

**6. Jahresbericht der  
Immo Vision Basel AG  
2000/2001**

**Immo Vision Basel AG**

Delsbergerallee 74, 4053 Basel  
Telefon: 061-338-8869  
Telefax: 061-338-8859  
e-mail: info@immo-vision.ch  
homepage: immo-vision.ch/

**Verwaltungsrat**

Hans-Rudolf Roth, Basel  
Präsident

Hans Rudolf Hecht, Füllinsdorf  
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Stefan Schmid, Basel  
Advokat und Notar

Rolf Furrer, Basel  
Architekt ETH BSA SIA

**Geschäftsführung**

Hecht & Meili Treuhand AG  
Delsbergerallee 74, 4053 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  
Anlageberatung  
Bruderholzallee 169, 4024 Basel  
Telefon: 061-363-2211 vormittags  
Telefax: 061-363-2215

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort des Präsidenten</b>	<b>3</b>
<b>Zielsetzung der Immo Vision Basel AG</b>	<b>5</b>
<b>Mitglieder des Verwaltungsrates</b>	<b>6</b>
<b>Grundsätze der Unternehmensführung</b>	<b>7</b>
<b>Bewertungsgrundsätze</b>	<b>9</b>
<b>Bericht über das Geschäftsjahr 2000/2001</b>	<b>10</b>
Kaufverhandlungen	11
Bewirtschaftungskosten	11
Leerstände und Mietzinsausfälle	11
Regionale Wertschöpfung	11
Geschäftsleitung und Liegenschaftsverwaltung	12
Entschädigung an den Verwaltungsrat	12
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	12
Verkehrswerte der Liegenschaften	13
Bewertungsproblematik	13
Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte	14
Fremdmittel, Durchschnittszins, Verschuldungsgrad	14
Cash Flow	14
Entwicklung des inneren Werts der Aktie	15
<b>Entwicklung in unseren Liegenschaften</b>	<b>16</b>
<b>Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr</b>	<b>20</b>
<b>Liegenschaftsverzeichnis per 30-6-01</b>	<b>21</b>
<b>Jahresrechnung</b>	
Erfolgsrechnung 2000/2001	22
Bilanz per 30. Juni 2001	23
Anhang zur Jahresrechnung	24
Bericht der Revisionsstelle	25
Bilanzgewinn	26
Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns	26
Eigenkapital	27
Mittelflussrechnung 2000/2001	28
Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2001	29
<b>Anhang:</b>	
Fondsvergleich	30
Der neue Immo Visions Index der CH-Immobilienfonds	32
Resultate des Gesamtvergleichs	34
Wie 30 Immo Fonds und die Immo Vision Basel AG gearbeitet haben	34
Übersichtstabellen und Grafiken	39-44

## Vorwort des Präsidenten

Vor kurzem schien es noch, als helle sich der Wirtschaftshimmel bei uns wieder auf. Doch da die Schweiz keine wirtschaftliche Insel ist, bringen die dunklen Wolken, die von Nordamerika gegen Europa ziehen, auch uns zum Nachdenken.

Der vor einem Jahr gesichtete Wirtschaftsaufschwung auf breiter Front hatte eigentlich ein Anziehen der Nominalzinsen erwarten lassen. Diese begannen denn auch kurz zu steigen, fielen aber sehr rasch wieder zurück. Die durch den Anstieg der Energiepreise etwas erhöhte Inflation hat sich wegen der unsicheren Prognoselage nicht weiter gesteigert, so dass von dieser Front her kaum Bedarf an höheren Zinsen herrschen dürfte. Somit sind die Aussichten, dass sowohl Nominal- wie Realzinsen sogar wieder etwas nachgeben könnten, durchaus intakt.

Mit dem möglichen Wirtschaftsabschwung hat sich die deflationäre Gefahr wieder etwas vergrössert. Die verstärkte Konkurrenz wirkt sich in wirtschaftlich härteren Zeiten noch akzentuierter aus als in Boomphasen.

Wir hoffen natürlich, dass sowohl die gut angepassten kleineren, wie auch die bereits restrukturierten grösseren Firmen unserer Region den Widerwärtigkeiten der unsicheren Wirtschaftsentwicklung etwas besser trotzen können als Firmen in Regionen mit anfälligerem Wirtschaftsmix.

Noch verharren die Arbeitslosenzahlen auf tiefem Niveau. Sollten aber die verschiedenen Gewinnwarnungen und -einbrüche bei grossen Gesellschaften und ihren Zulieferfirmen zu Entlassungen führen, so dürfte auch unsere Gesellschaft nicht völlig verschont bleiben, obwohl wir mit unserer Ausrichtung auf preiswerte Wohnungen für solche Wirtschaftsphasen besser gerüstet sind als unsere Konkurrenz.

Die Berechnung aller Faktoren (zB Wirtschaftslage, Arbeitslosigkeit, Zinsen, Löhne, Inflation etc.) bezogen auf unsere Gesellschaft entspricht aber immer noch einer Gleichung mit mehreren Variablen, deren Ausgang damit unbestimmt ist. Zwei Aussagen lassen sich dennoch machen: Unsere Gesellschaft ist auf zwei Arten von der gegenwärtigen Wirtschaftslage betroffen. Angesichts der beträchtlichen Fremdkapitalfinanzierungsquote sind wir einerseits natürlich sehr froh über die Aussicht, dass die (Nominal-) Zinsen in naher Zukunft eher fallen als steigen dürften. Andererseits sollte uns unsere mehrheitliche Ausrichtung auf eher preiswertere Wohnungen bei einem allfälligen Abschwung tendenziell zugute kommen, da die Konkurrenz nach unten begrenzt ist. Insgesamt betrachtet dürfte die Gesamtwirkung aller Faktoren für unsere Gesellschaft somit als sowohl positiv (Zinsseite) als auch als schwach negativ (Vermietungsseite) bezeichnet werden.

Interessant dürfte das Abschneiden der mit viel Lärm kotierten neuen Immobiliengesellschaften mit ihrer eher spekulativen Ausrichtung auf Büro und Gewerbe sein. Sollte konjunkturell irgend etwas schief laufen, wären

Gewerbe sein. Sollte konjunkturell irgend etwas schief laufen, wären diese Gesellschaften dem Abschwung voll ausgesetzt.

Mit unserem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien gehen wir bewusst weniger Risiken ein und möchten so auch die nächsten Konjunkturzyklen nachhaltig überdauern. Somit bleibt es dabei, dass wir uns weiterhin mit der Agruna, der Wartec-Invest und vor allem den derzeit ebenfalls expandierenden Immobilienfonds vergleichen müssen.

Um den Vergleich zwischen und mit den Immobilienfonds über mehrere Jahre hinaus zu ermöglichen, haben wir neu den „Immo Visions Index der Schweizer Immobilienfonds (IVISIF)“ geschaffen. Mit diesem neuen, jährlich berechneten Index messen wir nicht nur die Veränderung der Inventarwerte (innere Werte, NAV) einschliesslich der Ausschüttungen von 30 der 31 in der Schweiz tätigen Immobilienfonds auf gewichteter Basis, sondern bieten gleichzeitig auch einen Benchmark an, an dem sich die Fonds messen können. Stieg dieser Index im Jahr 1998 um 4.27 % und 1999 um 4.45 %, so lag er im Jahr 2000 immerhin um 4.76 % höher. Die Fonds profitierten ganz klar von der verbesserten Konjunkturlage; zwischen ihrer Rentabilität und der unseren (über 8 %) befinden sich aber noch immer Welten.

Das vergangene Geschäftsjahr war für uns erneut geprägt von starkem Wachstum. Die Integration der fünf neuen Liegenschaften ist gut gelungen. Unsere Gesellschaft hat nun eine schöne Grösse erreicht, ohne dass wir deshalb die Vorteile der Bewirtschaftung einer profitablen und von vielen Gesellschaften und Fonds vernachlässigten Nische aufgeben müssen. Auch wenn wir uns nur mit grösseren Firmen messen können, bleibt für uns klar, dass Nachhaltigkeit, Rentabilität und Sicherheit im Vordergrund stehen. Diese Ziele sind im Immobiliengeschäft nicht direkt von der Grösse abhängig, sondern wie überall von guten Investitionsentscheiden.

Die Ausweitung der Geschäftstätigkeit konnte gut absorbiert werden. Trotz einer Verdoppelung der Fremdmittel und beinahe einer Verdreifachung der Zinslast macht der Anteil der Zinsen „nur“ rund 50 % der Mieteinnahmen aus. Der Cashflow konnte so um nicht weniger als 48 % gesteigert werden. Mit dieser Fähigkeit zur Selbstfinanzierung sind wir weiterhin in der Lage, nicht nur die vergangene Expansion sicher zu absorbieren, sondern in unsere Objekte zu investieren und nach wie vor Ausschau zu halten nach weiteren geeigneten Liegenschaften, die in unser ausgewähltes Portefeuille passen.

Basel, im August 2001

Hans-Rudolf Roth

# Zielsetzung der Immo Vision Basel AG

Die Immo Vision Basel AG setzt sich zum Ziel, ihren Aktionärinnen und Aktionären Anlagen anzubieten, welche die folgenden Grundsätze beachten:

- die Geldanlage genügt strengsten ethischen und ökologischen Kriterien;
- das Ziel ist eine stabile Wertsteigerung im Raum Nordwestschweiz;
- Sicherheit durch Professionalität;
- Aktiensparen anstatt Doppelbesteuerung.

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 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 folgenden Interessenten- und Interessentinnenkreis:

- Personen, die sowohl eine sichere als auch eine ethisch und ökologisch vertretbare Geldanlage suchen;
- Personen, welche selber keine eigenen Häuser kaufen und dennoch einen Teil ihres Vermögens in sicheren Immobilien anlegen wollen;
- Privatpersonen, welche die steuerlichen Vorteile des Aktiensparens bevorzugen (Kapitalgewinn anstatt Ausschüttung);
- Anlegende, welche sich gezielt auf die Nordwestschweiz konzentrieren wollen;
- Personen, welche eine Anlage in Schweizer Franken suchen und kein Kursrisiko eingehen möchten.

# 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 SVFV (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 und eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder.  
Mitglied Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK-SVIT.  
Mitglied im Anlageausschuss einer ethisch orientierten Pensionskasse.  
Eigentümer 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.  
Stellvertretender Geschäftsführer der Vereinigung Schweizerischer Unternehmen in Deutschland.

# Grundsätze der Unternehmensführung

## Prüfsteine für den Liegenschaftenerwerb

Um unsere Zielsetzung möglichst gut anzunähern, erwerben wir ausschliesslich Liegenschaften, die den folgenden vier „Immo-Visions“ Kriterien entsprechen:

- Wohnimmobilien ohne oder mit nur geringem Gewerbeanteil;
- Preisgünstige Mieten im Vergleich zur Umgebung;
- Hoher Cashflow oder das Potential dazu;
- Lage in der Nordwestschweiz.

Die Beachtung branchenüblicher Kriterien (wie zB Architektur, Bausubstanz, Potential der Umgebung, Wohnungsgrundrisse und -grössen, Nachfrage, Zukunftsaussichten der Makro- und Mikrolage etc) versteht sich von selbst.

## Kontrollierende Aktionäre

Die Immo Vision Basel AG weist zwei Kategorien von Namenaktien auf. Die Stimmrechtsaktien im Nennwert von CHF 100.- werden von vier Aktionären (H.-R. Roth, H. R. Hecht, S. Schmid und R. Furrer) gehalten, die gleichzeitig auch den Verwaltungsrat stellen. Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50 % der Stimmen. Die Namenaktien im Nennwert von 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, wie sie von den Gründern definiert worden ist, werden die erarbeiteten Ueberschüsse folgendermassen eingesetzt:

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

Dem Ziel, ein Wachstum der Eigenmittel zu erreichen und damit die Aktionsfähigkeit der Gesellschaft zu festigen und zu erhöhen, wird Vorrang gegeben



gegenüber der Ausschüttung einer Dividende. Dieses Vorgehen bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile auf dem Immobilienmarkt und vor allem auch Zinsvorteile gegenüber den kreditgebenden Banken. Für den Aktionär und die Aktionärin wird die fehlende Ausschüttung 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 verfolgen.

## **Verwaltungskosten**

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

Die Verwaltung der Liegenschaften im Eigentum der Immo Vision Basel AG wird von Fall zu Fall bestimmt; das Verwaltungshonorar bemisst sich am Mietertrag und ist somit erfolgsabhängig festgelegt.

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

## **Finanzierung**

Die Immo Vision Basel AG hat sich zum Ziel gesetzt, 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 80 % auf den Wert der eigenen Liegenschaften gerechnet) als Ueberbrückungsfinanzierung bis zur Schaffung der notwendigen Eigenmittel. Dies kann durch eine weitere Kapitalerhöhung und/oder durch die einbehaltenen Gewinne erreicht werden.

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

Reparaturaufträge und Aufträge für wertvermehrende Aufwendungen werden nach Konkurrenzkriterien vergeben, wobei Firmen aus dem Kreis des Aktionariats bevorzugt werden, sofern das Preis-Leistungsverhältnis stimmt.

# **Bewertungsgrundsätze**

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

Die Liegenschaften werden grundsätzlich zu den Gestehungskosten aktiviert; ebenfalls aktiviert werden allfällige wertvermehrnde Investitionen, sofern diese durch entsprechende Mieterhöhungen honoriert werden. Pro Jahr werden Abschreibungen auf den Gestehungskosten vorgenommen, die aber im Rahmen der steuerlich maximal zulässigen Sätze bleiben müssen (1 % bis 1.5 %).

