

## Investor's Update

## In Bewegung bleiben!

## Geschätzte Investoren

Die Adventszeit nähert sich und damit auch die Zeit von Zimtstern, Brunli und Co. Speziell während dieser Zeit schadet es nicht, in Bewegung zu bleiben, um auch 2011 fit zu sein.

In Bewegung sein und bleiben: Das hat sich auch die ImmoMentum AG auf die Fahne geschrieben. Auch dieses Jahr ist es uns gelungen, Ihr Kapital nachhaltig in Schweizer Immobilien zu investieren und damit keinen «untätigen» Speck anzusammeln.

Von den CHF 9.6 Millionen, die uns durch die Kapitalerhöhung 2010 zugeflossen sind, konnten wir bis jetzt bereits über 70% in neue Objekte investieren oder für zukünftige Käufe beziehungsweise Neubauprojekte zu sichern, trotz einem momentan eher ausgetrockneten Markt.

Die neuen Objekte und Bauprojekte (siehe Seite 3) entsprechen unseren Anlagekriterien und diversifizieren unser Portfolio, ohne die Rendite zu verwässern. Zudem konnten wir in Aadorf, nur ein paar Schritte von unserem ersten Neubau entfernt, eine zweite Baulandparzelle erwerben. Es ist geplant, hier in unmittelbarer Bahnhofsnahe nächstes Jahr ein ähnliches, leicht kleineres Neubauprojekt zu realisieren. Die Bauvisiere sind bereits gestellt, und das Baugesuch ist eingereicht.

Sie sehen – auch schwarz auf weiss und in Bildern – auf den nachfolgenden Seiten, dass wir für Sie «in Bewegung» sind, und danken Ihnen für Ihr Vertrauen! Wir wünschen Ihnen zum Jahresende jedoch auch Zeit zum Innehalten und grüssen Sie herzlich

Reiner Edelman und Robert Düring

## Interview

## Immobilienanlagen – Chancen und Risiken

**ImmoMentum fragte für Sie bei Mario Davatz, heute stv. Direktor bei Macquarie Securities und Immobilien-Aktienanalyst Schweiz & Kontinentaleuropa, nach, was er zu Anlagen in Schweizer Immobilien meint bzw. welche Chancen und Risiken er sieht.**



Mario Davatz studierte an der Universität St. Gallen (lic.oec.HSG) und absolvierte den CFA. Privat ist er verheiratet, hat zwei Kinder und genießt in seiner Freizeit das Familienleben sowie den sportlichen Ausgleich.

*In der Presse wurde in den letzten Monaten verschiedentlich auf eine sich abzeichnende Blase im Schweizer Immobilienmarkt hingewiesen. Auch die Schweizerische Nationalbank hat auf ein solches Risiko hingewiesen. Was meinen Sie dazu?*

Es macht Sinn, dass die Schweizerische Nationalbank vor einer Überhitzung des CH-Immobilienmarktes warnt. Von einer generellen Immobilienblase kann meines Erachtens aber nicht gesprochen werden. Solange sich mit Immobilienanlagen im Wohnbereich Nettoerträgen von über 5% erzielen lassen, sind die Preise vertretbar. Ausserdem dürfen die starke Nachfrage nach Wohnobjekten und die positive Wertentwicklung zahlreicher Wohnimmobilien nicht allein am tiefen Zinsumfeld aufgehängt werden. Die nach wie vor tiefe Wohneigentumsquote von unter 40% in der Schweiz, die anhaltende Einwanderung gut qualifizierter Arbeitskräfte aus dem EU-Raum sowie der starke Schweizer Franken sind weitere Werttreiber.

*Wie interpretieren Sie das aktuelle Zinsumfeld?*

Das aktuelle Zinsumfeld würde ich als stabil bezeichnen. Während der kom-

menden Monate rechne ich nicht mit einer Erhöhung der Zinsen. Zu gross ist die Angst vor einer weiteren Verteuerung des Schweizer Franks. Bei einer nachhaltigen konjunkturellen Erholung sind für das zweite Halbjahr 2011 aber Zinsschritte nach oben zu erwarten. Damit müssen wir uns auch von den historisch auf Tiefstständen notierenden Hypothekenzinsen verabschieden.

*Inwieweit hätten Ihre Zinsprognosen Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienmärkte?*

Zinsprognosen haben einen substantiellen Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienmärkte. Das Liegenschaftengeschäft ist nichts anderes als ein Zinsdifferenzgeschäft. Wenn ich mit einer Immobilie eine Nettoerträge von 5% erziele und davon die aktuellen Zinskosten von 2.5% abziehe, dann bleibt eine Differenz von 2.5%. Nach Abzug der Steuern kann ich mit diesem Betrag das Eigenkapital verzinsen. Steigen nun die Finanzierungskosten auf 4% resp. 5% und bleiben die Mieteinnahmen und Unterhaltskosten konstant, sinkt die Eigenkapitalrendite deutlich. Als Folge davon wird der Wert einer Liegenschaft abnehmen.

