

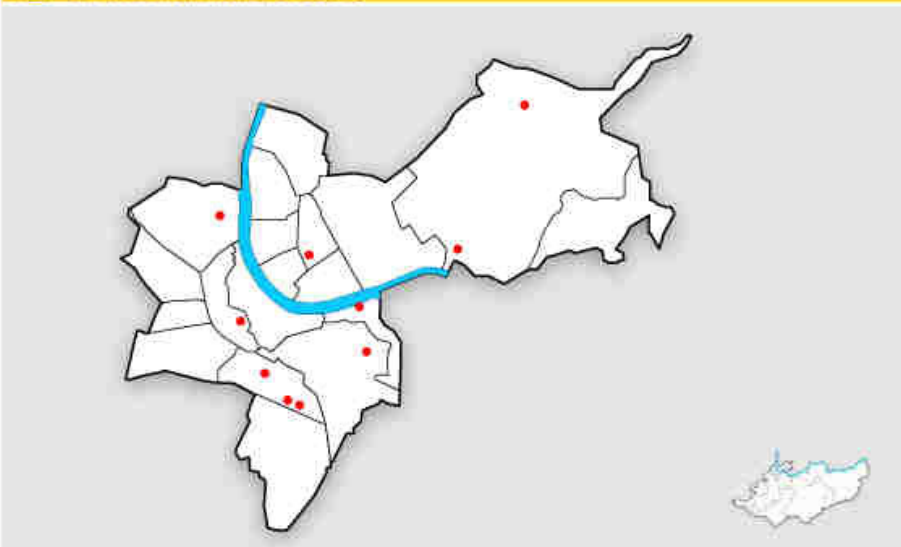
**12. Jahresbericht der  
Immo Vision Basel AG  
2006/2007**





//Liegenschaften/Liegenschaft Basel

## Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt



Delsbergerallee || Güterstrasse || Hammerstrasse || Holbeinstrasse || Hörniallee ||  
Rennweg/St.Alban-Ring || St.Alban-Rheinweg || Stellmattweg || Wattstrasse || Laufenstrasse ||  
Bleichstrasse || Stainenschanze

**Aktueller Kurs** per 30.6.2007  
CHF 2'885.-  
**Steuerkurs** per 31.12.2006  
CHF 1'330.-

**Medienmitteilungen**  
18.09.06 - [Medien-Folien.2006...](#)  
28.09.05 - [Medien-Folien-2005...](#)  
[zum Archiv >>](#)

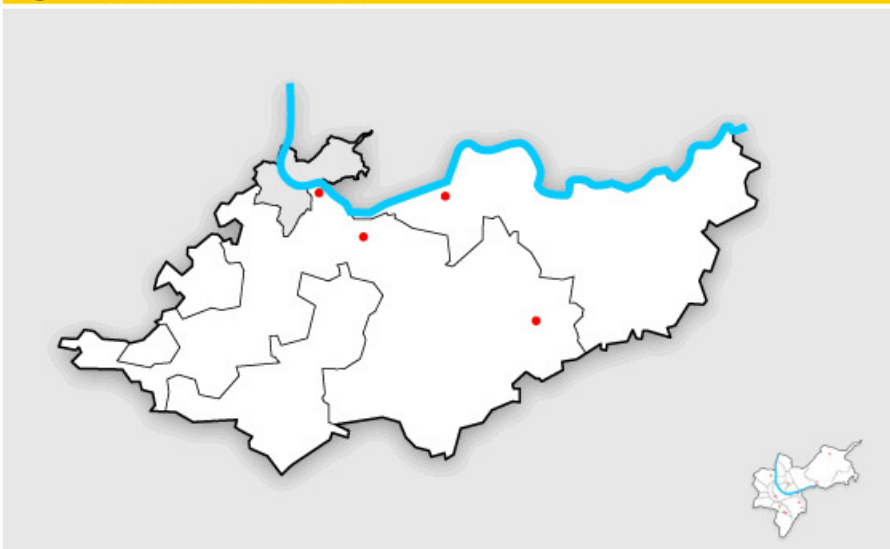
**Aktueller Jahresbericht**  
11. 2005/06 [PDF-Download](#)

**Aktien Handel**  
Roth Vermögensverwaltung  
Tel. 061 363 22 11  
Fax: 061 363 22 15  
Email: [info@rothvermoegen.ch](mailto:info@rothvermoegen.ch)  
[www.rothvermoegen.ch](http://www.rothvermoegen.ch)



//Liegenschaften/Liegenschaft Nordwestschweiz

## Liegenschaften in der Nordwestschweiz



Alte Saline || Mattenweg || Rheinstrasse || Dorf-, Hauptstrasse

**Aktueller Kurs** per 31.05.2006  
CHF 2'719.-  
**Steuerkurs** per 31.12.2005  
CHF 1'190.-

**Medienmitteilungen**  
26.08.06 - [Medien-Folien-Okt-...](#)  
26.08.04 - [Medien-Folien-Okt-...](#)  
[zum Archiv >>](#)

**Aktueller Jahresbericht**  
IVBAG 04/05 [PDF-Download](#)  
[zum Archiv >>](#)

**Aktien Handel**  
Roth Vermögensverwaltung  
Tel. 061 363 22 11  
[www.rothvermoegen.ch](http://www.rothvermoegen.ch)

## **Immo Vision Basel AG**

Delsbergerallee 74, 4053 Basel  
Telefon: 061-338-8869  
Telefax: 061-338-8859  
e-mail: [info@immo-vision.ch](mailto:info@immo-vision.ch)  
homepage: [www.immo-vision.ch](http://www.immo-vision.ch)

## **Verwaltungsrat**

Hans-Rudolf Roth, Binningen  
Präsident

Hans Rudolf Hecht, Füllinsdorf  
Eidg. dipl. Immobilienreuhänder

Stefan Schmid, Basel  
Advokat und Notar

Rolf Furrer, Basel  
Architekt ETH BSA SIA

## **Geschäftsführung**

Hecht & Meili Treuhand AG  
Delsbergerallee 74, 4002 Basel  
Telefon: 061-338-8850  
Telefax: 061-338-8859

## **Revisionsstelle**

Testor Treuhand AG,  
Gartenstrasse 93, 4002 Basel

## **Investors Relations und Aktienhandel**

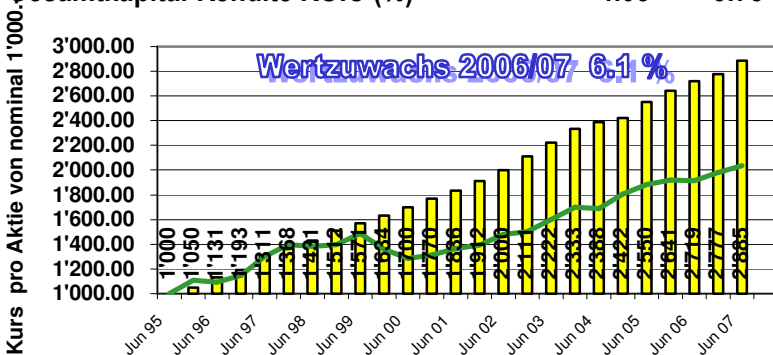
Hans-Rudolf Roth  
Vermögensverwaltung und Anla-  
geberberatung  
Bruderholzallee 169, 4059 Basel  
Telefon: 061-363-2211 vormittags  
Telefax: 061-363-2215

# Inhaltsverzeichnis

<b>Das Wichtigste in Kurzform</b>	<b>3</b>
<b>Vorwort des Präsidenten</b>	<b>4</b>
<b>Zielsetzung der Immo Vision Basel AG</b>	<b>7</b>
<b>Mitglieder des Verwaltungsrates</b>	<b>8</b>
<b>Grundsätze der Unternehmensführung</b>	<b>9</b>
<b>Bewertungsgrundsätze</b>	<b>10</b>
<b>Bericht über das Geschäftsjahr 2006/2007</b>	<b>12</b>
Kaufverhandlungen, Neuerwerbungen	12
Bewirtschaftungskosten	13
Wohnungswechsel, Leerstände und Mietzinsausfälle	13
Regionale Wertschöpfung	13
Wertvermehrende Investitionen	14
Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung	14
Entschädigung an den Verwaltungsrat	15
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	15
Verkehrswerte der Liegenschaften	15
Bewertungsproblematik	16
Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte	16
Fremdmittel, Durchschnittszins, Verschuldungsgrad	16
Grösste Einzelmietverträge	17
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	17
Erhöhung des inneren Werts der Aktie	18
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft	18
<b>Entwicklung in unseren Liegenschaften</b>	<b>20</b>
<b>Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr</b>	<b>23</b>
<b>Jahresrechnung</b>	
Erfolgsrechnung 2006/2007	24
Bilanz per 30. Juni 2007	25
Mittelflussrechnung 2006/07	26
Bilanzgewinn	27
Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns	27
Liegenschaftsverzeichnis	30
Objektangaben	31
Uebersicht Mietobjekte	32
Anhang zur Jahresrechnung	33
Bericht der Revisionsstelle	34
Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2007	35
<b>Anhang: Fondsvergleich</b>	<b>36</b>
Der Immo Visions Index der Schweizer Immobilienfonds	36
Gesamtvergleich für das Jahr 2006/07	37
Fonds, Fondsbenchmark und die Immo Vision auf einen Blick	38-39
Die Zahlen im einzelnen	40
Uebersichtstabellen und Grafiken	<b>44-47</b>

# Das Wichtigste in Kurzform

	30.6. 2007	Vor- jahr	Diffe- renz
Wachstum des inneren Werts (%)	6.12	6.61	- 0.49
Mietertrag (Mio CHF)	4.151	3.777	+ 9.9%
Cash-Flow (Mio CHF)	1.196	1.192	+ 0.3%
Reingewinn (Mio CHF)	0.939	0.929	+ 1.0%
Eigenkapital (Mio CHF)	15.204	14.265	+ 6.6%
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)	7.000	7.000	0.0%
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	67.109	59.166	+ 13.4%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (%)	67.1	64.8	- 2.3
Wohnungen (Zahl)	293	270	+ 23
übrige Mietobjekte (Zahl)	437	399	+ 38
Gebäude (Zahl)	38	36	+ 2
Mietfläche (m2)	24'359	21'630	+ 12.6%
Parzellenfläche (m2)	22'898	21'867	+ 4.7%
Mietzinsausfallrate (Leerstände) (%)	3.80	3.98	- 0.18
Betriebsgewinnmarge EBIT (%)	62.29	58.32	+ 3.97
Betriebsaufwandmarge TER (%)	0.59	0.62	- 0.03
Eigenkapital-Rendite ROE (%)	4.79	5.06	- 0.27
Gesamtkapital-Rendite ROIC (%)	4.05	3.78	+ 0.27



**Kurs Ende Juni 2007 CHF 2'885.-**

# Vorwort des Präsidenten

## Das Geschäftsmodell der Immo Vision in Gefahr?

Die anhaltend hohen Energiekosten begünstigen das Erstellen energieoptimierter Neubauten, vor allem im Büro-, aber auch im Wohnungsbau. Diese Neubauten können heute als eine ernsthafte Konkurrenz zu (noch nicht renovierten) Altbauten angesehen werden.

Seit Anfang der 1990er Jahre führte die lahrende Konjunktur - verbunden mit Rationalisierungen im Bausektor - über längere Zeit zu stagnierenden und sogar sinkenden Neubaupreisen. Ab 2000 stiegen die Preise von Immobilien (auch von Altbauten) markant. Damit verringerte sich die Spanne zwischen Altbau- und Neubaupreisen, oder anders ausgedrückt, nach einer Phase des Auseinanderdriftens näherten sich die relativen Preise wieder. Hätte diese Situation angedauert wäre - im Zeitablauf - unser Geschäftsmodell ins Wanken geraten. Schliesslich gründeten wir die Immo Vision ausdrücklich auf der These, dass Investitionen in Altliegenschaften (einschliesslich Renovationskosten) rentabler seien als das Erstellen neuer Miethäuser. Doch die Entwicklung verläuft selten als einfache Fortführung der Vergangenheit, Brüche und Sprünge gehören ebenso zur Geschichte wie regelmässiges Wachstum.

## Energiekosten, Rohstoffpreise, Baukosten

So hat sich die Situation im Bausektor in den letzten zwei bis drei Jahren wesentlich anders entwickelt. Globale und regionale Gründe sind dafür massgebend. Angetrieben vom starken wirtschaftlichen Wachstum in den neuen Industrieländern China, Indien und Brasilien (um nur die grössten zu nennen) sind die Energie- und die wichtigsten Rohstoffpreise wesentlich gestiegen. Dies hatte spürbare Auswirkungen auf die Baukosten, dienen doch viele dieser Rohstoffe als Ausgangsmaterialien für Bauelemente (Baustahl, Kupferkabel, -rohre und -abläufe). Zudem werden verschiedenste Baumaterialien wie Zement, Backsteine, Isolationsmaterialien, keramische Platten, Kunststoffleitungen, Glas etc. mit dem Einsatz von sehr viel Energie erzeugt, womit ein Kreislauf von Preiserhöhungen ins Laufen kommen konnte.

## Lokale Baukonjunktur

Der Bau des Novartis-Campus, der Ausbau der Forschungs- und Produktionsstätten von Roche und viele weitere Vorhaben (Bahnhof-Ost, Bahnhof-Süd, Hotelneubauten, Actelion, Science-Park, Erlenmatt, Stadion-Hochhaus, Areal beim Bahnhof St. Johann, Kinderspital beider Basel, Universität um nur einige zu nennen) forderten in jüngster Zeit die regionale Baukonjunktur in der Region so stark, dass wesentlich höhere Preise durchgesetzt werden konnten.

## **Auswirkungen auf den Wohnsektor abhängig von der Mietentwicklung**

Höhere Energiekosten und Baupreise allein dürften weder dem Bau von Geschäftsflächen noch dem von Wohneigentum einen wesentlichen Dämpfer aufsetzen. Hingegen könnten die Auswirkungen auf das Angebot von Mietwohnungen einschneidend sein, liegen doch die erzielbaren Wohnungsmieten meist tiefer als für eine Verzinsung der Neubaukosten eigentlich notwendig wäre.

