

Medienmitteilung, 18. August 2017

NOVAVEST Real Estate AG – Starkes Portfoliowachstum, EBIT +124%, Gewinn inkl. Neubewertungen +160% im 1. Halbjahr 2017

- Immobilienportfolio weiter ausgebaut auf CHF 389.1 Millionen
- 50% Mietertragsanteil aus Wohnnutzung
- EBIT +124% auf CHF 5.9 Millionen gesteigert
- Gewinn inkl. Neubewertungen +160% auf CHF 4.2 Millionen
- Net Asset Value bei CHF 36.95 pro Aktie

NOVAVEST Real Estate AG (BX Berne eXchange: NREN) konnte die Ergebnisse und Profitabilität im ersten Halbjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr deutlich steigern und hat entlang ihrer Wachstumsstrategie das Immobilienportfolio durch den Erwerb von vier Renditeliegenschaften weiter ausgebaut. Per 30. Juni 2017 erreichte der Gesamtwert des Immobilienportfolios CHF 389.1 Millionen, was gegenüber dem Jahresende 2016 einem Zuwachs von 23% und gegenüber dem Portfolio per Jahresmitte 2016 von 63% gleichkommt (31.12.2016: CHF 315.7 Millionen; 30.06.2016: CHF 238.6 Millionen).

Der annualisierte Wert der Soll-Mietzinseinnahmen erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode um 65% auf CHF 19.9 Millionen (H1 2016: CHF 12.1 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung belief sich auf 50%.

Ergebnis 1. Halbjahr 2017

Erfolgsrechnung

Die Netto-Mieterträge stiegen in der Berichtsperiode 2017 um 52% auf CHF 7.7 Millionen (H1 2016: CHF 5.1 Millionen). Das Wachstum im Vergleich zur Vorjahresperiode ist mehrheitlich auf die Akquisition der vier Liegenschaften im ersten Halbjahr 2017 und auf die zusätzlichen Mieterträge der in der zweiten Jahreshälfte 2016 erworbenen Liegenschaften (vier Immobilien) zurückzuführen. Die im ersten Halbjahr 2017 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 3.9% (H1 2016: 3.5%). Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios (ohne Umbauprojekte) hat sich auf 6.4% reduziert (31.12.2016: 10.3%; 30.06.2016: 7.8%). Dazu beigetragen haben erfolgreiche Erst- und Wiedervermietungsaktionen sowie die Akquisitionen einer Liegenschaft in Frauenfeld (Schaffhauserstr. 17, 19) und des Centre Loewenberg in Murten, welche beide vollvermietet sind. Unter Berücksichtigung des Umbauprojekts Badenerstrasse 696 in Zürich (Wiedervermietung ab September 2017) lag die Leerstandsquote bei 11.6% (31.12.2016: 13.2%; 30.06.2016: 11.2%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 1.2 Millionen (H1 2016: CHF 1.1 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand damit bei relativ tiefen 15.0% (H1 2016: 22.1%). Dazu beigetragen haben die Neuerwerbungen, die einen tiefen Direktaufwand aufweisen. Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.4 Millionen und konnte trotz höherem Liegenschaftenportfolio stabil gehalten werden (H1 2016: CHF 0.4 Millionen). Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich insbesondere durch die Zunahme des Portfoliowerts und des daraus abgeleiteten Verwaltungshonorars an die Nova Property Management AG auf CHF 1.3 Millionen (H1 2016: CHF 1.0 Millionen). Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.7 Millionen betreffend dem Kauf der Liegenschaften in der Berichtsperiode 2017 (H1 2016: CHF 0.3 Millionen) wurden als Akquisitionskosten aktiviert und somit nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

Der Erfolg aus Neubewertung belief sich auf CHF 1.0 Millionen (H1 2016: CHF 0.02 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften durch Wüest Partner AG, den unabhängigen Immobilienschätzer, zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode mit +124% mehr als verdoppelt und lag bei CHF 5.9 Millionen (H1 2016: CHF 2.6 Millionen). Der Nettofinanzaufwand betrug CHF 1.0 Millionen (H1 2016: CHF 0.6 Millionen). Die Erhöhung des Finanzaufwands ist durch den durchschnittlich höheren Wert an Hypotheken aufgrund der Zukäufe im ersten Halbjahr 2017 und zweiten Halbjahr 2016 begründet. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag mit 0.9% auf gleich tiefem Niveau wie in der Vorjahresperiode.

