

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

Boris Voirol, Horn (TG)
Dipl. Bankfachmann

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

Mitarbeiterinnen

Lisa Kerst	Liegenschaftsverwalterin
Nicole Manco	Liegenschaftsverwalterin
Michèle Hazler	Buchhaltung
Ramona Urben	Sekretariat

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kurzform	3
Bericht des Verwaltungsrates	4
Zielsetzung der Immo Vision Basel AG	10
Grundsätze der Unternehmensführung	11
Bewertungsgrundsätze	13
Risikobeurteilung	14
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	16
Bericht über das Geschäftsjahr 2017/2018	
Kaufverhandlungen	17
Bewirtschaftungskosten	17
Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle	18
Regionale Wertschöpfung	19
Wertvermehrende Investitionen	19
Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung	19
Photovoltaik Anlagen	20
Entschädigung an den Verwaltungsrat	20
Mitglieder des Verwaltungsrates	21
Jahresrechnung	
Erfolgsrechnung 2017/2018	22
Bilanz per 30. Juni 2018	23
Geldflussrechnung 2017/2018	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
Bewertung	28
Ausblick	
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 2018	42

Das Wichtigste in Kurzform	30.6. 2018	Vor- jahr	Diffe- renz
Wachstum des inneren Werts (%)	5.99	5.96	0.03
Wachstum des IW Ø seit Gründung in %	7.90	8.00	
Mietertrag (Mio CHF)	5.913	6.050	-2.3%
Cash-Flow (Mio CHF)	2.223	2.402	-7.5%
Reingewinn (Mio CHF)	2.414	0.607	297.7%
Eigenkapital (Mio CHF)	25.571	24.484	4.4%
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)	8.793	8.793	0.0%
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	99.099	102.390	-3.2%
davon im Kanton BS	78.9%	75.8%	4.1%
davon im Kanton BL	13.6%	16.8%	-19.0%
davon im Kanton AG	7.2%	7.1%	1.4%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (%)	39.5	44.3	-4.8
Wohnungen (Zahl)	289	313	-24
übrige Mietobjekte (Zahl)	457	482	-25
Gebäude (Zahl)	40	44	-4
Mietflächen (m2)	31 631	33 471	-5.5%
Wohnflächen	20 704	22 504	-8.0%
Geschäftsflächen	10 927	10 967	-0.4%
Parking	389	411	-5.4%
Nutzung nach Sollmieten			
Wohnflächen	70.8%	73.2%	
Geschäftsflächen	25.4%	23.1%	
Parking	3.8%	3.7%	
Parzellenflächen (m2)	21 178	24 196	-12.5%
Mietzinsausfallrate (Leerstände)	7.0%	6.4%	0.59%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	50.29%	33.71%	16.58%
Betriebsgewinnmarge mit Abschr. (EBIT DA)	74.48%	62.87%	11.61%
Betriebsaufwandmarge (TER)	0.59%	0.68%	-0.09%
Eigenkapital-Rendite (ROE)	11.81%	2.71%	9.10%
Gesamtkapital-Rendite (ROIC)	6.16%	2.63%	3.53%

Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärin
Sehr geehrter Aktionär

Im Juli 1995, das heisst vor 23 Jahren, wurde die Immo Vision Basel AG (Immo Vision) mit einem Aktienkapital von CHF 300'000.00 gegründet. Gesellschaftszweck war die sichere sowie ethisch und ökologisch verantwortbare Geldanlage in risikoarme Immobilien, das heisst schwergewichtig in Wohnliegenschaften im mittleren Preissegment, in Basel und in der Region über eine Aktienbeteiligung anstelle von Direktbesitz.

Dabei sollten die Erträge der Gesellschaft nicht ausgeschüttet, sondern für die Rückführung von Hypotheken, für Investitionen in die eigenen Liegenschaften sowie zum Erwerb weiterer Liegenschaften eingesetzt werden. Die auf diese Weise angestrebte Äufnung der Eigenmittel der Gesellschaft sollte die Aktionsfähigkeit der Gesellschaft im Immobilienmarkt erhöhen und ihre Stellung gegenüber kreditgebenden Banken stärken. Für die Aktionäre der Gesellschaft sollte die fehlende Dividendenausschüttung durch die stetige Steigerung des Wertes der Aktien kompensiert werden.

Zu diesem Zweck erwarb die Immo Vision im Gründungsjahr 1995 im Wege der Sachübernahme eine erste Liegenschaft mit zwölf Wohnungen in Pratteln.

Mehrere Kapitalerhöhungen in den Jahren 1997 bis 2010 führten im Jahre 2010 zu einem voll einbezahlten Aktienkapital der Gesellschaft von CHF 8'793'000.00. Diese Kapitalerhöhungen sowie die Thesaurierung der durch die Gesellschaft erwirtschafteten Erträge erlaubten der Gesellschaft im Verlauf der Jahre ihr Immobilienportfolio durch Zukauf attraktiver Liegenschaften, die den strengen Anlagerichtlinien der Gesellschaft genügten, stetig zu erweitern, so dass das Portfolio per Bilanzstichtag 30. Juni 2017 einen Höchststand von 20 Liegenschaften erreichte.

Der sukzessive Zukauf der zwanzig Liegenschaften erfolgte unter strikter Einhaltung der folgenden Anlagekriterien:

- die Schaffung eines Portfolios von Renditeliegenschaften mit Schwergewicht auf Wohnungen und deutlich geringerem Anteil an Gewerberäumen, Ladenlokalen und Büros;
- der Standort der Liegenschaften sollte in Basel-Stadt und in der Region sein;
- die Liegenschaften sollten einen angemessenen Ertrag generieren und zur Vermögensbildung der Aktionäre beitragen;

- die zugekauften Liegenschaften sollten grundsätzlich unter die Kategorie Altbauten mit Wohnungen im mittleren Preissegment fallen;
- die Übernahme sanierungsbedürftiger Liegenschaften sollte nur erfolgen, wenn die Sanierung eine Ertragssteigerung verspricht;
- die hypothekarische Belastung der Liegenschaften sollte 70 % des Marktwertes nicht übersteigen.

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde erstmals in der Geschichte der Gesellschaft eine Liegenschaft verkauft, nämlich die Liegenschaftsparzelle Nr. 35 des Grundbuchs Tecknau, umfassend zwei kleinere Mehrfamilienhäuser zu je zwölf Wohnungen. Grund für diesen Verkauf waren die periphere Lage der Liegenschaft, die eine effiziente Verwaltung stark erschwerte, bevorstehende notwendige und kostspielige Unterhaltsarbeiten, die sich nachteilig auf die Rendite ausgewirkt hätten, sowie der Umstand, dass Investoren, bedingt durch das weiterhin rekordtiefe Zinsumfeld sowie niedrige Renditen in den Anleihemärkten, nach wie vor bereit sind, für Mehrfamilienhäuser fast jeden Preis zu bezahlen, auch wenn dies auf Kosten der Rendite geht. Aus diesen Gründen hat sich der Verwaltungsrat entschieden, ein aus Verkäufersicht äusserst attraktives Kaufangebot für die Liegenschaft in Tecknau anzunehmen und die fragliche Liegenschaft zu verkaufen. Der nach Rückzahlung der auf der Liegenschaft lastenden Hypothek und nach Abzug der Verkaufskosten verbleibende Verkaufserlös wird kurzfristig für die Rückführung von Hypotheken, für Investitionen in den Liegenschaftsbestand sowie längerfristig für den Erwerb neuer Liegenschaften verwendet.

Von den nach dem Verkauf der Liegenschaft in Tecknau durch die Immo Vision per Bilanzstichtag 30. Juni 2018 in ihrem Liegenschaftsportfolio gehaltenen 19 Liegenschaften erfüllen alle die vorgenannten Anlagekriterien. 16 Liegenschaften sind reine Wohnliegenschaften, 1 Liegenschaft besteht aus einem Mehrfamilienhaus und einer separaten grossen Einstellhalle, 1 Liegenschaft umfasst neben einem grösseren Anteil an Wohnungen diverse Ladenlokale, 1 Liegenschaft umfasst Büro- und Gewerberäume und 1 Liegenschaft nur Büroräume. 15 Liegenschaften liegen im Kanton Basel-Stadt, 3 Liegenschaften im Kanton Basel-Landschaft sowie 1 Liegenschaft im Kanton Aargau. 17 Liegenschaften stehen im Volleigentum der Gesellschaft, an 2 Liegenschaften besitzt sie ein selbständiges und dauerndes Baurecht. Baurechtsgeberin ist in beiden Fällen die Einwohnergemeinde Basel-Stadt.

