

Medienmitteilung, 7. April 2016

NOVAVEST Real Estate AG – Reingewinn im GJ 2015 gegenüber Vorjahr verfünffacht auf CHF 4.6 Millionen

- **Liegenschaftensportfolio substanziell ausgebaut +107% auf CHF 207.7 Millionen**
- **EBIT verdreifacht auf CHF 6.8 Millionen**
- **Gewinn inkl. Neubewertungen steigt um das Fünffache auf CHF 4.6 Millionen**
- **Return on Equity von 7% erreicht**
- **Net Asset Value erhöht um CHF 1.25 auf CHF 36.31 pro Aktie**
- **Verwaltungsrat beantragt Generalversammlung 2016 eine Erstausschüttung von CHF 0.70 je Aktie**

NOVAVEST Real Estate AG (BX Berne eXchange: NREN) erwirtschaftete im Berichtsjahr 2015 ein äusserst erfreuliches Ergebnis und konnte ihre Wachstumsstrategie erfolgreich umsetzen. Das Immobilienportfolio wurde durch Zukäufe von acht Liegenschaften um über CHF 107 Millionen auf insgesamt CHF 207.7 Millionen ausgebaut (VJ CHF 100.2 Millionen). Mehrheitlich durch den Erwerb dieser acht Liegenschaften erhöhte sich auch der Betrag an Soll-Mietzinseinnahmen um 82% auf CHF 10.7 Millionen (VJ CHF 5.9 Millionen). Das Portfolio besteht per Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 aus 17 Renditeliegenschaften und 2 Baulandparzellen.

Erfolgsrechnung

Die Netto-Mieterträge erhöhten sich im Berichtsjahr 2015 um 179% auf CHF 8.0 Millionen (VJ CHF 2.9 Millionen). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere auf die verschiedenen Akquisitionen von Liegenschaften in den beiden Berichtsjahren 2015 und 2014 zurückzuführen. Die im Jahr 2015 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 4.0% (VJ 3.6%). Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios konnte durch verschiedene Vermietungsaktionen und durch die Akquisitionen auf 6.5% reduziert werden (VJ 8.0%); mit Umbauprojekten betrachtet lag die Leerstandsquote bei 8.8% (VJ 15.7%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 1.5 Millionen und lag damit gemessen am Netto-Mietertrag bei 19.3% (VJ 25.4%). Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.8 Millionen (VJ CHF 1.0 Millionen). Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich durch die starke Zunahme des Portfoliowerts und des daraus abgeleiteten Verwaltungshonorars an die Nova Property Management AG auf insgesamt CHF 1.8 Millionen (VJ CHF 1.5 Millionen). Die Transaktionskommissionen von CHF 1.5 Millionen betreffend dem Kauf der acht Liegenschaften wurden als Akquisitionskosten aktiviert und somit nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest & Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 2.8 Millionen (VJ CHF 2.8 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist mehrheitlich auf die Reduktion von Leerständen und Umnutzungen von Gewerbeflächen in Wohnflächen zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich im Vorjahresvergleich verdreifacht auf CHF 6.8 Millionen (VJ CHF 2.3 Millionen). Der Nettofinanzaufwand betrug CHF 1.0 Millionen (Vorjahr CHF 0.3 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten belief sich auf 1.0% (VJ 0.8%).

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg hat sich verfünffacht auf CHF 4.6 Millionen (VJ CHF 0.9 Millionen), der Gewinn ohne Neubewertungserfolg belief sich auf CHF 2.6 Millionen (VJ CHF -1.4 Millionen). Der Gewinn pro Aktie inkl. Neubewertung beläuft sich auf CHF 2.44 (VJ CHF 1.65).

Bilanz

Die Bilanzsumme erhöhte sich vor allem im Zusammenhang mit den Liegenschaftsakquisitionen um 89% auf CHF 235.7 Millionen (31.12.2014 CHF 124.6 Millionen). Per 31. Dezember 2015 hielt die Gesellschaft flüssige Mittel in Höhe von CHF 19.9 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 214.1 Millionen bestand mehrheitlich aus Renditeliegenschaften (CHF 203.6 Millionen), Projekten und Land (CHF 4.1 Millionen) sowie einer Anzahlung (CHF 3.6 Millionen) für ein Wohnbauprojekt in Berikon/AG.

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekarverbindlichkeiten insgesamt CHF 129.9 Millionen und das übrige Fremdkapital CHF 10.3 Millionen. Von den Finanzverbindlichkeiten sind CHF 73.3 Millionen mit Zinsbindungen von über drei Jahren abgesichert. Die Duration lag per Jahresende 2015 bei 2.4 Jahren (VJ 2.2 Jahre). Das Eigenkapital belief sich auf CHF 95.5 Millionen, was einer Eigenkapitalquote von 40.5% entspricht. Der Net Asset Value per 31. Dezember 2015 erhöhte sich um CHF 1.25 auf CHF 36.31 (31.12.2014 CHF 35.06).

Kapitalerhöhung und Einführung der Einheitsaktie erfolgreich umgesetzt

Die Wachstumsschritte im Berichtsjahr 2015 wurden durch eine 4%-ige Pflichtwandelanleihe (ausgegeben im Juli 2015) und durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung im Oktober 2015 finanziert. Mit dem Erlös aus der Pflichtwandelanleihe (CHF 8.3 Millionen) konnten eine Wohn-/Geschäftsliegenschaft im Kanton SG und ein Wohn-Neubauprojekt im Kanton AG bereits vor der Kapitalerhöhung erworben werden.