Die derzeitigen Mieten in unserer Region können – im Vergleich zu anderen Regionen - als preiswert bezeichnet werden. Zudem haben sich die Mieten in den letzten Jahren kaum wesentlich erhöht. Dies bedeutet nichts Anderes, als dass bei diesen Mieten, das Erstellen neuer Miethäuser kaum kostendeckend ist. Es drohen ungenügend rentierende Investitionen. Bis sich das Mietniveau auf das für das Erstellen neuer Miethäuser notwendige Niveau erhöht hat, dürften etliche Jahre ins Land gehen. In der Zwischenzeit weichen die Investierenden auf das Erstellen von Eigentumswohnungen aus, was nicht für alle Menschen die Lösung für ihre Wohnansprüche darstellen kann.

Früher hatte man sich in vergleichbaren Situationen mit Inflation beholfen, aber dieser Mechanismus wird uns durch die wachsenden Zentralbanken kontrolliert.

## **Zins- und Wirtschaftsentwicklung, Preissteigerungen**

Zinserhöhungen sind in Gang gekommen. Nachdem die Sätze unserer Libor-Hypotheken schon seit längerem anzogen, werden ab Herbst 2007 auch die Zinsen für variable Hypotheken erhöht. Trotz hohen Energie- und Rohstoffpreisen hat sich der Schweizerfranken gegenüber dem Euro abgeschwächt. Weiter kann in der Schweiz kaum von Inflation gesprochen werden, der Euroraum hingegen weist eine Inflation um 2 % auf. Von dieser Seite dürfte somit kein zusätzlicher Druck auf unsere Zinssätze kommen.

Die nunmehr erhöhte, aber vermutlich stabile Zinssituation entschärft die Frage von Inflation oder Deflation noch nicht. Deflationären Impulsen wie der Preisentwicklung im Energie- und Rohstoffsektor und von Billigimporten aus Fernost (wie lange noch?) stehen auch inflationäre Antriebe gegenüber. Bei der durch die hohen Energiepreise ausgelösten Entwicklung der angeblich alternativen Energiequelle Ethanol werden Grundnahrungsmittel wie Weizen und Mais - in einer ethisch, ökonomisch und ökologisch kaum vertretbaren Weise - zu Treibstoffen mit geringer Energiedichte umgewandelt. Gefährliche Nebenwirkungen bleiben nicht aus. Preissteigerungen im Lebensmittelbereich haben begonnen und schlagen langsam aber sicher auf uns alle durch. Ein Stagflations-Szenario (Inflation verbunden mit wirtschaftlicher Stagnation) könnte somit die Gegenpole Inflation und Deflation ergänzen.

## **Ein durchschnittliches Jahr für Immobilienfonds**

Im vergangenen Jahr konnten die Immobilienfonds eine akzeptable Leistung erzielen. Die gewogene Rendite aller Fonds fiel auf 5.3 % verglichen mit 5.9 % im Vorjahr. Unser IVISIF-Index steht nun auf einem Stand von 151.5 (im Vorjahr 143.9). In der gleichen Zeit steigerte unsere Gesellschaft ihren inneren Wert auf 200.2 (im Vorjahr 190). (Basis 1997 = 100).

## **Mietentwicklung in unserer Gesellschaft**

Erfreulicherweise gehen nun keine Anträge auf Mietzinssenkungen mehr ein, zudem haben Senkungen wegen der Marktlage abgenommen. Auf der anderen Seite konnten wir sowohl aufgrund von wertvermehrenden Massnahmen als auch wegen der Marktlage verschiedene Mieten anheben. Weiter ziehen immer wieder langjährige Mietparteien aus Altersgründen aus, was eine Wiedervermietung zu höheren Mieten ermöglicht.

## **Immo Vision: Gutes Ergebnis, Erwerb zweier weiterer Liegenschaften**

Mit dem Erwerb zweier weiterer Liegenschaften konnten wir unsere vorsichtige Expansionsstrategie weiterführen. Die beiden zusammengebauten Gebäude befinden sich an zentraler und sehr gut erschlossener Lage (in Fussdistanz zum Bahnhof SBB und zur Innerstadt), weisen eine Autoeinstellhalle und Lifterschliessung auf. Der Wohnungsmix (1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen) entspricht unseren Anforderungen für städtische Lagen. Das ältere der beiden Häuser bedarf in den nächsten Jahren noch einiger Investitionen, von der Lage können wir dies aber gut verantworten. Wegen den beiden Käufen erhöhte sich der Aufwand für die Liegenschafts- und Gesellschaftsverwaltung. Die Steigerung des inneren Werts erreichte wieder eine respektable Grösse.

Probleme bereitet uns nach wie vor die Situation in unseren Autoeinstellhallen im Kleinbasel, allerdings zeigen sich langsam die Auswirkungen unserer Ausweichstrategie der Angebotsdifferenzierung. Der Zinsaufwand stieg deutlich und macht nun 32.4 % der Einnahmen aus gegenüber 26.4 % vor einem Jahr. Wir erwarten eine weitere Steigerung dieses Anteils im kommenden Geschäftsjahr, wenn auch nicht im gleichen Ausmass. Obwohl die Ausgaben für den Liegenschaftsunterhalt und für die (notabene selber finanzierten) wertvermehrenden Investitionen hoch blieben, konnten wir den Cash Flow des Vorjahrs sogar noch leicht übertreffen.

Als Folge der beiden Liegenschaftskäufe erhöhten sich die Fremdmittel. Dank dem hohen Cash Flow wuchs der Verschuldungsgrad trotz den beiden Käufen nur geringfügig von 64.8 % auf 67.1 %. Unser Wachstum hat demnach die prozentuale Fremdverschuldung nicht wesentlich erhöht.

Basel, im August 2007

Hans-Rudolf Roth



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

Zu diesem Zweck erwirbt und hält die Immo Vision Basel AG Altliegenschaften in der Nordwestschweiz, vorzugsweise reine Wohnhäuser oder Liegenschaften mit hohem Wohnanteil.

Mit dem Kauf von Altliegenschaften, die den qualitativen Anforderungen der Immo Vision Basel AG genügen, kann bestehender Wohnraum - im Vergleich zu den Erstellungskosten für neuen Wohnraum - zu günstigen Preisen erworben und erhalten werden, selbst wenn die zu erwartenden Unterhalts- und Renovationskosten (sanfte Renovationen alle 25 - 30 Jahre und umfassende Renovationen alle 50 - 60 Jahre) miteingerechnet werden.

Unser Anlagevorschlag richtet sich an Anlegerinnen und Anleger, die

- sowohl eine sichere als auch eine ethisch und ökologisch vertretbare Geldanlage suchen;
- selber keine eigenen Liegenschaften kaufen und dennoch einen Teil ihres Vermögens in risikoarmen Immobilien anlegen wollen;
- die steuerlichen Vorteile des Aktiensparens bevorzugen (Kapitalgewinn anstatt Ausschüttung);
- sich auf ein Investment in der Region Nordwestschweiz konzentrieren wollen;
- eine Anlage in Schweizer Franken suchen und kein börsenbestimmtes Kursrisiko eingehen wollen.

# 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 (Schweizerische Vereinigung für Finanzanalyse und Vermögensverwaltung).

## **Rolf Furrer**

Geboren 1955, Schulen in Basel.  
Architekturstudium an der ETH Lausanne und der ETH Zürich. Auslandsaufenthalte, Assistenz an der ETH Zürich.  
Seit 1984 eigenes Architekturbüro in Basel.  
Mitglied SIA (Schweizerischer Ingenieur und Architekten Verein) und BSA (Bund Schweizer Architekten).

## **Hans Rudolf Hecht**

Geboren 1947, Schulen und kaufmännische Lehre in Basel. Auslandsaufenthalte. Zweiter Bildungsweg. Studium der Betriebs- und Volkswirtschaftslehre in München und Berlin. Diplom-Volkswirt, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder.  
Mitglied Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK-SVIT  
Mitglied im Anlageausschuss einer ethisch orientierten Pensionskasse.  
Partner in der Hecht & Meili Treuhand AG Basel.

## **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.

# 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 ohne oder mit nur geringem Gewerbeanteil;
- preisgünstige Mieten im Vergleich zur Umgebung;
- hoher Cash Flow oder das Potential dazu;
- in der Nordwestschweiz gelegen.

Die Beachtung weiterer branchenüblicher Kriterien (wie Architektur, Bausubstanz, Potential, Umgebung, Grundrisse, Wohnungsgrössen, Nachfrage, Zukunftsaussichten, 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 vier Aktionären (H.-R. Roth, H. R. Hecht, S. Schmid und R. Furrer) gehalten, die gleichzeitig den Verwaltungsrat stellen. Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50 % der Stimmen. Die Namenaktien (Nennwert CHF 1000.-) sind breit gestreut.

## Transparenz gegenüber den Anlegenden

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

## Ausschüttungspolitik

Gemäss der Zielsetzung der Immo Vision Basel AG werden die erarbeiteten Ueberschüsse wie folgt eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken im 2. Rang;
- Investitionen in Häuser, welche sich bereits im Eigentum der Gesellschaft befinden;
- 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.

## **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.

Die Verwaltung unserer Liegenschaften wird von Fall zu Fall bestimmt; das Verwaltungshonorar ist erfolgsabhängig festgelegt.

Das gilt auch für die Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrates, welche grundsätzlich vom Geschäftserfolg abhängig ist.

## **Finanzierung**

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

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

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

## **Bewertungsgrundsätze**

### **A Bewertung der Liegenschaften in der Bilanz**

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

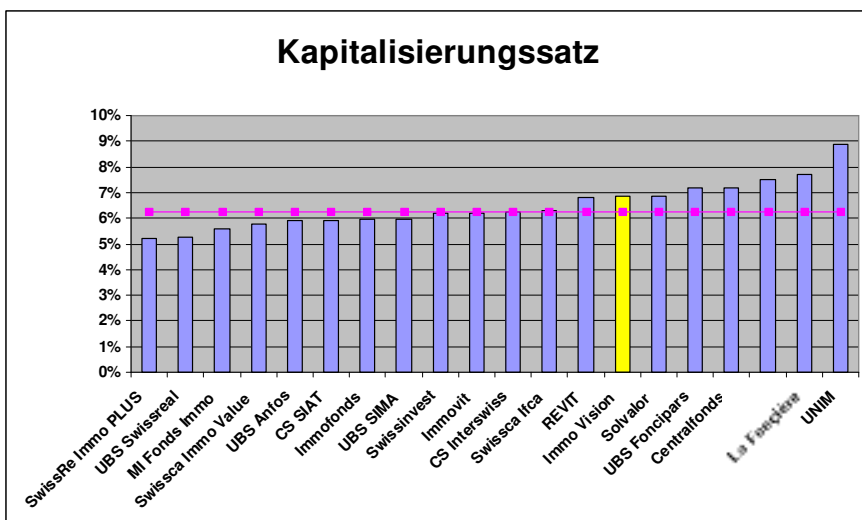
Sollten die Liegenschaften jedoch in Anwendung dieser Grundsätze höher bilanziert sein als zu den zu erwartenden Wiederverkaufswerten, so behält sich die Immo Vision Basel AG eine Sonderabschreibung vor.

## B Verkehrswerte der Liegenschaften

Zur Ueberprüfung der Bilanzierung nach den Gestehungskosten und zur Berechnung des inneren Wertes der Aktien wird der Wert der Liegenschaften gemäss Verkehrswert 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 Althypothen 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 zwei Jahren plausibilisieren wir die so ermittelten Verkehrswerte mit Hilfe der modernen 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.



# Bericht über das Geschäftsjahr 2006/07

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

Durch den Erwerb zweier Liegenschaften und durch wertvermehrende Investitionen in mehreren Liegenschaften stieg der Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens auf CHF 60.968 Mio (im Vorjahr CHF 53.273 Mio). Die Mieteinnahmen stiegen um 9.9 % auf CHF 4.15 Mio (im Vorjahr CHF 3.78 Mio) und der für uns wichtige Cash Flow erhöhte sich leicht auf CHF 1.2 Mio. Die Schuldzinsen auf der anderen Seite stiegen stark an und zwar um 35.2 % auf CHF 1.347 Mio (Vorjahr CHF 0.996, im Vorvorjahr 0.956 Mio) und machen nun 32.4 % (Vorjahr 26.4 %, im Vorvorjahr 25.7 %) der Mieteinnahmen aus.

Der Erwerb der neuen Liegenschaften wurde mit Fremdkapital bestritten, hingegen konnten die erheblichen wertvermehrenden Investitionen aus dem Cashflow finanziert werden.

Die Fremdfinanzierung hat sich erhöht und zwar in absoluten wie in relativen Zahlen gemessen. Dank dem hohen Cash Flow konnten im Berichtsjahr – neben den beiden Käufen - Hypothekenamortisationen von CHF 0.311 Mio (Vorjahr 0.346 Mio, Vorvorjahr 0.851 Mio) und wertvermehrende Investitionen in Höhe von CHF 0.948 Mio geleistet werden. Die Verschuldungsquote liegt – wegen der beiden Käufe - im Bereich von 67.1 % (im Vorjahr 64.8 %) gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften.

**Mehrwertsteuer:** Die separate Vermietung von Autoabstellplätzen an externe Personen und Firmen unterliegt der MWST. Unsere Gesellschaft hat sich für die Saldosteuer entschieden. Dies bedeutet jedoch keine generelle Unterstellung der Gesellschaftserträge unter die Mehrwertsteuer.

## Kaufverhandlungen, Neuerwerbungen

Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft und mehrere Angebote abgegeben. Auf Anfangs Januar 2007 konnten wir von der gleichen Verkäuferschaft zwei unseren Vorstellungen entsprechende, aneinander gebaute Liegenschaften im Zentrum von Basel und in unmittelbarer Nähe zur Heuwaage erwerben. Beide Gebäude weisen eine Lifterschliessung auf.

**Steinenschanze 2, 4051 Basel**, ein 1986 erstellter Kopfbau. Die Obergeschosse wurden als Büroflächen mit einer Hauswartwohnung erstellt. In den insgesamt vier Untergeschossen finden sich zwei Autoeinstellhallen, Lager- und Fitnessräume sowie drei überhohe (Squash-) Hallen.

**Steinenschanze 4, 4051 Basel**, ein 1972 erstelltes, eingebautes Gebäude mit zehn Einzimmer-, sechs Zweizimmer- und sieben Dreizimmerwohnungen sowie zwei Büroeinheiten. Die Wohnungen weisen Terrassen auf.

## **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. Dies haben wir im Berichtsjahr in keinem Fall bejaht. Die anderen frei werdenden Wohnungen wurden vor der Neuvermietung, je nach Zustand minimal, sanft oder angemessen instand gestellt.