Die Immo Vision hat auch im Geschäftsjahr 2017/2018 wieder mit Erfolg gearbeitet und ein erfreuliches Geschäftsergebnis erzielt. Die massgeblichen Unternehmenskennzahlen konnten auch unabhängig vom Liegenschaftsverkauf erneut verbessert werden.

Der Marktwert der nach dem Verkauf der Liegenschaft in Tecknau noch verbliebenen 19 Liegenschaften belief sich per Bilanzstichtag 30. Juni 2018 auf

CHF 99'099'116.00 (Vorjahr bei 20 Liegenschaften: CHF 102'390'408.00). Rechnet man zum Marktwert der 19 Liegenschaften per Bilanzstichtag 30. Juni 2018 den Nettoverkaufserlös nach Abzug der Verkaufskosten (ohne Steuern) aus dem Verkauf der Liegenschaft in Tecknau von CHF 5'250'375.00 hinzu, so ergibt dies einen Marktwert für die 19 Liegenschaften einschliesslich des Verkaufserlöses der verkauften Liegenschaft per Bilanzstichtag von CHF 104'349'491.00. Berücksichtigt man in diesem Zusammenhang den Gestehungspreis von CHF 3'614'746.00 sowie den Buchwert per 30. Juni 2017 von CHF 2'642'000.00 der verkauften Liegenschaft, so ist daraus ersichtlich, in welchem bedeutenden Umfange das Immobilienportfolio der Immo Vision stille Reserven aufweist.

Die Immo Vision profitierte auch im Berichtsjahr 2017/2018 weiterhin vom tiefen Zinsumfeld und den noch immer rekordtiefen Hypothekarzinsen. Für die vorwiegend auf Libor-Basis abgeschlossenen Hypothekarkredite bezahlte die Gesellschaft einen durchschnittlichen Zinssatz von 1.12 Prozent (Vorjahr: 1.35 Prozent). Dieser durchschnittliche Fremdkapitalzins und die Kosten für die Zinsabsicherung führten im Berichtsjahr zu Vollkosten von durchschnittlich 2.43 Prozent (Vorjahr: 2.57 Prozent).

Die Soll-Mieterträge konnten im Geschäftsjahr 2017/2018 um CHF 97'174.-- auf CHF 6'260'624.-- (Vorjahr: CHF 6'163'450.90 bereinigt um den Wegfall von Tecknau) gesteigert werden, was einer Zunahme von 1.58 Prozent entspricht. Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2018 resultierten die Sollmieterträge zu 71 Prozent aus der Vermietung von Wohnungen zu 25 Prozent aus der Vermietung von Büro-, Gewerbe- und Ladenflächen sowie zu 4 Prozent aus der Vermietung von Parkplätzen in der Autoeinstellhalle an der Hammerstrasse 102 in Basel.

Wiederum auf tiefem Niveau bewegten sich im Berichtsjahr die Wohnungsleerstände, bedingt durch mieterseitige Wohnungswechsel. Davon betroffene Wohnungen konnten jeweils innert kürzester Zeit neu vermietet werden. Zu kurzen Leerständen beigetragen haben neben der Selbstverwaltung der Liegenschaften durch die Gesellschaft auch die nach wie vor sehr tiefe Leerwohnungsquote im Kanton Basel-Stadt, Stand 1. Juni 2018, von 0.7 Prozent (Vorjahr: 0.5 Prozent).

Erfreulich ist zudem, dass nunmehr auch die Gewerbe- und Büroflächen, die nach der Sanierung der Gewerbeliegenschaft Sternenfeldstrasse 16 in Birsfelden über mehrere Jahre leer standen, durch Abschluss eines Mietvertrages mit fester Dauer bis 31. Dezember 2028 und einmaligem Optionsrecht des Mieters zur Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 5 Jahre, vermietet werden konnten, was zu einer weiteren Steigerung der Mieteinnahmen ab dem laufenden Geschäftsjahr führt.

Aus dem Gesellschaftsertrag im vergangenen Geschäftsjahr, wozu auch der Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft in Tecknau beigetragen hat, konnten

im Berichtsjahr in grösserem Umfange Hypotheken zurückbezahlt werden, so dass per Bilanzstichtag 30. Juni 2018 bei einem Hypothekenstand von CHF 39'115'000.00 (Vorjahr: CHF 45'385'000.00) und einem Marktwert der nunmehr 19 Liegenschaften von CHF 99'099'116.00 der Verschuldungsgrad der Gesellschaft einen neuen Tiefststand von 39.47 Prozent (Vorjahr: 44.3 Prozent) erreicht hat. Noch nie in der 23-jährigen Geschichte der Gesellschaft war ihr Eigenfinanzierungsgrad so hoch wie zum Bilanzstichtag 30. Juni 2018. Die Gesellschaft ist damit weiterhin äusserst solide finanziert und deshalb auch ohne weiteres in der Lage, ihr Liegenschaftsportfolio sowohl durch Neuaquisitionen auszubauen als auch durch sinnvolle Investitionen in den Bestand weiterzuentwickeln.

Auch im Geschäftsjahr 2017/2018 waren die intensiven Bemühungen des Verwaltungsrates, das Immobilienportfolio durch Zukauf weiterer Liegenschaften auszubauen, erfolglos.

Das äusserst knappe Angebot an Liegenschaften – insbesondere an Mehrfamilienhäusern – auf dem Immobilienmarkt und die Vielzahl von Kaufinteressenten, die für die meist im Bieterverfahren angebotenen Liegenschaften immer höhere Angebote abgaben, verunmöglichten der Immo Vision den Kauf von weiteren Liegenschaften, die eine angemessene Rendite gewährleisten. Diese Erfahrung der Immo Vision deckt sich mit den Feststellungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) und der Finanzmarktaufsicht (Finma). Danach sind die Preise von Mehrfamilienhäusern in den letzten 10 Jahren um rund 60 Prozent und damit weit stärker gestiegen als jene für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Zudem wurde der Wohnungsmarkt in den letzten 5 Jahren mit Neubauwohnungen geradezu überschwemmt, was gesamtschweizerisch zu rekordhohen Leerständen geführt und die Marktmieten unter Druck gebracht hat. Zwar sind die Leerstände nicht gleichmässig verteilt; sie betreffen vielmehr besonders periphere und schlecht erschlossene Lagen, während sich in den Zentren – so auch in Basel – die Leerstände noch immer auf tiefem Niveau bewegen. SNB und Finma beobachten die Kreditvergabe der Banken in diesem Bereich mit Sorge, zumal viele dieser teuer erworbenen Liegenschaften zu hoch belehnt werden, was diese Kredite anfällig auf Zinsänderungsrisiken macht.

Von alledem ist die Immo Vision nicht betroffen. Die Immo Vision hat ihre Liegenschaften weder zu teuer gekauft noch zu hoch belehnt; alle Liegenschaften der Immo Vision liegen im Zentrum oder zentrumsnah und verkehrstechnisch gut erschlossen im weiterhin prosperierenden Wirtschaftsraum Basel; alle Wohnungen der Immo Vision gehören zum mittleren Preissegment, weshalb die Gesellschaft bisher auch nicht unter der Zunahme der Leerstände, bedingt durch das Überangebot neu erstellter Wohnungen leidet.

Wie schon in den vergangenen Jahren tätigte die Immo Vision im Geschäftsjahr 2017/2018 Investitionen in den Bestand der Liegenschaften. Diese Inves-

tionen, die die Gesellschaft neben dem laufenden Unterhalt der Liegenschaften tätig, dienen der Werterhaltung und der Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Einer der Schwerpunkte bei der umfassenden Sanierung der Liegenschaften liegt in der Verbesserung der Energieeffizienz durch energetische Sanierung der Gebäudehülle und – wo es Sinn macht – durch Installation von Anlagen, die der Gewinnung erneuerbarer Energie dienen, ferner durch die konsequente Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien. So wurden im Berichtsjahr in der Liegenschaft Wattstrasse 6, Basel, alle Fenster erneuert sowie Dämmungsarbeiten durchgeführt und in der Liegenschaft Laufenstrasse 94, Basel, ein Teil der Fenster ersetzt sowie Teile der Fassade und der Balkon auf der Strassenseite saniert.