Sollten die Liegenschaften jedoch gemäss diesen Grundsätzen höher bilanziert sein als die zu erwartenden Wiederverkaufswerte, 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 - aktuellen Nettomieten 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 zB Lage, Alter, Ausbaustandard, Gebäudezustand, Miethöhe, Verkäuflichkeit etc. Die aktuelle Inflation berücksichtigen wir ebenfalls, allerdings liegt der betreffende Zuschlagsteil in einem umgekehrten Verhältnis zur jeweiligen Inflationsrate.

# Bericht über das Geschäftsjahr 2000/01

Es freut uns, Ihnen über ein sehr erfreuliches Geschäftsjahr berichten zu können, das vor allem durch die Integration unserer Neuerwerbungen gekennzeichnet war. Durch fünf Neuerwerbungen und eine gute Bewirtschaftung der bisherigen Liegenschaften wurde unsere Geschäftsbasis im vergangenen Jahr noch einmal stark ausgeweitet.

Bedingt durch die Zukäufe wuchs unser Immobilienanlagevermögen von CHF 27.81 Mio auf CHF 49.91 Mio (+ 79 %). Die Mieteinnahmen stiegen von CHF 1.75 auf CHF 3.65 Mio (+ 109 %). Und der für uns so wichtige Cash Flow erreichte den Wert von CHF 884'753, was, verglichen mit dem im Vorjahr erzielten Wert von CHF 599'176, eine Steigerung von 48 % bedeutet. Auch wenn die magische Zahl von 1 Mio CHF noch nicht erreicht werden konnte, zeigt dieser hohe Cash Flow doch auf, dass unser starkes Wachstum nicht auf Kosten der Substanz der Firma erfolgt ist. Die Schuldzinsen erreichten CHF 1.843 Mio und machen mit 50.5 % rund die Hälfte der Mieteinnahmen aus (CHF 0.666 Mio bzw. 38 % im Vorjahr).

Die Prognosen im Ausblick des letzten Geschäftsberichts konnten wir erreichen oder sogar übertreffen.

Zwecks Finanzierung der fünf Neuerwerbungen haben wir die Hypotheken auf einem Teil unseres bisherigen Liegenschaftsbestandes erhöht und eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Im Wesentlichen dank des hohen Cash Flows konnten wir im Verlauf des Geschäftsjahres Hypothekenamortisationen in Höhe von insgesamt CHF 1.05 Mio leisten.

**Mehrwertsteuer:** Aufgrund einer auf den 1. Januar 2001 wirksamen Aenderung des Mehrwertsteuergesetzes wird die separate Vermietung von Autoabstellplätzen neu von der MWST erfasst. Nach Abklärungen mit der Eidg. Steuerverwaltung und unserer Revisionsstelle haben wir uns für die Saldosteuer entschieden. Die betroffenen Mietverträge wurden per 1. Januar 2001 um den zusätzlichen Steuerbetrag erhöht. Unsere Gesellschaft erlitt damit keinen direkten Nachteil. Wir müssen aber darauf hinweisen, dass mit dieser neuen Belastung ein Teil der Marktmiete durch die eidgenössische Steuerverwaltung abgeschöpft wird. Dieser Teil des Mietpotentials geht uns so verloren, was alle in diesem Bereich tätigen Firmen und Personen trifft.

**Keine generelle Unterstellung unter die Mehrwertsteuer:** Die partielle Mehrwertsteuerpflicht unserer Gesellschaft beschränkt sich ausschliesslich auf die separate Vermietung von Autoabstellplätzen an externe Mietparteien. Wir planen hingegen derzeit keine generelle Unterstellung unserer Gesellschaft unter die Mehrwertsteuerpflicht.

## **Kaufverhandlungen**

Trotz den Käufen im vergangenen Jahr haben wir einige wenige Objekte für einen allfälligen Erwerb geprüft. Leider erfüllte keines dieser Angebote unsere Anforderungen.

## Bewirtschaftungskosten

Im Vorjahr sind die Kosten für Unterhalt, Reparatur und Bewirtschaftung stark gestiegen und zwar absolut und relativ betrachtet. Es ist sehr erfreulich, dass in diesem Jahr diese Kosten wesentlich geringer gewachsen sind als die Mieteinnahmen. Dies hängt damit zusammen, dass die Mietfluktuation etwas geringer ausfiel als im Vorjahr und wir die anziehende Konjunktur bei der wieder etwas einfacher gewordenen Wiedervermietung spüren.

Auch wenn wir besonderes Augenmerk auf eine gute Bewirtschaftung legen, führt dies nicht direkt zu höheren Kosten. Vielmehr soll eine gute Bewirtschaftung, durch nachhaltige Massnahmen, unnötige Kosten vermeiden.

## Leerstände und Mietzinsausfälle

**Leerstände:** Abgesehen von einigen Autoeinstellplätzen in Birsfelden sowie von Bastelräumen können wir von einer faktischen Vollvermietung in allen unseren Liegenschaften berichten. Die noch auftretenden Leerstände betreffen vor allem Mietwechsel, bei denen wir nicht sofort eine passende Mietpartei auf den Auszugstermin finden konnten. Insgesamt kam es zu leerstandsbedingten Mietzinsausfällen in Höhe von CHF 50'790 oder 1.4 % der Mieteinnahmen (im Vorjahr CHF 15'558.- bzw. 0.9 %).

**Mietzinsausfälle:** Auch wir leiden darunter, dass nicht alle Mietparteien die vereinbarten Mieten oder die Schäden nach einem Auszug bezahlen. Diese Ausfälle bezifferten sich im vergangenen Jahr auf CHF 33'493 oder auf 0.9 % der Mieteinnahmen (im Vorjahr CHF 23'377.- bzw. 1.3 %).

## Regionale Wertschöpfung

Die durch die Tätigkeit der Immo Vision Basel AG verursachten Impulse auf die lokale und regionale Wirtschaft bestehen einerseits aus werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen in die Liegenschaften, andererseits aus den Ausgaben für Hauswartung, Revision und die Gesellschafts- und Liegenschaftsverwaltung. Ohne Anspruch auf Wissenschaftlichkeit bezeichnen wir die Summe dieser Impulse als „regionale Wertschöpfung“. Diese Wertschöpfung setzte sich (fett gedruckt für 2000/01, Normaldruck für die beiden vorangegangenen Jahre) wie folgt zusammen:

		<u>2000/01</u>	<u>1999/00</u>	<u>1998/99</u>
Wertvermehrende Investitionen	CHF	<b>57'573</b>	144'851	1'375'894
Werterhaltende Investitionen	CHF	<b>458'097</b>	248'199	212'283
Betriebskosten und Hauswartung	CHF	<b>27'465</b>	7'969	23'990
Versicherungen und Gebühren	CHF	<b>37'661</b>	18'893	14'626

Verwaltung (Liegenschaften+AG)	CHF	<b>257'727</b>	113'029	98'949
<b>Regionale Wertschöpfung</b>	<b>CHF</b>	<b>858'523</b>	532'941	1'725'742
In % der Mieteinnahmen		23.5 %	29.9 %	125 %

Nachdem wir auch in diesem Jahr keine grösseren Umbauten ausführten, sind die wertvermehrenden Investitionen deutlich geringer ausgefallen als im Vorjahr. Unser Beitrag zur regionalen Wertschöpfung macht aber immerhin rund 24 % der gesamten Mieteinnahmen im Berichtsjahr aus.

## **Geschäftsleitung und Liegenschaftsverwaltung**

Die Geschäftsführung der Immo Vision Basel AG und die Liegenschaftsverwaltung oblag auch im vergangenen Jahr der „Hecht & Meili Treuhand AG“ in Basel. Die technische Verwaltung einzelner Liegenschaften wurde an die „IT Immobilien Treuhand AG“ Basel und Liestal und an die „Deck AG“ in Basel delegiert. Die Verwaltungshonorare wurden erfolgsabhängig festgelegt.

## **Entschädigung an den Verwaltungsrat**

Auch im Geschäftsjahr 2000/01 wurden weder Sitzungsgelder oder Tantiemen an die Verwaltungsräte ausgeschüttet.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben die Möglichkeit, mittels Optionsrechten, weitere Aktien der Immo Vision Basel AG zu erwerben. Damit wird eine Entschädigung für die Verwaltungsratsstätigkeit ausschliesslich an den Erfolg der Firma gebunden.

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

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

Erfreulicherweise nimmt die Zahl der Aktionärinnen und Aktionäre stetig zu. Am Bilanzstichtag 30-6-01 waren 99 Personen im Aktienregister eingetragen (im Vorjahr 82 und per 30-6-99: 73).

Als nichtkотиerte AG kämpfen wir gegen das Vorurteil, unsere Aktien seien gar nicht handelbar. Dazu ist zu sagen, dass eine Börsenkotierung allein weder gute Kurse noch einen regen Handel garantiert. Was es braucht ist ein grösseres Handelsvolumen, das heisst viele kauf- und verkaufswillige Personen. Das ist bei Gesellschaften mit einem Aktionariat von 100 Personen kaum je der Fall.

Wir können mit Stolz darauf hinweisen, dass ein funktionierender Handel mit Aktien unserer Gesellschaft besteht. So konnten im vergangenen Geschäftsjahr mehrere verkaufswillige Aktionäre ihre Wertpapiere innerhalb weniger

Wochen an neue Aktionäre verkaufen. Die Transaktionen fanden zu den jeweiligen von uns publizierten inneren Werten statt.

## **Verkehrswerte der Liegenschaften per 30. Juni 2001**

Unsere Liegenschaften werden nach dem Ertragswert bewertet, gemäss den auf Seite 9 dargelegten Grundsätzen. Verschiedene Faktoren beeinflussen dabei die für die Ertragswertermittlung so entscheidende Höhe des Kapitalisierungssatzes. Die Verkehrswerte jeder einzelnen Liegenschaft finden Sie in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf Seite 29.

Im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr blieben die Hypothekarzinssätze im 1. Rang für erstklassige Schuldnerinnen und Schuldner unverändert bei 4.5 %. Gegen Ende des Geschäftsjahr erfolgte eine Ankündigung auf Senkung dieser Sätze auf 4.25 %, welche aber erst im neuen Geschäftsjahr in Kraft treten wird. Gleichzeitig stellen wir fest, dass die Realzinsen (das sind die von den Banken angebotenen Zinssätze, vermindert um die jeweilige Inflationsrate) heute wieder etwas gefallen sind, was sich für Immobiliengesellschaften tendenziell positiv auswirken dürfte.

In den vergangenen Jahren haben wir die Kapitalisierungssätze nur aufgrund wesentlicher Veränderungen angepasst. Dies möchten wir grundsätzlich beibehalten, auch wenn wir natürlich die einzelnen Liegenschaften mit unterschiedlichen Kapitalisierungssätzen bewerten wollen und müssen.

## **Bewertungsproblematik**

Die fünf neu erworbenen Liegenschaften wurden als Paket erworben. Die Aufteilung des Gesamtpreises auf die Liegenschaften erfolgte in Absprache mit der Verkäuferin. Dabei wurde die Ueberbauung im Gellert – wegen der hervorragenden Lage – mit einem vergleichsweise hohen, die anderen vier Liegenschaften mit entsprechend tieferen Kaufpreisen angesetzt. Zur Errechnung der Ertragswerte mussten wir die einzelnen Liegenschaften mit vertretbaren Sätzen kapitalisieren. Daraus ergaben sich Diskrepanzen zwischen den Buchwerten und den Ertragswerten (siehe Seite 29). Insgesamt haben wir aber das Paket als ganzes zum gleichen (Ertrags-) Wert bewertet, zu dem es von uns erworben worden ist.

Die Liegenschaft in Birsfelden wurde mit sehr günstigen Mieten, aber einer sehr tiefen Bruttorendite von 6.25 % erworben. Die Mieten konnten in der Zwischenzeit leicht angehoben werden, was aber den Verkehrswert der Liegenschaft kaum verändert hat. Die Liegenschaft weist nun einen Kapitalisierungssatz von 6.35 % auf, womit die Auswirkung der Mieterhöhung auf den Verkehrswert neutralisiert worden ist.

## **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 29.

## **Fremdmittel, Durchschnittszins, Verschuldungsgrad**

**Fremdmittel:** Zwecks Risikoverteilung und -minimierung wählten wir verschiedene Hypothekenformen. Die Fremdmittel nehmen wir bei unterschiedlichen Instituten auf. Die Finanzierung der erworbenen Liegenschaften erfolgt sowohl über variable Hypotheken, über Festhypotheken verschiedener Laufzeiten als auch über Rollover-Hypotheken. Die Summe der Hypothekarschulden lag per 30-6-01 bei CHF 39'560'000 (im Vorjahr CHF 20'015'000).

**Durchschnittszins:** Die gewogene durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken am Ende des Geschäftsjahres stieg auf 4.35 % (im Vorjahr 4.19 %, per 30-6-99: 4.03%). Die Steigerung wurde vor allem verursacht durch die Käufe von fünf Liegenschaften, bei deren Finanzierung wir einen höheren Anteil an 2. Hypotheken in Kauf nehmen mussten.

**Verschuldungsgrad:** Im Juli 2000 - nach Kaufantritt der fünf neuerworbenen Liegenschaften - stieg der Verschuldungsgrad kurzfristig auf 76.1 %. Bis zum Ende des Berichtsjahres konnte er durch Amortisationen aufgrund des hohen Cashflows wieder auf 74.2 % gesenkt werden, verglichen mit 65.9 % am Ende des Vorjahrs bzw. 60.2 % per 30-6-99. Mit diesem Verschuldungsgrad befinden wir uns nun über der von uns langfristig angepeilten Höhe von 70 %, was aber - aufgrund unseres Cashflows - keine Probleme verursachen dürfte.

