

Medienmitteilung, 23. Februar 2017

NOVAVEST Real Estate AG – EBIT im GJ 2016 um 31%, Reingewinn um 26% erhöht

- **Immobilienportfolio stark erweitert +52% auf CHF 315.7 Millionen**
- **Mietertragsanteil aus Wohnnutzung liegt bei 50%**
- **EBIT +31% auf CHF 8.9 Millionen gesteigert**
- **Gewinn inkl. Neubewertungen +26% auf CHF 5.8 Millionen**
- **Net Asset Value erhöht um CHF 0.77 auf CHF 37.08 pro Aktie**
- **Verwaltungsrat beantragt Generalversammlung 2017 Barausschüttung von CHF 1.05 pro Aktie**

NOVAVEST Real Estate AG (BX Berne eXchange: NREN) hat im Berichtsjahr 2016 ihre Wachstumsstrategie weiter erfolgreich umgesetzt und dabei ein solides Ergebnis erwirtschaftet. Das Immobilienportfolio wurde durch Zukäufe von drei Wohnliegenschaften, drei Wohn-/Geschäftsliegenschaften sowie einem Umnutzungsprojekt (Geschäftsliegenschaft in Wohnliegenschaft) substanziell erweitert und erreichte per 31. Dezember 2016 einen Gesamtwert von CHF 315.7 Millionen (31.12.2015: CHF 207.7 Millionen).

Annualisiert betrachtet haben sich die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften im Vergleich zum Vorjahr um 40% auf CHF 15.1 Millionen (31.12.2015: CHF 10.7 Millionen) erhöht. Gleichzeitig wurde mit dem Portfolioausbau auch der strategisch angestrebte Prozentsatz des Mietertragsanteils aus Wohnnutzung von 50% erreicht.

Jahresergebnis 2016 im Detail

Erfolgsrechnung

Die Netto-Mieterträge beliefen sich im Berichtsjahr 2016 auf CHF 10.6 Millionen (VJ CHF 8.0 Millionen). Das Wachstum von 33% im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere auf den Ausbau des Liegenschaftsportfolios zurückzuführen, wobei vier der sieben neu akquirierten Liegenschaften in der zweiten Jahreshälfte gekauft wurden und somit nur während wenigen Monaten zum Mietertrag beigetragen haben. Die im 2016 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 3.5% (VJ 4.0%), die Bruttorendite auf 5.1% (VJ 5.3%). Die Leerstandsquote des Portfolios hat sich mehrheitlich durch die Zukäufe von neu gebauten Liegenschaften (die sich noch in Erstvermietung befinden) auf 10.3% erhöht (31.12.2015: 6.5%). Unter Berücksichtigung des Umbauprojekts Badenerstrasse 696 in Zürich lag die Leerstandsquote bei 13.2% (31.12.2015: 8.8%). Es sind diverse Erst- und Wiedervermietungsaktionen im Gang, um die Leerstandsquote im Berichtsjahr 2017 wieder deutlich zu reduzieren.

Bauprojekte in Fruthwilen verkauft: Im Rahmen der Akquisition des Gesamtportfolios der Pretium AG im Jahr 2014 hatte die Novavest Real Estate AG nebst attraktiven Renditeliegenschaften auch zwei Wohnüberbauungsprojekte in Fruthwilen (Kt. Thurgau) übernommen. Diese Bauprojekte wurden per Jahresmitte 2016 als Promotionsliegenschaften bilanziert, mit der Absicht, beide Projekte zeitnah zu veräussern. Im zweiten Halbjahr 2016 konnten beide Projekte verkauft werden, allerdings führte dies zu einem leichten Verlust aus Verkauf von Promotionsliegenschaften in Höhe von CHF 0.6 Millionen.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 2.0 Millionen (VJ CHF 1.5 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 19.3%. Der Beratungsaufwand betrug CHF 1.0 Millionen (VJ CHF 0.8 Millionen). Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich vor allem durch die Zunahme des Portfoliowerts und des daraus abgeleiteten Verwaltungshonorars an die Nova Property Management AG auf

insgesamt CHF 2.2 Millionen (VJ CHF 1.8 Millionen). Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 1.1 Millionen betreffend dem Kauf von Liegenschaften im Berichtsjahr 2016 direkt als Akquisitionskosten aktiviert (VJ CHF 1.5 Millionen).

