

Medienmitteilung

Aadorf, 03. März 2016, 17.30h

ImmoMentum AG steigert Mietzinseinnahmen

Die ImmoMentum AG hat das Geschäftsjahr 2015 genutzt, um das Immobilien-Portfolio weiter zu optimieren. Durch die Totalsanierung der Liegenschaft Derendingen konnte die Qualität des Immobilien-Portfolios nochmals verbessert werden. Dank dem Erfolg mit den Business-Apartments in Basel wuchsen die Mietzinseinnahmen um 2.7%. Der Innere Wert (NAV) der ImmoMentum AG ist unter Berücksichtigung der Dividende aus Kapitaleinlagen um 6.6% auf CHF 2'189.23 pro Aktie gestiegen.

Die Immobiliengesellschaft ImmoMentum AG blickt auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Die Mietzinseinnahmen konnten um 2.7% auf CHF 14'177'923.- erhöht werden, obwohl der Referenzzinssatz für Hypotheken auf historisch tiefe 1.75% gesunken ist und im Rahmen der Totalsanierung des Mehrfamilienhauses in Derendingen über mehrere Monate Mietzinsausfälle verbucht werden mussten. Einerseits war die Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen nach wie vor gut, so dass die Wiedervermietung nach Mieterwechsel in der Regel sehr schnell möglich war. Zudem stiess das neue Angebot der Business-Apartments im Zentrum von Basel mit einer Auslastung von fast 90% auf eine sehr gute Resonanz.

Der Wert des Immobilien-Portfolios konnte durch verschiedene wertvermehrende Investitionen auf CHF 243.7 Millionen gesteigert werden. Am Bilanzstichtag beinhaltete das Liegenschaftsverzeichnis der ImmoMentum AG insgesamt 31 Objekte mit total 818 Mietwohnungen und einer Gewerbefläche von 12'538 Quadratmetern sowie eine Landparzelle mit einem bewilligten Bauprojekt.

Reingewinn leicht gesunken

Da im Gegensatz zum Vorjahr im Geschäftsjahr 2015 kein Objekt verkauft wurde, sank der Reingewinn um rund CHF 270'000.- auf CHF 2'115'264.-. Belastet wurde die Rechnung zudem durch überdurchschnittlich hohe Einmalkosten für die Erneuerung der drei Liftanlagen und die behördlich verfügten Brandschutzmassnahmen beim ImmoMentum-Hochhaus in Wabern.

Trotz dieser zusätzlichen Kosten konnte der Innere Wert (Net-Asset-Value NAV) pro Aktie um 2.11% auf CHF 2'096.23 gesteigert werden. Unter Berücksichtigung der steuerfreien Ausschüttung von CHF 93.- pro Aktie ergibt das eine Wertsteigerung von 6.64% auf NAV-Basis. Noch stärker zugelegt hat der Börsenkurs: Er stieg innert Jahresfrist von

CHF 2'256.- um 15.7% auf CHF 2'610.-. Damit betrug die Aktienkursrendite zusammen mit der Ausschüttung fast 20%.

Steuerfreie Kapitalrückzahlung und Nennwertreduktion

Nach der steuerfreien Ausschüttung von 93.- pro Aktie im Mai 2015 verfügt die ImmoMentum AG immer noch über Reserven aus Kapitaleinlagen von rund CHF 5.2 Millionen, die aufgrund des aktuellen Steuergesetzes steuerfrei an die Aktionäre ausgeschüttet werden können. Von diesen Reserven stehen nach dem Geschäftsjahr 2015 maximal CHF 2'006'919.- für die steuerfreie Auszahlung an die Aktionäre zur Verfügung. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 19. Mai 2016, diesen Rahmen vollständig auszuschöpfen und CHF 1'980'000.- an die Aktionäre der ImmoMentum AG auszuzahlen. Dies entspricht einer steuerfreien Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven von CHF 55.- pro Aktie.

