

**ImmoMentum AG**  
**Buochs NW**  
**Kotierungsprospekt**  
**Valorenummer 1.924.492**

## **Beschluss des Verwaltungsrates**

Der Verwaltungsrat der ImmoMentum AG hat an seiner Sitzung vom 26. Oktober 2007 beschlossen, die Namenaktien der Gesellschaft an der BX Berne eXchange zu kotieren.

## **Kotierung**

Die ImmoMentum AG hat die Zulassung zum offiziellen Handel und die Kotierung von 27'300 Namenaktien der ImmoMentum AG von je CHF 1'000 Nennwert an der BX Berne eXchange beantragt.

Als erster Handelstag ist Montag, der 14. April 2008, vorgesehen.

# **1 ANGABEN ÜBER DEN VALOR**

## **1.1 Dividendenberechtigung**

Die Namenaktien mit der Valorenummer 1.924.492 sind für das Geschäftsjahr 2007 dividendenberechtigt.

## **1.2 Beschränkung der Übertragbarkeit, Handelbarkeit**

Die Aktien dürfen nicht in Ländern verkauft oder angeboten werden, in welchen das Angebot der Aktien verboten ist, wie zum Beispiel den Vereinigten Staaten von Amerika oder Grossbritannien.

Für die Eintragung der Namenaktien im Aktienregister der ImmoMentum AG ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Die Eintragung von Aktionären unterliegt den Bestimmungen der Lex Koller. Da sich max. ein Drittel der ImmoMentum-Aktien im Besitz von ausländischen Investoren ohne Wohnsitz in der Schweiz befinden dürfen, haben ausländische Aktionäre nur beschränkt Anspruch auf die Eintragung ihrer Namenaktien. Bestehen Anhaltspunkte, dass den Bestimmungen der „Lex Koller“ nicht mehr Folge geleistet werden kann, hat der Verwaltungsrat das Recht, ausländischen Aktionären ohne weitere Begründung die Eintragung ihrer Namenaktien zu verweigern.

Die Titel sind SIS-fähig.

## **1.3 Verbriefung und Titeldruck**

Die Namenaktien (Globalurkunde) werden elektronisch bei der SegalInterSettle AG (SIS) geführt. Die Aktionäre können von der Gesellschaft den Druck und die Auslieferung von Urkunden verlangen (aufgeschobener Titeldruck). Eine Statutenänderung, welche die Auslieferung nicht mehr ermöglicht, wird an der ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2008 beantragt.

## 1.4 Kursentwicklung

Seit Gründung der Gesellschaft wurden die Aktien der ImmoMentum AG von verschiedenen Banken ausserbörslich gehandelt. Zurzeit zeichnet die Zürcher Kantonalbank (ZKB) für das Market-Making verantwortlich. Der aktuelle Kurs wird auf der Website der ZKB ([www.zkb.ch](http://www.zkb.ch)) und auf der Website der ImmoMentum AG ([www.immomentum.ch](http://www.immomentum.ch)) publiziert. Seit der Gründung hat der innere Wert der ImmoMentum AG Namenaktien (NAV) um rund 32% zugelegt.

In den Jahren 2006 und 2007 wurden im ausserbörslichen Handel die folgenden Kurse erzielt:

	2006	2007
Jahresschlusskurs	CHF 1'248	CHF 1'353
Jahreshöchst	CHF 1'248	CHF 1'353
Jahrestiefst	CHF 1'150	CHF 1'255

## 1.5 Valorenummer / ISIN / Ticker

Valorenummer: 1.924.492

ISIN: CH0019244927

Ticker: IMMN

## 1.6 Zahlstelle

Der Ertrags- und Kapitaldienst sowie die Durchführung der üblichen Verwaltungshandlungen werden durch die BEKB | BCBE (Berner Kantonalbank) in Bern gewährleistet.

# 2 ANGABEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT

## 2.1 Firma, Sitz und Dauer der Gesellschaft

Unter der Firma ImmoMentum AG besteht eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Buochs NW, die am 22. Juli 2004 mit einem nominalen Aktienkapital von CHF 3'800'000 (3'800 Namenaktien von je CHF 1'000.- Nennwert) in das Handelsregister des Kantons Nidwalden eingetragen wurde. Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt.

## 2.2 Zweck

Die Gesellschaft wurde mit folgendem Zweck ins Handelsregister eingetragen:  
„Anlage ihres Vermögens in ausgewählte Immobilien in der Schweiz, Handel mit Immobilien sowie Promotion von Immobilienprojekten; kann sich an anderen Unternehmen der Immobilienbranche beteiligen sowie sämtliche Finanz-, Vermittlungs-, Brokerage-, Agentur-, Kommissions- und Provisionsgeschäfte durchführen.“ Ausser Liegenschaften besitzt die ImmoMentum AG keine Sachwerte.

## 2.3 Rechtsordnung und Rechtsform

Die Gesellschaft untersteht Schweizerischem Recht nach Massgabe der Art 620 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts.

## 2.4 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft dauert vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres.

## **2.5 Statuten**

Die aktuellen Statuten datierend vom 26. März 2008 und werden interessierten Personen auf Wunsch zugestellt.

## **2.6 Aktienkapital**

Das voll einbezahlte Aktienkapital beträgt zur Zeit CHF 27'300'000, eingeteilt in 27'300 Namenaktien von je CHF 1'000 Nennwert.

## **2.7 Genehmigtes Kapital**

Die Gesellschaft verfügt über ein genehmigtes Kapital von CHF 600'000.

Es ist vorgesehen, an der ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2008 genehmigtes Kapital im Umfang von max. 50 Prozent des bestehenden Aktienkapitals bewilligen zu lassen, um weitere Kapitalerhöhungen durchführen zu können.

## **2.8 Bedingtes Kapital**

Die Gesellschaft verfügt über kein bedingtes Kapital.

## **2.9 Stimmrecht**

Gemäss Artikel 14 der Statuten sind die im Aktienregister eingetragenen resp. vorgemerkten Aktionäre an der Generalversammlung stimmberechtigt. Jede Aktie gibt Anrecht auf eine Stimme.