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 3.7 Millionen (VJ CHF 2.8 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist mehrheitlich auf die Aufwertung der Liegenschaft an der Badenerstrasse 696 in Zürich aufgrund der fortgeschrittenen Umbauarbeiten (Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnflächen) und auf Höherbewertungen diverser anderer Renditeliegenschaften zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag bei CHF 8.9 Millionen und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 31% erhöht (VJ CHF 6.8 Millionen). Der Nettofinanzaufwand betrug CHF 1.3 Millionen (VJ CHF 1.0 Millionen). Die leichte Erhöhung des Finanzaufwands begründet sich durch den durchschnittlich höheren Wert an Hypotheken aufgrund der Zukäufe im Jahr 2016. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag mit 0.9% im Berichtsjahr 2016 leicht tiefer als im Vorjahr (VJ 1.0%).

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg erhöhte sich um 26% auf CHF 5.8 Millionen (VJ CHF 4.6 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 3.1 Millionen (VJ CHF 2.6 Millionen). Bereinigt um den einmaligen Verlust aus dem Verkauf der Projekte in Fruthwilen belief sich der Gewinn exkl. Neubewertungen auf CHF 3.7 Millionen (VJ CHF 2.6 Millionen), was einem Anstieg von 43% entspricht.

Bilanz

Mehrheitlich als Folge der Liegenschaftskäufe und der per Oktober 2016 vollzogenen Kapitalerhöhung hat sich die Bilanzsumme per 31. Dezember 2016 um rund CHF 113 Millionen auf CHF 348.7 Millionen erhöht (31.12.2015: CHF 235.7 Millionen). Die flüssigen Mittel per Jahresende 2016 beliefen sich auf CHF 16.9 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 328.2 Millionen bestand mehrheitlich aus den Renditeliegenschaften (CHF 298.4 Millionen), dem Umnutzungsprojekt Zürich (CHF 17.3 Millionen) sowie Anzahlungen für Liegenschaftskäufe bzw. -projekte (CHF 10.1 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekarverbindlichkeiten insgesamt CHF 199.5 Millionen und das übrige Fremdkapital CHF 14.0 Millionen. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2016 bei 2.1 Jahren (31.12.2015: 2.4 Jahre). Das Eigenkapital belief sich auf CHF 135.2 Millionen (31.12.2015: CHF 95.5 Millionen), was einer Eigenkapitalquote von 38.8% entspricht.

Der Net Asset Value pro Aktie hat sich im Berichtsjahr 2016, trotz Ausschüttung von CHF 0.70 an die Aktionäre in Form einer Nennwertreduktion im August 2016, um CHF 0.77 auf CHF 37.08 erhöht (31.12.2015: CHF 36.31).

Antrag an die Generalversammlung für Barausschüttung von CHF 1.05 pro Namenaktie (Nennwertreduktion)

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2017 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.05 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per Jahresende 2016 beläuft sich die Rendite der Ausschüttung auf 2.8%.

Ordentliche Kapitalerhöhung im Verlauf des Jahres 2017 geplant

Novavest Real Estate AG plant im Verlauf des Jahres 2017 eine ordentliche Kapitalerhöhung mit einem Bezugsrechtsverhältnis von maximal 3:1 für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios durchzuführen. Der Verwaltungsrat beantragt daher der Generalversammlung 2017 die Schaffung von bis zu maximal 1.2 Mio. neuen Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 34.30 pro Aktie. Die entsprechenden Details zur geplanten Kapitalerhöhung werden zu einem späteren Zeitpunkt bekannt gegeben. Des Weiteren beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2017, das beste-