## **Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle**

**Wohnungswechsel:** Gerechnet einschliesslich der neuen Gebäude kam es insgesamt zu 41 Wechseln bei 293 Wohnungen (zehn 1-Zi, elf 2-Zi, 18 x 3-Zi, einer 4-Zi und einer 7-Zi Wohnung). Die Mietfluktuation betrug damit 14.0 % des gesamten Wohnungsbestandes (im Vorjahr 14.3 %, im Vorvorjahr 14.1 %), was eine mittlere Verweildauer von 7.1 Jahren ergibt (im Vorjahr 7.0 Jahren, im Vorvorjahr 7.1) ergibt.

**Leerstände:** Die Wiedervermietungssituation kann als gut bezeichnet werden. Trotzdem bekundeten wir an gewissen Lagen – vor allem bei den Autoeinstellplätzen an der Hammerstrasse - Mühe mit der Wiedervermietung. Insgesamt kam es zu leerstandsbedingten Mietzinsausfällen in Höhe von CHF 164'558 oder 3.8 % der Sollmieten (im Vorjahr CHF 156'487 oder 4 %, im Vorvorjahr CHF 95'286 oder 2.6 % der Mieteinnahmen).

**Mietzinsausfälle/Debitorenverluste:** Auch wir leiden darunter, dass nicht alle Mietparteien die vereinbarten Mieten oder die Schäden nach einem Auszug bezahlen. Diese Ausfälle stiegen im vergangenen Jahr leicht auf CHF 8'945 oder 0.2 % der Mieteinnahmen (Vorjahr 7'645 oder 0.2 %, Vorvorjahr 12'594 oder 0.3 % der Mieteinnahmen).

## **Regionale Wertschöpfung**

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

		<u>2006/07</u>	<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>	<u>2002/03</u>	<u>2001/02</u>
Wertvermehrung	CHF	<b>947'603</b>	155'000	0	62'082	292'780	276'948
Werterhaltung	CHF	<b>842'879</b>	894'777	1'030'750	741'988	939'633	610'485
Betriebskosten	CHF	<b>53'660</b>	32'143	59'610	65'422	61'759	40'016
Versicherungen	CHF	<b>45'686</b>	38'334	25'000	36'399	35'830	41'134
Verwaltung	CHF	<b>376'440</b>	357'755	309'842	334'517	353'902	261'350
<b>Summe</b>	<b>CHF</b>	<b>2'266'268</b>	1'478'008	1'425'202	1'240'408	1'683'904	1'229'933
In % der Mieteinnahmen		<b>54.59 %</b>	39.13 %	38.3 %	33.1 %	45.1 %	33.6 %

Die Terrassenerneuerung und -erweiterung in der Ueberbauung Güter-/Pfeffingerstrasse im Basler Gundeldingerquartier konnte fertig gestellt werden; Zusätzlich zu den im Vorjahr investierten CHF 300'000 wurden im Berichtsjahr dafür rund weitere CHF 650'000 aufgewendet. Unser Beitrag zur regionalen Wertschöpfung machte damit mehr als die Hälfte der Mieteinnahmen im Berichtsjahr aus.

## Wertvermehrende Investitionen

In verschiedenen Liegenschaften führten und führen wir wertvermehrende Investitionen aus. Neben der erwähnten Terrassenerweiterung handelte es sich insbesondere um zum Teil recht aufwändige Isolationsmassnahmen. Grundsätzlich führen wertvermehrende Investitionen zu Mietzinserhöhungen, sofern die Marktlage dies zulässt. Ueber die Isolationsmassnahmen und die damit verbundenen Mieterhöhungen werden die Mietparteien frühzeitig informiert. Da Isolationsmassnahmen zu einer Senkung des Energieverbrauchs und meistens auch der Nebenkosten führt, sind die Rückmeldungen unserer Mietparteien überwiegend positiv.

Aus mietrechtlichen Gründen können wir diese Erhöhungen (mit einer zusätzlichen viermonatigen Frist) erst anzeigen, wenn die Arbeiten abgeschlossen und abgerechnet sind. Diese Verzögerungen gehen oft über ein Geschäftsjahr hinaus. Auf eine Abgrenzung haben wir bisher verzichtet.

## Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung

Die Geschäftsführung der Immo Vision Basel AG und die Liegenschaftsverwaltung oblagen auch im vergangenen Jahr der „Hecht & Meili Treuhand AG“ in Basel. Die technische Verwaltung einzelner Liegenschaften wurde an die „Deck AG“ in Basel delegiert. Die Verwaltungshonorare sind mietzinsabhängig festgelegt worden.

## Entschädigung an den Verwaltungsrat

Seit dem Geschäftsjahr 2001/02 erhalten die Verwaltungsräte eine pauschale Entschädigung, ab 2006 zusätzlich Sitzungsgelder. Die Sitzungstätigkeit des Verwaltungsrates hat insbesondere in Zusammenhang mit Kaufevaluationen,



Umbauten und der Umsetzung der strategischen Vorgaben in den letzten Jahren stark zugenommen. Für den gesamten Verwaltungsrat beläuft sich die Entschädigung für das Geschäftsjahr 2006-07 auf insgesamt CHF 67'800.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben die Möglichkeit, mittels Optionsrechten weitere Aktien der Immo Vision Basel AG in beschränktem Masse zu erwerben. Im vergangenen Jahr wurden keine Optionsrechte ausgeübt.

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

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

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

Per 30-6-2000	82	Personen
Per 30-6-2001	90	Personen
Per 30-6-2002	112	Personen
Per 30-6-2003	115	Personen
Per 30-6-2004	130	Personen
Per 30-6-2005	132	Personen
Per 30-6-2006	136	Personen
Per 30-6-2007	149	Personen

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

Wir können mit Stolz darauf hinweisen, dass ein funktionierender Handel mit Aktien unserer Gesellschaft besteht. So konnten auch im vergangenen Geschäftsjahr verkaufswillige Aktionäre und Aktionärinnen ihre Aktien innert kurzer Zeit 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 bis zur Revision des Jahresabschlusses werden keine Aktienwerte publiziert. Dies betrifft die jeweiligen Zahlen per Ende Juni und per Ende Juli.

## **Verkehrswerte der Liegenschaften per 30. Juni 2007**

Die Verkehrswerte unserer Liegenschaften richten sich nach den Ertragswerten, gemäss den auf Seite 10-11 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 Seite 35.

## 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 wertvermehrende Investitionen bzw. von Mietzinssenkungen wegen Hypothekarzinssenkungen auszugleichen.

Ueber alle Liegenschaften betrachtet führten die Einzelbewertungen zu einer leichten Senkung des gewogenen durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes auf 6.84 % (Vorjahr 6.85 %, per 30-6-05: 6.90 %, per 30-6-04: 6.93, per 30-6-03: 7.14 %, per 30-6-02: 7.10 %, per 30-6-01: 7.07 %). Damit berücksichtigen wir die gestiegenen Marktwerte der Liegenschaften.

## Ertrags-, Buch- und Gebäudeversicherungswerte

Die Liste mit den verschiedenen Werten, den Mieterträgen und den verwendeten Kapitalisierungssätzen finden Sie neu in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf Seite 35.

## Fremdmittel, Durchschnittszins, Verschuldungsgrad

**Fremdmittel:** Zwecks Risikoverteilung und -minimierung wählten wir verschiedene Hypothekenformen sowie eine Zinsabsicherung. Die Fremdmittel haben wir neu bei fünf (im Vorjahr: vier) verschiedenen Instituten aufgenommen. Die Finanzierung der Liegenschaften erfolgt sowohl über variable Hypotheken und über Festhypotheken verschiedener Laufzeiten als auch über Rollover (Libor) Hypotheken. Einen Grossteil unserer Libor-Hypotheken haben wir im Berichtsjahr in variable Hypotheken umgewandelt. Die Summe der Hypothekarschulden lag per 30-6-07 bei CHF 45.009 Mio (im Vorjahr CHF 38.32 Mio, Vorvorjahr CHF 35.846 Mio).

**Zinsabsicherungsgeschäfte:** Um einen Teil der in Zukunft möglichen Zinserhöhungen abzufedern, haben wir uns im Geschäftsjahr 2005-06 entschlossen, knapp einen Viertel des gesamten Hypothekenbestandes mit Hilfe eines „Zins-Cap“ auf zehn Jahre abzusichern. Technisch handelt es sich um einen Vertrag, bei der uns eine Grossbank als Gegenpartei einen Maximalzinssatz bis zum Jahr 2015 garantiert. Die dafür zu bezahlenden Kosten lagen tiefer, als bei einer Festzinshypothek auf zehn Jahre. Weiter haben wir mehr als ein Viertel unseres Fremdkapitals mit langlaufenden Festhypotheken (mit Laufzeiten zwischen 2011 und 2016) abgesichert. Mit diesen beiden Zinsabsicherungen haben wir rund die Hälfte aller derzeitigen Hypotheken auf mittlere Frist (das heisst auf vier bis neun Jahre) abgesichert.

**Durchschnittszinssatz am Bilanzstichtag:** Die gewogene durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken am Ende des Geschäftsjahres (einschliesslich der anteiligen Kosten für die Zinsabsicherung) stieg deutlich auf 3.33 % (im Vorjahr 2.74 %, per 30-6-05: 2.66, per 30-6-04: 2.48 %, per 30-6-03: 2.69 %). Wir gehen von weiter steigenden Zinsen aus.

**Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres:** Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (incl. Zinsabsicherung) auf das ganze Geschäftsjahr erhöhte sich kräftig auf 3.23 %. (Vorjahr 2.73 %, per 30-6-05: 2.67, per 30-6-04: 2.44 %).

**Verschuldungsgrad:** Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Wegen dem Erwerb zweier Liegenschaften erhöhte sich der Verschuldungsgrad auf 67.1 % (Vorjahr: 64.8 %, per 30-6-05: 65.2 %, per 30-6-04: 67.7 %). Dieser Verschuldungsgrad liegt deutlich unter der von uns langfristig angepeilten Maximalhöhe von 70 %.

## Grösste Einzelmietverträge

Die Ausrichtung auf Wohngebäude bringt eine Vielzahl von Mietverträgen mit sich, die, je für sich, kaum als Klumpenrisiko für die Gesellschaft angesehen werden können.

Der grösste Einzelmietvertrag erbringt 3.1 % der Sollmieten, die weiteren sieben Verträge (es handelt sich durchwegs um geschäftliche Verträge) bringen Erträge in Höhe von je 0.8 bis 1.2 % der Sollmieten. Diese acht grössten Mietparteien erbringen zusammen 10.4 % unserer Erträge.

Die vier grössten Wohnungsmietverträge kommen auf Anteile von je 0.5 bis 0.7 % der Sollmieten. Diese vier Verträge machen 2.6 % unser Mieten aus.

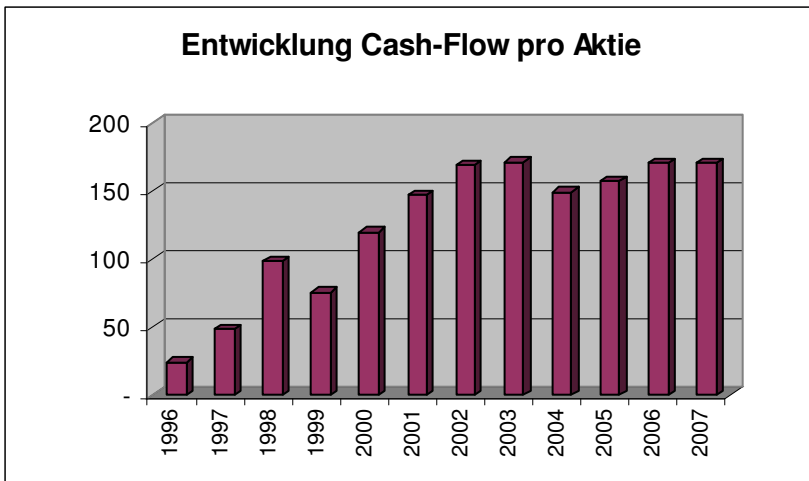
Damit erbringen die zwölf grössten Mietverträge zusammen 13 % unserer Erträge. Diese Zahlen sollten im Kontext aller Kontrakte (293 Wohnungs- und 23 Geschäftsmietverträge) gesehen werden.

## 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 eher noch 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:

	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

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



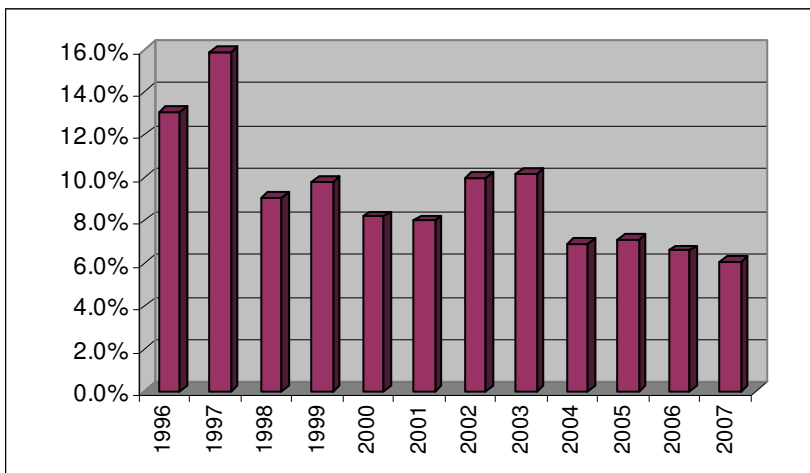
### Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft

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

## 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 %

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



# Entwicklung in unseren Liegenschaften

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

## **4133 Pratteln: Mattenweg**

Es kam zu zwei Wechseln (Dreizimmerwohnungen). Die Neumieten mussten leicht gesenkt werden.

**Planung:** Kellerdeckenisolation, Ersatz der Oelzentralheizung durch Anschluss an die Quartierwärmeversorgung.

## **4053 Basel-Gundeldingen: Güterstrasse/Pfeffingerstrasse**

Es kam zu sieben Wohnungswechseln (drei 1-Zi, zwei 2-Zi, zwei 3-Zi-Wohnung), wobei die Mieten mehrheitlich angehoben werden konnten.

Die Sanierung bzw. Vergrösserung der Terrassen und der Anbau von Hinteräumen zu zwei Läden wurde abgeschlossen.

**Planung:** Erneuerung der Vorderfassaden (Fenster, Rollläden, Isolation) nach Abschluss der Umbauarbeiten zum „Boulevard Güterstrasse“.

## **4056 Basel-St. Johann: Wattstrasse**

Es kam zu vier Wechseln (Zweizimmerwohnungen), die Mieten mussten zum Teil gesenkt werden. Auf die Flachdachsanierung kann verzichtet werden.

