924		230'117	
Flüssige Mittel	936'610		976'769	
Summe Umlaufvermögen		1'138'395		1'265'603
Bilanzsumme		73'663'195		70'668'156
PASSIVEN				
EIGENKAPITAL				
Aktienkapital	8'793'000		8'793'000	
Kapitalreserve	2'387'476		2'387'476	
Gesetzliche Reserve	476'291		446'291	
Freie Reserve	9'767'442		9'197'442	
Bilanzgewinn	625'935		606'244	
Summe Eigenkapital		22'050'144		21'430'453
FREMDKAPITAL				
Langfristiges Fremdkapital		49'831'000		47'025'000
Hypotheken	49'711'000		46'905'000	
Rückstellungen	120'000		120'000	
Kurzfristiges Fremdkapital		1'782'051		2'212'703
Steuerrückstellung	243'342		231'655	
Derivative Finanzinstrumente	1'000'000		1'000'000	
Passive Rechnungsabgrenzung	101'673		101'285	
Uebrigere Verbindlichkeiten	122'680		542'842	
Vorausbezahlte Mieten	314'355		336'921	
Bankschulden	-		-	
Bilanzsumme		73'663'195		70'668'156

Geldflussrechnung 2012/13

BETRIEBSTÄTIGKEIT	2012/13 CHF	Vorjahr CHF
Jahresgewinn	619'691	601'915
Abschreibungen Liegenschaften + PVA	1'165'753	1'013'000
Bildung Rückstellungen	70'000	-
Abschreibungen Fusions-/Organisationskosten	23'000	23'000
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte	19'000	19'000
CASH FLOW	1'897'444	1'656'915
Veränderung Nettoumlaufvermögen		
Aktive Rechnungsabgrenzung	13'856	156'481
Forderungen	3'193	-7'649
Steuerabgrenzung	11'687	-2'245
Derivative Finanzinstrumente	-	-121'079
Passive Rechnungsabgrenzung	388	-337'801
Übrige Verbindlichkeiten	-420'162	-318'386
Vorausbezahlte Mieten	-22'565	70'220
GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT	1'483'841	1'096'456
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen Liegenschaften + PVA	-4'330'000	-4'025'553
Aktivierung Fusions- und Organisationskosten	-	-
INVESTIERUNG	-4'330'000	-4'025'553
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Rückzahlung Hypotheken	2'806'000	2'860'000
Aufnahme Hypotheken	-	-
Erhöhung Aktienkapital infolge Fusion	-	-
Einlage in Freie Reserven infolge Fusion	-	-
GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	2'806'000	2'860'000
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		
Flüssige Mittel-kurzfr. Bankschulden Anfangs Jahr	976'769	1'045'866
Flüssige Mittel-kurzfr. Bankschulden Ende Jahr	936'610	976'769
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	-40'159	-69'097

Bilanzgewinn	CHF	CHF	CHF
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung	2012/13	2011/12	2010/11
Gewinnvortrag	6'244	4'329	7'826
Jahresgewinn	<u>619'691</u>	<u>601'915</u>	<u>606'503</u>
Bilanzgewinn	<u>625'935</u>	<u>606'244</u>	<u>614'329</u>

Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:

	2012/13	2011/12	2010/11
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	30'000	30'000	30'000
Zuweisung an die freie Reserve	590'000	570'000	580'000
Vortrag auf neue Rechnung	<u>4'935</u>	<u>6'244</u>	<u>4'329</u>
Bilanzgewinn	<u>625'935</u>	<u>606'244</u>	<u>614'329</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 (Zinsaus-tausch- und Zinsabgrenzungsgeschäfte) auf einem festen Nominalbetrag eingegangen. Die Verträge laufen auf eine feste Dauer und können erst nach Ablauf einer Mindestlaufzeit ordent-lich 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 resultie-ren. Das Finanzinstitut ermittelt jeweils auf den Bilanzstichtag den Liquidationswert der Trans-aktionen. Für allgemeine Risiken und drohende Verluste für die eingegangenen Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten wurden in den Vorjahren Rückstellungen gebildet. Diese wurden im Berichtsjahr auf CHF 1'000'000.-- belassen.

