

*ImmoMentum AG*

# Kapitalerhöhung mit Bezugsangebot an die bisherigen Aktionäre

Emissionsprospekt | Valorenummer 1.924.492 | Oktober 2013

ImmoMentum AG | Bahnhofstrasse 12 | 8355 Aadorf TG



TRADITIONELLE WERTE – INNOVATIV ANGELEGT

**Beschluss des Verwaltungsrates**

Der Verwaltungsrat der ImmoMentum AG, Bahnhofstrasse 12, 8355 Aadorf (auch die „Gesellschaft“), hat an seiner Sitzung vom 13. September 2013 beschlossen, im vierten Quartal 2013 im Rahmen des von der Generalversammlung am 17. April 2012 genehmigten Kapitals eine Kapitalerhöhung durchzuführen. An der Verwaltungsratssitzung vom 18. Oktober 2013 wurden die Konditionen und Termine vom Verwaltungsrat festgelegt. Das Aktienkapital soll von CHF 33'300'000 auf maximal CHF 36'000'000 erhöht werden durch Ausgabe von max. 2'700 neuen Namenaktien von je CHF 1'000.– Nennwert. Der Emissionspreis der neu zu emittierenden Aktien (à nominal CHF 1'000) wurde vom Verwaltungsrat bei CHF 1'990.– festgelegt. Basierend auf dem NAV (innerer Wert pro Namenaktie) vom 30. September 2013 (CHF1'980.– pro Namenaktie) beinhaltet der Emissionspreis eine Prämie von 0.5 Prozent. Für die neuen Aktien wird eine Kotierung an der BX Berne eXchange beantragt.

**Emittentin**

Die ImmoMentum AG ist eine Immobilien-Investmentgesellschaft in Form einer Aktiengesellschaft. Sie wurde im August 2004 gegründet und hat den Geschäftssitz seit April 2013 in Aadorf, Kanton Thurgau. Die Aktien der Gesellschaft, bei der es nur eine Klasse stimmberechtigter Namenaktien à nominal CHF 1'000.– gibt, sind seit April 2008 an der BX kotiert. Die Gesellschaft bezweckt die Investition in Immobilien aller Art in der Schweiz. Investitionen können, basierend auf dem internen, schriftlich festgelegten Anlagereglement, sowohl direkt als auch indirekt via Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften erfolgen. Der Fokus der Anlagen liegt auf Wohnimmobilien.

**Verwendung des Nettoemissionserlöses**

Die Gesellschaft beabsichtigt, den aus dem Bezugsangebot und der Platzierung hervorgehenden Nettoerlös von max. CHF 5.4 Millionen für den Ausbau und die Erneuerung des Immobilienportfolios zu verwenden. Für den Erwerb eines Mehrfamilienhauses mit über CHF 500'000 Mietzinseinnahmen, das per 1. Oktober 2013 ins Portfolio übernommen wurde, werden rund CHF 3 Millionen verwendet. Der Rest des frischen Kapitals soll für die Totalsanierung und Umnutzung der Zentrumsliegenschaft in Basel sowie für andere wertvermehrnde Erneuerungen verwendet werden. Die Gesellschaft plant, die Wohnungen in der Basler City nach der umfassenden Renovation als möblierte Business- oder Service-Apartments im Markt anzubieten. Mit diesem innovativen Projekt, das in Kooperation mit einer in diesem Segment spezialisierten und erfahrenen Management-Gesellschaft durchgeführt wird, wird eine Rendite-Optimierung angestrebt.

Da die neuen Mittel voraussichtlich zeitnah in Objekte und Projekte mit zusätzlichem Cashflow investiert werden können, wird die Erhöhung des Aktienkapitals kaum zu einer wesentlichen Renditeverwässerung führen.

Die vorliegende Kapitalerhöhung besteht aus einem Bezugsangebot an die bisherigen Aktionäre sowie der Platzierung von im Rahmen des Bezugsangebots nicht bezogenen Aktien (siehe A. Bezugsangebot und B. Freie Zeichnung).

## Kapitalerhöhung / Angebot

### A. Bezugsangebot

#### Neue Aktien

Gestützt auf den Beschluss des Verwaltungsrates vom 13. September 2013 soll das Aktienkapital der Gesellschaft von CHF 33'300'000 auf max. CHF 36'000'000 erhöht werden, durch Ausgabe von max. 2'700 neuen Namenaktien von je CHF 1'000.– Nennwert. Das Bezugsrecht der Aktionäre bleibt gewahrt.

#### Bezugsfrist

24. Oktober bis 7. November, 12.00 Uhr

#### Bezugspreis

CHF 1'990.– netto. Die eidgenössische Emissionsabgabe von 1 % wird von der Gesellschaft getragen.

#### Bezugsverhältnis

13 bisherige Namenaktien von je CHF 1'000.– Nennwert berechtigen zum Bezug von 1 neuen Namenaktie von CHF 1'000.– Nennwert

#### Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte

23. Oktober 2013, abends. Ab 24. Oktober 2013 werden die Namenaktien ex Bezugsrecht gehandelt.

#### Bezugsrechtshandel

Es findet kein Bezugsrechtshandel statt. Am Ende der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und stehen dem Verwaltungsrat zur Verfügung.

### B. Freie Zeichnung

Die im Bezugsangebot nicht bezogenen Aktien werden wie folgt zur freien Zeichnung angeboten:

#### Zeichnungsfrist

bis 25. November 2013, 12.00 Uhr

#### Ausgabepreis

CHF 1'990.– netto. Die eidgenössische Emissionsabgabe von 1 % wird von der Gesellschaft getragen.

#### Zuteilung

Im Falle einer Überzeichnung der für die freie Zeichnung zur Verfügung stehenden Anzahl neuer Namenaktien ist der Verwaltungsrat berechtigt, Kürzungen vorzunehmen.

## C. Gemeinsame Bedingungen

### Liberierung / Titellieferung

4. Dezember 2013

### Verbriefung / aufgehobener Titeldruck

Die Namenaktien der Gesellschaft sind als Wertrechte (aufgehobener Titeldruck) ausgestaltet. Das Hauptregister wird bei der SIX-SAG AG geführt. Es besteht kein Recht auf Auslieferung physischer Aktientitel. Im Aktienbuch eingetragene Aktionäre können jederzeit eine Bestätigung über die Anzahl der auf Ihre Namen eingetragenen Namenaktien verlangen.

### Dividendenberechtigung

Die neuen Namenaktien von je CHF 1'000.– Nennwert sind für das Geschäftsjahr 2013 dividendenberechtigt und den bisherigen Namenaktien in jeder Hinsicht gleichgestellt.

### Beschränkungen der Übertragbarkeit und Handelbarkeit

Der Emissions- und Kotierungsprospekt dient einem öffentlichen Angebot der neuen Namenaktien in der Schweiz. Die Aktien dürfen nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika oder Grossbritannien oder einem anderen Land, in welchem das Angebot von Aktien verboten ist, verkauft oder dort angeboten werden.

Als Aktionär oder Nutzniesser gilt gegenüber der Gesellschaft nur, wer im Aktienbuch gültig eingetragen oder vorgemerkt ist. Die Eintragung ins Aktienbuch als Aktionär mit Stimmrecht unterliegt der Genehmigung des Verwaltungsrates. Der Verwaltungsrat kann die Genehmigung nur verweigern, wenn der Erwerber infolge der Anerkennung als Aktionär mit Stimmrecht direkt oder indirekt mehr als 20% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals auf sich vereinigen würde oder wenn die Eintragung mit Stimmrecht die Gesellschaft daran hindern könnte, die durch Bundesgesetz, insbesondere das Bundesgesetz über Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 („Lex Koller“) geforderten Nachweise schweizerischer Beherrschung zu erbringen, namentlich indem eine bewilligungspflichtige Person alleine oder als Teil einer Gruppe durch die Eintragung den Schwellenwert von 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschreitet oder die Gesamtzahl der von bewilligungspflichtigen Personen gehaltenen Aktien durch die Eintragung der erworbenen Aktien einen Drittel des im Zeitpunkt des Gesuchs ausstehenden Aktienkapitals überschreitet. 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. Personen, die im Eintragungsgesuch nicht ausdrücklich erklären, die Aktien auf eigene Rechnung zu halten, werden bis max. 3% des jeweils ausstehenden Aktienkapitals mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen.

### Zahlstelle

Der Ertrags-, Zins- und Kapitaldienst sowie alle anderen üblichen Verwaltungshandlungen werden in der Schweiz durch die Berner Kantonalbank AG gewährleistet.

### Risiken

Der Kauf von neuen Namenaktien beinhaltet gewisse Risiken, die im Kapitel „Risikofaktoren“ im Prospekt aufgeführt sind.

**Kotierung**

Die bestehenden 33'300 Namenaktien der ImmoMentum AG sind an der BX Berne eXchange kotiert. Die ImmoMentum AG wird die Kotierung der neuen Namenaktien von je CHF 1'000.– Nennwert an der BX Berne eXchange beantragen. Als 1. Handelstag ist der 10. Dezember 2013 vorgesehen.

**Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Es wird Schweizerisches Recht angewandt. Gerichtsstand ist Frauenfeld, Kanton Thurgau.

**Valorenummer / ISIN / Ticker**

Valorenummer: 1.924.492

ISIN: CH0019244927

Ticker: IMMN

**Kursentwicklung**

Die Aktien der ImmoMentum AG sind seit April 2008 an der BX Berne eXchange kotiert. Die Aktien wurden in den vergangenen Jahren zu folgenden Kursen gehandelt:

	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
NAV (innerer Wert)	CHF 1'410	CHF 1'514	CHF 1'614	CHF 1'729	CHF 1'874
BX Jahresschlusskurs	CHF 1'425	CHF 1'535	CHF 1'720	CHF 1'840	CHF 1'930
BX Jahreshöchst	CHF 1'430	CHF 1'535	CHF 1'760	CHF 1'910	CHF 1'960
BX Jahrestiefst	CHF 1'355	CHF 1'360	CHF 1'555	CHF 1'722	CHF 1'850

**Allgemeine Informationen**

Die Gesellschaft übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissions- und Kotierungsprospekts („Prospekt“) und erklärt, dass ihres Wissens die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind. Bei der Prüfung eines Kaufs von neuen Namenaktien und/oder der Ausübung von Bezugsrechten sollten sich Investoren einzig auf die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen verlassen. Niemand wurde ermächtigt, andere Angaben zu machen oder Zusicherungen abzugeben als jene, die in diesem Prospekt enthalten sind. Falls trotzdem solche Angaben gemacht oder Zusicherungen abgegeben werden, dürfen sich Investoren nicht darauf verlassen, und es ist davon auszugehen, dass diese nicht durch die Gesellschaft oder deren Organe genehmigt worden ist. Mit der Auslieferung dieses Prospekts soll nicht gewährleistet werden, dass die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Prospekts immer noch richtig oder vollständig sind oder dass bei den Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft nach dem Datum dieses Prospekts keine Veränderungen eingetreten sind.

Die Gesellschaft ist eine Immobiliengesellschaft in Form einer Aktiengesellschaft. Mit der Kotierung an der BX Berne eXchange finden die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 („KAG“) keine Anwendung auf die Gesellschaft. Sie ist somit nicht der Aufsicht der Schweizerischen Finanzmarktbehörde FINMA unterstellt.

