

Medienmitteilung, 16. August 2018

NOVAVEST Real Estate AG – Erfolgreiches erstes Halbjahr 2018; Immobilienportfolio mit sehr gutem Entwicklungspotenzial

- **Wert Immobilienportfolio per 30. Juni 2018 bei CHF 446.7 Millionen**
- **55% Mietertragsanteil aus Wohnnutzung**
- **EBIT +64% auf CHF 9.7 Millionen erhöht**
- **Gewinn inkl. Neubewertungen +70% auf CHF 7.2 Millionen**
- **Diverse Entwicklungs- und Umnutzungsprojekte in Bearbeitung**

NOVAVEST Real Estate AG (BX Swiss AG: NREN) hat ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2018 hinter sich, bei dem Ergebnisse und Profitabilität im Vergleich zur Vorjahresperiode weiter gesteigert wurden.

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios belief sich per 30. Juni 2018 auf CHF 446.7 Millionen (31.12.2017: CHF 458.0 Millionen; 30.06.2017: CHF 389.1 Millionen). Zur strategischen Portfolioabrundung wurden im ersten Halbjahr 2018 zwei Liegenschaften (Geschäftsliegenschaft „Adliswil, Soodring 13, 13a“ und die Wohnliegenschaft „Teufen, Hauptstrasse 15a“) zu einem Gesamtwert von CHF 19.1 Millionen veräussert. Die erzielten Bruttoverkaufspreise lagen 2.1% bzw. 3.3% über den DCF Liegenschaftsbewertungen per 31.12.2017. Gekauft wurden dagegen zwei Liegenschaften in St. Gallen („Rorschacherstrasse 133 und 137“) für CHF 2.6 Millionen. Zusammen mit der im Portfolio bereits bestehenden Wohnliegenschaft „Rorschacherstrasse 135“ ermöglichen diese strategischen Akquisitionen eine Baulücke zwischen zwei anderen Anlageobjekten „Wohn-/Geschäftshaus Rorschacherstrasse 123, 125, 127“ und „Geschäftshaus Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27“ mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau zu schliessen. Die Planungs- und Bewilligungsphase für dieses Entwicklungsprojekt dauert voraussichtlich bis Ende 2019, die Realisierung des Neubaus ist im Zeitraum Frühjahr 2020 bis Ende 2021 vorgesehen. Das verbleibende Investitionsvolumen wird sich in einer Grössenordnung von CHF 15-18 Millionen bewegen.

Ergebnisse 1. Halbjahr 2018

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften belaufen sich annualisiert betrachtet auf CHF 21.0 Millionen (H1 2017: CHF 19.9 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung hat sich durch die Portfolioveränderungen auf 55% erhöht (H1 2017: 50%).

Erfolgsrechnung

Die Netto-Mieterträge stiegen in der Berichtsperiode 2018 um 27% auf CHF 9.7 Millionen (H1 2017: CHF 7.7 Millionen). Das Wachstum im Vergleich zur Vorjahresperiode ist mehrheitlich auf die zusätzlichen Mieterträge der in der zweiten Jahreshälfte 2017 erworbenen Liegenschaften (vier Immobilien) zurückzuführen. Die im ersten Halbjahr 2018 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 4.0% (H1 2017: 3.9%). Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios (ohne Umbauprojekte) liegt bei 7.7% (31.12.2017: 8.7%; 30.06.2017: 6.4%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 1.3 Millionen (H1 2017: CHF 1.2 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand damit bei tiefen 13.7% (H1 2017: 15.0%). Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.4 Millionen und konnte trotz höherem Liegenschaftenportfolio leicht um TCHF 42 reduziert werden (H1 2017: CHF 0.4 Millionen). Der Verwaltungsaufwand blieb mit CHF 1.3 Millionen im Vergleich zur Vorjahresperiode stabil (H1 2017: CHF 1.3 Millionen). Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.2 Millionen betreffend dem Kauf der Lie-

genschaften in der Berichtsperiode 2018 (H1 2017: CHF 0.7 Millionen) wurden als Akquisitionskosten aktiviert und somit nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

Der Erfolg aus Neubewertung belief sich auf CHF 3.0 Millionen (H1 2017: CHF 1.0 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 um 64% auf CHF 9.7 Millionen erhöht (H1 2017: CHF 5.9 Millionen). Der Nettofinanzaufwand betrug CHF 1.1 Millionen (H1 2017: CHF 1.0 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag mit 0.9% auf unverändert tiefem Niveau wie in der Vorjahresperiode.

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg stieg im Vergleich zum Vorjahr um 70% auf CHF 7.2 Millionen (H1 2017: CHF 4.2 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 4.9 Millionen (H1 2017: CHF 3.5 Millionen), was ebenfalls einem substantiellen Anstieg von 40% gleichkommt. Der Gewinn je Aktie inklusive Neubewertung stieg auf CHF 1.39 (H1 2017: CHF 1.14) bzw. exklusive Neubewertungserfolg auf CHF 0.95 (H1 2017: CHF 0.94).

Bilanz

Die Bilanzsumme lag mit CHF 464.4 Millionen auf ähnlichem Niveau wie zum Jahresende 2017 (31.12.2017: CHF 475.6 Millionen). Die Veränderung ist vor allem auf die Verkäufe der zwei Liegenschaften in Adliswil und Teufen, die Zukäufe der Liegenschaften in St. Gallen sowie Investitionen in verschiedene Liegenschaften zurückzuführen.

