

Medienmitteilung, 12. August 2021

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

NOVAVEST Real Estate AG erneut mit sehr erfreulichem Halbjahresergebnis 2021

- Immobilienportfolio um rund 3% auf CHF 664.3 Millionen gestiegen gegenüber Jahresende 2020
- 62% Wohnanteil am Soll-Mietertrag
- EBIT von CHF 14.5 Millionen, +29% gegenüber H1 2020
- Gewinn inkl. Neubewertungen CHF 10.6 Millionen, +30% gegenüber H1 2020
- Net Asset Value CHF 41.12 pro Namenaktie
- Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie am 8. Juni 2021 ausbezahlt

Die Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN) schliesst das erste Halbjahr 2021 mit einem sehr erfreulichen Ergebnis ab. Der Wert des Immobilienportfolios stieg um rund 3% auf CHF 664.3 Millionen (31.12.2020: CHF 645.4 Millionen). Zu dieser positiven Entwicklung haben im Wesentlichen Investitionen in Renditeliegenschaften und Projekte beigetragen, insbesondere bei der Renditeliegenschaft „Centre Loewenberg“ in Murten, beim Umnutzungsprojekt Badenerstrasse 701 in Zürich sowie positive Neubewertungseffekte im Gesamtportfolio. Das EBIT verbesserte sich um 29% auf CHF 14.5 Millionen (H1 2020: CHF 11.2 Millionen) und der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg stieg um 30% auf CHF 10.6 Millionen (H1 2020: CHF 8.2 Millionen).

Halbjahresergebnis 2021 im Detail

Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften von CHF 26.1 Millionen p.a.

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) beliefen sich per 30. Juni 2021 annualisiert betrachtet auf CHF 26.1 Millionen (H1 2020: CHF 25.0 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung beträgt per Bilanzstichtag 62% (H1 2020: 61%).

Kaum Auswirkungen der Coronavirus Krise auf die Halbjahresrechnung 2021

Die COVID-19 Pandemie und die vom Bundesrat verordneten Lockdowns und Schutzmassnahmen haben verschiedenen Wirtschaftszweigen im Geschäftsjahr 2020 und auch noch im ersten Halbjahr 2021 zugesetzt. Nachdem die Auswirkungen der Coronavirus-Krise auf die Mieterträge des Immobilienportfolios der Novavest bereits in der Jahresrechnung 2020 gering ausfielen, war auch der Einfluss im ersten Halbjahr 2021 minimal. Insgesamt wurden für das erste Halbjahr 2021 Mietzinsreduktionen von TCHF 230 gewährt (rund 0.9% der annualisierten Soll-Mieterträge per 30. Juni 2021) und entsprechend in der Erfolgsrechnung erfasst.

Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2021

Der Netto-Mietertrag stieg um 8% auf CHF 12.6 Millionen (H1 2020: CHF 11.6 Millionen). Das Wachstum ist mehrheitlich auf die zusätzlichen Mieterträge der im Laufe des ersten Halbjahres 2020 erworbenen Liegenschaften in St. Gallen, Obernau und Basel und der im zweiten Halbjahr 2020 akquirierten Liegenschaften in Dietikon zurückzuführen. Die Nettorendite auf den Anlageobjekten lag im Berichtszeitraum bei 3.7% (H1 2020: 3.7%) und die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) belief sich auf 4.3% (31.12.2020: 4.0%; 30.06.2020: 4.6%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich als Folge des Portfolioausbaus auf CHF 2.0 Millionen (H1 2020: CHF 1.7 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand damit erneut bei relativ tiefen 16.2% (H1 2020: 14.6%). Der Personalaufwand betrug CHF 0.4 Millionen (H1 2020: CHF 0.4 Millionen) und der Beratungsaufwand bezifferte sich auf CHF 0.5 Millionen (H1 2020: CHF 0.5 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 1.5 Millionen (H1 2020: CHF 1.6 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG in der Höhe von CHF 1.3 Millionen (H1 2020: CHF 1.2 Millionen) sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von total CHF 0.2 Millionen (H1 2020: CHF 0.4 Millionen).

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios (46 Renditeliegenschaften und 5 Liegenschaften in drei Projekten) durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 6.3 Millionen (H1 2020: CHF 4.0 Millionen).

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 29% auf CHF 14.5 Millionen (H1 2020: CHF 11.2 Millionen). Der Nettofinanzaufwand blieb mit CHF 1.2 Millionen (H1 2020: CHF 1.2 Millionen) auf Vorjahresniveau, ebenso der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten von 0.8% (H1 2020: 0.8%). Die Ertragssteuern betragen CHF 2.6 Millionen (H1 2020: CHF 1.9 Millionen).

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg stieg um 30% auf CHF 10.6 Millionen (H1 2020: CHF 8.2 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 5.5 Millionen (H1 2020: CHF 5.0 Millionen). Durch die Kapitalerhöhungen per 15. Dezember 2020 und per 30. Juni 2021 zur Umsetzung der Wachstumsstrategie erhöhte sich die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien auf 7'072'385 Namenaktien (H1 2020: 6'437'670 Namenaktien), somit resultiert ein Gewinn pro Aktie inkl. Neubewertungserfolg von CHF 1.50 bzw. exkl. Neubewertungserfolg von CHF 0.77 (H1 2020: CHF 1.27 inkl. Neubewertungserfolg bzw. CHF 0.78 exkl. Neubewertungserfolg).