## **Cash Flow**

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

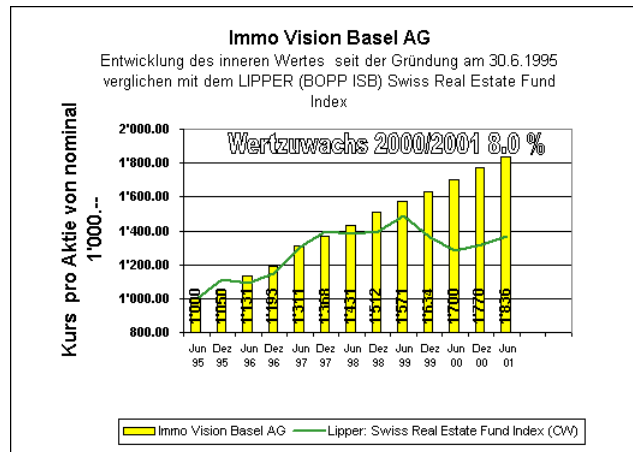
	<b>Absolute Zahlen</b>	<b>in % der Einnahmen</b>
1. Geschäftsjahr 1995/96	CHF 57'994	16.1 %
2. Geschäftsjahr 1996/97	CHF 174'697	22.9 %
3. Geschäftsjahr 1997/98	CHF 354'354	34.8 %
4. Geschäftsjahr 1998/99	CHF 377'823	27.3 %
5. Geschäftsjahr 1999/00	CHF 599'176	34.2 %
6. Geschäftsjahr 2000/01	CHF 884'753	24.2 %

## **Entwicklung des Inneren Werts der Aktie**

Die detaillierte Berechnung per 30. Juni 2001 finden Sie auf Seite 29

		Innerer Wert	Steigerung
Gründung der Gesellschaft	per Juli 1995	100.0 %	
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 1996	113.1 %	+ 13.1 %
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 1997	131.1 %	+ 15.9 %
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 1998	143.1 %	+ 9.1 %
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 1999	157.1 %	+ 9.8 %
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 2000	170.0 %	+ 8.2 %
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 2001	183.6 %	+ 8.0 %

Die Bedeutung des inneren Wertes liegt darin, dass sich die Kursentwicklung einer Aktie langfristig betrachtet nach den fundamentalen Daten richtet.



## Entwicklung in unseren Liegenschaften

### 4133 Pratteln: Mattenweg

Es kam (bei 13 Wohnungen) zu einem einzigen Wohnungswechsel mit erhöhter Miete. Die Altmieten blieben unverändert.

Der Anschluss an die Quartierwärmeversorgung bleibt in Planung.

Durch den Auszug der Dachmietpartei ergab sich die Gelegenheit zur Flachdacherneuerung unter Einbezug der Dachwohnung. Diese wird nun ebenfalls total erneuert, gleichzeitig kann sie vergrössert werden. Die Fertigstellung der Arbeiten ist auf Herbst 2001 vorgesehen.

### 4053 Basel-Gundeldingen: Güterstrasse/Pfeffingerstrasse



Die Mietverhältnisse sind stabil. Es kam (bei 49 Einheiten) nur gerade zu drei Wechseln (ein Laden, eine Wohnung und ein Einzelzimmer), zwei Wechsel erfolgten zu erhöhten Mieten. Die Altmieten blieben unverändert. Der Dachstockausbau zu Wohnungen und die Aufhebung von Kleinwohnungen (Zusammenlegen) bleibt weiter in Planung.

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

Es kam (bei 15 Einheiten) zu zwei Wohnungswechsel. Die Mieten blieben - bis auf einen Hobbyraum - unverändert. Wir planen weiterhin eine Sanierung des Flachdaches im Bereich des gewerblichen Anbaues.

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

Es kam (bei 24 Wohnungen bzw. 49 Einheiten) zu drei Wohnungswechseln, wobei eine Wohnung am Ende des Geschäftsjahres leider noch nicht wieder vermietet werden konnte. Die Altmieten wurden erhöht. Die Wiedervermietungen erfolgten zu unveränderten Mieten.

#### **4310 Rheinfelden: Alte Saline**

Es kam (bei 25 Wohnungen bzw. 60 Einheiten) zu acht Wohnungswechseln, wobei eine Wohnung am Ende des Geschäftsjahres leider noch nicht wieder vermietet werden konnte. Die Wiedervermietungen erfolgten mit leicht erhöhten Mieten. Die Altmieten blieben unverändert. Die Zusammenarbeit mit der Hauswartin ist nach wie vor hervorragend.

In der Ueberbauung sind Autoabstellplätze sehr knapp, es stehen uns nur gerade 27 Plätze für 25 Wohnungen zur Verfügung. Da die benachbarten Blöcke nun auch fast alle voll vermietet sind, können unsere Mietparteien kaum mehr fremde Autoabstellplätze anmieten. Dies ist der Hauptgrund für den Leerstand einer Wohnung. Um diesem Umstand abzuwehren planen wir die Errichtung von zusätzlichen Autoabstellplätzen, sei es auf eigenem Territorium, sei es auf dem Areal der Korporationsparzelle.

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

Es kam (bei 26 Einheiten) zu einem einzigen Wechsel, er erfolgte im gewerblichen Teil, die Wiedervermietung erfolgte mit gesenkter Miete.

Baulich geplant sind der Ersatz der veralteten Ölzentralheizung und die Sanierung des nicht isolierten Flachdaches (Hinterhaus) sowie Verbesserungen im Wohnungsbereich beim Wechsel von Mietparteien.

#### **4125 Riehen: Hörnliallee**

Das Haus ist im Baurecht erstellt, dessen erste Laufzeit in sieben Jahren abläuft. Das Baurecht kann von unserer Seite her weitere zwei Male um 25 Jahre verlängert werden.

Es kam (bei acht Wohnungen) zu einem Auszug, leider konnte die Wohnung am Ende des Geschäftsjahres noch nicht wieder vermietet werden. Die Wohnungen werden bei Wechsel von Mietparteien instandgestellt.

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

Es kam (bei 16 Wohnungen und 25 Autoeinstellplätzen) zu zwei Wechseln mit erhöhter Miete. Die Altmieten wurden erhöht. Die Leerstände bei den Autoeinstellplätzen konnten von fünf auf drei vermindert werden.

Wir planen hier keine bedeutenden Investitionen, bei Auszügen werden die Wohnungen jeweils auf den neuesten Stand gebracht.

### **Unsere fünf neu erworbenen Liegenschaften**

Wie wir Ihnen im letzten Bericht kurz bekannt geben konnten, erwarben wir von einer Stiftung der F. Hoffmann-La Roche AG mit Eigentumsantritt 3. Juli 2000 ein Liegenschaftspaket mit Gebäuden an fünf Standorten, alle im Kanton Basel-Stadt gelegen. Nachfolgend möchten wir Ihnen diese neu erworbenen Liegenschaften im einzelnen kurz vorstellen.

Unter „**Planung**“ geben wir Ihnen jeweils an, was wir - im Sinne einer Perspektive, nach heutigem Erkenntnisstand und ohne jeden Anspruch auf Endgültigkeit - mit den einzelnen Liegenschaften im Sinn haben, bzw. welche längerfristigen Veränderungen denkbar sind. Realisiert werden hingegen nur diejenigen Vorhaben, deren Tragbarkeitsrechnungen einen positiven Beitrag für unsere Gesellschaft ergeben.

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

Eine 1975 erstellte Liegenschaft mit acht Einzimmer- und sechs 4-Zimmerwohnungen, einer Praxis, einem Laden und 15 Autoeinstellplätzen in einer Tiefgarage mit Lift erschlossen. Die Lage kann als hervorragend bezeichnet werden, sie ist überaus ruhig und zentral gelegen, befindet sich im verkehrsberuhigten Teil der Holbeinstrasse und in unmittelbarer Nähe der Universität und der Grossbasler Altstadt. Die Mieten konnten erhöht werden. Es kam zu einem einzigen Wohnungswechsel bei einer Einzimmerwohnung. Die Wiedervermietung erfolgte mit höherer Miete.

**Planung:** Die Liegenschaft ist noch nicht renovationsbedürftig. Die eine oder andere Kleinwohnung könnte mit einer grösseren Wohnung zusammengelegt werden, da die Nachfrage nach Grosswohnungen an guten Lagen in der Stadt Basel auch in Zukunft anhalten dürfte.

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

Eine 1947 erstellte Ueberbauung mit 36 Wohnungen (zwölf 2-Zimmer, zwölf 3-Zimmer und zwölf 4-Zimmer Wohnungen), 16 Mansarden und sechs Garagenboxen. Die Wohnungen sind in zwei Blöcken zusammengefasst, welche durch eine grosszügig dimensionierte Grünfläche miteinander verbunden sind. Die Liegenschaften befinden sich an einer überaus bevorzugten Wohnlage, gute Einkaufsmöglichkeiten und eine Tramstation sind bequem zu Fuss erreichbar.

Die technische Verwaltung haben wir bei der bisherigen Liegenschaftsverwaltung belassen, da die Deck AG die Ueberbauung seit langer Zeit gut kennt. Es kam zu einem einzigen Wohnungswechsel, die Miete konnte wesentlich erhöht werden, da die Wohnung auf den neuesten Stand gebracht und vollständig erneuert wurde.

**Planung:** Aufgrund der hervorragenden Lage, der Bausubstanz, der ausbaubaren Dachstöcke und der Tatsache, dass sich Fenster und Terrassen in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden, möchten wir eine Modernisierung der Anlage mit allfälligen An- und Ausbauten umfassend planen, was naturgemäss einige Zeit in Anspruch nehmen dürfte. Die Modernisierung grösserer Wohnungen erfolgt jeweils nur nach einem Auszug.

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

Zwei sehr unterschiedliche Liegenschaften auf einer Parzelle an ausgezeichneter Lage mit sehr schöner Aussicht auf den Rhein. Insgesamt verfügen die beiden Liegenschaften über 26 Wohnungen (20 Einzimmer, eine 2-Zimmer, vier 3-Zimmer und eine 4-Zimmer Wohnung), die jüngere der beiden Liegenschaften weist einen Lift auf. Wegen der Massierung von Kleinwohnungen waren wir anfänglich über diesen Teil des Liegenschaftspakets gar nicht begeistert. Wiedervermietungen erwiesen sich jedoch - vor allem wegen der hervorragenden Lage und dem Lift - als unproblematisch, sie erfolgten sogar zu leicht höheren Mieten.

Es kam zu insgesamt sechs Wohnungswechseln, die mittlere Verweildauer liegt somit bei etwas mehr als vier Jahren, was für Kleinwohnungen nicht aussergewöhnlich ist.

**Planung:** Wir klären derzeit die Tragbarkeit der Zusammenlegung von Wohnungen ab.

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

Mit dieser Liegenschaft haben wir zum ersten Mal eine Parzelle im Kleinbasel erworben. Es handelt sich um eine ungewöhnliche Liegenschaft auf einer sehr grossen Parzelle. Neben einem Vorderhaus (mit überaus preiswerten Mieten) mit einer Einzimmer und acht 3-Zimmerwohnungen sowie zwei Ladengeschäften und einer Werkstätte weist sie im Hinterhof vor allem zwei oberirdische Autoeinstellhallen mit insgesamt 201 Auto- und Mofaabstellplät-

zen auf. Die Lage ist besser, als die Adresse vermuten lässt, befindet sie sich doch in nächster Nähe zur Messe Basel, zum Kasernenareal, zum Claraplatz und zur Clarastrasse. Aufgrund der bestehenden Altbausubstanz in der unmittelbaren Umgebung mit wenigen Autoabstellplätzen und wegen der verkehrspolitischen Diskussion in Basel (zB Quartierparking) scheint uns die Nachfrage nach Autoabstellplätzen - wie wir sie hier anbieten können - auf längere Frist betrachtet mehr als nur gegeben.

Die preiswerten Mieten der bisherigen Mietparteien wurden bewusst unverändert beibehalten. Im Vorderhaus kam es zu keinem einzigen Wechsel. Im Hinterhaus wurden 17 von 201 Abstellplätzen neu vermietet. Die Wiedervermietungen erfolgten zu deutlich höheren Ansätzen.

**Planung:** An dieser Lage sollten vor allem die beiden Autoeinstellhallen besser nutzbar gemacht werden wie zB durch den Einbau zweier automatischer Tore mit Fernbedienung, einer Aufhellung der grösseren Halle und der Schliessung der veralteten Waschboxe (hoher Wasserverbrauch).

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

Die 1957 in ansprechender Architektur erstellten Liegenschaften liegen am Rand der Bauzone, an ausgesprochen ruhiger und idyllischer Lage mit Aussicht auf den Tüllinger Hügel und auf eine unverbaubare Grünanlage, nämlich einem als Auenwald erstellten Versickerungsgebiet für die Trinkwasseraufbereitung. Die Tramendstation Riehen Grenze und gute Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe. Die Ueberbauung weist 26 Wohnungen (zwei 2-Zimmer-, zwanzig 3-Zimmer-, zwei 4-Zimmer- und zwei 6-Zimmerwohnungen) und sieben Garagenboxen auf. Die Mieten sind sehr moderat.

Es kam zu zwei Wohnungswechseln, die Wiedervermietungen erfolgten zu höheren Mieten.

**Planung:** Die Liegenschaften sind - trotz ihres Alters - noch nicht renovationsbedürftig. Wir klären ab, ob die Estrichgeschosse ausgebaut und die beiden grosszügigen Treppenhäuser mit Lift versehen werden können. Die Modernisierung einzelner Wohnungen erfolgt nur bei einem Auszug.