Gemäss Artikel 13 der Statuten fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen unter Vorbehalt von anderslautenden zwingenden gesetzlichen Bestimmungen (Art. 704 OR) ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Aktionäre und der vertretenen Aktien mit absoluter Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen.

## **2.10 Bezugsrecht**

Im Falle von Kapitalerhöhungen steht den im Aktienregister eingetragenen Aktionären gemäss Artikel 6 der Statuten ein Recht auf Bezug von neuen Aktien zu, und zwar im Verhältnis ihres bisherigen Aktienbesitzes.

## **2.11 Anteil- bzw. Genussscheine**

Die Gesellschaft hat keine Anteil- oder Genussscheine ausgegeben.

## **2.12 Ausstehende Anleihen**

Die Gesellschaft hat keine Anlehensobligationen ausstehend.

## **2.13 Besitzverhältnisse: eigene Beteiligungsrechte / bedeutende Aktionäre**

Die ImmoMentum AG hält zurzeit 17 (Anzahl per 31. März 2008) eigene Namenaktien.

Der Gesellschaft sind überdies folgende Aktionäre bekannt, welche mehr als 3% der Titel (Stimmrechte) der Gesellschaft halten:

<b>Aktionär</b>	<b>Anzahl Namenaktien</b>	<b>Stimmrechtsanteil</b>
Reichmuth & Co Investmentfonds AG	3'663	13.4%
Helmut Köchler	2'556	9.4%
Liechtensteinische Landesbank LLB	2'400	8.8%

Die Statuten der Gesellschaft enthalten keine Opting Out-Klausel.

## **2.14 Generalversammlung**

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Gesellschaft.

Gemäss Statuten findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres eine ordentliche Generalversammlung statt. Die Daten und Traktanden der Generalversammlungen werden durch den Verwaltungsrat durch Brief oder Telefax mindestens 20 Tage vor der Versammlung allen im Aktienregister eingetragenen Aktionären mitgeteilt.

## **2.15 Verwaltungsrat**

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht gemäss Statuten aus einem oder mehreren Mitgliedern, die von der Generalversammlung gewählt werden. Er setzt sich zurzeit wie folgt zusammen:

**Dr. Urs Wehinger**, mit Kollektivunterschrift zu zweien, Jahrgang 1945, von Luzern und Wittenbach, wohnhaft in Küsnacht, ist seit Gründung der Gesellschaft Präsident des Verwaltungsrates der ImmoMentum AG. Er ist Schweizer Bürger mit Studium der Rechtswissenschaft an der Universität Zürich und Nachdiplomstudien in Paris und London. Dr. Urs Wehinger stand der UBS AG und der Schweizerischen Volksbank in Zürich als Rechtsanwalt zur Verfügung. Er ist heute Senior Partner bei Arnold Wehinger Kaelin & Ferrari, Rechtsanwälte, mit Büros in Zürich und Zug. Er hält Verwaltungsratsmandate bei der Bank Coop und weiteren, mittelständischen Unternehmen und ist Mitglied des Konzernausschusses der Basler Kantonalbank.

**Robert Düring**, mit Kollektivunterschrift zu zweien, Jahrgang 1965, von Niederbüren, wohnhaft in Aadorf, ist seit Gründung der Gesellschaft Mitglied des Verwaltungsrates der ImmoMentum AG.

Nach erfolgreichem Lehrabschluss als Spengler & Installateur sammelte er seine ersten praktischen Berufserfahrungen in der Baubranche bei der Firma Fuchs in Aadorf, einem renommierten Spengler-Sanitärbetrieb in der Ostschweiz. Danach war er während acht Jahren als EDV-Schulungsleiter und Area-Sales-Manager bei der Planal AG in Horgen tätig, einer Dienstleistungsfirma im Baunebengewerbe. Berufsbegleitend bildete er sich während fünf Jahren an der Kaderschule in Zürich als Kaufmann und Kadermitarbeiter bis zum Marketingplaner weiter. Anschliessend folgte der Wechsel in die Immobilienbranche. Bei der WIFAG AG für Wohneigentum wurden die ersten erfolgreichen Immobilienprojekte realisiert. Seit 1996 ist Robert Düring selbständiger Immobilienkaufmann, Inhaber und Geschäftsführer der CADINA AG, die sich zusammen mit ihren Partnerfirmen mit der Planung und Realisierung von Immobilienprojekten und im Kauf und Verkauf von Liegenschaften einen Namen gemacht hat.

**Reiner Edelmann**, mit Kollektivunterschrift zu zweien, Jahrgang 1960, von Muolen SG, wohnhaft in Balzerswil, ist seit der Gründung Mitglied des Verwaltungsrates der ImmoMentum AG. Nach Abschluss seines Studiums an der Universität Zürich war er als Journalist und Redaktor einer Zeitschrift für Immobilieninvestoren tätig. Danach war er wäh-

rend knapp zehn Jahren für die Schweizer Niederlassungen von amerikanischen Finanzinformationsanbietern tätig. In seiner Funktion als Marketingleiter beim amerikanischen Medienkonzern Dow Jones Inc. hat er private und institutionelle Kunden in der praktischen Anwendung der Technischen Aktien- und Währungsanalyse beraten. Bis zu seinem Austritt aus dem Unternehmen im Jahr 1994 war er Mitglied der Geschäftsleitung. Seit 1996 ist er Partner der privaten Vermögensverwaltungsgesellschaft Edelmann, Nick & Partner GmbH in Buochs, wo er für das Portfolio-Management verantwortlich ist.

## **2.16 Geschäftsleitung**

Die Gesellschaft hat keine Angestellten mit Arbeitsverträgen. Alle wichtigen Funktionen wie das operative Management der Gesellschaft, die Buchführung und das Portfolio-Management werden extern auf Mandatsbasis ausgeführt und entsprechend entschädigt. Für die Anlagestrategie der ImmoMentum AG ist der Verwaltungsrat verantwortlich.

Reiner Edelmann ist vom Verwaltungsrat mit der Geschäftsführung der ImmoMentum AG beauftragt worden.