Laufende derivate Finanzinstrumente per Bilanzstichtag	30.06.2013	Vorjahr
Liquidationswert per Bilanzstichtag gem Berechnung	Liquidations-	Liquidations-
Finanzinstitut (+ negativer Wiederbeschaffungswert	wert	wert
- positiver Wiederbeschaffungswert	CHF	CHF
Zinsaustauschgeschäft (SWAP)		
Extendable Swap CHF 5 Mio zu 2.365% bis 15.11.2021	974'988	1'775'413
verlängerbar durch Gegenpartei bis zum 15.11.2036		
erstmal ordentlich kündbar per 04.03.2021		
SWAP CHF 5 Mio zu 1.64% bis 30.6.2035	-828'229	128'440
erstmal kündbar per 28.6.2022		
SWAP CHF 5 Mio zu 2.52% bis 08.03.2040	738'511	1'600'616
erstmal ordentlich kündbar per 12.02.2020		
Curve Steepener SWAP CHF 10 Mio zu 0.4% bis 15.11.2022	0	- 517'500
vorzeitig gekündigt per 28.06.2012		
Receiver Swaption CHF 5 Mio zu 3.075% bis 15.11.2016	NA	- 5'000
Option wurde per 11.11.2011 nicht ausgeübt		
Zinsbegrenzungsgeschäfte (CAP)		
Cap CHF 10 Mio max 4.5% bis 06.05.2015	-479	-9'9928
keine Kündigungsklausel		
Negativer Wiederbeschaffungswert per Bilanzstichtag	884'791	2'977'041

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

Liegenschaften	2013	Vorjahr
Bilanzwert	CHF 71'235'000	68'036'000
Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen	CHF 68'481'880	68'481'880
Stand Hypotheken:	CHF 49'711'000	46'905'000
Flüssige Mittel	CHF 350'000	351'260

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

Brandversicherungswerte	2013	Vorjahr
Immobilien	CHF 105'808'000	104'187'000

Genehmigtes Aktienkapital	2013
Genehmigtes Aktienkapital	CHF 0
Derzeit verzichtet der VR auf die erneute Bildung von genehmigtem Kapital.	

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.

Zusammensetzung liberiertes Aktienkapital		2013
7'990 Namenaktien	nominal zu CHF 100	CHF 799'000
7'994 Namenaktien	nominal zu CHF 1'000	<u>CHF 7'994'000</u>
Total		CHF 8'793'000



Riehen, Baselstrasse 5

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 2013

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. Daraus ergibt sich die Senkung des gewogenen durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes auf 6.66 % (Vorjahr 7.19%).

Ertrags-, Buch- und Gebäudeversicherungswerte

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

Aufteilung nach Nutzungsarten

Aufgrund des Umbaus am St. Alban-Rheinweg reduzierte sich die Anzahl Wohnungen.



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.