## **Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr**

Wir gehen davon aus, dass wir die faktisch bestehende Vollvermietung beibehalten können. Die Mieteinnahmen werden im Geschäftsjahr 2001/2002 nur unwesentlich steigen und sich im Bereich zwischen 3.6 bis 3.7 Mio CHF einpendeln. Der Cash Flow dürfte sich in absoluten Zahlen etwas erhöhen.

Auch wenn wir weiter Ausschau nach geeigneten Liegenschaften halten, wird auch das kommende Jahr vor allem der Pflege unserer Liegenschaften und der weiteren Konsolidierung des Bestands und der Neuerwerbungen dienen.

Die Planung, was wir aus unseren Liegenschaften machen können, wird auch im kommenden Geschäftsjahr einen hohen Stellenwert einnehmen.

# Liegenschaftenverzeichnis

	1-Zi Whg	2-Zi Whg	3-Zi Whg	4-Zi Whg	5-Zi Whg	6-Zi Whg	Läden Büros Gewerbe	Garagen Abstell- plätze	Di- ver- se	Sum- men
<b>4051 BASEL</b>										
Holbeinstrasse 19	8			6			2	15		31
<b>4052 BASEL</b>										
St. Alban-Ring/Rennweg		12	12	12				6	16	58
St. Alban-Rheinweg	20	1	4	1						26
<b>4053 BASEL</b>										
Delsbergerallee 74			10				3	13		26
Güterstrasse 170	4	8					2		7	21
Güterstrasse 172	4	8					3		4	19
Pfeffingerstrasse 53	3	3	4	1					8	19
<b>4056 BASEL</b>										
Wattstrasse 6		10	1				2		2	15
<b>4057 BASEL</b>										
Hammerstrasse 102	1		8				3	201		213
<b>4125 RIEHEN</b>										
Hömliallee 69		2	4		2			2		10
Stellimattweg 40/44		2	20	2		2		7		33
<b>4127 BIRSFELDEN</b>										
Rheinstrasse 24/26			16					25		41
<b>4133 PRATTELN</b>										
Mattenweg 8		4	9							13
<b>4310 RHEINFELDEN</b>										
Alte Saline 12		1	3	3				24	2	33
Alte Saline 14		1	4	4				3	3	15
Alte Saline 16			5	4					2	11
<b>4492 TECKNAU</b>										
Hauptstrasse 22			3	3				2		8
Hauptstrasse 24			3	3				2	2	10
Dorfstrasse 2			3	3				5	1	12
Dorfstrasse 4			3	3				5		11
<b>Summen</b>	<b>40</b>	<b>52</b>	<b>112</b>	<b>45</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>310</b>	<b>47</b>	<b>625</b>

## Erfolgsrechnung 2000/2001

<b>Ertrag</b>	<b>2000/01</b>	Vorjahr	Verän- derung
	CHF	CHF	
Mietertrag	3'653'560	1'750'586	+ 109 %
Uebrigter Ertrag	1'035	580	+ 78 %
<b>Umsatz</b>	<b>3'654'595</b>	<b>1'751'156</b>	<b>+ 109 %</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Finanzaufwand (1)	1'843'270	666'389	+ 177 %
Verwaltung (2)	257'727	113'029	+ 128 %
Unterhalt und Reparaturen (3)	458'097	248'199	+ 85 %
Betrieb allgemein (4)	27'465	7'969	+ 245 %
Versicherungen und Gebühren (5)	37'651	18'893	+ 99 %
Abschreibung Immobilien (6)	278'918	254'395	+ 10 %
<b>Subtotal Betriebsaufwand</b>	<b>2'903'128</b>	<b>1'308'874</b>	<b>+ 122 %</b>
<b>Betriebserfolg</b>	<b>751'467</b>	<b>442'262</b>	<b>+ 70 %</b>
Abschreibung Gründungskosten (7)	- 23'389	- 35'000	- 33 %
Abschreibung von Forderungen (8)	- 33'493	- 23'377	+ 43 %
<b>Jahreserfolg vor Steuern</b>	<b>694'585</b>	<b>383'915</b>	<b>+ 81 %</b>
Direkte Steuern (9)	- 217'139	- 146'634	+ 48 %
<b>Jahreserfolg nach Steuern</b>	<b>477'446</b>	<b>237'281</b>	<b>+ 101 %</b>

Fussnoten (1) bis (9) siehe Seite 26

## Bilanz per 30. Juni 2001

<b>AKTIVEN</b>	<b>Per 30-06-2001</b>	<b>Vorjahr per 30-06-2000</b>
<b>Anlagevermögen</b>	CHF	CHF
Immobilien	49'910'000	27'810'000
Anzahlungen Immobilien	0	974'000
Kapitalerhöhungskosten	32'000	35'000
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>49'942'000</b>	<b>28'819'000</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen	407'861	224'601
Aktive Abgrenzung	0	0
Flüssige Mittel	18'864	175'496
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>426'725</b>	<b>400'097</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>50'368'725</b>	<b>29'219'097</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	6'000'000	5'000'000
Kapitalreserve	1'502'340	910'425
Gesetzliche Reserve	40'000	30'000
Freie Reserve	500'000	300'000
Bilanzgewinn	514'260	246'814
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>8'556'600</b>	<b>6'487'239</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Steuerrückstellung	215'000	110'000
Hypotheken	39'560'000	20'015'000
Wandeldarlehen	1'064'908	2'091'960
Kreditoren, übrige Verbindlichkeiten	374'821	288'013
Bankschulden	365'729	103'387
Passive Abgrenzung	231'667	123'498
<b>Summe Fremdkapital</b>	<b>41'812'125</b>	<b>22'731'858</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>50'368'725</b>	<b>29'219'097</b>



## Anhang zur Jahresrechnung

<b>Allgemein:</b>	Zweck der Gesellschaft ist Uebernahme, Verkauf und Verwaltung von Sachwerten inkl. Grundeigentum.												
<b>Rechnungslegung:</b>	Die vorliegende Jahresrechnung ist nach den Bestimmungen des schweizerischen Aktienrechts erstellt.												
<b>Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen:</b>	Keine												
<b>Verpfändete Aktiven, Eigentumsvorbehalte:</b>	<p>Im Rahmen der banküblichen Hypothekarfinanzierung bestehen auf den Immobilien Grundpfandbelastungen:</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">30-6-2001</td> <td style="text-align: center;">Vorjahr</td> </tr> <tr> <td>Buchwert grundpfand-belasteter Immobilien:</td> <td style="text-align: center;">CHF</td> <td style="text-align: center;">CHF</td> </tr> <tr> <td>Stand Hypotheken:</td> <td style="text-align: right;">49'910'000.-</td> <td style="text-align: right;">19'510'000.-</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">39'580'000.-</td> <td style="text-align: right;">13'107'000.-</td> </tr> </table>		30-6-2001	Vorjahr	Buchwert grundpfand-belasteter Immobilien:	CHF	CHF	Stand Hypotheken:	49'910'000.-	19'510'000.-		39'580'000.-	13'107'000.-
	30-6-2001	Vorjahr											
Buchwert grundpfand-belasteter Immobilien:	CHF	CHF											
Stand Hypotheken:	49'910'000.-	19'510'000.-											
	39'580'000.-	13'107'000.-											
<b>Leasingverbindlichkeiten:</b>	Keine												
<b>Brandversicherungswert:</b>	Die Gebäudeversicherungswerte für die Immobilien belaufen sich gesamthaft auf CHF 58'694'000.- (Vorjahr CHF 33'085'000.-)												
<b>Personalvorsorge:</b>	Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal												
<b>Anlehensobligationen:</b>	Entfällt												
<b>Beteiligungen:</b>	Keine												
<b>Auflösung Reserven:</b>	Keine												
<b>Aufwertungen:</b>	Keine												
<b>Eigene Aktien:</b>	Keine												
<b>Aktienkapital:</b>	Das liberierte Aktienkapital setzt sich zusammen aus: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: left;"><b>Liberiertes Aktienkapital</b></td> <td style="text-align: right;"><b>CHF</b></td> </tr> <tr> <td>5'400 Namenaktien nominal</td> <td style="text-align: right;">CHF 100 540'000</td> </tr> <tr> <td>5'480 Namenaktien nominal</td> <td style="text-align: right;">CHF 1'000 5'460'000</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>6'000'000</b></td> </tr> </table>	<b>Liberiertes Aktienkapital</b>	<b>CHF</b>	5'400 Namenaktien nominal	CHF 100 540'000	5'480 Namenaktien nominal	CHF 1'000 5'460'000	<b>Total</b>	<b>6'000'000</b>				
<b>Liberiertes Aktienkapital</b>	<b>CHF</b>												
5'400 Namenaktien nominal	CHF 100 540'000												
5'480 Namenaktien nominal	CHF 1'000 5'460'000												
<b>Total</b>	<b>6'000'000</b>												
<b>Andere Angaben:</b>	Keine												



## Bilanzgewinn

CHF CHF

Der Generalversammlung stehen zur Verfügung:	<b>2000/01</b>	Vorjahr
Gewinnvortrag	<b>36'814</b>	9'533
Jahresgewinn	<b><u>477'446</u></b>	<u>237'281</u>
Bilanzgewinn	<b><u>514'260</u></b>	<u>246'814</u>

## Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:

	<b>2000/01</b>	Vorjahr
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	<b>10'000</b>	10'000
Zuweisung an die freie Reserve	<b>500'000</b>	200'000
Vortrag auf neue Rechnung	<b><u>4'260</u></b>	<u>36'814</u>
Bilanzgewinn	<b><u>514'260</u></b>	<u>246'814</u>

## Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung

- (1) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar-, Darlehens- und Baurechtszinsen sowie die Ueberzugszinsen/-kommissionen des Mietzinskontos.
- (2) Unter die Verwaltungskosten fallen Verwaltung der Liegenschaften und der AG, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.
- (3) Unterhalt und Reparaturen der Liegenschaften werden hier zusammengefasst.
- (4) Die Betriebskosten umfassen den Teil der Elektro-, Wasser-, Reinigungs- und Stromkosten, der den Mietparteien nicht weiterbelastet werden kann.
- (5) Versicherungen und Gebühren der Liegenschaften.
- (6) Die steuerlich maximal zulässigen Abschreibungen wurden nicht ausgeschöpft.
- (7) Kapitalerhöhungskosten (Stempel!) werden aktiviert und innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben. Den aktivierten Restwert per 30-6-01 finden Sie in der Bilanz unter dem Anlagevermögen.
- (8) Die Abschreibungen von Forderungen umfassen mögliche Mietzinsverluste zB bei Mietparteien mit Zahlungsrückständen.
- (9) Höhere Erträge der Gesellschaft haben höhere Steuern zur Folge.

# Eigenkapital

	Aktien- kapital CHF	Kapital- reserve CHF	Reser- ven CHF	Bilanz- gewinn CHF	Total CHF
Bilanz 30. Juni 1996	2'400'000	--	--	12'054	2'412'054
Gewinnverwendung:					
Zuweisung allg. Reserve	--	--	5'000	- 5'000	
Bilanz 1. Juli 1996	2'400'000	--	5'000	7'054	
Kapitalerhöhung 30-6-97	1'200'000	300'000	--	--	
Jahresgewinn 1996/97	--	--	--	78'497	
Bilanz 30. Juni 1997	3'600'000	300'000	5'000	85'551	3'990'551
Gewinnverwendung:					
Zuweisung allg. Reserve	--	--	5'000	- 5'000	
Bilanz 1. Juli 1997	3'600'000	300'000	10'000	80'551	
Jahresgewinn 1997/98	--	--	--	148'353	
Bilanz 30. Juni 1998	3'600'000	300'000	10'000	228'904	4'138'904
Gewinnverwendung:					
Zuweisung allg. Reserve	--	--	10'000	- 10'000	
Bilanz 1. Juli 1998	3'600'000	300'000	20'000	218'904	
Kapitalerhöhung 23-10-98	1'400'000	610'425	--	--	
Jahresgewinn 1998/99	--	--	--	100'629	
Bilanz 30. Juni 1999	5'000'000	910'425	20'000	319'533	6'249'958
Gewinnverwendung:					
Zuweisung allg. Reserve	--	--	10'000	- 10'000	
Zuweisung freie Reserve	--	--	300'000	- 300'000	
Bilanz 1. Juli 1999	5'000'000	910'425	330'000	9'533	
Jahresgewinn 1999/2000	--	--	--	237'281	
Bilanz 30. Juni 2000	5'000'000	910'425	330'000	246'814	6'487'239
Gewinnverwendung:					
Zuweisung allg. Reserve	--	--	10'000	- 10'000	
Zuweisung freie Reserve	--	--	200'000	- 200'000	
Bilanz 1. Juli 2000	5'000'000	910'425	540'000	36'814	
Kapitalerhöhung	1'000'000	591'915			
Jahresgewinn 2000/2001				477'446	
Bilanz 30. Juni 2001	6'000'000	1'502'340	540'000	514'260	8'556'600
Gewinnverwendung:					
Zuweisung allg. Reserve	--	--	10'000	- 10'000	
Zuweisung freie Reserve	--	--	500'000	- 500'000	
Bilanz 1. Juli 2001	6'000'000	1'502'340	1'050'000	4'260	8'556'600