Die Verteilung dieses Prospekts und das Angebot oder der Verkauf der neuen Namenaktien und/oder die Ausübung der Bezugsrechte sind in bestimmten Ländern gesetzlich eingeschränkt. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, werden von der Gesellschaft und den Managern aufgefordert, sich über solche Einschränkungen zu informieren und sie einzuhalten. Die Gesellschaft übernimmt keine rechtliche

Verantwortung bei der Verletzung dieser Einschränkungen durch Dritte, unabhängig davon, ob diese potenzielle Käufer sind oder nicht. Dieser Prospekt stellt ein öffentliches Angebot der neuen Namenaktien und/oder Bezugsrechte in der Schweiz dar; insbesondere stellt er kein Angebot und keine Aufforderung zum Kauf von neuen Namenaktien und/oder Bezugsrechten in Rechtsordnungen dar, in denen ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung rechtlich nicht zulässig ist. Ausser im Zusammenhang mit dem Angebot und dem Verkauf von neuen Namenaktien und/oder Bezugsrechten in der Schweiz haben die Manager oder die Gesellschaft in keiner anderen Rechtsordnung Vorkehrungen getroffen, die für ein öffentliches Angebot von neuen Namenaktien oder den Besitz oder die Verteilung dieses Prospekts oder anderer Materialien im Zusammenhang mit dem Angebot notwendig sind.

**Dieser Prospekt und die Zeichnungsscheine können spesenfrei bei der Gesellschaft bezogen werden. Die Dokumente können auch als PDF via [www.immomentum.ch](http://www.immomentum.ch) heruntergeladen werden.**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1   Angaben über die Gesellschaft</b>	<b>8</b>
<b>2   Risikofaktoren</b>	<b>13</b>
<b>3   Geschäftstätigkeit</b>	<b>16</b>
<b>4   Jahresabschluss 2012</b>	<b>19</b>
<b>5   Halbjahreszahlen per 30. Juni 2013</b>	<b>32</b>
<b>6   Ausblick</b>	<b>47</b>

# 1. Angaben über die Gesellschaft

## 1.1 Firma, Sitz und Dauer der Gesellschaft

Unter der Firma ImmoMentum AG besteht eine Aktiengesellschaft mit ursprünglichem 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. Seit April 2013 hat sie ihren Geschäftssitz in Aadorf, Kanton Thurgau.

## 1.2 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.

## 1.3 Rechtsordnung und Rechtsform

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

## 1.4 Statuten und Geschäftsjahr

Die aktuellen Statuten datieren vom 17. April 2012 und werden interessierten Personen auf Wunsch zugestellt. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft dauert vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres.

## 1.5 Kapitalstruktur

Das voll einbezahlte Aktienkapital beträgt zurzeit CHF 33'300'000, eingeteilt in 33'300 Namenaktien von je CHF 1'000.- Nennwert. Die Gesellschaft verfügt über ein genehmigtes Kapital von CHF 16'650'000. Die Gesellschaft verfügt über kein bedingtes Kapital. Anleihen, Optionen, Partizipations- und Genussscheine oder andere Wertpapiere sind keine ausstehend.

## 1.6 Stimmrecht und Beschlüsse

Gemäss Artikel 15 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.

## 1.7 Bezugsrecht

Im Falle von Kapitalerhöhungen steht den im Aktienregister eingetragenen Aktionären gemäss Artikel 7 der Statuten ein Recht auf Bezug von neuen Aktien zu, und zwar im Verhältnis ihres bisherigen Aktienbesitzes.



### 1.8 Besitzverhältnisse und bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind per 30.09.2013 vier Aktionäre bekannt, welche mehr als 3% der Titel (Stimmrechte) der Gesellschaft halten:

<b>Aktionär</b>	<b>Beteiligung</b>
<b>Gruppe Köchler</b>	<b>9.01%</b>
Köchler Helmut	6.01%
Camenzind Corina	1.00%
Köchler Cécile	1.00%
Köchler Michael	1.00%
<b>Reichmuth &amp; Co Investmentfonds AG</b>	<b>4.26%</b>
<b>Bauer Glarus AG</b>	<b>3.80%</b>
<b>Gruppe Wehinger</b>	<b>3.64%</b>
Wehinger Dr. Urs	2.29%
Wehinger Susanne	1.26%
Wehinger Claudia	0.09%

Der Verwaltungsrat hält zusammen (inkl. nahestehende Personen) 6.53% der im Handelsregister eingetragenen Aktien. Es bestehen keine Optionsprogramme für den Erwerb von Aktien durch den Verwaltungsrat.

### 1.9 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.

### 1.10 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 Wehinger Kaelin Ferrari AG, Rechtsanwälte, mit Büros in Zürich und Zug. Er hält Verwaltungsratsmandate bei mehreren mittelständischen Unternehmen.

**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-Sanitär-Betrieb in der Ostschweiz. Danach war er während acht Jahren als EDV-Schulungsleiter und Area-Sales-Manager bei der Plancal 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 Edlmann**, Delegierter des Verwaltungsrates, 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 während 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 einer privaten Vermögensverwaltungsgesellschaft.

### **1.11 Geschäftsleitung und Anlagestrategie**

Für die Anlagestrategie der ImmoMentum AG ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Als Delegierter des Verwaltungsrates ist Reiner Edlmann für die Geschäftsführung bei der ImmoMentum AG zuständig.

### **1.12 Portfolio-Management**

Der Verwaltungsrat hat das Mandat für das Portfolio-Management an die Cadina AG übertragen. Die Cadina AG verfügt über ein langjähriges Know-how mit Leistungsausweis und Referenzen im Management von Immobiliengesellschaften sowie in der Bautätigkeit und im Immobilienhandel. Die Cadina AG ist für das Immobilienportfolio-Management im Rahmen der definierten Anlagestrategie verantwortlich. In dieser Funktion ist die Cadina AG auch für die Umbauten, Erschliessungs- und Sanierungskonzepte zuständig. 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.

### **1.13 Wesentliche Verträge mit Dritten**

Da die ImmoMentum AG als Investmentgesellschaft konstituiert ist, hat sie keine Angestellten. Alle operativen Tätigkeiten wurden im Auftragsverhältnis an Drittparteien delegiert, welche diese im Interesse der Gesellschaft und deren Aktionäre ausführen. Dazu zählen in erster Linie das Portfolio-Management, die Verwaltung der Liegenschaften vor Ort und die Buchführung.

### **1.14 Geschäfte mit nahestehenden Personen**

Falls es im Verlauf eines Geschäftsjahres zu Geschäften oder Immobilientransaktionen kommen sollte, bei denen Mitglieder des Verwaltungsrates involviert sind, werden diese Transaktionen im Anhang aufgeführt und im Detail erläutert. Dazu gehören auch Mandate, die an nahestehende Personen erteilt würden. Die mit dem Portfolio-Management der ImmoMentum beauftragte Cadina AG befindet sich zu 100 Prozent im Besitz von Herrn Robert Düring, Verwaltungsrat der ImmoMentum AG.

### **1.15 Organgeschäfte, Orgendarlehen und Beteiligungsrechte**

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 2'175 Aktien, was 6.53% des Aktienkapitals entspricht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bezogen die drei Verwaltungsräte zusammen Verwaltungsrats honorare von total CHF 65'000.-:

- Dr. Urs Wehinger CHF 25'000.-
- Robert Düring CHF 20'000.-
- Reiner Edelmann CHF 20'000.-

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

### **1.16 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 beauftragten 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.

### **1.17 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 für sämtliche steuerlichen Aspekte und Steuerberechnungen. Sie erstellt den Halbjahres- und den Jahresabschluss der ImmoMentum AG.

### **1.18 Revisionsstelle**

Revisionsgesellschaft der ImmoMentum AG gemäss Art. 727 ff OR ist die OBT AG, Weinfelden. Sie wurde anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 24. April 2013 für eine weitere, einjährige Amtsdauer bestätigt.

### **1.19 Management- und Personalkosten**

Die ImmoMentum AG hat keine direkten Angestellten. Es werden lediglich die AHV-Beiträge für die Hauswarte einiger weniger Liegenschaften über die ImmoMentum AG abgerechnet. Sämtliche relevanten Tätigkeiten wurden als Mandate an spezialisierte Drittparteien delegiert. Die Gesamtkosten für das Management und das Portfolio-Management der Gesellschaft betragen 1.2% des inneren Wertes oder der Börsenkaptalisierung der Gesellschaft zuzüglich Mehrwertsteuer. Das Portfolio-Management hat je nach Geschäftsverlauf und Entwicklung des Aktienkurses Anrecht auf eine Performance-Fee. Eine Performance-Fee wird jedoch nur dann ausgeschüttet, wenn die Rendite mindestens 2% über der Rendite des Referenz-Zinssatzes von sicheren Franken-Anlagen liegt. Als Referenz-Zinssatz gilt der Franken-Swapsatz für 5 Jahre. Die im Geschäftsjahr 2012 an den Verwaltungsrat ausbezahlten VR-Honorare betragen total CHF 65'000.

### **1.20 Mitteilungen und Publikationsvorschriften**

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.

### **1.21 Dividenden**

Bis zum jetzigen Zeitpunkt hat die Gesellschaft keine Dividenden ausbezahlt. Der Verwaltungsrat hat an der Generalversammlung im April 2013 angekündigt, für das Geschäftsjahr 2013 erstmals eine steuerbefreite „Jubiläums-Dividende“ aus den Kapitalreserven auszuschütten. Die Höhe der Kapitalausschüttung wird zusammen mit dem Jahresabschluss 2013 kommuniziert.

Die statutarische Revisionsstelle muss bestätigen, dass der Dividendenvorschlag des Verwaltungsrates in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Recht und den Statuten steht. Die Ausschüttung 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 und/oder Kapitalrückzahlungen werden unmittelbar im Anschluss daran ausbezahlt. Die Vergütung allfälliger Dividenden erfolgt spesenfrei durch die Berner Kantonalbank, Bern, unter Abzug der eidgenössischen Verrechnungssteuer.

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. Risikofaktoren

### 2.1 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, begehrte Tourismusdestinationen, etc.) die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren stark angestiegen sind, können gewisse lokale Märkte als „überhitzt“ bezeichnet werden. In vielen Regionen der Schweiz haben Immobilien unterschiedliche prozentuale 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.

Zurzeit 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. In einem Markt mit einem Nachfrageüberhang, wie er im Moment im Immobiliensektor mehrheitlich noch zu spüren ist, muss damit gerechnet werden, dass es für Kaufinteressenten schwierig sein 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.

### 2.2 Bewertungen

Die Bewertung der Immobilien der ImmoMentum AG erfolgt „at-cost“; d.h. dass die Liegenschaften zu ihren Gesteungskosten 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 kantonal 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.

### 2.3 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 indiziert 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 ein-

gesetzte 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 der Verwaltungsrat noch das Portfolio-Management der ImmoMentum AG 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.