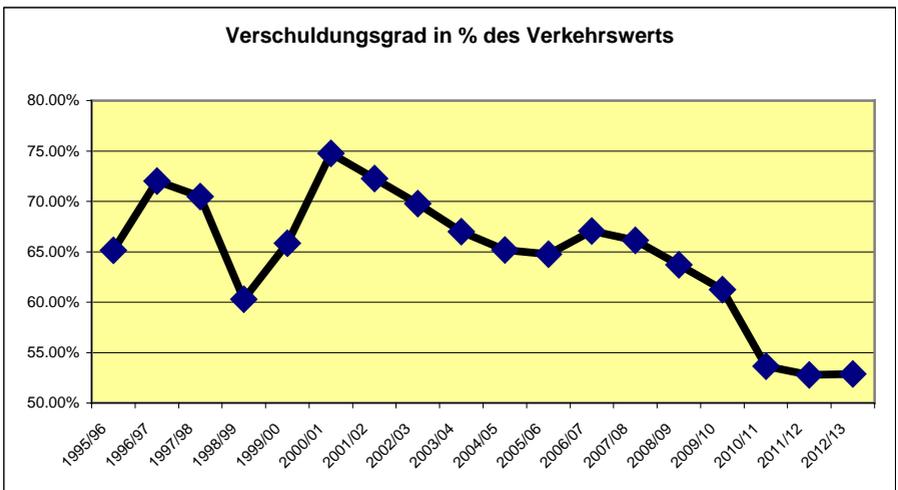
Zinsabsicherungsgeschäfte: Um die in Zukunft möglichen Zinserhöhungsrisiken zu begrenzen, haben wir ab dem Geschäftsjahr 2005-06 begonnen einen Teil der zukünftigen Zinsen abzusichern.

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.

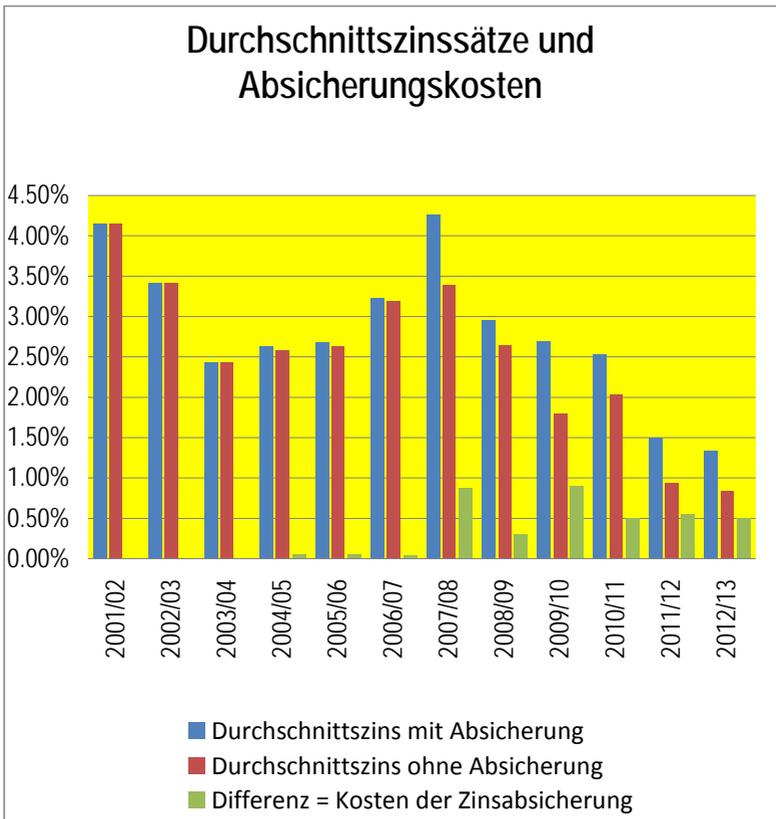
Um die Kosten der Zinsabsicherung möglichst tief zu halten, sind wir unterschiedliche Absicherungsgeschäfte eingegangen.

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 1.34 % (im Vorjahr: 1.50%). Die Absicherung kostete rund 0.50 % des durchschnittlichen Fremdkapitals (im Vorjahr 0.5 %).



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

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

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

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

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung.

4052 Basel, St. Alban-Rheinweg 178+180

Der Umbau konnte plangemäss beendet werden. 11 von 12 Wohnungen sind vermietet.

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

4053 Basel, Delsbergerallee 74

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Der Mietvertrag mit unserer früheren Verwaltungsfirma wurde vorzeitig per Ende 31.3.2013 beendet. Diese Räume konnten noch nicht wiedervermietet werden.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4053 Basel, Güterstrasse 170+172/Pfeffingerstrasse 53

Eine Wohnung wurde saniert.

