

Medienmitteilung, 14. August 2015

NOVAVEST Real Estate AG mit erfreulichem Halbjahresergebnis 2015

- **Liegenschaftsportfolio auf CHF 166.0 Millionen ausgebaut**
- **EBIT im ersten Halbjahr 2015 von CHF 2.0 Millionen**
- **Gewinn inkl. Neubewertungen von CHF 1.4 Millionen; exkl. Neubewertungen CHF 1.2 Millionen**
- **Net Asset Value von CHF 35.84 pro Aktie**
- **Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Aktionäre zu CHF 35 pro Namenaktie A und Einführung der Einheitsaktie für Oktober 2015 geplant**

NOVAVEST Real Estate AG (BX Berne eXchange: NREN) publizierte heute ein solides Ergebnis für das erste Halbjahr 2015. Das Liegenschaftsportfolio wurde durch Zukäufe einer Wohnliegenschaft in Glattbrugg, einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Grenchen sowie zwei Geschäftsliegenschaften in Dielsdorf und St. Gallen substanziell ausgebaut und erreichte per 30. Juni 2015 einen Gesamtwert von CHF 166.0 Millionen. Mehrheitlich durch den Erwerb dieser Liegenschaften erhöhte sich der Betrag an Soll-Mietzinseinnahmen (annualisiert betrachtet) um 52% auf CHF 9.0 Millionen (31.12.2014: CHF 5.9 Millionen).

Erfolgsrechnung

Die Netto-Mieterträge beliefen sich in der Berichtsperiode 2015 auf CHF 3.5 Millionen (H1 2014: CHF 0.1 Millionen). Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios konnte durch verschiedene Vermietungsaktionen und durch die Akquisitionen auf 5.2% reduziert werden (31.12.2014: 8.0%); mit Umbauprojekten betrachtet lag die Leerstandsquote bei 10.3% (31.12.2014: 15.7%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften betrug CHF 0.6 Millionen und lag damit gemessen am Netto-Mietertrag bei 16.9%. Der Beratungsaufwand belief sich auf CHF 0.4 Millionen (H1 2014: CHF 0.9 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 0.7 Millionen (H1 2014: CHF 0.4 Millionen). Die Transaktionskommissionen von CHF 1.2 Millionen betreffend dem Kauf der vier Liegenschaften im ersten Halbjahr 2015 wurden als Akquisitionskosten aktiviert und somit nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

Der unabhängige Immobilienschätzer Wüest & Partner AG hat das Immobilienportfolio, bestehend aus 13 Renditeliegenschaften und 2 Baulandparzellen, per 30. Juni 2015 mit insgesamt CHF 167.7 Millionen bewertet. Bei der Wertbetrachtung des Portfolios bringt die Novavest Real Estate AG jeweils den vorfinanzierten Mieterausbau in den zwei Liegenschaften in Frauenfeld von CHF 1.7 Millionen in Abzug (der vorfinanzierte Mieterausbau wird separat bilanziert). Die Marktbewertung des Portfolios durch Wüest & Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.2 Millionen (H1 2014: 0).

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag im ersten Halbjahr 2015 bei CHF 2.0 Millionen (H1 2014: CHF -1.7 Millionen). Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg erreichte CHF 1.4 Millionen (H1 2014: CHF -1.4 Millionen), der Gewinn ohne Neubewertungserfolg belief sich auf CHF 1.2 Millionen (H1 2014: CHF -1.4 Millionen). Der Gewinn pro Aktie inkl. Neubewertung beläuft sich auf CHF 0.85.

Bilanz

Die Bilanzsumme stieg im Zusammenhang mit den Liegenschaftsakquisitionen um 40% auf CHF 174.3 Millionen (31.12.2014: CHF 124.6 Millionen). Per 30. Juni 2015 hielt die Gesellschaft flüssige Mittel in Höhe von CHF 3.9 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 169.6 Millionen bestand mehrheitlich aus den Renditeliegenschaften (CHF 161.6 Millionen), Projekten und Land (CHF 4.4 Millionen) sowie dem langfristigen Teil des erwähnten vorfinanzierten Mieterausbaus (CHF 1.5 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekarverbindlichkeiten insgesamt CHF 106.9 Millionen und das übrige Fremdkapital CHF 9.5 Millionen. Das Eigenkapital belief sich auf CHF 58.0 Millionen, was einer Eigenkapitalquote von 33.3% entspricht. Der Net Asset Value lag per 30. Juni 2015 bei CHF 35.84 (31.12.2014: CHF 35.06).