## **2.4 Anlagehorizont**

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

## **2.5 Externe Berater**

Wenn es zum Vorteil der Gesellschaft ist, kann das Management der 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 zur Verfügung. Das Management der Gesellschaft 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.

## **2.6 Erstellung von Liegenschaften**

Die ImmoMentum ist bestrebt, wenn immer möglich bereits fertig erstellte oder vermietete Objekte ins Portfolio zu übernehmen. Gemäss Statuten ist die Gesellschaft jedoch auch zur Projektierung und 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.

## **2.7 Altlasten**

Standorte, welche Altlasten im Sinne des Umweltrechts aufweisen, können die Abwicklung eines Bauvorhabens technisch, betrieblich und finanziell negativ beeinflussen. Zum Zeitpunkt des Kaufs und der Marktbeurteilung unbekannt, später auftretende Altlasten können nie ausgeschlossen werden. Es ist daher möglich, dass Sanierungen an bestehenden Liegenschaften notwendig werden, welche die Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

## **2.8 Beherrschende Stellung gewisser Aktionäre**

Die ImmoMentum AG hat zum heutigen Zeitpunkt keine Kenntnis von Aktionären, die eine beherrschende Stellung innehaben. Für keinen Aktionär und für keine Aktionärsgruppe sind mehr als 10% der ausstehenden Aktien im Aktienregister eingetragen.

Eine in der Schweiz kotierte Immobiliengesellschaft kann Wohnliegenschaften nur erwerben, wenn sie nicht ausländisch beherrscht ist (Lex Koller). Da die Namenaktien der ImmoMentum AG an der Börse öffentlich handelbar sind, steht es ausländischen Investoren frei, Namenaktien der ImmoMentum AG zu erwerben. Sofern zu einem gewissen Zeitpunkt, den die Gesellschaft nicht kontrollieren kann, ausländische Investoren per Definition der Lex Koller eine beherrschende Stellung einnehmen würden, könnte die Gesellschaft keine Wohnliegenschaften mehr erwerben. Das könnte die Geschäftstätigkeit stark beeinträchtigen und die Renditeziele gefährden.

### **2.9 Regulatorische Risiken und Gesetzgebung**

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 ertragsseitig einen Einfluss auf das Geschäftsergebnis der ImmoMentum AG haben.

Änderungen von Baugesetzen und/oder neue gesetzliche Auflagen können die Gesellschaft zwingen, an ihren Bauten bauliche Massnahmen in kurzer Zeit umzusetzen, um den restlichen Anforderungen gerecht zu werden. Solche Massnahmen oder daraus erforderliche Sanierungen können zu einem erhöhten Liegenschaftsaufwand führen, der das Finanzergebnis beeinträchtigen kann.

### **2.10 Höhere Gewalt**

Für grössere Liegenschaften, die in schweizerischen Regionen mit erhöhtem Erdbebenrisiko liegen (z.B. die Kantone Wallis und Basel), hat die Gesellschaft zwar eine Erdbebenversicherung abgeschlossen. Generell können Elementarschäden, zum Beispiel hervorgerufen durch Naturereignisse wie Erdbeben, Stürme, kriegerische oder terroristische Ereignisse, Sabotageakte etc. den Wert der Immobilien und somit die Finanzlage der Gesellschaft unerwartet negativ beeinflussen.

### **2.11 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. Es besteht auch keine Garantie, dass der an der Börse erreichbare Veräusserungswert einer Aktie zum Verkaufszeitpunkt nicht markant vom inneren Wert der Aktie abweichen kann.

### **2.12 Unsichere zukünftige Entwicklungen und Prospektinformationen**

Dieser Emissionsprospekt enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie Prognosen und subjektive Einschätzungen. Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft bzw. deren Management im gegenwärtigen Zeitpunkt als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich aber dennoch nachträglich als ungenau oder falsch erweisen oder nicht zutreffen, was dazu führen kann, dass in Aussicht gestellte Rendite- und Wachstumsziele gar nicht oder nur mit Zeitverzögerung erreicht werden können.

## 3. Geschäftstätigkeit

### 3.1 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.

### 3.2 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. Da die ImmoMentum keine Angestellten hat, wurde das Mandat für die Umsetzung und Einhaltung der Anlagerichtlinien extern vergeben. Die Cadina AG ist seit der Gründung als Portfolio-Manager beauftragt.

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 ImmoMentum AG kann auch indirekt via Finanzbeteiligungen in Immobilien und Immobilienprojekte investieren.

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



### 3.3 Aktuelles Portfolio

Das Portfolio der ImmoMentum AG besteht zu über 80% aus Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen an verkehrstechnisch gut erschlossenen peripheren Lagen. Es ist geografisch gut diversifiziert und kein einzelnes Objekt macht mehr als 7% des Gesamtportfoliowertes aus. 30 Objekte liegen in der Deutschschweiz und ein Mehrfamilienhaus an der Sprachgrenze in Belfaux. Aktuell beinhaltet es 31 nahezu voll vermietete Liegenschaften mit jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 14.15 Millionen. Bei drei Objekten handelt es sich ausschliesslich um Gewerbeliegenschaften; darunter ein Ärztehaus in Weinfelden (Praxisräume und Büros), ein Logistikgebäude (Lager, Produktion und Büros) in Embrach und ein Gewerbehaus in der Stadt Zürich. Basierend auf dem Immobilienwert (zu Anschaffungskosten) beträgt die Bruttorendite des ImmoMentum-Portfolios aktuell über 6.2%. Die Brutto-Zinsmarge beträgt 4.1%. Chronische Leerstände gibt es fast keine. Dank der erschwinglichen Mietpreise lassen sich die meisten Wohnungen nach einem Mieterwechsel in der Regel sehr schnell wieder vermieten, ohne Preisanpassungen vornehmen zu müssen. Bei vielen Wohnungen sind wegen der aktuell tiefen Mieten bei Mieterwechsel sogar leichte Aufschläge möglich.

### 3.4 Finanzierung und Zinsstrategie

Die Liegenschaften der ImmoMentum AG sind mit LIBOR- und Festhypotheken fremdfinanziert. Auf Derivate und Swaps wird verzichtet. Die gesamten Hypothekarschulden liegen aktuell bei CHF 156.7 Millionen. Im Vergleich zum Portfoliowert von CHF 227 Mio. entspricht das einem Fremdfinanzierungsgrad (loan-to-value) von 69%.

Im aktuellen Zinsumfeld sieht das Management der ImmoMentum AG keinen Grund, den Verschuldungsgrad schnell oder massiv zu reduzieren. Das primär aus Wohnliegenschaften mit kalkulierbaren Mietzinseinnahmen bestehende Portfolio weist weniger zyklische und wirtschaftliche Risiken auf als ein Immobilienportfolio mit einem hohen Anteil von Gewerbeliegenschaften oder Entwicklungsprojekten, weshalb ein loan-to-value von 70% vertretbar ist. Durch die laufenden Amortisationen werden die Hypotheken im Schnitt um 1-1.5% pro Jahr amortisiert.

Das Management der ImmoMentum verfolgt beim Kreditportfolio eine opportunistische Strategie. Obschon kurzfristige LIBOR-Hypotheken in den meisten Fällen und über längere Zeitperioden in der Regel günstiger sind als Festhypotheken, ist das Kreditportfolio stets über verschiedene Laufzeiten diversifiziert. Die aktuelle Duration der Hypothekarschulden beträgt 4.5 Jahre. 9% sind LIBOR-Hypotheken, 30% Hypotheken mit Laufzeiten unter 2 Jahren und 18% sind Festhypotheken zwischen 2-4 Jahren. Mit 43% Festhypotheken, die bis zu 11 Jahre laufen, ist das Kreditportfolio zurzeit gut gegen einen kurzfristigen, heftigen Zinsanstieg abgesichert. Die durchschnittlichen Zinskosten aller Hypotheken betragen 2.13% p/a.

### 3.5 Bewertung des Immobilienportfolios

Während börsenkotierte Gesellschaften, die nach Swiss GAAP FER bilanzieren, ihre Liegenschaften für die Geschäftsabschlüsse laufend neu bewerten, hat sich die ImmoMentum AG für ein anderes Bilanzierungsmodell entschieden. Die Gesellschaft verzichtet bewusst auf laufende, jährlich wiederkehrende Immobilienbewertungen durch externe Schätzer. Dadurch können zu Gunsten der Aktionäre Kosten eingespart werden. Die einzelnen Liegenschaften werden zu Anschaffungswerten in die Bilanz aufgenommen. Da die Swiss GAAP FER-Rechnungslegung bei diesem Modell zwingend jährliche Abschreibungen vorschreibt, werden alle Objekte jährlich linear mit 1.5% abgeschrieben. Bei Totalanierungen, wo die Mieten angepasst werden können, und bei wertvermehrenden Renovationen werden die Investitionen ganz oder teilweise aktiviert.

Anderswertige Immobilienaufwertungen haben noch nie stattgefunden. Da sich viele Immobilien schon über mehrere Jahre im Portfolio der ImmoMentum AG befinden, sind sie in der Bilanz teilweise mit Werten aufgeführt, die massiv unter den Gestehungswerten oder unter den heute üblichen Marktwerten liegen.

### **3.6 NAV-Berechnung (innerer Wert pro Aktie)**

Aufgrund der Richtlinien von Swiss GAAP FER werden die Immobilien in der Bilanz zu Anschaffungskosten bewertet, unter Berücksichtigung der planmässigen Abschreibungen. Der bilanzierte Wert liegt somit unter dem Anschaffungswert der Immobilien, was im aktuellen Marktumfeld nicht der Realität entspricht.

Um den Aktionären laufend eine Vorstellung über den indikativen, aktuellen Wert ihrer Beteiligung zu geben, publiziert die Gesellschaft in ihrem ordentlichen Geschäftsabschluss (einmal pro Jahr) und auf ihrer Homepage [www.immomentum.ch](http://www.immomentum.ch) (einmal pro Monat) den inneren Wert der ImmoMentum-Aktien (Net-Asset-Value / NAV), der auf den Anschaffungskosten der Immobilien basiert. Der im Geschäftsbericht 2012 ausgewiesene Net-Asset-Value (NAV) pro Aktie von CHF 1'873.93 widerspiegelt den steuerbereinigten, inneren Wert der Gesellschaft, basierend auf dem Portfoliowert zu Anschaffungskosten ohne Abschreibungen. Er errechnet sich aus den Aktiven abzüglich des Fremdkapitals, was dem Eigenkapital der Gesellschaft gemäss Bilanz entspricht. Zum Eigenkapital werden die kumulierten planmässigen Immobilienabschreibungen seit Firmengründung dazugerechnet und die latenten Steuern auf den planmässigen Immobilienabschreibungen abgezogen, was den inneren Wert der Firma ergibt. Dividiert man diesen Wert durch die Anzahl Aktien im Publikum, erhält man den NAV pro Aktie. Er repräsentiert einen fairen Wert des Unternehmens, der bei einem Verkauf erzielt werden sollte.

