

Medienmitteilung, 26. September 2014

NOVAVEST Real Estate AG veröffentlicht Halbjahresergebnis 2014

NOVAVEST Real Estate AG (BX Berne eXchange: NREN) publizierte heute das Ergebnis für das erste Halbjahr 2014, welches ganz im Zeichen des Ausbaus des Immobilienportfolios stand. Die Gesellschaft konnte ihr Neubauprojekt in Teufen grösstenteils fertigstellen und übernahm im Mai 2014 eine Beteiligung von 31.90% des Aktienkapitals und 75.35% der Stimmrechte der Pretium AG (BX Berne eXchange: PREN). Am 26. Juni 2014 veröffentlichte Novavest mit Publikation des Angebotsprospekts das öffentliche Umtauschangebot für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien A der Pretium AG. Am Ende der Nachfrist per 28. August 2014 hielt Novavest 96.79% des Aktienkapitals und 98.84% der Aktienstimmen der Pretium AG. Das Umtauschangebot wurde am 5. September 2014 erfolgreich vollzogen.

Kombiniertes Immobilienportfolio mit über CHF 92 Mio. Marktwert

Mit der Übernahme des Pretium Portfolios gelang der Novavest Real Estate AG ein rascher Wachstumschritt, der in dieser Weise durch normale Zukäufe einzelner Liegenschaften nicht möglich gewesen wäre. Auf einer pro-forma kombinierten Basis beläuft sich das aktuelle Immobilienportfolio auf einen Wert von CHF 92.27 Millionen mit jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen in Höhe von rund CHF 5.66 Millionen. Das Portfolio weist eine breite Mieterstruktur auf, bei der die grössten 5 Mieter einzeln lediglich zwischen 2.3% und 3.4% der Sollmieten ausmachen. Der Wohnanteil im kombinierten Portfolio liegt momentan bei rund 40% der Soll-Mieterträge und damit noch etwas unter dem Prozentsatz (50%), den die Novavest in ihrer langfristigen strategischen Planung mit Wohnimmobilien erreichen möchte. Entsprechend werden sich neue Projekte, welche die Gesellschaft in Zukunft angehen wird, vor allem auf den Bereich Wohnimmobilien konzentrieren.

Portfolioausbau beeinflusst Ergebnis des ersten Halbjahrs 2014

Die Beteiligung an der Pretium AG wird aufgrund des per Stichtag 30. Juni 2014 gehaltenen Kapitalanteils in der Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER noch als Finanzanlage unter der Bilanzposition „Beteiligungen“ geführt. Per Jahresende 2014 wird Pretium in der Konzernrechnung der Novavest vollkonsolidiert.

Das Ergebnis der Novavest Real Estate AG im ersten Halbjahr 2014 widerspiegelt somit auf der Kostenseite die ausserordentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Portfolioerweiterung, ohne dass auf der Ertragsseite der Zusammenschluss der beiden Portfolios (z.B. bei den Mieterträgen) bereits einen positiven Einfluss gehabt hätte. Speziell im Betriebsaufwand fielen deutlich höhere Kosten an für Rechts- und Transaktionsberatung, Kotierungs- und Angebotsprospekte, ein übernahmerechtlich notwendiges Bewertungsgutachten, Gebühren und Emissionsabgaben sowie für die Kommunikation der gesamten Transaktion. Insgesamt belief sich der Betriebsaufwand in der Berichtsperiode 2014 auf CHF 1.35 Millionen.

Die Wertberichtigung auf Beteiligung betrug CHF 0.35 Millionen und betrifft die Beteiligung der Novavest an der Pretium AG per 30. Juni 2014. Insgesamt hatte die Gesellschaft für den Erwerb der Beteiligung (von 31.90% am Aktienkapital und 75.35% an den Aktienstimmen) einen Paketzuschlag von CHF 4.13 Millionen bezahlt, um die Rentabilität des Liegenschaftsportfolios der Pretium AG über die erworbene stimmenmässige Mehrheitsbeteiligung und der dadurch ermöglichten Einflussnahme auf das operative Management optimieren und steigern zu können. Per 30. Juni 2014 wurde der Anschaffungswert der Beteiligung unter Berücksichtigung des externen Bewertungsgutachtens von Ernst & Young und unter Einbezug der gesamten zweiteili-

gen Aktientransaktion (inklusive dem hohen Andienungsergebnis aus dem Umtauschangebot per Closing vom 5. September 2014) um die erwähnten CHF 0.35 Millionen wertberichtigt.