Planung: Sanierung der Sanitärleitungen.

4053 Basel, Laufenstrasse 94

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4056 Basel, Wattstrasse 6

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4058 Basel, Hammerstrasse 102

Investitionen: Der Belag in der Durchfahrt zur Einstellhalle wurde erneuert.

Die kleinere Halle konnte an die Carrosserie Wenger vermietet werden

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

4058 Hammerstrasse 33/35/37

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4058 Basel, Bleichstrasse 11

Eine Wohnung muss derzeit saniert werden.

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.

Planung: Ersatz der Wohnungsboiler durch eine zentrale Warmwasseraufbereitung mit Solarunterstützung. Dies erfordert eine Sanierung der Bäder und Küchen.

4125 Riehen, Stellimattweg 40+44

Eine Wohnung wird derzeit saniert. (Mustersanierung)

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. Fensterersatz. Ersatz der Ölheizung durch Fernwärme.

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 wurde fertiggestellt.

Leider konnten die neuen Räumlichkeiten im 3. + 4. OG noch nicht vermietet werden.

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 Rheinfeld, 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.

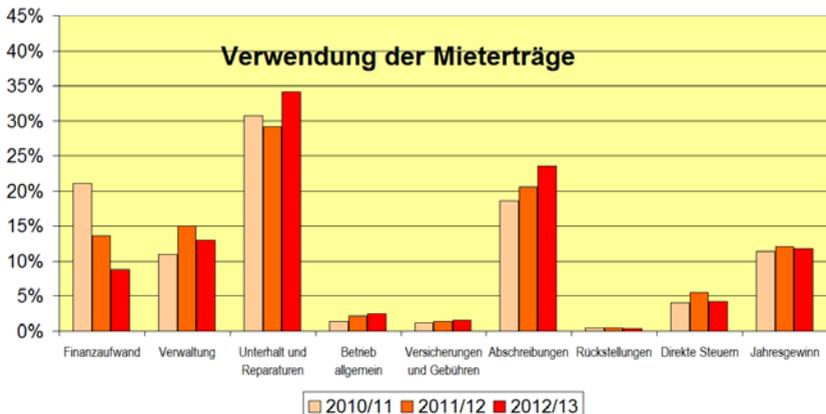
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft.

Wir gehen davon aus, dass wir die Leerstände und die Verwaltungskosten verringern können. Aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes rechnen wir mit Mietzinsreduktionsbegehren. Die Mieteinnahmen sollten sich im Geschäftsjahr 2013/2014 aufgrund der Investitionen (Vollvermietung St. Alban Rheinweg) und der natürlichen Fluktuation erhöhen. Zudem hoffen wir die beiden Leerstände in den Gewerbeimmobilien vermieten zu können.

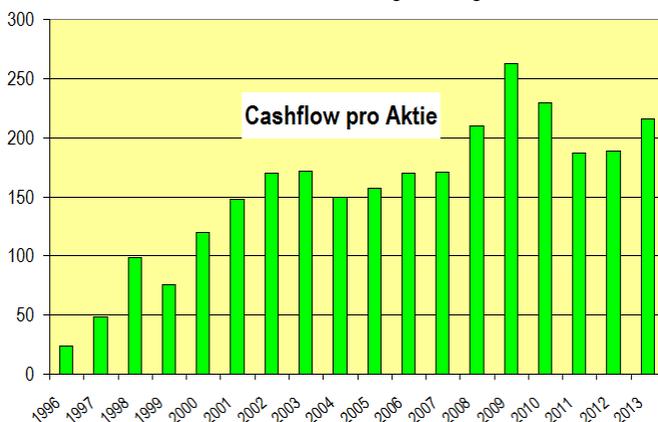
Aufgrund der Fremdkapitalverschuldung von weniger als 60 % halten wir weiterhin Ausschau nach kaufwürdigen Liegenschaften.

Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere Aufmerksamkeit der Optimierung der Verwaltung, der nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Bausubstanz und der Vermietung der verbleibenden Leerstände.



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

		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
18.	Geschäftsjahr 2012/13	CHF 1'897'444	36.1 %	CHF 215.79

(*) Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert (**) Geschäftsjahre mit Kapitalerhöhungen

Liegenschaftsverzeichnis

Gemeinde	Adresse	Eigen-	Er-	Par-	Ge-		Auf-	Heizung	PV
		tums-	werbs-	zellen	bäu-	Bau-	zug/		kWh
		form	jahr	fläche m2	de	jahr	Lift		Jahr
4051 Basel	Holbeinstrasse 19	Alleineig.	2000	666	1	1975	Ja	F	
4051 Basel	Steinenschanze 2	Alleineig.	2007	490	1	1986	Ja	F	
4051 Basel	Steinenschanze 4	Alleineig.	2007	541	1	1972	Ja	F	
4052 Basel	St. Alban-Ring/Rennweg	Alleineig.	2000	3'769	7	1947	Nein	H	
4052 Basel	St. Alban-Rheinweg 178	Alleineig.	2000	494	1	1912	Ja	G	WW
4052 Basel	St. Alban-Rheinweg 180	Alleineig.	2000		1	1970	Ja	G	7
4053 Basel	Delsbergerallee 74	Alleineig.	1999	1'434	2	1917 1940	Nein	G	WW
4053 Basel	Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	Alleineig.	1995	914	3	1942	Ja	F	
4053 Basel	Laufenstrasse 94	Alleineig.	2005	650	2	1930	Ja	G	
4056 Basel	Wattstrasse 6	Alleineig.	1997	306	1	1930	Nein	F	
4057 Basel	Hammerstrasse 102	Alleineig.	2000	3'344	3	1928 1952	Nein	G	
4058 Basel	Bleichstrasse 11	Alleineig.	2006	250	1	1976	Ja	G	
	Hammerstrasse 33-37	Alleineig.	2010	1'043	3	1956	Ja	G	
4125 Riehen	Hörnliallee 69	Baurecht	2000	0	1	1958	Nein	G	30
4125 Riehen	Stellimattweg 40/44	Alleineig.	2000	2'088	3	1957	Nein	G	
	Baselstrasse 5	STWE	2010	0	1	1914	Nein		
4127 Birsfelden	Rheinstrasse 24/26	Alleineig.	2000	1'819	2	1978	Ja	H	
4127 Birsfelden	Sternenfeldstrasse 16	Baurecht	2008	0	1	1974	Ja	G	74
4133 Pratteln	Mattenweg 8	Alleineig.	1995	362	1	1966	Ja	H	
4310 Rheinfelden	Alte Saline 12-14-16	Alleineig.	1998	2'755	3	1992	Ja	G	
4492 Tecknau	Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	Alleineig.	1997	3'018	4	1965 1964	Nein Nein	H H	
	Summen			23'941	43				