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

## **4494 Tecknau: Dorfstrasse/Hauptstrasse**

Es kam nur noch zu zwei Wechseln (2 x 3-Zi Wohnungen). Nach den Mietensenkungen der vergangenen Jahre haben wir eine gute Ausgangsbasis gefunden. Die Mieten können nun bei Wiedervermietung – ohne Leerstände – wieder leicht angehoben werden.

Lärmschutzfenster als Alternative zu Lärmschutzmassnahmen wurden auf Kosten der SBB eingebaut.

**Planung:** Ersatz der Oelzentralheizung.

## **4310 Rheinfelden: Alte Saline**

Es kam zu zwei Wechseln (2 x 3-Zi Wohnungen), die Neumieten konnten massvoll erhöht werden.

Die Ueberbauung wurde neu in das Verzeichnis der belasteten Standorte aufgenommen, da aus der Zeit der Rheinsaline die Schlacke der kohlebefeuerten Trocknungsöfen flächendeckend verteilt worden ist.

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

#### **4053 Basel-Gundeldingen: Delsbergerallee**

Es kam zu einem Wohnungswechsel (Dreizimmerwohnung), die Miete konnte erhöht werden.

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

#### **4125 Riehen: Hörnliallee**

Das Haus ist im Baurecht erstellt, dessen erste Laufzeit auf 31-12-2008 abläuft. Das Baurecht kann um weitere zwei Mal 25 Jahre verlängert werden. Baurechtsgeberin ist die Bürgergemeinde Basel. Das Gesuch um Verlängerung des Baurechtsvertrages wurde gegen Ende 2006 gestellt.

Es kam zu keinem Wohnungswechsel.

**Planung:** Ersatz der Ölheizung durch eine Gaszentralheizung (Heatbox), Kellerdeckenisolation, Umwandlung des Tankraums in einen Bastelraum.

#### **4127 Birsfelden: Rheinstrasse**

Es kam zu einem Wohnungswechsel (Dreizimmerwohnung). Die Miete konnte erhöht werden.

Die Autoeinstellhalle weist wieder drei Leerstände auf.

**Planung:** Die Kellerdecke, die zugänglichen Leitungskanäle und das Flachdach werden auf mögliche Isolationsmassnahmen untersucht.

#### **4051 Basel: Holbeinstrasse 19**

Es kam zu zwei Wechseln (Einzimmerwohnungen). Die Neumieten konnten leicht angehoben werden.

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

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

Es kam zu fünf Wohnungswechseln (2 x 2-Zi, 1 x 3-Zi, 1 x 4-Zi, 1 x 7-Zi Wohnungen), die Mieten konnten zT erheblich erhöht werden.

Die Isolation der Kellerdecken und Estrichböden wurde abgeschlossen.

**Planung:** Modernisierung mit allfälligen An- und Ausbauten zum Garten.

#### **4052 Basel: St. Alban-Rheinweg 178 und 180**

Es kam zu vier Wechseln (4 x 1-Zi Wohnungen) bei zT erhöhten Mieten.

**Planung:** Ersatz Zentralheizung. Verbesserung sanitäre Infrastruktur.

#### **4058 Basel: Hammerstrasse 102**

Es kam zu einem Wechsel (1 x 3-Zi Wohnung) mit erhöhter Miete.

Die Parzelle soll – als Resultat der historischen Untersuchung – neu in das Verzeichnis der belasteten Standorte aufgenommen werden.

Die beiden Autoeinstellhallen weisen mit 16.3 % (im Vorjahr 18.6 %) immer noch bedeutende Leerstände auf. Die neue Einstellhalle an der Claramatte hat die Konkurrenzlage wesentlich verstärkt, was uns Kundschaft entzogen hat. Wir reagierten mit einer Angebotsdifferenzierung. Zur Unterscheidung von der Konkurrenz können bei uns Parkplätze in vier unterschiedlichen

Grössen und Mietansätzen gemietet werden (vom preiswerten Kleinstparkplatz zum teureren Grossparkplatz für Fahrzeuge mit Ueberhöhen (zB Lieferwagen)). Die Hallen werden durch eine Sicherheitsfirma überwacht.

**Planung:** Abschiessbare Garagenboxen in den Autoeinstellhallen.

#### **4125 Riehen: Stellimattweg 40 und 44**

Es kam zu fünf Wechseln (1 x 2-Zi, 4 x 3-Zi Wohnungen). Die Neumieten konnten angehoben werden.

Die Isolation der Kellerdecken und Estrichböden wurde abgeschlossen.

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

#### **4053 Basel: Laufenstrasse 94**

Es kam zu zwei Wohnungswechseln und einem Wechsel beim Lagerraum. Die Neumieten der Wohnungen konnten angehoben werden.

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

#### **4058 Basel: Bleichestrasse 11**

Es kam zu zwei Wohnungswechseln (2-Zi Wohnungen) mit leicht erhöhten Mieten.

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

#### **4051 Basel, Steinenschanze 2 (Erwerb per 3. Januar 2007)**

Der beim Kauf übernommene Mietvertrag für die oberirdischen Büroräume und die Wohnung läuft Ende August 2007 ab. Mit einem langfristigen Mietvertrag übernimmt die Stiftung Basler Kabelnetz (besser bekannt unter dem Namen „TeleBasel“) sowohl die ober- als auch die unterirdischen Räume der Liegenschaft.

Zur besseren Erschliessung der Untergeschosse (als TV-Studios) erstellen wir eine zusätzliche Fluchttreppe sowie eine Liftverlängerung bis ins 4. UG. Das Flachdach wurde erneuert, isoliert und begrünt.

**Planung:** Erneuerung der Zentralheizung in Zusammenhang mit Haus Nr. 4

#### **4051 Basel, Steinenschanze 4 (Erwerb per 3. Januar 2007)**

Bei Uebernahme standen drei der 22 Wohnungen leer. Die Wiedervermietung erfolgte jedoch sehr rasch.

Es kam zu einem Wohnungswechsel bei einer 1-Zi Wohnung.

Das Flachdach wurde erneuert, isoliert und begrünt.

Die neue Fluchttreppe für die Untergeschosse von Haus 2 ermöglicht den direkten Zugang von Haus 4 zur Autoeinstellhalle.

**Planung:** Kellerdeckenisolation, Fassadenisolation, Erneuerung von Fenster, Sonnenstoren, Küchen und Bäder sowie allenfalls der Leitungen.



## Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

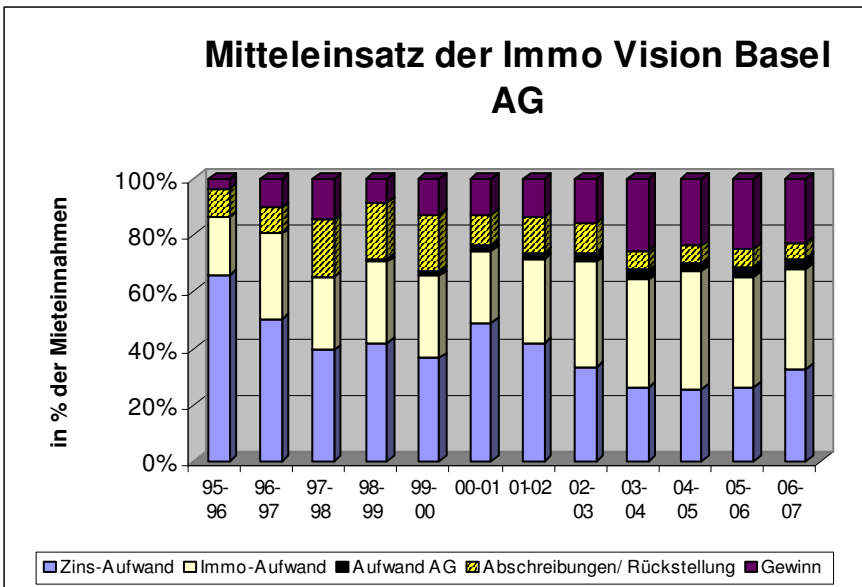
Die offiziellen Hypothekarzinsen werden ab Herbst 2007 um 0.25 Prozentpunkte angehoben, mit einer weiteren Erhöhung im gleichen Ausmass müssen wir rechnen. Nach den Anträgen auf Mietzinssenkungen der letzten Jahre kommen wir nun in die Lage die (damals richtigen) Senkungen wieder rückgängig machen zu können.

Wie immer prüfen wir bei Wohnungswechseln die Mieten sehr genau. Wenn immer möglich versuchen wir die Mieten an die Marktmieten anzupassen.

Wir gehen davon aus, dass wir die Leerstände noch einmal verringern können. Die Mieteinnahmen dürften sich – zum Teil durch den Basiseffekt des Erwerb der beiden Liegenschaften an der Steinenschanze per Januar 2007 - im Geschäftsjahr 2007/2008 wiederum erhöhen.

Aufgrund der Fremdkapitalverschuldung von weniger als 70 % halten wir weiterhin Ausschau nach kaufwürdigen Liegenschaften.

Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere Aufmerksamkeit den Anpassungsarbeiten an der Steinenschanze in Basel (Zweiter Fluchtweg für die Untergeschosse und verbesserte Erschliessung der Autoeinstellhalle), der Verbesserung der Situation in unseren beiden Autoeinstellhallen an der Hammerstrasse sowie der nachhaltigen Bewirtschaftung der bestehenden Bausubstanz.



## Erfolgsrechnung 2006/2007

Ertrag	2006/07 CHF	Vorjahr CHF	Veränderung
Mietertrag	4'151'291	3'777'466	9.9%
Uebrigter Ertrag	673	643	4.7%
<b>Umsatz</b>	<b>4'151'964</b>	<b>3'778'109</b>	<b>9.9%</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Finanzaufwand (1)	1'346'868	995'946	35.2%
Verwaltung (2)	376'440	357'755	5.2%
Unterhalt und Reparaturen (3)	842'879	894'777	-5.8%
Betrieb allgemein (4)	53'660	32'143	66.9%
Versicherungen und Gebühren (5)	45'686	38'334	19.2%
Abschreibungen Immobilien (6)	235'523	235'156	0.2%
<b>Subtotal Betriebsaufwand</b>	<b>2'901'056</b>	<b>2'554'111</b>	<b>13.6%</b>
<b>Betriebserfolg</b>	<b>1'250'908</b>	<b>1'223'998</b>	<b>2.2%</b>
Abschreibung Kapitalerhöhungskosten (7)	- 2'500	- 8'871	- 1.8%
Abschreibung von Forderungen (8)	- 8'945	- 7'645	17.0%
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag (9)	-	-	
<b>Nicht betrieblicher Erfolg</b>	<b>-11'445</b>	<b>-16'516</b>	<b>- 30.7%</b>
<b>Erfolg vor Steuern</b>	<b>1'239'463</b>	<b>1'207'482</b>	<b>2.6%</b>
Direkte Steuern (10)	- 300'340	-278'031	8.0%
<b>Jahresgewinn</b>	<b>939'123</b>	<b>929'451</b>	<b>1.0%</b>

Fussnoten (1) bis (10) siehe Seite 25

## Bilanz per 30. Juni 2007

<b>AKTIVEN</b>	<b>Per</b>	<b>Per</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>30.06.2007</b>	<b>30.06.2006</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Immobilien	<b>60'968'000</b>	53'273'000
Aktivierete Zinsabsicherung	<b>149'000</b>	168'000
Kapitalerhöhungskosten	<b>2'500</b>	5'000
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>61'119'500</b>	53'446'000
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen	<b>47'709</b>	19'692
Aktive Abgrenzung	-	35'843
Flüssige Mittel	<b>271'299</b>	225'362
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>319'008</b>	280'897
<b>Bilanzsumme</b>	<b>61'438'508</b>	53'726'897
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	<b>7'000'000</b>	7'000'000
Kapitalreserve	<b>2'442'767</b>	2'442'767
Gesetzliche Reserve	<b>223'000</b>	176'000
Freie Reserve	<b>4'590'000</b>	3'710'000
Bilanzgewinn	<b>948'658</b>	936'535
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>15'204'425</b>	14'265'302
<b>Fremdkapital</b>		
Steuerrückstellung	<b>466'692</b>	518'802
Hypotheken	<b>45'009'000</b>	38'320'000
Darlehen	-	-
Uebrigee Verbindlichkeiten	<b>243'338</b>	197'789
Vorausbezahlte Mieten	<b>294'361</b>	254'194
Bankschulden	-	-
Passive Abgrenzung	<b>220'692</b>	170'810
<b>Summe Fremdkapital</b>	<b>46'234'083</b>	39'461'595
<b>Bilanzsumme</b>	<b>61'438'508</b>	53'726'897

## Mittelflussrechnung 2006/07

	2006/07 CHF	Vorjahr CHF
<b>GELDFLUSS AUS BETRIEB/CASH FLOW</b>		
Jahreserfolg	939'123	929'451
Abschreibungen	235'523	244'027
Abschreibungen Kapitalerhöhungskosten	2'500	19'000
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäft	19'000	-
<b>CASH FLOW</b>	<b>1'196'146</b>	<b>1'192'478</b>
<b>VERÄNDERUNG NETTO-UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>Veränderung Netto-Umlaufvermögen</b>	<b>91'314</b>	<b>180'594</b>
<b>INVESTIERUNG</b>		
Investitionen Sachanlagen	- 7'930'523	- 3'872'156
Aktivierung Kapitalerhöhungskosten	-	- 7'871
<b>INVESTIERUNG</b>	<b>- 7'930'523</b>	<b>- 3'880'027</b>
<b>FINANZIERUNG</b>		
Rückzahlung Hypotheken	- 311'000	- 346'000
Aufnahme Hypotheken	7'000'000	2'820'000
Erhöhung Aktienkapital	-	-
Kapitalreserve aus Erhöhung Aktienkapital	-	-
<b>FINANZIERUNG</b>	<b>6'689'000</b>	<b>2'474'000</b>
<b>VERÄNDERUNG FINANZIELLE MITTEL</b>	<b>45'937</b>	<b>- 32'955</b>

## Bilanzgewinn

	CHF	CHF	CHF
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung	<b>2006/07</b>	2005/06	2004/05
Gewinnvortrag	9'535	7'084	5'031
Jahresgewinn	<u>939'123</u>	<u>929'451</u>	<u>886'052</u>
Bilanzgewinn	<u>948'658</u>	<u>936'535</u>	<u>891'084</u>

## Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:

	2006/07	2005/06	2004/05
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	47'000	47'000	44'000
Zuweisung an die freie Reserve	900'000	880'000	840'000
Vortrag auf neue Rechnung	<u>1'658</u>	<u>9'535</u>	<u>7'084</u>
Bilanzgewinn	<u>948'658</u>	<u>891'084</u>	<u>816'031</u>

## Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung

- (1) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen, Zinsabsicherungskosten (Cap) sowie Ueberzugszinsen/-kommissionen.
- (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), Terrassensanierung und -anbau an der Güter-/Pfeffingerstrasse in Basel (zweiter Teil).
- (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 nicht ausgeschöpft.
- (7) Kapitalerhöhungskosten werden aktiviert und innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben. Den aktivierten Restwert per 30-6-07 finden Sie in der Bilanz unter dem Anlagevermögen.
- (8) Erlittene Mietzinsverluste bzw. Ausfälle von Reparaturkosten ausgezogener Mieter.
- (9) Im Berichtsjahr kam es zu keinen ausserordentlichen Kosten oder Erträgen.
- (10) Hier werden die definitiv veranlagten Steuern und die für geschuldete Steuern vorgenommenen Rückstellungen zusammengefasst.