Weiter ist zu erwähnen, dass für die Liegenschaft Hammerstrasse 102, Basel, seitens des Kantons die Durchführung einer Altlastenuntersuchung verlangt worden ist. Das Untersuchungsergebnis führte dazu, dass das Vorderhaus aus dem Altlastenkataster ausgetragen werden konnte, während auf dem Hinterland keine Schadstoffe festgestellt worden sind, die eine aktuelle Gefahr für das Grundwasser bedeuten, weshalb zur Zeit auch keine Sanierungsmaßnahmen notwendig sind.

Seit nunmehr 8 Jahren bewirtschaftet die Immo Vision ihre Liegenschaften in eigener Regie mit eigenem Personal. Vier Mitarbeitende, die zusammen 230 Stellenprozent versehen, verwalten die Liegenschaften der Gesellschaft. Diese Selbstverwaltung des Liegenschaftenportfolios durch das gut eingespielte und sachkundige Team hat sich im Berichtsjahr erneut bewährt. Der Liegenschaftsunterhalt erfolgt zeitnäher und ist deshalb effizienter und kostengünstiger und auch die Leerstände bei Mieterwechsel fallen deutlich kürzer aus als bei einer Fremdverwaltung. Der Verwaltungsrat dankt den Mitarbeitenden in der Liegenschaftsverwaltung auch an dieser Stelle für ihren engagierten und professionellen Einsatz.

Unter den gegebenen Umständen ist der Verwaltungsrat zuversichtlich, dass auch das neue Geschäftsjahr für die Immo Vision erfolgreich verlaufen wird. Im Hinblick auf das Immobilienportfolio der Gesellschaft, das zur Hauptsache gut unterhaltene Altbauwohnungen im mittleren Preissegment an zentralen und verkehrstechnisch günstigen Lagen umfasst, dürfte die Immo Vision durch die weiterhin steigende Zahl leerstehender Mietwohnungen wenig betroffen sein, zumal es sich bei den leerstehenden Wohnungen – schweizweit gegen 72.000 Einheiten, die einer Leerstandsquote von 1.6 Prozent entsprechen – mehrheitlich um Neubauwohnungen in Agglomerationslagen handelt, während sich in den städtischen Zentren an der Wohnknappheit bisher kaum etwas geändert hat und sich auch weiterhin kaum etwas ändern wird.

Die Immo Vision kann im laufenden Geschäftsjahr auch weiterhin von den extrem tiefen Zinssätzen profitieren, nachdem sich die Europäische Zentralbank (EZB) dahin geäußert hat, frühestens im 4. Quartal 2019 eine erste leichte Anhebung des Zinssatzes von derzeit 0 Prozent vorzusehen, was auch der

Schweizerischen Nationalbank die Hände bindet, zu einem früheren Zeitpunkt den Leitzins zu erhöhen. Der Verwaltungsrat wird sich deshalb vermehrt Gedanken darüber machen, ob und wie die Immo Vision durch Eingehen längerfristiger Zinsbindungen auch weiterhin von diesen tiefen Zinsen profitieren kann.

Für den Verwaltungsrat schwieriger abzuschätzen ist die Frage, wie sich die 4 Wohn-Initiativen, die vom Basler Stimmvolk in der Abstimmung vom 10. Juni 2018 angenommen worden sind, in ihrer Umsetzung und praktischen Handhabung auf die Immo Vision auswirken werden.

So verlangt die Initiative "Wohnen ohne Angst vor Vertreibung (Wohnschutzinitiative)" per Verfassungsänderung bei Leerwohnungsbeständen von 1.5 Prozent oder weniger eine Bewilligungspflicht für Renovationen und Umbauten sowie für den Abbruch von bezahlbaren Wohnungen. Die Initiative "Recht auf Wohnen" will in der Kantonsverfassung das Recht verankern, dass in Basel-Stadt wohnhafte und angemeldete Personen zu einem tragbaren Mietzins ihrem Bedarf entsprechenden Wohnraum finden. Die Initiative "Mieterschutz beim Einzug" verlangt, dass durch entsprechende Gesetzesanpassungen bei einer Leerwohnungsquote von 1.5 Prozent oder weniger der Vermieter dem Mieter per Formular den Mietzins des Vormieters bekanntzugeben hat und eine Mietzinserhöhung begründen muss. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt hat inzwischen das Gesetz zur Einführung des Zivilgesetzbuches entsprechend ergänzt und im Hinblick auf die aktuelle Leerwohnungsquote von 0.7 Prozent die Einführung der Formularpflicht für Vermieter ab 1. November 2018 beschlossen. Mit der Initiative "Mieterschutz am Gericht" soll schliesslich das Gesetz über die Gerichtsgebühren dahin angepasst werden, dass bei Mietstreitigkeiten am Zivil- und Appellationsgericht die Gerichtsgebühren auf maximal CHF 500.00 begrenzt und Parteientschädigungen an die Gegenpartei ausgeschlossen sind.

Der Verwaltungsrat erachtet insbesondere die Wiedereinführung einer befristeten Bewilligungspflicht verbunden mit einer Mietzinskontrolle für Renovationen und Umbauten sowie für den Abbruch von bezahlbarem Wohnraum bei einem Wohnungsleerstand von 1.5 Prozent oder weniger für die Immo Vision als besonders nachteilig, auch wenn die Gesellschaft zur Zeit weder den Abbruch einer Liegenschaft noch grössere Umbauten plant. Diese Initiative unterbindet mit ihrer Stossrichtung die Freiheit des Liegenschaftseigentümers, grössere Investitionen in den Bestand und die Werterhaltung der Liegenschaften zu tätigen, insbesondere auch in deren energetische Sanierung. Damit steht sie in einem Zielkonflikt zu anderen Verfassungs- und Gesetzesbestimmungen, welche den Liegenschaftseigentümer dazu anhalten, die Energieeffizienz der Gebäude bei Renovationen und Umbauten zu verbessern. Der Verwaltungsrat hofft, dass der Gesetzgeber dieses Dilemma klar zugunsten der Energieeffizienz entscheidet.

Basel, im September 2018

Hans-Rudolf Roth
Präsident des Verwaltungsrates

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 Altliegenschaften in der Nordwestschweiz, vorzugsweise reine Wohnhäuser oder Liegenschaften mit hohem Wohnanteil, sowie - bei entsprechendem Potential - auch Büro- und Gewerbeobjekte.

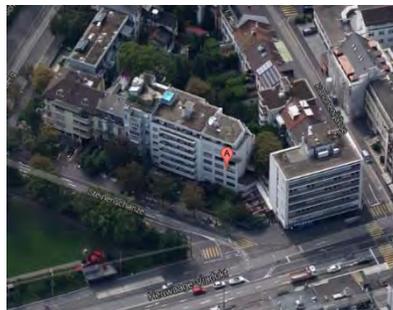
Es können auch neue Wohnbauten erstellt werden.

Mit dem Kauf von Altliegenschaften, 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:

1. Die Stimmrechtsaktien (Nennwert CHF 100.-)
werden von folgenden Aktionären gehalten: (Familie H.-R. Roth, S. Schmid und U.Schröer). Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50 % der Stimmen.
2. Die Namenaktien (Nennwert CHF 1000.-)
diese sind bei über 208 (VJ 207) Aktionären 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 Überschüsse nicht ausgeschüttet, sondern wie folgt eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken
- Investitionen in den eigenen Liegenschaftsbestand
- 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. 4 Mitarbeiterinnen decken ein Pensum von 230% ab.

Finanzierung

Die Immo Vision Basel AG beabsichtigt, ihre Liegenschaften langfristig nur mit 1. Hypotheken zu belasten. Dies bedeutet, dass die Liegenschaften 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.

Basel, Wattstrasse



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 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.

Derzeit werden am Markt aufgrund der Negativzinsen teilweise deutlich höhere Preise bezahlt, als man als nachhaltige Verkehrswerte bezeichnen könnte. Die Agios der Immobilienfonds erreichen neue Höchstwerte. Wir halten jedoch an unserer konservativen, langfristigen Berechnung des Inneren Wertes fest.