Nebst einer vorsichtigen Bewertung der Immobilien wird bei der NAV-Berechnung vor allem auf die Handhabung der steuerrelevanten Faktoren grossen Wert gelegt. Zudem werden alle zukünftigen Steuerbelastungen berücksichtigt. So werden die Ertrags- und Kapitalsteuern entsprechend den Steuersätzen der Standortkantone der einzelnen Liegenschaften vom Gewinn abgezogen. Ebenfalls werden latente Steuern berücksichtigt, die sich aufgrund der handelsrechtlichen Abschreibungen kumulieren, da diese bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaften in Form der wiedereingebrachten Abschreibungen den Ertragssteuern unterliegen. All diese latenten Steuern, die bei einem späteren Verkauf der Liegenschaften möglicherweise fällig werden, sind in der NAV-Berechnung berücksichtigt.

Für Grundstückgewinnsteuern werden Rückstellungen für verkaufte Objekte vorgenommen. Für die Renditeliegenschaften sind in der NAV-Berechnung keine Rückstellungen erforderlich, da alle Immobilien zu Anschaffungskosten bilanziert sind und bis dato keine Aufwertungen vorgenommen wurden. Sollte dies zu einem späteren Zeitpunkt der Fall sein, werden diese Steuern in der Berechnung des inneren Wertes ebenfalls berücksichtigt, sodass der ausgewiesene Wert der ImmoMentum AG zu jedem Bewertungszeitpunkt dem steuerbereinigten, fairen Wert entspricht.

Für die Aktionäre und zukünftige Investoren der ImmoMentum AG ist es wichtig zu wissen, dass die Gesellschaft seit ihrer Gründung noch nie eine Liegenschaft aufgewertet hat. Es wurden lediglich wertvermehrnde Investitionen aktiviert.

## 4. Jahresrechnung 2012

### Bilanz Swiss GAAP FER per 31.12.2012

<b>AKTIVEN</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2012 CHF</b>	<b>31.12.2011 CHF</b>
Flüssige Mittel	1	3'504'327	1'461'261
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	174'720	200'501
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	1'427	55'606
Liegenschaften Handelsobjekte	4	1'851'000	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	1'403'519	1'242'639
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>6'934'993</b>	<b>2'960'007</b>
Liegenschaften	4	196'550'000	200'857'000
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>196'550'000</b>	<b>200'857'000</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>6</b>	<b>203'484'993</b>	<b>203'817'007</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- Dritte	7	915'966	1'016'794
- Nahestehende		211'939	439'730
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
- Dritte	8	4'241'599	5'731'230
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	1'892'394	1'986'267
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>7'261'898</b>	<b>9'174'021</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	145'445'500	146'213'750
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>145'445'500</b>	<b>146'213'750</b>
Aktienkapital		33'300'000	33'300'000
Kapitalreserven		9'643'480	9'640'876
Eigene Aktien		-274'190	-26'850
Gewinnreserven		8'108'305	5'515'210
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>11</b>	<b>50'777'595</b>	<b>48'429'236</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>203'484'993</b>	<b>203'817'007</b>

## Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Anhang	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften		13'166'221	12'746'016
<b>Nettoertrag</b>		<b>13'166'221</b>	<b>12'746'016</b>
Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften	12	-1'325'459	-1'262'646
Verwaltungsaufwand Liegenschaften	13	-575'510	-570'356
Übriger Liegenschaftsaufwand	14	-180'439	-174'159
Baurechtszinsen		-530'561	-535'669
Hypothekarzinsen		-3'583'701	-3'575'520
<b>Total direkter Liegenschaftsaufwand</b>		<b>-6'195'670</b>	<b>-6'118'350</b>
<b>Erfolg aus Vermietungsgeschäft</b>		<b>6'970'551</b>	<b>6'627'666</b>
Verkaufserfolg Liegenschaften		4'860'000	5'724'800
Anlagekosten Liegenschaften		-3'872'000	-5'120'000
Verkaufsaufwand Liegenschaften		-25'405	-92'299
<b>Total direkter Verkaufserlös</b>		<b>962'595</b>	<b>512'501</b>
<b>Bruttogewinn</b>		<b>7'933'146</b>	<b>7'140'167</b>
Personalaufwand		-54'579	-59'226
Betriebsaufwand	15	-1'218'813	-1'194'512
Kapitalsteuern		-234'011	-349'878
<b>EBITDA</b>		<b>6'425'743</b>	<b>5'536'551</b>
Abschreibungen		-3'227'629	-3'162'955
<b>EBIT</b>		<b>3'198'114</b>	<b>2'373'596</b>
Finanzerfolg	16	-109'811	-166'012
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>		<b>3'088'303</b>	<b>2'207'584</b>
Ertragssteuern	17	-495'208	-357'973
<b>Jahresgewinn</b>		<b>2'593'095</b>	<b>1'849'611</b>

## Mittelflussrechnung Swiss GAAP FER

	Anhang	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
Jahresgewinn		2'593'095	1'849'611
Abschreibungen		3'227'629	3'162'955
Gewinn aus Verkauf Liegenschaften		-988'000	-604'800
Veränderung Forderungen		25'781	-102'051
Veränderung sonstige Forderungen		54'179	1'053'810
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen		-160'880	998'365
Veränderung Verbindlichkeiten		-328'619	-256'083
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		-93'873	-199'560
<b>A Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>4'329'312</b>	<b>5'902'247</b>
Investitionen Sachanlagen	4	-4'643'629	-20'954'954
Devestitionen Sachanlagen	4	4'860'000	5'724'800
<b>B Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>216'371</b>	<b>-15'230'154</b>
Kosten genehmigte Kapitalerhöhung		-2'666	0
Kauf eigene Aktien		-663'419	-915'901
Verkauf eigene Aktien		421'350	1'116'704
Investitionen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		2'134'110	5'458'101
Devestitionen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		-3'623'742	-5'083'349
Investitionen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		500'000	0
Devestitionen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		-500'000	0
Investitionen langfristige Finanzverbindlichkeiten		6'107'500	14'235'000
Devestitionen langfristige Finanzverbindlichkeiten		-6'875'750	-6'669'500
<b>C Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-2'502'617</b>	<b>8'141'055</b>
<b>D Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>2'043'066</b>	<b>-1'186'852</b>
<b>E Geldmittelnachweis</b>			
Bestand flüssige Mittel per 1. Januar		1'461'261	2'648'113
Bestand flüssige Mittel per 31. Dezember		3'504'327	1'461'261
<b>Total Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>2'043'066</b>	<b>-1'186'852</b>

## Eigenkapitalnachweis Swiss GAAP FER

	Gesellschafts- kapital	Kapitalreser- ven (Agio)	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total
<b>Eigenkapital per 1. Jan. 2011</b>	<b>33'300'000</b>	<b>9'628'236</b>	<b>-215'000</b>	<b>3'665'599</b>	<b>46'378'835</b>
Erwerb und Veräusserung eigener Aktien (abzüglich latenter Steuern)	–	12'640	188'150	–	200'790
Jahresgewinn	–	–	–	1'849'611	1'849'611
<b>Eigenkapital per 31. Dez. 2011</b>	<b>33'300'000</b>	<b>9'640'876</b>	<b>-26'850</b>	<b>5'515'210</b>	<b>48'429'236</b>
Transaktionskosten Kapitalerhöhung (abzüglich latenter Steuern)	–	-2'666	–	–	-2'666
Erwerb und Veräusserung eigener Aktien (abzüglich latenter Steuern)	–	5'270	-247'340	–	-242'070
Jahresgewinn	–	–	–	2'593'095	2'593'095
<b>Eigenkapital per 31. Dez. 2012</b>	<b>33'300'000</b>	<b>9'643'480</b>	<b>-274'190</b>	<b>8'108'305</b>	<b>50'777'595</b>

## Anhang und Erläuterungen Swiss GAAP FER

### TÄTIGKEIT

Die ImmoMentum AG ist eine Immobiliengesellschaft mit Firmensitz in Buochs, Nidwalden. Sie wurde 2004 gegründet und ist seit April 2008 unter dem Börsencode IMMN (Valorenummer 1924 492) an der BX Berne eXchange ([www.berne-x.com](http://www.berne-x.com)) kotiert. Das Unternehmen bietet privaten und institutionellen Anlegern eine individuelle und kostengünstige Möglichkeit, ihr Kapital indirekt in Schweizer Immobilien anzulegen und damit nachhaltige Erträge zu erwirtschaften. Die ImmoMentum AG besitzt heute 30 eigene Immobilienobjekte mit einem Anschaffungswert von rund CHF 213 Mio.

### GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Die vorliegende Jahresrechnung 2012 der ImmoMentum AG wurde in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Swiss GAAP FER (Fachempfehlung zur Rechnungslegung in der Schweiz) erstellt.

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

#### Allgemeines

Die Bilanzierung erfolgt aufgrund der Anschaffungswerte bzw. Herstellungskosten.

#### Flüssige Mittel

Kasse und Bankguthaben werden zum Nominalwert bilanziert.

#### Forderungen

Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen für das Delkrederisiko ausgewiesen. Für zweifelhafte Forderungen werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

#### Handelsobjekte

Liegenschaften, deren Verkauf innert Jahresfrist höchstwahrscheinlich ist, werden unter Handelsobjekte im Umlaufvermögen ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zum tieferen Wert aus Buchwert respektive erwartetem Verkaufspreis abzüglich Veräusserungskosten.

#### Liegenschaften

Die Liegenschaften werden unter Berücksichtigung der kumulierten planmässigen Abschreibungen zu Anschaffungskosten oder zu Herstellungskosten erfasst. Die planmässigen Abschreibungen erfolgen linear vom Anschaffungswert und betragen für:

- |                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| – Grundstücke mit Bauten | 1.5 % jährlich                    |
| – 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 und passive Rechnungsabgrenzungen

Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert ausgewiesen. Die Abgrenzungen Steuern beinhalten die erwarteten Gewinn- und Kapitalsteuern und Grundstückgewinnsteuern.

## Anhang und Erläuterungen Swiss GAAP FER

### Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

### Eigene Aktien

Eigene Aktien werden als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Der Gewinn aus dem Handel mit eigenen Aktien wird über die Kapitalreserven erfasst.

### Hypothekarzinsen

Fremdkapital, das zur Finanzierung von konkreten Bau- oder Grossrenovationsprojekten aufgenommen wurde respektive dessen Zinsen, werden während der Bau- oder Renovationszeit aktiviert.

### Steuern

Der Steueraufwand beinhaltet die laufenden und latenten Ertragssteuern. Die Steuern werden erfolgswirksam verbucht mit Ausnahme von Ertragssteuern auf direkt im Eigenkapital erfassten Transaktionen.

Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen, Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

Die Minimalsteuer in gewissen Kantonen wird als Kapitalsteuer behandelt und ausgewiesen.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

### 1. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Guthaben auf Sicht bei verschiedenen Banken und einen Kassenbestand von CHF 5'461 für laufend anfallende Bargeldauslagen.

