

Medienmitteilung – Jahresabschluss 2016

Aadorf, 01. März 2017, 17.15h

ImmoMentum AG steigert Mietzinseinnahmen und Reingewinn

Die ImmoMentum AG hat auch im Geschäftsjahr 2016 an der vorsichtigen Geschäftspolitik festgehalten. Trotz aufkommendem Gegenwind im Schweizer Immobilienmarkt stiegen die Mietzinseinnahmen um 0.9%. Der Innere Wert (NAV) der ImmoMentum AG ist unter Berücksichtigung der Ausschüttungen um 6.7% auf CHF 2'237.17 pro Aktie gestiegen.

Die Immobiliengesellschaft ImmoMentum AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 zurück. In einem anspruchsvollen Umfeld mit regional sinkenden Mieten und einer landesweit ansteigenden Leerstandsquote konnte die ImmoMentum AG ihre Mietzinseinnahmen um 0.9% auf CHF 14'301'041.- steigern. Der Wert des Immobilien-Portfolios wuchs als Folge verschiedener wertvermehrender Investitionen und dank des Kaufs eines Mehrfamilienhauses in Klosters/GR auf CHF 248.8 Millionen. Am Bilanzstichtag beinhaltet das Liegenschaftsverzeichnis der ImmoMentum AG insgesamt 32 Objekte mit total 827 Mietwohnungen und einer Gewerbefläche von 12'448 Quadratmetern sowie einer Bauparzelle in Rickenbach b. Wil, auf der zurzeit ein Bauprojekt realisiert wird.

Höherer Reingewinn

Dank einem opportunistischen und vorsichtigen Kredit-Management konnten im Geschäftsjahr 2016 die durchschnittlichen Zinskosten auf 1.48% gesenkt werden. Als Folge stieg der Reingewinn gegenüber dem Vorjahr um über CHF 125'000.- auf CHF 2'242'654.-.

Der Innere Wert (Net-Asset-Value NAV) pro Aktie stieg um 2.2% auf CHF 2'142.17. Unter Berücksichtigung der im Mai 2016 erfolgten steuerfreien Rückzahlung von Kapitaleinlagerereserven von CHF 55.- pro Aktie und der im August durchgeführten Nennwertrückzahlung von CHF 40.- pro Aktie ergibt das eine Wertsteigerung von 6.7% auf NAV-Basis, womit das NAV-Renditeziel um 0.5% übertroffen wurde.

Erneute Nennwertreduktion

Seit 2014 hat die ImmoMentum AG den Aktionären anstelle einer Dividende jedes Jahr einen Betrag aus den Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet. Letztes Jahr betrug diese steuerfreie Ausschüttung CHF 55.- pro Aktie. Zusätzlich wurde der Nominalwert der ImmoMentum-Aktien von CHF 1'000.- auf CHF 960.- reduziert. Zusammen mit der Nennwertrückzahlung von CHF 40.- erhielten die Aktionäre im Jahr 2016 also insgesamt CHF 95.- pro Aktie ausbezahlt.

Für das Geschäftsjahr 2016 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 18. Mai 2017 eine Nennwertreduktion von CHF 90.- pro Aktie. Dadurch wird der Nominalwert der ImmoMentum-Aktien von CHF 960.- auf CHF 870.- reduziert. Für den NAV (innerer Wert pro Aktie) hat dies dieselbe Konsequenz wie die Rückzahlung von Kapitaleinlagereserven oder die Ausschüttung einer normalen Dividende. Vorausgesetzt die Generalversammlung stimmt dem Antrag zu, werden die CHF 90.- aus der Nennwertreduktion nach der für den Schuldenruf obligatorischen Wartezeit von zwei Monaten im Sommer 2017 an die Aktionäre vergütet.

Ausblick 2017

Per Bilanzstichtag vom 31.12.2016 betragen die Soll-Mietzinseinnahmen inklusive der Erträge aus Solaranlagen insgesamt rund CHF 15 Millionen. Dem stehen weiter rückläufige Hypothekarkosten gegenüber. Die durchschnittliche Laufzeit des Hypothekar-Portfolios lag per 1. Januar 2017 bei 5.8 Jahren. Ohne weitere regulatorische oder fiskalische Überraschungen erwartet der Verwaltungsrat der ImmoMentum AG für das laufende Jahr erneut eine NAV-Rendite von mindestens 6% 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 (Valorenummer 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 Edlmann

Bahnhofstrasse 12

8355 Aadorf

Telefon: +41 52 204 07 77

E-Mail: reiner.edlmann@immomentum.ch

www.immomentum.ch

ERFOLGSRECHNUNG

	2016	2015
	CHF	CHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	14'301'041	14'177'923
Liegenschaftsaufwand	-2'738'593	-2'654'628
Total Ertrag aus Vermietung	11'562'449	11'523'295
Total Ertrag aus Verkauf (Handelserfolg)	0	-1'649
Bruttogewinn	11'562'449	11'521'645
Verwaltungsaufwand	-1'713'784	-1'612'617
Kapitalsteuern	-219'575	-252'659
EBITDA	9'629'090	9'656'369
Abschreibungen	-3'796'808	-3'712'859
EBIT	5'832'283	5'943'510
Finanzerfolg	3'122	43'536
Hypothekar- und Baurechtszinsen	-3'156'195	-3'384'738
Jahresgewinn vor Steuern	2'679'210	2'602'308
Ertragssteuern	-436'556	-487'045
Jahresgewinn	2'242'654	2'115'264

BILANZKENNZAHLEN

	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
Bilanzsumme	226'461'108	224'978'375
Aktienkapital	34'560'000	36'000'000
Total Eigenkapital	54'609'083	56'006'920
Immobilienwert (nach planmässigen Abschreibungen)	216'316'000	218'865'000
Immobilienwert (zu Anschaffungskosten)	248'794'171	243'681'362
Net-Asset-Value (NAV) pro Aktie	2'142	2'096
NAV-Veränderung	2.2%	2.1%
Net-Asset-Value (NAV) pro Aktie (bereinigt um Ausschüttung aus Kapitaleinlage und Nennwertreduktion)	2'237	2'189
NAV-Veränderung (bereinigt)	6.7%	6.6%