

Medienmitteilung, 18. August 2016

NOVAVEST Real Estate AG – 1. Halbjahr 2016 EBIT +33%, Gewinn inkl. Neubewertungen +19% gegenüber Vorjahresperiode

- **Liegenschaftensportfolio weiter ausgebaut +15% auf CHF 238.6 Millionen**
- **EBIT +33% auf CHF 2.6 Millionen**
- **Gewinn inkl. Neubewertungen +19% auf CHF 1.6 Millionen**
- **Net Asset Value gegenüber Vorjahresperiode + CHF 1.09 auf CHF 36.93 pro Aktie**

NOVAVEST Real Estate AG (BX Berne eXchange: NREN) erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2016 ein solides Ergebnis und hat ihre definierte Wachstumsstrategie erfolgreich umgesetzt. Das Immobilienportfolio wurde durch Zukäufe von zwei Wohnliegenschaften und einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft weiter ausgebaut. Per 30. Juni 2016 erreichte das Gesamtportfolio einen Wert von CHF 238.6 Millionen (31.12.2015: CHF 207.7 Millionen; 30.06.2015: CHF 166.0 Millionen).

Der annualisierte Wert der Soll-Mietzinseinnahmen hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 34% auf CHF 12.1 Millionen (H1 2015: CHF 9.0 Millionen) erhöht. Der Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen belief sich per Bilanzstichtag auf 46%. Das Portfolio besteht per 30. Juni 2016 aus 20 Renditeliegenschaften und 2 Promotionsliegenschaften.

Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2016

Die Netto-Mieterträge erhöhten sich in der Berichtsperiode 2016 um 43% auf CHF 5.1 Millionen (H1 2015: CHF 3.5 Millionen). Der Anstieg ist vor allem auf die Akquisition von vier Liegenschaften in der zweiten Jahreshälfte 2015 und die drei im ersten Halbjahr 2016 zugekauften Liegenschaften zurückzuführen. Die Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich im ersten Halbjahr 2016 auf 3.5% (H1 2015: 4.0%), die Bruttorendite auf 5.1% (H1 2015: 5.6%). Die Leerstandsquote lag bei 7.8%; mit Umbauprojekten betrachtet lag die Leerstandsquote bei 11.2% (30.06.2015: 5.2% bzw. 10.3%). Die in der Stichtagsbetrachtung 30. Juni 2016 leicht erhöhte Leerstandsquote konnte durch Neu- und Wiedervermietungen bei diversen Liegenschaften sowie den Stockwerkeigentumsverkauf einer Wohnung in Teufen per August 2016 bereits wieder um 1.5 Prozentpunkte auf 6.3% reduziert werden. Weitere Erst- und Wiedervermietungsaktionen sind im Gange, um die Leerstandsquote nochmals zu senken.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 1.1 Millionen (H1 2015: CHF 0.6 Millionen). Darin enthalten sind auch gewisse Investitionen in Liegenschaften, die nicht aktiviert sondern direkt über die Erfolgsrechnung gebucht wurden. Der Beratungsaufwand betrug unverändert CHF 0.4 Millionen. Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich vor allem durch die Zunahme des Portfoliowerts und des daraus abgeleiteten Verwaltungshonorars an die Nova Property Management AG auf CHF 1.0 Millionen (H1 2015: CHF 0.7 Millionen). Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.3 Millionen betreffend dem Kauf von Liegenschaften im ersten Halbjahr 2016 direkt als Akquisitionskosten aktiviert (H1 2015: CHF 1.2 Millionen).

Im ersten Halbjahr 2016 wurden keine substanziellen Aufwertungen vorgenommen. Aus den Bewertungen des Immobilienschätzers Wüest & Partner AG resultierte für das erste Halbjahr 2016 ein leichter Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.02 Millionen (H1 2015: CHF 0.2 Millionen).

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte um 33% auf CHF 2.6 Millionen (H1 2015: CHF 2.0 Millionen) gesteigert werden. Der Nettofinanzaufwand betrug CHF 0.6 Millionen (H1 2015: CHF 0.4 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten blieb aufgrund des allgemeinen Zinsumfelds bei tiefen 0.9% (H1 2015: 1.0%).

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg erhöhte sich um 19% auf CHF 1.6 Millionen (H1 2015: CHF 1.4 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag ebenfalls bei CHF 1.6 Millionen (H1 2015: CHF 1.2 Millionen), was einem Anstieg von 32% gleichkommt.

Bilanz

Die Bilanzsumme per 30. Juni 2016 hat sich im Vergleich zum Jahresende 2015 um CHF 20.8 Millionen auf CHF 256.5 Millionen erhöht (31.12.2015: CHF 235.7 Millionen; 30.06.2015: CHF 174.3 Millionen). Die flüssigen Mittel per 30. Juni 2016 betragen CHF 10.2 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 240.5 Millionen bestand mehrheitlich aus den Renditeliegenschaften (CHF 234.5 Millionen) und der Anzahlung für das Wohnbauprojekt Seniorenanlage Belano in Berikon (CHF 3.6 Millionen). Der Baufortschritt in diesem Wohnbauprojekt verläuft nach Plan, sodass weiterhin davon ausgegangen wird, dass die Seniorenanlage im Mai 2017 bezugsbereit ist. Die geplanten Wohnungen stossen bereits heute auf grosses Interesse. Betreffend der zwei Bauprojekte in Fruthwilen, bei denen die Absicht zum Verkauf besteht, konnte das erste Projekt „Alpenrösli“ per 5. Juli 2016 veräussert werden. Die Gebäudeversicherung Thurgau hat das bewilligte Bauprojekt und Bauland erworben und wird das Bauprojekt nun selbst realisieren.