## **2.17 Beteiligungs- und Optionsrechte**

Es wurden weder Beteiligungs- noch Optionsrechte an Aktien der Gesellschaft eingeräumt.

## **2.18 Organgeschäfte, Organdarlehen und Mitarbeiterbeteiligung**

Es existieren keine Geschäfte ausserhalb der normalen Geschäftstätigkeit der ImmoMentum AG oder andere ungewöhnliche oder für die Gesellschaft wesentliche Geschäfte, die mit Mitgliedern des Verwaltungsrates eingegangen wurden. Falls es im Verlauf eines Geschäftsjahres zu Immobilientransaktionen kommen sollte, bei denen Mitglieder des Verwaltungsrates involviert sind, werden diese Transaktionen im Jahresbericht unter der Rubrik „Corporate Governance“ aufgeführt und im Detail erläutert.

Die mit dem Management der ImmoMentum AG beauftragte Cadina AG befindet sich zu 100% im Besitz von Herrn Robert Düring, Verwaltungsrat der ImmoMentum AG.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates besitzen zusammen insgesamt 789 Aktien, was 2.9% des Aktienkapitals entspricht.

Die ImmoMentum AG gewährte keine Darlehen zugunsten von Mitgliedern des Verwaltungsrates oder ihnen nahestehenden Personen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bezogen die drei Verwaltungsräte zusammen Verwaltungsratshonorare von Total CHF 22'500:

- Dr. Urs Wehinger CHF 7'500.--
- Robert Düring CHF 7'500.--
- Reiner Edelmann CHF 7'500.--

## **2.19 Wesentliche Verträge mit Dritten**

Die ImmoMentum AG hat keine Angestellten. Alle operativen Tätigkeiten wurden im Auftragsverhältnis an Drittparteien delegiert, welche diese im Interesse der Gesellschaft und deren Aktionäre ausführen. Auch die operative Geschäftsführung und das Portfolio-Management werden an eine externe Management-Gesellschaft übertragen.

### **2.19.1. Operative Geschäftsführung & Portfolio-Management:**

Der Verwaltungsrat hat die Cadina AG als Management-Gesellschaft der ImmoMentum AG mandatiert. Die Cadina AG verfügt über ein langjähriges Know-how mit Leistungsausweis und Referenzen im Management von Immobiliengesellschaften sowie in der Bautätigkeit und im Immobilienhandel. Auf Mandatsbasis erbringt die Management-Gesellschaft die folgenden Dienstleistungen: Sie stellt die personellen und administrativen Mittel für das Management und für die operativen Geschäfte der Gesellschaft zur Verfügung. Zu den Hauptaufgaben der Cadina AG zählen die Geschäftsführung, das Finanz- und Zinsmanagement, das Immobilien-Portfolio-Management im Rahmen der definierten Anlagestrategie, die Führung des Aktienregisters und die Investor-Relations.

Die Management-Gesellschaft ist auch für die Umbauten, Erschliessungs- und Sanierungskonzepte verantwortlich. Für die Realisierung von Bauvorhaben kann sie als Generalunternehmer (GU) oder Totalunternehmer (TU) fungieren, sofern sie den Beweis erbringen kann, dass ihre Dienstleistungen und Konditionen im Marktumfeld kompetitiv und für die ImmoMentum AG vorteilhaft sind.

Die Management-Gesellschaft erhält für die Geschäftsbesorgung und das Portfolio-Management ein jährliches Honorar von 1.2%, berechnet auf dem inneren Wert (NAV) der Gesellschaft (oder berechnet auf dem Wert der Gesellschaft basierend auf dem ausgewiesenen Aktienkurs am jeweiligen Abrechnungstag). Ausserdem steht der Management-Gesellschaft ein Erfolgshonorar für das Portfolio-Management zu, wenn die Wertentwicklung der ImmoMentum AG besser ist als der vorgegebene Benchmark. Der Benchmark wird vom Verwaltungsrat festgelegt.

### **2.19.2. Liegenschaftsverwaltung einzelner Objekte:**

Die Verwaltung der einzelnen Objekte wird in der Regel an externe Verwaltungsgesellschaften delegiert, die durch ihre Nähe zum Objekt und ihre lokalen Marktkenntnisse die Interessen der ImmoMentum AG am besten vertreten können. Alle externen Mandate werden zu branchenüblichen Konditionen vergeben. Die mandatierten Verwaltungsgesellschaften erledigen sämtliche administrativen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Vermietung und der Betreuung sowie des Unterhaltes der Liegenschaften. Sie sind für die Abrechnung der Mietzinsen sowie die Nebenkostenabrechnungen verantwortlich. Die externen Liegenschaftsverwaltungen unterstehen strikten Ausgabenrichtlinien und rapportieren an das Portfolio-Management. Sie erstellen pro Objekt einen Halbjahres- und einen Jahresabschluss. Entscheide über Sanierungen, Umbauten und Renovationen, die eine definierte Höhe übersteigen, werden ausschliesslich durch das Portfolio-Management verabschiedet.

### **2.19.3. Buchführung und Steuerberechnungen**

Mit der Buchführung der Gesellschaft wurde die Girsberger Rüttsche Treuhand AG in Wilen beauftragt. Sie ist verantwortlich für die Konsolidierung der einzelnen Liegenschaftsbuchhaltungen sowie sämtliche steuerlichen Aspekte und Steuerberechnungen. Sie erstellt den Halbjahres- und den Jahresabschluss der ImmoMentum AG.

## **2.20 Revisionsstelle**

Revisionsgesellschaft der ImmoMentum AG gemäss Art. 727 ff OR ist die OBT AG, Weinfelden. Sie wurde anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2007 für eine weitere, einjährige Amtsdauer bestätigt.

## **2.21 Bekanntmachungen**

Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB). Alle vom Gesetz vorgeschriebenen oder von der Gesellschaft ausgehenden Bekanntmachungen erfolgen rechtsgültig im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie nach den jeweils geltenden Vorschriften der Berner Börse (Berner Börsenverein). Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen brieflich oder per Telefax an die im Aktienregister eingetragene Postadresse.

