

Medienmitteilung, 11. August 2022

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

NOAVEST Real Estate AG: Sehr erfreuliches Ergebnis im 1. Halbjahr 2022

- Wert des Immobilienportfolios bei CHF 790.2 Millionen, +7% gegenüber Jahresende 2021
- 60% Wohnanteil am Soll-Mietertrag
- EBIT +6% auf CHF 15.4 Millionen gesteigert
- Gewinn inkl. Neubewertungen bei CHF 11.2 Millionen, +6% gegenüber Vorjahresperiode
- Net Asset Value CHF 43.35 pro Namenaktie
- Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie am 13. Juni 2022 ausbezahlt

Die Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN) konnte sich in einem anspruchsvollen Markt- und Wirtschaftsumfeld gut behaupten und erzielte im ersten Halbjahr 2022 wiederum ein sehr erfreuliches Ergebnis. Das EBIT verbesserte sich um 6% auf CHF 15.4 Millionen (H1 2021: CHF 14.5 Millionen) und der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg stieg ebenfalls um 6% auf CHF 11.2 Millionen (H1 2021: CHF 10.6 Millionen).

Im Fokus der operativen Geschäftstätigkeiten standen Vermietungsaktivitäten, Modernisierungen sowie Investitionen in ausgewählte Renditeliegenschaften und in die laufenden Projektentwicklungen. Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich um 7% auf CHF 790.2 Millionen (31.12.2021: CHF 741.3 Millionen). Zu dieser positiven Entwicklung beigetragen haben der Zukauf einer Geschäftsliegenschaft in Volketswil (CHF +31.3 Millionen), Investitionen in Renditeliegenschaften (CHF +5.2 Millionen) und in die Entwicklungs-/Umbauprojekte (CHF +6.0 Millionen) sowie positive Neubewertungseffekte im Gesamtportfolio (CHF +6.4 Millionen).

Halbjahresergebnis 2022 im Detail

Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften bei CHF 30.9 Millionen p.a.

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) beliefen sich per 30. Juni 2022 annualisiert betrachtet auf CHF 30.9 Millionen (H1 2021: CHF 26.1 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung beträgt per Bilanzstichtag 60% (30.06.2021: 62%).

Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2022

Der Netto-Mietertrag erhöhte sich im ersten Halbjahr 2022 um 13% auf CHF 14.2 Millionen (H1 2021: CHF 12.6 Millionen). Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die zusätzlichen Mieterträge der vier im Verlauf des zweiten Halbjahrs 2021 erworbenen Liegenschaften in Moosseedorf, Ostermundigen, Schaffhausen und St. Gallen zurückzuführen. Bei den Mieteinnahmen sind in der Berichtsperiode 2022 keine Corona-bedingten Mietzinserlassen mehr angefallen (H1 2021: CHF 0.2 Millionen). Die Nettorendite auf den Anlageobjekten lag im ersten Halbjahr 2022 bei 3.3% (H1 2021: 3.7%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) belief sich auf 4.7% (31.12.2021: 3.7%; 30.06.2021: 4.3%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich als Folge des Portfolioausbaus auf CHF 2.4 Millionen (H1 2021: CHF 2.0 Millionen). Der Personalaufwand betrug CHF 0.4 Millionen (H1 2021: CHF 0.4 Millionen) und der Beratungsaufwand bezifferte sich auf CHF 0.6 Millionen (H1 2021: CHF 0.5 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 1.9 Millionen (H1 2021: CHF 1.5 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG in der Höhe von CHF 1.5 Millionen (H1 2021: CHF 1.3 Millionen) sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von total CHF 0.3 Millionen (H1 2021: CHF 0.2 Millionen).

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios (51 Renditeliegenschaften und 3 Projekt-Liegenschaften) durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 6.4 Millionen (H1 2021: CHF 6.3 Millionen).

