

Medienmitteilung, 22. Februar 2018

NOVAVEST Real Estate AG – Ausgezeichnetes Ergebnis mit EBIT +95%, Gewinn inkl. Neubewertungen +112% im GJ 2017

- **Immobilienportfolio stark erweitert +45% auf CHF 458.0 Millionen**
- **53% Mietertragsanteil aus Wohnnutzung**
- **EBIT +95% auf CHF 17.3 Millionen gesteigert**
- **Gewinn inkl. Neubewertungen +112% auf CHF 12.3 Millionen**
- **Net Asset Value erhöht um CHF 1.44 auf CHF 38.52 pro Aktie**
- **Verwaltungsrat beantragt Generalversammlung 2018 Barausschüttung von CHF 1.40 pro Aktie**

NOVAVEST Real Estate AG (BX Berne eXchange: NREN) hat im Berichtsjahr 2017 ein ausgezeichnetes Ergebnis erzielt. Die Wachstumsstrategie wurde mit dem Erwerb von acht Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 127.6 Millionen erfolgreich weitergeführt. Der Gesamtwert des Immobilienportfolios erhöhte sich per Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 um 45% auf CHF 458.0 Millionen (31.12.2016: CHF 315.7 Millionen).

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften erhöhten sich ebenfalls um 47% auf CHF 22.2 Millionen per annum (31.12.2016: CHF 15.1 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung belief sich auf 53%.

Jahresergebnis 2017 im Detail

Erfolgsrechnung

Der Netto-Mietertrag erhöhte sich im Berichtsjahr 2017 um 65% auf CHF 17.5 Millionen (Vorjahr CHF 10.6 Millionen). Die erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 4.0% (Vorjahr 3.5%). Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios (ohne Umbauprojekte) hat sich auf 8.7% reduziert (31.12.2016: 10.3%). Wesentlich dazu beigetragen haben erfolgreiche Erst- und Wiedervermietungsaktionen sowie die Akquisitionen der Liegenschaften Frauenfeld (Schaffhauserstrasse 17, 19) und Murten (Centre Loewenberg), welche vollvermietet sind.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften blieb mit CHF 2.1 Millionen praktisch unverändert (Vorjahr CHF 2.0 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften bei tiefen 11.8% (Vorjahr 19.3%). Dazu beigetragen haben die Neuerwerbungen, die einen relativ tiefen Direktaufwand aufweisen. Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.7 Millionen (Vorjahr CHF 1.0 Millionen) und hat sich trotz höherem Liegenschaftenportfolio um etwas über CHF 0.3 Millionen reduziert. Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich insbesondere durch die Zunahme des Portfoliowertes und des daraus abgeleiteten Verwaltungshonorars an die Nova Property Management AG auf CHF 2.8 Millionen (Vorjahr CHF 2.2 Millionen). Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 1.3 Millionen betreffend dem Kauf der acht Liegenschaften im Berichtsjahr 2017 (Vorjahr CHF 1.1 Millionen) wurden als Akquisitionskosten aktiviert und somit nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

Der Erfolg aus Neubewertung belief sich auf CHF 5.2 Millionen (Vorjahr CHF 3.7 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften durch Wüest Partner AG, den unabhängigen Immobilienschätzer, zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag bei sehr erfreulichen CHF 17.3 Millionen und hat sich im Vergleich zum Vorjahr mit einem Anstieg von 95% beinahe verdoppelt (Vorjahr CHF 8.9 Millionen).

Der Nettofinanzaufwand hat sich aufgrund der Zukäufe im Berichtsjahr 2017 und des damit verbundenen höheren Hypothekenvolumens auf CHF 2.1 Millionen erhöht (Vorjahr CHF 1.3 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekerverbindlichkeiten lag mit 0.9% im Berichtsjahr 2017 auf gleichem Niveau wie im Vorjahr.

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 112% und erreichte CHF 12.3 Millionen (Vorjahr CHF 5.8 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 8.4 Millionen (Vorjahr CHF 3.7 Millionen), was einem Anstieg von 130% gleichkommt. Der Gewinn je Aktie inklusive Neubewertung stieg auf CHF 2.93 (Vorjahr CHF 2.03) bzw. exklusive Neubewertungserfolg auf CHF 2.00 (Vorjahr CHF 1.28).