## **2.22 Dividenden**

Bis zum jetzigen Zeitpunkt hat die Gesellschaft keine Dividenden ausbezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2007 wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung den Antrag stellen, keine Dividenden auszuschütten, sondern das Netto-Jahresergebnis für den Ausbau des Portfolios oder die Reduktion von Hypotheken zu verwenden.

Der Verwaltungsrat beabsichtigt, der Generalversammlung fallweise zu beantragen, Dividenden auszuschütten, sofern dies aufgrund des Geschäftsabschlusses als sinnvoll erachtet wird. Darüber hinaus muss die statutarische Revisionsstelle bestätigen, dass der Dividendenvorschlag des Verwaltungsrates in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Recht und den Statuten steht. Die Dividendenausschüttung bedarf zudem eines Beschlusses der Aktionäre der Gesellschaft in einer Generalversammlung. Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass die ordentliche Generalversammlung der Gesellschaft, welche die Dividende für das jeweilige Jahr beschliesst, im 2. Quartal des dem Geschäftsjahr folgenden Jahres stattfindet. Beschlossene Dividenden werden unmittelbar im Anschluss daran ausbezahlt. Die Vergütung allfälliger Dividenden erfolgt spesenfrei durch die Berner Kantonalbank, Bern, unter Abzug der eidgenössischen Verrechnungssteuer.

## **2.23 Geschäftstätigkeit und Unternehmensziel**

Ziel der ImmoMentum AG ist es, privaten und institutionellen Anlegern eine individuelle und kostengünstige Möglichkeit zu bieten, ihr Kapital indirekt, sicher, steueroptimiert und gewinnbringend im Schweizer Immobilienmarkt anzulegen. Schwerpunkte der Anlagestrategie bilden Wohnimmobilien mit kompetitiven Mietpreisen, die für die Gesellschaft kalkulierbare und kontinuierliche Einnahmen generieren. Als Ergänzung zu diesem „Buy & Hold-Fokus“ kann die ImmoMentum AG einen Teil ihres Kapitals kurzfristig im Immobilienmarkt einsetzen, um Opportunitäten zu nutzen, welche die Wertentwicklung positiv beeinflussen. Das Immobilienportfolio und die Entwicklung des inneren Wertes (NAV) werden laufend auf der Homepage der Gesellschaft ([www.immomentum.ch](http://www.immomentum.ch)) publiziert.

## **2.24 Anlagestrategie**

Für die Anlagestrategie und die Definition der Kaufkriterien ist der Verwaltungsrat zuständig. Die Anlagestrategie wird langfristig definiert und muss vom Verwaltungsrat einstimmig genehmigt werden. Sie wird mindestens einmal jährlich überprüft und bei Bedarf den veränderten Marktsituationen angepasst. Anpassungen und Änderungen sind jederzeit möglich, sofern es die Situation erfordert. Sie bedürfen ebenfalls der einstimmigen Genehmigung durch den Verwaltungsrat.

Mit der Umsetzung der Anlagestrategie ist die Cadina AG beauftragt worden.

Das Portfolio-Management hat sich bei allen Anlageentscheiden und grösseren Investitionsentscheiden (z.B. bei Sanierungen, Umnutzungen, Entwicklungen, etc.) an das Anlagereglement zu halten. Käufe und Verkäufe von Objekten müssen zuerst dem Verwaltungsrat vorgelegt bzw. vorgeschlagen werden und mit detaillierten Zahlen begründet sein. Für einen Kauf- bzw. Verkaufsentscheid ist eine Zweidrittelmehrheit des Verwaltungsrates erforderlich.

Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden alle Objekte des ImmoMentum-Portfolios mit einstimmigem Verwaltungsratsbeschluss erworben.

Bei Objekten, bei denen beim Kauf schon bekannt ist, dass umfassende Sanierungen oder Anpassungen erforderlich sein werden, sind nicht der aktuelle Mieterspiegel oder die Bruttorendite relevant. Entscheidend sind die nach der Sanierung im Markt zu erzielenden Mietzinseinnahmen. In solchen Fällen muss das Portfolio-Management dem Verwaltungsrat ein Budget inkl. neuer Mietzinskalkulation vorlegen. Das gilt auch für Entwicklungsobjekte, die beim Kaufdatum über Leerstände verfügen.

Schwerpunkt der Anlagestrategie ist der langfristige Erwerb von Renditeobjekten an sogenannten B-Lagen in der Deutschschweiz und im Kanton Freiburg. Aus Renditegründen werden Liegenschaften an beliebten Pendlerlagen bevorzugt, von denen aus wirtschaftliche Zentren mit Privatfahrzeugen oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und bequem erreicht werden können.

Mit dieser Strategie sollen nachhaltig erzielbare und kalkulierbare Erträge für die Aktionäre erwirtschaftet werden, welche die Renditen von Obligationen übertreffen (Longterm Strategy). Zur Optimierung der Rendite kann ein Teil des Portfolios (max. 30%) opportunistisch angelegt werden. Der Anteil an Gewerbeobjekten darf 30% des Gesamtportfolios nicht übersteigen. Fremdfinanzierungen sind möglich.

Die Verantwortung des Portfolio-Managements wird ausschliesslich an Personen oder Unternehmungen übertragen, welche über ein langjähriges Know-how im Immobilienbereich verfügen, mit den Begebenheiten des Schweizer Immobilienmarktes vertraut sind und entsprechende Referenzen vorweisen können.

## **2.25 Risikohinweis**

Anleger, die den Kauf von Aktien der ImmoMentum AG in Erwägung ziehen, sollten vor einer Entscheidung zusätzlich zu den in diesem Prospekt enthaltenen Informationen namentlich auch die nachstehenden, spezifischen Risikofaktoren sorgfältig berücksichtigen.