Bilanz per 30. Juni 2021

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Jahresende 2020 auf CHF 686.7 Millionen erhöht (31.12.2020: CHF 666.7 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz lagen die flüssigen Mittel bei CHF 16.0 Millionen (31.12.2020: CHF 15.1 Millionen). Das Anlagevermögen von total CHF 665.2 Millionen setzt sich zusammen aus Renditeliegenschaften (CHF 597.8 Millionen), den Projekten in Zürich, St. Gallen und Luzern (CHF 66.5 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 0.9 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2021 bei CHF 342.7 Millionen (31.12.2020: CHF 351.8 Millionen). Per Bilanzstichtag sind CHF 175.2 Millionen bzw. 51% der Hypothekarverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2021 bei 3.6 Jahren (31.12.2020: 3.7 Jahre; 30.06.2020: 2.8 Jahre).

Das Eigenkapital bezifferte sich per Bilanzstichtag auf CHF 317.1 Millionen (31.12.2020: CHF 291.9 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals begründet sich durch den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2021 von CHF 10.6 Millionen, die Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie von insgesamt CHF 11.7 Millionen und den Nettokapitalzufluss durch die Kapitalerhöhung per 30. Juni 2021 von CHF 26.2 Millionen. Die Eigenkapitalquote per 30. Juni 2021 betrug solide 46.2% (31.12.2020: 43.8%). Der Net Asset Value pro Namenaktie lag bei CHF 41.12 (31.12.2020: CHF 41.30; 30.06.2020: CHF 39.88).

Unwetter im Juli 2021 ohne Auswirkungen auf das Portfolio

Mitte Juli 2021 wurde die Schweiz von heftigen Unwettern heimgesucht, die zu entsprechenden Überschwemmungen führten. Die Standorte und spezifischen Adressen der Liegenschaften der Novavest waren davon kaum betroffen, sodass es im Portfolio zu keinen grösseren Mieterbeeinträchtigungen oder Gebäudeschäden kam.

Ausblick

Die bestehenden Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte in Zürich (bis Herbst 2021), St. Gallen (bis 2023) und Luzern (bis Sommer 2022) sind auf Kurs. Aus all diesen Projekten erwartet Novavest nach dem jeweiligen Abschluss einen positiven Effekt auf die Wohnnutzungsquote im Portfolio, verbunden mit einem deutlichen Wertsteigerungspotenzial.

Im ersten Halbjahr 2021 wurde eine grössere Anzahl möglicher Akquisitionsobjekte geprüft. Da Zukäufe nur dann getätigt werden, wenn sie langfristig auch Mehrwert für das Portfolio darstellen, wurden bei einigen Objekten die Vertragsverhandlungen aufgrund dieser Überlegungen abgebrochen. Die Gesellschaft sieht dennoch weiterhin gute Möglichkeiten, das Liegenschaftsportfolio im Verlauf der zweiten Jahreshälfte 2021 auszubauen. So kann beispielsweise Mitte August 2021 der Kaufvertrag für eine Wohnliegenschaft mit 13 Mietwohnungen in Moosseedorf, Kanton Bern, zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 5.8 Millionen beurkundet werden. Die Eigentumsübertragung dieser Liegenschaft ist auf den 1. September 2021 vorgesehen. Bei sich bietenden Gelegenheiten sind weitere Zukäufe von attraktiven Bestandesliegenschaften oder Neubauprojekten vorgesehen.

Kontaktperson:

Peter Mettler
CEO
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 Halbjahresabschluss per 30. Juni 2021

Erfolgsrechnung in CHF	H1 2021	H1 2020	Δ
Mietertrag	12 568 686	11 587 461	+8%
Total Betriebsertrag	12 568 686	11 587 461	+8%
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-2 040 430	-1 686 924	
Personalaufwand	-382 209	-431 600	
Beratungsaufwand	-501 246	-489 946	
Verwaltungsaufwand	-1 508 517	-1 560 601	
Total Betriebsaufwand	-4 432 401	-4 169 071	+6%
Total Erfolg aus Neubewertung	6 333 781	4 043 360	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	14 470 066	11 227 777	+29%
Finanzergebnis netto	-1 245 223	-1 162 139	
Ertragssteuern	-2 629 230	-1 899 481	
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	10 595 614	8 166 158	+30%
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern ¹⁾	5 469 051	5 004 897	+9%
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.50	1.27	
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	0.77	0.78	
Durchschnittliche Anzahl Aktien zur Berechnung der EPS	7 072 385	6 437 670	
Bilanz in CHF bzw. %	30.06.2021	31.12.2020	
Bilanzsumme	686 691 863	666 666 023	+3%
Eigenkapital	317 092 754	291 915 980	+9%
Eigenkapitalquote	46.2%	43.8%	
Hypothekarvolumen	342 678 750	351 796 250	-3%
Fremdfinanzierungsgrad	53.8%	56.2%	
Fremdbelehrung der Liegenschaften	51.6%	54.5%	
Net Gearing ²⁾	103.0%	115.4%	
Net Asset Value (NAV) in CHF ³⁾	41.12	41.30	
Portfolioangaben	30.06.2021	31.12.2020	
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	664 253 600	645 388 300	+3%
Anzahl Renditeliegenschaften	46	46	
Anzahl Liegenschaften in den Projekten	5	5	
Bruttorendite ⁴⁾	4.4%	4.5%	
Nettorendite ⁵⁾	3.7%	3.7%	
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	4.3%	4.0%	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	2.9%	3.0%	
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.8%	0.8%	
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	3.6 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 50/51 im Halbjahresbericht 2021. Dieser ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen einsehbar: <https://www.novavest.ch/de/investor-relations/> Sektion Finanzberichte / Präsentationen