Fortsetzung auf Seite 2 ...

## FÜR SIE IN DIESER AUSGABE

Interview

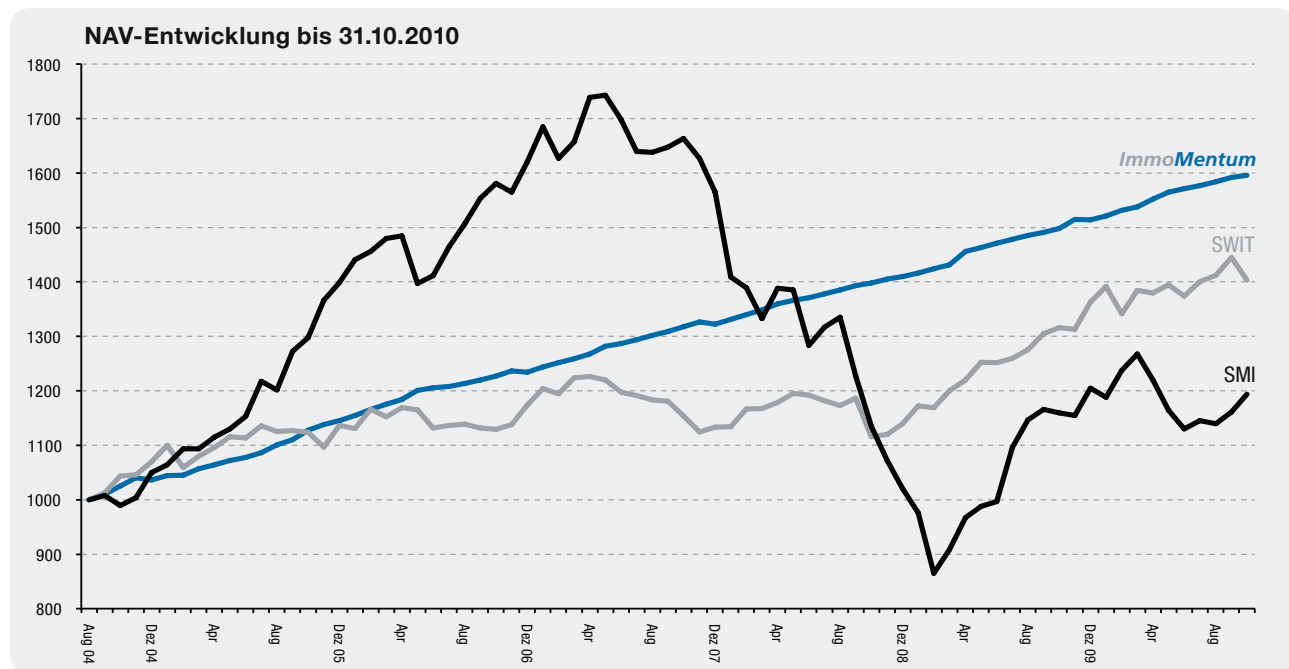
Portfolio und Rendite

Eintragung Ihrer Aktien

Ausblick 2011

## Portfolio und Rendite

### Facts und Figures: das laufende Jahr 2010



#### Börsenkotierung

BX Berne eXchange

#### Tickersymbol

IMMN

#### Valorenummer

1924 492

#### Aktienkapital

CHF 33.3 Mio.

#### Ausstehende Aktien

33'300

#### Immobilienportfolio

25 Objekte

#### Immobilienwert

CHF 170 Mio.

#### Innerer Wert pro Aktie (NAV)

CHF 1'596.- (per 31.10.2010)

#### Annualisierte NAV-Rendite

7.7%

... Fortsetzung von Seite 1

*Es gibt eine ganze Palette von Anlagegefässen, mit denen in Schweizer Immobilien investiert werden kann. Worin unterscheiden sich diese hauptsächlich?*

Innerhalb der indirekten Immobilienanlagen kann zwischen den Anlagestiftungen und den an der Börse kotierten Immobilienfonds bzw. Immobilienaktiengesellschaften unterschieden werden. Die drei Anlagegefässe unterliegen unterschiedlichen Aufsichtsbehörden. Bei börsenkotierten Anlagegefässen geschieht die Preisfindung nach Angebot und Nachfrage. Betreffend Portfoliozusammensetzung gibt es bei den Immobiliengesellschaften keine reinen Wohneigentümer. Im Gegenteil: Die Wohneigentumsquote

liegt bei den meisten kotierten Anlagegefässen unter 50% oder ist zum Teil sogar fast inexistent. Die ImmoMentum AG stellt da eine Ausnahme dar. Sie zählt zu den wenigen kotierten Immobiliengesellschaften, bei denen das Portfolio zur Hauptsache aus Wohnliegenschaften besteht.