### **2.25.1. Immobilienmarkt Schweiz**

Die ImmoMentum AG konzentriert sich in erster Linie auf den Kauf von Wohnimmobilien mit kalkulierbaren Mieterträgen oder Entwicklungspotential. Der Schweizer Immobilienmarkt präsentiert sich sehr heterogen und ist oft nicht sehr transparent. Da in einigen beliebten Regionen (wirtschaftliche Ballungszentren, steuergünstige Wohngemeinden, begehrten Tourismusdestinationen, etc.) die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren stark angestiegen sind, können gewisse lokale Märkte als „überhitzt“ bezeichnet werden. In weiten Teilen der Schweiz haben Immobilien – wenn überhaupt - nur unwesentliche Preissteigerungen verzeichnet. Auch innerhalb von begehrten Regionen oder Wirtschaftszentren können die Preise aufgrund der Lage, des Bauzustandes der Objekte oder der Wohnungsgrösse zum Teil erheblich divergieren, so dass Preisvergleiche nur bedingt möglich sind.

Zur Zeit ist der Kauf von Wohnimmobilien durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) grundsätzlich Schweizer Bürgern sowie Ausländern mit Niederlassungsbewilligung C und Staatsangehörigen der EU- und EFTA-Mitgliedstaaten mit Wohnsitz in der Schweiz vorbehalten. Der Bundesrat befürwortet aber eine Aufhebung der Lex Koller, welche in absehbarer Zeit erfolgen soll. Erste Lockerungen für börsennotierte Immobiliengesellschaften und deren Aktionäre sind bereits in Kraft getreten. Ferner konzentrieren sich die bestehenden Immobilien-Anlagefonds und Immobilien-Beteiligungsgesellschaften zur Zeit noch auf den Kauf von Geschäftsliegenschaften. Es ist gerade vor dem Hintergrund der Lockerung der Lex Koller aber denkbar, dass in Zukunft auch andere Immobiliengesellschaften sich für den Kauf von Wohnimmobilien interessieren. Diese Faktoren könnten käuferseitig eine grössere Konkurrenzsituation herbeiführen. Es ist



möglich, dass die ImmoMentum AG dann mehr Schwierigkeiten haben wird, Liegenschaften mit attraktiven Renditen zu erwerben.

Auf der anderen Seite kann aber auch nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft ein Überangebot an Wohnungen eintreten könnte, falls zu viele neue Wohnungen erstellt werden oder sich demografische Entwicklungen massgeblich ändern sollten. Solche Rahmenbedingungen könnten die Vermietbarkeit der Wohnungen im ImmoMentum-Portfolio erschweren und damit die Rentabilität der Gesellschaft schmälern.

### **2.25.2. Bewertungen**

Die Bewertung der Immobilien der ImmoMentum AG erfolgt "at-cost"; d.h. dass die Liegenschaften zu ihren Gestehungskosten bilanziert sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine spätere Bewertung zu einem tieferen Preis führt oder dass ein Verkauf zu einem Wert unter der Bewertung erfolgt.

In der Bewertung werden allfällige Steuerfolgen bei einem späteren Verkauf der Liegenschaften berücksichtigt. Da diese jedoch kantonale unterschiedlich geregelt sind und die Steuergesetze ändern können, können im Falle eines Verkaufs von Liegenschaften Abweichungen nie ganz ausgeschlossen werden. Solche Steuerfolgen können zu Korrekturen des inneren Wertes (NAV) der Gesellschaft führen.

Auf der anderen Seite könnte eine Umstellung der Bewertungsmethode jedoch auch zu einer Aufwertung des Substanzwertes führen. Die Mehrheit der in der Schweiz kotierten Immobiliengesellschaften, deren Portfolios „at-market“ (in der Regel nach der DCF-Methode) bewertet sind, haben in den vergangenen Jahren ihre Liegenschaften einmal oder mehrmals aufgewertet. Im Portfolio der ImmoMentum AG ist bis dato, mit Ausnahme von sanierten Objekten, noch nie eine Liegenschaft aufgewertet worden, obschon dank Mietzinserhöhungen die Bruttorenditen bei mehreren Objekten gesteigert werden konnten.

### **2.25.3. Finanzierungskosten und Mietverträge**

Die kurz- und langfristigen Zinsen haben einen massgeblichen Einfluss auf die Finanzierungskosten der ImmoMentum AG. Zinsveränderungen können negative oder positive Auswirkungen auf die Kostenstruktur der Gesellschaft haben. Obschon alle Mietverträge indexiert sind, ist es möglich, dass je nach Marktlage die Mietverträge nur beschränkt dem Zinsniveau angepasst werden können. Da die wiederkehrenden Einnahmen der Gesellschaft zum grössten Teil aus den Mieterträgen bestehen, können solche Faktoren die Rentabilität negativ beeinflussen. Es besteht keine Gewähr, dass die ImmoMentum AG bzw. die von ihr eingesetzte Verwaltung eine Vollvermietung erzielen kann und dass Mietverträge im Falle eines Mieterwechsels zu den gleichen Bedingungen wie bisher weitergeführt werden können. Die Mietverträge können zudem durch die veränderte Bonität der Mieter Änderungen unterliegen.

Weder die ImmoMentum AG noch die mit dem Portfolio-Management beauftragte Management-Gesellschaft können garantieren, dass liquide Mittel, die für den Ausbau des Immobilien-Portfolios vorgesehen sind, ohne Zeitverzögerung neu angelegt werden können.

Falls freies Kapital über einen längeren Zeitpunkt nicht in neue Liegenschaften angelegt werden kann oder Bauprojekte durch Einsparungen oder aus anderen Gründen verzögert werden, wird die Gesellschaft eine hohe Liquidität aufweisen, was zu Renditeeinbussen führen kann.

### **2.25.4. Anlagehorizont**

Die angebotenen Aktien eignen sich für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, wie er auch für direkten Immobilienbesitz vorausgesetzt wird.

#### **2.25.5. Externe Berater**

Wenn es zum Vorteil der Gesellschaft ist, kann die Management-Gesellschaft für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften sowie für deren Unterhalt, für Sanierungen und Entwicklungsprojekte mit externen Beratern oder Maklern zusammenarbeiten. Diese juristischen oder natürlichen Personen stehen nicht ausschliesslich der ImmoMentum AG bzw. deren Management-Gesellschaft zur Verfügung. Das Management der ImmoMentum AG kann nicht ausschliessen, dass diese externen Berater im Rahmen ihrer Mandatsausübung in Interessenkonflikte geraten.