## Mittelflussrechnung 2000/01

	2000/01 CHF	Vorjahr CHF
<b>Geldfluss aus Betrieb</b>		
Jahreserfolg	477'446	237'281
Abschreibungen	302'307	289'395
Rückstellungen	105'000	72'500
<b>Cash Flow</b>	<b>884'753</b>	<b>599'176</b>
<b>Veränderung Netto-Umlaufvermögen</b>		
Zunahme Netto-Umlaufvermögen	0	0
Abnahme Netto-Umlaufvermögen	11'716	29'511
<b>Investitionen/Devestitionen</b>		
Investitionen Sachanlagen	- 21'404'918	- 9'528'395
Aktivierung Kapitalerhöhungskosten	- 20'388	0
	<b>- 21'425'306</b>	<b>- 9'528'395</b>
<b>Finanzierung</b>		
Abnahme langfristiger Passiven	0	0
Zunahme langfristige Passiven	18'517'948	8'583'460
Erhöhung Aktienkapital	1'000'000	0
Agio aus Erhöhung Aktienkapital	591'915	0
	<b>20'109'863</b>	<b>8'563'460</b>
<b>Veränderung finanzielle Mittel</b>	<b>- 418'974</b>	<b>- 316'248</b>

## Berechnung des inneren Werts der Aktie per 30. Juni 2001

Liegenschaften	Buchwert	Geb. Vers.	Nettomieten	Bruttorendite	Ertragswertsummen
BL Pratteln	1'610'000	1'804'000	127'644	7.35%	1'736'653
BS Güterstrasse	6'910'000	8'111'000	575'644	7.25%	7'939'917
BS Wattstrasse	2'070'000	2'224'000	149'280	7.25%	2'059'034
BL Tecknau	3'340'000	5'038'000	275'808	7.50%	3'677'440
AG Rheinfelden	5'380'000	7'078'000	484'260	7.25%	6'679'448
BS Delsbergerallee	3'400'000	4'448'000	203'664	6.25%	3'258'624
BS Riehen Hörniallee	990'000	1'620'000	91'056	8.50%	1'071'247
BL Birsfelden	3'960'000	3'638'000	254'316	6.35%	4'004'976
BS Holbeinstrasse	3'610'000	3'505'000	262'824	6.50%	4'043'446
BS St. Alban Rheinweg	2'060'000	2'987'000	198'204	8.75%	2'265'189
BS St. Alban Ring/Rennweg	7'210'000	8'162'000	443'100	6.75%	6'564'444
BS Hammerstrasse	5'050'000	5'061'000	381'360	7.00%	5'448'000
BS Riehen Stellimattweg	4'320'000	5'018'000	293'592	7.00%	4'196'569
<b>Summen</b>	<b>49'910'000</b>	<b>58'694'000</b>	<b>3'740'752</b>	<b>7.07%</b>	<b>52'944'989</b>
<b>Ertragswertsumme</b>					<b>52'944'989</b>
<b>Abzüge</b>					
FK Hypotheken					-39'560'000
FK Bankschulden					-365'729
FK Kreditoren, übrige Verbindlichkeiten					-374'821
FK Wandeldarlehen					-1'064'908
Passive Abgrenzung					-231'667
Latente Steuern					-758'747
<b>Zuschläge</b>					
Flüssige Mittel					18'864
Forderungen					407'861
Anzahlungen Käufe/Aktive Abgrenzung					0
Subtotal = Innerer Wert der AG					11'015'842
<b>Aktienkapital</b>					<b>6'000'000</b>
Differenz					5'015'842
<b>Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts</b>					<b>183.60%</b>
Innerer Wert 30-6-00					170.0%
<b>Steigerung des inneren Werts gegenüber dem Vorjahr</b>					<b>8.0%</b>

# Anhang: Fondsvergleich

## Der Gesamtmarkt für die indirekte Geldanlage in Schweizer Immobilien

Immobilienfonds und Immobilien-Aktiengesellschaften bilden zusammen den Gesamtmarkt für die indirekte Geldanlage in Schweizer Immobilien. In den letzten zwei Jahren ist durch die Kotierung neugebildeter Immobiliengesellschaften viel Bewegung in den Markt gekommen. Der Gesamtmarkt wächst.

Die meisten Immobilienfonds sind schwergewichtig im Wohnbereich tätig, im Durchschnitt beträgt dieser 69 %. Ganz anders die Immobiliengesellschaften. Diese investieren überwiegend in den Büro- und Gewerbebereich. Die meisten weisen Wohnanteile von weniger als 10 % auf. Vor allem ausländisches Geld soll in die Börsenneulinge fließen und das ist mit Anlagen in Wohnimmobilien (noch) nicht möglich. Kommt dazu, dass der Bürobereich derzeit viel dynamischer und profitabler erscheint - dafür ist dann der Absturz in schlechten Zeiten auch um so grösser, siehe USA und Grossbritannien.

Es wäre voreilig, Immobilienfonds bereits abzuschreiben, nur weil bei Börsengängen viel Lärm verursacht und vor allem heisse Luft verbreitet wird. Immobilienanlagen sind zwar sicher, sicher aber offenkundig langweilig und vor allem eine längerfristige Anlage. Ob ausgerechnet diese Anlageform den notorisch kurzfristigen Denkmustern von Börsengurus entspricht, darf mit einiger Gewissheit bezweifelt werden.

Die Uebersicht zeigt, wie stark Fonds den Gesamtmarkt nach wie vor dominieren. Sie kontrollieren 69 % der Liegenschaftswerte (70 % im Vorjahr) und 70 % der Mieteinnahmen (75 % im Vorjahr). Das sind die Fakten!

Erinnern wir uns kurz an die selbstsicheren Aussagen der Promotoren einiger Börsengänge von Immobiliengesellschaften. Grösse müsse her, ein Anlagevolumen von 500 Millionen oder besser einer Milliarde sei notwendig, um den Markt flüssig zu machen. Andere (sprich kleinere) Anlagevehikel würden untergehen etc. Einige Monate später - bzw. nachdem die Kurse der Gesellschaften nicht gen Himmel wuchsen - wurde die Mindestgrösse mit drei Milliarden angegeben. Keine einzige Immobilienanlagegesellschaft weist derzeit aber eine solche Grösse auf. Ironischerweise ist es einem alteingesessenen Immobilienfonds vorbehalten, eine solche Grösse aufzuweisen, nämlich dem UBS SIMA.

Fonds- rang	Indirekte Geldanlage in Immobilien (CH) in % bzw. Mio CHF	2000	Markt-	Mieten	Buch-	Verkehrs-	Wohn-
			anteil	pa	wert	wert	Anteil
			MA	ME pa	BW	VW	WAT
	Immo Vision Basel	AG	0.30%	3.654	49.9	53.1	80%
30	Swissfonds 2	Fonds	0.37%	4.528	50.0	63.5	100%
29	REVIT	Fonds	0.44%	5.380	55.1	76.6	100%
28	Clair-Logis	Fonds	0.46%	5.587	66.6	68.1	100%
27	UNIM	Fonds	0.53%	6.374	48.6	72.9	90%
26	Swissinvest	Fonds	0.53%	6.390	88.2	107.2	100%
25	FIR 1970	Fonds	0.53%	6.424	58.4	78.4	100%
	Welinvest Basel	AG	0.56%	6.773	73.6	120.0	kA
24	Centralfonds	Fonds	0.61%	7.322	76.2	92.2	88%
23	Swissfonds 1	Fonds	0.64%	7.682	85.6	114.3	100%
	LO Holding SA	AG	0.71%	8.611	63.4	63.4	kA
	Agruna Zug	AG	0.81%	9.744	98.8	146.0	75%
22	Réalité	Fonds	0.93%	11.251	163.5	157.7	87%
21	MI-Fonds Immo	Fonds	1.00%	12.055	172.3	184.6	88%
20	Coop Immofonds	Fonds	1.12%	13.494	177.6	227.2	90%
19	UBS Foncipars Série II	Fonds	1.18%	14.276	130.0	183.6	100%
18	Swissimmobil Serie D	Fonds	1.20%	14.537	83.9	207.4	91%
	Warteck Invest Basel	AG	1.34%	16.207	269.3	269.3	42%
17	UBS Anfos 2	Fonds	1.41%	17.007	177.0	244.3	78%
16	UBS Swissreal	Fonds	1.43%	17.300	272.6	293.6	20%
15	IMMOVIT	Fonds	1.45%	17.502	239.3	280.5	81%
14	Siat 63	Fonds	1.47%	17.806	217.7	275.5	66%
13	UBS Swissimmobil 1961	Fonds	1.82%	22.049	277.8	358.6	83%
12	FIR	Fonds	1.90%	23.016	155.0	275.4	95%
11	UBS Anfos 1	Fonds	1.99%	24.017	264.3	353.5	85%
10	UBS Foncipars Série Anc.	Fonds	2.17%	26.283	226.1	358.7	86%
9	Solvalor 61	Fonds	2.20%	26.553	349.1	368.7	90%
8	Immofonds	Fonds	2.50%	30.251	357.5	478.0	96%
7	Swissca Ifca	Fonds	2.70%	32.700	371.0	488.5	92%
6	Swiss Re ImmoPLUS	Fonds	3.16%	38.167	592.6	609.9	15%
	SPS Swiss Prime Site	AG	3.37%	40.817	776.3	791.2	2%
	Allreal	AG	3.84%	46.500	770.6	770.6	30%
5	La Foncière	Fonds	4.44%	53.647	365.5	641.8	75%
4	Siat	Fonds	4.86%	58.832	687.6	931.7	63%
3	UBS Swissimmobil nS	Fonds	5.03%	60.862	614.0	911.0	58%
2	Interswiss	Fonds	5.83%	70.561	1'016.1	1'086.6	45%
	Maag Holding Zürich	AG	5.88%	71.100	1'101.5	1'101.5	0%
	PSP	AG	6.49%	78.460	1'499.6	1'499.6	5%
	Intershop Holding W'thur	AG	6.65%	80.393	929.3	929.3	9%
1	UBS SIMA	Fonds	16.15%	195.313	2'426.4	3'009.8	60%
Summe = Marktgrösse			100.0%	1'209	15'498	18'344	
Marktanteil 5 Grösste			46.0%	557	7'587	8'538	
Marktanteil Fonds			70.0%	847	9'866	12'600	
Marktanteil Immo-AGs			30.0%	362	5'632	5'744	



## **Immo Visions Index der Schweizer Immobilienfonds (IVISIF). Neuer Benchmark für den Vergleich indirekter Immobilieninvestitionen.**

Im Anhang zu unserem zweiten Geschäftsbericht haben wir mit einem Vergleich der Zahlen unserer Firma mit denen von vier Immobilienfonds begonnen. In der Zwischenzeit haben wir alle CH Immobilienfonds erfasst. Mit den frei zugänglichen und von uns aufbereiteten Zahlen liegen uns umfassende Angaben über die indirekte Geldanlage in den Schweizer Immobilienmarkt vor. Wir haben uns deshalb entschlossen, einen neuen Index zu publizieren, den Immo Visions Index der Schweizer Immobilienfonds.

### **Wozu dient der neue Index?**

Der neue Index soll die Rentabilität des Immobilienfondssektors veranschaulichen. Dargestellt wird die jährliche Veränderung der jeweiligen Inventarwerte - der inneren Werte - unter Einbezug der Ausschüttung. Damit erfassen wir die Gesamrentabilität des Immobilienfondssektors auf der Basis der von den Fonds veröffentlichten Verkehrswerten der Liegenschaften. Die unterschiedliche Grösse der Fonds wird berücksichtigt, indem wir die Ergebnisse der einzelnen Fonds mit ihren jährlichen Mieteinnahmen gewichten.

Index wie die aggregierten Daten können auch als Benchmark verwendet werden. So wird bei jedem Fonds deutlich, wie gut oder wie schlecht ein einzelner Fonds - gegenüber dem Benchmark - abgeschlossen hat.

Der Index ist aber auch interessant für den Vergleich mit den Immobilienaktiengesellschaften, seien sie nun kotiert oder nicht. Da unser Index die inneren Werte vergleicht, ist er ein Zusatzvergleich zu den Indices, die lediglich Börsenkurse mit Ausschüttungen oder mit dem Wachstum der Gesellschaft vergleichen. Die Rückbesinnung auf angeblich altmodische Werte für Investitionen in Sachanlagen ist heute ja wieder eine akzeptierte Anlagephilosophie.

### **Was zeigt der neue Index nicht auf?**

Die Ausschüttungsrendite gemessen am Börsenkurs wird mit dieser Berechnung **nicht** gezeigt. Ausschüttungsrenditen auf Börsenkurse ändern sich je nach Börsenkurs und Zinslage laufend, weshalb wir darauf verzichtet haben.

### **Welche Fonds werden wann in den Index aufgenommen?**

30 von 31 Schweizer Immobilienfonds wurden in den Index aufgenommen. Der CS 1a Immo PK fehlt, da er für Pensionskassenanlagen gedacht ist und nicht für das breite Publikum.

Weiter werden neue Fonds in den Index aufgenommen, sobald Zahlen für ein volles Geschäftsjahr (12 Monate) vorliegen. Der Vergleich von Zahlen der Erfolgsrechnung mit Zahlen der Bilanz ergäbe Fehlaussagen, wenn wir Erfolgsrechnungen verwenden würden, die nicht volle Geschäftsjahre umfassen. Aus diesem Grunde haben wir den bedeutenden „SwissRe ImmoPLUS“ erst im Jahr 1999 aufgenommen, da für das Jahr 1998 lediglich Vergleichszahlen für neun Monate vorlagen.

**Welches sind die Quellen des Index?**

Die Geschäftsberichte der einzelnen Fonds, welche im jeweiligen Jahr abgeschlossen werden, bilden die Grundlage für die Berechnung des Index.

**Wo, wann und wie oft wird der Index publiziert?**

Jährlich im Anhang zu unserem Jahresbericht.

**Worauf bezieht sich die Ausgangsbasis des Index?**

Als Basis legten wir Ende 1997 fest. Zu diesem Zeitpunkt beginnt der Index mit 100. Die Gesamtrentabilität kann damit auf Jahre zurückverfolgt werden. Es ist natürlich auch möglich die Rentabilität für vergangene Jahre zurückzurechnen.