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 **mehrheitlich 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. Bei einer sich verschlechternden Wirtschaftslage können oder müssen sich Wohnungssuchende nach abwärts orientieren – wo unser Wohnungsangebot grossmehrheitlich positioniert ist.

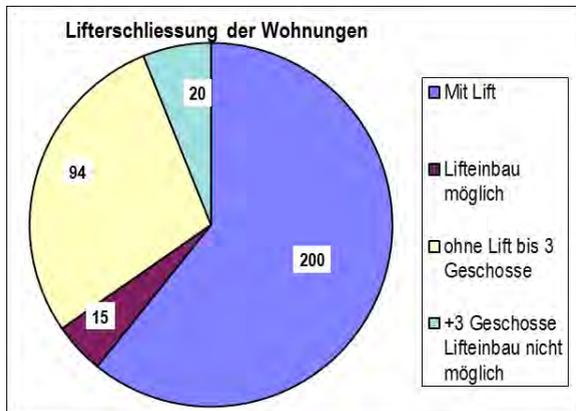
Fremdkapitalzinsen: Dieses Risiko kann – auf Zeit - mit Festhypotheken und/oder mit Absicherungsgeschäften begrenzt werden, was zum Teil aber mit erheblichen Kosten verbunden ist. Festhypotheken waren schon immer ein Teil unserer Hypothekenstrategie. Auch wenn diese Form von Absicherung einfach ist, 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.

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 gezielten Investitionen sind wir bestrebt, unsere Liegenschaften auf dem neuesten Stand zu halten, insbesondere im Bereich der Energieeinsparung und der Infrastruktur.

Erdbebenrisiko: Im Jahre 2011 haben wir eine Erdbebenversicherung abgeschlossen.

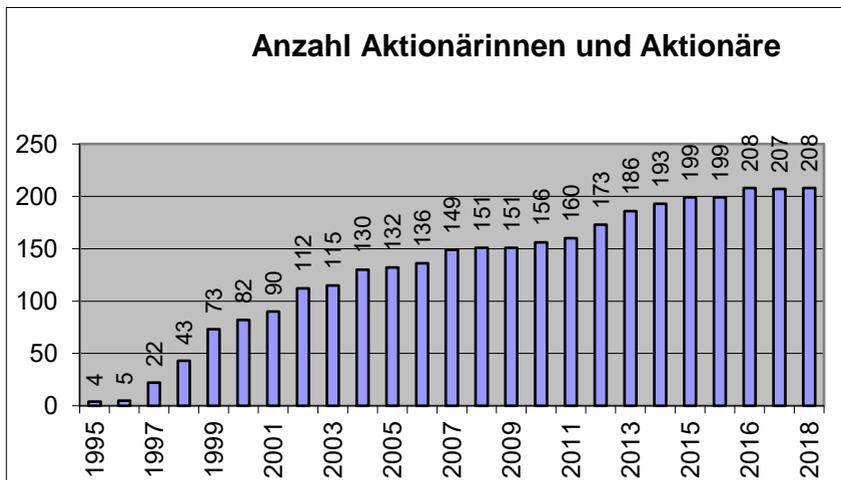
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

Erfreulicherweise nimmt die Zahl der Aktionärinnen und Aktionäre stetig zu.

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. Aufgrund der aktuellen Marktsituation finden nur wenige Transaktionen statt, und die Abwicklung kann nicht immer kurzfristig erfolgen.

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



Bericht über das Geschäftsjahr 2017/18

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

Die Darstellung der Buchhaltung entspricht den neuen Buchhaltungsvorschriften.

Aufgrund der derzeit recht hohen Preise für Immobilien, und der begrenzten Ausichten auf Wertsteigerungen haben wir die Liegenschaften in Tecknau verkauft.

Der um die Abschreibungen bereinigte Buchwert unseres Immobilien-anlagevermögens reduzierte sich auf CHF 66.662 Mio (im Vorjahr 70.509 Mio). Die Mieteinnahmen betrugen auf CHF 5.9 Mio (im Vorjahr CHF 6.05 Mio), der Cash Flow erhöhte sich auf CHF 2.2 Mio (im Vorjahr CHF 2.4 Mio)

Der Finanzaufwand konnte trotz Absicherungskosten reduziert werden.

Die Fremdfinanzierung hat wiederum deutlich von CHF 45.4 Mio. auf CHF 39.1 Mio abgenommen. Die Verschuldungsquote gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften, liegt mit 39.5 % (im Vorjahr 44.3 %) sehr tief.

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

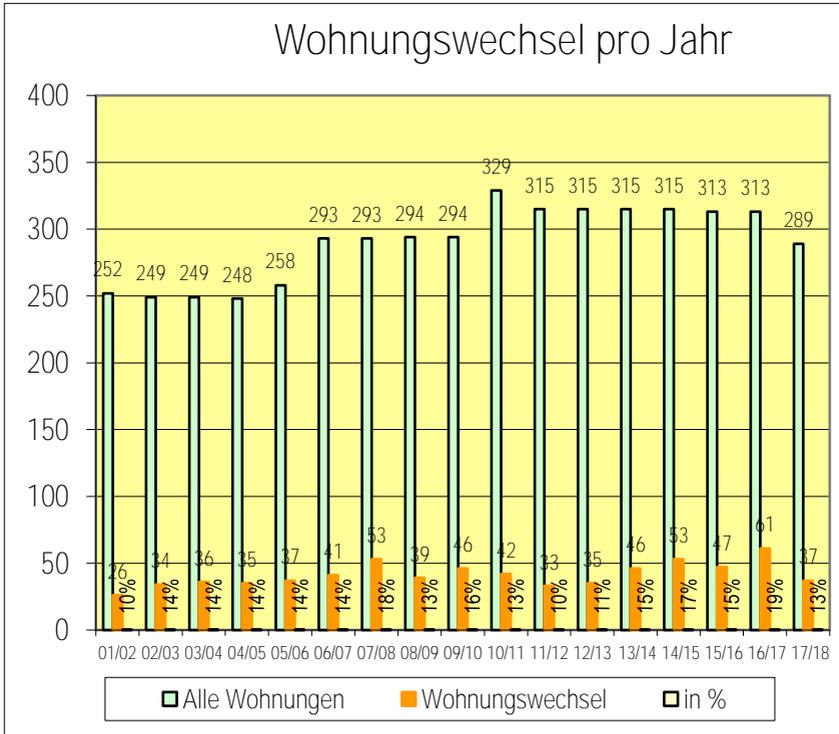
Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft. Käufe kamen jedoch aus Renditeüberlegungen nicht zustande.

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 37 Wechseln bei 289 Wohnungen. Die Mietfluktuation betrug 13 % des Wohnungsbestandes (im Vorjahr 19 %), was eine mittlere Verweildauer von 6 Jahren ergibt. In diesen Zahlen sind auch diejenigen Wohnungswechsel enthalten, bei denen bestehende Mietparteien eine Nachmietpartei stellen, d.h. vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen konnten.



Leerstände: Die Wiedervermietungssituation kann bei den Wohnungen als gut bezeichnet werden. Der Gewerberaum im 4. OG im Sternfeld konnte jedoch per 1 Januar 2019 vermietet werden. Die kleinen Büro- und Lagerflächen an der Sternfeldstrasse wurden alle vermietet.

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:

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Wertvermehrung WV	0	600 000	1 300 000	71 925
Wererhaltung WE	1 519 197	1 415 242	1 537 312	1 743 107
Subtotal WV+WE	1 519 197	2 015 242	2 837 312	1 815 032
Betriebskosten	123 952	56 209	106 552	266 307
Versicherungen	62 433	110 151	89 751	81 867
Verwaltung	591 935	704 123	711 697	632 675
Summe	2 297 517	2 885 726	3 745 312	2 795 881
in % der Mieten	37.97%	47.69%	65.06%	48.94%

Wertvermehrende Investitionen

Die einfachen Dämmmassnahmen (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.

Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung

Seit dem 1.7.2010 erfolgt die Geschäftsführung und die Liegenschaftsverwaltung durch die Gesellschaft selber. Wir haben dazu vier Mitarbeiterinnen, unter der Leitung von Herrn H. R. Roth, eingestellt. Als Vorteil sehen wir den direkten Kontakt mit den Mietparteien, was uns eine rasche Reaktion auf entstehende Probleme ermöglicht und zu einer Verbesserung der Qualität führt.