# Liegenschaftsverzeichnis

Adresse	Eigen- tums- form	Er- werbs- jahr	Par- zellen fläche m2	Ge- bäu- de- zahl	Bau- jahr	Auf- zug/ Lift
<b>4051 Basel</b>						
Holbeinstrasse 19	Alleineig.	2000	666	1	1975	Ja
Steinenschanze 2	Alleineig.	2007	490	1	1986	Ja
Steinenschanze 4	Alleineig.	2007	541	1	1972	Ja
<b>4052 Basel</b>						
St. Alban-Ring/Rennwg	Alleineig.	2000	3'769	7	1947	Nein
St. Alban-Rheinweg 178	Alleineig.	2000	494	1	1912	Nein
St. Alban-Rheinweg 180	Alleineig.	2000		1	1970	Ja
<b>4053 Basel</b>						
Delsbergerallee 74	Alleineig.	1999	1'434	2	1917 1940	Nein Nein
Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	Alleineig.	1995	914	3	1942	Ja
Laufenstrasse 94	Alleineig.	2005	650	2	1930	Ja
<b>4056 Basel</b>						
Wattstrasse 6	Alleineig.	1997	306	1	1930	Nein
<b>4057 Basel</b>						
Hammerstrasse 102	Alleineig.	2000	3'344	3	1928 1952	Nein Nein
<b>4058 Basel</b>						
Bleichestrasse 11	Alleineig.	2006	250	1	1976	Ja
<b>4125 Riehen</b>						
Hörniallee 69	<b>Baurecht</b>	2000	0	1	1958	Nein
Stellimattweg 40/44	Alleineig.	2000	2'088	3	1957	Nein
<b>4127 Birsfelden</b>						
Rheinstrasse 24/26	Alleineig.	2000	1'819	2	1978	Ja
<b>4133 Pratteln</b>						
Mattenweg 8	Alleineig.	1995	362	1	1966	Ja
<b>4310 Rheinfelden</b>						
Alte Saline 12-14-16	Alleineig.	1998	2'755	3	1992	Ja
<b>4492 Tecknau</b>						
Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	Alleineig.	1997	3'018	4	1965 1964	Nein
Summen			22'898	38		

## Objektangaben

Adresse	Mietflächen m2			Sollmieten CHF/pa			Spezifische Mieten	
	Summe	Wohnen	Büros	Wohnen	Büros	Parkplätze	CHF je m2/pa	
			Lager		Lager		Wohnen	Ge- werbe
			Verk.	Verkauf				
<b>4051 Basel</b>								
Holbeinstrasse 19	1'078	873	205	189'720	52'560	28'740	217	256
Steinenschanze 2	1'410	47	1'363	12'000	143'544	79'200	255	105
Steinenschanze 4	1'319	1'142	177	229'272	24'096	0	201	136
<b>4052 Basel</b>								
St. Alban-Ring/Rennwg	2'857	2'857	0	479'076	0	9'540	168	
St. Alban-Rheinweg 178	301	301	0	50'304	0	0	167	
St. Alban-Rheinweg 180	655	655	0	159'120	0	0	243	
<b>4053 Basel</b>								
Delsbergerallee 74	1'658	978	680	152'676	70'452	13'080	156	104
Güterstr. 170+172/								
Pfeffingerstrasse 53	3'276	2'044	1'232	337'980	251'964	0	165	205
Laufenstrasse 94	964	773	191	106'500	7'800	3'840	138	41
<b>4056 Basel</b>								
Wattstrasse 6	870	682	188	127'860	19'200	0	187	102
<b>4057 Basel</b>								
Hammerstrasse 102	701	586	115	62'160	14'388	310'320	106	125
<b>4058 Basel</b>								
Bleichstrasse 11	662	631	31	123'708	6'360	0	196	205
<b>4125 Riehen</b>								
Hörnliallee 69	667	667	0	88'500	0	4'080	133	
Stellimattweg 40/44	1'846	1'846	0	300'936	0	10'500	163	
<b>4127 Birsfelden</b>								
Rheinstrasse 24/26	1'274	1'274	0	212'472	0	31'560	167	
<b>4133 Pratteln</b>								
Mattenweg 8	743	743	0	134'688	0	0	181	
<b>4310 Rheinfelden</b>								
Alte Saline 12-14-16	2'238	2'118	120	413'724	8'640	41'400	195	72
<b>4492 Tecknau</b>								
Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	1'840	1'800	40	256'800	1'944	16'584	143	49
Summen	24'359	20'017	4'342	3'437'496	600'948	548'844	172	138

## Uebersicht Mietobjekte

		Wohnungen nach Zimmerzahl						Au- tos PP	Läden Büros Ge- werbe	Di- ver- ses	Sum- men	
		1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6+7 Zi					
4051	Basel	Holbeinstrasse 19 Steinschanze 2+4	8			6		15	2		31	
			10	6	7				33	3	2	61
4052	Basel	St. Alban- Ring/Rennweg St. Alban-Rheinweg		11	12	11		1	6		16	57
			20	1	4	1						26
4053	Basel	Delsbergerallee 74 Güterstrasse 170/172 Pfeffingerstrasse 53 Laufenstrasse 94			8			1	13	4	2	28
			6	16						5	10	37
			3	3	4	1					9	20
					10					5	2	
4056	Basel	Wattstrasse 6		10	1				2	2	15	
4057	Basel	Hammerstrasse 102	1		8			201	4		214	
4058	Basel	Bleichestrasse 11	1	11					1		13	
4125	Riehen	Hörniallee 69 Stellimattweg 40/44	2	4			2	2			10	
			2	20	2		2	7			33	
4127	Birsfelden	Rheinstrasse 24/26			16			25			41	
4133	Pratteln	Mattenweg 8		3	9						12	
4310	Rheinfelden	Alte Saline 12-14-16		2	12	11		33		8	66	
4492	Tecknau	Hauptstrasse 22/24 Dorfstrasse 2/4			6	6		4		2	18	
					6	6		18		1	31	

<b>Summe der Mietobjekte</b>										<b>730</b>
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------

Wohnungen	49	67	127	44	2	4				293
übrige Nutzungen							362	23	52	437



# Anhang zur Jahresrechnung

**Allgemein:** Zweck der Gesellschaft ist die Uebernahme und Verkauf sowie Verwaltung von Sachwerten inkl. Grundeigentum.

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

**Verpfändete Aktiven, Eigentumsvorbehalte:** Im Rahmen der banküblichen Hypothekarfinanzierung bestehen auf den Immobilien Grundpfandbelastungen:

	30-6-2007	Vorjahr
	CHF	CHF
Buchwert grundpfandbelasteter Immobilien:	60'968'000.-	53'273'000.-
Stand Hypotheken:	45'009'000.-	38'320'000.-

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

**Brandversicherungswert:** Die Gebäudeversicherungswerte der Immobilien belaufen sich gesamthaft auf CHF 77'943'000.- (Vorjahr CHF 67'539'000)

**Aktienkapital:** Das liberierte Aktienkapital setzt sich zusammen aus:

6'300 Namenaktien	nominal	CHF	100	630'000
6'370 Namenaktien	nominal	CHF	1'000	6'370'000
<b>Total</b>		<b>CHF</b>		<b>7'000'000</b>

**Genehmigtes Kapital:** CHF 3'500'000.-, gültig bis 31. Oktober 2008

**Andere Angaben:** Keine

4002 Basel  
Postfach  
Treffstr.  
Treffstr.  
Treffstr.  
Treffstr.  
Treffstr.  
Treffstr.  
Treffstr.



## Jahresrechnung 2006 / 2007

### Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

# IMMO VISION BASEL AG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

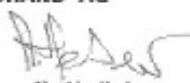
Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 17. Juli 2007  
nu

### TESTOR TREUHAND AG

  
Giuseppe Alba  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor

  
Matthias Houburger  
Treuhandler mit eidg.  
Fachausweis

#### Beilagen

- Jahresrechnung
- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Mittelfluss
- Innenbilan
- Anhang
- Bilanzgewinn

07 - 1211 - 0

TREUHANDKAMMER

STV USF

## Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2007

Liegenschaften	Buchwert	Geb. Vers.	Nettomieten	Bruttorendite	Summen
BL Pratteln	1'798'000	1'804'000	134'688	7.30%	1'845'041
BS Güterstrasse	7'449'000	9'300'000	589'944	6.95%	8'488'403
BS Wattstrasse	2'070'000	2'368'000	147'060	7.25%	2'028'414
BL Tecknau	3'047'000	5'038'000	275'328	7.25%	3'797'628
AG Rheinfelden	4'935'000	7'400'000	463'764	6.50%	7'134'831
BS Delsbergerallee	3'544'000	4'947'000	236'208	6.50%	3'633'969
BS Riehen-Hörnli	990'000	1'725'000	92'580	8.50%	1'089'176
BL Birsfelden	3'613'000	3'636'000	244'032	6.40%	3'813'000
BS Holbeinstrasse	3'610'000	3'816'000	271'020	6.50%	4'169'538
BS St. Alban Rheinweg	2'063'000	3'228'000	209'424	7.50%	2'792'320
BS St. Alban Ring	7'435'000	8'877'000	488'616	6.75%	7'238'756
BS Hammerstrasse	5'060'000	6'241'000	386'868	6.75%	5'731'378
BS Riehen Stellimatt-	4'475'000	5'345'000	311'436	7.00%	4'449'086
BS Laufenstrasse	1'935'000	2'665'000	118'140	6.10%	1'936'721
BS Bleichstrasse	1'842'000	1'968'000	130'068	7.00%	1'858'114
BS Steinenschanze	7'102'000	9'603'000	488'112	6.87%	7'102'910
Summen	60'968'000	77'961'000	4'587'288	6.84%	<b>67'109'285</b>
<b>Ertragswertsumme</b>					
<b>Abzüge</b>					
FK Hypotheken					-45'009'000
FK Bankschulden übrige Schulden					-
FK Kreditoren					-294'361
übrige Verbindlichkeiten					-243'338
Passive Abgrenzung					-220'692
Latente Steuern	25 % auf Differenz Buchwert/Verkehrswert				<b>-1'535'321</b>
<b>Zuschläge</b>					
Flüssige Mittel					271'299
Forderungen					47'709
Aktive Abgrenzung					69'110
<b>Subtotal = Innerer Wert der AG</b>					<b>20'194'691</b>
Aktienkapital					7'000'000
Differenz					13'194'691
<b>Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30-6-2007</b>					<b>288.50%</b>
Innerer Wert 30-6-06					271.87%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr					6.115%

# Anhang: Fondsvergleich

## Immo Visions Index der Schweizer Immobilienfonds (IVISIF)

### Benchmark für den Vergleich indirekter Immobilieninvestitionen

Mit diesem Benchmark veranschaulichen wir die Gesamrentabilität aller Immobilienfonds und verbessern die Vergleichbarkeit unter den Fonds.

### Zur Methodik des Fondsvergleichs und des Immo Visions Index:

Der gewichtete Index und die Kennzahlen werden mit Hilfe von Vergleichszahlen errechnet. Als Basis der Gewichtung dienen die Mieteinnahmen.

Da nicht alle Fonds die für die Kennzahlenberechnung notwendigen Daten publizieren, wurden die Fonds, die keine relevante Zahl veröffentlichten, von der Gewichtung ausgenommen, womit die betreffende Einzelindexzahl den gewogenen Durchschnitt auf einer verkleinerten Basis angibt.

Die Fondskosten werden neu in % der Mieterträge (und nicht mehr der Gesamterträge) gemessen. Die Gesamterträge umfassen neben Mieten auch Auflösungen von Rückstellungen, aktivierte Bauzinsen, realisierte Kapitalgewinne und sonstige Erträge. Dies führt zu Verzerrungen. Fonds mit hohen Auflösungen von Rückstellungen stünden besser da als solche, die keine Auflösungen vornehmen, was nicht richtig wäre. Damit sind die heutigen Zahlen gegenüber den vor 2006 publizierten Zahlen leicht verändert, da wir bis 2005 die Gesamterträge als Basis der Fondskosten verwendet hatten.

### Wichtige Vergleichszahlen

TER, Betriebsaufwandquote (neudeutsch total expenses ratio TER)  
EBIT bzw. Betriebsgewinnmarge (earnings before interest and tax EBIT)  
Eigenkapitalrendite (return on equity ROE)

In der TER-Quote werden die Verwaltungs-, Portfolio- und Managementkosten dividiert durch das gebundene Kapital (NAV). Sie ist ein Indikator für die Belastung des Immobilienbestandes durch Kosten, die für die Verwaltung sowie das Portfolio- und Asset Management von Immobilien entstehen.

Die EBIT-Marge bezeichnet die gesamten Eigentümerkosten (vor Zinsen, Amortisationen und Investitionen) der Immobilienanlage im Verhältnis zum Nettoertrag.

Die Eigenkapitalrendite (ROE) bezeichnet den Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoanlagevermögen. Sie kann auch als Verzinsung des effektiv eingesetzten Eigenkapitals zum Marktwert bezeichnet werden.

Noch immer veröffentlichen nur vier Fonds die Gesamtkapitalrendite (return on invested capital ROIC), wir führen diese Grössen hier deshalb nicht auf.

