

## Investor's Update

## Kleine Schritte

### Geschätzte Investoren

«In Bewegung bleiben» lautete unser Motto im letztjährigen Investor's Update. Wie Sie den nachfolgenden Seiten entnehmen können, haben wir seit Erscheinen des letzten Newsletters viel bewegt, ohne jedoch überstürzt zu agieren. Die «Strategie der kleinen Schritte» erscheint uns als der richtige Weg für die ImmoMentum AG und ihre Aktionäre. Denn für vorsichtige Investoren, die nachhaltigen Mehrwert schaffen wollen, eignet sich das aktuelle Marktumfeld nicht für grosse Sprünge.

Vom Schweizer Immobilienmarkt gibt es keine wesentlichen Neuigkeiten: Eine anhaltende, gesteigerte Nachfrage nach Wohnflächen trifft auf eine hohe Wohnbauproduktion. Hauptgrund dafür ist die weiterhin starke Zuwanderung. Die Immobilienanalysten der Credit Suisse erwarten, dass das für 2011 prognostizierte Einwanderungssaldo bis zum Jahresende übertroffen wird. Insgesamt werden über 70'000 Zuwanderer in der Schweiz erwartet. Dies wird die starke Wohnbauproduktion mit mehr als 43'000 geschätzten, neuen Wohneinheiten kompensieren, sodass die Leerstandsquote weiterhin unter einem Prozent verharren wird. Zusammen mit den nach wie vor tiefen Zinsen sind das hervorragende Neuigkeiten für Immobilieninvestoren.

Getreu unserem Leitsatz, dass ein kleiner Schritt auf dem richtigen Weg besser ist als ein grosser auf dem falschen, sind wir im aktuellen Umfeld mit quasi «angezogener Handbremse» unterwegs. Was wir 2011 trotzdem alles auf die Beine stellen konnten und was wir für 2012 erwarten, haben wir für Sie in diesem Newsletter zusammengestellt.

Wir danken für Ihre Treue und wünschen Ihnen eine schöne (Vor-)Weihnachtszeit!

Reiner Edelman und Robert Düring

## Umfassend saniert: Mehrfamilienhaus in Pfungen

Die Liegenschaft in Pfungen im Kanton Zürich, wenige Minuten von Winterthur entfernt, ist seit Juli 2005 im Besitz der ImmoMentum AG. Mit Baujahr 1973 ist das Mehrfamilienhaus im Quartier Vorbruggen in die Jahre gekommen, sodass zum Jahresbeginn ein umfassendes Sanierungsprojekt in Angriff genommen wurde.



Vor der Sanierung...

...nach der Sanierung

### Mieterinformation und Innenausstattungsauwahl

Am 27. Januar 2011 wurden die Mieter des Mehrfamilienhauses in Pfungen über das Sanierungsprojekt informiert. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 3.3 Mio. sollte der Liegenschaft mehr als nur ein neuer Anstrich verpasst werden! Die Mieter erhielten die Möglichkeit, den Innenausbau der Wohnung mitzugestalten, und sie durften bei der Auswahl von Küche, Bad und Bodenbelägen mitbestimmen. Im Rahmen des attraktiven Sanierungskonzepts wurden sechs neue 2½-Zimmer-Wohnungen gebaut, die für modernes Wohnen mit Weitblick sorgen. Bereits vor Baubeginn stimmten zwei Drittel der bisherigen Mieter einem neuen Mietvertrag zu und suchten die Innenausstattung für ihre Mietwohnung aus.

### Mai 2011 – alles neu innen

Bis Mai 2011 wurde gehämmert, gesägt, gestrichen und gebohrt, bis sich schliesslich die Innenausstattungen der Wohnungen in neuem Kleid präsentierten. Während der Umbauphase erliess die ImmoMentum AG ihren

«Kunden» zwei Monatsmieten. Passend zum Frühlingsbeginn konnten die Mieter in die neu sanierten Wohnungen einziehen. Nun galt es, die neue Küche, das neue Bad etc. wieder individuell einzurichten und alle Schächte auszupacken.

Nach den Umbauanstrengungen ein willkommenes «Highlight», denn die Mieter mussten während des Sanierens viel Flexibilität mitbringen, damit die Bauarbeiten zügig umgesetzt werden konnten. Diese wurde nun belohnt, und im Namen der ImmoMentum AG sei hier an alle Beteiligten ein herzliches Dankeschön für den reibungslosen und effizienten Projektlauf ausgesprochen!

Fortsetzung auf Seite 2...

