

26. JAHRESBERICHT DER
IMMO VISION BASEL AG
2020/21

Verwaltungsrat

Hans-Rudolf Roth, Binningen
Präsident

Stefan Schmid, Basel

Prof. Dr. Ulrike Schröer, Liestal

Boris Voirol, Horn (TG)

Revisionsstelle

Testor Treuhand AG
Holbeinstrasse 48 | 4051 Basel

Investors Relations und Aktienhandel

Hans-Rudolf Roth
Roth Vermögensverwaltung und Anlageberatung
Bruderholzallee 169 | 4059 Basel
Telefon: 061 363 22 11 vormittags

Immo Vision Basel AG

Bruderholzallee 169 | 4059 Basel
T 061 361 43 01
info@immo-vision.ch | www.immo-vision.ch

Mitarbeiterinnen

Lisa Kerst, Liegenschaftsverwalterin
Nicole Manco, Liegenschaftsverwalterin
Alessia Schaffner, Buchhaltung
Ramona Urben, Sekretariat und Buchhaltung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Das Wichtigste in Kurzform | 4 |
| Bericht des Verwaltungsrates | 5 |
| Zielsetzung der Immo Vision Basel AG | 10 |
| Grundsätze der Unternehmensführung | 11 |
| Bewertungsgrundsätze | 14 |
| Risikobeurteilung | 15 |
| Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel | 18 |
| Bericht über das Geschäftsjahr 2020/21 | 19 |
| Mitglieder des Verwaltungsrates | 25 |
| Erfolgsrechnung | 26 |
| Bilanz per 30. Juni 2021 | 27 |
| Geldflussrechnung 2020/21 | 28 |
| Bilanzgewinn | 29 |
| Anhang zur Jahresrechnung | 30 |
| Bericht der Revisionsstelle | 33 |
| Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr | 34 |
| Entwicklung in unseren Liegenschaften | 38 |
| Liegenschaftsverzeichnis | 40 |
| Objektangaben | 41 |
| Übersicht Mietobjekte | 42 |
| Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie | 44 |
| Erhöhung des inneren Werts der Aktie | 46 |
| Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft | 47 |
| Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2021 | 48 |

Das Wichtigste in Kurzform

| | | 30.6 2021 | 30.6 2020 | Differenz |
|------------------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|
| Wachstum des inneren Werts | | 5.74 % | 6.24 % | -0.48 |
| Wachstum des IW Ø seit Gründung | | 7.69 | 7.77 | – |
| Mietertrag | in Mio. | 6.098 | 6.028 | 1.2% |
| Cash-Flow | in Mio. | 2.723 | 2.610 | 4.3% |
| Reingewinn | in Mio. | 2.078 | 2.101 | -1.1% |
| Eigenkapital | in Mio. | 32.521 | 30.589 | 6.3% |
| Aktienkapital, nominell | in Mio. | 8.793 | 8.793 | – |
| Verkehrswert Liegenschaften | in Mio. | 109.326 | 108.187 | 1.1% |
| davon im Kanton BS | | 80.6 % | 80.6 % | – |
| davon im Kanton BL | | 12.2 % | 12.2 % | – |
| davon im Kanton AG | | 7.2 % | 7.2 % | – |
| Verschuldungsgrad auf Verkehrswert | | 35.3 | 40.3 | -3.0 |
| Wohnungen | | 305 | 305 | – |
| übrige Mietobjekte | | 472 | 472 | – |
| Gebäude | | 42 | 42 | – |
| Mietflächen | m ² | 33'018 | 33'018 | – |
| Wohnflächen | m ² | 22'091 | 22'091 | – |
| Geschäftsflächen | m ² | 10'927 | 10'927 | – |
| Parking | | 404 | 404 | – |
| Nutzung nach Sollmieten | | | | |
| Wohnflächen | | 74.6 % | 74.6 % | – |
| Geschäftsflächen | | 21.3 % | 21.3 % | – |
| Parking | | 4.1 % | 4.1 % | – |
| Parzellenflächen | m ² | 21'851 | 21'851 | – |
| Mietzinsausfallrate (Leerstände) | | 6.6 % | 5.1 % | 1.44% |
| Betriebsgewinnmarge | EBIT | 53.31 % | 55.77 % | -2.46% |
| Betriebsgewinnmarge mit Abschr. | EBITDA | 64.09 % | 59.82 % | -0.94% |
| Betriebsaufwandmarge | TER | 0.59 % | 0.59 % | – |
| Eigenkapital-Rendite | ROE | 6.59 % | 7.16 % | -0.57% |
| Gesamtkapital-Rendite | ROIC | 4.36 % | 4.71 % | -0.35% |

Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär

Das Geschäftsjahr 2020/21 der Immo Vision Basel AG (Immo Vision) war erneut stark geprägt durch die Corona-Pandemie.

Während zum Ende des Geschäftsjahres 2019/20, das heisst im Juni 2020, als Folge des ersten Lockdowns die Infektionszahlen stark rückläufig waren und dadurch Hoffnung auf baldige «Normalität» aufkam, stiegen nach den Sommerferien 2020 – bedingt auch durch neue Virusmutationen – die Neuinfektionen und die darauf basierenden Inzidenzwerte wieder stetig und schliesslich nahezu exponentiell an, so dass im November 2020 nochmals ein deutlich länger dauernder Lockdown bis April 2021 notwendig wurde, wiederum verbunden mit der Schliessung der Detailhandelsgeschäfte (ausgenommen Lebensmittelgeschäfte und Apotheken), Theater und Kinos, ferner der Restaurants, der Bar- und Clublokale sowie der Sportstätten. Erneut wurden auch Veranstaltungen mit grösseren Teilnehmerzahlen verboten, und viele Unternehmen liessen ihre Mitarbeitenden im Homeoffice arbeiten.

Diese zweite Pandemiewelle war hinsichtlich Infektionszahlen, Spitaleintritte und Todesfälle deutlich stärker als die erste. Ihre negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft waren ähnlich gravierend wie die der ersten Welle und erforderten erneut die Intervention der Zentralbanken durch weiteres Fluten der Finanzmärkte sowie zusätzliche massive finanzielle Unterstützung der Unternehmen und Mitarbeitenden seitens des Staates mittels Überbrückungskrediten und Kurzarbeitsgeld.

Trotz heftigerem Pandemieverlauf im Winter 2020/21 blieb die Wirtschaft recht zuversichtlich, dies aufgrund der weiteren massiven finanziellen Unterstützung durch den Staat, aber auch infolge der gemachten Erfahrung einer raschen wirtschaftlichen Erholung nach dem Ende des ersten Lockdowns sowie der Aussicht auf bald verfügbare wirksame Impfstoffe.

Die Auswirkungen von Corona auf die Wirtschaft und ihre wachsende Zuversicht trotz Corona spiegelten sich auch sehr eindrücklich in der Entwicklung der Aktienkurse 2020/21 an der Schweizer Börse wider. Nach dem heftigen Börsencrash aufgrund des ersten Lockdowns gegen Ende März 2020 mehrten sich bereits ab Mitte Juni 2020 als Folge der stark rückläufigen Infektionszahlen, der Intervention der grossen Zentralbanken und der massiven finanziellen Unterstützung der Wirtschaft durch den Staat die Zeichen einer wirtschaftlichen Erholung, die zusehends stärker wurden und sich auch in der Erholung der Börsenkurse manifestierten. Im Verlauf des Sommers 2020 tendierten die Kurse dann eher seitwärts bis sich im Oktober 2020 eine weitere heftige Pandemie-

welle abzeichnete, welche die Aktienkurse erneut drückte, freilich weniger stark als im März 2020. Obwohl die Pandemiewelle noch keineswegs überwunden war, erholten sich die Aktienkurse in den Monaten November und Dezember 2020 kontinuierlich, so dass viele Aktienportfolios zum Jahresende 2020, den während des Jahres eingetretenen Verlust praktisch kompensiert hatten oder der Wert des Portfolios sogar leicht im Plus lag.

Stark beeinflusst wurde die wirtschaftliche Erholung dadurch, dass ab Dezember 2020 ein erster wirksamer Impfstoff – vorerst allerdings nur in geringen Mengen – zur Verfügung stand und ab Januar 2021 mit der systematischen Durchimpfung der besonders gefährdeten Personen begonnen werden konnte. Heute stehen in den Industriestaaten mehrere wirksame Impfstoffe in genügender Menge zur Verfügung, so dass Ende August 2021 alle impfberechtigten Einwohner der Schweiz, die sich bisher impfen lassen wollten, geimpft sind. Die derzeit erreichte Impfquote voll geimpfter Personen von etwas über 50 % der impfbaren Bevölkerung der Schweiz ist jedoch nicht ausreichend, um die Pandemie endgültig zu überwinden; hierfür bedarf es einer Impfquote von etwa 80 %; dies auch im Hinblick auf neue, ansteckendere Virusmutationen sowie gelegentliche Impfdurchbrüche.

Eindrücklich ist auch die Entwicklung der Wertschöpfung (BIP) der Schweizer Wirtschaft im ersten Semester 2021. Während die Wertschöpfung im ersten Quartal 2021 nur schwach zulegen konnte, ist das BIP im zweiten Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal um 1,8 % und gegenüber dem Vorjahresquartal gar um 7,7 % gestiegen. Damit liegt das BIP der Schweizer Wirtschaft anfangs September 2021 nur noch 0,5 % unter dem Vorcoronaneiveau im 4. Quartal 2019, wobei freilich zu berücksichtigen bleibt, dass einzelne Wirtschaftszweige wie etwa das Gastgewerbe und die Hotellerie, insbesondere in den Städten, noch weit vom Stand vor Corona entfernt liegen. Immerhin schneidet die Schweizer Wirtschaft derzeit insgesamt hinsichtlich der wirtschaftlichen Erholung von den Folgen der Coronapandemie deutlich besser ab als Deutschland (-3,3 %), Frankreich (-3,2 %) und Italien (-3,8 %).

Auf die – bedingt durch Corona – weltweite Rezession im Jahre 2020 folgte ab 2021 eine ebenso weltweite Konjunkturerholung. Die infolge der Corona-Pandemie im Vorjahr stark zurückgegangene Nachfrage nach Energie, Rohstoffen, Zwischen- und Industrieprodukten stieg im Jahr 2021 in kürzester Zeit so rasant an, dass die zur Verfügung stehenden Produktionskapazitäten und -mengen bei Weitem nicht ausreichten, die Nachfrage nach diesen Gütern zeitgerecht zu decken. Die hieraus resultierenden Lieferengpässe einschliesslich fehlender Transportkapazitäten für einen zeitgerechten Transport der nachgefragten Güter hatten massive Preissteigerungen zur Folge, die zu hohen, seit langem nicht mehr gesehenen Inflationsraten per Ende August 2021 von über 5 % in den USA und über 3 % im Euroraum führten.