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	293'753	211'116	52'560	30'077	242	238
Steinschanze 2	1'429	66	1'363	288'804	0	255'600	33'204	0	188
Steinschanze 4	1'319	1'142	177	265'680	236'460	29'220	0	207	165
St. Alban-Ring/Rennweg	2'857	2'857	0	537'962	527'700	0	10'262	185	
St. Alban-Rheinweg 178	387	387	0	144'120	144'120	0	0	372	
St. Alban-Rheinweg 180	639	639	0	275'544	261'504	14'040	0	409	
Delsbergerallee 74	1'591	975		301'220	188'468		12'600	193	
			617			100'152			162
Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	3'605	2'515	1'090	745'061	485'295	259'766	0	193	238
Laufenstrasse 94	1'023	773	250	127'272	114'523	11'280	1'469	148	45
Wattstrasse 6	861	682	179	143'964	127'824	16'140	0	187	90
Hammerstrasse 102	701	586	115	89'376	74'988	14'388	0	128	125
Parking	2'312	0	2'312	322'140	0	69'750	252'390		
Bleichstrasse 11	674	643	31	133'680	127'680	6'000	0	199	194
Hammerstrasse 33-37	1'718	1'718	0	262'644	229'668	12'684	20'292	134	0
Hörniallee 69	667	667	0	105'022	100'788	0	4'234	151	
Stellimattweg 40/44	1'846	1'846	0	334'128	323'628	0	10'500	175	
Baselstrasse 5	245	183	62	53'400	36'000	13'680	3'720	197	221
Rheinstrasse 24/26	1'274	1'274	0	258'122	224'976	0	33'146	177	
Sternenfeldstrasse 16	3'977	0	3'977	640'000	0	596'560	43'440		150
Mattenweg 8	760	760	0	143'160	143'160	0	0	188	
Alte Saline 12-14-16	2'238	2'118	120	474'972	423'984	9'540	41'448	200	80
Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	1'840	1'800	40	279'168	262'848	0	16'320	146	0
Summen	33'057	22'504	10'553	6'219'192	4'244'730	1'461'360	513'102	189	138

Uebersicht Mietobjekte

Adresse			Wohnungen nach Zimmerzahl							Au tos PP	Ge wer be	Di ver ses	Sum men
			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	Hörmliallee 69		2	5	1			2			10	
		Stellimattweg 40/44		2	20	2	2		7			33	
		Baselstrasse 5						1	2	1		4	
4127	Birs- felden	Rheinstrasse 24/26			16				25			41	
		Sternenfeldstrasse 16						35	4		39		
4133	Pratteln	Mattenweg 8		3	9							12	
4310	Rhein- felden	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	

Summe der Mietobjekte												796
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------

Wohnungen	33	78	150	48	3	3						315
übrige Nutzungen								411	28	42		481

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 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2013	435.2 %	4'351 +	6.5 %

Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2013 + **8.51 %**

(*) 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

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 2013 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.

TESTOR TREUHAND AG

Basel, 3. September 2013

heu



Matthias Heuberger
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Giuseppe Alba
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

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

13 – 1218 – 3

Basel, St. Alban-Rheinweg 178 / 180

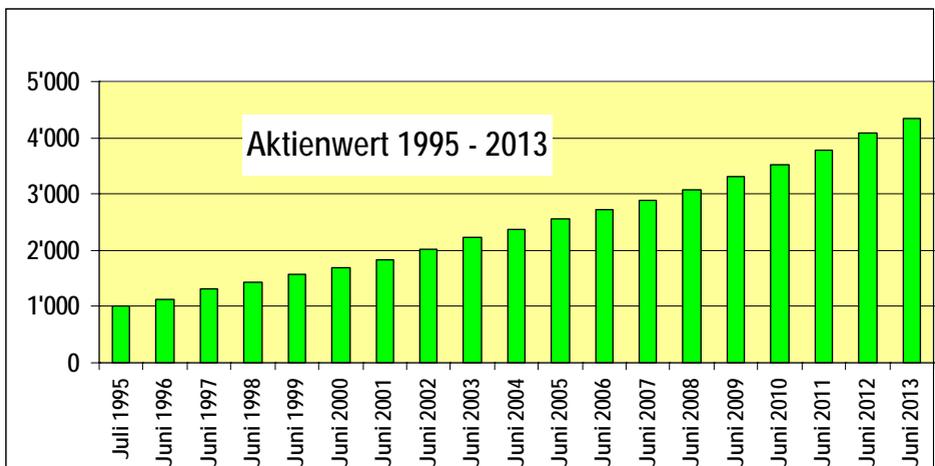


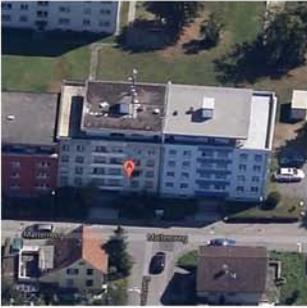
Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2013