### FÜR SIE IN DIESER AUSGABE

Bericht Sanierung Pfungen

Informationen zu Objekten / Projekten

Facts und Figures

Ausblick 2012

...Fortsetzung von Seite 1



*Ausbau Dachgeschoss*

#### **Oktober 2011 – und aussen**

Nun ging es der Liegenschaft an die Aussenhülle, damit diese für den bevorstehenden Winter auch wieder gut gerüstet ist. Gleichzeitig wurden die alten Balkone und Jalousien durch neue ersetzt sowohl auf der Vorderseite als auch auf der Rückseite. So konnten die Mieter die Herbstsonne bereits dieses Jahr auf den neuen Balkonen geniessen. Heute erstrahlt das Mehrfamilienhaus anstelle des graubraunen Anstrichs neu in Orange. Auch die 29 Garagenboxen wurden aufgefrischt. Per Ende November 2011 sind alle Wohnungen im Mehrfamilienhaus wieder vermietet.

#### **Frisch saniert ins neue Jahr**

Der «Vorher-Nachher-Effekt» der Liegenschaft in Pfungen kann sich sehen lassen, und die ImmoMentum AG wünscht allen Mietern in ihren neu sanierten Wohnungen ein rundum zufriedenes Mietgefühl. Mit dem Mehrfamilienhaus in Pfungen wurde nun bereits die vierte ImmoMentum-Liegenschaft komplett innen und aussen erneuert, was einen beträchtlichen Mehrwert für das ImmoMentum-Portfolio darstellt.



*Eingang*



*Zimmer*



*Neue Küche*



*Neues Badezimmer*

## Informationen zu Objekten/Projekten 2011

### Verkauf Sugiez

Im Spätsommer wurde das Objekt in Sugiez aufgrund eines nicht erwarteten Angebotes kurzfristig veräussert. Obwohl die ImmoMentum AG, basierend auf den definierten Wachstumszielen, keine Liegenschaften verkaufen wollte, boten sich hier folgende gute Gründe für eine Portfoliabereinigung: Erstens war die Liegenschaft am Murtensee mit ihren sechs Eigentumswohnungen eines der kleinsten Objekte. Zweitens sind die Immobiliensteuern im Kanton Freiburg nicht sehr investorenfreundlich. Und drittens resultierte aus diesem Verkauf ein nicht budgetierter Handelserfolg von rund CHF 180'000.-, was im inneren Wert (NAV) der ImmoMentum-Aktie positiv zu Buche schlug.

### Totalsanierung Spreitenbach

Von September bis Dezember 2011 wird die Liegenschaft in Spreitenbach, analog dem Sanierungskonzept in Pfungen, umfassend im Innenbereich saniert. Rund 70 Prozent der bestehenden Mieter haben bereits vor der Sanierung die neuen Mietverträge unterzeichnet und werden ab Dezember 2011 in die frisch renovierten Wohnungen einziehen können. Im Frühling 2012 wird die Sanierung der Gebäudehülle, der allgemeinen Bauteile sowie die Umgebung in Angriff genommen und abgeschlossen. Das Sanierungsvolumen beträgt CHF 4.8 Mio.

### Zweites Neubauprojekt Aadorf

An der Bahnhofstrasse 22, direkt am Bahnhofplatz in Aadorf, wurde im Februar 2011 das zweite Neubauprojekt in Aadorf im Kanton Thurgau gestartet. Bis Dezember 2011 sollen die sieben Wohnungen und die zwei Ladenlokale bezugsbereit sein. Die neue Liegenschaft präsentiert sich ähnlich wie bereits das erste Neubauobjekt in Aadorf, das die ImmoMentum AG im Oktober 2008 ins Portfolio aufnahm.



*Im Dezember 2011 können Aktionäre und Geschäftspartner den Neubau besichtigen. Auf der beigelegten Anmeldekarte sind alle Termine und Zeiten sowie das Programm beschrieben.*

### Neue Liegenschaften in Amriswil, Zürich und Naters

Per 1. Januar 2011 hat die ImmoMentum AG mit den Mehrfamilienhäusern in Amriswil, Zürich und Naters drei neue Objekte mit einem Gesamtwert von knapp über CHF 10 Millionen ins Portfolio aufgenommen. Diese drei Liegenschaften stammen noch aus dem Paketkauf Ende 2010, bei dem die Eigentumsübertragung in zwei Etappen stattfand.