Nach Einschätzung der US-Notenbank Fed und der Europäischen Zentralbank EZB dürften diese Inflationsraten bis Jahresende noch weiter ansteigen, sich im kommenden Jahr aber wieder zurückbilden, wenn pandemiebedingte Inflationsfaktoren an Wirkung verlieren, und zwar in den USA auf die von der US-Notenbank Fed angestrebte Inflation um rund 2 % und im Euroraum auf eine von der EZB prognostizierte Inflationsrate von 1,5 %, wobei auch die EZB längerfristig eine Inflationsrate von 2 % oder geringfügig mehr anstrebt. Ob sich die Inflation im kommenden Jahr tatsächlich in diesem von den Zentralbanken eingeschätzten Ausmass abschwächen wird, ist schwer vorauszusagen und dementsprechend unsicher.

Im Hinblick auf den unerwartet starken Anstieg der Inflation und die Inflationsprognosen für die Zukunft haben sowohl die US-Notenbank Fed als auch die Europäische Zentralbank EZB angekündigt, ihre Anleihenkäufe ab Jahresende langsam zu reduzieren. Gleichzeitig hat die US-Notenbank Fed auch bereits auf eine allmählich moderate Anhebung der Leitzinsen hingewiesen, während die EZB die Leitzinsen noch längere Zeit auf dem Rekordtief von 0 Prozent belassen will. Für die Schweizerische Nationalbank SNB bedeutet dies weiterhin Negativzinsen, um eine unerwünschte Aufwertung des Schweizer Frankens zu verhindern, und für den Immobiliensektor noch über längere Zeit sehr tiefe Hypothekenzinsen, was weiterhin Höchstpreise für Wohnimmobilien zur Folge hat.

Auf den Geschäftsgang der Immo Vision hat sich die Corona-Pandemie im Geschäftsjahr 2020/21 – wie schon im Vorjahr – nur wenig ausgewirkt.

So gewährte die Immo Vision den Mietern von Geschäftsräumen, die ihre Mietobjekte im zweiten Lockdown erneut schliessen mussten, wiederum einen teilweisen Mietzins-erlass von einem Drittel der Monatsmiete, dies unter der Voraussetzung, dass die Mieter selber einen Drittel des Mietzinses und der Kanton einen weiteren Drittel des Mietzinses übernahmen. Diese seitens der Immo Vision gewährten Mietzins-erlasse betrafen 3 Mietverhältnisse von Gewerberäumen mit einer Erlasssumme von insgesamt CHF 25'940.

Im Übrigen ist den Kennzahlen des nachstehenden Jahresberichtes über das Geschäftsjahr 2020/21 zu entnehmen, dass die Immo Vision auch in diesem zweiten, stark durch Corona geprägten Geschäftsjahr wieder sehr erfolgreich gearbeitet hat. Es sei an dieser Stelle nur auf zwei der wichtigsten Kennzahlen der Jahresrechnung 2020/21 hingewiesen. Danach ist der Mietertrag gegenüber dem Vorjahr erneut gestiegen und erreichte – trotz Pandemie – einen neuen Höchststand von CHF 6'098'357. Ebenso konnte der Cash Flow gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Dies hängt auch damit zusammen, dass die Leerstände in der Wohnungsvermietung im Berichtsjahr so tief lagen, wie schon lange nicht mehr. Zudem konnte in der Gewerbeliegenschaft Sternensfeldstrasse 16 in Birsfelden eine grosse Gewerbefläche nach langjährigem Leerstand erfolgreich vermietet werden.

Auch im Berichtsjahr 2020/21 sind die Preise für Wohnliegenschaften, umfassend sowohl Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser wie auch Mehrfamilienhäuser, weiter stark gestiegen. Trotz grosser Anstrengungen vermochte die Immo Vision ihr Immobilienportfolio auch im vergangenen Geschäftsjahr nicht zu erweitern. Obwohl sie sich an privaten Bieterverfahren und bei einer konkursamtlichen Steigerung stark engagiert hatte, gelang es ihr nicht, eines der angebotenen Mehrfamilienhäuser, welche die Anlegerkriterien der Immo Vision erfüllt hätten, zu einem verantwortbaren Preis zu ersteigern. Mitbewerber, die deutlich höhere Angebote machten, erhielten den Zuschlag.

In diesem Zusammenhang ist bemerkenswert, dass die Immo Vision in den letzten sieben Geschäftsjahren lediglich drei Mehrfamilienhäuser erwerben konnte. Damit liess sich eine der massgeblichen Geschäftsideen der Immo Vision, vom einbehaltenen Gewinn der Gesellschaft regelmässig einen Teil in den Erwerb weiterer Liegenschaften zu investieren, in den vergangenen Jahren nur beschränkt realisieren.

Ersatzweise wurden die thesaurierten Gesellschaftsgewinne in den letzten zehn Jahren in grossem Umfange dazu verwendet, Hypotheken im Umfange von CHF 18,58 Millionen zurückzuzahlen sowie Investitionen in Höhe von CHF 25,8 Millionen in den Bestand der Liegenschaften zu tätigen, die ihrer Werterhaltung und ihrer Wertvermehrung dienen.

Aufgrund dieses grossen Investitionsvolumens in die Werterhaltung und Wertvermehrung der Liegenschaften der Immo Vision in den letzten zehn Jahren sind diese heute nicht nur in einem deutlich besseren Allgemeinzustand als in früheren Jahren, sondern haben auch – soweit wertvermehrende Investitionen getätigt worden sind – substantielle Wertsteigerungen erfahren, die teilweise deutlich über den bilanziell abgebildeten Zahlen liegen.

Auch im Berichtsjahr 2020/21 sind wieder grössere Investitionen in den Liegenschaftsbestand getätigt worden. So wurde in der von TeleBasel als Fernsehstudio gemieteten Liegenschaft Steinenschanze 2, Basel, die Heizung in allen Stockwerken durch neue Strangzonen, neue Regulierungen der Heizkreise und neue Umformer saniert, sämtliche WC-Anlagen ersetzt sowie an der Südfassade des Gebäudes neue elektrisch betriebene Storen installiert. Diese Sanierungsarbeiten hatten ein Investitionsvolumen von rund CHF 385'000. Weiter wurden Vorbereitungen für die Flachdachsanierung des Hinterhauses Wattstrasse 6, Basel, zusammen mit dem Nachbar der Liegenschaft Wattstrasse 4, Basel, getroffen. Bereits früher saniert wurden Fassade und Dach des Vorderhauses Wattstrasse 6, Basel. Durch diese koordinierte Sanierung in Absprache mit dem Nachbar werden Synergien wie grösseres Bauvolumen, bessere Schnittstellen durch einheitliche Planung und ein besserer Zugang zur Baustelle erzielt. Die Ausführung dieser Sanierungsarbeiten ist für Herbst 2021 geplant.

Weitergeführt wurden daneben im Berichtsjahr 2020/21 die Abklärungen und Planungsarbeiten im Zusammenhang mit zwei grösseren Projekten der Immo Vision.

Das eine Projekt betrifft die Schliessung der bestehenden Baulücke auf dem Hofareal der im Eigentum der Immo Vision stehenden Liegenschaft Laufenstrasse 94, Basel, durch einen Zwischenbau, anschliessend an die Brandmauer der Nachbarliegenschaft Gundeldingerstrasse 369, Basel, und an die Hinterfassade der Liegenschaft Laufenstrasse 94, Basel. Durch diesen Zwischenbau liessen sich die Wohnungsgrundrisse von fünf bestehenden Wohnungen in der Liegenschaft Laufenstrasse 94 erheblich verbessern und gleichzeitig fünf neue Wohnungen im Zwischenbau erstellen. Immo Vision ist der festen Überzeugung, dass diese von ihr vorgeschlagene Lückenschliessung eine sinnvolle Art verdichteten Bauens darstellt und dem Bestandesschutz einer zufälligen Baulücke vorgeht. Nachdem bisher die Baubewilligungsbehörde für den Erhalt der Baulücke plädiert hatte, steht demnächst ein Entscheid des Verwaltungsgerichtes des Kantons Basel-Stadt zu dieser Frage in Aussicht. Immo Vision hofft zuversichtlich, dass diese Instanz die Lückenfüllung gutheissen wird.

Das zweite Projekt betrifft die Liegenschaften der Immo Vision am St. Alban-Ring, Basel. Hier wurden Abklärungen und planerische Vorarbeiten für eine allfällige Aufstockung der Gebäude, den Einbau von Liften und die Vergrösserung der gartenseitigen Balkone durchgeführt. Ein definitiver Entscheid in dieser Sache wurde bisher nicht getroffen.

Derzeit bleibt weiterhin unklar, wie sich Corona auf das laufende Geschäftsjahr 2021/22 der Immo Vision im Einzelnen auswirken wird. Der Verwaltungsrat ist gleichwohl sehr zuversichtlich, dass die Immo Vision aufgrund ihrer äusserst soliden Bilanz und ihrer auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgelegten Geschäftsstrategie, die sich bereits während zweier Geschäftsjahre mit Corona sehr bewährt hat, weiterhin gut aufgestellt ist und auch in Zukunft ihre Geschäftsziele erreichen kann.

Zum Schluss dankt der Verwaltungsrat den vier Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle der Gesellschaft, die zuverlässig und mit Umsicht die Liegenschaften der Immo Vision verwaltet, für ihren engagierten und professionellen Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr sowie den Aktionärinnen und Aktionären der Immo Vision Basel AG für das der Gesellschaft und dem Verwaltungsrat entgegengebrachte Vertrauen.

Basel, im September 2021
Hans-Rudolf Roth
Präsident des Verwaltungsrates

Zielsetzung der Immo Vision Basel AG

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

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

Zu diesem Zweck erwirbt und hält die Immo Vision Basel AG Altliegenschaften in der Nordwestschweiz, vorzugsweise reine Wohnhäuser oder Liegenschaften mit hohem Wohnanteil, sowie – bei entsprechendem Potential – auch Büro- und Gewerbeobjekte. Es können auch neue Wohnbauten erstellt werden. Mit dem Kauf von Altliegenschaften, die den qualitativen Anforderungen der Immo Vision Basel AG genügen, kann Nutzfläche – im Vergleich zu den Erstellungskosten neuer Gebäude – zu günstigeren Preisen erworben und erhalten werden, auch wenn die zu erwartenden Unterhalts- und Renovationskosten (Erneuerung alle 25 – 30 Jahre und umfassende Renovationen alle 50 – 60 Jahre) mit eingerechnet werden.

Unser Anlagevorschlag richtet sich an Anlegende, die Folgendes wünschen:

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

Grundsätze der Unternehmensführung

■ PRÜFSTEINE FÜR DEN LIEGENSCHAFTENERWERB

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

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

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

■ KONTROLLIERENDE AKTIONÄRE

Die Immo Vision Basel AG weist zwei Kategorien von Namenaktien auf:

Die **Stimmrechtsaktien (Nennwert CHF 100.–)** werden von folgenden Aktionären gehalten: (Familie H.-R. Roth, S. Schmid und U. Schröer). Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50% der Stimmen.