### 2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Liegenschaften	45'748	27'399
Mieterausstände	252'972	273'102
Delkredere auf Mieterausstände	-124'000	-100'000
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>174'720</b>	<b>200'501</b>

### 3. Sonstige kurzfristige Forderungen

	31.12.2012	31.12.2011
Anzahlung für Landkauf	0	50'000
Guthaben ausseramtliche Abrechnung Verkauf Liegenschaft	0	3'339
Guthaben Verrechnungssteuer	844	1'579
WIR-Guthaben	583	688
<b>Total sonstige kurzfristige Forderungen</b>	<b>1'427</b>	<b>55'606</b>



## Anhang und Erläuterungen Swiss GAAP FER

### 4. Liegenschaften

	Wohnliegen- schaften	Gewerbelie- genschaften	Handels- objekte	Bauland	Total
<b>Nettobuchwert 1. Januar 2011</b>	<b>165'206'000</b>	<b>22'556'000</b>	<b>–</b>	<b>423'000</b>	<b>188'185'000</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>					
Stand 1. Januar 2011	173'490'531	23'224'260	–	423'487	197'138'278
Zugänge	20'954'954	–	–	–	20'954'954
Abgänge	-5'533'674	–	–	–	-5'533'674
Reklassifikationen	423'191	–	–	-423'191	–
Stand 31. Dezember 2011	189'335'002	23'224'260	–	296	212'559'558
<b>Kumulierte planmässige Abschreibungen</b>					
Stand 1. Januar 2011	-8'284'531	-668'260	–	-487	-8'953'278
Planmässige Abschreibungen	-2'814'954	-348'000	–	–	-3'162'954
Wertbeeinträchtigungen	–	–	–	–	–
Abgänge	413'674	–	–	–	413'674
Reklassifikationen	-191	–	–	191	–
Stand 31. Dezember 2011	-10'686'002	-1'016'260	–	-296	-11'702'558
<b>Nettobuchwerte</b>					
<b>31. Dezember 2011</b>	<b>178'649'000</b>	<b>22'208'000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>200'857'000</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>					
Stand 1. Januar 2012	189'335'002	23'224'260	–	296	212'559'558
Zugänge	4'065'018	–	–	578'611	4'643'629
Abgänge	-4'245'262	–	–	–	-4'245'262
Reklassifikationen	-1'907'692	–	1'907'692	–	–
Stand 31. Dezember 2012	187'247'066	23'224'260	1'907'692	578'907	212'957'925
<b>Kumulierte planmässige Abschreibungen</b>					
Stand 1. Januar 2012	-10'686'002	-1'016'260	–	-296	-11'702'558
Planmässige Abschreibungen	-2'851'018	-348'000	-28'000	-611	-3'227'629
Wertbeeinträchtigungen	–	–	–	–	–
Abgänge	373'262	–	–	–	373'262
Reklassifikationen	28'692	–	-28'692	–	–
Stand 31. Dezember 2012	-13'135'066	-1'364'260	-56'692	-907	-14'556'925
<b>Nettobuchwerte</b>					
<b>31. Dezember 2012</b>	<b>174'112'000</b>	<b>21'860'000</b>	<b>1'851'000</b>	<b>578'000</b>	<b>198'401'000</b>

Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt CHF 14'646 (Vorjahr CHF 106'306).

Per 31. Dezember 2012 besteht ein unterzeichneter Kaufvertrag für den Verkauf einer bestehenden Liegenschaft von CHF 2'150'000.

## Anhang und Erläuterungen Swiss GAAP FER

	31.12.2012	31.12.2011
<b>5. Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	1'026'706	890'481
Vorräte Öl	290'585	282'183
Allgemeine Rechnungsabgrenzungen	11'892	5'072
Rechnungsabgrenzungen Liegenschaften	74'336	64'903
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1'403'519</b>	<b>1'242'639</b>
<b>6. Aktiven allgemein</b>		
<b>Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen</b>		
Liegenschaften – Buchwert	196'550'000	200'857'000
Handelsobjekte – Buchwert	1'851'000	0
Flüssige Mittel auf Bankkonti	3'498'866	1'456'354
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
Liegenschaften	212'760'580	215'298'360
Handelsobjekte	1'087'600	0
<b>7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – Dritte</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3'302	100'676
Verbindlichkeiten Steuern	80'108	148'939
Verbindlichkeiten einzelner Liegenschaften	185'625	98'679
Mietzinsvorauszahlungen	646'931	668'500
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – Dritte</b>	<b>915'966</b>	<b>1'016'794</b>
<b>8. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten – Dritte</b>		
Banken-Kontokorrent, fester Vorschuss (durch Grundpfand gesichert)	1'500'000	0
Banken-Hypotheken (Amortisationen innerhalb 1 Jahr)	2'712'000	2'727'000
Verbindlichkeiten MwSt	4'518	4'230
Anzahlung Verkauf Liegenschaft	20'000	0
Schuld ausseramtliche Abrechnung Verkauf Liegenschaft	5'081	0
Darlehen	0	3'000'000
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten – Dritte</b>	<b>4'241'599</b>	<b>5'731'230</b>
<b>9. Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Akonto Mieter Heiz- und Nebenkosten	1'042'384	973'854
Abgrenzungen Steuern	700'000	675'000
Allgemeine Rechnungsabgrenzungen	53'633	168'859
Rechnungsabgrenzungen Liegenschaften	96'377	168'554
<b>Total passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1'892'394</b>	<b>1'986'267</b>

## Anhang und Erläuterungen Swiss GAAP FER

### 10. Langfristige Finanzverbindlichkeiten (Hypotheiken)

	31.12.2012	31.12.2011
Hypotheiken bei Banken	145'445'500	146'213'750
<b>Total</b>	<b>145'445'500</b>	<b>146'213'750</b>

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stellen die Hypothekarschulden per Bilanzstichtag dar. Es handelt sich ausschliesslich um Bankdarlehen, welche durch Grundpfand gesichert sind. Das Hypothekar-Portfolio besteht zum Bilanzstichtag aus variablen Hypotheiken und Festhypotheiken mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Kreditfälligkeit	31.12.2012		31.12.2011	
		in %		in %
unter 2 Jahren	47'203'000	33%	54'515'000	37%
2 bis 4 Jahre	42'787'500	29%	60'066'250	41%
> 4 Jahre	55'455'000	38%	31'632'500	22%
<b>Total</b>	<b>145'445'500</b>	<b>100%</b>	<b>146'213'750</b>	<b>100%</b>

Rund 33 % sind Libor- und feste Hypotheiken mit Laufzeiten unter 2 Jahren. Die Zinssätze für die Libor-Hypotheiken und die kurzfristigen festen Hypotheiken liegen je nach Bank zwischen 0.71 % und 3.73 %. 29 % sind Festhypotheiken mit Restlaufzeiten von 2 bis 4 Jahren; 38 % des Hypothekar-Portfolios bestehen aus mittel- und langfristigen Festhypotheiken mit Laufzeiten von 4 bis 12 Jahren. Die Zinssätze der Festhypotheiken variieren zwischen 1.61 % und 3.65 %.

### 11. Eigenkapital

Das Aktienkapital beträgt CHF 33'300'000 und ist eingeteilt in 33'300 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1'000. Es ist vollumfänglich einbezahlt.

Die statutarischen oder gesetzlichen Reserven betragen inklusive Reserven für eigene Aktien CHF 10'078'181 (Vorjahr CHF 9'736'841). Die nicht ausschüttbaren Reserven belaufen sich auf CHF 543'490 (Vorjahr CHF 202'150).

Eigene Aktien	2012		2011	
	Anzahl	Durchschn. Preis	Anzahl	Durchschn. Preis
Anfangsbestand per 01.01.	15		125	
Erwerb eigene Aktien	351	1'887.51	507	1'804.38
Veräusserung eigene Aktien	-222	1'906.57	-617	1'817.76
<b>Endbestand per 31.12.</b>	<b>144</b>		<b>15</b>	

Die ImmoMentum AG verfügte am 31. Dezember 2012 über 144 eigene Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1'000 und einem Anschaffungswert von CHF 274'190 (Vorjahr per 31. Dezember 2011: 15 eigene Namenaktien, Anschaffungswert CHF 26'850). Es bestehen keinerlei Rückkaufs- oder andere Eventualverpflichtungen im Zusammenhang mit den eigenen Aktien.

### Beteiligung bedeutender Aktionäre

	31.12.2012	31.12.2011
Reichmuth & Co Investmentfonds AG	6.01%	6.88%
IFAG, Institutionelle Fondsleitung AG	3.02%	3.93%
<b>Gruppe Köchler</b>	<b>9.01%</b>	<b>9.00%</b>
Helmut Köchler	6.01%	0.00%
Corina Camenzind	1.00%	3.00%
Cécile Köchler	1.00%	3.00%
Michael Köchler	1.00%	3.00%

## Anhang und Erläuterungen Swiss GAAP FER

<b>Beteiligung bedeutender Aktionäre</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Gruppe Wehinger</b>	<b>3.66%</b>	<b>3.02%</b>
Dr. Urs Wehinger	2.22%	1.72%
Susanne Wehinger	1.26%	1.18%
Claudia Wehinger	0.09%	0.06%
Lukas Wehinger	0.09%	0.06%
<b>Beteiligung Verwaltungsräte</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Dr. Urs Wehinger (VR-Präsident)	2.22%	1.72%
Nahestehende Personen von Dr. Urs Wehinger	1.44%	1.30%
Robert Düring (VR-Mitglied)	1.77%	1.77%
Reiner Edelmann (VR-Mitglied, Delegierter)	0.53%	0.44%
<b>Genehmigte Kapitalerhöhungen</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	16'650'000	13'650'000

### 12. Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften

In der Position Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften werden die Umgebungs-, Unterhalts- und Leerstandskosten zusammengefasst.

### 13. Verwaltungsaufwand Liegenschaften

Im Verwaltungsaufwand sind die Honorare der Liegenschaftsverwalter, Vermietungskosten und die übrigen Verwaltungskosten enthalten.

### 14. Übriger Liegenschaftsaufwand

Hier werden vor allem die Gebäude- und Haftpflichtversicherungen aufgeführt sowie diverse Aufwendungen der Liegenschaften.

<b>15. Betriebsaufwand</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Allgemeiner Verwaltungsaufwand	145'411	137'006
Management & Performance Fees	734'641	745'558
Honorar Geschäftsführung	273'970	257'676
Werbeaufwand	56'254	47'441
Übriger Betriebsaufwand	8'537	6'831
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>1'218'813</b>	<b>1'194'512</b>

<b>16. Finanzerfolg</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Zinsaufwand Darlehen	-72'680	-115'861
Übriger Finanzaufwand	-39'704	-54'772
Zinsertrag flüssige Mittel und Darlehen	2'573	4'621
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>-109'811</b>	<b>-166'012</b>

## Anhang und Erläuterungen Swiss GAAP FER

### 17. Ertragssteuern

	2012	2011
Laufende Ertragssteuern	495'858	361'133
Latente Ertragssteuern	-650	-3'160
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>495'208</b>	<b>357'973</b>

Der Steuersatz für latente Ertragssteuern beträgt 20 % (Vorjahr 20 %).

### 18. Management

Die ImmoMentum AG hat keine Angestellten. Reiner Edelman ist als Delegierter des Verwaltungsrates für die operative Geschäftsführung verantwortlich. Diese umfasst das Finanz- und Zinsmanagement, das Management der externen Mandatsnehmer und die Berichterstattung sowie die Führung des Aktienregisters und die Investor-Relations. Der Geschäftsführer wird für seine Tätigkeit mit einem jährlichen Honorar von 0.4 Prozent entschädigt, berechnet auf dem inneren Wert (NAV) der Gesellschaft oder berechnet auf dem Wert der Gesellschaft, basierend auf dem ausgewiesenen Aktienkurs am jeweiligen Abrechnungstag.

