

## Medienmitteilung, 31. März 2015

### NOVAVEST Real Estate AG publiziert gutes Jahresergebnis 2014

- **Jahresergebnis mit EBIT von CHF 2.3 Millionen und Gewinn inkl. Neubewertungen von CHF 0.9 Millionen entspricht den Erwartungen der Gesellschaft**
- **Wechsel in der Geschäftsleitung – Neuer CFO ernannt**
- **Anpassung des Anlagereglements auf den 1. Mai 2015**
- **Anpassung der Management Fee Strukturen auf den 1. Mai 2015 bzw. per 1. Januar 2017**

NOVAVEST Real Estate AG (BX Berne eXchange: NREN) publizierte heute das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2014, welches vom Ausbau des Immobilienportfolios geprägt war. So wurde das Neubauprojekt in Teufen / AR im Mai 2014 fertiggestellt und die Gesellschaft hatte im Rahmen einer zweiteiligen Transaktion das Liegenschaftenportfolio der Pretium AG mit Immobilien in den Kantonen SH, TG und ZH übernommen. Im Dezember wurde ausserdem eine Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Aarberg / BE erworben.

Insgesamt erreichte das Liegenschaftenportfolio der Novavest Real Estate AG per 31. Dezember 2014 einen Wert von CHF 100.2 Millionen. Das Gesamtportfolio weist Soll-Mietzinsen von CHF 5.9 Millionen (auf annualisierter Basis) aus. Für 2014 wurden die Ergebnisse des Tochterunternehmens Pretium AG pro rata vollkonsolidiert. Im Berichtsjahr belief sich der Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen auf 34%, Ziel der langfristigen strategischen Planung ist ein Anteil von 50%. Das Risikoprofil des Portfolios weist in Bezug auf Mieter eine breite Mieterstruktur auf, bei der die grössten 5 Mieter gemeinsam 13.7% und einzeln lediglich zwischen 3.3% und 4.9% der Sollmieten des Gesamtportfolios ausmachen.

#### Erfolgsrechnung

Die Netto-Mieterträge beliefen sich auf CHF 2.9 Millionen (Vorjahr CHF 0.1 Millionen), was insbesondere auf die pro rata Konsolidierung des Pretium Portfolios (ab 15. Mai 2014) zurückzuführen ist. Die im Berichtsjahr erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten betrug 3.6%. Die Leerstandsquote lag bei 8%, mit den Leerständen aufgrund von Umbauprojekten lag sie bei 15.7%. Verschiedene Vermietungsaktionen sind eingeleitet, um die Leerstandsquote im Berichtsjahr 2015 weiter zu reduzieren.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 0.7 Millionen und lag damit gemessen am Netto-Mietertrag bei 25.4%. Im Zusammenhang mit der Akquisition des Pretium Portfolios, dem damit verbundenen Umtauschangebot, diversen Bewertungen von möglichen Akquisitionsobjekten sowie den drei Kapitalerhöhungen im Geschäftsjahr 2014 betrug der Beratungsaufwand insgesamt CHF 1.0 Millionen (Vorjahr CHF 0.3 Millionen). Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich durch die Zunahme des Portfolioiwerts und der daraus abgeleiteten Verwaltungshonorare an die Nova Property Management AG auf insgesamt CHF 1.5 Millionen (Vorjahr CHF 0.7 Millionen).

Die Marktbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest & Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 2.8 Millionen (Vorjahr CHF 0.2 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist mehrheitlich auf die Umnutzung (Erweiterung) von Geschäfts- in Wohnflächen bei der Liegenschaft Badenerstr. 696, Jakob Füglistr. 16/18, Bachmattstr. 53 in Zürich zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag bei CHF 2.3 Millionen (Vorjahr CHF -0.7 Millionen). Der Nettofinanzaufwand betrug CHF 0.3 Millionen, bei einem durchschnittlichen Zinssatz der Hypothekerverbindlichkeiten von 0.8%. Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg erreichte CHF 0.9 Millionen (Vorjahr CHF -0.5 Millionen). Der Gewinn pro Aktie (Gewinnanteil Aktionäre der Novavest Real Estate AG) inkl. Neubewertung beläuft sich auf CHF 1.65.