Die **Namenaktien (Nennwert CHF 1'000.–)** diese sind bei über 228 (VJ 227) Aktionären breit gestreut.

■ TRANSPARENZ GEGENÜBER DEN ANLEGENDEN

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

■ AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

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

- Rückzahlung von Hypotheken
- Investitionen in den eigenen Liegenschaftsbestand
- Erwerb weiterer Liegenschaften

Dem Ziel, ein Wachstum der Eigenmittel zu erreichen und damit die Aktionsfähigkeit der Gesellschaft zu erhöhen, geben wir Vorrang gegenüber einer Dividendenausschüttung. Dies bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile am Immobilienmarkt und gegenüber den kreditgebenden Banken. Für das Aktionariat wird die fehlende Dividendenausschüttung über den wachsenden inneren Wert der Aktien mehr als kompensiert. Der Verzicht auf eine Dividendenausschüttung erlaubt zudem, eine für eine Immobilienanlagegesellschaft mit breiter Publikumsstreuung sinnvolle und Erfolg versprechende Geschäftspolitik zu verwirklichen und das Portefeuille mit interessanten Liegenschaften zu erweitern.

■ VERWALTUNGSKOSTEN

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

Seit Juli 2010 haben wir die Verwaltung der Liegenschaften in eigener Regie übernommen. 4 Mitarbeiterinnen decken ein Pensum von 240 % ab. Während der Corona Pandemie arbeiteten diese teilweise im Home-Office.

■ FINANZIERUNG

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

■ AUFTRAGSVERGABE AN HANDWERKS- UND LIEFERFIRMEN

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

Bewertungsgrundsätze

■ A BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFTEN IN DER BILANZ

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

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

■ B VERKEHRSWERTE DER LIEGENSCHAFTEN

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

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

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

Derzeit werden am Markt aufgrund der Negativzinsen teilweise deutlich höhere Preise bezahlt, als man als nachhaltige Verkehrswerte bezeichnen könnte. **Wir halten jedoch an unserer konservativen, langfristigen Berechnung des inneren Wertes fest.**

Risikobeurteilung

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

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

■ DIE HAUPTSÄCHLICHSTEN RISIKEN

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

■ MASSNAHMEN

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

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

Fremdkapitalzinsen: Dieses Risiko kann – auf Zeit – mit Festhypotheken und/oder mit Absicherungsgeschäften begrenzt werden, was zum Teil aber mit erheblichen Kosten verbunden ist. **Festhypotheken** waren schon immer ein Teil unserer Hypothekenstrategie. Auch wenn diese Form von Absicherung einfach ist, so sind die höheren Zinssätze bei längeren Laufzeiten nachteilig.

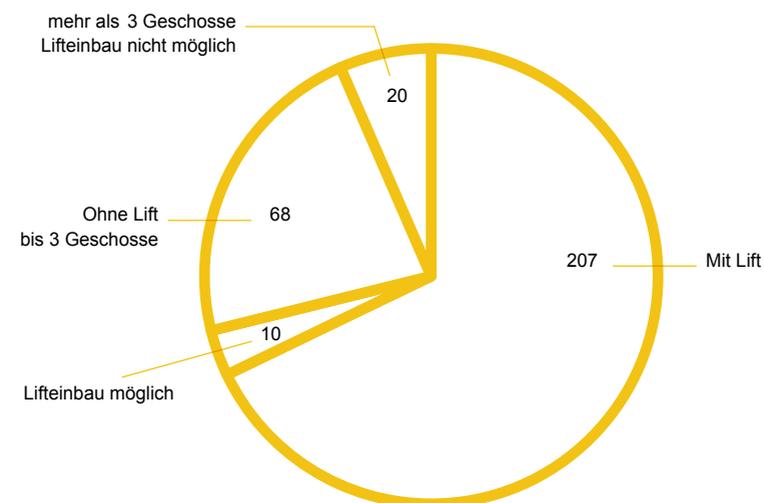
Zins-Absicherungsgeschäfte: Diese – im Vergleich zu Festhypotheken – längerfristigen und komplexeren Absicherungsgeschäfte müssen von uns als Schuldnerin vor allem in Phasen tiefer Zinssätze abgeschlossen werden, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmenden eine Deflationsphase erwartet.

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

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

Angebotsmix: Die Mehrzahl unserer Wohnungen besteht aus Einheiten mit einem bis vier Zimmern. Insgesamt weisen 207 der 305 Wohnungen Lifterschiessung auf und 68 der 98 Wohnungen ohne Lift befinden sich in Gebäuden mit maximal drei Geschossen. Dies ermöglicht es auch älteren oder gebrechlichen Personen, lange in unseren Liegenschaften zu bleiben.

AUFTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN



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

Erdbebenrisiko: Im Jahre 2011 haben wir eine Erdbebenversicherung abgeschlossen.

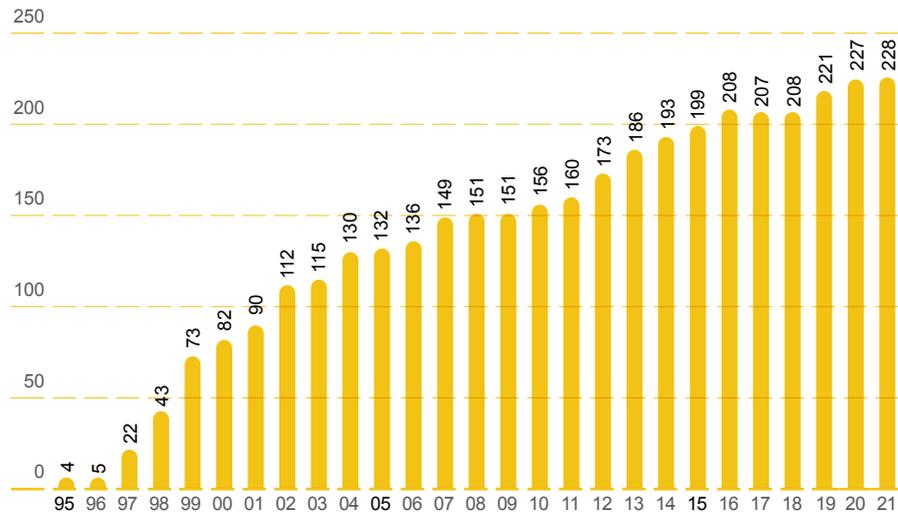
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

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

Wir freuen uns, sagen zu können, dass ein funktionierender Handel mit Aktien unserer Gesellschaft besteht. So konnten auch im vergangenen Geschäftsjahr verkaufswillige Aktionäre und Aktionärinnen ihre Aktien durch Vermittlung der Gesellschaft an andere bzw. neue Aktionäre und Aktionärinnen verkaufen. Die Transaktionen fanden zu den jeweiligen von uns monatlich publizierten inneren Werten statt. Aufgrund der aktuellen Marktsituation finden nur wenige Transaktionen statt, und die Abwicklung kann nicht immer kurzfristig erfolgen.

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

ANZAHL AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE



Bericht über das Geschäftsjahr 2020/21

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

Wir konnten durch Zukauf der Liegenschaften Neuweilerstrasse 39 per 1. Juli 2019 und der Neuweilerstrasse 41 per 1. Mai 2020 das Portefeuille leicht ergänzen.

Der um die Abschreibungen bereinigte Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens reduzierte sich leicht auf CHF 73.187 Mio (im Vorjahr 73.629 Mio). Die Mieteinnahmen betragen CHF 6.1 Mio (im Vorjahr CHF 6.0 Mio), der Cash Flow erhöhte sich auf CHF 2.7 Mio (im Vorjahr CHF 2.6 Mio) Der Finanzaufwand konnte trotz Absicherungskosten reduziert werden.

Die Fremdfinanzierung reduzierte sich von CHF 41.4 Mio. auf CHF 38.6 Mio. Die Verschuldungsquote gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften, liegt mit 35.3% (im Vorjahr 38.3%) sehr tief.

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

KAUFVERHANDLUNGEN

Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft.

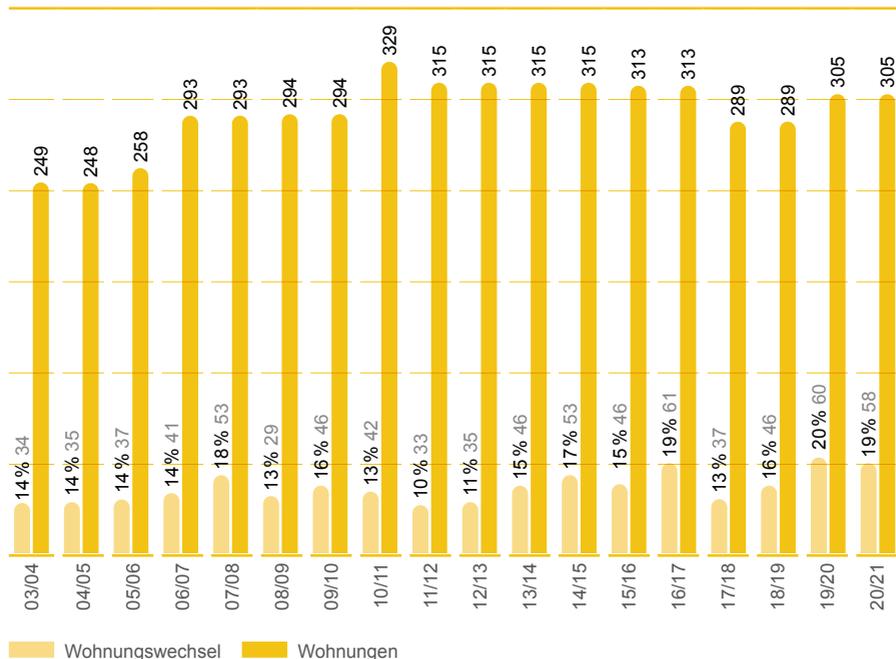
BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

WOHNUNGSWECHSEL, LEERSTÄNDE, MIETZINSAUSFÄLLE

Wohnungswechsel: Insgesamt kam es zu 58 Wechseln bei 305 Wohnungen. Die Mietfluktuation betrug 19% des Wohnungsbestandes (im Vorjahr 19%), was eine mittlere Verweildauer von 6 Jahren ergibt. In diesen Zahlen sind auch diejenigen Wohnungswechsel enthalten, bei denen bestehende Mietparteien eine Nachmietpartei stellen, d.h. vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen konnten.