Alle übrigen Tätigkeiten wurden im Auftragsverhältnis an Drittparteien delegiert, welche diese im Interesse der Gesellschaft und deren Aktionäre ausführen. Der Verwaltungsrat hat die Cadina AG auf Mandatsbasis mit dem Management des Immobilienportfolios der ImmoMentum AG beauftragt. Inhaber und Geschäftsführer der Cadina AG ist Robert Düring. Die Cadina AG verfügt über ein langjähriges Know-how mit Leistungsausweis und Referenzen im Management von Immobiliengesellschaften sowie in der Bautätigkeit und im Immobilienhandel. Die Hauptaufgabe der Cadina AG ist das Management des Immobilienportfolios im Rahmen der definierten Anlagestrategie. Daneben ist die Cadina AG als Portfolio-Manager auch für die Umbauten, die Erschliessungs- und die 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 Cadina AG erhält für das Portfolio-Management ein jährliches Honorar von 0.8 Prozent, 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 dem Portfolio-Manager ein Erfolgshonorar für das Portfolio-Management zu, wenn die Wertentwicklung der ImmoMentum AG besser ist als der vorgegebene Benchmark. Der Benchmark wird vom Verwaltungsrat für jedes Geschäftsjahr neu festgelegt.

Die Buchführung der Gesellschaft wurde auf Mandatsbasis an die Girsberger & Rüttsche Treuhand AG in Wilen TG delegiert. Dieses Mandat umfasst die Buchführung, die Kontrolle der einzelnen Liegenschaftsabschlüsse der externen Verwalter, die Steuerberechnungen und Steuerberatungen und die Erstellung der Halbjahres- und Jahresabschlüsse. Die Entschädigung erfolgt gemäss Zeitaufwand.

### 19. Vergütungen an den Verwaltungsrat und an nahestehende Personen

Zu den Transaktionen mit dem Verwaltungsrat und nahestehenden Personen zählen alle Zahlungen und Finanztransaktionen, welche den Verwaltungsrat und ihm nahestehende Personen betreffen. Darin inbegriffen sind Verwaltungsrats-honorare, Management- und Geschäftsführerhonorare und operative Geschäfte mit Gesellschaften, die den Mitgliedern im Verwaltungsrat nahestehen.

Mit dem Verwaltungsrat und ihm nahestehenden Personen wurden im Berichtsjahr nachfolgende Transaktionen ausgeführt. Diese beinhalten sämtliche Honorare für juristische Beratungsdienstleistungen, Management- und Geschäftsführerhonorare und Performancegebühren sowie Zahlungen für Immobiliensanierungen und Immobilientransaktionen mit der Firma Cadina AG, die sich im Besitz von Robert Düring befindet.

## Anhang und Erläuterungen Swiss GAAP FER

	2012	2011
Dr. Urs Wehinger (inkl. nahestehende Personen)		
Verwaltungsratshonorar	20'000	20'000
Anwaltshonorare	14'595	8'475
	<b>34'595</b>	<b>28'475</b>
Reiner Edelmann (inkl. nahestehende Personen)		
Verwaltungsratshonorar	15'000	15'000
Honorar Geschäftsführung	274'621	258'293
	<b>289'621</b>	<b>273'293</b>
Robert Düring (inkl. nahestehende Personen)		
Verwaltungsratshonorar	15'000	15'000
Management und Performance Fee an die Cadina AG	736'394	747'360
Generalunternehmerin Cadina AG bei Sanierungen und Renovationen von Liegenschaften	4'441'400	6'838'610
Totalunternehmerin Cadina AG bei Neubau Liegenschaft Bronschhofen	0	162'000
Totalunternehmerin Cadina AG bei Neubau Liegenschaft Aadorf	0	3'401'208
	<b>5'192'794</b>	<b>11'164'178</b>

Darlehen gewährt von der Cadina AG von CHF 500'000 zu 3 % vom 3. Januar 2012 bis 31. August 2012 und CHF 500'000 zu 1.95 % vom 1. September 2012 bis 31. Dezember 2012, Zins total 13'125.

### 20. Durchführung Risikobeurteilung

Die Gesellschaft verfügt über ein implementiertes Risikomanagement. Ausgehend von einer periodisch durchgeführten, systematischen Risikobeurteilung werden die für die Gesellschaft wesentlichen Risiken analysiert und auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und deren finanziellen Auswirkungen bewertet. Mit entsprechenden, vom Verwaltungsrat beschlossenen Massnahmen werden diese Risiken vermieden, vermindert oder überwältigt. Die selbst zu tragenden Risiken werden konsequent überwacht. Die letzte Risikobeurteilung durch den Verwaltungsrat wurde am 11. Juli 2012 vorgenommen. Aufgrund dieser Risikobeurteilung sind keine besonderen Rückstellungen und Wertberichtigungen in der vorliegenden Jahresrechnung erforderlich. Das Risikomanagement ist in einem Handbuch aktuell dokumentiert.

### 21. 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 2012 hätten.

Die Jahresrechnung 2012 wurde am 12. Februar 2013 vom Verwaltungsrat genehmigt.

## Bericht der Revisionsstelle

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



Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der ImmoMentum AG, Buochs, bestehend aus Bilanz (Seite 12), Erfolgsrechnung (Seite 13), Mittelflussrechnung (Seite 14), Eigenkapitalnachweis (Seite 15) und Anhang (Seiten 16 bis 23) für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Diese Jahresrechnung wurde gemäss Art. 5 Kotierungsreglement zusätzlich zur obligationenrechtlichen Jahresrechnung erstellt.

### **Verantwortung des Verwaltungsrates**

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### **Verantwortung der Revisionsstelle**

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten 12 bis 23) für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Swiss GAAP FER.

### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

OBT AG

Willi Holdener  
zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Christof Kessler  
zugelassener Revisionsexperte

Weinfelden, 12. Februar 2013

## 5. Halbjahresabschluss per 30. Juni 2013 (nicht revidiert)

### Bilanz Swiss GAAP FER per 30. Juni 2013

<b>AKTIVEN</b>	<b>Anhang</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>30.06.2012</b>
		CHF	CHF
Flüssige Mittel	1	1'687'963	2'340'996
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	144'504	133'930
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	713	3'021
Liegenschaften Handelsobjekte	4	1'837'000	2'533'000
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	1'963'865	2'317'006
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>5'634'045</b>	<b>7'327'953</b>
Liegenschaften	4	201'430'000	199'465'000
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>201'430'000</b>	<b>199'465'000</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>6</b>	<b>207'064'045</b>	<b>206'792'953</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- Dritte	7	823'271	809'847
- Nahestehende		276'117	228'082
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
- Dritte	8	2'788'631	4'784'452
- Nahestehende		0	500'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	2'239'200	2'282'659
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>6'127'219</b>	<b>8'605'040</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	149'042'000	148'969'000
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>149'042'000</b>	<b>148'969'000</b>
Aktienkapital		33'300'000	33'300'000
Kapitalreserven		9'650'666	9'640'327
Eigene Aktien		-230'170	-134'616
Gewinnreserven		9'174'330	6'413'202
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>11</b>	<b>51'894'826</b>	<b>49'218'913</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>207'064'045</b>	<b>206'792'953</b>



## Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER 1. Januar bis 30. Juni 2013

	Anhang	<u>30.06.2013</u> CHF	<u>30.06.2012</u> CHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften		6'548'928	6'600'692
<b>Nettoertrag</b>		<b>6'548'928</b>	<b>6'600'692</b>
Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften	12	-599'673	-569'798
Verwaltungsaufwand Liegenschaften	13	-275'345	-288'712
Übriger Liegenschaftsaufwand	14	-86'877	-91'472
Baurechtszinsen		-261'458	-265'280
Hypothekarzinsen		-1'629'512	-1'801'387
<b>Total direkter Liegenschaftsaufwand</b>		<b>-2'852'865</b>	<b>-3'016'649</b>
<b>Erfolg aus Vermietungsgeschäft</b>		<b>3'696'063</b>	<b>3'584'043</b>
Verkaufsaufwand Liegenschaften		-220	-5'175
<b>Total direkter Verkaufserlös</b>		<b>-220</b>	<b>-5'175</b>
<b>Bruttogewinn</b>		<b>3'695'843</b>	<b>3'578'868</b>
Personalaufwand		-35'590	-27'309
Betriebsaufwand	15	-638'114	-649'877
Kapitalsteuern		-77'662	-146'561
<b>EBITDA</b>		<b>2'944'477</b>	<b>2'755'121</b>
Abschreibungen		-1'629'455	-1'612'772
<b>EBIT</b>		<b>1'315'022</b>	<b>1'142'349</b>
Finanzerfolg	16	-18'375	-71'874
<b>Halbjahresgewinn vor Steuern</b>		<b>1'296'647</b>	<b>1'070'475</b>
Ertragssteuern	17	-230'622	-172'483
<b>Halbjahresgewinn</b>		<b>1'066'025</b>	<b>897'992</b>

## Mittelflussrechnung Swiss GAAP FER

	Anhang	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>
		CHF	CHF
Halbjahresgewinn		1'066'025	897'992
Abschreibungen		1'629'455	1'612'772
Veränderung Forderungen		30'216	66'571
Veränderung sonstige Forderungen		714	52'585
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen		-560'346	-1'074'366
Veränderung Verbindlichkeiten		-28'516	-418'595
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		346'806	296'392
<b>A Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b><u>2'484'354</u></b>	<b><u>1'433'351</u></b>
Investitionen Sachanlagen	4	<u>-6'495'455</u>	<u>-2'753'775</u>
<b>B Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b><u>-6'495'455</u></b>	<b><u>-2'753'775</u></b>
Kosten genehmigte Kapitalerhöhung		0	-2'670
Kauf eigene Aktien		-436'001	-312'371
Verkauf eigene Aktien		487'206	206'727
Investitionen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		68'056	2'068'902
Devestitionen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		-1'521'024	-2'515'679
Investitionen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		0	500'000
Devestitionen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		0	-500'000
Investitionen langfristige Finanzverbindlichkeiten		4'937'500	5'107'500
Devestitionen langfristige Finanzverbindlichkeiten		-1'341'000	-2'352'250
<b>C Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b><u>2'194'737</u></b>	<b><u>2'200'159</u></b>
<b>D Veränderung flüssige Mittel</b>		<b><u>-1'816'364</u></b>	<b><u>879'735</u></b>
<b>E Geldmittelnachweis</b>			
Bestand flüssige Mittel per 1. Januar		3'504'327	1'461'261
Bestand flüssige Mittel per 30. Juni		<u>1'687'963</u>	<u>2'340'996</u>
<b>Total Veränderung flüssige Mittel</b>		<b><u>-1'816'364</u></b>	<b><u>879'735</u></b>

