

01.03.2007 - 17:50 Uhr

Jahresabschluss 2006 des MI-FONDS IMMO

Zürich (ots) -

Bern, 1. März 2007

Es freut uns, Ihnen auch im abgelaufenen Geschäftsjahr über ein ganz besonderes Ergebnis berichten zu dürfen.

Der Gesamterfolg konnte um 26,3 % erhöht werden.

Der Nettoinventarwert (NAV) stieg von CHF 147.74 auf CHF 150.65

Die Kapitalerhöhung 2006 von rund CHF 30 Mio. wurde erfolgreich platziert

Die Ausschüttung beträgt für das Jahr 2006 insgesamt CHF 7.50

Dieses gute Ergebnis ist eine Bestätigung unserer konsequenten Strategie, die auf einen nachhaltigen Ausbau des MI-FONDS IMMO fokussiert. Dabei wird in erster Priorität ein qualitatives Wachstum des MI-FONDS IMMO angestrebt, indem Neubauten gegenüber bestehenden Bauten Übergewichtet werden.

Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF 12,14 Mio. (Vorjahr: 9,62 Mio.) und konnte um 26,3 % erhöht werden. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgte erstmals mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Der gewichtete Diskontierungssatz beträgt durchschnittlich 5,42 %. Die Umstellung der Bewertungsmethode hatte keine signifikante Auswirkung auf den Verkehrswert der Liegenschaften.

Der Nettoinventarwert pro Anteil stieg von CHF 147.74 auf CHF 150.65.

Die ordentliche Ausschüttung wurde wie im Vorjahr auf CHF 6.50 festgelegt. Dazu wird für das Geschäftsjahr 2006 zusätzlich einen Kapitalgewinn von CHF 1.00 pro Anteilschein ausbezahlt. Diese beiden Ausschüttungen werden den Anteilscheininhabern am 25. April 2007 (ex- date) ausbezahlt. Die Ausschüttungsrendite beträgt (inkl. Kapitalgewinnausschüttung) rund 4,34 % und ist im Vergleich zu erstklassigen CHF-Obligationen attraktiv.

Die Ausschüttungsquote (ordentliche Dividende im Verhältnis zum Cash Flow) wurde auf rund 83 % (rund 60 %) erhöht. Die vorsichtige Dividendenpolitik soll eine nachhaltige Entwicklung des organischen Wachstums unterstützen.

Zur Vermögensrechnung Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Anlagefondsgesetz sind die Verkehrswerte erstmals nach der DCF- Methode (Discounted Cashflow) neu ermittelt worden. Das Gesamtfondsvermögen hat um rund 12 % oder rund CHF 28,6 Mio. auf CHF 273,1 Mio. zugenommen. Diese Erhöhung des Gesamtfondsvermögens ist im Wesentlichen auf die Investitionen in Neubauten und die Aktivierung Wert vermehrender Investitionen zurückzuführen. Zwei Liegenschaften an der Emil-Schiblistrasse in Lengnau im Gesamtwert von CHF 5,35 Mio. wurden verkauft. Mit dieser Transaktion wurde ein Kapitalgewinn von rund CHF 801'000 realisiert.

Der gewichtete Diskontierungssatz beträgt durchschnittlich 5,42 %.
Auf die einzelnen Liegenschaften bezogen ergeben sich
Diskontierungssätze zwischen 5,01 % und 6,39 %.

Zum Stichtag des Jahresabschlusses befanden sich vier Projekte im
Bau. Für ein weiteres Neubauprojekt wurde Bauland für rund CHF 2,39
Mio. in Rothrist gekauft.

Die Hypothekarschulden belaufen sich auf CHF 47,5 Mio. (50,5 Mio.)
oder 17,6 % der Verkehrswerte. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung
an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 1,775 Mio.
(1,250 Mio.) und einer Entnahme von CHF 0,726 Mio. beträgt der Saldo
des Kontos Rückstellungen für künftige Reparaturen CHF 9,924 Mio.
(Vorjahr 8,875). Dies entspricht 3,7 % der Verkehrswerte oder 65,9 %
der Mietzinseinnahmen. Die geschätzten Liquidationssteuern wurden
neu auf CHF 9,174 Mio. berechnet.

Das Nettofondsvermögen beträgt nach Abzug der geschätzten
Liquidationssteuern CHF 210913'192 (177'283'815) und hat infolge
Kapitalerhöhung und der leicht höheren Bewertung der bestehenden
Liegenschaften um rund 19 % zugenommen. Dies entspricht einem
Inventarwert pro Anteil von CHF 150.65 (147.74). Unter
Berücksichtigung der im April 2006 vorgenommenen Ausschüttung von
CHF 6.50 und dem Anrecht von CHF 3,35 aus der Kapitalerhöhung vom
Juni 2006 beträgt die Anlagerendite 9,26 % (6,52 %).

Die Börsenprämie (Agio), definiert als prozentuale Differenz
zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert, beträgt am Jahresultimo
rund 15 % (22 %).

Zur Erfolgsrechnung Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF 12,14 Mio.
(9,62 Mio.). Die Netto-Mietzinseinnahmen betragen CHF 15'053'525
(14'898'721). Die Mietzinsausfallrate resultierend aus Leerständen
und Mietzinsverlusten stagnierte bei CHF 631'955 (622'750) oder 4,04
% (4,02 %) der Sollmietzinseinnahmen.

Die Fremdfinanzierungskosten haben sich aufgrund der leicht
gestiegenen Kapitalmarktzinsen und der Neufinanzierungen von CHF
785'129 auf CHF 972'351 um rund 24 % erhöht, was einer
durchschnittlichen Verzinsung von 2,1 % entspricht. Die Unterhalts-
und Reparaturaufwendungen belaufen sich auf CHF 3'387'638
(2'785'752).

Der Cashflow (Nettoertrag vor Abschreibungen und Rückstellungen)
beträgt CHF 10,94 Mio. (13,05 Mio.) oder CHF 7,82 (10,88) pro
Anteil.

Der Jahresbericht kann gegen Ende März bei jeder Filiale der Migros
Bank oder bei der BERNINVEST AG (Fondsleitung) bezogen werden.

BERNINVEST AG Migros Bank

Fondsleitung Depotbank

Weitere Auskünfte für Medienvertreter bei: BERNINVEST AG,
Nunzio Lo Chiatto, Tel. 031 329 90 92, berninvest@berninvest.ch