## Gesamtvergleich für das Jahr 2006/07

	Vorjahr	Spanne		Immo	
	19	von	bis	Vision	
Anzahl Fonds im Index	19	19			
Summe Fondsmieteinnahmen (Mio CHF)	971.1	998.3			
Zahlen in % der Mieteinnahmen pa					
Sonderaufwand Fonds ohne Liegenschaftsverw.	6.4	7.6	3.5	10.3	3.4
Liegenschaftsverwaltung	4.7	4.4	3.0	6.6	5.7
Aufwand Fonds mit Liegenschaftsverwaltung	11.4	13.3	8.56	16.34	9.1
Steuerliche Belastung	6.8	6.9	0.4	18.8	7.2
Abschreibungen und Rückstellungen	3.4	2.4	-13.3	15.6	5.7
Technischer Immobilienaufwand	27.8	29.7	22.1	48.1	35.6
Zinsaufwand Hypotheken/Darlehen	7.7	7.9	1.4	15.6	32.4
weitere Kennzahlen					
Hypothekenbelastung in % des Verkehrswerts	18.3	18.6	7.0	41.0	67.1
Wohnanteil	68.6	67.3	5.3	100.0	80.1
Kapitalisierungssatz in % des Verkehrswerts	6.40	6.24	5.23	8.88	6.84
EBIT-Marge (in % der Mieteinnahmen)	71.7%	72.3%	57.1%	80.7%	62.3%
TER-Quote (in % des Anlagevermögens)	0.81%	0.83%	0.60%	1.33%	0.59%
ROI Eigenkapital-Rendite (in % des EK)	5.08%	5.06%	2.75%	7.68%	6.18%
Wertzuwachs aller Fonds incl. Ausschüttung	5.86%	5.29%	3.61	8.13	6.12%
Stand IVISIF-Index (1997 = 100)	143.86	151.47			200.2

Ausgangsbasis: 1997 = 100

Anzahl Fonds: 19 von 20 in der Schweiz zugelassenen Immobilienfonds

Ausnahme: Der „CS 1a Immo PK“ wurde nicht aufgenommen. Er ist für Pensionskassenanlagen gedacht, nicht für das Publikum.

Indexzahl: Zeigt die Entwicklung des inneren Werts an (dh des Wertzuwachses), einschliesslich der Ausschüttung.

Für eine ausführliche Darstellung der Berechnung verweisen wir auf unseren Geschäftsbericht 2000/2001 Seiten 32 - 33.

# Fonds, Fondsbenchmark und

UNIM 2006	La Fon- cière 05-06	Central fonds 2006	IFCA 2006	MI- Fonds 2006	<b>Immo Vision</b>	SIAT 05-06	Sol- valor 05-06	Immo Value 2006	Inter- swiss 05-06	Wertzu- wachs Ausschüt- tung
8.13%	8.08%	7.72%	6.96%	6.37%	<b>6.12%</b>	5.96%	5.92%	5.72%	5.70%	<b>RANG</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	
UNIM 2006	La Fon- cière 05-06	FIR 05-06	Central fonds 2006	Sol- valor 05-06	IFCA 2006	Fonci- pars 2006	<b>Immo Vision</b>	RF- VIT 2006	Inter- swiss 05-06	Kapitali- sierungs- satz auf VW
8.88%	7.69%	7.49%	7.20%	6.84%	6.30%	7.17%	<b>6.84%</b>	6.82%	6.26%	<b>RANG</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	
UNIM 2006	MI- Fonds 2006	<b>Immo Vision</b>	IMMO- VIT 05-06	Central fonds 2006	Swiss- invest 05-06	Immo- fonds 05-06	Sol- valor 05-06	FIR 05-06	La Fon- cière 05-06	Kosten incl. Ver- waltung Fonds/AG
<b>8.56%</b>	<b>8.84%</b>	<b>9.06%</b>	<b>9.07%</b>	<b>9.23%</b>	<b>9.81%</b>	<b>10.68%</b>	<b>10.86%</b>	<b>11.17%</b>	<b>11.27%</b>	<b>RANG</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	
Immo- fonds 05-06	MI- Fonds 2006	Immo PLUS 05-06	SIMA 2006	SIAT 05-06	Swiss- real 2006	An- fos 05-06	IMMO- VIT 05-06	Central fonds 2006	<b>Fonds- bench- mark</b>	Steuern
<b>kA</b>	0.4%	3.5%	4.1%	4.5%	4.6%	5.2%	6.6%	6.8%	<b>6.9%</b>	<b>RANG</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	
Central fonds 2006	Fonci- pars 2006	UNIM 2006	FIR 05-06	MI- Fonds 2006	<b>Immo Vision</b>	La Fon- cière 05-06	SIAT 05-06	<b>Fonds- bench- mark</b>	Inter- swiss 05-06	Ab- schrei- bung/ RST
15.6%	14.2%	10.6%	6.7%	6.1%	<b>5.73%</b>	4.6%	3.0%	<b>2.4%</b>	2.4%	<b>RANG</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	
Immo Value 2006	Sol- valor 05-06	FIR 05-06	Fonci- pars 2006	SIMA 2006	Immo- fonds 05-06	<b>Fonds- bench- mark</b>	La Fon- cière 05-06	SIAT 05-06	An- fos 05-06	Hvno- be- lastung auf VW
7.0%	9.2%	9.4%	9.4%	12.4%	13.6%	<b>18.6%</b>	18.0%	20.2%	21.4%	<b>RANG</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	
<b>Immo Vision</b>	MI- Fonds 2006	IMMO- VIT 05-06	Swiss- invest 05-06	Immo- fonds 05-06	Central fonds 2006	Inter- swiss 05-06	SIAT 05-06	Sol- valor 05-06	<b>Fonds- bench- mark</b>	TER
<b>0.59%</b>	0.60%	0.60%	0.63%	0.66%	0.73%	0.75%	0.77%	0.80%	<b>0.83%</b>	<b>RANG</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	
IMMO- VIT 05-06	Inter- swiss 05-06	SIMA 2006	Swiss- real 2006	SIAT 05-06	Immo PLUS 05-06	Swiss- invest 05-06	An- fos 05-06	<b>Fonds- bench- mark</b>	Immo- fonds 05-06	EBIT Marge
80.7%	77.3%	76.8%	75.8%	74.0%	74.0%	73.0%	73.2%	<b>72.3%</b>	71.6%	<b>RANG</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	
La Fon- cière 05-06	UNIM 2006	IFCA 2006	MI- Fonds 2006	Immo PLUS 05-06	Sol- valor 05-06	FIR 05-06	SIAT 05-06	Inter- swiss 05-06	Central fonds 2006	ROE
7.68%	7.83%	6.22%	5.76%	5.75%	5.72%	5.68%	5.68%	5.57%	5.60%	<b>RANG</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	

# Immo Vision auf einen Blick

FIR	<b>Fonds- bench- mark</b>	Immo PLUS 05-06	Swiss- real 2006	Immo- fonds 05-06	Fonci- pars 2006	IMMO- VIT 05-06	SIMA 2006	An- fos 05-06	RF- VIT 2006	Swiss- invest 05-06	
05-06	<b>5.63%</b>	<b>5.29%</b>	5.26%	5.11%	4.87%	4.68%	4.61%	4.28%	4.10%	3.88%	3.61%
<b>11</b>		<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	
<b>Fonds- bench- mark</b>	IMMO- VIT 05-06	Swiss- invest 05-06	SIMA 2006	Immo- fonds 05-06	SIAT 05-06	An- fos 05-06	Immo Value 2006	MI- Fonds 2006	Swiss- real 2006	Immo PLUS 05-06	
<b>6.2%</b>	6.21%	6.21%	5.96%	5.95%	5.93%	5.90%	5.78%	5.57%	5.28%	5.23%	
<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>		
Inter- swiss 05-06	Fonci- pars 2006	SIAT 05-06	<b>Fonds- bench- mark</b>	RF- VIT 2006	An- fos 05-06	Immo PLUS 05-06	IFCA 2006	Swiss- real 2006	SIMA 2006	Immo Value 2006	
<b>11.74%</b>	<b>12.49%</b>	<b>12.87%</b>	<b>13.3%</b>	<b>13.71%</b>	<b>13.75%</b>	<b>14.34%</b>	<b>14.55%</b>	<b>14.80%</b>	<b>15.77%</b>	<b>16.34%</b>	
<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>		<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	
<b>Immo Vision</b>	Inter- swiss 05-06	Fonci- pars 2006	Immo Value 2006	IFCA 2006	RF- VIT 2006	La Fon- cière 05-06	Swiss- invest 05-06	Sol- valor 05-06	FIR 05-06	UNIM 2006	
<b>7.23%</b>	7.5%	8.0%	10.0%	10.2%	12.1%	12.7%	13.8%	15.5%	15.5%	18.8%	
<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	
Immo PLUS 05-06	An- fos 05-06	SIMA 2006	Immo- fonds 05-06	Sol- valor 05-06	Immo Value 2006	RE- VIT 2006	Swiss- real 2006	IFCA 2006	IMMO- VIT 05-06	Swiss- invest 05-06	
1.7%	1.2%	1.1%	0.8%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.5%	-9.5%	-13.3%	
<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	
MI- Fonds 2006	IFCA 2006	Inter- swiss 05-06	Swiss- invest 05-06	IMMO- VIT 05-06	Immo PLUS 05-06	Swiss- real 2006	RF- VIT 2006	Central fonds 2006	UNIM 2006	<b>Immo- Vision</b>	
22.8%	26.0%	26.4%	30.4%	30.5%	31.1%	32.5%	35.1%	38.9%	41.0%	<b>67.07%</b>	
<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	
Immo PLUS 05-06	FIR 05-06	Fonci- pars 2006	An- fos 05-06	Swiss- real 2006	SIMA 2006	La Fon- cière 05-06	IFCA 2006	RE- VIT 2006	Immo Value 2006	UNIM 2006	
0.83%	0.85%	0.85%	0.86%	0.86%	0.88%	0.89%	0.92%	0.92%	0.94%	1.33%	
<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	
Central fonds 2006	IFCA 2006	Fonci- pars 2006	Immo Value 2006	RF- VIT 2006	Sol- valor 05-06	<b>Immo Vision</b>	La Fon- cière 05-06	MI- Fonds 2006	UNIM 2006	FIR 05-06	
71.0%	69.1%	68.6%	68.5%	65.1%	64.6%	<b>62.3%</b>	61.8%	61.7%	60.5%	57.1%	
<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	
IMMO- VIT 05-06	Immo Value 2006	<b>Fonds- bench- mark</b>	Swiss- real 2006	Immo- fonds 05-06	<b>Immo Vision</b>	Swiss- invest 05-06	SIMA 2006	An- fos 05-06	Fonci- pars 2006	RF- VIT 2006	
5.55%	5.08%	<b>5.06%</b>	5.00%	4.93%	<b>4.79%</b>	4.71%	4.10%	4.00%	3.40%	2.75%	
<b>11</b>	<b>12</b>		<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	

## Die Zahlen im einzelnen oder wie 19 Immobilienfonds und die Immo Vision gearbeitet haben

**Folgende Kennzahlen wurden errechnet bzw. zusammengestellt:**

- Sonderaufwand der Fonds (für 14 Fonds, ohne UBS-Fonds und Immo-fonds)
- Kosten der Liegenschaftsverwaltung (für 14 Fonds, ohne UBS-Fonds und Immo-fonds)
- Kosten der Fonds incl. Kosten der Liegenschaftsverwaltung
- Steuerliche Belastung der Fonds (für 18 Fonds, ohne Immo-fonds)
- Summe von Abschreibungen und Rückstellungen
- Technischer Immobilienaufwand
- Zinsaufwand (Hypothekar- und Darlehenszinsen)
- Hypothekenbelastung gemessen am Verkehrswert
- Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz auf den Verkehrswert
- Wertzuwachs der einzelnen Fonds (incl. Ausschüttung)
- Durchschnittliche Bruttorendite auf Mieteinnahmen
- Hypothekarbelastung in % des Verkehrswerts
- Wohnanteil
- Bewertungsmethode: EW = Ertragswert; VW = Verkehrswert; DCF = Discounted Cash Flow Methode
- EBIT-Marge
- TER-Quote
- ROE Eigenkapitalrendite

### Verschuldungsgrad und Zinsaufwand für Fremdkapital

Die meisten Fonds setzen traditionell wenig Fremdkapital ein. Trotz Konkurrenz durch Immobiliengesellschaften, die mit dem Einsatz von Fremdkapital bei tiefen Zinsen eine grössere Rendite auf dem Eigenkapital erzielen können, haben die Fonds ihren Fremdkapitaleinsatz nur wenig erhöht. So stieg der Verschuldungsgrad aller Fonds auf 18.6 % gegenüber 18.0 % im Jahr 2005. Der Zinsaufwand aller Fonds erhöhte sich im gleichen Zeitraum nur leicht von 7.7 % auf 7.9 %.

Sieben Fonds wiesen eine Verschuldung von mehr als 30 % auf (drei mehr als im Vorjahr). Die einzelnen Verschuldungsgrade schwanken zwischen 7 % (Swissca Immo Value) und 41.0 % (UNIM).

Bei der **Immo Vision Basel AG** stieg der Verschuldungsgrad von 64.8 % auf 67.1 %. Der Zinsaufwand stieg von 26.4 % der Mieteinnahmen auf 32.4 %.



#### Der fondsspezifische Aufwand (ohne Kosten der Liegenschaftsverwaltung)

Die Zahlen für die Liegenschaftsverwaltung und den Sonderaufwand für die Fondskonstruktion können nicht überall verglichen werden. Die UBS Fonds und der ImmoFonds publizieren nur eine Gesamtzahl, in der die Kosten für Liegenschaftsverwaltung, Fondsleitung, Depotbank und Schätzungen zusammengefasst werden.

Der durch die besondere Fondskonstruktion verursachte Sonderaufwand stieg für die 14 publizierenden Fonds von 6.4 auf 7.6 %. Als günstigster Fonds arbeitete (wieder) MI-Fonds mit 3.5 %, als teuerster Swissca Immo Value mit 10.3 %. Im Vorjahr reichte die Spanne von 2.9 % bis 12.7 %.

Die **Immo Vision Basel AG** wendet für die AG (VR, Revision, GV und Werbung) unverändert 3.4 % der Einnahmen auf.

#### Fondsspezifischer Aufwand incl. Kosten der Liegenschaftsverwaltung

Der gewogene Gesamtaufwand für Liegenschafts- und Fondsverwaltung stieg von 11.4 % im Vorjahr deutlich auf 13.3 % der Mieteinnahmen. Günstigster Fonds ist UNIM mit nur 8.6 % der Einnahmen. Teuerster Fonds mit 16.8 % ist Swissca Immo Value. Die **Immo Vision Basel AG** befindet sich mit 9.1 % (Vorjahr 9.5 %) unter den günstigeren Fonds.