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Jahresende 2016 um rund CHF 127 Millionen auf CHF 475.6 Millionen erhöht (31.12.2016: CHF 348.7 Millionen). Die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2017 beliefen sich auf CHF 7.8 Millionen (31.12.2016: CHF 16.9 Millionen). Zudem ist im Umlaufvermögen eine zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaft Soodring 13, 13a in Adliswil im Wert von CHF 14.9 Millionen enthalten, die per Februar 2018 verkauft wurde. Das Anlagevermögen von CHF 449.2 Millionen bestand mehrheitlich aus den Renditeliegenschaften (CHF 423.9 Millionen), dem Umnutzungsprojekt Badenerstrasse 701 in Zürich (CHF 19.1 Millionen), der Anzahlung für ein weiteres Umbauprojekt an der Aarauerstrasse 55 in Olten (CHF 2.0 Millionen), Goodwill (CHF 3.0 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.2 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekerverbindlichkeiten insgesamt CHF 261.7 Millionen und das übrige Fremdkapital CHF 15.5 Millionen. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten lag per Jahresende 2017 bei 3.4 Jahren (31.12.2016: 2.1 Jahre). Das Eigenkapital belief sich auf CHF 198.4 Millionen (31.12.2016: CHF 135.2 Millionen). Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2017 betrug solide 41.7% (31.12.2016: 38.8%).

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 1.05 pro Namenaktie in Form einer Nennwertreduktion anfangs Juni 2017, der erhöhten Anzahl Namenaktien als Folge der Kapitalerhöhungen im Juni und November 2017 sowie des Gewinnbeitrags im Geschäftsjahr 2017 hat sich der Net Asset Value um CHF 1.44 auf CHF 38.52 erhöht (31.12.2016: CHF 37.08).

Antrag an die Generalversammlung für Barausschüttung von CHF 1.40 pro Namenaktie (Nennwertreduktion)

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 28. März 2018 wiederum eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion, dieses Jahr in Höhe von CHF 1.40 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2017 beläuft sich die Rendite der Ausschüttung auf 3.5%.

Ausblick

NOVAVEST Real Estate AG blickt zuversichtlich in die Zukunft. Die Planungsarbeiten für das neue Umnutzungsprojekt an der Badenerstrasse 701 in Zürich (Umnutzung von Geschäftsliegenschaft in Wohnliegenschaft) erstrecken sich noch bis Ende des ersten Quartals 2018. Danach ist die Bauphase für 2018/2019 und die Wiedervermietung ab Herbst 2019 vorgesehen. Das neue Umnutzungsprojekt in Olten sollte bis Ende 2018 abgeschlossen sein.

Generell wird das bestehende Liegenschaftsportfolio weiter optimiert und falls möglich mit dem Erwerb von attraktiven Bestandesliegenschaften oder Neubauprojekten ausgebaut. Dabei stehen Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften mit ansprechenden Renditen im Fokus.

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 2017

Erfolgsrechnung in CHF	2017	2016	Δ
Mietertrag	17 510 875	10 613 154	+65%
Ergebnis aus Verkauf von Promotionsliegenschaften	0	-573 348	
Total Betriebsertrag	17 510 875	10 039 806	+74%
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-2 058 580	-2 045 697	
Beratungsaufwand	-685 482	-1 005 621	
Verwaltungsaufwand	-2 770 026	-2 216 942	
Total Betriebsaufwand	-5 514 088	-5 268 259	+5%
Total Erfolg aus Neubewertung	5 232 800	3 678 471	+42%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	17 318 717	8 863 606	+95%
Finanzergebnis netto	-2 107 775	-1 326 966	
Ertragssteuern	-2 890 613	-1 719 548	
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	12 320 329	5 817 092	+112%
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	8 429 018	3 090 470	+173%
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern, bereinigt um Ergebnis aus dem Verkauf der Promotionsliegenschaften	8 429 018	3 663 818	+130%
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	2.93	2.03	+44%
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	2.00	1.28	+56%
Bilanz in CHF bzw. %	31.12.2017	31.12.2016	
Bilanzsumme	475 586 415	348 658 370	+36%
Eigenkapital	198 404 807	135 157 130	+47%
Eigenkapitalquote	41.7%	38.8%	
Hypothekarvolumen	261 666 000	199 497 000	+31%
Fremdfinanzierungsgrad	58.3%	61.2%	
Fremdbelehrung der Liegenschaften	57.1%	63.2%	
Net Gearing	128.0%	135.1%	
Net Asset Value (NAV) in CHF	38.52	37.08	+4%
Barausschüttung als Nennwertrückzahlung (Antrag an GV) in CHF	1.40	1.05	+33%
Portfolioangaben	31.12.2017	31.12.2016	
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	457 957 000	315 650 000	+45%
Anzahl Renditeliegenschaften	31	23	
Anzahl Projekte / Land	1	1	
Bruttorendite	5.1%	5.1%	
Nettorendite	4.0%	3.5%	
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	8.7%	10.3%	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.4%	3.6%	
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.9%	0.9%	
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	3.4 Jahre	2.1 Jahre	

→ Der vollständige Geschäftsbericht 2017 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar.
<https://www.novavest.ch/de/investor-relations/finanzberichte/>