WOHNUNGSWECHSEL PRO JAHR



LEERSTAND

Die Wiedervermietungssituation kann bei den Wohnungen als gut bezeichnet werden. Ende 2020 und Anfangs 2021 hatten wir einige Leerstände, welche sich jedoch in 2. Quartal 2021 vermieten liessen. Der Gewerberaum im 3.OG im Sternenfeld konnte per 1. Juni 2021 vermietet werden. Die kleinen Büro- und Lagerflächen an der Sternenfeldstrasse sind alle vermietet.

REGIONALE WERTSCHÖPFUNG

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

| | 2020/21 | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Wertvermehrung WV | - | - | - | - |
| Werterhaltung WE | 1'457'358 | 1'327'078 | 1'576'238 | 1'519'197 |
| Subtotal WV+WE | 1'457'358 | 1'327'078 | 1'576'238 | 1'519'197 |
| Betriebskosten | 70'566 | 89'929 | 94'877 | 123'952 |
| Versicherungen | 78'019 | 63'474 | 77'188 | 62'433 |
| Verwaltung | 611'282 | 655'947 | 591'935 | 591'935 |
| Summe | 2'217'225 | 2'136'429 | 2'340'238 | 2'297'517 |
| in % der Mieten | 36.36% | 35.44% | 38.68% | 38.85% |

Alle Angaben in CHF

WERTVERMEHRENDE INVESTITIONEN

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

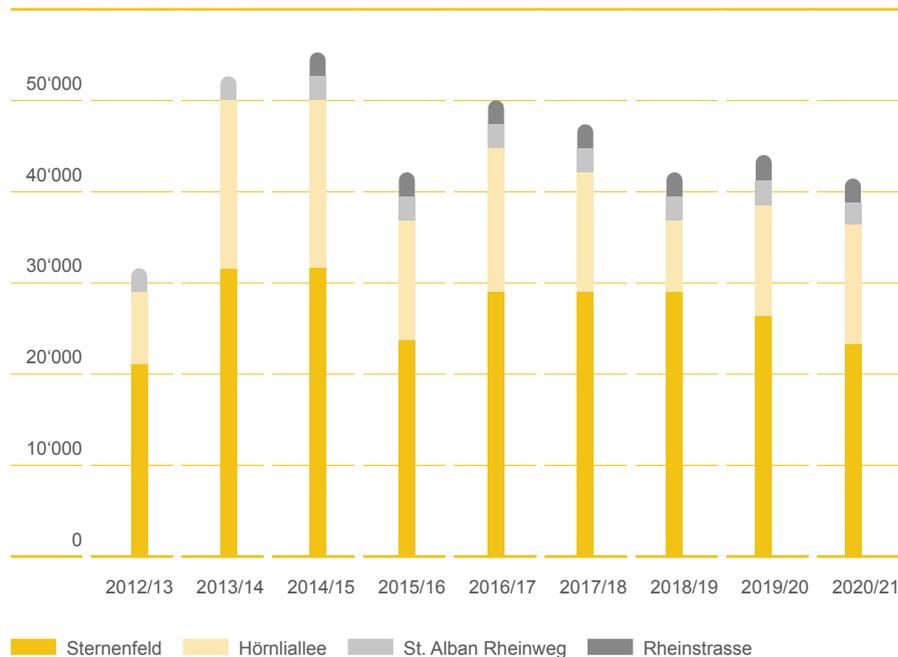
■ GESCHÄFTSFÜHRUNG UND LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Seit dem 1. Juli 2010 erfolgt die Geschäftsführung und die Liegenschaftsverwaltung durch die Gesellschaft selber. Wir haben dazu vier Mitarbeiterinnen, unter der Leitung von Herrn H. R. Roth, eingestellt. Als Vorteil sehen wir den direkten Kontakt mit den Mietparteien, was uns eine rasche Reaktion auf entstehende Probleme ermöglicht und zu einer Verbesserung der Qualität führt.

■ PHOTOVOLTAIK ANLAGEN

Wir haben vier Anlagen in Betrieb. Riehen, Hörnliallee; Basel, St. Alban-Rheinweg; Birsfelden, Rheinstrasse und Sternenfeld. Die getätigten Investitionen wurden durch Subventionen und Stromverkauf bereits erwirtschaftet.

PHOTOVOLTAIK-ERTRÄGE*



*ohne Einmalzahlungen

■ ENTSCHÄDIGUNG AN DEN VERWALTUNGSRAT

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

Für den gesamten Verwaltungsrat belief sich die pauschale Entschädigung für das Geschäftsjahr 2020/21 auf insgesamt CHF 100'000 (im Vorjahr CHF 100'000). Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben die Möglichkeit, mittels Optionsrechten weitere Aktien der Immo Vision Basel AG in beschränkter Masse zu erwerben. Bisher wurden keine Optionen ausgegeben. Aufträge an Verwaltungsratsmitglieder bzw. an mit ihnen verbundene Firmen werden erfolgsabhängig, bzw. aufgrund von Konkurrenzansätzen vergeben.

■ VERKEHRSWERTE DER LIEGENSCHAFTEN PER 30. JUNI 2021

Die Verkehrswerte unserer Liegenschaften richten sich nach den Ertragswerten, gemäss den auf Seite 12 dargelegten Grundsätzen. Verschiedene Faktoren beeinflussen dabei die für die Ertragswertermittlung wichtige Höhe des Kapitalisierungssatzes. Die Verkehrswerte der Liegenschaften finden Sie in der Tabelle «Berechnung des inneren Werts der Aktie» auf den Seiten 48 und 49.

■ BEWERTUNG

In den vergangenen Jahren haben wir die Kapitalisierungssätze für die Bewertung unserer Liegenschaften jeweils nur basierend auf einer eingehenden Begründung verändert. Dies möchten wir grundsätzlich beibehalten, auch wenn wir die einzelnen Liegenschaften separat – mit unterschiedlichen Kapitalisierungssätzen – bewerten. Dabei versuchen wir die Auswirkungen von Mietzinserhöhungen ohne wesentliche Investitionen bzw. von Mietzinssenkungen wegen Referenzzinssenkungen auszugleichen. Daraus ergibt sich der gewogene durchschnittliche Kapitalisierungszinssatz von 5.94 % (im Vorjahr 5.94 %). (Siehe Berechnung Seite 48)

■ ERTRAGS-, BUCH- UND GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE

Die Liste mit den verschiedenen Werten, den Mieterträgen und den verwendeten Kapitalisierungssätzen finden Sie in der Tabelle «Berechnung des inneren Werts der Aktie» auf den Seiten 48 und 49.



Hammerstrasse 33-37 | 4058 Basel

Mitglieder des Verwaltungsrates

Hans-Rudolf Roth, Präsident

Geboren 1954, Schulen und Banklehre in Basel. Auslandsaufenthalte und Tätigkeit in der Vermögensverwaltung bei verschiedenen Banken 1985 Gründung einer unabhängigen Vermögensverwaltungsfirma. Mitglied VSV (Verband Schweizerischer Vermögensverwalter) und SFAA (Swiss Financial Analysts Association).

Stefan Schmid

Geboren 1945, Schulen und Studium der Jurisprudenz in Basel. Advokat und Notar em.; Partner in der Kanzlei Mathys.Schmid.Partner, Basel. Vorstandsmitglied der Vereinigung Schweizerischer Unternehmen in Deutschland.

Prof. Dr. Ulrike Schröer

Geboren 1965, Schulen in Königswinter/DE, Architekturstudium an der Technischen Universität Berlin, Nachdiplomstudium am gta ETH Zürich, Dipl.-Ing. Architektin TU Berlin, Professorin für Projektunterricht an der Fachhochschule AHB Burgdorf, Mitglied im Schweizerischen Ingenieur und Architekten Verein SIA, Partnerin im Architekturbüro Schröer Sell Architekten SIA GmbH Basel, Vorstandsmitglied im Baselbieter Heimatschutz.

Boris Voirol

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

Erfolgsrechnung 01.07.2020 – 30.06.2021

| | 2020/21 | 2019/20 | Veränderung |
|-------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| ERTRAG | | | |
| Mietertrag | 6'098'357 | 6'028'468 | 1.2% |
| Ertrag Photovoltaik | 41'055 | 53'211 | -22.8% |
| Übriger Ertrag | 34'629 | 27'881 | |
| Umsatz | 6'174'042 | 6'109'560 | 1.1% |
| BETRIEBSAUFWAND | | | |
| Personalaufwand (1) | -313'707 | -318'540 | -1.5% |
| Verwaltung (2) | -297'576 | -337'408 | -11.8% |
| Unterhalt und Reparaturen (3) | -1'457'358 | -1'327'078 | 9.8% |
| Betrieb allgemein (4) | -70'566 | -89'929 | -21.5% |
| Versicherungen / Gebühren (5) | -78'019 | -63'474 | 22.9% |
| Abschreibungen Immobilien (6) | -665'700 | -565'547 | 17.7% |
| Subtotal Betriebsaufwand | -2'882'927 | -2'701'976 | 6.7% |
| Betriebserfolg | 3'291'115 | 3'407'585 | -3.4% |
| Finanzertrag | 4 | 55 | |
| Finanzaufwand (7) | -1'015'172 | -990'160 | 2.5% |
| A.O. Ertrag (8) | 168'500 | 42'972 | |
| Nicht betrieblicher Erfolg | -846'668 | -947'133 | -11% |
| Gewinn vor Steuern | 2'444'447 | 2'460'452 | -0.7% |
| Direkte Steuern (9) | -366'150 | -359'800 | 1.8% |
| Jahresgewinn | 2'078'297 | 2'100'652 | -1.1% |

Alle Angaben in CHF

(1) Die Personalkosten umfassen Löhne und Sozialabgaben

(2) Verwaltung der Liegenschaften und der AG, VR-Honorare, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.

(3) Unterhalt und Reparaturen in Wohnungen, Liegenschaften und der Umgebung (z.B. Gartenanlagen).

(4) Elektro-, Wasser-, Reinigungs- und Stromkosten, die den Mietparteien nicht weiterbelastet werden können.

(5) Versicherungen und Gebühren der Liegenschaften.

(6) Die steuerlich zulässigen Abschreibungen wurden ausgeschöpft.

(7) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen sowie Zinsabsicherungskosten. Zudem eine Rückstellung für Derivate Produkte.

(8) Auflösung von rückstellungen Sternefeld 200'000 Forderungsverluste und Rückstellungen Mietertrag.

(9) Hier werden die definitiv veranlagten Steuern und die für geschuldete Steuern vorgenommenen Rückstellungen zusammengefasst.