**Wie wird das Problem gelöst, wenn einzelne Fonds nicht alle Zahlen vergleichbar publizieren?**

Dies ist vor allem ein Problem der fehlenden Zahlen für den steuerlichen Aufwand bzw. des spezifischen Fondsaufwandes. 1998 publizierten fünf Fonds keine separaten Angaben für Steuern, 1999 und 2000 noch deren vier. Weiter können ab 2000 die Zahlen für den Fondsaufwand (Depotbank, Schätzungsaufwand und Fondsleitung) der zehn von der UBS verwalteten Fonds nicht mehr eruiert werden, da diese mit der Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung zusammen gerechnet wurden.

Die Vergleichszahlen werden dann ausschliesslich für diejenigen Fonds errechnet, die die Zahlen auch veröffentlichen, was bedeutet, dass die Gewichtung aufgrund der Mieteinnahmen einfach eine kleinere Basis aufweist (und damit eine etwas geringere allgemeine Aussagekraft hat). Wir haben auch zur Methode der Schaffung eines neuen Aggregats gegriffen, um sämtliche Fonds mit den gleichen Kennzahlen vergleichbar zu machen.

**Die Resultate des Gesamtvergleichs:**

Index 1997 = 100

	<b>2000</b>	<b>1999</b>	<b>1998</b>
Anzahl Fonds im Index	30	30	28
Summe der Fondsmieteinnahmen (in Mio CHF)	847.6	805.9	751.0
<b>Folgende Zahlen in % der jährlichen Mieteinnahmen</b>			
Sonderaufwand Fonds ohne Liegenschaftsverwaltung	4.7	6.5	4.2
Kosten für die Liegenschaftsverwaltung	5.2	3.7	5.2
Sonderaufwand Fonds plus Liegenschaftsverwaltung	10.8	10.3	9.4
Steuerliche Belastung der Fonds	6.4	6.4	8.2
Summe Abschreibungen und Rückstellungen	1.1	7.0	- 0.4
Technischer Immobilienaufwand	29.8	30.0	32.1
Zinsbelastung Hypotheken	7.8	6.1	6.0
Hypothekenbelastung gemessen am Verkehrswert	13.0	12.7	9.5
Wohnanteil an den Gesamtanlagen	69.0	70.1	
<b>Wertzuwachs aller Fonds inkl. Ausschüttung</b>	<b>4.76 %</b>	<b>4.45 %</b>	<b>4.27 %</b>
<b>Stand des IVISIF-Index</b>	<b>114.1</b>	<b>108.9</b>	<b>104.3</b>
<b>Zum Vergleich:</b>			
<b>Wertzuwachs Immo Vision Basel AG pa</b>	<b>8.2 %</b>	<b>9.8 %</b>	<b>9.2 %</b>
<b>Index der Immo Vision angeglichen (1997 = 100)</b>	<b>129.7</b>	<b>119.9</b>	<b>109.2</b>

## Wie Immobilienfonds und Immo Vision gearbeitet haben

### Die Vergleichsmethode

Wie in den vergangenen Jahren haben wir in den Tabellen auf den folgenden Seiten die Kosten der Fonds bzw. unserer Firma in Prozent der gesamten Einnahmen ausgedrückt. Auf diese Weise wird die Kostenstruktur an den Einnahmen gemessen, was uns immer noch die beste Vergleichsmethode scheint.

### Was umfasst der diesjährige Vergleich?

Gemäss Angaben der Eidg. Bankenkommision waren im Jahr 2000 insgesamt 31 Immobilienfonds mit Anlagen in der Schweiz zugelassen. Die diesjährige Untersuchung umfasst alle in der Schweiz tätigen Immobilienfonds und kann damit den Anspruch auf eine repräsentativen Untersuchung stellen. Nicht in den Vergleich einbezogen haben wir den „CS 1a ImmoPK“, da sich dieser nicht an Privatpersonen, sondern an Pensionskassen richtet.

Die Fonds sind wiederum nach der Grösse der jährlichen Mieteinnahmen gegliedert. Interessant sind für uns natürlich die kleineren Fonds. Sie sind -

gemessen an den Mieteinnahmen - nicht mehr wesentlich grösser als unsere Firma.

#### Welchen Kriterien gilt unser Vergleich?

Erneut interessierte uns der spezifische Fondsaufwand, die steuerliche Belastung der einzelnen Fonds und die Abschreibungen bzw. Rückstellungen, welche wichtige Hinweise für die Eigenfinanzierung liefern, sowie die Summe des technisch bedingten, reinen Liegenschaftenaufwands, der nicht nur die Unterhaltskosten umfasst, sondern auch angeben kann, ob die Liegenschaften unterhaltsintensiv sind bzw. ob viel investiert wird.

#### Verschuldungsgrad und Zinsaufwand für Fremdkapital

Die maximale Verschuldung von Immobilienfonds ist gesetzlich auf 50 % begrenzt, vom Verkehrswert der Liegenschaften gerechnet. Mit dieser Vorschrift soll die Rückzahlung der Anteilscheine sicher gestellt werden.

Die meisten Fonds setzen traditionell wenig Fremdkapital ein. Der Verschuldungsgrad aller Fonds stieg lediglich von 12.7 % im Jahr 1999 auf 13 % im Jahr 2000. Der Zinsaufwand aller Fonds erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 6.13 % auf 7.79 %.

Sechs Fonds wiesen eine Verschuldung von mehr als 30 % auf (im Vorjahr sieben). Réalité hat den Verschuldungsgrad noch einmal erhöht und liegt nun bei 45.1 % (Im Vorjahr 41.4 %). UBS Swissfonds 1 erhöhte von 33.3 % auf 40.6%. Solvalor 61 hingegen konnte den Verschuldungsgrad von 41.4 % auf 40.3 % reduzieren.

Bei der **Immo Vision Basel AG** stieg der Verschuldungsgrad von 65.9 auf 74.2 %. Der Zinsaufwand erhöhte sich auf 50.4 % der Mieteinnahmen (Im Vorjahr 38.1 %).

#### Der fondsspezifische Aufwand (ohne Liegenschaftsverwaltung)

Die Zahlen für die Liegenschaftsverwaltung und den Sonderaufwand für die Fondskonstruktion können nicht mehr mit den Vorjahren verglichen werden, da die zehn von der UBS verwalteten Fonds dazu übergegangen sind, die Kosten der Liegenschaftsverwaltung nicht mehr gesondert auszuweisen, sondern dem Fondsaufwand (Fondsleitung, Depotbank und Schätzungen) zu belasten. Dieses Problem kann gelöst werden, indem wir eine zusätzliche Vergleichszahl angeben, nämlich die Summe von Liegenschaftsverwaltung und Sonderaufwand der Fonds.

Der durch die besondere Fondskonstruktion verursachte Sonderaufwand macht für die 20 Fonds, die diese Zahlen noch publizieren im gewogenen Durchschnitt 4.56 % aus (6.54 % im Vorjahr bei 30 Fonds).

Als günstigster Fonds arbeitet diesmal der Swissca mit nur 3 % Sonderaufwand, als teuerster erwies sich der SwissRe ImmoPlus mit 8.5 %. Im Vorjahr reichte die Spanne von 2.5 % bis 11.1 % der gesamten Mieteinnahmen.

Verglichen damit weist die **Immo Vision Basel AG** einen Aufwand für die AG (VR, Revision, GV und Werbung) von 2.1 % der Einnahmen aus.

#### Fondsspezifischer Aufwand einschliesslich Liegenschaftsverwaltung

Der gewogene Gesamtaufwand für Liegenschaftsverwaltung und Fondsverwaltung ist von 10.25 % im Jahr 1999 auf 10.78 % der Mieteinnahmen im Jahr 2000 gestiegen.

Als günstigster Fonds schneidet der UBS Swissfonds mit nur 4.4 % der Einnahmen ab. Es muss hier allerdings beachtet werden, dass dieser Fonds rund zwei Drittel seiner Einnahmen durch Liegenschaftsverkäufe erwirtschaftet hat. Damit arbeitete er (als einziger Fonds) preiswerter als die **Immo Vision Basel AG**, die dafür insgesamt 7.1 % der Mieteinnahmen ausgegeben hat. Als teuerster Fonds findet sich mit 13.4 % der SwissRe Immo Plus.

#### Steuern

Die Fonds als ganzes haben den steuerlichen Aufwand halten können. Im gewogenen Durchschnitt müssen 6.39 % der Mieteinnahmen aufgewendet werden, gegenüber 6.35 % im Vorjahr.

Die 26 Fonds, welche die Steuern separat aufführen, weisen Steuern in der Grössenordnung von 1.6 % (MI Fonds Immo und Swissinvest) bis 15.4 % (Réalité) aus. Bei neun Fonds lag die Steuerbelastung zwischen 1.6 % und 4.5 %, bei weiteren neun zwischen 5.1 % und 8.5 % und bei den übrigen acht zwischen 12.4 % und 15.4 %.

Die steuerliche Belastung bei der **Immo Vision Basel AG** hat von 8.4 % auf 5.9 % abgenommen.

#### Abschreibungen und Rückstellungen

Abschreibungen werden nur von wenigen Fonds vorgenommen. Viel wichtiger für sie sind die Rückstellungen. Wir behandeln diese beiden Posten - die miteinander ja eng verwandt sind - zusammen.

Auch in diesem Jahr haben die Fonds Abschreibungen vornehmen bzw. Rückstellungen tätigen können. Allerdings ist der Gesamtanteil von 7.15 % der Mieteinnahmen im Vorjahr auf nur noch 1.09 % im Jahr 2000 gesunken.

Genau die Hälfte aller Fonds hat bei der Position „Abschreibungen und Rückstellungen“ netto sogar mehr aufgelöst als neu gebildet und zwar im Ausmass von bis zu minus 12 % der Mieteinnahmen. Auf der positiven Seite befinden sich die 15 Fonds, die netto Abschreibungen und Rückstellungen tätigen

konnten. Fünf Fonds konnten dies im Ausmass von deutlich mehr als 10 % ausweisen mit dem Immofonds (23.9 %) als Spitzenreiter.

Bei der **Immo Vision Basel AG** lag dieser Posten mit 8.3 % deutlich tiefer als im Vorjahr (20.7 %).

#### Technisch bedingter, reiner Liegenschaftenaufwand

Die Fonds insgesamt wendeten dafür 29.82 % der Mieteinnahmen auf (30 % im Vorjahr). Die Spanne der einzelnen Fonds reichte von 7.9 % (UBS Swissfonds 2) bis 44.6 % (Solvalor 61).

Die **Immo Vision Basel AG** hat hier 26.1 % der Einnahmen aufgewendet (im Vorjahr 30.3 %).

#### Wie rentabel sind Immobilienfonds?

Im untersten 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 inkl. Ausschüttung aller 30 Immobilienfonds ist gegenüber dem Vorjahr noch einmal gewachsen und zwar auf 4.76 % (im Vorjahr 4.45 %)

Acht Fonds steigerten ihren inneren Wert um 0.8 % bis 3.8 %, neun Fonds zwischen 4 % und 4.8 %, acht Fonds zwischen 5.7 % und 6.7 %. Spitzenwerte erreichten fünf Fonds: Foncipars A und UBS Swissimmobil 61 mit je 7.1 %, UBS Swissreal und Solvalor 61 mit je 7.9 % und MI Fonds Immo mit 8 %.

Wie im vergangenen Jahr reichte diesmal ein einziger Fonds an die **Immo Vision Basel AG** heran, die ihren Wert um 8 % steigern konnte.

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

Mehr als die Hälfte (nämlich 16 von 30 Fonds) weisen nach der Ausschüttung einen geringeren Inventarwert auf, als vor einem Jahr. Im Vorjahr waren es lediglich 13 von 30 Fonds. Diese Fonds bezahlten somit wiederum einen Teil der Ausschüttung mit der eigenen Substanz.

## **Kommentar**

Der neu aus allen 30 Immobilienfonds bestehende Vergleich hat als Ganzheit betrachtet im Geschäftsjahr 2000 bzw. 1999/2000 etwas besser gearbeitet als im Jahr zuvor. Die Durchschnittsrendite des Gesamtsektors konnte absolut noch einmal gesteigert werden und zwar um 30 Basispunkte oder 0.3 %.

Die labile Wirtschaftslage führt dazu, dass die Fonds den Vorteil der geringen Verschuldung (rund 13 % vom Verkehrswerts der Liegenschaften) kaum ausspielen können, da die Kapitalzinsen unter diesen wirtschaftlichen Bedin-

gungen kaum ansteigen dürften. Leerstände hingegen dürften voll auf die Erträge der Fonds durchschlagen.

Es ist für uns unbegreiflich, dass die Mehrheit der Fonds Ausschüttungen vornimmt, die gar nicht verdient worden sind. Ausgerechnet jetzt, da in der Immobilienwirtschaft - vielleicht nur kurzfristig - wieder etwas bessere Zeiten angebrochen sind. Sollten wieder härtere Zeiten über die Immobilienwirtschaft hereinbrechen (das wünscht sicherlich niemand, von der Erfahrung her sollte dieses Szenario aber nicht ausgeschlossen werden), dürfte sich eine solche Taktik bitter rächen. Derlei kurzsichtige Politik hat viel mit Kurspflege aber wenig mit verdienten Gewinnen zu tun und sie geht im Wortsinn an die Substanz.

