

Medienmitteilung

Aadorf, 26. Februar 2015, 17.30h

ImmoMentum AG steigert den Reingewinn

Die ImmoMentum AG hat das Geschäftsjahr 2014 genutzt, um das Immobilien-Portfolio weiter zu optimieren. Neben dem Verkauf einer Gewerbeliegenschaft stand vor allem die Totalsanierung der Zentrumsliegenschaft in Basel im Focus der Anstrengungen. Dank gesteigerter Mietzinseinnahmen wuchs der Reingewinn um 9.1 Prozent auf CHF 2.39 Millionen. Der Innere Wert (NAV) der ImmoMentum AG ist unter Berücksichtigung der Dividende aus Kapitaleinlagen um 7% auf CHF 2'052.91 pro Aktie gestiegen.

Die Immobiliengesellschaft ImmoMentum AG blickt auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Mangels attraktiver Möglichkeiten verzichtete das Portfolio-Management auf die Erweiterung des Immobilien-Portfolios. Hingegen wurde die Substanz durch die mit der Umnutzung in Business-Apartments verbundenen Totalsanierung der Zentrumsliegenschaft in Basel weiter optimiert. Durch den Verkauf einer Gewerbeliegenschaft in Zürich im vierten Quartal erhöhte sich der relative Anteil der Wohnliegenschaften am Immobilien-Portfolio nochmals. Dank der wertvermehrenden Investitionen und dem Kauf einer Landparzelle in Rickenbach TG ist das Portfolio innert Jahresfrist auf rund CHF 240 Millionen (Anschaffungswert) angewachsen. Am Bilanzstichtag beinhaltete das Liegenschaftsverzeichnis der ImmoMentum AG insgesamt 31 Objekte (Vorjahr: 32) mit total 816 Mietwohnungen und einer Gewerbefläche von 12'538 Quadratmetern sowie die neue Landparzelle.

Zusätzliche Kosten

Trotz des Verkaufs der Gewerbeliegenschaft und der Totalsanierung in Basel, wo die Wohnungen fast ein halbes Jahr lang leer standen, konnten die Mietzinseinnahmen um 4.3% auf CHF 13'810'591.- gesteigert werden. Zusammen mit dem Handelserfolg von rund CHF 515'000.- stieg der EBITDA um 2.4% und der Reingewinn um 9.1% auf CHF 2.39 Millionen. Dies ist umso erfreulicher, als wegen der Jubiläums-Generalversammlung, dem Re-Design von Geschäftsbericht und Website sowie den juristischen Abklärungen für die Umsetzung der Minder-Initiative überdurchschnittlich hohe operative Kosten angefallen sind.

Aktienkursrendite über 16%

Trotz dieser zusätzlichen Kosten konnte der Innere Wert (Net-Asset-Value NAV) pro Aktie um 2.03% auf CHF 2'052.91 gesteigert werden. Unter Berücksichtigung der im Mai 2014 steuerfrei ausgeschütteten Jubiläumsdividende von CHF 100.- pro Aktie ergibt das eine Wertsteigerung von 7% auf NAV-Basis. Noch stärker zugelegt hat der Börsenkurs: Er stieg innert Jahresfrist von CHF 2'030.- um 11.1% auf CHF 2'256.-. Damit betrug die Aktienkursrendite zusammen mit der Ausschüttung mehr als 16%.

Erneut steuerfreie Ausschüttung

Nach der steuerfreien Ausschüttung von 100.- pro Aktie im Jubiläumsjahr verfügt die ImmoMentum AG immer noch über Reserven aus Kapitaleinlagen von über CHF 8.5 Millionen, die aufgrund des aktuellen Steuergesetzes steuerfrei an die Aktionäre ausgeschüttet werden können. Von diesen Reserven stehen nach dem Geschäftsjahr 2014 maximal CHF 3'349'000.- für die steuerfreie Auszahlung an die Aktionäre zur Verfügung. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 7. Mai 2015, diesen Rahmen vollständig auszuschöpfen und CHF 3'348'000.- an die Aktionäre der ImmoMentum AG auszuzahlen. Dies entspricht einer steuerfreien Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven von CHF 93.- pro Aktie. Ab dem 11. Mai 2015 werden die Aktien Ex-Dividende gehandelt. Die Auszahlung erfolgt am 13. Mai 2015.

Ausblick 2015

Per Bilanzstichtag vom 31.12.2014 betragen die Soll-Mietzinseinnahmen der ImmoMentum AG insgesamt CHF 15.02 Millionen. Dem stehen rückläufige Hypothekarkosten gegenüber. Dies, obwohl nach dem erneuten Abschluss von langfristigen Festhypotheken die durchschnittliche Laufzeit des Hypothekar-Portfolios per 1. Januar 2015 markant von 4.5 auf 5.2 Jahre gestiegen ist. Ohne weitere regulatorische oder fiskalische Überraschungen erwartet der Verwaltungsrat der ImmoMentum AG für das laufende Jahr eine NAV-Rendite von mindestens 6.5% nach Steuern. Er will deshalb an der Ausschüttungspolitik festhalten und die Kapitaleinlagereserven weiter reduzieren, soweit es das operative Geschäft zulässt und so lange allfällige Opportunitäten im Markt weiterhin genutzt werden können.

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 Edelmann

Bahnhofstrasse 12

8355 Aadorf

Telefon: +41 52 204 07 77

E-Mail: reiner.edelmann@immomentum.ch

www.immomentum.ch

ERFOLGSRECHNUNG

	2014	2013
	CHF	CHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	13'810'591	13'239'835
Liegenschaftsaufwand	-2'276'319	-2'169'821
Total Ertrag aus Vermietung	11'534'272	11'070'014
Total Ertrag aus Verkauf (Handelserfolg)	515'463	311'168
Bruttogewinn	12'049'735	11'381'182
Verwaltungsaufwand	-1'680'263	-1'274'058
Kapitalsteuern	-215'391	-187'023
EBITDA	10'154'081	9'920'101
Abschreibungen	-3'641'042	-3'306'140
EBIT	6'513'039	6'613'961
Finanzerfolg	111'175	-57'764
Hypothekar- und Baurechtszinsen	-3'596'984	-3'772'562
Jahresgewinn vor Steuern	3'027'230	2'783'635
Ertragssteuern	-642'063	-596'989
Jahresgewinn	2'385'167	2'186'646

BILANZKENNZAHLEN

	31.12.2014	31.12.2013
	CHF	CHF
Bilanzsumme	225'526'433	223'925'887
Aktienkapital	36'000'000	36'000'000
Total Eigenkapital	57'310'916	58'459'278
Immobilienwert (nach planmässigen Abschreibungen)	218'268'000	217'575'000
Immobilienwert (zu Anschaffungskosten)	239'497'541	235'367'373
Net-Asset-Value (NAV) pro Aktie	2'053	2'012
NAV-Veränderung	2.0%	7.4%
Net-Asset-Value (NAV) pro Aktie (bereinigt um Dividende aus Kapitaleinlage)	2'152	2'012
NAV-Veränderung (bereinigt)	7.0%	7.4%