Bilanz PER 30. JUNI 2021

| | per 30.06.2021 | per 30.06.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| AKTIVEN | | |
| UMLAUFVERMÖGEN | | |
| Flüssige Mittel | 1'732'625 | 1'828'736.42 |
| Forderungen Mieter | 27'706 | 35'492 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | - | 4 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 2'300 | 2'300 |
| Total Umlaufvermögen | 1'762'631 | 1'866'533 |
| ANLAGEVERMÖGEN | | |
| Finanzanlagen | - | - |
| Mobile Sachanlagen | 271'200 | 294'900 |
| Immobilie Sachanlagen | 73'187'000 | 73'629'000 |
| Total Anlagevermögen | 73'458'200 | 73'923'900 |
| Bilanzsumme | 75'220'831 | 75'790'433 |
| PASSIVEN | | |
| FREMDKAPITAL | | |
| Verbindlichkeiten | 81'128 | 102'312 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 210'000 | 210'000 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 840'340 | 741'669 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 551'552 | 600'791 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | 1'683'021 | 1'654'771 |
| Hypotheken | 38'685'000 | 41'395'000 |
| Rückstellungen | 2'331'000 | 2'152'000 |
| Total langfristiges Fremdkapital | 41'016'000 | 43'547'000 |
| EIGENKAPITAL | | |
| Aktienkapital | 8'793'000 | 8'793'000 |
| Kapitalreserve | 2'387'476 | 2'387'476 |
| Gesetzliche Reserve | 962'000 | 856'000 |
| Freie Reserve | 18'977'117 | 16'982'906 |
| Bilanzgewinn | 2'078'437 | 2'101'140 |
| Eigene Aktien | -676'220 | -531'861 |
| Total Eigenkapital | 32'521'810 | 30'588'661 |
| | 75'220'831 | 75'790'433 |

Alle Angaben in CHF

Geldflussrechnung 01.07.2020 – 30.06.2021

| | 2020/21 | 2019/20 |
|--|-------------------|-------------------|
| GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | | |
| Jahresgewinn | 2'078'297 | 2'100'652 |
| Abschreibungen Liegenschaften + PVA | 665'700 | 565'547 |
| Wertberichtigung | -200'000 | -250'000 |
| Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte | – | – |
| Bildung von Rückstellungen | 179'000 | 194'000 |
| Buchgewinn aus Verkauf von Sachanlagen | – | – |
| CASH FLOW | 2'722'997 | 2'610'199 |
| VERÄNDERUNG NETTOUMLAUFVERMÖGEN | | |
| Forderungen Mieter | 7'786 | -25'771 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | 4 | – |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | – | – |
| Passive Rechnungsabgrenzung | -49'238 | 23'398 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 77'488 | 172'434 |
| GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT | 2'759'037 | 2'780'260 |
| INVESTITIONSTÄTIGKEIT | | |
| Investitionen Liegenschaften + PVA | – | -6'967'947 |
| Devestitionen in Finanzanlagen | – | 350'000 |
| GELDFLUSS INVESTITIONSTÄTIGKEIT | – | -6'617'947 |
| Free Cash Flow | 2'759'037 | -3'837'687 |
| FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT | | |
| Aufnahme / Rückzahlung Hypotheken | -2'710'000 | 3'840'000 |
| Kauf / Verkauf eigene Aktien | -145'148 | -81'597 |
| GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT | -2'855'148 | 3'758'403 |
| VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL | -96'111 | -79'284 |

Alle Angaben in CHF

Bilanzgewinn

Der Generalversammlung stehen zur Verfügung:

| | 2020/21 | 2019/20 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Gewinnvortrag | 140 | 488 |
| Jahresgewinn | 2'078'297 | 2'100'652 |
| Bilanzgewinn | 2'078'437 | 2'101'140 |

Alle Angaben in CHF

■ ANTRAG DES VR ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS:

| | 2020/21 | 2019/20 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Zuweisung an die gesetzliche Reserve | 104'000 | 106'000 |
| Zuweisung an die freie Reserve | 1'974'000 | 1'995'000 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 437 | 140 |
| Bilanzgewinn | 2'078'437 | 2'101'140 |

Alle Angaben in CHF

Anhang zur Jahresrechnung

■ ALLGEMEIN

Firma und Sitz des Unternehmens Die Aktiengesellschaft Immo Vision Basel AG hat ihren Sitz an der Bruderholzallee 169 in 4059 Basel.

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

Rechnungslegung Die Jahresrechnung 2020/21 wurde nach den neuen Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt.

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

Aus diesen Geschäften können je nach Verlauf der Zinsmärkte Gewinne oder Verluste resultieren. Das Finanzinstitut ermittelt jeweils auf den Bilanzstichtag den Liquidationswert der Transaktionen. Für allgemeine Risiken und drohende Verluste für die eingegangenen Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten wurden in den Vorjahren Rückstellungen gebildet.

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

Laufende derivate Finanzinstrumente per Bilanzstichtag

Liquidationswert per Bilanzstichtag gem. Berechnung Finanzinstitut

(+ negativer Wiederbeschaffungswert, – positiver Wiederbeschaffungswert)

| | | Liquidationswert 30.06.2021 | Liquidationswert 30.06.2020 |
|--|------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Zinsaustauschgeschäft (SWAP) | | | |
| Extendable Swap CHF 5 Mio zu 2.365% bis | 15.11.2021 | 1'768'510 | 2'251'012 |
| Verlängerbar durch Gegenpartei bis zum | 15.11.2036 | | |
| erstmal ordentlich kündbar per | 04.03.2021 | | |
| SWAP CHF 5 Mio zu 1.64% bis | 20.06.2035 | 2'092'938 | 2'839'487 |
| erstmal kündbar per | 28.06.2022 | | |
| SWAP CHF 5 Mio zu 2.52% bis | 08.03.2040 | 2'228'643 | 2'859'746 |
| erstmal ordentlich kündbar per | 12.02.2020 | | |
| Negativer Wiederbeschaffungswert per Bilanzstichtag | | 6'090'091 | 7'950'245 |

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

| Liegenschaften | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|
| Bilanzwert | 72'416'000 | 72'858'000 |
| Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen | 68'783'117 | 68'746'880 |
| Stand Hypotheken | 38'895'000 | 41'605'000 |
| Verpfändete Bankkonti | – | – |

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

Brandversicherungswerte

| | 2021 | 2020 |
|------------|-------------|-------------|
| Immobilien | 111'794'000 | 111'853'000 |

Energie-Contracting Die Gesellschaft hat bei einzelnen Liegenschaften Energie-Contracting-Verträge mit den Industriellen Werken Basel abgeschlossen. Aus diesen Verträgen bestehen langfristige Abnahme- und Finanzierungs-Verpflichtungen. Die Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

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

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

Personal Die Gesellschaft beschäftigt seit dem Jahre 2010 eigenes Personal. Die Personalvorsorge wird über eine Sammelstiftung abgewickelt. Am Bilanzstichtag bestehen wie im Vorjahr keine Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung.

Zusammensetzung liberiertes Aktienkapital

| | | 2021 |
|-------------------|----------------------|------------------|
| 7'990 Namenaktien | nominal zu CHF 100 | 799'000 |
| 7'994 Namenaktien | nominal zu CHF 1'000 | 7'994'000 |
| | | 8'793'000 |

Eigene Aktien

Der Erwerb eigener Aktien ist auf 10 % des Aktienkapitals beschränkt (OR 659).

| | | |
|-----------------------|--|-----|
| Bestand am 01.07.2020 | | 91 |
| Käufe / Verkäufe | | 21 |
| Bestand am 30.06.2021 | | 112 |

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



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Immo Vision Basel AG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Immo Vision Basel AG für das am 30. Juni 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Testor Treuhand AG

Basel, 23. August 2021
MH

Matthias Heuberger
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Nicolas Spaar
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

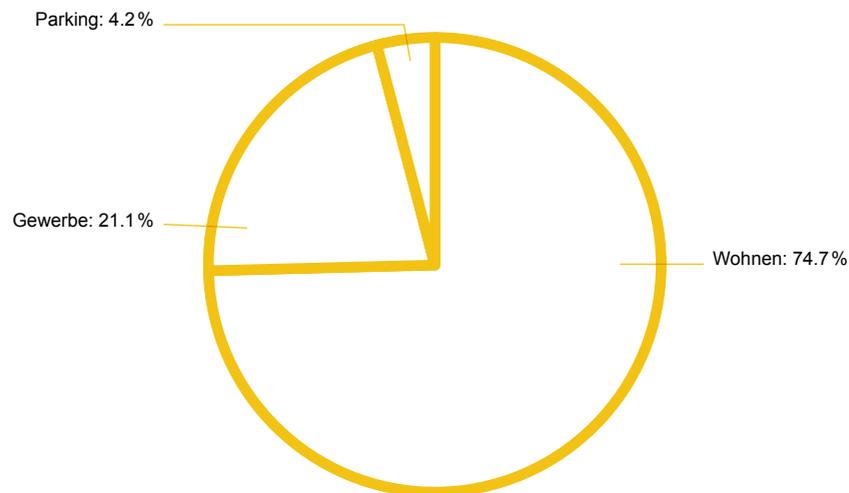
21 – 1196 – E

Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft. Wir gehen davon aus, dass wir die Leerstände und die Verwaltungskosten verringern können. Aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes auf 1.50 % rechnen wir mit weiteren Mietzinsreduktionsbegehren. Die Mieteinnahmen werden sich im Geschäftsjahr 2021/22 trotz der Investitionen und der natürlichen Fluktuation per Saldo kaum erhöhen.

Aufgrund der Fremdkapitalverschuldung von weniger als 50 % halten wir weiterhin Ausschau nach kaufwürdigen Liegenschaften. Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere Aufmerksamkeit der Optimierung der Verwaltung, der nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Bausubstanz und der Vermietung der verbleibenden Leerstände.

MIETERTRAG NACH NUTZUNGSARTEN



■ FREMDMITTEL, VERSCHULDUNGSGRAD, DURCHSCHNITTSZINS

Fremdmittel: Zwecks Risikoverteilung und -minimierung wählten wir unterschiedliche Hypothekenformen verbunden mit Zinsabsicherungsgeschäften. Die Fremdmittel haben wir bei fünf verschiedenen Instituten aufgenommen. Die Finanzierung der Liegenschaften erfolgt sowohl über Libor – Hypotheken und Festhypotheken.