Der auf alle Fonds ausgeweitete Vergleich hat die Ergebnisse der ersten Jahre bestätigt. Der Vergleich kann nunmehr als repräsentativ angesehen werden. Unsere Schlussfolgerungen lauten:

- **Der fondsspezifische Sonderaufwand ist beachtlich;**
- **die steuerliche Belastung der Fonds liegt im Rahmen von ganz normalen Immobilien-Aktiengesellschaften;**
- **die Mehrheit der Immobilienfonds lösen netto Rückstellungen auf, leben also immer noch von den früheren guten Zeiten;**
- **die Immo Vision Basel AG steigerte ihren inneren Wert wesentlich stärker als alle 30 untersuchten Fonds.**

Die diesjährigen Ergebnisse stellen für uns einen wichtigen Ansporn dar, auch weiterhin besser zu arbeiten als die Immobilienfonds.

HRR/HRH

**Fondsvergleich 2000 mit Index und Benchmarks**

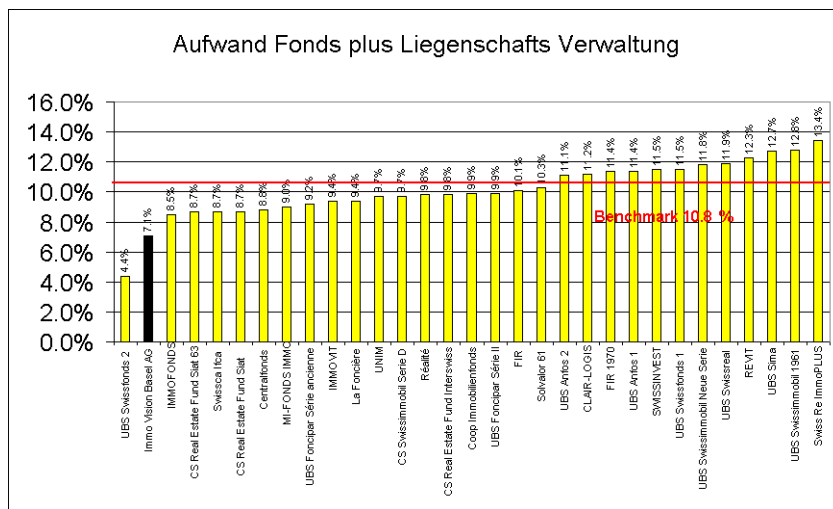
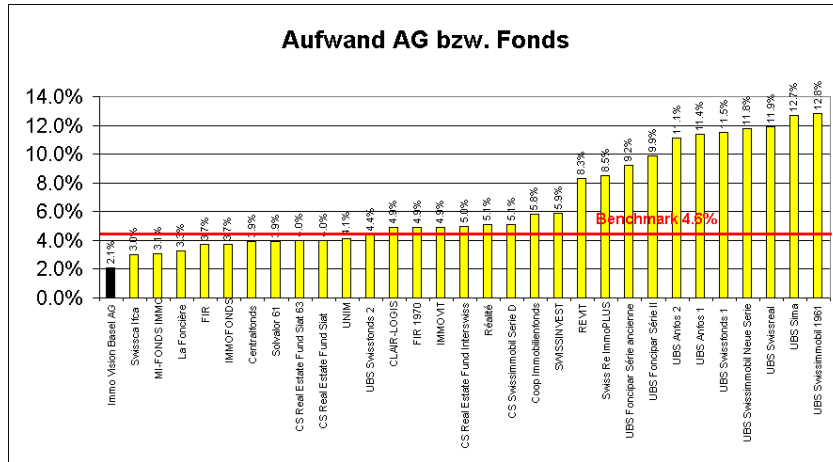
Jahr:	Immo Vision Basel AG				Index	30	29
	00-01	99-00	98-99	97-98	Bench- mark 2000	UBS Swiss- fonds 2 99-00	RE- VIT 2000
<b>Einnahmen = Umsatz</b>							
Nettomieten pa in Mio CHF (Ist)	3.65	1.75	1.38	1.02		<b>4.53</b>	<b>5.38</b>
Mieten	100.0%	100.0%	98.8%	100%		33.0%	99.9%
Aktivierete Bauzinsen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		0.0%	0.0%
Kapitalgewinne, realisiert	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		64.8%	0.0%
Auflösung von Rückstellungen	0.0%	0.0%	1.2%	0.0%		1.9%	0.0%
Sonstige Erträge	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%		0.4%	0.1%
<b>Ausgaben Immobezogen</b>							
Hypothesen	<b>50.4%</b>	<b>38.1%</b>	<b>41.2%</b>	<b>39.5%</b>	<b>5.9%</b>	<b>3.2%</b>	<b>19.3%</b>
Darlehenszinsen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.9%	0.1%	1.6%
Unterhalt/Reparatur	12.5%	14.2%	15.2%	6.6%	13.8%	4.6%	17.7%
Liegenschaftenaufwand	1.8%	1.5%	2.8%	3.0%	7.2%	1.3%	3.0%
Verwaltungsaufwand Immo	4.9%	4.9%	6.3%	7.6%	5.2%	0.0%	3.9%
Steuern/Abgaben	<b>5.9%</b>	<b>8.4%</b>	<b>3.2%</b>	<b>5.6%</b>	<b>6.4%</b>	<b>1.9%</b>	<b>7.5%</b>
Abschreibungen	8.3%	16.5%	21.0%	18.4%	0.6%	0.0%	3.2%
Rückstellungen	0.0%	4.1%	0.0%	1.9%	5.9%	1.5%	0.0%
Sonstiger Aufwand	0.9%	1.3%	1.2%	2.9%	0.2%	0.0%	0.4%
Verwaltungsaufwand AG	2.1%	1.6%	0.8%				
Schätzungsaufwand						0.0%	0.5%
Vergütung Fondsleitung						4.4%	7.2%
Vergütung Depotbank						0.0%	0.6%
<b>Nettoertrag</b>	<b>13.1%</b>	<b>13.6%</b>	<b>8.4%</b>	<b>14.6%</b>		<b>82.9%</b>	<b>35.0%</b>
A Zinsaufwand	50.4%	38.1%	41.2%	39.5%	7.8%	3.3%	20.9%
B Abschreibungen/Rückstellung	<b>8.3%</b>	<b>20.7%</b>	<b>19.8%</b>	<b>20.3%</b>	<b>1.1%</b>	<b>-0.4%</b>	<b>3.2%</b>
C Technischer Immoaufwand	26.1%	30.3%	28.6%	25.7%	29.8%	7.9%	32.5%
D Aufwand AG bzw Fonds	<b>2.1%</b>	<b>1.6%</b>	<b>0.8%</b>	<b>0.0%</b>	<b>4.6%</b>	<b>4.4%</b>	<b>8.3%</b>
E Aufwand D plus Lieg-Verwaltung	<b>7.1%</b>	<b>6.5%</b>	<b>7.1%</b>	<b>7.6%</b>	<b>10.8%</b>	<b>4.4%</b>	<b>12.3%</b>
F Gewinn	13.1%	13.6%	8.4%	14.6%	48.7%	82.9%	35.0%
<b>Cash Flow (Summen B+F)</b>	<b>21.3%</b>	<b>34.2%</b>	<b>28.2%</b>	<b>34.9%</b>	<b>49.8%</b>	<b>82.5%</b>	<b>38.2%</b>
Inventar/Innerer Wert Vorjahr	170.0	157.1	143.1	131.1		1057.9	1348.3
Ausschüttung lfd Jahr	0.0	0.0	0.0	0.0		50.0	57.0
Inventarwert Berichtsjahr	183.6	170.0	157.1	143.1		1016.5	1348.7
Wertzuwachs inkl. Ausschüttung	8.0%	8.2%	9.8%	9.2%	4.76%	0.8%	4.3%
Kapsatz im Durchschnitt	7.07%	7.05%	7.24%	7.30%	7.06%	6.90%	7.77%
Hypobelastung auf Verkehrswert	74.2%	65.9%	60.2%	70.5%	12.98%	7.9%	32.4%
Wohnanteil in %	80%	90%			69%	100%	100%

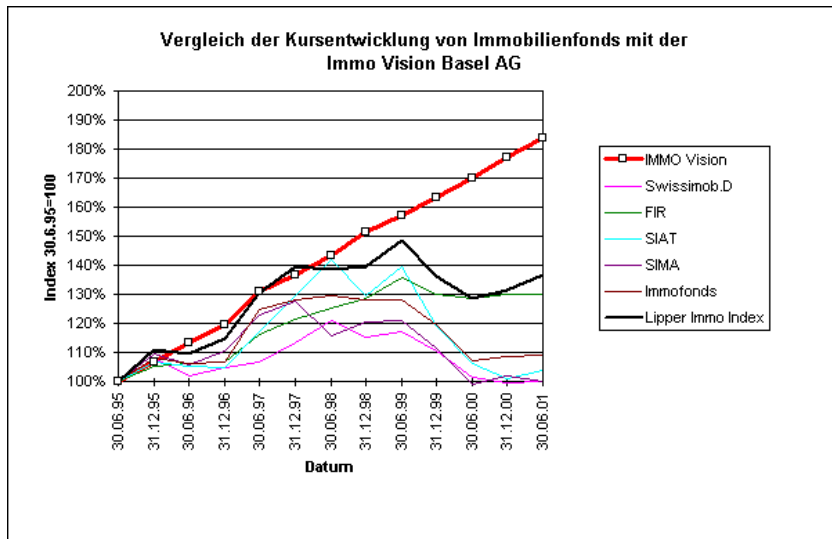
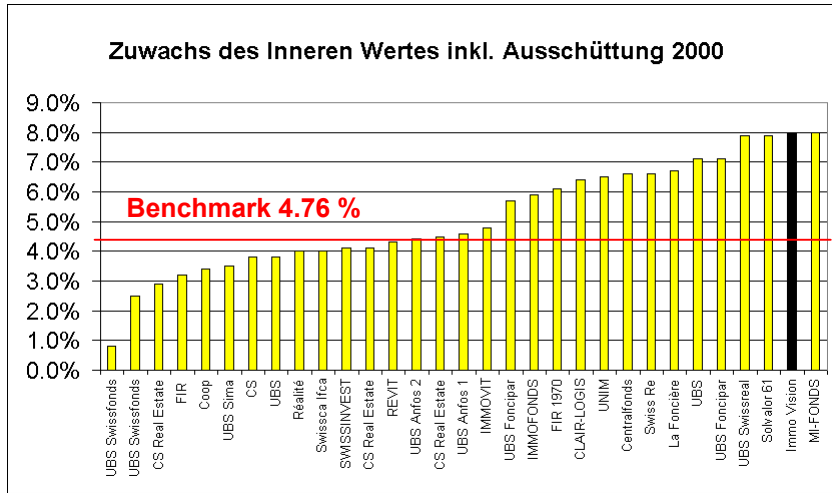


28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18
Clair- Logis 99-00	UNIM	Swiss- invest 99-00	FIR 1970 99-00	Central fonds 2000	UBS Swiss- fonds 1 99-00	Ré- alité 99-00	Fonds Immo- 2000	Coop Immo- fonds 2000	Fonci- pars II 2000	Swiss- immo- bil D 2000
<b>5.59</b>	<b>6.37</b>	<b>6.39</b>	<b>6.42</b>	<b>7.32</b>	<b>7.68</b>	<b>11.25</b>	<b>12.06</b>	<b>13.49</b>	<b>14.28</b>	<b>14.54</b>
94.7%	99.9%	99.0%	96.0%	98.4%	89.7%	95.8%	96.8%	97.5%	95.2%	92.0%
0.0%	0.0%	0.3%	0.0%	0.0%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
-0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
2.4%	0.0%	0.0%	2.4%	0.0%	9.7%	0.1%	3.1%	1.9%	4.5%	7.8%
3.1%	0.1%	0.7%	1.6%	1.6%	0.2%	4.1%	0.1%	0.7%	0.3%	0.2%
<b>66.5%</b>	<b>67.7%</b>	<b>55.4%</b>	<b>53.8%</b>	<b>68.6%</b>	<b>49.4%</b>	<b>66.4%</b>	<b>45.9%</b>	<b>37.6%</b>	<b>43.0%</b>	<b>49.8%</b>
11.3%	19.0%	17.9%	4.1%	16.5%	8.7%	25.7%	16.0%	7.8%	3.5%	0.0%
1.3%	0.1%	0.7%	0.2%	1.9%	7.0%	0.0%	1.6%	0.1%	0.2%	0.6%
10.2%	11.6%	13.3%	9.5%	14.6%	18.5%	8.9%	16.3%	13.3%	13.4%	19.0%
9.5%	24.4%	4.5%	10.3%	11.0%	3.1%	10.3%	2.0%	10.4%	8.0%	9.7%
6.3%	5.6%	5.6%	6.5%	5.0%	0.0%	4.7%	5.9%	4.1%	0.0%	4.6%
<b>13.6%</b>	<b>0.0%</b>	<b>1.6%</b>	<b>13.9%</b>	<b>5.8%</b>	<b>8.5%</b>	<b>15.4%</b>	<b>1.6%</b>	<b>0.0%</b>	<b>13.2%</b>	<b>7.3%</b>
0.0%	0.0%	0.6%	2.7%	13.4%	0.0%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
14.3%	7.1%	11.3%	6.4%	0.0%	3.5%	0.0%	2.4%	1.1%	4.5%	8.5%
0.2%	0.5%	3.8%	0.2%	0.4%	0.0%	0.6%	0.1%	0.8%	0.1%	0.2%
1.5%	0.8%	0.5%	1.3%	0.6%	0.0%	1.1%	0.3%	0.8%	0.0%	0.9%
3.1%	3.1%	4.5%	3.0%	2.5%	11.5%	2.7%	2.0%	3.5%	9.9%	3.5%
0.3%	0.3%	0.9%	0.5%	0.8%	0.0%	1.3%	0.9%	1.5%	0.0%	0.7%
28.4%	27.7%	35.0%	41.4%	27.5%	39.1%	28.5%	51.0%	56.6%	47.2%	45.2%
12.5%	19.0%	18.6%	4.3%	18.4%	15.7%	25.7%	17.6%	7.9%	3.7%	0.6%
<b>11.9%</b>	<b>7.1%</b>	<b>11.8%</b>	<b>6.7%</b>	<b>13.4%</b>	<b>-6.2%</b>	<b>0.8%</b>	<b>-0.6%</b>	<b>-0.8%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.7%</b>
39.9%	42.1%	28.7%	40.4%	36.8%	30.2%	39.9%	25.8%	28.6%	34.7%	40.7%
<b>4.9%</b>	<b>4.1%</b>	<b>5.9%</b>	<b>4.9%</b>	<b>3.9%</b>	<b>11.5%</b>	<b>5.1%</b>	<b>3.1%</b>	<b>5.8%</b>	<b>9.9%</b>	<b>5.1%</b>
<b>11.2%</b>	<b>9.7%</b>	<b>11.5%</b>	<b>11.4%</b>	<b>8.8%</b>	<b>11.5%</b>	<b>9.8%</b>	<b>9.0%</b>	<b>9.9%</b>	<b>9.9%</b>	<b>9.7%</b>
28.4%	27.7%	35.0%	41.4%	27.5%	39.1%	28.5%	51.0%	56.6%	47.2%	45.2%
<b>40.3%</b>	<b>34.7%</b>	<b>46.8%</b>	<b>48.0%</b>	<b>41.0%</b>	<b>32.9%</b>	<b>29.3%</b>	<b>50.4%</b>	<b>55.8%</b>	<b>47.2%</b>	<b>45.9%</b>
648.2	3583.6	234.5	591.7	2551.8	906.1	187.4	137.3	424.9	1996.3	5951.9
24.0	170.0	12.0	26.0	110.0	49.0	6.5	7.0	18.0	96.0	245.0
665.5	3644.9	232.0	601.9	2611.5	879.4	188.3	141.4	421.4	2013.7	5934.2
6.4%	6.5%	4.1%	6.1%	6.6%	2.5%	4.0%	8.0%	3.4%	5.7%	3.8%
8.20%	8.43%	6.70%	8.19%	7.46%	6.80%	7.13%	7.06%	5.94%	7.18%	6.93%
28.1%	38.3%	28.9%	10.6%	34.9%	40.6%	45.1%	26.6%	11.9%	8.8%	0.0%
100%	90%	100%	100%	88%	100%	87%	88%	90%	100%	91%