### **Bilanz**

Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2014 betrug CHF 124.6 Millionen (Vorjahr CHF 12.9 Millionen), was mehrheitlich auf die Investitionen und den Wertzuwachs durch die Akquisition des Pretium Portfolios zurückzuführen ist. Flüssige Mittel machten per Jahresende 2014 CHF 20.9 Millionen aus. Das Anlagevermögen von CHF 103.4 Millionen bestand mehrheitlich aus den Renditeliegenschaften (CHF 96.0 Millionen), Projekten und Land (CHF 4.1 Millionen) sowie dem langfristigen Teil eines vorfinanzierten Mieterausbaus (CHF 1.6 Millionen) in den zwei Portfolioliegenschaften in Frauenfeld.

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekerverbindlichkeiten insgesamt CHF 62.2 Millionen und das übrige Fremdkapital CHF 5.5 Millionen. Von den CHF 62.2 Millionen Finanzverbindlichkeiten sind CHF 33.6 Millionen mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten betrug per Jahresende 2014 2.2 Jahre.

Das Eigenkapital belief sich per 31. Dezember 2014 auf CHF 56.9 Millionen was einer soliden Eigenkapitalquote von 45.7% entspricht. Das Net Gearing belief sich auf 72.6%. Der Net Asset Value lag per 31. Dezember 2014 bei CHF 35.06.

### **Weitere Wachstumsschritte geplant**

Für das Jahr 2015 sind weitere Wachstumsschritte geplant. Die Gesellschaft wird das bestehende Liegenschaftenportfolio weiter optimieren und die aktuellen Bauprojekte in Zürich und Fruthwilen weiter voranzutreiben. Zudem wird der Erwerb weiterer Bestandesliegenschaften und Neubauprojekte geprüft, um das Portfolio kontinuierlich auszubauen. Der Fokus liegt dabei auf interessanten, renditestarken Immobilien in den Einzugsgebieten entlang der strategisch definierten Achsen Basel, Bern, Aarau, Zürich, Winterthur und St. Gallen. Des Weiteren ist in der zweiten Jahreshälfte 2015 eine Kapitalerhöhung geplant, welche der Gesellschaft die Möglichkeit gibt, das Portfolio danach nochmals substanziell auszubauen. Im Zusammenhang mit dieser grösseren Kapitalerhöhung ist auch die Einführung der Einheitsaktie vorgesehen.

### **Wechsel in der Geschäftsleitung – Neuer CFO ernannt**

Der Verwaltungsrat hat an seiner Sitzung vom 26. März 2015 Patrick Hauser, aktuell bereits amtierender CFO des Tochterunternehmens Pretium AG, zum neuen CFO der Novavest Real Estate AG ernannt. Patrick Hauser übernimmt die Verantwortung als CFO der Gesellschaft von Markus Mettler per 1. April 2015. Ein Kurzlebenslauf von Patrick Hauser ist weiter unten aufgeführt.

### **Anpassung des Anlagereglements**

Der Verwaltungsrat hat an der gleichen Sitzung das bestehende Anlagereglement leicht angepasst und insbesondere die Definitionen der Immobilienanlagen und die Anlagekriterien betreffend Standort der Liegenschaften überarbeitet. Das neue Anlagereglement tritt auf den 1. Mai 2015 in Kraft. Versionen des bestehen-

den Anlagereglements und des neuen Anlagereglements finden sich auf der Website der Gesellschaft unter der Rubrik Investor Relations. Direktlink <https://www.novavest.ch/investor-relations/anlagereglement/>

### **Anpassung der Management Fee Struktur**

Des Weiteren hat der Verwaltungsrat eine Anpassung der Management Fee und der Makler Fee beschlossen. Die aktuelle Fee Struktur der Gesellschaft sieht wie folgt aus (Auflistung exkl. Mehrwertsteuer):

#### Management Fee

Die Nova Property Management AG erhält für die von ihr erbrachten Dienstleistungen eine jährliche Management Fee basierend auf dem Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios der gemäss nach Swiss GAAP FER Standard erstellten und revidierten Bilanz der Novavest Real Estate AG per 31. Dezember des aktuellen Jahres:

Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 125 Mio.	0.75% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 250 Mio.	0.50% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 500 Mio.	0.45% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 1'000 Mio.	0.35% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 2'000 Mio.	0.25% Management Fee

#### Makler Fee

Die Nova Property Management AG wird für jeden erfolgten Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft mit einer Kommission von 1.75% des jeweiligen Kaufs- bzw. Verkaufspreises entschädigt. Im Gegenzug trägt die Nova Property Management AG sämtliche Drittmaklerfees, die im Rahmen von Immobilientransaktionen anfallen, selber.