Kapitalerhöhung und Einführung der Einheitsaktie im Oktober 2015

Im Hinblick auf die ordentliche Kapitalerhöhung im Oktober hat der Verwaltungsrat auf den 28. August 2015 eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen und beantragt die Schaffung von bis zu 775'817 Namenaktien A (mit Aktiennennwert von CHF 35) und bis zu 794'750 Namenaktien B (mit Aktiennennwert von CHF 5). Das Bezugsrecht der Aktionäre bleibt gewahrt. Der Bezugspreis pro Namenaktie A ist entsprechend dem Nennwert und beträgt CHF 35.

Der Stimmrechtsaktionär, Peter Mettler, hat sein bereits früher geäussertes Bekenntnis zur Einheitsaktie bestätigt und hat sich schriftlich verpflichtet, von den ihm zustehenden 794'750 Bezugsrechten für Namenaktien B lediglich 3 neue Namenaktien B zu zeichnen, um damit eine im Hinblick auf die Einführung der Einheitsaktie durch 7 teilbare Anzahl Namenaktien B (Stimmrechtsaktien) zu halten. Die restlichen Bezugsrechte auf Stimmrechtsaktien werden durch ihn nicht gezeichnet und verfallen.

Unter Annahme einer Vollzeichnung aller angebotenen Bezugsrechte für 775'817 Namenaktien A mit Nennwert von CHF 35 pro Aktie beläuft sich die ordentliche Kapitalerhöhung auf einen Betrag von CHF 27.2 Millionen. Zudem werden per Liberierungsdatum der Kapitalerhöhung auch die CHF 8.3 Millionen an ausstehenden Pflichtwandelanleihen in 237'000 Namenaktien A gewandelt. Des Weiteren werden die heute ausstehenden 1'445'000 Namenaktien B mit Nennwert von CHF 5 sowie die 3 neu zu zeichnenden Namenaktien B in insgesamt 206'429 Namenaktien A mit Nennwert von CHF 35 getauscht. Der Abschluss der Kapitalerhöhung (Lieferung der neuen Namenaktien A aus der ordentlichen Kapitalerhöhung, aus der Wandlung der Pflichtwandelanleihe sowie aus der Einführung der Einheitsaktie) ist auf den 9. Oktober 2015 vorgesehen. Der erste Handelstag der neuen Namenaktien A ist voraussichtlich der 12. Oktober 2015.

Ausblick

Für den weiteren Geschäftsverlauf im 2015 ist die Novavest Real Estate AG zuversichtlich und erwartet für die zweite Jahreshälfte operativ ein ähnliches Resultat wie im ersten Halbjahr 2015. Nach Vollzug der Kapitalerhöhung im Oktober 2015 verfügt die Gesellschaft wiederum über genügend freie Mittel, um einen weiteren substanziellen Ausbau des Portfolios und die Wachstumsstrategie unvermindert voranzutreiben.

Wichtige Kennzahlen 1. Halbjahr 2015

Erfolgsrechnung	H1 2015	H1 2014
in CHF		
Mietertrag	3 546 599	65 330
Total Betriebsertrag	3 546 599	65 330
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-598 590	-34 596
Personalaufwand	0	-48 940
Beratungsaufwand	-415 934	-943 900
Verwaltungsaufwand	-746 433	-401 400
Total Betriebsaufwand	-1 760 957	-1 428 836
Total Erfolg aus Neubewertung	234 331	0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1 990 471	-1 708 918
Finanzergebnis netto	-414 379	-21 180
Ertragssteuern	-214 494	308 082
Gewinn/Verlust inkl. Neubewertungen / latente Steuern	1 361 598	-1 422 016
Gewinn/Verlust exkl. Neubewertungen / latente Steuern	1 220 443	-1 422 016
Bilanz	30.06.2015	31.12.2014
in CHF bzw. %		
Bilanzsumme	174 288 815	124 621 562
Eigenkapital	57 955 942	56 941 355
Eigenkapitalquote	33.3%	45.7%
Hypothekarvolumen	106 854 500	62 189 000
Fremdfinanzierungsgrad	66.7%	54.3%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	64.4%	62.1%
Net Gearing	177.7%	72.6%
Net Asset Value (NAV) in CHF	35.84	35.06
Portfolioangaben	30.06.2015	31.12.2014
Total Liegenschaftenportfolio in CHF	165 986 000	100 172 000
Anzahl Renditeliegenschaften	13	9
Anzahl Neubauliegenschaften bzw. Projekte, Land	2	2
Bruttorendite	5.6%	6.2%
Nettorendite	4.0%	3.6%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	5.2%	8.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	4.1%	4.4%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	1.0%	0.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	1.7 Jahre	2.2 Jahre

→ Der vollständige Halbjahresbericht 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 (Stammaktien) sind an der BX Berne eXchange kotiert (Ticker NREN, Valor 21218624, ISIN CH0212186248).