Novavest Real Estate AG erzielte ein Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von CHF 15.4 Millionen (H1 2021: CHF 14.5 Millionen). Der Nettofinanzaufwand erhöhte sich leicht auf CHF 1.5 Millionen (H1 2021: CHF 1.2 Millionen). Die Ertragssteuern im Berichtszeitraum 2022 betrugen CHF 2.7 Millionen (H1 2021: CHF 2.6 Millionen).

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg lag bei CHF 11.2 Millionen (H1 2021: CHF 10.6 Millionen), was einem Anstieg von 6% entspricht. Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg erhöhte sich um 10% und erreichte CHF 6.0 Millionen (H1 2021: CHF 5.5 Millionen). Durch die Kapitalerhöhung im Vorjahr (30. Juni 2021) erhöhte sich die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien zur Berechnung der EPS auf 7'711'434 für die Berichtsperiode 2022 (H1 2021: 7'072'385), somit resultiert ein Gewinn pro Aktie inkl. Neubewertungserfolg von CHF 1.45 bzw. exkl. Neubewertungserfolg von CHF 0.78 (H1 2021: CHF 1.50 inkl. Neubewertungserfolg bzw. CHF 0.77 exkl. Neubewertungserfolg).

Solide Kapitalbasis

Das Eigenkapital per 30. Juni 2022 beläuft sich auf CHF 334.3 Millionen (31.12.2021: CHF 335.8 Millionen) mit einer soliden Eigenkapitalquote von 41.7% (31.12.2021: 44.7%). Die Veränderung des Eigenkapitals begründet sich durch die Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 12.7 Millionen und den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2022 von CHF 11.2 Millionen. Der Net Asset Value pro Namenaktie lag bei CHF 43.35 (31.12.2021: CHF 43.55; 30.06.2021: CHF 41.12).

Die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten summieren sich per Bilanzstichtag auf CHF 430.2 Millionen (31.12.2021: CHF 380.2 Millionen). Davon sind 52% mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2022 war 3.1 Jahre (31.12.2021: 3.7 Jahre), der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten belief sich im ersten Halbjahr 2022 auf 0.7% (H1 2021: 0.8%). Der Fremdbelehnungsgrad der Liegenschaften betrug per Bilanzstichtag 54.4% (31.12.2021: 51.3%).

Ausblick

Die Schweizerische Nationalbank hat per 17. Juni 2022 erstmals seit vielen Jahren ihre Geldpolitik verschärft und den Leitzins um 0.5 Prozentpunkte auf minus 0.25% erhöht. Sie reagiert damit auf die anhaltend steigende Inflation, die im Juni 2022 in der Schweiz bei 3.4% lag (gegenüber Vorjahresmonat). Die seit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine kräftig gestiegenen Energie- und Rohstoffpreise, die globalen Lieferkettenprobleme als Folge der Coronapandemie und der ungewisse Verlauf der geopolitischen Spannungen in Europa führen zu Unsicherheiten und Risiken im wirtschaftlichen Umfeld.

Bislang konnten im schweizerischen Immobilienmarkt keine Veränderungen der Transaktionspreise für Objekte an guten Lagen festgestellt werden. Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte in der Schweiz aufgrund des Bevölkerungswachstums und der eher stagnierenden Neubautätigkeit weiterhin dynamisch bleiben. Der Anlagebedarf institutioneller wie auch privater Anleger ganz generell wie auch die Zahlungsbereitschaft bei Immobilientransaktionen werden wohl weiterhin auf hohem Niveau verharren.

In der zweiten Jahreshälfte 2022 wird sich die Gesellschaft, wie vom Verwaltungsrat per Anfang des Jahres beschlossen, auf organisches Wachstum des Immobilienportfolios mit allfälligen Portfoliooptimierungen fokussieren. Einzelne Akquisitions-Opportunitäten entlang der Anlagestrategie können selbstverständlich nach wie vor wahrgenommen werden. Die drei Entwicklungsprojekte in Luzern (bis Ende 2022), Neuhausen (bis erstes Halbjahr 2023) und St. Gallen (bis Herbst 2024) werden weiter vorangetrieben und nach dem jeweiligen Abschluss wird sowohl ein positiver Effekt auf die Wohnnutzungsquote im Portfolio, als auch ein deutliches Wertsteigerungspotenzial erwartet.