*Sollen Investoren im Schweizer Immobilienmarkt investiert bleiben? Aus welchen Gründen und welche Renditen können sie erwarten?*

Bei Immobilienanlagen, die Dividenden zahlen, kann nach wie vor mit einer Ausschüttungsrendite von rund 4% gerechnet werden. Kursmässig sind keine grossen Sprünge mehr zu erwarten. Ich gehe davon aus, dass

man langfristig mit Immobilienanlagen eine jährliche Gesamtrendite von 5 bis 8% erreichen kann. Nach dem starken Kursanstieg der letzten Monate drängt sich auf mittlere Frist eine Verschnaufpause auf. Risikoaversen Anlegern rate ich zu Investitionen in Immobilienvehikel mit einer klaren und leicht verständlichen Strategie, einem ausgewogenen Portfoliomix, einer soliden Finanzierung und einem Management mit einem mehrjährigen erfolgreichen Leistungsausweis. Die Gesellschaft sollte mit einem Abschlag zum inneren Wert gehandelt werden und eine Ausschüttungsrendite von mindestens 4% aufweisen.

## Informationen zu Objekten/Projekten 2010

### Mehrfamilienhaus in Heimberg (BE), Schützenstrasse (anliegend an bereits 2009 erworbenen 1. Teil der Überbauung an der Ahornstrasse)

Per 1. Juli 2010 konnte die ImmoMentum AG, zusätzlich zum ersten Teil an der Ahornstrasse in Heimberg, diese 1999 aussensanierten Mehrfamilienhäuser an der Schützenstrasse erwerben. Die zusätzlich insgesamt 42 Wohnungen sind in gutem Zustand und teilweise bereits erneuert. Das Objekt liegt an ruhiger Lage, in der Nähe von Schulen und Sportanlagen. Es verfügt zudem über 36 Garagenplätze, 3 Aussenplätze und 4 Bastelräume. Die Gesamtüberbauung «Schützenstrasse und Ahornstrasse» zählt zusammen 82 Wohnungen und 65 Tiefgaragenplätze.

### Gewerbeliegenschaft in Weinfelden (TG), Rathausstrasse

Sehr zentral, mitten in der Weinfelder Innenstadt, liegt diese Liegenschaft an guter Passantenlage. Die Liegenschaft wurde 2010 neu ins Portfolio der ImmoMentum AG aufgenommen. Sie ist komplett vermietet (Arztpraxen, Büros, Läden etc.) und verfügt über 31 Tiefgaragenplätze. 1999 und 2002 wurden umfassende Fassaden- sowie Heizungsrenovierungen vorgenommen. Heute präsentiert sich das Objekt als gut unterhalten.

### Mehrfamilienhaus in Basel, Sperrstrasse

Diese 2009 von ImmoMentum AG erworbene Liegenschaft wurde 2010 totalsaniert. Frisch renoviert stehen die 66 Wohnungen den Mietern per September zur Verfügung. Innert nur sechs Monaten konnte dank allen Mietenden, beteiligten Handwerkern sowie Sicherheitsdiensten das Umbauprojekt effizient umgesetzt werden. Den Innenausbau konnten die Mieter grösstenteils selbst mitbestimmen. 50 Mietende haben bereits vor Bau-

beginn den neuen Mietvertrag unterzeichnet, sodass die Liegenschaft demnächst wieder voll vermietet sein wird.

### Neubau Bronschhofen

Das Neubauprojekt im Kanton St. Gallen kann termingerecht fertiggestellt werden und wird anschliessend in das Immobilienportfolio der ImmoMentum AG überführt. 23 Wohnungen präsentieren sich hell und modern in qualitativ hochstehendem Ausbaustandard.

Bronschhofen liegt verkehrsgünstig, sodass urbane Zentren schnell erreichbar sind. Gleichzeitig kann man hier das ländliche Leben sowie die Natur geniessen. Geheizt wird wiederum

mit Erdwärme, wie dies auch bereits beim Neubau-Objekt in Aadorf (TG) der Fall ist.

Im Dezember 2010 können Aktionäre und Geschäftspartner den Neubau beabsichtigen. Auf der Anmeldekarte anbei sind alle Termine und Zeiten sowie das Programm beschrieben.

Weitere Details zu sämtlichen Liegenschaften der ImmoMentum AG finden Sie jederzeit auf [www.immomentum.ch](http://www.immomentum.ch)



Der Neubau in Bronschhofen: vom Spatenstich bis zum fertigen Objekt.