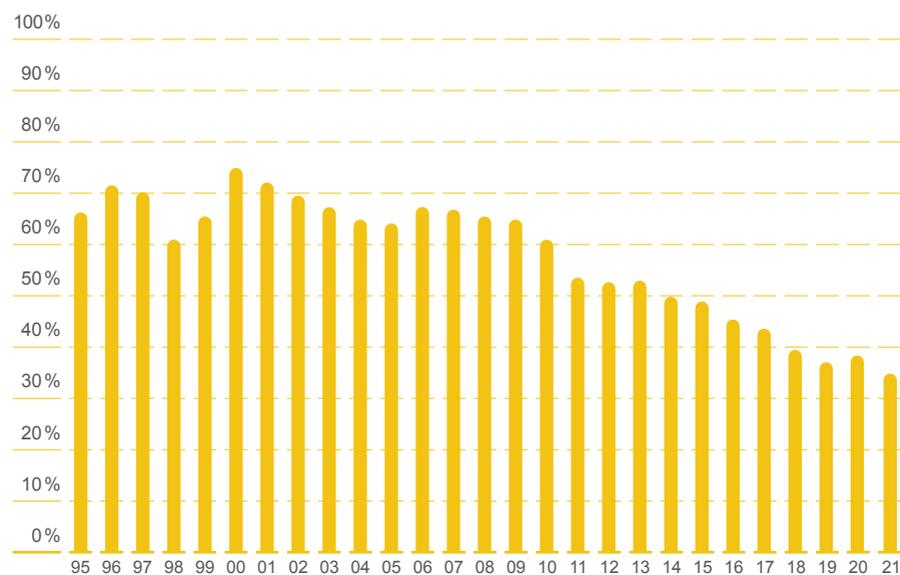
Zinsabsicherungsgeschäfte: Um die in Zukunft möglichen Zinserhöhungsrisiken zu begrenzen, haben wir ab dem Geschäftsjahr 2005/06 begonnen, einen Teil der zukünftigen Zinsen abzusichern.

Zinsabsicherungsgeschäfte dienen uns zur Minimierung des Risikos späterer Zinserhöhungen. Höhere Zinsen können nicht ausgeschlossen werden, was kurzfristig unsere Liquidität beeinträchtigt, auch wenn wir als Nominalschuldnerin (in den Passiven) mit Sachanlagen (in den Aktiven) an der anziehenden Inflation längerfristig gewinnen können. Zinsabsicherungsgeschäfte kosten – wie bei vergleichbaren Versicherungen auch – primär einmal Geld. Im Normalfall sind die Prämien im Voraus und für die ganze Laufzeit fällig.

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

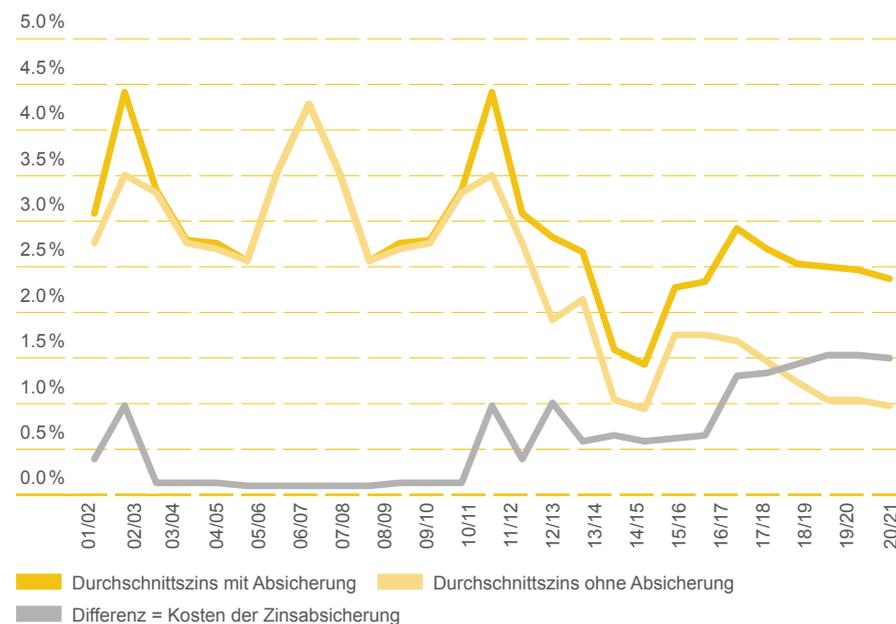
Verschuldungsgrad: Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dieser ging aufgrund von Amortisationen auf 35,3% zurück (VJ 38,3%). Dieser Verschuldungsgrad liegt deutlich unter der von uns lang-fristig angepeilten Maximalhöhe von 70%.

VERSCHULDUNGSGRAD IN % DES VERKEHRSWERTS



Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres: Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (inkl. den Vollkosten der Zinsabsicherungen) betrug 2.34% (im Vorjahr: 2.40%). Mit Absicherungen haben wir im Geschäftsjahr 2004-05 begonnen. Ohne die Absicherungskosten lag die durchschnittliche Verzinsung bei 0,92% (im Vorjahr: 0,95%). Die Absicherung kostete rund 1.42% des durchschnittlichen Fremdkapitals (im Vorjahr 1.45%).

DURCHSCHNITTSZINSSÄTZE UND ABSICHERUNGSKOSTEN



Entwicklung in unseren Liegenschaften

01.07.2020 – 30.06.2021

Unter «Planung» finden Sie, was – im Sinne einer Perspektivplanung – mit den einzelnen Liegenschaften denkbar ist. Realisiert werden nur die Vorhaben, deren Tragbarkeitsrechnungen einen positiven Beitrag für unsere Gesellschaft ergeben.

Basel

| | | |
|------|--|---|
| 4051 | Holbeinstrasse 19 | Vollvermietet Entwicklung: Liftsanierung Frühling/Sommer 2021 Planung: Malerarbeiten Treppenhaus Winter 2021/2022 |
| | Steinenschanze 2+4 | Vollvermietet Entwicklung: Leitungserneuerung, Ersatz Umformer sowie WC-Erneuerung bei Telebasel (Steinenschanze 2) Planung: keine Massnahmen geplant |
| | Kanonengasse 27 | Vollvermietet Planung: allg. Malerarbeiten |
| 4052 | St. Alban-Ring 162-166 Rennweg 75-79 | Per 30.06. Leerstand: 1x 3 ZWG Planung: Sanierung der Fassaden sowie Balkonerweiterung |
| | St. Alban-Rheinweg 178/180 | Vollvermietet Entwicklung: Malerarbeiten Treppenhaus/Eingangsbereich Planung: keine Massnahmen geplant |
| 4053 | Delsbergerallee 74 | Vollvermietet Entwicklung: Malerarbeiten Treppenhaus & Waschküche Planung: Fenstersanierung geplant Frühling/Sommer 2022 |
| | Güterstrasse 170/172 Pfeffingerstrasse 53 | Per 30.06. Leerstand: 1x 1 ZWG Entwicklung: Sanierung einer 1 ZWG nach Todesfall Planung: Altersbedingter Ersatz der Klimaanlage in den Läden |
| | Laufenstrasse 94 | Per 30.06. Leerstand: 1x 3 ZWG Planung: Schliessen der Baulücke durch Neubau |
| 4054 | Neuweilerstrasse 39+41 | Per 30.06. Leerstand: 1x 3.5-ZWG Entwicklung: Nr. 39 im Abrechnungsjahr übernommen 2x 3.5-ZWG modernisiert Planung: keine Massnahmen geplant |

Basel

| | | |
|-------------|-----------------------|---|
| 4056 | Wattstrasse 6 | Vollvermietet Planung: Dachsanierung Hinterhaus Herbst 2021 |
| 4057 | Hammerstrasse 102 | Vollvermietet Entwicklung: Taubenschutz an Strassenfassade sowie Balkone angebracht Planung: keine Massnahmen geplant |
| 4058 | Bleichstrasse 11 | Per 30.06. Leerstand: 2x 2 ZWG Planung: keine Massnahmen geplant |
| | Hammerstr. 33-37 | Per 30.06. Leerstand: 1x 3 ZWG Planung: keine Massnahmen geplant |
| Riehen | | |
| 4125 | Hörnliallee 69 | Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant |
| | Stellimattweg 40/44 | Per 30.06. Leerstand: 1x 5 ZWG Planung: Lifteinbau |
| | Baslerstrasse 5 | Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant |
| Birsfelden | | |
| 4127 | Rheinstrasse 24/26 | Vollvermietet Entwicklung: neuer Spielplatz im Hinterhof Planung: keine Massnahmen geplant |
| | Sternenfeldstrasse 16 | Per 30.06. Leerstand: 1x Lagerraum 2.OG mit 129m2 Planung: keine Massnahmen geplant |
| Pratteln | | |
| 4133 | Mattenweg 8 | Per 30.06. Leerstand: 1x 3 ZWG / 2x 3.5 ZWG Planung: keine Massnahmen geplant |
| Rheinfelden | | |
| 4310 | Alte Saline 12-14-16 | Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant |

Liegenschaftsverzeichnis

| Gemeinde | Adresse | Eigentum | Erwerb Jahr | Parzellen Fläche m2 | Gebäude | Baujahr | Aufzug/Lift | Heizung | IWB Contract | PV kWh |
|---------------------|-------------------------------------|----------|-------------|---------------------|-----------|---------|-------------|---------|--------------|------------|
| Basel | | | | | | | | | | |
| 4051 | Holbeinstrasse 19 | A | 2000 | 666 | 1 | 1975 | Ja | F | | |
| | Steinenschanze 2 | A | 2007 | 490 | 1 | 1986 | Ja | F | | |
| | Steinenschanze 4 | A | 2007 | 541 | 1 | 1972 | Ja | F | | |
| | Kanonengasse 27 | A | 2015 | 255 | 1 | 1972 | Ja | F | | |
| 4052 | St. Alban-Ring/Rennweg 75-79 | A | 2000 | 3'769 | 7 | 1947 | Nein | O | | |
| | St. Alban-Rheinweg 178 | A | 2000 | 494 | 1 | 1912 | Ja | G | | WW |
| | St. Alban-Rheinweg 180 | A | 2000 | | 1 | 1970 | Ja | G | | 7 |
| 4053 | Delsbergerallee 74 | A | 1999 | 1'434 | 2 | 1917 | Nein | G | 2024 | WW |
| | Delsbergerallee 74 Hinterhaus | A | | | | 1940 | | | | |
| | Güterstr. 170+172/Pfeffingerstr. 53 | A | 1995 | 914 | 3 | 1942 | Ja | F | | |
| | Laufenstrasse 94 | A | 2005 | 650 | 2 | 1930 | Ja | G | 2030 | WW |
| 4054 | Neuweilerstr 39/41 | A | 19/20 | 673 | 2 | 1980 | Ja | G | | |
| 4056 | Wattstrasse 6 | A | 1997 | 306 | 1 | 1930 | Nein | F | | |
| 4057 | Hammerstrasse 102 | A | 2000 | 3'344 | 3 | 1928 | Nein | G | | |
| | Hammerstrasse 102 Parkhaus | A | | | | 1952 | | | | |
| 4058 | Bleichstrasse 11 | A | 2006 | 250 | 1 | 1976 | Ja | G | | |
| | Hammerstrasse 33-37 | A | 2010 | 1'043 | 3 | 1956 | Ja | G | | |
| Riehen | | | | | | | | | | |
| 4125 | Hörnliallee 69 | B | 2000 | - | 1 | 1958 | Nein | G | | 34 |
| | Stellimattweg 40/44 | A | 2000 | 2'088 | 3 | 1957 | Nein | G | | |
| | Baselstrasse 5 | ST | 2010 | - | 1 | 1914 | Nein | | | |
| Birsfelden | | | | | | | | | | |
| 4127 | Rheinstrasse 24/26 | A | 2000 | 1'819 | 2 | 1978 | Ja | F | | 31 |
| | Sternenfeldstrasse 16 | B | 2008 | - | 1 | 1974 | Ja | G | 2025 | 74 |
| Pratteln | | | | | | | | | | |
| 4133 | Mattenweg 8 | A | 1995 | 362 | 1 | 1966 | Ja | O | | |
| Rheinfelden | | | | | | | | | | |
| 4310 | Alte Saline 12-14-16 | A | 1998 | 2'755 | 3 | 1992 | Ja | G | | |
| Total Summen | | | | 21'851 | 42 | | | | | 146 |

