

## Medienmitteilung, 21. Februar 2019

### NOVAVEST Real Estate AG – Erweitertes Immobilienportfolio mit 59% Wohnanteil

- **Immobilienportfolio um rund 9% auf CHF 498.8 Millionen erweitert**
- **59% Mietertragsanteil aus Wohnnutzung**
- **EBIT CHF 17.3 Millionen; Gewinn inkl. Neubewertungen CHF 11.9 Millionen**
- **Net Asset Value um CHF 0.92 auf CHF 39.44 pro Aktie gestiegen**
- **Verwaltungsrat beantragt Generalversammlung 2019 Barausschüttung von CHF 1.65 pro Aktie**

NOVAVEST Real Estate AG (BX Swiss AG: NREN) hat ihre langfristige Wachstums- und Wertsteigerungsstrategie im Berichtsjahr 2018 weiter fortgesetzt und konnte im Dezember 2018 das Immobilienportfolio mit dem Zukauf eines attraktiven Wohnliegenschaften-Portfolios im Kanton Bern substanziell erweitern. Des Weiteren wurden in der ersten Jahreshälfte zwei Liegenschaften in St. Gallen erworben. Im Rahmen einer strategischen Portfolioabrundung hat die Gesellschaft in der Berichtsperiode 2018 zwei Liegenschaften in Adliswil und Teufen veräussert. Der Gesamtwert des Liegenschaftsportfolios erhöhte sich durch diese Immobilientransaktionen und eine leichte Aufwertung des Gesamtportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer um netto 9% auf CHF 498.8 Millionen (31.12.2017: CHF 458.0 Millionen).

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften lagen per Jahresende 2018 bei CHF 23.0 Millionen per annum (31.12.2017: CHF 22.2 Millionen). Durch die Veränderungen beim Immobilienmix des Portfolios stieg der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung auf 59% (31.12.2017: 53%).

#### Jahresergebnis 2018 im Detail

##### Erfolgsrechnung

Der Netto-Mietertrag erhöhte sich im Berichtsjahr 2018 um 11% auf CHF 19.4 Millionen (2017: CHF 17.5 Millionen). Dabei hatten jedoch die erst per 15. Dezember 2018 erworbenen neun Wohnliegenschaften im „Berner Portfolio“ noch keinen wesentlichen Einfluss auf den Mietertrag 2018. Die erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 4.0% (2017: 4.0%). Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios (ohne Umbauprojekte) konnte durch verstärkte Wiedervermietungsmaßnahmen auf 6.4% reduziert werden (31.12.2017: 8.7%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften stieg auf CHF 2.5 Millionen (2017: CHF 2.1 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften bei weiterhin tiefen 13.1% (2017: 11.8%). Der Personalaufwand belief sich auf CHF 0.5 Millionen und umfasst erstmals im Berichtsjahr 2018 direkt die Entschädigung des CEO. Im Gegenzug wurde die an die Nova Property Fund Management AG geschuldete Management Fee um diesen Betrag reduziert. Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.7 Millionen (2017: CHF 0.7 Millionen). Der Verwaltungsaufwand belief sich auf CHF 2.5 Millionen (2017: CHF 2.8 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 2.0 Millionen sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.5 Millionen. Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.8 Millionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften im Berichtsjahr 2018 (2017: CHF 1.3 Millionen) wurden als Akquisitionskosten aktiviert und somit nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

Der Erfolg aus dem Verkauf der zwei Renditeliegenschaften in Adliswil und Teufen belief sich auf CHF 0.1 Millionen (2017: keine Verkäufe).

Der Erfolg aus Neubewertung belief sich auf CHF 4.2 Millionen (2017: CHF 5.2 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften durch Wüest Partner AG, den unabhängigen Immobilienschätzer, zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag unverändert gegenüber dem Vorjahr bei CHF 17.3 Millionen. Der Nettofinanzaufwand hat sich aufgrund des Abschlusses neuer langfristiger Hypotheken im Berichtsjahr 2018 auf CHF 2.2 Millionen erhöht (2017: CHF 2.1 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag mit 0.9% im Berichtsjahr 2018 auf gleichem Niveau wie im Vorjahr.

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erreichte CHF 11.9 Millionen (2017: CHF 12.3 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 9.0 Millionen (2017: CHF 8.4 Millionen). Der Gewinn je Aktie inklusive Neubewertung belief sich auf CHF 2.32 (2017: CHF 2.93) bzw. exklusive Neubewertungserfolg auf CHF 1.75 (2017: CHF 2.00). Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Namenaktien für die Berechnung des Gewinns pro Aktie lag im Berichtsjahr 2018 bei 5'150'136 Namenaktien gegenüber 4'210'676 im Vorjahr.

#### Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Jahresende 2017 um CHF 41.5 Millionen auf CHF 517.1 Millionen erhöht (31.12.2017: CHF 475.6 Millionen). Die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2018 lagen bei CHF 9.3 Millionen (31.12.2017: CHF 7.8 Millionen). Das Anlagevermögen von CHF 505.1 Millionen bestand mehrheitlich aus den Renditeliegenschaften (CHF 475.7 Millionen), dem Umnutzungsprojekt in Zürich und dem Entwicklungsprojekt in St. Gallen (insgesamt CHF 23.1 Millionen), der Anzahlung für ein weiteres Umbauprojekt in Olten (CHF 2.0 Millionen), Goodwill (CHF 3.1 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.1 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekarverbindlichkeiten insgesamt CHF 297.8 Millionen und das übrige Fremdkapital CHF 16.1 Millionen. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten lag per Jahresende 2018 bei 4.1 Jahren (31.12.2017: 3.4 Jahre). Das Eigenkapital belief sich auf CHF 203.1 Millionen (31.12.2017: CHF 198.4 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals ist auf den Gewinnbeitrag von CHF 11.9 Millionen sowie die Nennwertrückzahlung von CHF 7.2 Millionen (CHF 1.40 pro Namenaktie), die im Juni 2018 ausbezahlt wurde, zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2018 betrug solide 39.3% (31.12.2017: 41.7%). Der Net Asset Value hat sich im Berichtsjahr 2018, trotz der Ausschüttung von CHF 1.40 an die Aktionäre um CHF 0.92 auf CHF 39.44 erhöht (31.12.2017: CHF 38.52).

#### **Antrag an die Generalversammlung für Barausschüttung von CHF 1.65 pro Namenaktie (Nennwertreduktion)**

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2019 wiederum eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion, dieses Jahr in Höhe von CHF 1.65 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2018 beläuft sich die Rendite der Ausschüttung auf 4.2%.

#### **Ausblick**

NOVAVEST Real Estate AG blickt zuversichtlich in die Zukunft und ist von der langfristigen Attraktivität des Immobilienmarktes Schweiz weiterhin überzeugt. Die aktuellen Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte in Zürich und St. Gallen werden sich bis ins Jahr 2021 erstrecken. Daraus erwartet die Gesellschaft nach der Fertigstellung der Projekte ein klares Wertsteigerungspotenzial im Portfolio.

Wenn möglich, wird das Liegenschaftsportfolio mit dem Erwerb von attraktiven Bestandesliegenschaften oder weiteren Neubauprojekten ausgebaut. Dabei stehen Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftliegenschaften mit ansprechenden Renditen im Fokus.

**Weitere Informationen:**

Peter Mettler  
Delegierter des Verwaltungsrats & CEO  
NOVAVEST Real Estate AG  
Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zürich  
Tel +41 (0)44 276 40 56  
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 sind an der BX Swiss AG kotiert (Ticker NREN, Valor 21218624, ISIN CH0212186248).

## Kennzahlen Geschäftsjahr 2018

<b>Erfolgsrechnung</b> in CHF	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Δ</b>
Mietertrag	19 421 528	17 510 875	+11%
Ergebnis aus Verkauf von Renditeliegenschaften	58 974	0	
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>19 480 502</b>	<b>17 510 875</b>	+11%
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-2 549 194	-2 058 580	
Personalaufwand	-542 231	0	
Beratungsaufwand	-734 185	-685 482	
Verwaltungsaufwand	-2 500 355	-2 770 026	
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-6 325 965</b>	<b>-5 514 088</b>	+15%
<b>Total Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>4 178 498</b>	<b>5 232 800</b>	
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>17 275 406</b>	<b>17 318 717</b>	0%
Finanzergebnis netto	-2 188 075	-2 107 775	
Ertragssteuern	-3 153 007	-2 890 613	
<b>Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern</b>	<b>11 934 324</b>	<b>12 320 329</b>	-3%
<b>Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern</b>	<b>8 993 862</b>	<b>8 429 018</b>	+7%
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	2.32	2.93	
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.75	2.00	
Durchschnittliche Anzahl Aktien zur Berechnung der EPS	5 150 136	4 210 676	
<b>Bilanz</b> in CHF bzw. %	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	
Bilanzsumme	517 078 258	475 586 415	+9%
Eigenkapital	203 128 941	198 404 807	+2%
Eigenkapitalquote	39.3%	41.7%	
Hypothekarvolumen	297 846 000	261 666 000	+14%
Fremdfinanzierungsgrad	60.7%	58.3%	
Fremdbelehrung der Liegenschaften	59.7%	57.1%	
Net Gearing	142.1%	128.0%	
Net Asset Value (NAV) in CHF	39.44	38.52	+2%
Barausschüttung als Nennwertrückzahlung (Antrag an GV) in CHF	1.65	1.40	+14%
<b>Portfolioangaben</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	498 834 900	457 957 000	+9%
Anzahl Renditeliegenschaften	37	31	
Anzahl Liegenschaften in Projekten / Land	4	1	
Bruttorendite	4.8%	5.1%	
Nettorendite	4.0%	4.0%	
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	6.4%	8.7%	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.2%	3.4%	
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.9%	0.9%	
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	4.1 Jahre	3.4 Jahre	

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