

Medienmitteilung, 25. Februar 2020

NOVAVEST Real Estate AG – Gewinnsteigerung und weiterer Ausbau des Liegenschaftensportfolios im Geschäftsjahr 2019

- Immobilienportfolio um 11% auf CHF 554.0 Millionen erweitert
- 57% Wohnanteil an Soll-Mietzinsen
- EBIT CHF 20.5 Millionen; Gewinn inkl. Neubewertungen CHF 14.3 Millionen
- Net Asset Value auf CHF 40.26 pro Aktie gestiegen
- Erfolgreiche Kotierung an der SIX Swiss Exchange im Dezember 2019
- Verwaltungsrat beantragt Generalversammlung 2020 Barausschüttung von CHF 1.65 pro Aktie

Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN) konnte das Jahr 2019 erneut mit einer Gewinnsteigerung beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von +19% auf CHF 20.5 Millionen (2018: CHF 17.3 Millionen) und einer Steigerung des Gewinns inklusive Neubewertungserfolg von +20% auf CHF 14.3 Millionen (2018: CHF 11.9 Millionen) abschliessen. Der geplante Wechsel der Kotierung von der BX Swiss AG an die SIX Swiss Exchange wurde am 16. Dezember 2019 erfolgreich vollzogen. Gleichzeitig mit dem Kotierungswechsel konnte eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 51.8 Millionen erfolgreich durchgeführt werden.

Das Liegenschaftensportfolio belief sich per 31. Dezember 2019 auf CHF 554.0 Millionen teilt sich auf in 36 Renditeliegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 469.2 Millionen und 4 Projekte (6 Liegenschaften) im Wert von CHF 84.9 Millionen. Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften beliefen sich im Berichtsjahr 2019 auf CHF 22.4 Millionen per annum (31.12.2018: CHF 23.0 Millionen). Die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf eine Umgliederung der Liegenschaft Voltastrasse 2 in Luzern in die Projekte begründet, welche Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 0.7 Millionen aufweist. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung der Renditeliegenschaften belief sich per Jahresende 2019 auf 57%.

Jahresergebnis 2019 im Detail

Erfolgsrechnung

Der Netto-Mietertrag stieg im Berichtsjahr 2019 um 10% auf CHF 21.5 Millionen (2018: CHF 19.4 Millionen). Das Wachstum im Vergleich zum Vorjahr ist mehrheitlich auf die zusätzlichen Mieterträge der Liegenschaften aus dem „Berner Portfolio“ (neun Liegenschaften) zurückzuführen, die Mitte Dezember 2018 erworben wurden. Die erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich im Berichtsjahr 2019 auf 3.8% (2018: 4.0%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) lag bei 5.9% (31.12.2018: 6.4%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich auf CHF 2.9 Millionen (2018: CHF 2.5 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften bei weiterhin tiefen 13.4% (2018: 13.1%). Der Personalaufwand belief sich auf CHF 0.6 Millionen und umfasst die Entschädigung des CEO sowie des CFO (CFO ab 1. Juli 2019). Im Gegenzug dazu wurde die an die Nova Property Fund Management AG geschuldete Management Fee um CHF 0.4 Millionen reduziert. Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.9 Millionen (2018: CHF 0.7 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 2.9 Millionen (2018: CHF 2.5 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 2.3 Millionen sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.5 Millionen. Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.4 Millionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft Olten im Berichtsjahr 2019 (2018: CHF 0.8 Millionen) wurden als Akquisitionskosten aktiviert und nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 6.6 Millionen (2018: CHF 4.2 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften sowie gezielte Investitionen und Vermietungsmassnahmen in die Liegenschaften zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 19% auf CHF 20.5 Millionen (2018: CHF 17.3 Millionen). Der Nettofinanzaufwand hat sich im Vorjahresvergleich mehrheitlich aufgrund der neuen Hypotheken im Zusammenhang mit den Immobilienkäufen Ende 2018 und des Projekts Olten im Oktober 2019 auf CHF 2.5 Millionen erhöht (2018: CHF 2.2 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag mit 0.9% im Berichtsjahr 2019 auf gleichem Niveau wie im Vorjahr. Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg stieg um 20% und erreichte CHF 14.3 Millionen (2018: CHF 11.9 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 9.0 Millionen (2018: CHF 9.0 Millionen). Der Gewinn je Aktie inklusive Neubewertung erhöhte sich im Berichtsjahr 2019 auf CHF 2.75 (2018: CHF 2.32). Der Gewinn je Aktie exklusive Neubewertung belief sich auf CHF 1.73 (2018: CHF 1.75). Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Namenaktien für die Berechnung des Gewinns pro Aktie lag im Berichtsjahr 2019 bei 5'210'936 Namenaktien gegenüber 5'150'136 im Vorjahr.