In der Kapitalerhöhung wurden CHF 27.2 Millionen an neuem Aktienkapital gezeichnet und die Pflichtwandelanleihe von CHF 8.3 Millionen gewandelt. Insgesamt wurde das Aktienkapital im Berichtsjahr 2015 um CHF 35.5 Millionen erhöht. Zugleich wurde die Einheitsaktie wie bereits früher angekündigt eingeführt. Durch die Kapitalerhöhung konnte das Aktionariat der Novavest Real Estate AG deutlich erweitert werden. Es umfasst heute mehrere Schweizer Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Investment Fonds und andere institutionelle Investoren sowie Beteiligungen von Privatpersonen. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung wurden für den weiteren Ausbau des Portfolios verwendet.

Anträge an die Generalversammlung 2016

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2016 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 0.70 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per Jahresende 2015 beläuft sich die Rendite dieser Erstausschüttung auf 2.0%.

Zudem beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung, das bestehende bedingte Kapital im Zusammenhang mit Wandel- und/oder Optionsrechten von derzeit CHF 5.7 Millionen um CHF 11.3 Millionen auf insgesamt CHF 17.0 Millionen zu erhöhen. Dadurch erhält die Gesellschaft die Flexibilität, ähnlich wie im Berichtsjahr 2015 allfällige zusätzliche Akquisitionsprojekte durch Wandelanleihen oder Optionsanleihen zu finanzieren.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2016 sind weitere Wachstumsschritte vorgesehen. Das bestehende Liegenschaftenportfolio wird kontinuierlich optimiert und das Bauprojekt in Zürich vorangetrieben. Zudem wird das Portfolio mit dem Erwerb von Bestandesliegenschaften oder Neubauobjekten ausgebaut.

Die Gesellschaft ist überzeugt, dass der Immobilienmarkt trotz wirtschaftlichen Herausforderungen speziell im Bereich Wohnliegenschaften langfristig auf eine gute Nachfrage zählen kann. Gute Mietertragschancen sind auch im Segment der Wohn-/Geschäftsliegenschaften vorhanden. Entsprechend hat die Gesellschaft das Portfolio im ersten Quartal 2016 auch schon mit einer Wohnliegenschaft im Kanton Bern und einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Luzern erweitert.

Kennzahlen Geschäftsjahr 2015

Erfolgsrechnung in CHF	2015	2014	Δ
Mietertrag	7 961 781	2 854 688	
Total Betriebsertrag	7 961 781	2 854 688	+179%
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-1 536 612	-725 302	
Personalaufwand	0	-179 605	
Beratungsaufwand	-816 633	-996 742	
Verwaltungsaufwand	-1 820 518	-1 486 396	
Total Betriebsaufwand	-4 173 764	-3 388 045	+23%
Total Erfolg aus Neubewertung	2 793 720	2 817 849	-1%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	6 783 634	2 262 423	+200%
Finanzergebnis netto	-1 010 333	-302 898	
Ertragssteuern	-1 150 162	-1 026 132	
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	4 623 139	933 393	+395%
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	2 556 713	-1 371 605	n/a
Ergebnis pro Namenaktie inkl. Neubewertung in CHF	2.44	1.65	+48%
Ergebnis pro Namenaktie exkl. Neubewertung in CHF	1.35	-2.62	n/a
Return on Equity (gewichtet) inkl. Neubewertungen	7.0%	4.8%	
Return on Equity (gewichtet) exkl. Neubewertungen	3.9%	-7.7%	
Bilanz in CHF bzw. %	31.12.2015	31.12.2014	
Bilanzsumme	235 688 387	124 621 562	+89%
Eigenkapital	95 481 633	56 941 355	+68%
Eigenkapitalquote	40.5%	45.7%	
Hypothekarvolumen	129 931 000	62 189 000	+109%
Fremdfinanzierungsgrad	59.5%	54.3%	
Fremdbelehrung der Liegenschaften	62.5%	62.1%	
Net Gearing	115.2%	72.6%	
Net Asset Value (NAV) in CHF	36.31	35.06	+4%
Portfolioangaben	30.12.2015	31.12.2014	
Total Liegenschaftenportfolio in CHF	207 729 025	100 172 000	+107%
Anzahl Renditeliegenschaften	17	9	+8 Lieg.
Anzahl Neubauliegenschaften bzw. Projekte, Land	2	2	
Bruttorendite	5.3%	6.2%	
Nettorendite	4.0%	3.6%	
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	6.5%	8.0%	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.9%	4.4%	
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	1.0%	0.8%	
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	2.4 Jahre	2.2 Jahre	+0.2 Jahre

→ Der vollständige Geschäftsbericht 2015 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar.
<https://www.novavest.ch/investor-relations/finanzberichte/>

Weitere Informationen:

Peter Mettler, CEO
Marcel Schneider, COO
NOVAVEST Real Estate AG
Florastrasse 44
CH-8008 Zürich
Tel +41 (0)71 791 91 81
Fax +41 (0)71 791 91 82
Email 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 mit Nennwert von CHF 35 pro Aktie sind an der BX Berne eXchange kotiert (Ticker NREN, Valor 21218624, ISIN CH0212186248).