

Medienmitteilung, 23. Februar 2021

NOVAVEST Real Estate AG erzielte im Geschäftsjahr 2020 ein sehr erfreuliches Ergebnis. Wachstumsstrategie mit Fokus auf den Bereich Wohnen zahlt sich aus.

- **Immobilienportfolio um 16% auf CHF 645.4 Millionen erhöht**
- **62% Wohnanteil an Soll-Mietzinsen**
- **EBIT Anstieg auf CHF 22.9 Millionen; Gewinn inkl. Neubewertungen auf CHF 17.8 Millionen erhöht**
- **Net Asset Value um CHF 1.04 auf CHF 41.30 pro Aktie gestiegen**
- **Erfolgreiche Kapitalerhöhung im Dezember 2020**
- **Verwaltungsrat beantragt Generalversammlung 2021 Barausschüttung von CHF 1.65 pro Aktie**

Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN) konnte das Berichtsjahr 2020 mit Gewinnsteigerungen von +11% beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf CHF 22.9 Millionen (2019: CHF 20.5 Millionen) und +25% beim Gewinn inklusive Neubewertungserfolg auf CHF 17.8 Millionen (2019: CHF 14.3 Millionen) abschliessen.

Das Liegenschaftenportfolio belief sich per 31. Dezember 2020 auf CHF 645.4 Millionen und hat sich um 16% erhöht (31.12.2019: CHF 554.0 Millionen). Massgebend dazu beigetragen haben die Akquisitionen von sechs Wohnliegenschaften und vier Wohn-/Geschäftsliegenschaften, Investitionstätigkeiten in Projekte sowie positive Neubewertungseffekte. Eine Liegenschaft in St. Gallen wurde im Rahmen einer Portfoliobereinigung mit leichtem Gewinn veräussert.

Das aktuelle Liegenschaftenportfolio teilt sich auf in 46 Renditeliegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 586.5 Millionen und 3 Projekte (5 Liegenschaften) im Wert von CHF 58.8 Millionen. Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften beliefen sich im Berichtsjahr 2020 auf CHF 26.2 Millionen per annum (31.12.2019: CHF 22.4 Millionen). Die Veränderung ist vor allem auf die Akquisition der sechs Wohnliegenschaften und vier Wohn-/Geschäftsliegenschaften, die Umgliederung der Liegenschaft Aarauerstrasse 55 in Olten von den Projekten in die Renditeliegenschaften sowie den Verkauf einer Wohnliegenschaft im Berichtsjahr zurückzuführen. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung der Renditeliegenschaften belief sich per Jahresende 2020 auf 62%.

Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Jahresrechnung 2020

Die COVID-19 Pandemie, der vom Bundesrat im Frühling 2020 verordnete Lockdown sowie die weiteren Schutzmassnahmen im Verlauf des Jahres 2020 haben in den verschiedenen Wirtschaftszweigen zum Teil zu deutlichen Geschäftseinbussen geführt. Die Auswirkungen auf die Mieterträge des Immobilienportfolios der Novavest Real Estate AG waren insgesamt betrachtet jedoch gering. Mit verschiedenen kleineren Gewerbemietern hat die Gesellschaft frühzeitig das Gespräch gesucht und individuelle Lösungen (z.B. temporäre Mietzinsreduktion, Mietzinsstundungen) erarbeitet. Für das Berichtsjahr 2020 wurden in diesem Zusammenhang insgesamt Mietzinsreduktionen von CHF 0.4 Millionen gewährt und entsprechend in der Erfolgsrechnung erfasst. Dies reflektiert lediglich rund 1.4% der Soll-Mieterträge der Gesellschaft.

Jahresergebnis 2020 im Detail

Erfolgsrechnung

Der Netto-Mietertrag stieg im Berichtsjahr 2020 um 13% auf CHF 24.3 Millionen (2019: CHF 21.5 Millionen). Das Wachstum ist mehrheitlich auf die zusätzlichen Mieterträge der per September 2019 vollständig erworbenen Liegenschaft in Olten und aus den Akquisitionen der zehn Liegenschaften im Berichtsjahr 2020 zurückzuführen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass von den Akquisitionen sechs Liegenschaften erst per Ende Juni und zwei per Mitte August 2020 ins Portfolio aufgenommen wurden und diese somit ihre volle Ertragskraft (über 12 Monate) erst im Berichtsjahr 2021 zeigen werden.