Photovoltaik Anlagen

Wir haben 4 Anlagen in Betrieb.
Riehen, Hörnliallee; Basel, St. Alban-Rheinweg;
Birsfelden, Rheinstrasse und Sternenfeld.

Hörnliallee Riehen



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 belief sich die pauschale Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2017/2018 **auf insgesamt CHF 100'000 (im Vorjahr CHF 100'000)**.

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.

Fortsetzung auf Seite 28

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
Vorstandsmitglied im Baselbieter Heimatschutz

Boris Voirol

Geboren 1967, Schulen und Banklehre in Basel
Eidg. Dipl Bankfachmann
Über 30 Jahren im Immobiliengeschäft bei der Credit Suisse und Thurgauer Kantonalbank tätig.
Stiftungsratspräsident Stiftung Habitat, Basel

Erfolgsrechnung 1.7.2017 bis 30.6.2018

		2017/18 CHF	Vorjahr CHF	Verän- derung
Ertrag				
Mietertrag		5 913 280	6 050 617	-2.3%
Ertrag Photovoltaik		39 246	47 090	-16.7%
Uebriger Ertrag		32 002	32 589	
Umsatz		5 984 528	6 130 295	-2.4%
Betriebsaufwand				
Personalaufwand	(1)	-277 600	-336 837	-17.6%
Verwaltung	(2)	-314 335	-367 288	-14.4%
Unterhalt und Reparaturen	(3)	-1 519 197	-1 415 242	7.3%
Betrieb allgemein	(4)	-123 952	-56 209	120.5%
Versicherungen / Gebühren	(5)	-62 433	-110 152	-43.3%
Abschreibungen Immobilien	(6)	-1 678 700	-1 795 700	-6.5%
Wertberichtigung	(7)	-	-	
Subtotal Betriebsaufwand		-3 976 217	-4 081 428	-2.6%
Betriebserfolg		2 008 311	2 048 868	-2.0%
Finanzertrag		8	12	
Finanzaufwand	(8)	-1 526 774	-1 174 094	30.0%
A.O. Ertrag	(9)	2 543 112	-29 595	0%
Nicht betrieblicher Erfolg		1 016 346	-1 203 677	-184%
Gewinn vor Steuern		3 024 657	845 191	257.9%
Direkte Steuern	(10)	-609 700	-238 200	156.0%
Jahresgewinn		2 414 957	606 991	297.9%

Fussnoten (1) bis (10) siehe Seite 25

Bilanz per 30. Juni 2018

AKTIVEN	Per 30.06.2018		Per 30.06.2017	
UMLAUFVERMÖGEN	CHF	CHF	CHF	CHF
Flüssige Mittel	759 245.13		1 412 528.73	
Forderungen Mieter	12 688		14 539	
Übrige kurzfristige Forderungen	4		4	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	549 832		2 300	
Total Umlaufvermögen		1 321 769		1 429 372
ANLAGEVERMÖGEN				
Finanzanlagen	349 978		350 000	
Mobile Sachanlagen	342 300		366 000	
Immobilien Sachanlagen	66 662 000		70 509 000	
Total Anlagevermögen		67 354 278		71 225 000
Bilanzsumme		68 676 047		72 654 372
PASSIVEN				
FREMDKAPITAL				
Verbindlichkeiten	193 726		69 532	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	210 000		610 000	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	622 705		636 892	
Passive Rechnungsabgrenzung	1 174 445		349 200	
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 200 877		1 665 624
Hypotheken	39 115 000		45 385 000	
Rückstellungen	1 789 000		1 120 000	
Total langfristiges Fremdkapital		40 904 000		46 505 000
EIGENKAPITAL				
Aktienkapital	8 793 000		8 793 000	
Kapitalreserve	2 387 476		2 387 476	
Gesetzliche Reserve	631 000		600 000	
Freie Reserve	12 672 000		12 096 000	
Bilanzgewinn	2 415 228		607 271	
Eigene Aktien	-1 327 534			
Total Eigenkapital		25 571 170		24 483 748
		68 676 047		72 654 372

Geldflussrechnung 2017/18

	2017/18	2016/17
	CHF	CHF
BETRIEBSTÄTIGKEIT		
Jahresgew inn	2 414 957	606 991
Abschreibungen Liegenschaften + PVA	1 678 700	1 795 700
Wertberichtigung	-450 000	-
Abschreibungen Fusions-/Organisationskosten	-	-
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte	-	-
Bildung von Rückstellungen	669 000	
Buchgew inn aus Verkauf von Sachanlagen	-2 089 467	
CASH FLOW	2 223 189	2 402 691
Veränderung Nettoumlaufvermögen		
Forderungen Mieter	1 851	65 760
übrige kurzfristige Forderungen	-	18 324
Aktive Rechnungsabgrenzung	-547 532	50 924
Passive Rechnungsabgrenzung	825 245	79 174
Übrige Verbindlichkeiten	110 008	-164 964
GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT	2 612 761	2 451 910
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen Liegenschaften + PVA	-	-600 000
Devestitionen in Finanzanlagen	4 731 489	-
Geldfluss Investitionstätigkeit	4 731 489	-600 000
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Rückzahlung Hypotheken	-6 670 000	-660 000
Kauf eigene Aktien	-1 327 534	-
GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-7 997 534	-810 000
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		
Flüssige Mittel-kurzf. Bankschulden Anfangs Jahr	1 412 529	370 619
Flüssige Mittel-kurzf. Bankschulden Ende Jahr	759 245	1 412 529
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	-653 284	1 041 910

Bilanzgewinn	CHF	CHF
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung	2017/2018	2016/2017
Gew innvortrag	271	281
Jahresgew inn	2 414 957	606 991
Bilanzgew inn	2 415 228	607 271

Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:

	2017/2018	2016/2017
Zuw eisung an die gesetzliche Reserve	121 000	31 000
Zuw eisung an die freie Reserve	2 294 000	576 000
Vortrag auf neue Rechnung	228	271
Bilanzgew inn	2 415 228	607 271

Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung

- (1) Die Personalkosten umfassen Löhne und Sozialabgaben
- (2) Verwaltung der Liegenschaften und der AG, VR-Honorare, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.
- (3) Unterhalt und Reparaturen in Wohnungen, Liegenschaften und der Umgebung (z.B. 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) Aufgrund der Vermietung des Leerstandes wurde die im Vorjahr für die Liegenschaft Sternenfeld vorgenommene Wertberichtigung teilweise aufgelöst.
- (8) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen sowie Zinsabsicherungskosten. Zudem eine Rückstellung für Derivate Produkte.
- (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

Firma und Sitz des Unternehmens

Die Aktiengesellschaft Immo Vision Basel AG hat ihren Sitz an der Bruderholzallee 169 in 4059 Basel

Zweck:

Übernahme und Verkauf sowie Verwaltung von Sachwerten. Die Gesellschaft kann Grundeigentum erwerben und veräussern.

Rechnungslegung:

Die Jahresrechnung 2017/18 wurde nach den neuen Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts 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 Ver-träge 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 ungenü-gende 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. Für allgemeine Risiken und drohende Verluste für die eingegangenen Verpflichtungen aus deri-vativen Finanzinstrumenten wurden in den Vorjahren Rückstellungen gebildet. Diese wurden im Berichtsjahr auf CHF 1'500'000.-- erhöht.

Aufgrund der Negativzinsen welche die Schweizerische Nationalbank einführt, sind die Wieder-beschaffungswerte überdurchschnittlich gestiegen und die zu zahlenden Kosten stark gestiegen.

Laufende derivate Finanzinstrumente per Bilanzstichtag	30.06.2018	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	1'613'796	2'014'150
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	1'503'081	1'986'636
erstmal kündbar per 28.6.2022		
SWAP CHF 5 Mio zu 2.52% bis 08.03.2040	1'870'703	2'273'852
erstmal ordentlich kündbar per 12.02.2020		
Negativer Wiederbeschaffungswert per Bilanzstichtag	4'987'580	6'274'638

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

	2018	Vorjahr
Liegenschaften		
Bilanzwert	CHF 65'891'000	69'726'000
Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen	CHF 65'256'880	69'106'880
Stand Hypotheken:	CHF 39'325'000	45'995'000
verpfändete Bankkonti	CHF 349'978	350'000

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

	2018	Vorjahr
Brandversicherungswerte		
Immobilien	CHF105'704'000	110'842'000

Energie-Contracting

Die Gesellschaft hat bei einzelnen Liegenschaften Energie-Contracting-Verträge mit den Industriellen Werken Basel abgeschlossen. Aus diesen Verträgen bestehen langfristige Abnahme- und Finanzierungsverpflichtungen.