		17	16	15	14	13	12
	Index	UBS	UBS			UBS CH	
	Benchmark	Anfos	Swiss-	IMMO-	Siat	immo-	FIR
Jahr:	2000	2	real	VIT	63	bil 61	2000
		99-00	2000	99-00	99-00	2000	2000
<b>Einnahmen = Umsatz</b>							
Nettomieten pa in Mio CHF (Ist)		<b>17.01</b>	<b>17.30</b>	<b>17.50</b>	<b>17.81</b>	<b>22.05</b>	<b>23.02</b>
Mieten		91.7%	86.3%	98.9%	93.6%	94.9%	94.3%
Aktivierete Bauzinsen		0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.3%	0.0%
Kapitalgewinne, realisiert		0.8%	0.0%	-1.1%	0.0%	1.1%	0.0%
Auflösung von Rückstellungen		7.3%	12.0%	2.2%	6.4%	3.4%	4.4%
Sonstige Erträge		0.1%	1.7%	0.1%	0.0%	0.3%	1.3%
<b>Ausgaben Immobezogen</b>							
	<b>44.0%</b>	<b>29.2%</b>	<b>23.9%</b>	<b>77.5%</b>	<b>49.0%</b>	<b>26.9%</b>	<b>61.5%</b>
Hypoziinsen	5.9%	3.5%	5.6%	19.6%	3.5%	0.2%	3.0%
Darlehenszinsen	1.9%	0.4%	2.3%	33.0%	6.8%	3.9%	0.0%
Unterhalt/Reparatur	13.8%	13.9%	5.2%	8.1%	19.1%	13.6%	15.2%
Liegenschaftenaufwand	7.2%	3.2%	5.4%	7.8%	6.4%	5.7%	8.5%
Verwaltungsaufwand Immo	5.2%	0.0%	0.0%	4.5%	4.7%	0.0%	6.4%
Steuern/Abgaben	<b>6.4%</b>	<b>8.1%</b>	<b>5.4%</b>	<b>4.3%</b>	<b>5.1%</b>	<b>3.5%</b>	<b>12.9%</b>
Abschreibungen	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	4.1%
Rückstellungen	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	3.3%	0.0%	11.3%
Sonstiger Aufwand	0.2%	0.1%	0.0%	0.2%	0.1%	0.0%	0.1%
Verwaltungsaufwand AG							
Schätzungsaufwand		0.0%	0.0%	0.6%	0.4%	0.0%	0.4%
Vergütung Fondsleitung		11.1%	11.9%	4.0%	3.3%	12.8%	2.9%
Vergütung Depotbank		0.0%	0.0%	0.4%	0.4%	0.0%	0.4%
<b>Nettoertrag</b>		<b>59.7%</b>	<b>64.2%</b>	<b>50.2%</b>	<b>47.0%</b>	<b>60.2%</b>	<b>34.8%</b>
A Zinsaufwand	7.8%	4.0%	7.9%	52.6%	10.3%	4.1%	3.0%
B Abschreibungen/Rückstellung	<b>1.1%</b>	<b>-7.3%</b>	<b>-12%</b>	<b>-2.2%</b>	<b>-3.0%</b>	<b>-3.4%</b>	<b>11.0%</b>
C Technischer Immoaufwand	29.8%	25.3%	16.0%	25.0%	35.3%	22.8%	43.1%
D Aufwand AG bzw Fonds	<b>10.8%</b>	<b>11.1%</b>	<b>11.9%</b>	<b>4.9%</b>	<b>4.0%</b>	<b>12.8%</b>	<b>3.7%</b>
E Aufwand D plus Lieg-Verwaltung	<b>48.7%</b>	<b>11.1%</b>	<b>11.9%</b>	<b>9.4%</b>	<b>8.7%</b>	<b>12.8%</b>	<b>10.1%</b>
F Gewinn	48.7%	59.7%	64.2%	50.2%	47.0%	60.2%	34.8%
<b>Cash Flow (Summen B+F)</b>	<b>49.8%</b>	<b>52.3%</b>	<b>52.2%</b>	<b>48.0%</b>	<b>43.9%</b>	<b>56.8%</b>	<b>45.8%</b>
Inventar/Innerer Wert Vorjahr		166.4	175.3	1700.3	1756.4	1520.7	903.2
Ausschüttung lfd Jahr		8.8	10.5	84.0	83.0	73.0	34.0
Inventarwert Berichtsjahr		164.9	178.7	1697.6	1724.6	1555.0	898.5
Wertzuwachs inkl. Ausschüttung	4.76%	4.4%	7.9%	4.8%	2.9%	7.1%	3.2%
Kapsatz im Durchschnitt	7.06%	7.04%	6.96%	6.55%	6.85%	6.59%	8.36%
Hypobelastung auf Verkehrswert	12.98%	7.8%	15.1%	28.2%	22.7%	10.5%	8.0%
Wohnanteil in %	69%	78%	20%	81%	66%	83%	95%

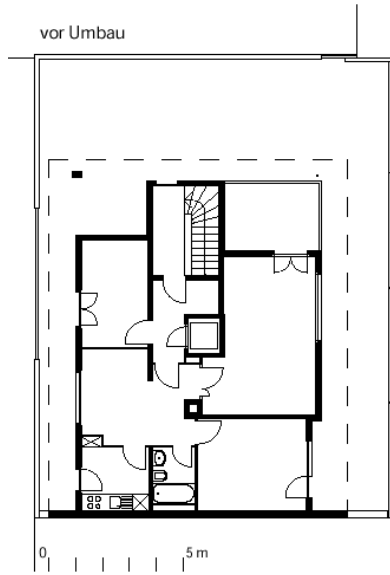
11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
UBS Anfos 1 99-00	UBS Fonci- pars SA 2000	Sol- valor 61 99-00	Immo- fonds 99-00	Swiss- ca lfca 99-00	SwissRe Immo PLUS 99-00	La Fon- cière 99-00	SIAT 99-00	UBS CH immo bil nS 2000	Inter- swiss 2000	UBS SIMA 2000
<b>24.02</b>	<b>26.28</b>	<b>26.55</b>	<b>30.25</b>	<b>32.70</b>	<b>38.17</b>	<b>53.65</b>	<b>59.26</b>	<b>60.86</b>	<b>70.56</b>	<b>195.3</b>
93.0%	88.0%	98.4%	80.4%	97.1%	97.9%	93.9%	95.2%	92.3%	95.6%	93.6%
0.1%	0.1%	0.1%	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	0.0%	0.7%
0.0%	7.1%	0.0%	5.3%	2.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%	-2.8%
6.8%	5.6%	1.0%	9.9%	5.5%	1.7%	5.9%	3.3%	6.4%	4.3%	7.3%
0.1%	0.2%	0.5%	4.5%	1.0%	0.4%	0.2%	1.5%	0.5%	0.1%	1.2%
<b>35.7%</b>	<b>41.8%</b>	<b>66.9%</b>	<b>70.4%</b>	<b>50.0%</b>	<b>40.3%</b>	<b>59.0%</b>	<b>38.9%</b>	<b>31.6%</b>	<b>34.0%</b>	<b>38.1%</b>
2.9%	4.0%	18.4%	6.3%	9.3%	13.8%	7.0%	4.9%	0.0%	3.5%	2.7%
4.8%	0.9%	0.0%	0.1%	0.3%	0.1%	0.0%	1.2%	0.6%	1.8%	1.2%
14.3%	13.0%	10.9%	18.3%	27.8%	5.8%	15.2%	12.0%	14.8%	12.8%	13.8%
4.5%	7.2%	13.3%	7.1%	6.4%	5.0%	6.3%	4.5%	6.8%	8.1%	8.0%
0.0%	0.0%	6.4%	4.8%	5.8%	4.9%	6.1%	4.8%	0.0%	4.8%	0.0%
<b>8.4%</b>	<b>12.9%</b>	<b>13.6%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>2.3%</b>	<b>12.4%</b>	<b>5.1%</b>	<b>4.5%</b>	<b>3.0%</b>	<b>4.4%</b>
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.5%	0.1%	0.0%	0.1%	0.2%
0.8%	3.8%	3.8%	33.8%	0.0%	8.3%	7.6%	6.2%	4.9%	0.0%	7.8%
0.1%	0.1%	0.3%	0.2%	0.4%	0.1%	0.9%	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%
0.0%	0.0%	0.4%	0.5%	0.0%	0.3%	0.4%	0.3%	0.0%	0.5%	0.0%
11.4%	9.2%	2.7%	2.8%	2.1%	7.2%	2.3%	3.3%	11.8%	3.9%	12.7%
0.0%	0.0%	0.9%	0.4%	0.9%	0.9%	0.6%	0.4%	0.0%	0.7%	0.0%
53.0%	49.0%	29.2%	25.9%	47.0%	51.3%	37.8%	57.1%	56.5%	60.9%	49.1%
7.7%	4.9%	18.4%	6.3%	9.6%	13.9%	7.0%	6.2%	0.6%	5.3%	3.9%
<b>-6.0%</b>	<b>-1.9%</b>	<b>2.8%</b>	<b>23.9%</b>	<b>-5.5%</b>	<b>6.5%</b>	<b>5.3%</b>	<b>3.0%</b>	<b>-1.5%</b>	<b>-4.2%</b>	<b>0.7%</b>
27.2%	33.1%	44.6%	30.3%	40.4%	18.1%	40.9%	26.4%	26.2%	28.7%	26.2%
<b>11.4%</b>	<b>9.2%</b>	<b>3.9%</b>	<b>3.7%</b>	<b>3.0%</b>	<b>8.5%</b>	<b>3.3%</b>	<b>4.0%</b>	<b>11.8%</b>	<b>5.0%</b>	<b>12.7%</b>
<b>11.4%</b>	<b>9.2%</b>	<b>10.3%</b>	<b>8.5%</b>	<b>8.7%</b>	<b>13.4%</b>	<b>9.4%</b>	<b>8.7%</b>	<b>11.8%</b>	<b>9.8%</b>	<b>12.7%</b>
53.0%	49.0%	29.2%	25.9%	47.0%	51.3%	37.8%	57.1%	56.5%	60.9%	49.1%
<b>47.0%</b>	<b>47.2%</b>	<b>32.0%</b>	<b>49.8%</b>	<b>41.5%</b>	<b>57.8%</b>	<b>43.0%</b>	<b>60.1%</b>	<b>55.0%</b>	<b>56.7%</b>	<b>49.8%</b>
208.9	482.2	155.2	280.9	229.2	556.2	426.1	2153.7	301.2	161.7	224.7
10.8	23.0	6.0	13.4	10.5	9.0	18.2	108.0	13.5	8.5	10.5
207.7	493.5	161.5	284.0	227.8	583.8	436.5	2143.1	299.1	159.8	222.0
4.6%	7.1%	7.9%	5.9%	4.0%	6.6%	6.7%	4.5%	3.8%	4.1%	3.5%
6.94%	7.17%	7.44%	6.89%	6.86%	6.91%	8.36%	6.65%	6.77%	7.01%	6.90%
6.5%	9.1%	40.3%	10.8%	21.5%	29.8%	16.9%	10.0%	1.8%	9.6%	4.3%
85%	86%	90%	96%	92%	15%	75%	63%	58%	45%	60%





Mattenweg 8 in Pratteln

vor Umbau



nach Umbau