Die ImmoMentum AG erteilt nur Mandate an Gesellschaften und Personen mit langjähriger Management-Erfahrung und spezialisiertem Immobilien-Know-how sowie Leistungsnachweis und Referenzen. Trotzdem besteht keine Gewähr, dass die Anlagepolitik der ImmoMentum AG in Zukunft immer erfolgreich sein wird.

#### **2.25.6. Erstellung von Liegenschaften**

Die ImmoMentum AG ist gemäss Statuten auch zur Erstellung von Liegenschaften berechtigt. Vom Projektbeginn bis zur Erstvermietung bzw. bis zum Verkauf einer Liegenschaft vergehen etliche Monate. Entsprechend werden die Investitionen, wenn überhaupt, erst nach einer gewissen Zeit Erträge generieren. Zudem beinhaltet die Bautätigkeit im Allgemeinen, von der Bauplanung bis zur Bauausführung, gewisse Risiken, welchen auch die ImmoMentum AG als Bauherrin ausgesetzt ist.

#### **2.25.7. Beherrschende Stellung gewisser Aktionäre**

Die ImmoMentum AG hat zum heutigen Zeitpunkt keine Kenntnis von Aktionären, die eine beherrschende Stellung inne haben.

#### **2.25.8. Regulatorische Risiken**

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen und sonstigen Vorschriften, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet- und Umweltrechts, des Kollektivanlagegesetzes (KAG) sowie der Vorschriften des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) können kostenseitig wie auch ertragseitig einen Einfluss auf das Geschäftsergebnis der ImmoMentum AG haben.

#### **2.25.9. Handel der Aktien**

Trotz der Börsenkotierung der Aktien kann ein liquider Handel nicht zu jeder Zeit gewährleistet werden. Aktionäre haben somit keine Gewähr, jederzeit einen Käufer zu finden, der bereit ist, ihre Aktien zu kaufen bzw. den von ihnen gewünschten Kaufpreis zu bezahlen.

### 3 JAHRESRECHNUNG UND GESCHÄFTSABSCHLUSS 2006 UND 2007

Das Geschäftsjahr und die Rechnungslegung werden alljährlich per 31. Dezember abgeschlossen. Die Bilanz und Erfolgsrechnung des Geschäftsjahres 2006, die von der Generalversammlung am 15. Mai 2007 genehmigt wurde, erfolgte nach Schweizerischem Obligationenrecht und wurde nachträglich nach den Richtlinien von Swiss Gaap FER erstellt, um den Aktionären eine Vergleichsbasis zu ermöglichen. Auf die Testierung wurde jedoch verzichtet.

Die nachfolgende Bilanz und Erfolgsrechnung für das Jahr 2007 wurde nach den Richtlinien von Swiss Gaap FER erstellt und testiert.

#### 3.1 Bilanz ImmoMentum AG

AKTIVEN	Erläuterungen / Ziffer	31.12.2007	31.12.2006
		CHF	CHF
Flüssige Mittel	1	935'971.16	358'991.28
Forderungen	2	895'492.15	545'427.44
Sonstige kurzfristige Forderungen		26'763.83	89'915.86
Aktive Rechnungsabgrenzungen		31'107.85	60'097.95
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1'889'334.99</b>	<b>1'054'432.53</b>
Sachanlagen	3	113'727'000.00	75'200'700.00
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>113'727'000.00</b>	<b>75'200'700.00</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>115'616'334.99</b>	<b>76'255'132.53</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Verbindlichkeiten	4	984'757.65	465'539.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		388'640.30	409'881.20
Rückstellungen	5	171'718.15	128'170.15
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	4'973'838.69	2'192'108.20
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ggn. Nahe	6	700'000.00	270'000.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>7'218'954.79</b>	<b>3'465'698.55</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	86'100'000.00	58'230'000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>86'100'000.00</b>	<b>58'230'000.00</b>
Aktienkapital	8	18'600'000.00	12'750'000.00
Kapitalreserven	8	2'947'375.75	1'313'263.05
Eigene Aktien	8	-158'496.00	0.00
Gewinnreserven	8	908'500.45	496'170.93
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>22'297'380.20</b>	<b>14'559'433.98</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>115'616'334.99</b>	<b>76'255'132.53</b>

### 3.2 Erfolgsrechnung ImmoMentum AG

	Erläuterungen / Ziffer	<u>2007</u> CHF	<u>2006</u> CHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften		6'174'821.45	3'216'081.26
Verkaufserfolg Liegenschaften		0.00	96'000.00
<b>Nettoertrag</b>		<b>6'174'821.45</b>	<b>3'312'081.26</b>
Liegenschaftsaufwand	9	-1'121'260.70	-735'893.92
Verkaufsaufwand		0.00	-51'130.30
Hypothekarzinsen		-2'423'217.50	-1'135'060.57
Total direkter Liegenschaftsaufwand		-3'544'478.20	-1'922'084.79
<b>Bruttogewinn</b>		<b>2'630'343.25</b>	<b>1'389'996.47</b>
Personalaufwand		-25'900.00	-25'679.00
Betriebsaufwand	10	-410'775.25	-288'060.35
<b>EBITDA</b>		<b>2'193'668.00</b>	<b>1'076'257.12</b>
Abschreibungen		-1'429'755.15	-808'376.75
<b>EBIT</b>		<b>763'912.85</b>	<b>267'880.37</b>
Finanzerfolg	11	-166'537.24	160'088.66
Ausserordentlicher Erfolg		-5'391.14	-50'860.45
<b>Unternehmungsergebnis vor Steuern</b>		<b>591'984.47</b>	<b>377'108.58</b>
Ertrags- und Kapitalsteuern		-179'654.95	-98'048.40
<b>Unternehmungserfolg</b>		<b>412'329.52</b>	<b>279'060.18</b>

### **3.3 Anhang und Erläuterungen**

#### **3.3.1. Grundsätze der Rechnungslegung**

Die vorliegende Jahresrechnung 2007 der ImmoMentum AG wurde in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Swiss GAAP FER (Fachempfehlung zur Rechnungslegung in der Schweiz) erstellt.