Flüssige Mittel beliefen sich auf CHF 8.1 Millionen (31.12.2017: CHF 7.8 Millionen). Das Anlagevermögen von CHF 452.8 Millionen bestand vor allem aus Renditeliegenschaften (CHF 423.6 Millionen), den Entwicklungs- und Umnutzungsprojekten in St. Gallen und Zürich (CHF 23.1 Millionen), der Anzahlung für das Projekt in Olten (CHF 2.0 Millionen) und Goodwill (CHF 2.9 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2018 bei CHF 250.9 Millionen (31.12.2017: CHF 261.7 Millionen). Per Bilanzstichtag sind mit CHF 150.8 Millionen 60% der Hypothekarverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2018 bei 3.8 Jahren (31.12.2017: 3.4 Jahre; 30.06.2017: 2.7 Jahre).

Das Eigenkapital blieb mit CHF 198.4 Millionen unverändert gegenüber dem Jahresende 2017. Die Nennwertrückzahlung von CHF 7.2 Millionen (CHF 1.40 pro Namenaktie) per Anfang Juni 2018 wurde durch den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs von CHF 7.2 Millionen kompensiert. Die Eigenkapitalquote belief sich auf solide 42.7% (31.12.2017: 41.7%). Der Net Asset Value pro Aktie blieb ebenfalls unverändert gegenüber dem Jahresende 2017 bei CHF 38.52.

Weitere Entwicklungs- und Umnutzungsprojekte im Portfolio

Neben dem bereits erwähnten Entwicklungsprojekt in St. Gallen verlaufen die zwei weiteren Umnutzungsprojekte „Zürich, Badenerstrasse 701“ und „Olten, Bifangplatz“ nach Plan. Beim Wohnliegenschafts-Projekt in Zürich (rund 50 Wohnungen mit 1½- bis 3½-Zimmern) ist die Baubewilligung auf Oktober 2018 vorgesehen und der Bezug der neuen Wohnungen auf Ende 2020 geplant. Die Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Olten (43 Stadtwohnungen mit 2½- bis 6½-Zimmern sowie Gewerbeflächen) erwirbt Novavest Real Estate AG schlüsselfertig zu rund CHF 35 Millionen. Die Eigentumsübertragung der Liegenschaft ist gegen Ende 2018 vorgesehen.

Ausblick

NOVAVEST Real Estate AG erwartet für das zweite Halbjahr 2018 wiederum ein gutes Unternehmensresultat. Mit den diversen Neubau- und Umnutzungsprojekten verwirklicht die Gesellschaft das Entwicklungspotenzial des heutigen Portfo-

lios. Sofern sich attraktive Investitionsmöglichkeiten im Bereich Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften mit ansprechenden Renditen bieten, wird das Portfolio über Akquisitionen weiter ausgebaut.

Weitere Informationen:

Peter Mettler, CEO
NOVAVEST Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
Tel +41 (0)44 276 40 56
Fax +41 (0)71 791 91 82
E-Mail 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 Swiss AG kotiert (Ticker NREN, Valor 21218624, ISIN CH0212186248).

Kennzahlen 1. Halbjahr 2018

Erfolgsrechnung in CHF	H1 2018	H1 2017	Δ
Mietertrag	9 717 103	7 659 271	+27%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	58 974	0	
Total Betriebsertrag	9 776 077	7 659 271	+28%
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-1 331 316	-1 152 319	
Beratungsaufwand	-365 195	-407 468	
Verwaltungsaufwand	-1 318 578	-1 302 484	
Total Betriebsaufwand	-3 015 089	-2 862 271	+5%
Total Erfolg aus Neubewertung	2 965 675	1 012 241	+193%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	9 711 782	5 918 984	+64%
Finanzergebnis netto	-1 093 608	-953 823	
Ertragssteuern	-1 443 877	-740 375	
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	7 174 297	4 224 786	+70%
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	4 907 841	3 498 050	+40%
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.39	1.14	+22%
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	0.95	0.94	+1%
Bilanz in CHF bzw. %	30.06.2018	31.12.2017	
Bilanzsumme	464 436 178	475 586 415	-2%
Eigenkapital	198 368 914	198 404 807	0%
Eigenkapitalquote	42.7%	41.7%	
Hypothekarvolumen	250 872 700	261 666 000	-4%
Fremdfinanzierungsgrad	57.3%	58.3%	
Fremdbelehrung der Liegenschaften	56.2%	57.1%	
Net Gearing	122.4%	128.0%	
Net Asset Value (NAV) in CHF	38.52	38.52	0%
Portfolioangaben	30.06.2018	31.12.2017	
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	446 679 800	457 957 000	-2%
Anzahl Renditeliegenschaften	28	31	
Anzahl Projekte (in einzelnen Liegenschaften)	4	1	
Bruttorendite	4.9%	5.1%	
Nettorendite	4.0%	4.0%	
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	7.7%	8.7%	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.3%	3.4%	
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.9%	0.9%	
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	3.8 Jahre	3.4 Jahre	

→ Der vollständige Halbjahresbericht 2018 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar.
<https://www.novavest.ch/de/investor-relations/finanzberichte/>