Zusätzlich beantragt der Verwaltungsrat eine Nennwertreduktion von CHF 40.- pro Aktie. Dadurch wird der Nominalwert der ImmoMentum-Aktien von CHF 1'000.- auf CHF 960.- reduziert. Für den NAV (innerer Wert pro Aktie) hat dies dieselbe Konsequenz wie die Rückzahlung von Kapitalreserven oder die Ausschüttung einer normalen Dividende. Die Auszahlung der total CHF 95.- erfolgt in zwei Etappen: Bei Annahme durch die Generalversammlung werden den Aktionären am 25. Mai 2016 (Ex-Datum: 23. Mai 2016) CHF 55.- pro Aktie steuerfrei ausbezahlt. Die restlichen CHF 40.- aus Nennwertreduktion werden nach der für den Schuldenruf obligatorischen Wartefrist von zwei Monaten in der zweiten Julihälfte an die Aktionäre vergütet.

Ausblick 2016

Per Bilanzstichtag vom 31.12.2015 betragen die Soll-Mietzinseinnahmen inklusive der erwarteten Erträge aus Solaranlagen insgesamt CHF 15 Millionen. Dem stehen rückläufige Hypothekarkosten gegenüber. Dies obwohl nach dem erneuten Abschluss von langfristigen Festhypotheken die durchschnittliche Laufzeit des Hypothekar-Portfolios per 1. Januar 2016 markant von 5.2 auf 6.1 Jahre gestiegen ist. Ohne weitere regulatorische oder fiskalische Überraschungen erwartet der Verwaltungsrat der ImmoMentum AG für das laufende Jahr eine NAV-Rendite von 6 bis 6.5% nach Steuern.

Die ImmoMentum AG ist eine Immobiliengesellschaft mit Firmensitz in Aadorf/TG. Sie wurde 2004 gegründet und ist seit April 2008 unter dem Börsencode IMMN (Valorennummer 1924 492) an der Berner Börse (www.berne-x.com) kotiert. Das Unternehmen bietet privaten und institutionellen Anlegern eine individuelle und kostengünstige Möglichkeit, ihr Kapital indirekt im Schweizer Immobilienmarkt anzulegen und damit nachhaltige Erträge zu erwirtschaften. (IMMN)

Für weitere Informationen:

Reiner Edelmann

Bahnhofstrasse 12

8355 Aadorf

Telefon: +41 52 204 07 77

E-Mail: reiner.edelmann@immomentum.ch

www.immomentum.ch

ERFOLGSRECHNUNG

	2015	2014
	CHF	CHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	14'177'923	13'810'591
Liegenschaftsaufwand	-2'654'628	-2'276'319
Total Ertrag aus Vermietung	11'523'295	11'534'272
Total Ertrag aus Verkauf (Handelserfolg)	-1'649	515'463
Bruttogewinn	11'521'645	12'049'735
Verwaltungsaufwand	-1'612'617	-1'680'263
Kapitalsteuern	-252'659	-215'391
EBITDA	9'656'369	10'154'081
Abschreibungen	-3'712'859	-3'641'042
EBIT	5'943'510	6'513'039
Finanzerfolg	43'536	111'175
Hypothekar- und Baurechtszinsen	-3'384'738	-3'596'984
Jahresgewinn vor Steuern	2'602'308	3'027'230
Ertragssteuern	-487'045	-642'063
Jahresgewinn	2'115'264	2'385'167

BILANZKENNZAHLEN

	31.12.2015	31.12.2014
	CHF	CHF
Bilanzsumme	224'978'375	225'526'433
Aktienkapital	36'000'000	36'000'000
Total Eigenkapital	56'006'920	57'310'916
Immobilienwert (nach planmässigen Abschreibungen)	218'865'000	218'268'000
Immobilienwert (zu Anschaffungskosten)	243'681'362	239'497'541
Net-Asset-Value (NAV) pro Aktie	2'096	2'053
NAV-Veränderung	2.1%	2.0%
Net-Asset-Value (NAV) pro Aktie (bereinigt um Dividende aus Kapitaleinlage)	2'189	2'152
NAV-Veränderung (bereinigt)	6.6%	7.0%