#### TER-Quote

Im gewogenen Durchschnitt stieg diese wichtige Quote von 0.81 % des Anlagevermögens im Vorjahr auf nunmehr 0.83 %. Die Spanne reichte von 0.6 % (ex aequo MI-Fonds und ImmoVIT wie im letzten Jahr) bis zu 1.33 % (erneut UNIM). Die **Immo Vision Basel AG** weist mit 0.59 % diesmal die tiefste aller TER-Quoten auf (im Vorjahr 0.62 % und 3. Rang).

#### Steuern

Die Fonds weisen einen tiefen Steueraufwand auf. Im Schnitt werden 6.9 % der Mieteinnahmen aufgewendet, gegenüber 6.8 % im Vorjahr. Die 18 Fonds, die die Steuern separat aufführen, weisen Steuern im Ausmass von 0.4 % (erneut MI-Fonds Immo) bis 18.8 % (wiederum UNIM) auf.

Die steuerliche Belastung der **Immo Vision Basel AG** nahm von 7.4 % auf 7.2 % ab.

#### Abschreibungen und Rückstellungen

Abschreibungen werden nur von wenigen Fonds vorgenommen. Viel wichtiger für sie sind die Rückstellungen. Wir fassen beide Posten zusammen.

Im vergangenen Jahr konnten insgesamt erneut positive Abschreibungen und Rückstellungen getätigt werden. Nach 3.4 % im Vorjahr wurden 2006 nur noch 2.4 % der Mieteinnahmen als Abschreibungen und Rückstellungen aufgebaut. Diesmal lösten drei Fonds unter „Abschreibungen und Rückstellungen“ netto mehr auf als sie neu bildeten, wenn auch im beschränkten

Ausmass von -0.5 bis -13.3 % der Mieteinnahmen. Auf der positiven Seite befinden sich 13 Fonds, die netto Abschreibungen und Rückstellungen tätigen konnten, fünf Fonds sogar im Ausmass von 6.1 % bis 15.6 %.

Bei der **Immo Vision Basel AG** lag dieser Posten mit 5.7 % wieder höher als im Vorjahr (3.4 %).

#### Technisch bedingter, reiner Liegenschaftenaufwand

Die Fonds insgesamt wendeten dafür 29.7 % der Mieteinnahmen auf (27.8 % im Vorjahr). Die Spanne der einzelnen Fonds reichte von 22.1 % (Swiss Re Immo Plus) bis 48.1 (Swissinvest).

Die **Immo Vision Basel AG** hat hier 41.5 % der Einnahmen aufgewendet (im Vorjahr 35.6 %).

#### Wie rentabel sind Immobilienfonds?

Im unteren Bereich der Tabelle haben wir nicht die - je nach Zinslage schwankenden - Börsenkurse verglichen, sondern die Rendite auf die Inventarwerte unter Berücksichtigung der Ausschüttungen. Die Inventarwerte sind mit den inneren Werten der **Immo Vision Basel AG** vergleichbar, die keine Ausschüttungen vornimmt. Die Rendite incl. Ausschüttung aller 19 Immobilienfonds ist gegenüber dem Vorjahr etwas gefallen und zwar auf 5.29 % (Vorjahr 5.86 %).

Kein einziger Fonds musste - unter Berücksichtigung der Ausschüttung - einen Rückgang des inneren Wertes in Kauf nehmen. UNIM steigerte seinen inneren Wert um 8.1 % und hat damit – wie vier weitere Fonds - besser gearbeitet als die **Immo Vision Basel AG**, die ihren Wert nur um 6.1 % steigern konnte.

Zwei weitere Fonds haben auf die DCF-Bewertungsmethode umgestellt, nur noch zwei Fonds arbeiten mit der Verkehrswertmethode. Bezieht man die Mieterträge auf die neuen Verkehrswerte, so fällt auf, dass die Bruttorenditen der Fonds in den letzten Jahren deutlich gefallen sind, was nichts anderes heisst, als dass die Fonds ihre Liegenschaften aufgewertet haben. Im gewogenen Durchschnitt liegt diese Kennzahl nun bei 6.2 % (Im Vorjahr bei 6.4 %). Bei der Immo Vision fiel die durchschnittliche Bruttorendite von 6.85 % auf 6.84 %.

#### Schütten die Fonds nur Gewinn oder auch Substanz aus?

Trotz dem erneut besseren Umfeld für Immobilieninvestitionen weisen wie im Vorjahr noch immer drei der 19 Fonds **nach der Ausschüttung** einen geringeren Inventarwert auf als vor 12 Monaten. Diese Fonds bezahlten somit wiederum einen Teil der Ausschüttung mit der eigenen Substanz.

# Kommentar

Als Ganzheit betrachtet haben die Fonds im Geschäftsjahr 2006 bzw. 2005/2006 bzw. 2006/7 ein schlechteres Resultat erwirtschaftet, als im Jahr zuvor. Die Durchschnittsrendite des Gesamtsektors fiel um 57 Basispunkte auf 5.29 %, nachdem in der Vorperiode die gewogene Gesamtrendite immerhin um 40 Basispunkte gesteigert werden konnte.

Es ist für uns aber immer noch schwierig zu begreifen, dass es noch Fonds gibt, die Ausschüttungen vornehmen, ohne diese voll verdient zu haben. Und das in einer Zeit, in der für die Immobilienwirtschaft bessere Zeiten angebrochen sind. Sollten wieder härtere Zeiten kommen, dürfte sich eine solche Taktik bitter rächen. Derlei kurzsichtige Politik hat – wir wiederholen uns - viel mit Kurspflege zu tun, aber wenig mit verdienten Gewinnen und geht im Wortsinne an die Substanz.

Der auf alle Fonds ausgeweitete Vergleich hat die Ergebnisse der früheren Jahre leider bestätigt. Unsere Schlussfolgerungen lauten nach wie vor:

- **Der fondsspezifische Sonderaufwand ist beachtlich und stieg erneut an.**
- **Die steuerliche Belastung der Fonds liegt im Rahmen von ganz normalen Immobilien-Aktiengesellschaften.**
- **Noch immer bestehen Immobilienfonds, die netto Rückstellungen auflösen, d. h. die mindestens teilweise von der Substanz leben.**
- **Die Immo Vision Basel AG steigerte ihren inneren Wert diesmal nur im durchschnittlichen Rahmen (6. Platz).**
- **Bei den Verwaltungskosten erwies sich die Immo Vision Basel AG im Vergleichsjahr als kostengünstig, jedoch mit dem 3. Platz nicht mehr als günstigstes Anlagevehikel. Hingegen brilliert unsere Firma mit der günstigsten TER-Quote.**

Auch die diesjährigen Ergebnisse stellen für uns einen wichtigen Ansporn dar, weiterhin besser zu arbeiten als die Immobilienfonds. HRR/HRH

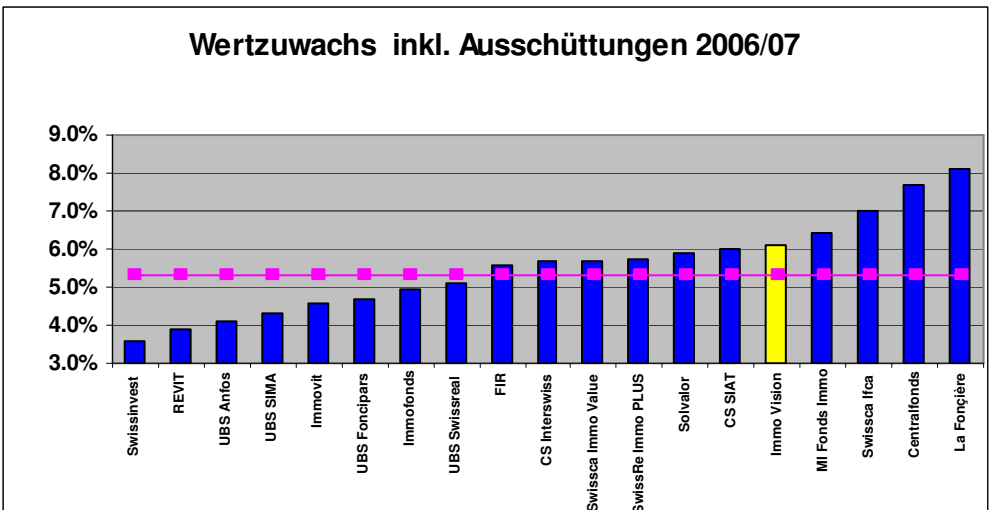
**ERFOLGSRECHNUNG**

Jahr	Immo Vision Basel AG						
	06-07	05-06	04-05	03-04	02-03	01-02	00-01
Nettomieten pa in Mio CHF	4.15	3.78	3.72	3.74	3.73	3.66	3.65
Mieten	100%	100%	100%	100%	99.3%	100%	100%
Aktivierete Bauzinsen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Kapitalgewinne, realisiert	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Auflösung von Rückstellungen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Sonstige Erträge	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%
<b>Ausgaben Immobezogen</b>	<b>74.0%</b>	<b>71.8%</b>	<b>73.4%</b>	<b>75.1%</b>	<b>84.8%</b>	<b>89.6%</b>	<b>87.7%</b>
Hypoziuzin	32.4%	26.4%	25.7%	24.2%	34.7%	44.3%	50.4%
Darlehensziuzin	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Unterhalt/Reparatur	20.3%	23.7%	27.7%	19.8%	25.0%	16.7%	12.5%
Liegenschaftenaufwand	2.4%	1.9%	2.3%	2.7%	2.6%	2.2%	1.8%
Verwaltungsaufwand Immo	5.7%	6.0%	5.5%	5.7%	6.0%	4.9%	4.9%
Steuern/Abgaben	<b>7.2%</b>	<b>7.4%</b>	<b>6.1%</b>	<b>7.2%</b>	<b>5.4%</b>	<b>6.6%</b>	<b>5.9%</b>
Abschreibungen	5.7%	6.5%	5.8%	6.2%	6.3%	7.6%	8.3%
Rückstellungen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.7%	6.0%	2.9%
Sonstiger Aufwand	0.2%	0.0%	0.3%	9.2%	0.2%	1.4%	0.9%
Verwaltungsaufwand AG/Fonds	3.4%	3.4%	2.8%	3.2%	3.4%	2.2%	2.1%
<b>Nettoertrag</b>	<b>22.6%</b>	<b>24.6%</b>	<b>23.8%</b>	<b>23.8%</b>	<b>16.5%</b>	<b>14.2%</b>	<b>13.1%</b>
A Zinsaufwand	32.4%	26.4%	25.7%	24.2%	34.7%	44.3%	50.4%
B Abschreibungen/Rückstellung	<b>5.7%</b>	<b>6.5%</b>	<b>5.8%</b>	<b>6.2%</b>	<b>10.9%</b>	<b>13.6%</b>	<b>11.1%</b>
C Technischer Immoaufwand	35.6%	38.9%	41.5%	35.5%	39.0%	30.4%	25.2%
D Aufwand AG bzw Fonds	<b>3.4%</b>	<b>3.4%</b>	<b>2.8%</b>	<b>3.2%</b>	<b>3.4%</b>	<b>2.2%</b>	<b>2.1%</b>
E Aufwand D plus Lieg- Verwaltung	<b>9.1%</b>	<b>9.5%</b>	<b>8.3%</b>	<b>8.9%</b>	<b>9.4%</b>	<b>7.1%</b>	<b>7.1%</b>
F Gewinn	22.6%	24.6%	23.8%	23.8%	16.5%	14.2%	13.1%
<b>Cash Flow (Summen B+F)</b>	<b>28.4%</b>	<b>31.1%</b>	<b>29.6%</b>	<b>29.9%</b>	<b>27.4%</b>	<b>27.8%</b>	<b>24.2%</b>
Inventar/Innerer Wert Vorjahr	271.9	255.0	238.0	222.6	202.0	183.6	170.0
Ausschüttung lfd Jahr	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Inventarwert Berichtsjahr	288.5	271.9	255.0	238.0	222.6	202.0	183.6
Wertzuwachs incl. Ausschüttung	6.1%	6.6%	7.1%	6.9%	10.2%	10.0%	8.0%
Kapsatz im Durchschnitt	6.84%	6.85%	6.90%	6.93%	7.14%	7.10%	7.04%
Hypobelastung auf Verkehrswert	67.1%	64.8%	65.2%	67.7%	69.8%	72.3%	74.2%
Wohnanteil in %	80.1%	81.9%	80.7%	80%	80%	80%	80%
Bewertungsmethode	EW	EW	EW	EW	EW	EW	EW
Betriebsgewinnmarge EBIT	62.3%	58.3%	55.6%	53.2%	51.9%	65.0%	69.4%
Betriebsaufwandquote TER	0.59%	0.62%	0.56%	0.61%	0.65%	0.49%	0.61%
EK-Rendite ROE	4.79%	5.04%	5.13%	5.42%	4.87%	4.48%	4.89%