Die erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich im Berichtsjahr 2020 auf 3.7% (2019: 3.8%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) konnte dank der erfolgreichen Wiedervermietungen bei diversen Liegenschaften reduziert werden und lag bei 4.0% (31.12.2019: 5.9%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich auf CHF 3.6 Millionen (2019: CHF 2.9 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften bei weiterhin tiefen 14.7% (2019: 13.4%). Der Personalaufwand belief sich auf CHF 0.8 Millionen (2019: CHF 0.6 Millionen) und umfasst die Entschädigung der Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO für das Gesamtjahr 2020 (2019: CEO Gesamtjahr und CFO ab 1. Juli 2019). Im Gegenzug dazu wurde die an die Nova Property Fund Management AG geschuldete Management Fee um CHF 0.55 Millionen reduziert. Der Beratungsaufwand betrug CHF 1.0 Millionen (2019: CHF 0.9 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 3.0 Millionen (2019: CHF 2.9 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 2.5 Millionen sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.5 Millionen. Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.9 Millionen im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf der Liegenschaften (2019: CHF 0.4 Millionen) wurden als Akquisitionskosten sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 0.2 Mio. (2019: CHF 0.2 Mio.) als Projektkosten aktiviert und nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 8.3 Millionen (2019: CHF 6.6 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften sowie gezielte Investitionen und Vermietungsmassnahmen in die Liegenschaften zurückzuführen. Wüest Partner AG hat das Immobilienportfolio unter Anwendung der Discounted Cashflow Methode mit CHF 645.4 Millionen bewertet (31.12.2019: CHF 554.0 Millionen).

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 11% auf CHF 22.9 Millionen (2019: CHF 20.5 Millionen). Der Nettofinanzaufwand blieb mit rund CHF 2.5 Millionen im Vergleich zum Vorjahr unverändert (2019: CHF 2.5 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag bei 0.8% (2019: 0.9%).

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erhöhte sich um 25% auf CHF 17.8 Millionen (2019: CHF 14.3 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 11.1 Millionen (2019: CHF 9.0 Millionen). Der Gewinn je Aktie inklusive Neubewertung lag im Berichtsjahr 2020 bei CHF 2.76 (2019: CHF 2.75) bzw. exklusive Neubewertungserfolg bei CHF 1.71 (2019: CHF 1.73). Aufgrund der beiden Kapitalerhöhungen im Dezember 2019 und Dezember 2020 zur Umsetzung der Wachstumsstrategie hat sich die durchschnittliche Anzahl ausstehender Namenaktien für die Berechnung des Gewinns pro Aktie erhöht und lag im Berichtsjahr 2020 bei 6'465'261 Namenaktien gegenüber 5'210'936 im Vorjahr.

Bilanz

Die Bilanzsumme erhöhte sich im 2020 im Vergleich zum Jahresende 2019 um CHF 82.3 Millionen auf CHF 666.7 Millionen (31.12.2019: CHF 584.3 Millionen). Die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2020 lagen bei CHF 15.1 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 646.4 Millionen bestand aus den Renditeliegenschaften (CHF 586.5 Millionen), den Projekten in Luzern, St. Gallen und Zürich (insgesamt CHF 58.8 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.0 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2020 bei CHF 351.8 Millionen (31.12.2019: CHF 305.4 Millionen). Per Bilanzstichtag sind mit CHF 185.9 Millionen 53% der Hypothekarverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) gut diversifiziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2020 bei 3.7 Jahren (31.12.2019: 3.7 Jahre).

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2020 belief sich auf CHF 291.9 Millionen (2019: CHF 259.2 Millionen). Die Veränderung ist auf die Erhöhung des Eigenkapitals durch die Kapitalerhöhung im Dezember 2020 um netto CHF 25.5 Millionen, den Gewinnbeitrag von CHF 17.8 Millionen sowie die Nennwertrückzahlung von CHF 10.6 Millionen (CHF 1.65 pro Namenaktie), die im August 2020 ausbezahlt wurde, zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2020 betrug solide 43.8% (31.12.2019: 44.4%). Der Net Asset Value hat sich im Berichtsjahr 2020, trotz der Ausschüttung von CHF 1.65 an die Aktionäre durch die Nennwertreduktion um CHF 1.04 auf CHF 41.30 erhöht (31.12.2019: CHF 40.26).

Anträge an die Generalversammlung 2021

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2021 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.65 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2020 beläuft sich die Rendite der Ausschüttung auf 3.8%.

Durch die Zuwahl von Daniel Ménard, einem ausgewiesenen Immobilienspezialisten, soll der Verwaltungsrat auf vier Mitglieder erweitert werden. Die bestehenden Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich ebenfalls zur Wiederwahl. Gian Reto Lazzarini wird wiederum als Verwaltungsratspräsident und die Herren Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses vorgeschlagen.