Bilanz

Mehrheitlich durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung im Dezember 2019 und die getätigten Investitionen in das Portfolio erhöhte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2018 um CHF 67.2 Millionen auf CHF 584.3 Millionen (31.12.2018: CHF 517.1 Millionen). Die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2019 lagen bei CHF 23.5 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 557.3 Millionen bestand vor allem aus den Renditeliegenschaften (CHF 469.2 Millionen), den Projekten in Luzern, Olten, St. Gallen und Zürich (insgesamt CHF 84.9 Millionen), Goodwill (CHF 2.2 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.1 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2019 bei CHF 305.4 Millionen (31.12.2018: CHF 297.8 Millionen). Per Bilanzstichtag sind mit CHF 178.4 Millionen 58% der Hypothekarverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2019 bei 3.7 Jahren (31.12.2018: 4.1 Jahre). Das Eigenkapital per 31. Dezember 2019 belief sich auf CHF 259.2 Millionen (2018: CHF 203.1 Millionen). Die Veränderung ist auf die Erhöhung des Eigenkapitals durch die Kapitalerhöhung um netto CHF 50.2 Millionen, den Gewinnbeitrag von CHF 14.3 Millionen sowie die Nennwertrückzahlung von CHF 8.5 Millionen (CHF 1.65 pro Namenaktie), die im Juni 2019 ausbezahlt wurde, zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2019 betrug solide 44.4% (31.12.2018: 39.3%). Der Net Asset Value hat sich im Berichtsjahr 2019, trotz der Ausschüttung von CHF 1.65 an die Aktionäre durch die Nennwertreduktion um CHF 0.82 auf CHF 40.26 erhöht (31.12.2018: CHF 39.44).

Anträge an die Generalversammlung 2020

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 25. März 2020 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.65 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2019 beläuft sich die Rendite der Ausschüttung auf 3.8%.

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich zur Wiederwahl. Gian Reto Lazzarini wird wiederum als Verwaltungsratspräsident, die Herren Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses vorgeschlagen.

Ausblick

Die langfristige Wachstumsstrategie der Gesellschaft wird fortgesetzt. Nebst potenziellen Akquisitionen liegt der operative Fokus im Geschäftsjahr 2020 auf der planmässigen Bearbeitung und Umsetzung der aktuellen Entwicklungsprojekte.

Bei sich bietenden Gelegenheiten ist vorgesehen das Liegenschaftsportfolio mit dem Erwerb von attraktiven Bestandesliegenschaften oder weiteren Neubauprojekten auszubauen. Dabei stehen Wohnliegenschaften oder Wohn- / Geschäftliegenschaften mit ansprechenden Renditen im Fokus.

Kennzahlen Geschäftsjahr 2019

Erfolgsrechnung in CHF	2019	2018	Δ
Mietertrag	21 458 621	19 421 528	+10%
Ergebnis aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0	58 974	
Total Betriebsertrag	21 458 621	19 480 502	+10%
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-2 883 896	-2 549 194	
Personalaufwand	-605 408	-542 231	
Beratungsaufwand	-927 232	-734 185	
Verwaltungsaufwand	-2 894 511	-2 500 355	
Total Betriebsaufwand	-7 311 047	-6 325 965	+16%
Total Erfolg aus Neubewertung	6 591 246	4 178 498	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	20 549 234	17 275 406	+19%
Finanzergebnis netto	-2 483 641	-2 188 075	
Ertragssteuern	-3 759 581	-3 153 007	
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	14 306 013	11 934 324	+20%
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern ¹⁾	9 022 877	8 993 862	0%
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	2.75	2.32	
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.73	1.75	
Durchschnittliche Anzahl Aktien zur Berechnung der EPS	5 210 936	5 150 136	
Bilanz in CHF bzw. %	31.12.2019	31.12.2018	
Bilanzsumme	584 325 618	517 078 258	+13%
Eigenkapital	259 177 710	203 128 941	+28%
Eigenkapitalquote	44.4%	39.3%	
Hypothekarvolumen	305 418 500	297 846 000	+3%
Fremdfinanzierungsgrad	55.6%	60.7%	
Fremdbelehrung der Liegenschaften	55.1%	59.7%	
Net Gearing ²⁾	108.8%	142.1%	
Net Asset Value (NAV) in CHF ³⁾	40.26	39.44	+2%
Barausschüttung als Nennwertrückzahlung (Antrag an GV) in CHF	1.65	1.65	
Portfolioangaben	31.12.2019	31.12.2018	
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	554 045 100	498 834 900	+11%
Anzahl Renditeliegenschaften	36	37	
Anzahl Liegenschaften in Projekten	6	4	
Bruttorendite ⁴⁾	4.8%	4.8%	
Nettorendite ⁵⁾	3.8%	4.0%	
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	5.9%	6.4%	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.1%	3.2%	
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.9%	0.9%	
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	3.7 Jahre	4.1 Jahre	

¹⁾ Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind

²⁾ Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

³⁾ Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

⁴⁾ Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

⁵⁾ Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

Ein Glossar weiterer Kennzahlen findet sich auf den Seiten 124/125 im Geschäftsbericht 2019.

Der vollständige Geschäftsbericht 2019 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar.
<https://www.novavest.ch/de/investor-relations/finanzberichte/>

Kontaktperson:

Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats & CEO
NOVAVEST Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich
+41 (0)44 276 40 40
info@novavest.ch
www.novavest.ch

NOVAVEST Real Estate AG

www.novavest.ch

Die NOVAVEST Real Estate AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie fokussiert ihre Aktivitäten auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietetragsanteil aus Wohnnutzung mindestens 50% der gesamten Mieterträge) und mit Büro- und Gewerbenutzung sowie auf Neubauprojekte in diesen Segmenten. Das Immobilienportfolio ist auf Objekte konzentriert, die sich im Einzugsbereich der Zentren Basel, Bern, Aarau, Zürich, Winterthur und St. Gallen sowie auf deren Achsen befinden und jeweils eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. für den motorisierten Individualverkehr aufweisen. Die Namenaktien der Gesellschaft sind an der SIX Swiss Exchange kotiert (Ticker NREN, Valor 21218624, ISIN CH0212186248).