Kontaktperson:

Peter Mettler
CEO
NOAVEST Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich
+41 (0)44 276 40 40
info@novavest.ch
www.novavest.ch

Kennzahlen Halbjahresabschluss per 30. Juni 2022

Erfolgsrechnung in CHF	H1 2022	H1 2021	Δ
Mietertrag	14 246 736	12 568 686	+13%
Total Betriebsertrag	14 246 736	12 568 686	+13%
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-2 424 847	-2 040 430	
Personalaufwand	-384 855	-382 209	
Beratungsaufwand	-622 187	-501 246	
Verwaltungsaufwand	-1 851 358	-1 508 517	
Total Betriebsaufwand	-5 283 247	-4 432 401	+19%
Total Erfolg aus Neubewertung	6 397 528	6 333 781	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	15 361 017	14 470 066	+6%
Finanzergebnis netto	-1 458 428	-1 245 223	
Ertragssteuern	-2 713 593	-2 629 230	
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	11 188 996	10 595 614	+6%
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern ¹⁾	6 015 955	5 469 051	+10%
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.45	1.50	
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	0.78	0.77	
Durchschnittliche Anzahl Aktien zur Berechnung der EPS	7 711 424	7 072 385	
Bilanz		30.06.2022	31.12.2021
in CHF bzw. %			
Bilanzsumme	802 482 131	751 145 177	+7%
Eigenkapital	334 263 151	335 798 021	0%
Eigenkapitalquote	41.7%	44.7%	
Hypothekarvolumen	430 195 750	380 177 250	+13%
Fremdfinanzierungsgrad	58.3%	55.3%	
Fremdbelehnung der Liegenschaften	54.4%	51.3%	
Net Gearing ²⁾	127.7%	112.3%	
Net Asset Value (NAV) in CHF ³⁾	43.35	43.55	
Portfolioangaben		30.06.2022	31.12.2021
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	790 206 000	741 279 300	+7%
Anzahl Renditeliegenschaften	51	50	
Anzahl Liegenschaften in den Projekten	3	5	
Bruttorendite ⁴⁾	4.0%	4.1%	
Nettorendite ⁵⁾	3.3%	3.3%	
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	4.7%	3.7%	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	2.7%	2.8%	
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.7%	0.8%	
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	3.1 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 2022. Dieser ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations Finanzberichte / Präsentationen einsehbar:

NOVAEST Real Estate AG

www.novavest.ch

Die NOVAEST 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 (Miettertragsanteil 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 Namensaktien der Gesellschaft sind an der SIX Swiss Exchange kotiert (Ticker NREN, Valor 21218624, ISIN CH0212186248).

Disclaimer

Diese Medienmitteilung dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Sie stellt keinen Prospekt im Sinne des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) oder des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange dar. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der NOVAEST Real Estate AG noch zum Erwerb oder Verkauf von anderen Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar. Diese Medienmitteilung kann bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, die auf Basis bestehender Erkenntnisse und Prognosen über die Zukunft hinwegtreten. Diese Aussagen unterliegen bekannten und unbekannten Risiken, Unsicherheiten und sonstigen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse, finanzielle Situation, Entwicklung oder Leistungen des Unternehmens wesentlich von denjenigen in den zukunftsgerichteten Aussagen direkt oder indirekt abweichen. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten sollten die Leser sich nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Diese Medienmitteilung sowie die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gebracht oder übertragen werden oder an US-amerikanische Personen (einschliesslich juristischer Personen) sowie an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den USA verteilt oder übertragen werden. Aktien der NOVAEST Real Estate AG werden weder in den USA noch US-amerikanischen Personen zum Kauf angeboten.