Zudem wird der Generalversammlung die erneute Schaffung von genehmigtem Kapital in einer Grössenordnung von 706'000 Namenaktien, somit unter 10% des ordentlichen Aktienkapitals, beantragt.

Ausblick

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die globale und auf die Schweizer Wirtschaft sind weiterhin sehr unklar, da die aktuelle Krise noch nicht überwunden ist. Die angelaufenen Impfmöglichkeiten stimmen jedoch zuversichtlich, dass sich die Situation im Verlauf von 2021 verbessern wird. Die Novavest Real Estate AG verfügt mit einem Wohnnutzungsanteil von über 60% an den Mieterträgen über ein robustes Geschäftsmodell. Zudem trägt die hohe Bonität der wichtigsten Gewerbemietler zur Stabilität der Mieterträge und des Portfolios bei.

Die langfristige Wachstumsstrategie mit starkem Fokus auf Mieterträge aus Wohnnutzung bleibt unverändert bestehen. Die Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte in Zürich (bis Herbst 2021), St. Gallen (bis 2023) und Luzern (bis Ende 2021) werden weiter vorangetrieben. Aus all diesen Projekten erwartet Novavest nach dem jeweiligen Abschluss einen positiven Effekt auf die Wohnnutzungsquote im Portfolio, verbunden mit einem deutlichen Wertsteigerungspotenzial. Bei sich bietenden Gelegenheiten wird die Gesellschaft das Liegenschaftsportfolio mit dem Erwerb von attraktiven Bestandesliegenschaften oder weiteren Neubauprojekten ausbauen. Im Fokus stehen Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften mit ansprechenden Renditen.

Kontaktperson:

Peter Mettler
Chief Executive Officer
NOVAVEST Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich
+41 (0)44 276 40 40
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 Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau 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 SIX Swiss Exchange kotiert (Ticker NREN, Valor 21218624, ISIN CH0212186248).

Kennzahlen Geschäftsjahr 2020

Erfolgsrechnung in CHF	2020	2019	Δ
Mietertrag	24 278 134	21 458 621	+13%
Ergebnis aus Verkauf von Renditeliegenschaften	149 217	0	
Total Betriebsertrag	24 427 351	21 458 621	+14%
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-3 559 243	-2 883 896	
Personalaufwand	-821 251	-605 408	
Beratungsaufwand	-951 659	-927 232	
Verwaltungsaufwand	-2 994 061	-2 894 511	
Total Betriebsaufwand	-8 326 213	-7 311 047	+14%
Total Erfolg aus Neubewertung	8 322 604	6 591 246	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	22 872 880	20 549 234	+11%
Finanzergebnis netto	2 503 905	-2 483 641	
Ertragssteuern	-2 527 538	-3 759 581	
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	17 841 437	14 306 013	+25%
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern ¹⁾	11 080 986	9 022 876	+23%
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	2.76	2.75	
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.71	1.73	
Durchschnittliche Anzahl Aktien zur Berechnung der EPS	6 465 261	5 210 936	
Bilanz in CHF bzw. %	31.12.2020	31.12.2019	
Bilanzsumme	666 666 023	584 325 618	+14%
Eigenkapital	291 915 980	259 177 710	+13%
Eigenkapitalquote	43.8%	44.4%	
Hypothekarvolumen	351 796 250	305 418 500	+15%
Fremdfinanzierungsgrad	56.2%	55.6%	
Fremdbelehrung der Liegenschaften	54.5%	55.1%	
Net Gearing ²⁾	115.4%	108.8%	
Net Asset Value (NAV) in CHF ³⁾	41.30	40.26	+3%
Barausschüttung als Nennwertrückzahlung (Antrag an GV) in CHF	1.65	1.65	
Portfolioangaben	31.12.2020	31.12.2019	
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	645 388 300	554 045 100	+16%
Anzahl Renditeliegenschaften	46	36	
Anzahl Liegenschaften in Projekten	5	6	
Bruttorendite ⁴⁾	4.5%	4.8%	
Nettorendite ⁵⁾	3.7%	3.8%	
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	4.0%	5.9%	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.0%	3.1%	
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.8%	0.9%	
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	3.7 Jahre	3.7 Jahre	

1) Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind

2) Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

3) Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

4) Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

5) Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

Ein Glossar weiterer Kennzahlen findet sich auf den Seiten 140/141 im Geschäftsbericht 2020.

Der vollständige Geschäftsbericht 2020 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar.

https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations_finanzberichte_praesentationen