Die ImmoMentum AG baut ihr Immobilienportefeuille laufend aus. Der Vergleich mit dem Vorjahr ist deshalb nur beschränkt aussagekräftig.

#### **3.3.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

##### **Allgemeines**

Die Bilanzierung erfolgt aufgrund der Anschaffungswerte bzw. Herstellkosten.

##### **Flüssige Mittel**

Kasse und Bankguthaben werden zum Nominalwert bilanziert.

##### **Forderungen**

Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen für das Delkredererisiko ausgewiesen. Für zweifelhafte Forderungen werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Unter den Forderungen werden auch Heizölvorräte bilanziert.

##### **Sachanlagen**

Die Sachanlagen werden unter Berücksichtigung der kumulierten planmässigen Abschreibungen zu Anschaffungskosten- oder zu Herstellkosten erfasst. Die planmässigen Abschreibungen erfolgen degressiv vom Restbuchwert und betragen für

- |                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| - Grundstücke mit Bauten | 1.5 %                             |
| - Land                   | keine planmässigen Abschreibungen |

Bei umfassenden Renovationsarbeiten an Grundstücken mit Bauten werden die Fremdkapitalzinsen aktiviert und zwar jene Zinsen, welche während der Renovationszeit anfallen.

##### **Verbindlichkeiten / Hypotheken**

Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert ausgewiesen.

##### **Hypothekarzinsen**

Fremdkapitalzinsen, die zur Finanzierung von konkreten Bau- oder Grossrenovationsprojekten aufgenommen wurden, werden während der Bau- resp. Renovationszeit aktiviert.

##### **Ertragssteuern**

Die Ertragssteuern beinhalten die laufenden Steuern. Die Ertragssteuern werden erfolgswirksam verbucht und umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Jahregewinn, welche mit den per Bilanzstichtag massgeblichen Steuersätzen berechnet werden. Ebenfalls mitberücksichtigt werden allfällige Minimalsteuern.

### 3.3.3. Erläuterungen zur Jahresrechnung

#### 1. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Guthaben auf Sicht bei verschiedenen Banken.

#### 2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten Guthaben der einzelnen Liegenschaftsrechnungen aus Mieterausständen und Heiz- und Nebenkosten. In den Heiz- und Nebenkosten sind auch Heizölvorräte enthalten.

Unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist auch eine Mietzinsgarantie von CHF 150'000 enthalten, welche im Zusammenhang mit dem Kauf einer Liegenschaft vom Verkäufer abgegeben worden ist.

#### 3. Sachanlagen

	Wohnliegenschaften	Gewerbeliegenschaften	Bauland	Total
Nettobuchwert 1.1.2007	75'200'700			75'200'700
Anschaffungs- / Herstellungskosten oder aktuelle Bruttowerte				
Stand 1.1.2007	76'509'357			76'509'357
Zugänge	29'064'733	10'418'875	472'447	39'956'055
Veränderung von aktuellen Werten				0
Abgänge				0
Reklassifikationen				0
Stand 31.12.2007	105'574'090	10'418'875	472'447	116'465'412
Kumulierte planmässige Abschreibungen				
Stand 1.1.2007	-1'308'657			-1'308'657
Planmässige Abschreibungen	-1'350'733	-78'875	-147	-1'429'755
Wertbeeinträchtigungen				0
Abgänge				0
Reklassifikationen				0
Stand 31.12.2007	-2'659'390	-78'875	-147	-2'738'412
Nettobuchwerte 31.12.2007	102'914'700	10'340'000	472'300	113'727'000
Restbetrag der Aufwertung über Anschaffungs-/Herstellkosten hinaus				

#### 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich aus Verpflichtungen der einzelnen Liegenschaftsrechnungen wie auch Mietervorauszahlungen und Verpflichtungen der Heiz- und Nebenkosten zusammen.

Zudem sind darin Verpflichtungen von CHF 83'500 für von einer nahestehenden Person verrechnete Renovationskosten enthalten.

## 5. Kurzfristige Rückstellungen

Darin enthalten sind Rückstellungen für Tank- und Boilersanierungen von CHF 21'700 sowie Steuerrückstellungen für laufende Ertrags- und Kapitalsteuern von CHF 150'000.

## 6. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

In der Position sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten sind kurzfristige Darlehen und Bankkontokorrentschulden enthalten.

Darin enthalten sind Aktionärsdarlehen im Gesamtbetrag von CHF 700'000. Zudem ist unterjährig ein Darlehen einer nahestehenden Person über CHF 700'000 der ImmoMentum AG zur Verfügung gestellt worden, welches mit 3 % verzinst worden ist.

## 7. Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stellen die Hypothekarschulden per Bilanzstichtag dar. Die im Jahre 2008 vorgesehenen Amortisationen sind unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Es handelt sich ausschliesslich um Bankdarlehen, welche hypothekarisch gesichert sind.

Das Hypothekar-Portfolio besteht zum Bilanzstichtag aus variablen Hypotheken und Festhypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Rund 30 % sind variable und Festhypotheken mit Laufzeiten unter 2 Jahren. Die Zinssätze für die variablen Hypotheken liegen je nach Bank zwischen 3.25 % bis 3.5 %.

20 % sind Festhypotheken mit Restlaufzeiten von 2 bis 4 Jahren. Die Hälfte des Hypothekar-Portfolio besteht aus mittel- und langfristigen Festhypotheken mit Laufzeiten von 4 bis 10 Jahren. Die Zinssätze der Festhypotheken variieren zwischen 2.8 % bis 3.8 %.

## 8. Eigenkapital

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2007 setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Eigenkapitalnachweis</b>	Gesellschafts- kapital	Kapitalre- serven (Agio)	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total
Eigenkapital per 1. Jan. 07	12'750'000.00	1'383'000.00	0.00	578'433.98	14'711'433.98
Effekt aus Änderung von Rechnungslegungsgrund- sätzen (Restatement)		-69'736.95		-82'263.05	-152'000.00
Eigenkapital per 1. Jan. 07 nach Restatement	12'750'000.00	1'313'263.05	0.00	496'170.93	14'559'433.98
Kapitalerhöhung	5'850'000.00	1'725'750.00			7'575'750.00
Transaktionskosten der Kapitalerhöhung		-91'637.30			-91'637.30
Erwerb eigener Aktien			-158'496.00		-158'496.00
Jahresgewinn				412'329.52	412'329.52
Eigenkapital per 31. Dez. 07	18'600'000.00	2'947'375.75	-158'496.00	908'500.45	22'297'380.20

Das Aktienkapital der Firma beträgt CHF 18'600'000 und ist eingeteilt in 18'600 Namenaktien à CHF 1'000.