A = Alleineigner B = Baurecht ST = Stockwerkeigentum
 F = Fernwärme G = Gasheizung O = Oelheizung WW = Warmwasser Kollektoren

Objektangaben

| Mietflächen m2 | | | Sollmieten CHF/pa | | | | CHF je m2/pa | |
|----------------|---------------|---------------|-------------------|------------------|------------------|----------------|--------------|------------|
| Summe | Wohnen | Gewerbe | Summe | Wohnen | Gewerbe | Parkplätze | Wohnen | Gewerbe |
| 1'094 | 873 | 221 | 300'782 | 216'408 | 53'760 | 30'984 | 247 | 243 |
| 1'429 | 66 | 1'363 | 237'600 | - | 203'255 | 34'345 | - | 149 |
| 1'319 | 1'142 | 177 | 312'235 | 284'875 | 27'360 | - | 249 | 155 |
| 414 | - | 414 | 96'624 | | 96'624 | - | - | 233 |
| 2'857 | 2'857 | - | 595'667 | 584'427 | - | 11'240 | 205 | - |
| 387 | 387 | - | 144'120 | 144'120 | - | - | 372 | - |
| 639 | 639 | - | 274'212 | 254'826 | 19'386 | - | 399 | - |
| 1'591 | 975 | - | 366'707 | 188'282 | | 10'440 | 193 | - |
| - | - | 617 | - | - | 167'985 | - | - | 272 |
| 3'605 | 2'515 | 1'090 | 753'459 | 515'480 | 237'979 | - | 205 | 218 |
| 1'023 | 773 | 250 | 138'104 | 125'069 | 11'280 | 1'755 | 162 | 45 |
| 1'387 | 1'387 | - | 302'607 | 274'885 | - | 27'722 | - | - |
| 861 | 682 | 179 | 150'480 | 134'340 | 16'140 | - | 197 | 90 |
| 701 | 586 | 115 | 98'148 | 80'820 | 17'328 | - | 138 | 151 |
| 2'312 | - | 2'312 | 330'792 | - | 60'750 | 270'042 | - | - |
| 674 | 643 | 31 | 144'944 | 139'184 | 5'760 | | 216 | 186 |
| 1'718 | 1'718 | - | 290'060 | 257'216 | 12'684 | 20'160 | 150 | - |
| Riehen | | | | | | | | |
| 667 | 667 | - | 155'844 | 151'524 | - | 4'320 | 227 | - |
| 1'846 | 1'846 | - | 376'939 | 366'439 | - | 10'500 | 199 | - |
| 245 | 183 | 62 | 54'868 | 37'200 | 13'680 | 3'988 | 203 | 221 |
| Birsfelden | | | | | | | | |
| 1'274 | 1'274 | - | 285'212 | 252'066 | - | 33'146 | 198 | - |
| 3'977 | - | 3'977 | 472'534 | - | 429'094 | 43'440 | - | 108 |
| Pratteln | | | | | | | | |
| 760 | 760 | - | 152'910 | 152'910 | - | - | 201 | - |
| Rheinfelden | | | | | | | | |
| 2'238 | 2'118 | 120 | 464'427 | 424'527 | - | 39'900 | 200 | - |
| 33'018 | 22'091 | 10'927 | 6'499'275 | 4'584'227 | 1'373'065 | 541'983 | 208 | 126 |

Übersicht Mietobjekte

| Gemeinde Adresse | Wohnungen nach Zimmerzahl | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------------------|----|----|-----|----|-----|-----|----|----|-------|-----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6/7 | PP | G | D | Summe | |
| Basel | | | | | | | | | | | |
| 4051 | Holbeinstrasse 19 | 8 | | 3 | 3 | | 15 | 2 | | | 31 |
| | Steinenschanze 2+4 | 10 | 6 | 7 | | | 33 | 3 | 2 | | 61 |
| | Kanonengasse 27 | | | | | | | 1 | | | 1 |
| 4052 | St. Alban-Ring/Rennweg | | 11 | 12 | 11 | | 1 | 6 | | 16 | 57 |
| | St. Alban-Rheinweg 178/180 | | 5 | | 6 | | 1 | | | | 12 |
| 4053 | Delsbergerallee 74 | | | 10 | | | 13 | 4 | 2 | | 29 |
| | Güterstrasse 170/172 | 6 | 16 | 4 | | | | 5 | 3 | | 34 |
| | Pfeffingerstrasse 53 | 3 | 3 | 4 | 1 | 1 | | | | 6 | 18 |
| | Laufenstrasse 94 | | | 10 | | | 5 | 2 | | | 17 |
| 4054 | Neuweilerstrasse 39/41 | 1 | 1 | 14 | | | 15 | | | | 31 |
| 4056 | Wattstrasse 6 | | 10 | 1 | | | | 2 | 2 | | 15 |
| 4057 | Hammerstrasse 102 | 1 | | 8 | | | 201 | 4 | | | 214 |
| 4058 | Bleicherstrasse 11 | 1 | 11 | | | | | 1 | | | 13 |
| | Hammerstr. 33-37 | 4 | 7 | 17 | 1 | | 12 | | | | 41 |
| Riehen | | | | | | | | | | | |
| 4125 | Hörnliallee 69 | | | | 6 | | 2 | | | | 8 |
| | Stellimattweg 40/44 | | 2 | 20 | 2 | 2 | 7 | | | | 33 |
| | Baslerstrasse 5 | | | | | | 1 | 2 | 1 | | 4 |
| Birsfelden | | | | | | | | | | | |
| 4127 | Rheinstrasse 24/26 | | | 16 | | | 25 | | | | 41 |
| | Sternenfeldstrasse 16 | | | | | | 35 | 4 | | | 39 |
| Pratteln | | | | | | | | | | | |
| 4133 | Mattenweg 8 | | 3 | 9 | | | | | | | 12 |
| Rheinfelden | | | | | | | | | | | |
| 4310 | Alte Saline 12-14-16 | | 2 | 12 | 11 | | 33 | | 8 | | 66 |
| Total Wohnungen | | | | | | | | | | | |
| | | 34 | 77 | 147 | 41 | 3 | 3 | | | | 305 |
| Total übrige Nutzungen | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 404 | 29 | 39 | | 472 |
| Summe Mietobjekte | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | 777 |

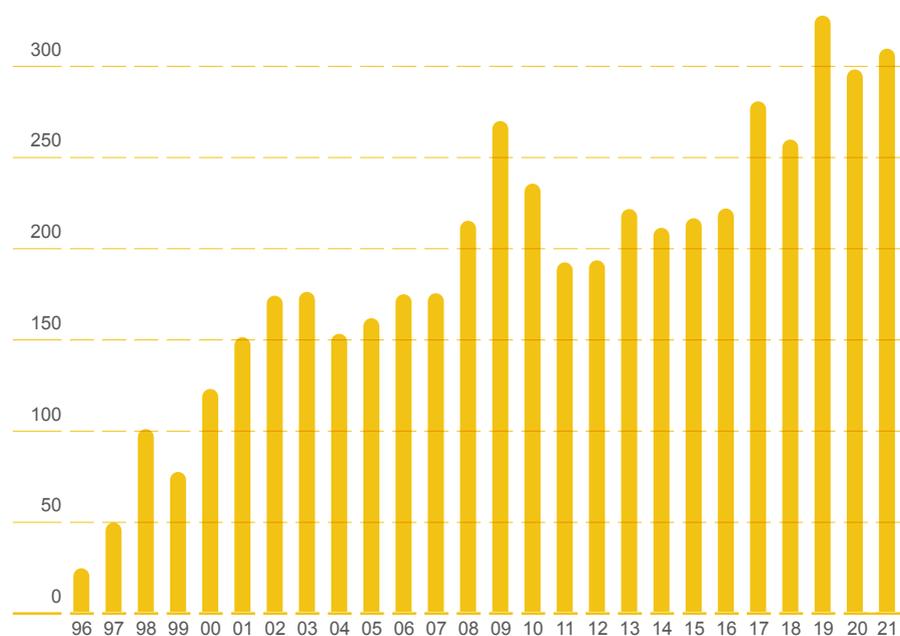
PP = Parkplätze
G = Gewerbe
D = Diverses



Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie

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

CASHFLOW PRO AKTIE



| Geschäftsjahr | | in CHF | in % der Einnahmen | Cash Flow pro Aktie* |
|---------------|---|-----------|--------------------|----------------------|
| 1995/96 | | 57'994 | 16.1 | 24.16 |
| 1996/97 | K | 174'697 | 22.9 | 48.53 |
| 1997/98 | K | 354'354 | 34.8 | 98.43 |
| 1998/99 | K | 377'823 | 27.3 | 75.56 |
| 1999/00 | | 599'176 | 34.2 | 119.84 |
| 2000/01 | K | 884'753 | 24.2 | 147.46 |
| 2001/02 | | 1'017'508 | 27.8 | 169.58 |
| 2002/03 | | 1'029'723 | 27.6 | 171.62 |
| 2003/04 | K | 1'044'638 | 27.9 | 149.23 |
| 2004/05 | | 1'103'052 | 29.6 | 157.58 |
| 2005/06 | | 1'192'478 | 31.6 | 170.35 |
| 2006/07 | | 1'196'146 | 28.8 | 170.88 |
| 2007/08 | | 1'466'862 | 32.5 | 209.55 |
| 2008/09 | | 1'839'313 | 37.3 | 262.76 |
| 2009/10 | | 1'605'446 | 32.9 | 229.35 |
| 2010/11 | K | 1'647'452 | 30.8 | 187.36 |
| 2011/12 | | 1'656'915 | 33.2 | 188.43 |
| 2012/13 | | 1'897'444 | 36.1 | 215.79 |
| 2013/14 | | 1'809'396 | 32.4 | 205.78 |
| 2014/15 | | 1'854'374 | 32.5 | 210.89 |
| 2015/16 | | 1'900'121 | 33.0 | 216.09 |
| 2016/17 | | 2'402'690 | 39.0 | 273.25 |
| 2017/18 | | 2'223'189 | 37.1 | 252.84 |
| 2018/19 | | 2'837'960 | 48.6 | 322.75 |
| 2019/20 | | 2'610'199 | 43.3 | 296.85 |
| 2020/21 | | 2'722'997 | 44.7 | 309.68 |