Index	19	18	17	16	15	14	13
Bench-	RE-	UNIM	Swiss-	Central	Immo	MI-	IMMO-
mark	VIT		invest	fonds	Value	Fonds	VIT
2006	2006	2006	05-06	2006	2006	2006	05-06
	Swissca				Swissca		
	<b>5.68</b>	<b>7.54</b>	<b>8.62</b>	<b>9.08</b>	<b>14.25</b>	<b>15.05</b>	<b>20.39</b>
	99.9%	99.8%	99.4%	99.0%	99.9%	87.3%	97.1%
	0.0%	0.1%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	2.8%
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.6%	0.0%
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	0.1%	0.1%	0.3%	1.0%	0.1%	8.1%	0.1%
<b>40.20%</b>	<b>49.1%</b>	<b>68.3%</b>	<b>43.5%</b>	<b>62.9%</b>	<b>31.2%</b>	<b>44.2%</b>	<b>38.7%</b>
<b>7.30%</b>	11.2%	14.0%	7.7%	15.2%	1.4%	5.6%	10.0%
<b>0.65%</b>	0.0%	0.0%	0.1%	0.4%	0.0%	1.0%	0.2%
<b>15.13%</b>	12.9%	13.4%	26.1%	9.3%	9.9%	19.6%	21.4%
<b>5.47%</b>	6.3%	7.1%	4.2%	10.1%	3.7%	3.4%	5.9%
<b>4.86%</b>	5.8%	4.4%	4.1%	5.0%	6.0%	5.3%	3.8%
<b>6.92%</b>	<b>12.1%</b>	<b>18.8%</b>	<b>13.8%</b>	<b>6.8%</b>	<b>10.0%</b>	<b>0.4%</b>	<b>6.6%</b>
<b>0.47%</b>	0.0%	10.6%	0.0%	14.5%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>1.94%</b>	0.0%	0.0%	-13.3%	1.1%	0.0%	6.1%	-9.5%
<b>0.20%</b>	0.9%	0.1%	0.9%	0.5%	0.2%	2.7%	0.5%
	7.9%	4.1%	5.7%	4.2%	10.3%	3.5%	5.2%
	43.0%	27.6%	50.8%	32.9%	58.5%	52.3%	56.0%
<b>7.94%</b>	11.2%	14.0%	7.8%	15.6%	1.4%	6.6%	10.1%
<b>2.41%</b>	<b>0.0%</b>	<b>10.6%</b>	<b>-13.3%</b>	<b>15.6%</b>	<b>0.0%</b>	<b>6.1%</b>	<b>-9.5%</b>
<b>29.65%</b>	37.1%	43.6%	48.1%	31.2%	29.6%	28.8%	37.7%
<b>7.27%</b>	<b>7.9%</b>	<b>4.1%</b>	<b>5.7%</b>	<b>4.2%</b>	<b>10.3%</b>	<b>3.5%</b>	<b>5.2%</b>
<b>13.28%</b>	<b>13.7%</b>	<b>8.56%</b>	<b>9.8%</b>	<b>9.23%</b>	<b>16.3%</b>	<b>8.84%</b>	<b>9.1%</b>
<b>49.01%</b>	43.0%	27.6%	50.8%	32.9%	58.5%	52.3%	56.0%
<b>51.41%</b>	<b>43.0%</b>	<b>38.2%</b>	<b>37.5%</b>	<b>48.5%</b>	<b>58.5%</b>	<b>58.4%</b>	<b>46.5%</b>
	493.3	4594.5	215.33	2675.2	438.41	147.74	1569.7
	24.7	200.0	9.00	115.0	18.60	6.50	80.0
	487.8	4767.9	214.10	2766.6	444.87	150.65	1562.1
<b>5.29%</b>	3.9%	8.1%	3.6%	7.7%	5.7%	6.4%	4.6%
<b>6.24%</b>	6.82%	<b>8.88%</b>	6.21%	7.20%	5.78%	5.57%	6.21%
<b>18.62%</b>	35.1%	41.0%	30.4%	38.9%	7.0%	22.8%	30.5%
<b>67.32%</b>	100%	89%	94%	89%	100%	82%	81%
	<b>DCF</b>	<b>VW</b>	<b>DCF</b>	<b>DCF</b>	<b>DCF</b>	<b>DCF</b>	<b>DCF</b>
EBIT	65.1%	60.5%	73.0%	71.0%	68.5%	61.7%	80.7%
TER	0.92%	1.33%	0.63%	0.73%	0.94%	0.60%	0.60%
ROE	2.75%	7.83%	4.71%	5.60%	5.08%	5.76%	5.55%

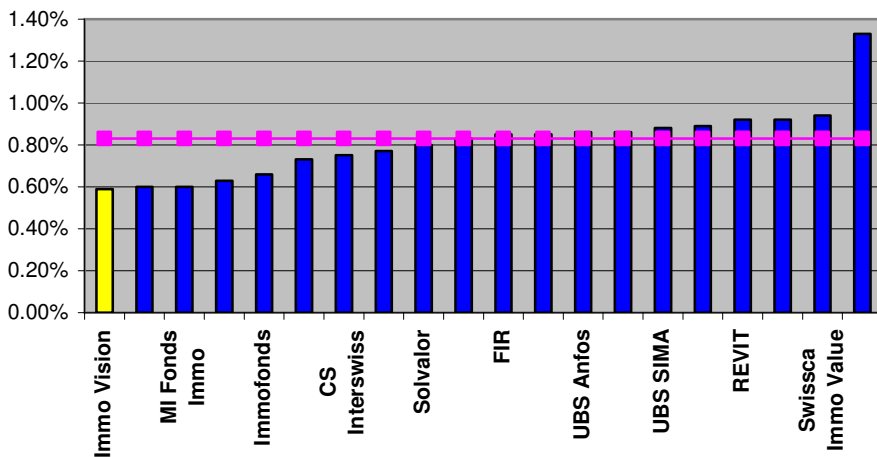
12	11	10	9	8	7	<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>
Sol- valor 05-06	Swiss- real 2006	IFCA 2006	FIR 05-06	Immo PLUS 05-06	Immo- fonds 05-06	
	UBS	Swissca		SwissRe		-
<b>36.40</b>	<b>37.38</b>	<b>41.38</b>	<b>42.05</b>	<b>48.31</b>	<b>50.20</b>	Nettomieten pa in Mio CHF
92.3%	95.3%	98.6%	97.3%	99.0%	97.9%	Mieten
0.2%	3.1%	1.0%	0.0%	0.0%	2.5%	Aktivierte Bauzinsen
6.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.5%	Kapitalgewinne, realisiert
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	Auflösung von Rückstellungen
0.6%	1.6%	0.4%	2.7%	1.0%	0.2%	Sonstige Erträge
<b>48.5%</b>	<b>33.4%</b>	<b>51.6%</b>	<b>54.1%</b>	<b>38.4%</b>	<b>30.7%</b>	<b>Ausgaben Immo bezogen</b>
4.2%	10.6%	10.9%	0.4%	13.3%	7.6%	Hypozinsen
0.0%	0.0%	0.3%	1.2%	1.2%	0.0%	Darlehenszinsen
9.3%	13.9%	18.0%	16.1%	7.8%	13.1%	Unterhalt/Reparatur
12.5%	4.1%	6.7%	7.5%	5.8%	9.2%	Liegenschaftenaufwand
6.2%	0.0%	5.9%	6.6%	5.0%	0.0%	Verwaltungsaufwand Immo
<b>15.5%</b>	<b>4.6%</b>	<b>10.2%</b>	<b>15.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>0.0%</b>	Steuern/Abgaben
0.7%	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%	Abschreibungen
0.1%	0.0%	-0.5%	6.5%	1.7%	0.8%	Rückstellungen
0.2%	0.3%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	Sonstiger Aufwand
4.7%	14.8%	8.6%	4.6%	9.4%	10.7%	Verwaltungsaufwand AG/Fonds
46.9%	51.8%	39.8%	41.4%	52.3%	58.6%	<b>Nettoertrag</b>
4.2%	10.6%	11.2%	1.6%	14.5%	7.6%	A Zinsaufwand
<b>0.7%</b>	<b>0.0%</b>	<b>-0.5%</b>	<b>6.7%</b>	<b>1.7%</b>	<b>0.8%</b>	B Abschreibungen/Rückstellung
43.4%	22.5%	40.7%	45.7%	22.1%	22.3%	C Technischer Immoaufwand
<b>4.7%</b>	<b>14.8%</b>	<b>8.6%</b>	<b>4.6%</b>	<b>9.4%</b>	<b>10.7%</b>	D Aufwand AG bzw Fonds
<b>10.9%</b>	<b>14.8%</b>	<b>14.55%</b>	<b>11.2%</b>	<b>14.3%</b>	<b>10.7%</b>	E Aufwand D plus Lieg- Verwaltung
46.9%	51.8%	39.8%	41.4%	52.3%	58.6%	F Gewinn
<b>47.6%</b>	<b>51.8%</b>	<b>39.3%</b>	<b>48.1%</b>	<b>54.0%</b>	<b>59.4%</b>	<b>Cash Flow (Summen B+F)</b>
165.93	57.35	254.23	95.92	694.2	290.7	Inventar/Innerer Wert Vorjahr
6.30	2.50	10.50	3.65	10.0	13.5	Ausschüttung lfd Jahr
169.46	57.78	261.42	97.67	720.7	291.4	Inventarwert Berichtsjahr
5.9%	5.1%	7.0%	5.6%	5.3%	4.9%	Wertzuwachs incl. Ausschüttung
<b>6.84%</b>	5.28%	6.30%	7.49%	5.23%	5.95%	Kapsatz im Durchschnitt
9.2%	32.5%	26.0%	9.4%	31.1%	13.6%	Hypobelastung auf Verkehrswert
100%	5%	95%	95%	15%	93%	Wohnanteil in %
<b>VW</b>	<b>DCF</b>	<b>DCF</b>	<b>DCF</b>	<b>DCF</b>	<b>DCF</b>	Bewertungsmethode
64.6%	75.8%	69.1%	57.1%	74.0%	71.6%	Betriebsgewinnmarge EBIT
0.80%	0.86%	0.92%	0.85%	0.83%	0.66%	Betriebsaufwandquote TER
5.72%	5.00%	6.22%	5.68%	5.75%	4.93%	EK-Rendite ROE

6	5	4	3	2	1
Fonci- pars 2006	La Fon- cière 05-06	An- fos 05-06	Inter- swiss 05-06	SIAT 05-06	SIMA 2006
UBS	UBS	UBS	CS	CS	UBS
<b>53.39</b>	<b>63.94</b>	<b>79.09</b>	<b>85.14</b>	<b>112.50</b>	<b>267.93</b>
99.5%	98.6%	96.3%	99.9%	99.7%	105.5%
0.1%	0.0%	1.4%	0.0%	0.0%	0.8%
-0.4%	1.1%	1.0%	0.0%	0.0%	-7.7%
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
0.9%	0.3%	1.3%	0.1%	0.3%	1.4%
<b>58.8%</b>	<b>55.0%</b>	<b>34.5%</b>	<b>40.0%</b>	<b>38.1%</b>	<b>32.1%</b>
5.5%	6.6%	9.1%	8.6%	7.5%	5.8%
0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	2.0%	0.6%
23.0%	17.5%	14.2%	12.0%	12.5%	17.0%
7.8%	7.1%	4.4%	5.0%	4.7%	3.4%
0.0%	6.5%	0.0%	3.0%	3.8%	0.0%
<b>8.0%</b>	<b>12.7%</b>	<b>5.2%</b>	<b>7.5%</b>	<b>4.5%</b>	<b>4.1%</b>
0.0%	3.1%	0.0%	0.1%	0.0%	0.1%
14.2%	1.5%	1.2%	2.3%	3.0%	1.1%
0.4%	0.2%	0.4%	0.1%	0.1%	0.1%
12.5%	4.8%	13.8%	8.7%	9.0%	15.8%
28.7%	40.2%	51.8%	51.3%	52.9%	52.2%
5.5%	6.6%	9.1%	10.1%	9.5%	6.4%
<b>14.2%</b>	<b>4.6%</b>	<b>1.2%</b>	<b>2.4%</b>	<b>3.0%</b>	<b>1.1%</b>
38.7%	43.7%	23.8%	27.5%	25.5%	24.5%
<b>12.5%</b>	<b>4.8%</b>	<b>13.8%</b>	<b>8.7%</b>	<b>9.0%</b>	<b>15.8%</b>
<b>12.5%</b>	<b>11.3%</b>	<b>13.8%</b>	<b>11.7%</b>	<b>12.9%</b>	<b>15.8%</b>
28.7%	40.2%	51.8%	51.3%	52.9%	52.2%
<b>42.9%</b>	<b>44.8%</b>	<b>53.0%</b>	<b>53.7%</b>	<b>55.9%</b>	<b>53.3%</b>
60.09	512.4	47.51	161.4	113.0	73.09
2.30	19.4	2.00	8.2	5.2	3.10
60.60	534.4	47.46	162.4	114.5	73.12
4.7%	8.1%	4.1%	5.7%	6.0%	4.3%
7.17%	7.69%	<b>5.90%</b>	6.26%	5.93%	5.96%
9.4%	18.0%	21.4%	26.4%	20.2%	12.4%
99%	75%	79%	38%	66%	59%
<b>DCF</b>	<b>DCF</b>	<b>DCF</b>	<b>DCF</b>	<b>DCF</b>	<b>DCF</b>
68.6%	61.8%	73.2%	77.3%	74.0%	76.8%
0.85%	0.89%	0.86%	0.75%	0.77%	0.88%
3.40%	7.68%	4.00%	5.57%	5.68%	4.10%

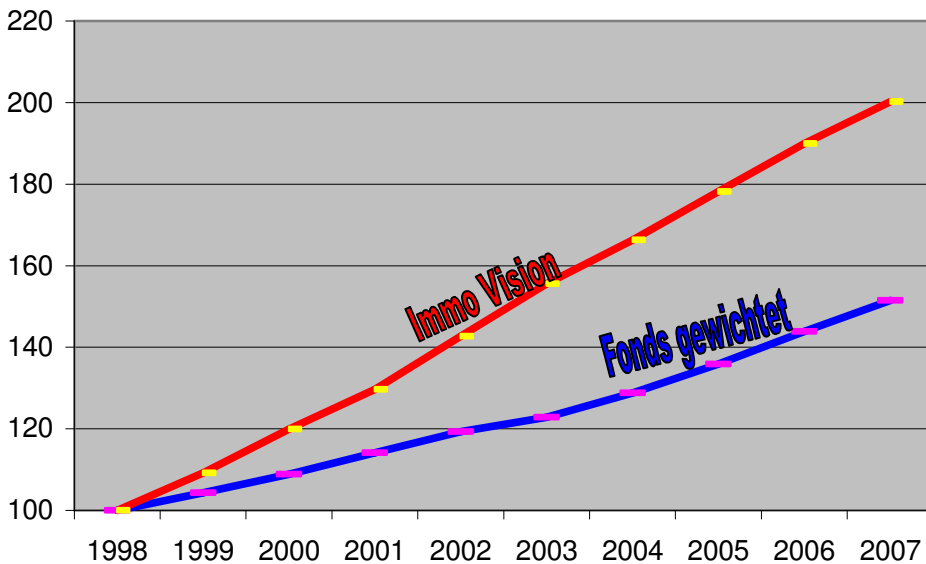




### TER



### Wertzuwachs in der Zeit



Schnitt durch unsere neue **Liegenschaft Steinenschanze 2 und 4**



Markant an diesen Gebäuden ist, dass nebst 6 sichtbaren Obergeschossen noch 4 Untergeschosse zum Bauvolumen gehören. Die Zufahrt zu den beiden Einstellhallen erfolgt ohne eigene Rampe durch das öffentliche Steinen Parkhaus.





Unsere neuen Liegenschaften Steinenschanze 2 und 4, 4051 Basel