## Eigenkapitalnachweis Swiss GAAP FER

	Gesellschafts- kapital	Kapitalreserven (Agio)	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total
<b>Eigenkapital per 1. Januar 2012</b>	<b>33'300'000</b>	<b>9'640'876</b>	<b>-26'850</b>	<b>5'515'210</b>	<b>48'429'236</b>
Transaktionskosten Kapitalerhöhung (abzüglich latenter Steuern)	-	-2'666	-	-	-2'666
Erwerb und Veräusserung eigener Aktien (abzüglich latenter Steuern)	-	5'270	-247'340	-	-242'070
Jahresgewinn	-	-	-	2'593'095	2'593'095
<b>Eigenkapital per 31. Dezember 2012</b>	<b>33'300'000</b>	<b>9'643'480</b>	<b>-274'190</b>	<b>8'108'305</b>	<b>50'777'595</b>
Erwerb und Veräusserung eigener Aktien (abzüglich latenter Steuern)	-	7'186	44'020	-	51'206
Halbjahresgewinn	-	-	-	1'066'024	1'066'024
<b>Eigenkapital per 30. Juni 2013</b>	<b>33'300'000</b>	<b>9'650'666</b>	<b>-230'170</b>	<b>9'174'329</b>	<b>51'894'825</b>

## Anhang Swiss GAAP FER per 30. Juni 2013

### TÄTIGKEIT

Die ImmoMentum AG ist eine Immobiliengesellschaft mit Firmensitz in Aadorf, Thurgau. Sie wurde 2004 gegründet und ist seit April 2008 unter dem Börsencode IMMN (Valorennummer 1924 492) an der BX Berne eXchange (www.berne-x.com) kotiert. Das Unternehmen bietet privaten und institutionellen Anlegern eine individuelle und kostengünstige Möglichkeit, ihr Kapital indirekt in Schweizer Immobilien anzulegen und damit nachhaltige Erträge zu erwirtschaften. Die ImmoMentum AG besitzt heute 31 eigene Immobilienobjekte mit einem Anschaffungswert von über CHF 219 Mio.

### GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Der vorliegende Halbjahresabschluss per 30. Juni 2013 der ImmoMentum AG wurde in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Swiss GAAP FER (Fachempfehlung zur Rechnungslegung in der Schweiz) erstellt.

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

#### Allgemeines

Die Bilanzierung erfolgt aufgrund der Anschaffungswerte bzw. Herstellungskosten.

#### 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.

#### Handelsobjekte

Liegenschaften, deren Verkauf innert Jahresfrist höchstwahrscheinlich ist, werden unter Handelsobjekte im Umlaufvermögen ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zum tieferen Wert aus Buchwert respektive erwartetem Verkaufspreis abzüglich Veräusserungskosten.

#### Liegenschaften

Die Liegenschaften werden unter Berücksichtigung der kumulierten planmässigen Abschreibungen zu Anschaffungskosten oder zu Herstellungskosten erfasst. Die planmässigen Abschreibungen erfolgen linear vom Anschaffungswert und betragen für

- Grundstücke mit Bauten: *1.5% jährlich*
- 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 und passive Rechnungsabgrenzungen

Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert ausgewiesen. Die Abgrenzungen Steuern beinhalten die erwarteten Gewinn- und Kapitalsteuern und Grundstückgewinnsteuern.

#### Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

#### Eigene Aktien

Eigene Aktien werden als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Der Gewinn aus dem Handel mit eigenen Aktien wird über die Kapitalreserven erfasst.

#### Hypothekarzinsen

Fremdkapital, das zur Finanzierung von konkreten Bau- oder Grossrenovationsprojekten aufgenommen wurde respektive dessen Zinsen, werden während der Bau- oder Renovationszeit aktiviert.

#### Steuern

Der Steueraufwand beinhaltet die laufenden und latenten Ertragssteuern. Die Steuern werden erfolgswirksam verbucht mit Ausnahme von Ertragssteuern auf direkt im Eigenkapital erfassten Transaktionen.

Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen, Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

Die Minimalsteuer in gewissen Kantonen wird als Kapitalsteuer behandelt und ausgewiesen.

## Anhang und Erläuterungen Swiss GAAP FER per 30. Juni 2013

### ERLÄUTERUNGEN ZUM HALBJAHRESABSCHLUSS

#### 1. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Guthaben auf Sicht bei verschiedenen Banken und einen Kassenbestand von CHF 6'627 für laufend anfallende Bargeldauslagen.

#### 2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	30.06.2013	30.06.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende	0	9'000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Liegenschaften	40'348	21'368
Mieterausstände	239'156	208'562
Delkredere auf Mieterausstände	-135'000	-105'000
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>144'504</b>	<b>133'930</b>

#### 3. Sonstige kurzfristige Forderungen

	30.06.2013	30.06.2012
Guthaben ausseramtliche Abrechnung Verkauf Liegenschaft	0	1'944
Guthaben Verrechnungssteuer	164	424
WIR-Guthaben	549	653
<b>Total sonstige kurzfristige Forderungen</b>	<b>713</b>	<b>3'021</b>

## Anhang Swiss GAAP FER per 30. Juni 2013

## 4. Liegenschaften

	Wohnliegen- schaften	Gewerbelie- genschaften	Handels- objekte	Bauland	Total
<b>Nettobuchwert 1. Januar 2012</b>	<b>178'649'000</b>	<b>22'208'000</b>	-	-	<b>200'857'000</b>
Anschaffungs-/Herstellungskosten					
Stand 1. Januar 2012	189'335'002	23'224'260	-	296	<b>212'559'558</b>
Zugänge	4'065'018	-	-	578'611	<b>4'643'629</b>
Abgänge	-4'245'262	-	-	-	<b>-4'245'262</b>
Reklassifikationen	-1'907'692	-	1'907'692	-	-
Stand 31. Dezember 2012	187'247'066	23'224'260	1'907'692	578'907	<b>212'957'925</b>
Kumulierte planmässige Abschreibungen					
Stand 1. Januar 2012	-10'686'002	-1'016'260	-	-296	<b>-11'702'558</b>
Planmässige Abschreibungen	-2'851'018	-348'000	-28'000	-611	<b>-3'227'629</b>
Wertbeeinträchtigungen	-	-	-	-	-
Abgänge	373'262	-	-	-	<b>373'262</b>
Reklassifikationen	28'692	-	-28'692	-	-
Stand 31. Dezember 2012	-13'135'066	-1'364'260	-56'692	-907	<b>-14'556'925</b>
<b>Nettobuchwerte</b>					
<b>31. Dezember 2012</b>	<b>174'112'000</b>	<b>21'860'000</b>	<b>1'851'000</b>	<b>578'000</b>	<b>198'401'000</b>
Anschaffungs-/Herstellungskosten					
Stand 1. Januar 2013	187'247'066	23'224'260	1'907'692	578'907	<b>212'957'925</b>
Zugänge	6'175'455	320'000	-	-	<b>6'495'455</b>
Abgänge	-	-	-	-	-
Reklassifikationen	578'907	-	-	-578'907	-
Stand 30. Juni 2013	194'001'428	23'544'260	1'907'692	-	<b>219'453'380</b>
Kumulierte planmässige Abschreibungen					
Stand 1. Januar 2013	-13'135'066	-1'364'260	-56'692	-907	<b>-14'556'925</b>
Planmässige Abschreibungen	-1'439'455	-176'000	-14'000	-	<b>-1'629'455</b>
Wertbeeinträchtigungen	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-	-
Reklassifikationen	-907	-	-	907	-
Stand 30. Juni 2013	-14'575'428	-1'540'260	-70'692	-	<b>-16'186'380</b>
<b>Nettobuchwerte</b>					
<b>30. Juni 2013</b>	<b>179'426'000</b>	<b>22'004'000</b>	<b>1'837'000</b>	-	<b>203'267'000</b>

Es bestehen keine aktivierten Zinsaufwendungen (Vorjahr CHF 11'636).

Per 30. Juni 2013 besteht ein unterzeichneter Vertrag für den Verkauf einer bestehenden Liegenschaft von CHF 2'150'000.

## Anhang Swiss GAAP FER per 30. Juni 2013

### 5. Aktive Rechnungsabgrenzungen

	30.06.2013	30.06.2012
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	1'555'581	1'602'950
Vorräte Öl	235'674	268'466
Allgemeine Rechnungsabgrenzungen	46'158	306'420
Rechnungsabgrenzungen Liegenschaften	126'452	139'170
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1'963'865</b>	<b>2'317'006</b>

### 6. Aktiven allgemein

#### Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

	30.06.2013	30.06.2012
Liegenschaften – Buchwert	201'430'000	199'465'000
Handelsobjekte – Buchwert	1'837'000	2'533'000
Flüssige Mittel auf Bankkonti	1'687'963	2'340'996

#### Brandversicherungswerte der Sachanlagen

	30.06.2013	30.06.2012
Liegenschaften	220'085'852	213'410'483
Handelsobjekte	1'087'600	2'889'700

### 7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – Dritte

	30.06.2013	30.06.2012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3'011	3'489
Verbindlichkeiten Steuern	38'615	7'266
Verbindlichkeiten einzelner Liegenschaften	91'140	87'912
Mietzinsvorauszahlungen	690'506	711'180
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - Dritte</b>	<b>823'272</b>	<b>809'847</b>

## Anhang Swiss GAAP FER per 30. Juni 2013

### 8. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten – Dritte

	30.06.2013	30.06.2012
Banken-Kontokorrent, fester Vorschuss (durch Grundpfand gesichert)	0	1'500'000
Banken-Hypotheken (Amortisationen innerhalb 1 Jahr)	2'762'000	2'727'000
Verbindlichkeiten MwSt	6'631	7'452
Anzahlung Verkauf Liegenschaft	20'000	50'000
Darlehen	0	500'000
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten - Dritte</b>	<b>2'788'631</b>	<b>4'784'452</b>

### 9. Passive Rechnungsabgrenzungen

	30.06.2013	30.06.2012
Akonto Mieter Heiz- und Nebenkosten	1'352'278	1'369'249
Abgrenzungen Steuern	721'000	676'800
Allgemeine Rechnungsabgrenzungen	36'788	68'936
Rechnungsabgrenzungen Liegenschaften	129'134	167'674
<b>Total passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>2'239'200</b>	<b>2'282'659</b>



## Anhang Swiss GAAP FER per 30. Juni 2013

### 10. Langfristige Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken)

	30.06.2013	30.06.2012
Hypotheken bei Banken	149'042'000	148'969'000
<b>Total</b>	<b>149'042'000</b>	<b>148'969'000</b>

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stellen die Hypothekarschulden per Bilanzstichtag dar. Es handelt sich ausschliesslich um Bankdarlehen, welche durch Grundpfand gesichert sind. Das Hypothekar-Portfolio besteht zum Bilanzstichtag aus variablen Hypotheken und Festhypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Kreditfälligkeit	30.06.2013		30.06.2012	
		in %		in %
unter 2 Jahren	56'969'750	38%	44'778'750	30%
2 bis 4 Jahre	24'504'750	17%	47'432'750	32%
> 4 Jahre	67'567'500	45%	56'757'500	38%
<b>Total</b>	<b>149'042'000</b>	<b>100%</b>	<b>148'969'000</b>	<b>100%</b>

Rund 38% sind Libor- und feste Hypotheken mit Laufzeiten unter 2 Jahren. Die Zinssätze für die Libor-Hypotheken und die kurzfristigen festen Hypotheken liegen je nach Bank zwischen 0.6% und 3.6%. 17% sind Festhypotheken mit Restlaufzeiten von 2 bis 4 Jahren; 45% des Hypothekar-Portfolios bestehen aus mittel- und langfristigen Festhypotheken mit Laufzeiten von 4 bis 10 Jahren. Die Zinssätze der Festhypotheken variieren zwischen 1.61% und 3.65%.