Bei den eigenen Aktien im Wert von CHF 158'496 handelt es sich um 127 Namenaktien, welche die ImmoMentum AG zum Wert von CHF 1'248.00 pro Titel erworben hat.

## 9. Liegenschaftsaufwand

Im Liegenschaftsaufwand werden Verwaltungs-, Umgebungs-, Unterhalts-, Leerstands- und allgemeine Kosten zusammengefasst.

## 10. Betriebsaufwand

Im Betriebsaufwand sind Management-Fee und Performance-Fee einer nahestehenden Person enthalten. Die Management-Fee beträgt fix 1.2 % des Net-Asset-Value per Bilanzstichtag. Der Net-Asset-Value berechnet sich aus dem Eigenkapitalwert zuzüglich kumulierter planmässiger Abschreibungen abzüglich latenter Steuern von 22 %. Die Performance-Fee betragen 10 % der Überrendite. Als Benchmark dient der durchschnittliche Swapsatz der letzten 5 Jahre plus 2 %.

Im Jahre 2007 sind CHF 275'425.70 (Vorjahr CHF 187'280.10) Management-Fee und CHF 61'239.20 (Vorjahr CHF 31'120.20) Performance-Fee ausbezahlt worden.

## 11. Finanzerfolg

Im Finanzerfolg werden der Zinsaufwand der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (ohne Anteil Hypotheken) und der Zinsertrag auf den Flüssigen Mitteln netto ausgewiesen.

	2007	2006
Zinsaufwand Darlehen	-136'240.95	-91'934.65
Übriger Finanzaufwand	-33'389.07	-15'324.54
Zinsertrag flüssige Mittel und Darlehen	3'092.78	229'197.85
G/V Futures	0.0	38'150.00
Total Finanzerfolg	-166'537'24	160'088.66

## 12. Erstanwendung der Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER

Die Vorjahreszahlen sind angepasst worden. Die in der Vorjahresrechnung enthaltenen Gründungs- und Kapitalerhöhungskosten im Gesamtbetrag von CHF 152'000 unter der Bilanzposition Immaterielle Anlagen sind im vorliegenden Abschluss direkt mit den Gewinnreserven des Eigenkapitals verrechnet worden.

13. Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen	31. Dez. 07	31. Dez. 06
Sachanlagen (Liegenschaften)	113'727'000	75'200'700
14. Brandversicherungswerte	31. Dez. 07	31. Dez. 06
Liegenschaften	106'798'300	71'035'020
15. Genehmigte Kapitalerhöhung	31. Dez. 07	31. Dez. 06
	9'300'000	6'375'000

## 16. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, die einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage per 31. Dezember 2007 hätten.

## 17. Kotierung der Aktien an der Berner Börse

Im Frühjahr 2008 wird die Kotierung der Aktien der ImmoMentum AG an der Berner Börse beantragt.



### 3.4 Revisionsbericht für das Geschäftsjahr 2007

Treuhand  
Wirtschaftsprüfung  
Gemeindeberatung  
Unternehmensberatung  
Steuer- und Rechtsberatung  
Informatik - Gesamtlösungen



**Bericht der Revisionsstelle**  
an die Generalversammlung der  
ImmoMentum AG  
6374 Buochs

Im Auftrag des Verwaltungsrates haben wir die im Geschäftsbericht auf den Seiten 10 bis 16 wiedergegebenen Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung und Anhang) der ImmoMentum AG für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER.

OBTA AG

Handwritten signatures of Peter Würmli and Christof Kessler in black ink.

Peter Würmli  
dipl. Wirtschaftsprüfer

Christof Kessler  
Buchhalter mit eidg. Fachausweis  
Leitender Revisor

Weinfelden, 7. März 2008

### **3.5 Wesentliche Änderungen seit dem letzten Jahresabschluss**

Im Februar/März 2008 hat die Gesellschaft ihr Aktienkapital im Rahmen des von der Generalversammlung am 15. Mai 2007 genehmigten Kapitals um 8'700 Aktien auf CHF 27'300'000 erhöht. Die Liberierung erfolgte am 26. März 2008.

Im Jahr 2008 wurden weitere Liegenschaften erworben. Durch den Kauf des Objektes in Sugiez FR wurde der Wert des Portfolios um CHF 2.1 Mio. erhöht. Die neu erworbenen Liegenschaften werden „at-cost“ zu ihren Gestehungskosten bilanziert.

## **4 AUSBLICK**

Da die Gesellschaft weiter wachsen, ihr Portfolio ausbauen und sowohl geografisch wie altersmässig diversifizieren will, sind auch in Zukunft keine Dividendenzahlungen vorgesehen. Die Nettoerträge, die nicht für die Amortisation von Hypotheken benötigt werden, sollen so schnell wie möglich für den Erwerb von neuen oder für die Renovation von bestehenden Liegenschaften verwendet werden.

Ausserdem wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 20. Mai 2008 eine genehmigte Kapitalerhöhung von 13'650 Aktien beantragen. Kapitalerhöhungen werden jedoch auch in Zukunft entsprechend der Anlagestrategie der ImmoMentum AG nur in dem Umfang durchgeführt werden, in dem das neue Kapital mit grosser Wahrscheinlichkeit in neue Objekte investiert werden kann; entsprechend der in diesem Kotierungsprospekt publizierten Anlagestrategie.

**Die Unterzeichnenden erklären, dass nach ihrem besten Wissen die Angaben dieses Prospektes richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.**

Buochs, 31. März 2008

**ImmoMentum AG**

Für den Verwaltungsrat

Dr. Urs Wehinger

Reiner Edelmann