Alle Angaben in CHF

* Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert
K = Geschäftsjahre mit Kapitalerhöhungen

Erhöhung des inneren Werts der Aktie

| | Bilanzstichtag | in % | in CHF* pro Aktie | Steigerung in % |
|---------------------------|----------------|-------|-------------------|-----------------|
| Gründung der Gesellschaft | 1995 | 100.0 | 1'000 | – |
| Geschäftsabschluss | 30.06.1996 | 113.1 | 1'131 | 13.1 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.1997 | 131.1 | 1'311 | 15.9 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.1998 | 143.1 | 1'431 | 9.1 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.1999 | 157.1 | 1'571 | 9.8 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2000 | 170.0 | 1'700 | 8.2 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2001 | 183.6 | 1'836 | 8.0 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2002 | 202.0 | 2'020 | 10.0 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2003 | 222.6 | 2'226 | 10.2 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2004 | 238.0 | 2'380 | 6.9 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2005 | 255.0 | 2'550 | 7.1 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2006 | 271.9 | 2'719 | 6.6 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2007 | 288.5 | 2'885 | 6.1 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2008 | 307.1 | 3'071 | 6.5 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2009 | 332.0 | 3'320 | 8.1 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2010 | 351.9 | 3'519 | 6.0 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2011 | 338.0 | 3'780 | 7.4 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2012 | 408.4 | 4'084 | 8.1 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2013 | 435.2 | 4'351 | 6.5 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2014 | 461.5 | 4'615 | 6.0 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2015 | 481.5 | 4'851 | 5.1 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2016 | 511.7 | 5'117 | 5.5 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2017 | 542.2 | 5'422 | 5.9 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2018 | 574.7 | 5'747 | 5.9 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2019 | 610.5 | 6'105 | 6.2 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2020 | 648.6 | 6'486 | 6.2 |
| Geschäftsabschluss | 30.06.2021 | 690.9 | 6'858 | 5.7 |

Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2021

7.7%

* Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert

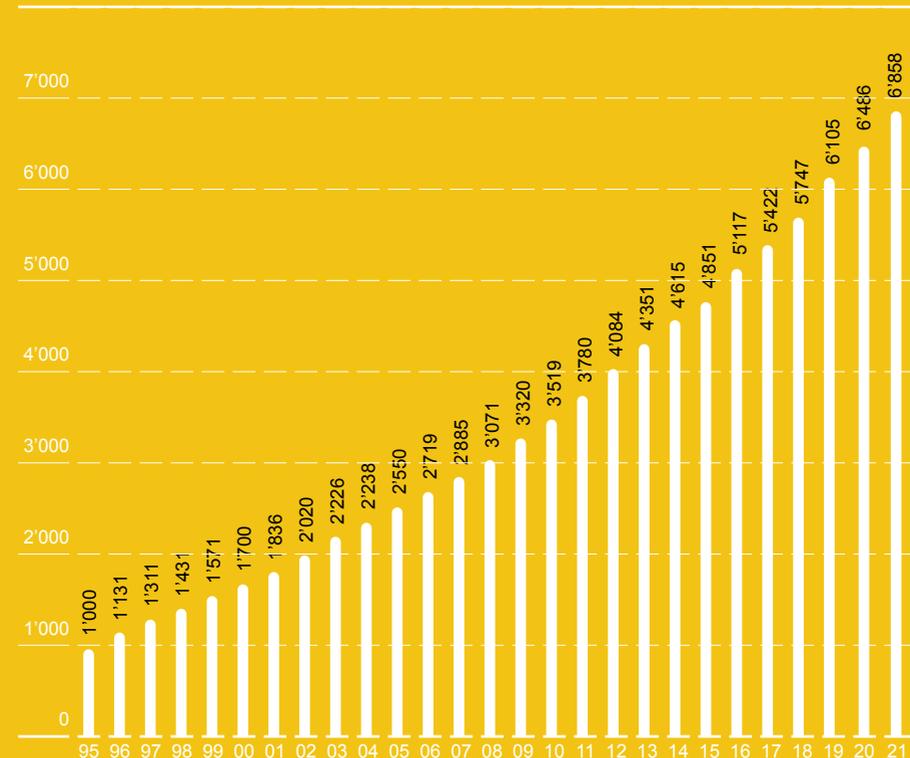
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft

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

Innerer Wert der Aktie PER 30. JUNI 2021

| Liegenschaften | Buchwerte | Geb. Vers. | Netto-Soll mieten | Bruttorendite | Summen |
|---|---|--------------------|-------------------|---------------|--------------------|
| IM ALLEINEIGENTUM | | | | | |
| 4051 Basel, Holbeinstrasse | 3'131'000 | 4'404'000 | 300'782 | 6.00% | 5'013'039 |
| 4051 Basel, Steinenschanze | 7'337'000 | 10'804'000 | 549'835 | 6.00% | 9'163'915 |
| 4051 Basel, Kanonengasse | 1'583'000 | 1'467'000 | 96'624 | 5.75% | 1'680'417 |
| 4052 Basel, St. Alban Ring | 6'376'000 | 10'242'000 | 595'667 | 6.25% | 9'530'678 |
| 4052 Basel, St. Alban Rheinweg | 4'948'000 | 4'663'000 | 418'332 | 5.75% | 7'275'339 |
| 4053 Basel, Delsbergerallee | 3'893'000 | 5'858'000 | 366'707 | 5.50% | 6'667'404 |
| 4053 Basel, Güterstrasse | 8'753'000 | 11'615'000 | 753'459 | 5.75% | 13'103'626 |
| 4053 Basel, Laufenstrasse | 1'651'000 | 3'156'000 | 138'104 | 6.10% | 2'263'992 |
| 4054 Basel, Neuweilerstrasse | 7'274'000 | 4'776'000 | 302'607 | 4.10% | 7'380'670 |
| 4056 Basel, Wattstrasse | 1'769'000 | 2'779'000 | 150'480 | 6.00% | 2'508'000 |
| 4057 Basel, Hammerstr. 102 | 3'856'000 | 7'429'000 | 428'940 | 6.70% | 6'402'092 |
| 4058 Basel, Bleichestrasse | 1'582'000 | 2'179'000 | 144'944 | 6.50% | 2'229'908 |
| 4058 Basel, Hammerstr. 33-37 | 1'124'000 | 6'308'000 | 290'060 | 6.00% | 4'834'340 |
| 4125 Riehen, Stellimatt | 4'042'000 | 6'202'000 | 376'939 | 6.50% | 5'799'062 |
| 4125 Riehen, Baselstrasse | 771'000 | 2'101'000 | 54'868 | 6.40% | 857'306 |
| 4127 Birsfelden, Rheinstrasse | 3'320'000 | 4'083'000 | 285'212 | 6.00% | 4'753'530 |
| 4133 Pratteln, Mattenweg | 1'569'000 | 2'026'000 | 152'910 | 6.50% | 2'352'454 |
| 4310 Rheinfelden, Alte Saline | 4'053'000 | 8'249'000 | 464'427 | 6.00% | 7'740'450 |
| Subtotal | 67'032'000 | 98'341'000 | 5'870'897 | 5.90% | 99'556'221 |
| IM BAURECHT | | | | | |
| 4125 Riehen, Hörnliallee | 1'901'000 | 2'456'000 | 155'844 | 5.16% | 3'020'233 |
| 4127 Birsfelden, Sternfeld | 4'254'000 | 10'997'000 | 472'534 | 7.00% | 6'750'491 |
| Zwischentotal | 73'187'000 | 111'794'000 | 6'499'275 | 5.94% | 109'326'945 |
| Photovoltaik-Anlagen | 271'200 | | 41'055 | 15.1% | 273'600 |
| Summen | 73'458'200 | 111'794'000 | 6'540'330 | 5.97% | |
| Ertragswertsumme | | | | | 109'600'545 |
| Abzüge | | | | | |
| | FK Hypotheken | | | | -38'685'000 |
| | FK Rückstellungen | | | | -2'331'000 |
| | FK Kreditoren | | | | -81'128 |
| | Übrige Verbindlichkeiten | | | | -210'000 |
| | Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | | | -840'340 |
| | Passive Abgrenzung | | | | -551'552 |
| Latente Steuern | 25 % auf Differenz Buchwert/Ertragswert | | | | -9'034'986 |
| Zuschläge | Flüssige Mittel | | | | 1'732'625 |
| | Eigene Aktien | | | | 676'220 |
| | Forderungen | | | | 27'706 |
| | Aktive Abgrenzung | | | | 2'300 |
| Subtotal = Innerer Wert der AG | | | | | 60'305'389 |
| Aktienkapital | | | | | 8'793'000 |
| Differenz | | | | | 51'512'389 |
| INNERER WERT DER AKTIE in % des Nennwerts per 30.06.2021 | | | | | 685.83% |
| Innerer Wert 30.6.2020 | | | | | 648.62% |
| Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr | | | | | 5.74% |

INNERER WERT DER AKTIE VON 1995 – 2021 PER 30. JUNI

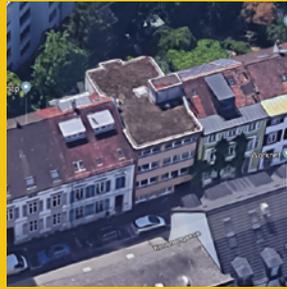




4051 | Holbeinstrasse 19



4051 | Steinenschanze 2/4



4051 | Kanonengasse 27



4053 | Laufenstrasse 94



4053 | Delsbergerallee 74



4054 | Neuweilerstrasse 39-41



4058 | Hammerstrasse 33-37

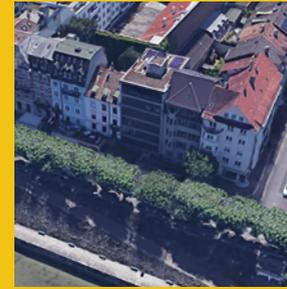


4127 | Rheinstrasse 24/26

© 2020 Google, Kartendaten



4052 | St. Alban-Ring162-166/
Rennweg 75-81



4052 | St. Alban-Rheinweg 178/180



4053 | Güterstrasse 170/172



4056 | Wattstrasse 6



4057 | Hammerstrasse 102



4058 | Bleichenstrasse 11



4125 | Hörnliallee 69



4125 | Stellimattweg 40-44



4125 | Baselstrasse 5



4127 | Sternfeldstrasse 16



4133 | Mattenweg 8



4310 | Alte Saline 12-14-16

Immo Vision Basel AG
Bruderholzallee 169 | 4059 Basel
T 061 361 43 01
info@immo-vision.ch | www.immo-vision.ch