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekarverbindlichkeiten insgesamt CHF 150.5 Millionen und das übrige Fremdkapital CHF 8.8 Millionen. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2016 bei 2.7 Jahren (31.12.2015: 2.4 Jahre). Das Eigenkapital belief sich auf CHF 97.1 Millionen (31.12.2015: CHF 95.5 Millionen; 30.06.2015: CHF 56.0 Millionen), was einer Eigenkapitalquote von 37.9% gleichkommt. Der Net Asset Value lag per 30. Juni 2016 bei CHF 36.93 pro Namenaktie (31.12.2015: CHF 36.31; 30.06.2015: CHF 35.84).

Weitere Wachstumsschritte geplant – Kapitalerhöhung im September/Oktober 2016

Nach dem erfolgreichen Ausbau des Liegenschaftenportfolios sind in der zweiten Jahreshälfte 2016 weitere Wachstumsschritte geplant. Anfangs Juli 2016 wurde eine 4%-ige Pflichtwandelanleihe in einem Betrag von CHF 5.0 Millionen emittiert. Diese Anleihe wird per 6. Oktober 2016 fällig und im Rahmen der Kapitalerhöhung, die für September/Oktober 2016 vorgesehen ist, in Aktienkapital der Gesellschaft gewandelt werden (Wandelpreis CHF 36.23). Die Erlöse aus der Wandelanleihe sowie aus dem Verkauf des Projekts „Alpenrösli“ und die weiteren bestehenden flüssigen Mittel sind bis Ende September 2016 bereits verplant. Einerseits für den Kauf einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Romanshorn (Erwerb im August 2016 für CHF 7.8 Millionen) und andererseits für geplante Käufe von weiteren Wohn-/Geschäftsliegenschaften.

Mit der ordentlichen Kapitalerhöhung im September/Oktober 2016 will die Novavest Real Estate AG neues Kapital für zusätzliche Wachstumsschritte aufnehmen und ihr bestehendes Aktionariat weiter ausbauen. Das Emissionsvolumen der Kapitalerhöhung beträgt maximal CHF 30.07 Millionen und das Bezugsverhältnis wurde mit 3:1 festgelegt (drei bisherige Namenaktien berechtigen zum Bezug einer neuen Namenaktie). Das Bezugsrecht der Aktionäre bleibt gewahrt, der Bezugspreis beträgt CHF 36.30 pro Aktie. Die Bezugsfrist für die Kapitalerhöhung läuft vom 14. September bis 29. September 2016. Der Abschluss der Kapitalerhöhung ist auf den 7. Oktober 2016 vorgesehen. Der erste Handelstag der neuen Namenaktien an der BX Berne eXchange ist auf den 10. Oktober 2016 geplant (vgl. auch Medienmitteilung vom 26. Juli 2016).

Ausblick

Trotz wirtschaftlicher und politischer Herausforderungen in der Schweiz und im internationalen Umfeld ist die Gesellschaft überzeugt, dass der Immobilienmarkt Schweiz speziell im Bereich Wohnliegenschaften langfristig auf eine gute Nachfrage zählen kann. Weitere gute Mietertragschancen bestehen im Segment der Wohn-/Geschäftsliegenschaften. Mit dem Vollzug der Kapitalerhöhung im Oktober 2016 verfügt die Gesellschaft wiederum über genügend freie Mittel, um das Immobilienportfolio substanziell weiter auszubauen und die Wachstumsstrategie unvermindert fortzusetzen.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2016

Erfolgsrechnung in CHF	H1 2016	H1 2015	Δ
Mietertrag	5 054 341	3 546 599	
Total Betriebsertrag	5 054 341	3 546 599	+43%
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-1 118 508	-598 590	
Beratungsaufwand	-438 144	-415 934	
Verwaltungsaufwand	-1 013 249	-746 433	
Total Betriebsaufwand	-2 569 902	-1 760 957	+46%
Total Erfolg aus Neubewertung	22 677	234 331	-90%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2 640 628	1 990 471	+33%
Finanzergebnis netto	-596 519	-414 379	
Ertragssteuern	-418 292	-214 494	
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	1 625 816	1 361 598	+19%
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	1 607 675	1 220 443	+32%
Bilanz in CHF bzw. %	30.06.2016	31.12.2015	
Bilanzsumme	256 449 301	235 688 387	+9%
Eigenkapital	97 107 451	95 481 633	+2%
Eigenkapitalquote	37.9%	40.5%	
Hypothekarvolumen	150 546 500	129 931 000	+16%
Fremdfinanzierungsgrad	62.1%	59.5%	
Fremdbelehrung der Liegenschaften	63.1%	62.5%	
Net Gearing	144.5%	115.2%	
Net Asset Value (NAV) in CHF	36.93	36.31	+2%
Portfolioangaben	30.06.2016	31.12.2015	
Total Liegenschaftenportfolio in CHF	238 577 323	207 729 025	+15%
Anzahl Renditeliegenschaften	20	17	+3 Lieg.
Anzahl Promotionsliegenschaften (ehemals Projekte, Land)	2	2	
Bruttorendite	5.1%	5.3%	
Nettorendite	3.5%	4.0%	
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	7.8%	6.5%	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.8%	3.9%	
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.9%	1.0%	
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	2.7 Jahre	2.4 Jahre	+0.3 Jahre

→ Der vollständige Halbjahresbericht 2016 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 sind an der BX Berne eXchange kotiert (Ticker NREN, Valor 21218624, ISIN CH0212186248).