## Wichtig: Eintragung Ihrer Aktien Transparenz schaffen und mitreden!

Beim Erwerb von Grundstücken muss die ImmoMentum AG jederzeit den Nachweis erbringen können, dass die Gesellschaft nicht ausländisch beherrscht ist. Dies verlangt die Lex Koller, die besagt, dass Personen, die keine Schweizer Staatsbürgerschaft oder keinen Wohnsitz in der Schweiz haben, keine Wohnimmobilien in der Schweiz erwerben dürfen. Dadurch ist der Erwerb von ImmoMentum-Aktien durch Ausländer nur beschränkt möglich. Beim Erwerb von Liegenschaften muss die ImmoMentum AG stets den

Beweis erbringen, dass mindestens zwei Drittel der eingetragenen Aktionäre Schweizer sind oder Wohnsitz in der Schweiz haben. Nur mit Ihrer Hilfe bzw. der Eintragung Ihrer Aktien kann die ImmoMentum AG einen umfassenden Nachweis betreffend Lex Koller liefern und so jederzeit das Portfolio mit neuen Objekte ergänzen. Zudem: Nur wenn Ihre Aktien eingetragen sind, erhalten Sie auch die Einladung zur Generalversammlung, alle relevanten Informationen zur ImmoMentum AG sowie das Stimmrecht.

Deshalb möchten wir Sie nochmals bitten: Lassen Sie Ihre ImmoMentum-Aktien eintragen. Das geht ganz einfach und kostenlos – ein telefonischer Auftrag an Ihre Depotbank genügt, und Ihre Aktien sind in wenigen Tagen eingetragen. Natürlich können Sie auch uns kontaktieren – wir helfen Ihnen gerne weiter. Danke für Ihre Bemühungen.

## Ausblick 2011

### Den eingeschlagenen Weg konsequent fortsetzen

«Wird's besser? Wird's schlimmer? fragt man alljährlich. Seien wir ehrlich: Leben ist immer lebensgefährlich!» Diese Weisheit hielt schon Erich Kästner in seinem Zitat fest. Hellsehen können auch wir nicht. Doch sind wir überzeugt, mit der bisherigen Strategie der ImmoMentum AG fortzufahren.

Unsere Meinung zum Immobilienmarkt Schweiz deckt sich mit den Aussagen von Mario Davatz im Interview. Als Immobilieninvestoren begrüßen wir die Bemühungen der Schweizerischen Nationalbank, welche auf die Gefahren einer Überhitzung hinweist und die Banken in die Pflicht nimmt, um der Spekulation entgegenzuwirken. Entscheidend für den langfristigen Erfolg ist es, an der Anlagepolitik festzuhalten und nicht in überbewertete Objekte mit tiefen Bruttorenditen zu investieren. Das ImmoMentum-Portfolio weist eine Nettorendite von fast 5.5% aus, die wir auch in Zukunft nicht durch überbewertete Zukäufe verwässern wollen, um unseren Aktionären weiterhin eine Anlage mit einem attraktiven Renditepotenzial bieten zu können. Da wir nach wie vor daran glauben, dass es immer wieder gute Anlage-

möglichkeiten in Schweizer Immobilien gibt, wollen wir kontinuierlich, aber trotzdem wohl dosiert wachsen und investieren. Damit wir flexibel auf den Markt reagieren können, gelangen wir vielleicht auch 2011 oder 2012 wieder an unsere Aktionäre, um im Rahmen des von der Generalversammlung genehmigten Kapitals neue Mittel aufzunehmen; vorausgesetzt es gibt interessante Investitionsmöglichkeiten. Wir werden Sie, als Aktionärin und Aktionär, rechtzeitig über eine allfällige Kapitalerhöhung informieren, damit Sie wissen, was unsere Pläne sind und wie wir das uns anvertraute Kapital investieren wollen.

Genauso wie 2010 ist und bleibt unser Credo: Ihr Geld soll bei uns gut angelegt sein, und zwar so, dass es Ihnen eine lohnenswerte Alternative zu anderen Investments bietet; das heisst in puncto Sicherheit wie in der Rendite. Dank unserem persönlichen Engagement, unserer Geduld, unserem Know-how und den mit Sorgfalt getroffenen Anlageentscheidungen wird die ImmoMentum AG auch in Zukunft eine für unsere Investoren sichere und renditestarke Anlage darstellen.

## Impressum

### Investor's Update November 2010

ImmoMentum AG  
Beckenriederstrasse 7  
6374 Buochs

Telefon 041 622 00 80  
Telefax 041 622 00 81

[www.immumentum.ch](http://www.immumentum.ch)  
[info@immumentum.ch](mailto:info@immumentum.ch)

### Wünschen Sie das Investor's-Update in Zukunft lieber per Mail?

Dann senden Sie uns bitte eine E-Mail an:  
[info@immumentum.ch](mailto:info@immumentum.ch)