Die Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

	2017
Genehmigtes Aktienkapital	
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.

Die Personalvorsorge wird über eine Sammelstiftung abgewickelt. Am Bilanzstichtag bestehen wie im Vorjahr keine Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung.

Zusammensetzung liberiertes Aktienkapital		2018
7'990 Namenaktien	nominal zu CHF 100	CHF 799'000
7'994 Namenaktien	nominal zu CHF 1'000	CHF 7'994'000
Total		CHF 8'793'000

Eigene Aktien

Bestand am 1.7.2017	0	Der Erwerb eigener Aktien ist auf 10 % des Aktienkapitals beschränkt (OR 659).
Käufe / Verkäufe	234	
Bestand am 30.6.2018	234	

Verkehrswerte der Liegenschaften per 30. Juni 2018

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.

Bewertung

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 der gewogene durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatz von 6.36 (Vorjahr 6.35%). (Siehe Berechnung Seite 42)

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.

Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

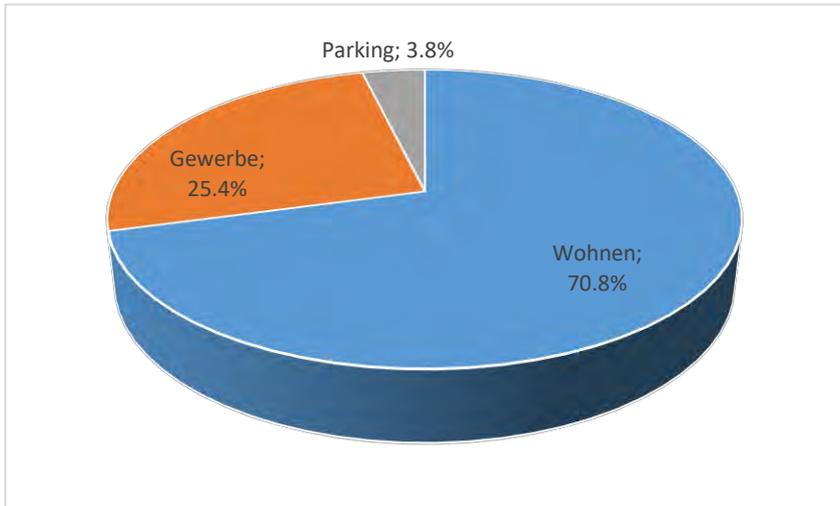
Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft.

Wir gehen davon aus, dass wir die Leerstände und die Verwaltungskosten verringern können. Aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes auf 1.50 % rechnen wir mit weiteren Mietzinsreduktionsbegehren. Die Mieteinnahmen werden sich im Geschäftsjahr 2018/2019 trotz der Investitionen und der natürlichen Fluktuation per Saldo kaum erhöhen.

Aufgrund der Fremdkapitalverschuldung von weniger als 50 % 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.

Aufteilung nach Nutzungsarten



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 Libor - Hypotheken und Festhypotheken.

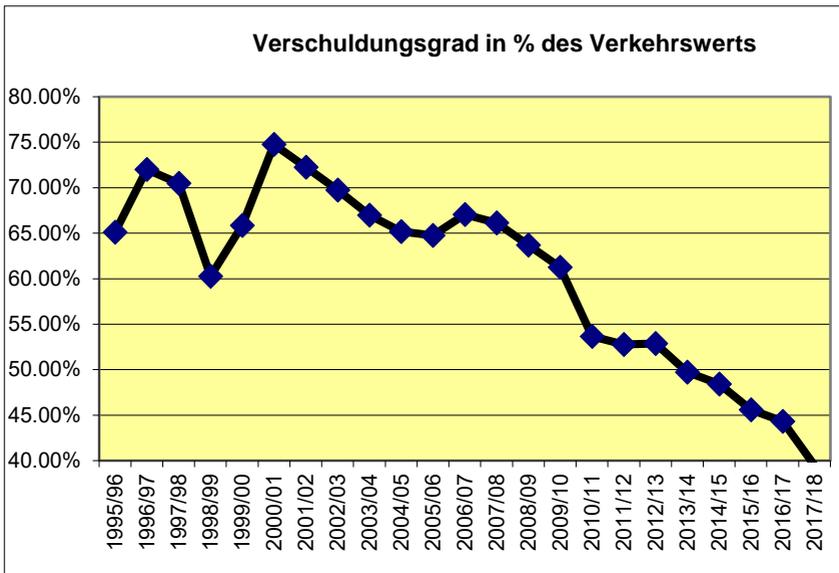
Zinsabsicherungsgeschäfte: Um die in Zukunft möglichen Zinserhöhungsrisiken zu begrenzen, haben wir ab dem Geschäftsjahr 2005-06 begonnen einen Teil der zukünftigen Zinsen abzusichern.

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.

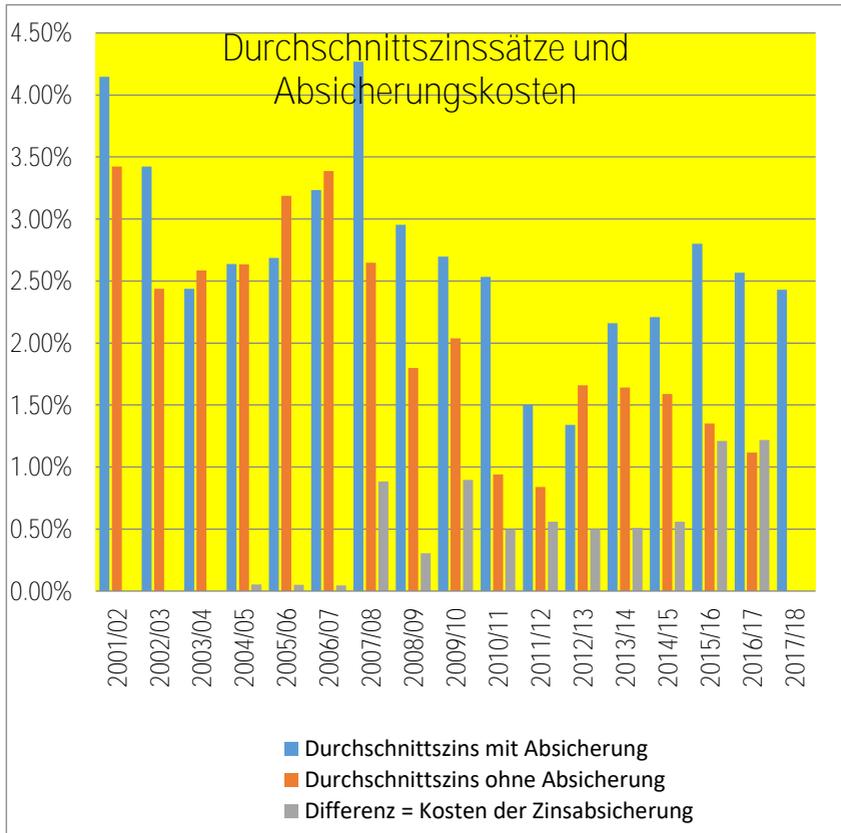
Um die Kosten der Zinsabsicherung möglichst tief zu halten, sind wir unterschiedliche Absicherungsgeschäfte eingegangen.

Verschuldungsgrad: Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dieser ging aufgrund von Amortisationen auf 39.5 % zurück (VJ 44.3 %). 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) betrug 2.43% (im Vorjahr: 2.57%).

Mit Absicherungen haben wir im Geschäftsjahr 2004/05 begonnen. Ohne die Absicherungskosten lag die durchschnittliche Verzinsung bei 1.12 % (im Vorjahr: 1.35%). Die Absicherung kostete rund 1.31 % des durchschnittlichen Fremdkapitals (im Vorjahr 1.21%).



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.