### Neuer Rahmenvertrag für Gebäudeversicherungen

Erfreulich war bis dato nicht nur der markante Portfolio-Ausbau, sondern auch auf der Kostenseite gibt es für die Aktionärinnen und Aktionäre der ImmoMentum AG eine positive Nachricht: Nach einer mehr als einjährigen Evaluations- und Verhandlungsphase konnte mit einer Schweizer Versicherung ein für die ImmoMentum überaus interessanter Rahmenvertrag für alle Gebäudeversicherungen abgeschlossen werden. Zu denselben Kosten konnten die Versicherungsleistungen bei vielen Objekten substanziell erhöht und gleichzeitig alle Liegenschaften in den auf der Gefahrenkarte aufgeführten Regionen Basel und Wallis zu 100 Prozent gegen Erdbebenschäden versichert werden.

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

## Facts und Figures: das laufende Jahr 2011

### Börsenkotierung

BX Berne eXchange

### Tickersymbol

IMMN

### Valorenummer

1924 492

### Aktienkapital

CHF 33.3 Mio.

### Ausstehende Aktien

33'300

### Immobilienportfolio

32 Objekte

### Immobilienwert

CHF 210 Mio. (zu Anschaffungskosten)

### Innerer Wert pro Aktie (NAV)

CHF 1'707.- (per 31.10.2011)

### NAV-Rendite (Jan.-Okt. 2011)

5.7%

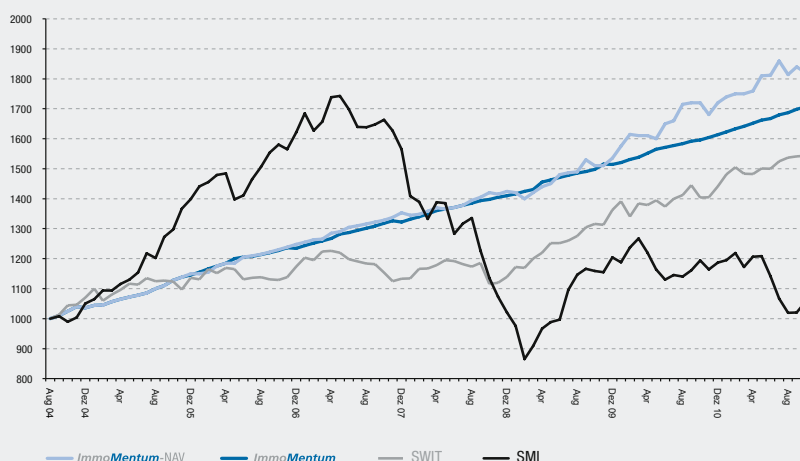
### Börsenkurs

CHF 1'820.- (per 31.10.2011)

### Agio

6.2% (per 31.10.2011)

NAV-Entwicklung bis 31.10.2011



## Ausblick 2012: Schritt für Schritt

Aus Sicht des Immobilieninvestors ist das Fehlen von Anlagemöglichkeiten zurzeit der einzige Wermutstropfen. Vor allem wenn man seiner Anlagestrategie treu bleiben und die Rendite seines Portfolios nicht verwässern will, gibt es im Moment für die ImmoMentum AG fast keine kaufenswerten Objekte im Wohnungsmarkt. Wir konzentrieren uns auf Neubauten, wo wir – wie zum Beispiel mit dem aktuellen Projekt in Aadorf – unsere angestrebten Renditeziele nach wie vor erreichen können. Und wir bringen bestehende Objekte, wo die Mieten Steigerungspotenzial haben, mit Totalsanierungen auf den neusten Stand wie aktuell in Pfungen und Spreitenbach. Dadurch erhöhen sich die Qualität und der Wert des ImmoMentum-Portfolios, und die

Mietzinseinnahmen können weiter gesteigert werden. Dass dies der richtige Weg ist, um für unsere Aktionäre Mehrwert zu schaffen, belegen die per Ende Oktober 2011 ausgewiesene NAV-Steigerung von 5.7% Prozent sowie die aktuellen Kennzahlen oben auf dieser Seite. Allem voran der Portfoliowert, der, obwohl wir im Vergleich zur Startphase mit kleineren Schritten unterwegs sind, mittlerweile eine stolze Grösse von über CHF 200 Millionen erreicht hat. Deshalb wollen wir 2012 unsere «Strategie der kleinen Schritte» fortsetzen, um die ImmoMentum-Aktionäre an ein sicheres «Rendite-Ziel» zu führen.

### Impressum

#### Investor's Update November 2011

ImmoMentum AG  
Beckenriederstrasse 7  
6374 Buochs

Telefon 041 622 00 80  
Telefax 041 622 00 81

www.immomentum.ch  
info@immomentum.ch

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

Dann senden Sie uns bitte eine E-Mail an:  
info@immomentum.ch