## Anhang Swiss GAAP FER per 30. Juni 2013

### 11. Eigenkapital

Das Aktienkapital beträgt CHF 33'300'000.– und ist eingeteilt in 33'300 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1'000.–. Es ist vollumfänglich einbezahlt.

Die statutarischen oder gesetzlichen Reserven betragen inklusive Reserven für eigene Aktien CHF 10'164'161 (Vorjahr CHF 9'938'607). Die nicht ausschüttbaren Reserven belaufen sich auf CHF 629'470 (Vorjahr CHF 403'916).

#### Eigene Aktien

	2013		2012	
	Anzahl	Durchschn. Preis	Anzahl	Durchschn. Preis
Anfangsbestand per 01.01.	144		15	
Erwerb eigene Aktien	221	1'970.36	167	1'868.06
Veräusserung eigene Aktien	-250	1'958.44	-110	1'886.67
<b>Endbestand per 30.06.</b>	<b>115</b>		<b>72</b>	

Die ImmoMentum AG verfügte am 30. Juni 2013 über 115 eigene Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1'000.– und einem Anschaffungswert von CHF 230'170.– (Vorjahr per 30. Juni 2012: 72 eigene Namenaktien, Anschaffungswert CHF 134'616.–).

Es bestehen keinerlei Rückkaufs- oder andere Eventualverpflichtungen im Zusammenhang mit den eigenen Aktien.

#### Beteiligung bedeutender Aktionäre

	30.06.2013	30.06.2012
Reichmuth & Co Investmentfonds AG	4.26%	6.88%
IFAG, Institutionelle Fondsleitung AG	2.16%	3.81%
<b>Gruppe Köchler</b>	<b>9.01%</b>	<b>9.01%</b>
Köchler Helmut	6.01%	0.00%
Camenzind Corina	1.00%	7.01%
Köchler Cécile	1.00%	1.00%
Köchler Michael	1.00%	1.00%
<b>Gruppe Wehinger</b>	<b>3.30%</b>	<b>3.14%</b>
Wehinger Dr. Urs	1.86%	1.81%
Wehinger Susanne	1.26%	1.21%
Wehinger Claudia	0.09%	0.06%
Wehinger Lukas	0.09%	0.06%

## Anhang Swiss GAAP FER per 30. Juni 2013

### Beteiligung Verwaltungsräte

	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>
Dr. Urs Wehinger (VR-Präsident)	1.86%	1.81%
Nahestehende Personen von Dr. Urs Wehinger	1.44%	1.33%
Robert Düring (VR-Mitglied)	1.77%	1.77%
Nahestehende Personen von Robert Düring	0.32%	
Reiner Edelmann (VR-Mitglied, Delegierter)	0.71%	0.53%

### Genehmigte Kapitalerhöhungen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	16'650'000	16'650'000

### 12. Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften

In der Position Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften werden die Umgebungs-, Unterhalts- und Leerstandskosten zusammengefasst.

### 13. Verwaltungsaufwand Liegenschaften

Im Verwaltungsaufwand sind die Honorare der Liegenschaftsverwalter, Vermietungskosten und die übrigen Verwaltungskosten enthalten.

### 14. Übriger Liegenschaftsaufwand

Hier werden vor allem die Gebäude- und Haftpflichtversicherungen aufgeführt sowie diverse Aufwendungen der Liegenschaften.

### 15. Betriebsaufwand

	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>
Allgemeiner Verwaltungsaufwand	79'753	77'841
Management & Performance Fees	377'262	402'257
Honorar Geschäftsführung	141'069	135'387
Werbeaufwand	32'906	31'858
Übriger Betriebsaufwand	7'124	2'534
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>638'114</b>	<b>649'877</b>

## Anhang Swiss GAAP FER per 30. Juni 2013

### 16. Finanzerfolg

	30.06.2013	30.06.2012
Zinsaufwand Darlehen	0	-62'032
Übriger Finanzaufwand	-18'844	-11'059
Zinsertrag flüssige Mittel und Darlehen	469	1'217
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>-18'375</b>	<b>-71'874</b>

### 17. Ertragssteuern

	30.06.2013	30.06.2012
Laufende Ertragssteuern	232'418	172'345
Latente Ertragssteuern	-1'796	138
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>230'622</b>	<b>172'483</b>

Der Steuersatz für latente Ertragssteuern beträgt 20% (Vorjahr 20%).

## Anhang Swiss GAAP FER per 30. Juni 2013

### 18. Management

Die ImmoMentum AG hat keine Angestellten. Reiner Edelman ist als Delegierter des Verwaltungsrates für die operative Geschäftsführung verantwortlich. Diese umfasst das Finanz- und Zinsmanagement, das Management der externen Mandatsnehmer und die Berichterstattung sowie die Führung des Aktienregisters und die Investor-Relations. Der Geschäftsführer wird für seine Tätigkeit mit einem jährlichen Honorar von 0.4 Prozent entschädigt, berechnet auf dem inneren Wert (NAV) der Gesellschaft oder berechnet auf dem Wert der Gesellschaft, basierend auf dem ausgewiesenen Aktienkurs am jeweiligen Abrechnungstag.

Alle übrigen Tätigkeiten wurden im Auftragsverhältnis an Drittparteien delegiert, welche diese im Interesse der Gesellschaft und deren Aktionäre ausführen. Der Verwaltungsrat hat die Cadina AG auf Mandatsbasis mit dem Management des Immobilienportfolios der ImmoMentum AG beauftragt. Inhaber und Geschäftsführer der Cadina AG ist Robert Düring. Die Cadina AG verfügt über ein langjähriges Know-how mit Leistungsausweis und Referenzen im Management von Immobiliengesellschaften sowie in der Bautätigkeit und im Immobilienhandel. Die Hauptaufgabe der Cadina AG ist das Management des Immobilienportfolios im Rahmen der definierten Anlagestrategie. Daneben ist die Cadina AG als Portfolio-Manager auch für die Umbauten, die Erschliessungs- und die 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 Cadina AG erhält für das Portfolio-Management ein jährliches Honorar von 0.8 Prozent, 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 dem Portfolio-Manager ein Erfolgshonorar für das Portfolio-Management zu, wenn die Wertentwicklung der ImmoMentum AG besser ist als der vorgegebene Benchmark. Der Benchmark wird vom Verwaltungsrat für jedes Geschäftsjahr neu festgelegt.

Die Buchführung der Gesellschaft wurde auf Mandatsbasis an die Girsberger & Rütche Treuhand AG in Wilen TG delegiert. Dieses Mandat umfasst die Buchführung, die Kontrolle der einzelnen Liegenschaftsabschlüsse der externen Verwalter, die Steuerberechnungen und Steuerberatungen und die Erstellung der Halbjahres- und Jahresabschlüsse. Die Entschädigung erfolgt gemäss Zeitaufwand.

### 19. Vergütungen an den Verwaltungsrat und nahestehende Personen

Zu den Transaktionen mit dem Verwaltungsrat und nahestehenden Personen zählen alle Zahlungen und Finanztransaktionen, welche den Verwaltungsrat und ihm nahestehende Personen betreffen. Darin inbegriffen sind Verwaltungsratshonorare, Management- und Geschäftsführerhonorare und operative Geschäfte mit Gesellschaften, die den Mitgliedern im Verwaltungsrat nahestehen.

## Anhang Swiss GAAP FER per 30. Juni 2013

Mit dem Verwaltungsrat und ihm nahestehenden Personen wurden im Berichtsjahr nachfolgende Transaktionen ausgeführt. Diese beinhalten sämtliche Honorare für juristische Beratungsdienstleistungen, Management- und Geschäftsführerhonorare und Performancegebühren sowie Zahlungen für Immobiliensanierungen und Immobilientransaktionen mit der Firma Cadina AG, die sich im Besitz von Robert Düring befindet.

		<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>
Dr. Urs Wehinger (inkl. nahestehende Personen)	Verwaltungsrats honorar	12'500	10'000
	Anwaltshonorare	9'396	9'511
		<u>21'896</u>	<u>19'511</u>
Reiner Edelmann (inkl. nahestehende Personen)	Verwaltungsrats honorar	10'000	7'500
	Honorar Geschäftsführung	141'069	135'387
		<u>151'069</u>	<u>142'887</u>
Robert Düring (inkl. nahestehende Personen)	Verwaltungsrats honorar	10'000	7'500
	Management und Performance Fee an die Cadina AG	377'262	402'257
	Generalunternehmerin Cadina AG bei Sanierungen und Renovationen von Liegenschaften	1'048'000	2'205'100
	Totalunternehmerin Cadina AG bei Neubau Liegenschaft Züben	5'608'405	0
		<u>7'043'667</u>	<u>2'614'857</u>

### 20. Durchführung Risikobeurteilung

Die Gesellschaft verfügt über ein implementiertes Risikomanagement. Ausgehend von einer periodisch durchgeführten systematischen Risikobeurteilung werden die für die Gesellschaft wesentlichen Risiken analysiert und auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und deren finanziellen Auswirkungen bewertet. Mit entsprechenden, vom Verwaltungsrat beschlossenen, Massnahmen werden diese Risiken vermieden, vermindert oder überwältigt. Die selbst zu tragenden Risiken werden konsequent überwacht. Die letzte Risikobeurteilung durch den Verwaltungsrat wurde am 19. August 2013 vorgenommen. Aufgrund dieser Risikobeurteilung sind keine besonderen Rückstellungen und Wertberichtigungen in der vorliegenden Halbjahresrechnung erforderlich. Das Risikomanagement ist in einem Handbuch aktuell dokumentiert.

### 21. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, die einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage per 30. Juni 2013 hätten.

Die Halbjahresrechnung per 30. Juni 2013 wurde am 19. August 2013 vom Verwaltungsrat genehmigt.

## 6. Ausblick

Die Gesellschaft möchte weiter wachsen und ihr Portfolio bis CHF 300 Mio. ausbauen. Bestehende Liegenschaften werden aktiv bewirtschaftet und laufend erneuert, um den Mietern ein attraktives Produkt anzubieten. Sofern es der Cashflow erlaubt, sollen ab dem Geschäftsjahr 2013 regelmässige Ausschüttungen an die Aktionäre gemacht werden. Dabei werden steuerfreie Kapitalrückzahlungen aus den Kapitalreserven bevorzugt.

Ausserdem wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 13. Mai 2014 neues genehmigtes Kapital in der Höhe von CHF 15 Mio. beantragen, um den weiteren Portfolioausbau zu ermöglichen. 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.

Aadorf, 21. Oktober 2013

**ImmoMentum AG**

Für den Verwaltungsrat

Dr. Urs Wehinger

Reiner Edelmann