Entwicklung in unseren Liegenschaften 2017/2018

4133 Pratteln, Mattenweg 8

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen
Planung: keine weitere Investitionen geplant

4053 Basel, Güterstr. 170+172/Pfeffingerstr. 53

vollvermietet / Ergänzung restliche Taubenabwehr Güterstrasse,
Wohnungstüren ersetzt Pfeffingerstrasse 53 inkl. Malerarbeiten Treppenhaus
Planung: Investitionen im Zusammenhang mit Neu-Vermietung des Restaurants im EG

4056 Basel, Wattstr. 6

vollvermietet / Fenstersanierung sowie neue Wohnungstüren durchgeführt
Planung: keine weitere Investitionen geplant

4492 Tecknau, Dorfstr. 2+4/Hauptstr. 22+24

Verkauft per 31.10.2017

4310 Rheinfelden, Alte Saline 12-16

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen
Planung: Rasenersatz

4053 Basel, Delsbergerallee 74

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen
Planung: Es sind keine weitere Massnahmen geplant

4127 Birsfelden, Rheinstr. 24+26

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen
Planung: Es sind keine weitere Massnahmen geplant

4051 Basel, Holbeinstr. 19

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen
Planung: Es sind keine weitere Massnahmen geplant

4052 Basel, St. Alban-Rheinweg 178/180

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen
Planung: Es sind keine weitere Massnahmen geplant

4052 Basel, St. Alban-Ring 162-166 / Rennweg 75-81

1 x 3-ZWG 1.OG nach Komplettanierung frei
- 1x Wohnungs-Komplettanierung nach 31jähriger Mietdauer.
neuer Velounterstand erstellt
Planung: Sanierung der Fassaden sowie Balkonerweiterung, Heizung

4057 Basel, Hammerstr. 102

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen
Planung: Es sind keine weitere Massnahmen geplant

4125 Riehen, Stellimattweg 40+44

1x 4-ZWG 3.OG ab sofort frei & 1x 3-ZWG nach Komplettanierung frei
- 1x Wohnungs-Komplettanierung nach 57jähriger Mietdauer
Planung: Es sind keine weitere Investitionen geplant

4053 Basel, Laufenstr. 94

vollvermietet / Ersatz Fenster an Strassenfassade (subventioniert)
Planung: Die Baulücke über den Garagen soll überbaut werden.

4058 Basel, Bleichstr. 11

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen
Planung: Es sind keine weitere Investitionen geplant

4051 Basel, Steinenschanze 2+4

1x Büro im EG ab sofort frei (Steinenschanze 2 ist mit einem langjährigen Mietvertrag an TeleBasel vermietet) / Reparatur Kälteanlage Lüftung
Planung: Es sind keine weitere Investitionen geplant

4125 Riehen, Hörnliallee 69

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen
Planung: Es sind keine weitere Investitionen geplant

4127 Birsfelden, Sternenfeldstr. 16

Gewerbefläche im 3.OG per 1.1.2019 vermietet.
neue Briefkastenanlage installiert
Planung: Fassadenreinigung

4057 Basel, Hammerstr. 33-37

vollvermietet / Kellerdeckenisolation und Ersatz Garagentorhydraulik sowie 1 Wohnungs-Komplettanierung nach Todesfall
Planung: Es sind keine weitere Investitionen geplant

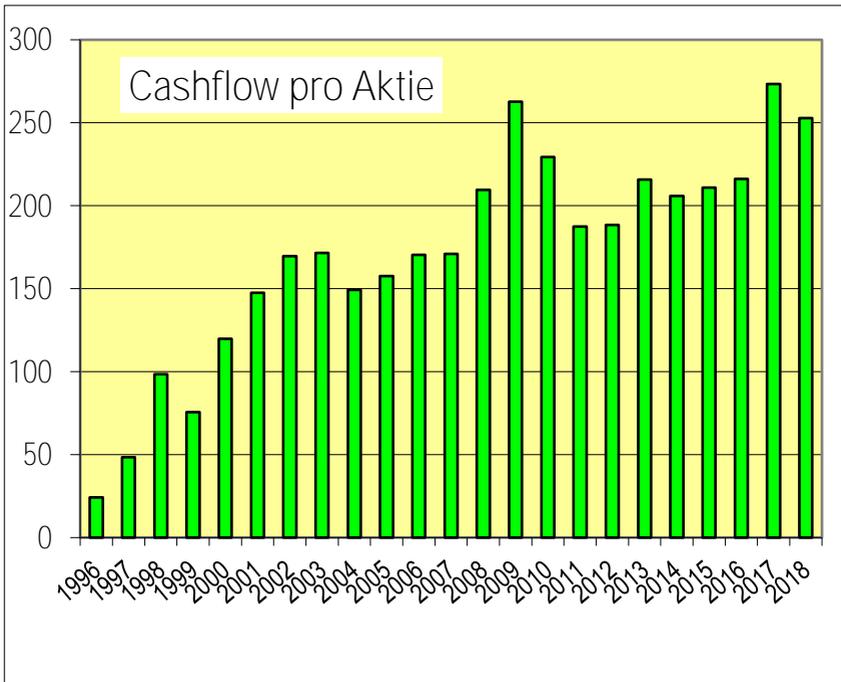
4125 Riehen, Baselstr. 5

vollvermietet / keine wesentliche Investitionen
Planung: Es sind keine weitere Investitionen geplant

4051 Basel, Kanonengasse 27

vollvermietet (die Liegenschaft wurde komplett an die Uni Basel mit mehrjährigem Vertrag vermietet) / keine wesentliche Investitionen

Planung: Es sind keine weitere Investitionen geplant



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
19. Geschäftsjahr 2013/14	CHF 1'809'396	32.4 %	CHF 205.78
20. Geschäftsjahr 2014/15	CHF 1'854'374	32.5 %	CHF 210.89
21. Geschäftsjahr 2015/16	CHF 1'900'121	33.0 %	CHF 216.09
22. Geschäftsjahr 2016/17	CHF 2'402'690	39.0 %	CHF 273.25
23. Geschäftsjahr 2017/18	CHF 2'223'189	37.1 %	CHF 252.84

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

(**) Geschäftsjahre mit Kapitalerhöhungen

Liegenschaftsverzeichnis

Gemeinde	Adresse	Eigentum	Erwerb Jahr	Parzellen Fläche m ²	Ge- bau- de	Bau Jahr	Auf- zug/ Lift	Hei- zung	IWB Contr.	PV kWh
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		
4051 Basel	Kanonengasse 27	Alleineig.	2015	255	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	2024	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	2030	WW
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	Bleichestrasse 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		34
4125 Riehen	Stellimattweg 40/44	Alleineig.	2000	2 088	3	1957	Nein	G	2020	
	Baselstrasse 5	STWE	2010	0	1	1914	Nein			
4127 Birsfelden	Rheinstrasse 24/26	Alleineig.	2000	1 819	2	1978	Ja	F		31
4127 Birsfelden	Sternenfeldstrasse 16	Baurecht	2008	0	1	1974	Ja	G	2025	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	VERKAUFT									
Summen						21 178	40			

146

IWB Contracting: Laufzeit des Vertrags mit den Industriellen Werken, Basel
Baurecht: Hörnliallee bis 31. Januar 2038; Sternenfeld bis 30. Juni 2052

Objektangaben

Adresse	Mietflächen m2			Sollmieten CHF/pa				CHF	
	Summe	Wohnen	Gewerbe	Summe	Wohnen	Gewerbe	Parkplätze	je m2/pa	
								Wohn.	Gew.
Holbeinstrasse 19	1 094	873	221	299 043	207 766	61 200	30 077	238	277
Steinenschanze 2	1 429	66	1 363	298 886		264 541	34 345		194
Steinenschanze 4	1 319	1 142	177	310 933	282 433	28 500		247	161
Kanonengasse 27	414		414	96 624		96 624			233
St. Alban-Ring/Rennweg	2 857	2 857	0	575 885	551 622	14 001	10 262	193	
St. Alban-Rheinweg 178	387	387	0	144 120	144 120			372	
St. Alban-Rheinweg 180	639	639	0	269 361	255 360	14 001	0	400	
Delsbergerallee 74	1 591	975		354 418	173 578		10 440	178	
			617			170 400			276
Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	3 605	2 515	1 090	745 656	479 598	266 058		191	244
Laufenstrasse 94	1 023	773	250	131 547	118 512	11 280	1 755	153	45
Wattstrasse 6	861	682	179	148 680	127 860	20 820		187	116
Hammerstrasse 102	701	586	115	112 368	92 700	19 668		158	171
Parking	2 312	0	2 312	308 478		69 750	238 728		
Bleichstrasse 11	674	643	31	138 912	132 912	6 000		207	194
Hammerstrasse 33-37	1 718	1 718	0	289 586	256 610	12 684	20 292	149	
Hörnliallee 69	667	667	0	156 684	152 450		4 234	229	
Stellimattweg 40/44	1 846	1 846	0	363 132	352 632		10 500	191	
Baselstrasse 5	245	183	62	54 600	37 200	13 680	3 720	203	221
Rheinstrasse 24/26	1 274	1 274	0	286 668	253 522		33 146	199	
Sternenfeldstrasse 16	3 977	0	3 977	564 484	0	521 044	43 440		131
Mattenweg 8	760	760	0	154 775	154 775			204	
Alte Saline 12-14-16	2 238	2 118	120	455 784	414 336		41 448	196	
Summen	31 631	20 704	10 927	6 260 624	4 187 986	1 590 251	482 387	202	146