Das Ergebnis im ersten Halbjahr 2014 belief sich auf CHF -1.42 Millionen. Durch die zukünftige Vollkonsolidierung der Erträge des Pretium Portfolios und den Wegfall verschiedener einmaliger Kosten die im ersten Halbjahr 2014 anfielen, wird für die zweite Jahreshälfte 2014 auf Stufe Konzernrechnung ein deutlich besseres Resultat erwartet.

Die Bilanz per 30. Juni 2014 mit einer Bilanzsumme von CHF 27.69 Millionen und einer Eigenkapitalquote von 70% ist solide strukturiert. In der kombinierten Betrachtung der Novavest und der Pretium erreicht die pro-forma konsolidierte Bilanz (per 30. Juni 2014) eine Bilanzsumme von CHF 105.17 Millionen mit Renditeliegenschaften und Projekten im Wert von CHF 92.27 Millionen und flüssigen Mitteln von CHF 6.34 Millionen. Auf der Passivseite der kombinierten Bilanz machen die Finanzverbindlichkeiten CHF 59.64 Millionen und das Eigenkapital CHF 41.60 Millionen aus.

Prüfung diverser Projekte zum weiteren Portfolioausbau

Novavest Real Estate AG wird das bestehende kombinierte Portfolio in den kommenden Monaten weiter optimieren und insbesondere auch die aktuellen Bauprojekte auf Seiten der Pretium weiter vorantreiben. Zudem prüft die Gesellschaft den Erwerb weiterer Bestandesliegenschaften und Neubauprojekte, um das Portfolio kontinuierlich auszubauen. Der Fokus liegt dabei auf Wohnliegenschaften in den Einzugsgebieten entlang der strategisch definierten Achse Basel, Aarau, Zürich, Winterthur und St. Gallen.

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

Kennzahlen 1. Halbjahr 2014

Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	01.01.2014	17.10.2012
in CHF (gerundet)	- 30.06.2014	- 31.12.2013
Liegenschaftenertrag	65 330	92 098
Liegenschaftenaufwand	-34 596	-21 595
Bruttogewinn	30 734	70 503
Marktwertänderung der Liegenschaften	0	217 000
Personalaufwand	-48 940	0
Betriebsaufwand	-1 345 300	-1 019 241
Wertberichtigung auf Beteiligung	-345 412	0
EBIT	-1 708 918	-731 737
Finanzergebnis netto	-21 180	-34 776
Kapitalsteuern	-18 018	-1 718
Latente Ertragssteuern	326 100	261 100
Ergebnis	-1 422 016	-507 131
Bilanz Swiss GAAP FER	30.06.2014	31.12.2013
in CHF (gerundet)		
Bilanzsumme	27 687 720	12 885 143
Flüssige Mittel	3 178 602	4 657 937
Sachanlagen (Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau)	10 124 219	7 961 940
Finanzverbindlichkeiten	7 080 000	4 980 000
Fremdkapital	8 204 297	5 325 050
Eigenkapital	19 483 423	7 560 094
<i>Eigenkapital-Quote</i>	<i>70.4%</i>	<i>58.7%</i>

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

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 (mind. 50% des Portfolios) und mit Büro- und Gewerbenutzung (bis 30% des Portfolios) sowie auf Neubauprojekte in diesen Segmenten. Das Immobilienportfolio ist auf Objekte konzentriert, die sich im Einzugsbereich der Zentren Basel, Aarau, Zürich, Winterthur und St. Gallen 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).