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg stieg im Vergleich zum Vorjahr um 160% auf CHF 4.2 Millionen (H1 2016: CHF 1.6 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 3.5 Millionen (H1 2016: CHF 1.6 Millionen), was ebenfalls einen Anstieg von 118% repräsentiert.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Jahresende 2016 um rund CHF 67 Millionen auf CHF 415.8 Millionen erhöht (31.12.2016: CHF 348.7 Millionen). Die flüssigen Mittel per 30. Juni 2017 beliefen sich auf CHF 11.9 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 398.5 Millionen bestand vor allem aus Renditeliegenschaften (CHF 371.8 Millionen), dem Umnutzungsprojekt Badenerstrasse 701 in Zürich (CHF 17.4 Millionen) und der Anzahlung für eine Wohn- / Geschäftsliegenschaft in Münchwilen (CHF 6.0 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekarverbindlichkeiten insgesamt CHF 231.6 Millionen und das übrige Fremdkapital CHF 15.9 Millionen. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2017 bei 2.7 Jahren (31.12.2016: 2.1 Jahre).

Durch die im Juni 2017 erfolgreich vollzogene Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 33.7 Millionen stieg das Eigenkapital auf CHF 168.3 Millionen (31.12.2016: CHF 135.2 Millionen). Per 30. Juni 2017 beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 40.5% (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 Kapitalerhöhung sowie des Gewinnbeitrags aus dem ersten Halbjahr 2017 belief sich der Net Asset Value auf CHF 36.95 pro Namenaktie (31.12.2016: CHF 37.08).

Ausblick

Im zweiten Halbjahr 2017 wird das seit 2015 bestehende Umbauprojekt Badenerstrasse 696 in Zürich (aktuell in der letzten Umbaustufe) fertig gestellt und die Wiedervermietung der Wohnflächen beginnt ab September 2017.

Die Planungsarbeiten für das neue Umnutzungsprojekt an der Badenerstrasse 701 in Zürich (Umnutzung von Geschäftsliegenschaft in Wohnliegenschaft) sind in vollem Gange. Die gesamte Planungs- und Bewilligungsphase wird sich in diesem Projekt über das Jahr 2017 hinaus in das erste Quartal 2018 erstrecken. Nach wie vor ist die Bauphase für 2018/2019 und die Wiedervermietung ab Herbst 2019 geplant.

Generell erwartet die Novavest Real Estate AG für das zweite Halbjahr 2017 wiederum ein gutes Unternehmensresultat. Das bestehende Liegenschaftsportfolio wird mit dem Erwerb von Bestandesliegenschaften oder Neubauprojekten weiter ausgebaut. Der Fokus liegt dabei auf attraktiven Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften mit ansprechenden Renditen.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2017

| Erfolgsrechnung in CHF | H1 2017 | H1 2016 | Δ |
|--|-------------------|-------------------|--------------|
| Mietertrag | 7 659 271 | 5 054 341 | |
| Total Betriebsertrag | 7 659 271 | 5 054 341 | +52% |
| Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften | -1 152 319 | -1 118 508 | |
| Beratungsaufwand | -407 468 | -438 144 | |
| Verwaltungsaufwand | -1 302 484 | -1 013 249 | |
| Total Betriebsaufwand | -2 862 271 | -2 569 902 | +11% |
| Total Erfolg aus Neubewertung | 1 012 241 | 22 677 | n/a |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 5 918 984 | 2 640 628 | +124% |
| Finanzergebnis netto | -953 823 | -596 519 | |
| Ertragssteuern | -740 375 | -418 292 | |
| Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern | 4 224 786 | 1 625 816 | +160% |
| Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern | 3 498 050 | 1 607 675 | +118% |
| Bilanz in CHF bzw. % | 30.06.2017 | 31.12.2016 | |
| Bilanzsumme | 415 797 200 | 348 658 370 | +19% |
| Eigenkapital | 168 329 346 | 135 157 132 | +25% |
| Eigenkapitalquote | 40.5% | 38.8% | |
| Hypothekarvolumen | 231 602 500 | 199 497 000 | +16% |
| Fremdfinanzierungsgrad | 59.5% | 61.2% | |
| Fremdbelehrung der Liegenschaften | 59.5% | 63.2% | |
| Net Gearing | 130.5% | 135.1% | |
| Net Asset Value (NAV) in CHF | 36.95 | 37.08 | 0% |
| Portfolioangaben | 30.06.2017 | 31.12.2016 | |
| Total Liegenschaftsportfolio in CHF | 389 125 000 | 315 650 000 | +23% |
| Anzahl Renditeliegenschaften | 27 | 23 | +4 Lieg. |
| Anzahl Projekte / Land | 1 | 1 | |
| Bruttorendite | 5.4% | 5.1% | |
| Nettorendite | 3.9% | 3.5% | |
| Leerstandsquote ohne Umbauprojekte | 6.4% | 10.3% | |
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung | 3.5% | 3.6% | |
| Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten | 0.9% | 0.9% | |
| Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten | 2.7 Jahre | 2.1 Jahre | |

→ Der vollständige Halbjahresbericht 2017 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar.

<https://www.novavest.ch/de/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).