Übersicht Mietobjekte

Adresse			Wohnungen nach Zimmerzahl						Auslosung PP	Gewerbe	Diiverse	Summen
			1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6/7 Zi				
405 1	Basel	Holbeinstrasse 19	8		3	3			15	2		31
		Steinenschanze 2+4 Kanonengasse 27	10	6	7				33	3	2	61
405 2	Basel	St. Alban-Ring/Rennweg		11	12	11		1	6		16	57
		St. Alban-Rheinweg		5		6		1				12
405 3	Basel	Delsbergerallee 74			10				13	4	2	29
		Güterstrasse 170/172	6	16	4					5	3	34
		Pfeffingerstrasse 53 Laufenstrasse 94	3	3	4	1	1		5	2	6	18
405 6	Basel	Wattstrasse 6		10	1					2	2	15
405 7	Basel	Hammerstrasse 102	1		8				201	4		214
405 8	Basel	Bleichstrasse 11	1	11						1		13
		Hammerstr. 33-37	4	7	17	1			12			41
412 5	Riehen	Hörnliallee 69				6			2			8
		Stellimattweg 40/44 Baslerstrasse 5		2	20	2	2		7			33
412 7	Birsfelden	Rheinstrasse 24/26			16				25			41
		Sternenfeldstrasse 16							35	4		39
413 3	Pratteln	Mattenweg 8		3	9							12
431 0	Rheinfelden	Alte Saline 12-14-16		2	12	11			33		8	66

Summe der Mietobjekte	746
-----------------------	-----

Wohnungen	33	76	133	41	3	3				289
übrige Nutzungen							389	29	39	457

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 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2014	461.5 %	4'615	+ 6.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2015	481.5 %	4'851	+ 5.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2016	511.7 %	5'117	+ 5.5 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2017	542.2 %	5'422	+ 5.9 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2018	574.7 %	5'747	+ 5.9 %
Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2018				+ 7.90 %
(*) 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

CN-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 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Immo Vision Basel AG für das am 30. Juni 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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.

Basel, 22. August 2018

MH

Testor Treuhand AG

Matthias Heuberger
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Nicolas Spaar
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

18 – 1224 – E

Basel, Laufenstrasse

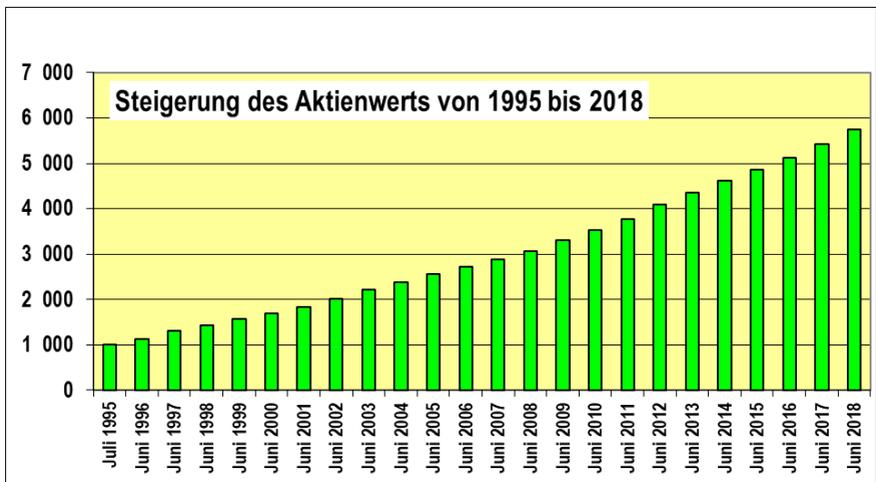


Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2018

Liegenschaften	Buchwerte	Geb. Vers.	Netto-Sollmieten	Brutto-rendite	Summen
Liegenschaften im Alleineigentum					
BL Pratteln	1 642 000	2 026 000	154 775	6.75%	2 292 960
BS Güterstrasse	8 303 000	11 489 000	745 656	5.75%	12 967 930
BS Waltstrasse	1 769 000	2 750 000	148 680	7.00%	2 124 000
BL Tecknau		verkauft			
AG Rheinfelden	4 242 000	8 249 000	455 784	6.40%	7 121 625
BS Delsbergerallee	3 893 000	5 555 000	354 418	5.50%	6 443 967
BL Birsfelden Rheinstr	3 474 000	4 083 000	286 668	6.30%	4 550 286
BS Holbeinstrasse	3 131 000	4 356 000	299 043	6.00%	4 984 050
BS St. Alban Rheinweg	4 948 000	4 612 000	413 481	5.75%	7 190 974
BS St. Alban Ring	6 376 000	9 926 000	575 885	6.50%	8 859 766
BS Hammerstr. 102	3 856 000	7 348 000	420 846	6.70%	6 281 284
BS Riehen Stellimatt	4 042 000	6 134 000	363 132	6.75%	5 379 733
BS Laufenstrasse	1 651 000	3 122 000	131 547	6.10%	2 156 508
BS Bleichstrasse	1 582 000	2 156 000	138 912	6.75%	2 057 956
BS Steinenschanze	7 337 000	10 687 000	609 819	6.25%	9 757 104
BS Kanonengasse 27	1 607 000	1 451 000	96 624	5.75%	1 680 417
BS Riehen Baselstr. 5	771 000	2 093 000	54 600	6.40%	853 125
BS Hammerstr. 33-37	1 124 000	6 241 000	289 586	6.00%	4 826 440
Subtotal	59 748 000	92 278 000	5 539 456	6.19%	89 528 126
Liegenschaften im Baurecht					
BS Riehen-Hörnli	1 901 000	2 429 000	156 684	6.00%	2 611 400
BL Birsfelden Sternfeld	5 013 000	10 997 000	564 484	8.50%	6 640 991
Zwischentotal	66 662 000	105 704 000	6 260 624	6.34%	98 780 516
					-
					-
Photovoltaik-Anlagen	342 300		39 246	11.5%	318 600
Summen	67 004 300	105 704 000	6 299 870	6.36%	
Ertragswertsumme					99 099 116

Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2018

Ertragswertsumme		99 099 116
Abzüge	FK Hypotheken	-39 115 000
	FK Rückstellungen	-1 789 000
	-	-
	FK Kreditoren	-193 726
	übrige Verbindlichkeiten	-210 000
	übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-622 705
	Passive Abgrenzung	-1 174 445
Latente Steuern	25 % auf Differenz Buchwert/Ertragswert	-8 109 279
Zuschläge	Flüssige Mittel	759 245
	Eigene Aktien	1 327 534
	Forderungen	12 688
	Aktive Abgrenzung	549 832
Subtotal = Innerer Wert der AG		50 534 259
Aktienkapital		8 793 000
Differenz		41 741 259
Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30.6.2018		574,71%
Innerer Wert 30.6.2017		542,24%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr		5,99%





Pratteln, Mattenweg 8



Basel, Güterstrasse/Pfeffingerstrasse



Basel, Wattstrasse



Rheinfelden



Basel, Delsbergerallee



Birsfelden Rheinstrasse



Basel, Holbeinstrasse 19



Basel, Laufenstrasse 94



Basel, St. Alban-Ring / Rennweg



Riehen, Stellimattweg 44



Basel, Hammerstrasse 33, 35, 37