Liegenschaften	Buch-	Geb.	Netto-	Brutto-	Summen
	werte				
BL Pratteln	1'650'000	2'026'000	143'160	7.35%	1'947'755
BS Güterstrasse	8'865'000	10'515'000	745'063	6.00%	12'417'710
BS Wattstrasse	1'890'000	2'838'000	143'964	7.25%	1'985'710
BL Tecknau	2'780'000	5'657'000	279'168	7.45%	3'747'221
AG Rheinfelden	4'530'000	8'452'000	474'977	6.50%	7'307'345
BS Delsbergerallee	3'330'000	5'735'000	301'220	6.50%	4'634'151
BL Birsfelden Rheinstr	3'380'000	4'083'000	258'122	6.30%	4'097'181
BS Holbeinstrasse	3'345'000	4'314'000	293'753	6.25%	4'700'045
BS St. Alban Rheinweg	5'285'000	3'649'000	419'664	6.00%	6'994'400
BS St. Alban Ring	6'810'000	10'037'000	537'962	6.50%	8'276'345
BS Hammerstr. 102	4'620'000	7'055'000	411'516	6.75%	6'096'533
BS Riehen Stellimatt	4'110'000	6'042'000	334'128	6.75%	4'950'044
BS Laufenstrasse	1'765'000	3'222'000	127'272	6.10%	2'086'426
BS Bleichstrasse	1'690'000	2'225'000	133'680	6.75%	1'980'444
BS Steinenschanze	7'835'000	11'031'000	554'484	6.25%	8'871'744
BS Riehen Baselstr. 5	825'000	1'236'000	53'400	6.40%	834'375
BS Hammerstr. 33-37	1'200'000	6'114'000	262'646	6.00%	4'377'440
Subtotal	63'910'000	94'231'000	5'474'180	6.42%	85'304'870
BS Riehen-Hörnli	1'240'000	2'216'000	105'012	8.50%	1'235'435
BL Birsfelden Sternenfeld	7'695'000	9'361'000	640'000	9.00%	7'111'111
Zwischentotal	72'845'000		6'219'192	6.64%	93'651'417
	0				-
Photovoltaik-Anlagen	383'800		41'638	10.8%	383'800
Summen	73'228'800	105'808'000	6'260'830	6.66%	
Ertragswertsumme					94'035'217

Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2013

Ertragswertsumme				94'035'217
Abzüge	FK Hypotheken			-49'711'000
	FK Rückstellungen			-120'000
	FK Steuerabgrenzung			-243'342
				-
	FK Kreditoren			-314'355
	übrige Verbindlichkeiten			-122'680
	Derivative Finanzinstrumente			-1'000'000
	Passive Abgrenzung			-101'673
	Latente Steuern	25 % auf Differenz Buchwert/Verkehrswert		-5'297'554
Zuschläge	Flüssige Mittel			936'610
	Forderungen			156'924
	Aktive Abgrenzung			44'861
Subtotal = Innerer Wert der AG				38'263'007
Aktienkapital				8'793'000
Differenz				29'470'007
Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30.6.2013				435.15%
Innerer Wert 30.6.2012				408.39%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr				6.55%





Pratteln, Mattenweg 8



Basel, Güterstrasse/Pfeffingerstrasse



Basel, Wattstrasse



Tecknau



Rheinfelden



Basel, Delsbergerallee



Birsfelden Rheinstrasse



Basel, Holbeinstrasse 19



Basel, Laufenstrasse 94



Basel, St. Alban-Ring / Rennweg



Riehen, Stellimattweg 44



Basel, Hammerstrasse 33, 35, 37