

Medienmitteilung, 15. August 2019

NOVAVEST Real Estate AG – Solides Halbjahresergebnis 2019

- **Wert Immobilienportfolio per 30. Juni 2019 bei CHF 506.7 Millionen**
- **59% Mietertragsanteil aus Wohnnutzung**
- **EBIT CHF 9.6 Millionen; Gewinn inkl. Neubewertungen CHF 6.5 Millionen**
- **Net Asset Value bei CHF 39.05 pro Aktie**
- **Verschiedene Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte in Bearbeitung**
- **Verwaltungsrat prüft Kapitalerhöhung gegen Jahresende 2019**

NOVAVEST Real Estate AG (BX Swiss AG: NREN) erzielte im ersten Halbjahr 2019 ein solides Ergebnis im Rahmen der Vorjahresperiode. Der Wert des Immobilienportfolios hat sich aufgrund von Investitionen ins bestehende Portfolio (CHF +5.3 Millionen) und positiver Neubewertungseffekte (CHF +2.6 Millionen) um rund 2% auf insgesamt CHF 506.7 Millionen erhöht (31.12.2018: CHF 498.8 Millionen).

Nach dem starken Wachstum der vergangenen Jahre war im ersten Halbjahr 2019 eine Konsolidierungsphase angebracht. Um die Finanzierung weiterer Wachstumsschritte und der laufenden, mittelfristigen Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte sicherzustellen, prüft der Verwaltungsrat eine Kapitalerhöhung gegen Jahresende 2019 und damit verbunden auch einen möglichen Wechsel der Kotierung von der BX Swiss AG an die SIX Swiss Exchange. Im Rahmen dieser Pläne wurde auch die Geschäftsleitung der NOVAVEST Real Estate AG Ende Juni 2019 mit Michel Aebischer als neuem Chief Financial Officer erweitert.

Ergebnisse 1. Halbjahr 2019

Soll-Mietertrag CHF 22.7 Millionen p.a.

Per 30. Juni 2019 beläuft sich der Soll-Mietertrag der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) annualisiert betrachtet auf CHF 22.7 Millionen (H1 2018: CHF 21.0 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung beträgt 59% (H1 2018: 55%).

Erfolgsrechnung

Der Netto-Mietertrag stieg in der Berichtsperiode 2019 um 9% auf CHF 10.6 Millionen (H1 2018: CHF 9.7 Millionen). Das Wachstum im Vergleich zur Vorjahresperiode ist mehrheitlich auf die zusätzlichen Mieterträge der Mitte Dezember 2018 erworbenen Liegenschaften («Berner Portfolio» mit neun Liegenschaften) zurückzuführen. Die im ersten Halbjahr 2019 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 4.1% (H1 2018: 4.0%). Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios (ohne Umbauprojekte) lag bei 7.3% (30.06.2018: 7.7%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 1.5 Millionen (H1 2018: CHF 1.3 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand damit nach wie vor bei tiefen 14.0% (H1 2018: 13.7%). Der Personalaufwand betrug CHF 0.3 Millionen (H1 2018: 0), der Beratungsaufwand CHF 0.4 Millionen (H1 2018: CHF 0.4 Millionen). Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich vor allem aufgrund des grösseren Liegenschaftsportfolios leicht um TCHF 77 auf CHF 1.4 Millionen (H1 2018: CHF 1.3 Millionen). Der Erfolg aus Neubewertung lag bei CHF 2.6 Millionen (H1 2018: CHF 3.0 Millionen).

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) blieb mit CHF 9.6 Millionen auf dem Niveau der Vorjahresperiode (H1 2018: CHF 9.7 Millionen). Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 1.3 Millionen (H1 2018: CHF 1.1 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag mit 0.9% auf unverändert tiefem Niveau wie in der Vorjah-

resperiode. Die Ertragssteuern in der Berichtsperiode 2019 betragen CHF 1.9 Millionen (H1 2018: CHF 1.4 Millionen). Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg belief sich auf CHF 6.5 Millionen (H1 2018: CHF 7.2 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 4.4 Millionen (H1 2018: CHF 4.9 Millionen).

