

19.04.2006 - 17:30 Uhr

Jahresabschluss 2005 des MI-FONDS IMMO - Kapitalerhöhung 2006

Zürich (ots) -

Bern, 19. April 2006

Es freut uns ganz besonders, über ein ausgezeichnetes Ergebnis in der Geschichte des MI-FONDS IMMO berichten zu dürfen. Der Gesamterfolg konnte gegenüber dem Vorjahr um rund 24,9 % und der Net Asset Value (NAV) auf CHF 147.74 (Vorjahr CHF 145.19) erhöht werden. Der Jahresbericht kann ab sofort bei jeder Filiale der MIGROSBANK oder bei der BERNINVEST AG (Fondsleitung) bezogen werden. Alle Kennzahlen im Jahresbericht wurden an die Richtlinien der Swiss Funds Association (SFA) angepasst und erweitert.

Die Dividende wurde wie im Vorjahr auf CHF 6.50 festgelegt und wird den Anteilscheininhabern am 25. April 2006 (ex-date) ausbezahlt. Die Ausschüttungsrendite beträgt rund 3,6 % und ist im Vergleich zu erstklassigen CHF-Obligationen attraktiv. Der Cashflow (Nettoertrag vor Abschreibungen und Rückstellungen) beträgt CHF 13,05 Mio. (8,67 Mio.) oder CHF 10,88 (7,23) pro Anteil. Aus dem Verkauf von sechs Liegenschaften wurden Kapitalgewinne von CHF 4'012'022 erzielt.

Die Ausschüttungsquote (Dividende im Verhältnis zum Cash Flow) wurde auf rund 60 % (Vorjahr rund 90 %) gesenkt. Die vorsichtige Dividendenpolitik soll eine nachhaltige Entwicklung des organischen Wachstums unterstützen.

Zur Vermögensrechnung

Die Verkehrswerte der Liegenschaften inkl. Land wurden wiederum mit der Ertragswertmethode per 31.12.2005 auf CHF 211,69 Mio. (Vorjahr 212,16) von den unabhängigen Experten geschätzt. Im Jahr 2005 wurden für CHF 14,84 Mio. Verkäufe von bestehenden Objekten getätigt. Bei den angefangenen Bauten handelt es sich um die Neubauprojekte in Köniz, Stein und Sursee. Das Bauland entspricht den Anzahlungen für die geplanten Neubauprojekten in Murten und Huttwil. Die Hypothekarschulden liegen mit CHF 50,5 Mio. (42,9 Mio.) oder 20,9 % der Verkehrswerte. Somit liegt der Fremdfinanzierungsanteil weit unter der gesetzlichen Höchstlimite von 50 %. Dem Konto Rückstellungen für künftige Reparaturen wurden CHF 1,250 Mio. (0,864 Mio.) zugewiesen. Neu beträgt der Saldo CHF 8,875 Mio. (Vorjahr 7,625) oder 3,7 % der Verkehrswerte. Die geschätzten Liquidationssteuern wurden neu auf CHF 9,82 Mio. berechnet. Das Nettofondsvermögen beträgt nach Abzug der geschätzten Liquidationssteuern CHF 177'283'815 (174'230'521). Dies entspricht einem Inventarwert pro Anteil von CHF 147.74 (145.19). Unter Berücksichtigung der im April 2005 vorgenommenen Ausschüttung von CHF 6.50 beträgt die Anlagerendite folglich 6,52 % (5,17 %).

Die Börsenprämie (Agio), definiert als prozentuale Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert, beträgt am Jahresultimo rund 22 % (26 %).

Zur Erfolgsrechnung

Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF 9.62 Mio. (7,70 Mio.). Die

Netto-Mietzinseinnahmen betragen CHF 14'898'721 (Vorjahr 14'450'114). Die Zunahme von 3,1 % setzt sich einerseits durch die Mietzinsenerträge des fertig erstellten Neubauprojekts Rumimatte in Langenthal zusammen. Andererseits sind die Mietzinseinnahmen bei den verkauften Liegenschaften nur pro Rata angefallen. Die Mietzinsausfälle infolge Leerstand- und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 622'750 (611'840) oder 4,02 % (4,04 %) des Mietzinssolls pro Jahr. Die grösseren Leerstände im Wohnungsbereich befinden sich in Lengnau, Grenchen und Balsthal. Die restlichen Büroflächen in Kriens konnten per Ende 2005 vermietet werden. Die Fremdfinanzierungskosten haben sich von CHF 779'802 auf CHF 785'129 kaum verändert. Dies obwohl die durchschnittliche Fremdfinanzierungsquote gestiegen ist.

Die Unterhalts- und Reparaturaufwendungen belaufen sich auf CHF 2'785'752 (2'523'888). Im Jahr 2005 wurden keine ausserordentlichen Sanierungen zusätzlich aktiviert. Dem Konto Rückstellungen für künftige Reparaturen wurden CHF 1'250'000 (864'000) zugewiesen. Die Position Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 624'469 (533'476). Der Verwaltungsaufwand wird gemäss Fondsreglement prozentual zu den Mietzinseinnahmen berechnet.

Kapitalerhöhung 2006

Im Juni wird der MI-FONDS IMMO eine weitere Kapitalerhöhung durchführen. Folgende Bedingungen sind an der letzten Sitzung des Verwaltungsrates beschlossen worden:

Zeichnungsfrist: 12. 21. Juni 2006

Bezugsverhältnis: 1 : 6 (1 neuer Anteilschein für 6 bisherige Anteilscheine)

Liberierung: 30. Juni 2006

Bezugspreis: offen (wird voraussichtlich anfangs Juni bekannt gegeben)

BERNINVEST AG MIGROSBANK
Fondsleitung Depotbank

Weitere Auskünfte für Medienvertreter bei:

Nunzio Lo Chiato, BERNINVEST AG

Telefon: 031 329 90 92, E-Mail: berninvest@berninvest.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100003023/100507899> abgerufen werden.