Neu beträgt die Management Fee ab 1. Januar 2017 für den Teil am Gesamtvermögen bis CHF 125 Mio. ebenfalls 0.50% (anstelle der erwähnten 0.75%). Die übrigen Fee Ansätze betreffend den Anteilen über CHF 125 Mio. bleiben unverändert.

Die Makler Fee wird durch eine Transaktionsfee ersetzt. Die Nova Property Management AG wird für jeden erfolgten Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft mit einer Transaktionsfee von 1% des jeweiligen Kauf- oder Verkaufspreises entschädigt. Drittmaklerfees, die im Rahmen von Immobilientransaktionen anfallen, trägt die Novavest Real Estate AG selber. Die Transaktionsfee tritt mit Wirkung per 1. Mai 2015 in Kraft.

### **Kurzlebenslauf Patrick Hauser**

Jahrgang 1969, Schweizer

CFO Pretium AG, CFO Ralbau AG Generalunternehmung, Manager Real Estate Mettler2Invest AG

#### Ausbildung

Dipl. Ing. ETH, lic. oec. HSG, MAS Real Estate Management FHO

#### Berufliche Tätigkeiten

Patrick Hauser war nach seinem Studium zum dipl. Ing. ETH als Ingenieur bei Loser & Eugster AG in Gossau (1996 bis 1997) tätig. Danach absolvierte er ein weiteres Studium zum lic. oec. HSG (1997 bis 1999) und war bei RCR Consulting AG in St. Gallen, von 1999 bis 2000 in der MIS-Beratung tätig. Von 2000 bis 2007 war er

Leiter Betriebswirtschaft und stellvertretender CFO bei Spühl AG in Wittenbach. Von 2007 bis 2010 war Patrick Hauser CFO (Vizedirektor) bei AG Cilander in Herisau und in den Jahren 2010/2011 CFO der Piora Generalunternehmung AG und der Piora Development AG in St. Gallen. Von 2011 bis 2013 absolvierte Herr Hauser berufsbegleitend die Weiterbildung zum Master of Advanced Studies FHO in Real Estate Management an der Fachhochschule St. Gallen. Seit 2011 ist er CFO der Ralbau AG Generalunternehmung, Chur, und Manager Real Estate bei Mettler2Invest AG, St. Gallen. Seit Oktober 2014 ist er zudem CFO der Pretium AG (Tochterunternehmen der Novavest Real Estate AG).

#### **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](mailto:info@novavest.ch)  
[www.novavest.ch](http://www.novavest.ch)

#### **NOVAVEST Real Estate AG**

[www.novavest.ch](http://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).

## Kennzahlen Berichtsjahr 2014

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2014</b>	<b>17.10.2012 bis 31.12.2013</b>
in CHF		
Mietertrag	2 854 688	92 098
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>2 854 688</b>	<b>92 098</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-725 302	-21 595
Personalaufwand	-179 605	0
Beratungsaufwand	-996 742	-306 113
Verwaltungsaufwand	-1 486 396	-713 128
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-3 388 045</b>	<b>-1 040 835</b>
<b>Total Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>2 817 849</b>	<b>217 000</b>
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	-22 069	0
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>2 262 423</b>	<b>-731 737</b>
Finanzergebnis netto	-302 898	-34 776
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1 959 524</b>	<b>-766 514</b>
Ertragssteuern	-1 026 132	259 382
<b>Gewinn/Verlust inkl. Neubewertungen / latenten Steuern</b>	<b>933 392</b>	<b>-507 131</b>
<b>Bilanz</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
in CHF bzw. %		
Bilanzsumme	124 621 562	12 885 144
Eigenkapital	56 941 455	7 560 094
Eigenkapitalquote	45.7%	58.7%
Hypothekarvolumen	62 189 000	4 980 000
Fremdfinanzierungsgrad	54.3%	41.3%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	62.1%	62.5%
Net Gearing	72.6%	4.3%
Net Asset Value (NAV) in CHF	35.06	32.80
<b>Portfolioangaben</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Total Liegenschaftenportfolio in CHF	100 172 000	7 961 940
Anzahl Renditeliegenschaften	9	1
Anzahl Neubauliegenschaften bzw. Projekte, Land	2	1
Bruttorendite	6.2%	5.3%
Nettorendite	3.6%	4.6%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	8.0%	0.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	4.4%	4.2%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.8%	0.7%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	2.2 Jahre	0.3 Jahre

→ Der vollständige Geschäftsbericht 2014 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar.  
<https://www.novavest.ch/investor-relations/finanzberichte/>