Bilanz

Die Bilanzsumme lag mit CHF 528.8 Millionen auf vergleichbarem Niveau wie zum Jahresende 2018 (31.12.2018: CHF 517.1 Millionen). Die Erhöhung um CHF 11.7 Millionen ist mehrheitlich in den Investitionen und dem Neubewertungserfolg bei den Liegenschaften begründet. Die flüssigen Mittel per 30. Juni 2019 beliefen sich auf CHF 13.0 Millionen (31.12.2018: CHF 9.3 Millionen). Das Anlagevermögen von CHF 512.5 Millionen bestand aus den Renditeliegenschaften (CHF 473.5 Millionen), drei Projekten in Zürich, St. Gallen und Neuhausen (CHF 33.2 Millionen), der Anzahlung für das Umbauprojekt in Olten (CHF 2.1 Millionen), Goodwill (CHF 2.7 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.0 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekarverbindlichkeiten insgesamt CHF 307.3 Millionen (31.12.2018: CHF 297.8 Millionen) und das übrige Fremdkapital CHF 20.4 Millionen (31.12.2018: CHF 16.1 Millionen). Die Duration der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2019 bei 3.9 Jahren (31.12.2018: 4.1 Jahre; 30.06.2018: 3.8 Jahre). Das Eigenkapital blieb mit CHF 201.1 Millionen nahezu unverändert gegenüber dem Jahresende 2018. Dabei stand der Nennwertrückzahlung von CHF 8.5 Millionen (CHF 1.65 pro Namenaktie) per Anfang Juni 2019 ein Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2019 von CHF 6.5 Millionen gegenüber. Die Eigenkapitalquote lag bei 38.0% (31.12.2018: 39.3%). Der Net Asset Value pro Aktie lag bei CHF 39.05 (31.12.2018: CHF 39.44; 30.06.2018: CHF 38.52).

Ausblick

Für das zweite Halbjahr 2019 erwartet NOVAVEST Real Estate AG wiederum ein gutes Unternehmensresultat. Das aktuelle Immobilienportfolio weist eine breite und sehr stabile Mieterstruktur auf. Die zehn grössten Mieter machten im ersten Halbjahr 2019 zusammen 24% des Soll-Mietertrags aus. Die restlichen 76% der Mieterträge sind breit gestreut über mehrere hundert Einzelm Mieter. Die aktuellen, grösseren Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte in Zürich (Badenerstrasse 701) und St. Gallen (Rorschacherstrasse 133, 135, 137) werden sich bis in die Jahre 2021/22 erstrecken und haben ein verbleibendes Investitionsvolumen von rund CHF 30-34 Millionen. Das im November 2017 erworbene Umnutzungsprojekt in Olten wurde baulich abgeschlossen und die Gesellschaft wird diese Liegenschaft im Herbst 2019 schlüsselfertig zu insgesamt CHF 35.7 Millionen übernehmen.

Für den längerfristigen weiteren Ausbau des Liegenschaftenportfolios prüft der Verwaltungsrat eine Kapitalerhöhung gegen Jahresende 2019 und damit verbunden auch den möglichen Wechsel der Kotierung an die SIX Swiss Exchange. Weitere Informationen zu diesem Projekt werden im Verlauf der zweiten Jahreshälfte 2019 publiziert.

Weitere Informationen:

Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats & CEO
NOVAVEST Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich
+41 (0)44 276 40 56
info@novavest.ch
www.novavest.ch

Kennzahlen 1. Halbjahr 2019

Erfolgsrechnung in CHF	H1 2019	H1 2018
Mietertrag	10 558 190	9 717 103
Ergebnis aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0	58 974
Total Betriebsertrag	10 558 190	9 776 077
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-1 476 750	-1 331 316
Personalaufwand	-272 102	0
Beratungsaufwand	-377 129	-365 195
Verwaltungsaufwand	-1 395 420	-1 318 578
Total Betriebsaufwand	-3 521 402	-3 015 089
Total Erfolg aus Neubewertung	2 634 413	2 965 675
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	9 593 869	9 711 782
Finanzergebnis netto	-1 252 009	-1 093 608
Ertragssteuern	-1 865 122	-1 443 877
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	6 476 739	7 174 297
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	4 414 854	4 907 841
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.26	1.39
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	0.86	0.95
Durchschnittliche Anzahl Aktien zur Berechnung der EPS	5 150 136	5 150 136
Bilanz in CHF bzw. %	30.06.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	528 833 370	517 078 258
Eigenkapital	201 107 956	203 128 941
Eigenkapitalquote	38.0%	39.3%
Hypothekarvolumen	307 343 200	297 846 000
Fremdfinanzierungsgrad	62.0%	60.7%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	60.7%	59.7%
Net Gearing ¹⁾	146.3%	142.1%
Net Asset Value (NAV) in CHF ²⁾	39.05	39.44
Portfolioangaben	30.06.2019	31.12.2018
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	506 741 100	498 834 900
Anzahl Renditeliegenschaften	36	37
Anzahl Liegenschaften in Projekten / Land	5	4
Bruttorendite ³⁾	4.8%	4.8%
Nettorendite ⁴⁾	4.1%	4.0%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	7.3%	6.4%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.2%	3.2%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.9%	0.9%
Durchschnittliche Restlaufzeit (Duration) Finanzverbindlichkeiten	3.9 Jahre	4.1 Jahre

¹⁾ Nettofinanzverbindlichkeit in Relation zum Eigenkapital

²⁾ Net Asset Value entspricht dem Eigenkapital pro Namenaktie

³⁾ Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (Soll-Mietertrag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

⁴⁾ Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietertrag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

→ Der vollständige Halbjahresbericht 2019 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar.

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