hende bedingte Kapital für Wandel- und Optionsrechte im Umfang von CHF 12.3 Millionen (357'345 Namenaktien) zu stornieren und demgegenüber der Schaffung von genehmigtem Kapital im Umfang von CHF 20.0 Millionen (583'090 Namenaktien) zuzustimmen.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2017 wird Novavest Real Estate AG das bestehende Bauprojekt Badenerstrasse 696 in Zürich (letzte Umbauetappe) abschliessen und ab September 2017 die Wiedervermietung vornehmen. Für das Umnutzungsprojekt an der Badenerstrasse 701 in Zürich (Umnutzung von Geschäftsliegenschaft in Wohnliegenschaft) wurden die Planungsarbeiten in Angriff genommen. Bei diesem Umnutzungsprojekt rechnet die Gesellschaft damit, dass sich die gesamte Planungs- und Baubewilligungsphase über das Jahr 2017 und in das erste Quartal 2018 erstrecken wird. Die Bauphase ist dann für 2018/2019 geplant. Die Wiedervermietung ist ab 2019 vorgesehen.

Per 1. April 2017 erfolgt die Eigentumsübertragung des Wohnprojekts Seniorenanlage „Belano“ in Berikon. Hier werden 35 altersgerechte und hindernisfreie Mietwohnungen realisiert, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind. Aktuell sind 28 von 35 Wohnungen bereits vermietet.

Generell wird das bestehende Liegenschaftsportfolio weiter optimiert und mit dem Erwerb von Bestandesliegenschaften oder Neubauprojekten ausgebaut. Wenn attraktive Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften mit ansprechenden Renditen im Markt angeboten werden, plant Novavest Real Estate AG den Wohnanteil an den Mietzinseinnahmen durch Zukäufe weiter sukzessiv auszubauen.

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 sind an der BX Berne eXchange kotiert (Ticker NREN, Valor 21218624, ISIN CH0212186248).

Kennzahlen Geschäftsjahr 2016

Erfolgsrechnung in CHF	2016	2015	Δ
Mietertrag	10 613 154	7 961 781	
Ergebnis aus Verkauf von Promotionsliegenschaften	-573 348	0	
Total Betriebsertrag	10 039 806	7 961 781	+26%
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-2 045 697	-1 536 612	
Beratungsaufwand	-1 005 621	-816 633	
Verwaltungsaufwand	-2 216 942	-1 820 518	
Total Betriebsaufwand	-5 268 259	-4 173 764	+26%
Total Erfolg aus Neubewertung	3 678 471	2 793 720	+32%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	8 863 606	6 783 634	+31%
Finanzergebnis netto	-1 326 966	-1 010 333	
Ertragssteuern	-1 719 548	-1 150 162	
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	5 817 092	4 623 139	+26%
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	3 090 470	2 556 713	+21%
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern, bereinigt um Ergebnis aus dem Verkauf der Promotionsliegenschaften	3 663 818	2 556 713	+43%
Bilanz in CHF bzw. %	31.12.2016	31.12.2015	
Bilanzsumme	348 658 370	235 688 387	+48%
Eigenkapital	135 157 130	95 481 633	+42%
Eigenkapitalquote	38.8%	40.5%	
Hypothekarvolumen	199 497 000	129 931 000	+54%
Fremdfinanzierungsgrad	61.2%	59.5%	
Fremdbelehrung der Liegenschaften	63.2%	62.5%	
Net Gearing	135.1%	115.2%	
Net Asset Value (NAV) in CHF	37.08	36.31	+2%
Barausschüttung als Nennwertrückzahlung (Antrag an GV) in CHF	1.05	0.70	+50%
Portfolioangaben	31.12.2016	31.12.2015	
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	315 650 000	207 729 025	+52%
Anzahl Renditeliegenschaften	23	17	+6 Lieg.
Anzahl Projekte / Land	1	2	
Bruttorendite	5.1%	5.3%	
Nettorendite	3.5%	4.0%	
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	10.3%	6.5%	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.6%	3.9%	
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.9%	1.0%	
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	2.1 Jahre	2.4 Jahre	

→ Der vollständige Geschäftsbericht 2016 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar.

<https://www.novavest.ch/de/investor-relations/finanzberichte/>