

Medienmitteilung, 13. August 2020

NOVAVEST Real Estate AG mit erfreulichem Halbjahresergebnis 2020

- Immobilienportfolio auf CHF 630.0 Millionen erweitert, +14% gegenüber Jahresende 2019
- 61% Wohnanteil am Soll-Mietertrag
- EBIT von CHF 11.2 Millionen, +17% gegenüber H1 2019
- Gewinn inkl. Neubewertungen CHF 8.2 Millionen, +26% gegenüber H1 2019
- Net Asset Value CHF 39.88 pro Namenaktie
- Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie am 6. August 2020 ausbezahlt
- Anpassung des Anlagereglements per 15. September 2020

Die Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN) trotz der durch das Coronavirus verursachten Wirtschaftskrise und schliesst das erste Halbjahr 2020 mit einer erneuten Gewinnsteigerung beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von +17% auf CHF 11.2 Millionen (H1 2019: CHF 9.6 Millionen) und einem Anstieg beim Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von +26% auf CHF 8.2 Millionen (H1 2019: CHF 6.5 Millionen) ab.

Das Immobilienportfolio erreichte per 30. Juni 2020 einen Wert von CHF 630.0 Millionen und teilt sich auf in 44 Renditeliegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 540.5 Millionen und 4 Projekte (6 Liegenschaften) im Wert von CHF 89.5 Millionen. Die Wertsteigerung von 14% ist auf die Akquisitionen eines Portfolios mit vier Wohnliegenschaften und zwei Wohn-/Geschäftsliegenschaften in Basel per 30. Juni 2020, zwei Wohnliegenschaften in St. Gallen und Obernau per 1. April bzw. 28. Mai 2020 sowie auf die Investitionstätigkeiten im Projekt Badenerstrasse 701 in Zürich und positive Neubewertungseffekte zurückzuführen.

Halbjahresergebnis 2020 im Detail

Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften von CHF 25.0 Millionen p.a.

Per 30. Juni 2020 belief sich der Soll-Mietertrag der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) annualisiert betrachtet auf CHF 25.0 Millionen (H1 2019: CHF 22.7 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung erhöhte sich um 2 Prozentpunkte auf 61% (H1 2019: 59%).

Auswirkungen der Coronavirus Krise auf die Halbjahresrechnung 2020

Die COVID-19 Pandemie und der daraufhin vom Bundesrat verordnete Lockdown sowie neu eingeführte Schutzmassnahmen haben in verschiedenen Wirtschaftszweigen in der Schweiz zu deutlichen Geschäftseinbussen geführt. Die Auswirkungen auf die Mieterträge des Immobilienportfolios der Novavest Real Estate AG waren im ersten Halbjahr 2020 insgesamt betrachtet relativ gering. Die Gesellschaft hat frühzeitig mit verschiedenen kleineren Gewerbemietern, die vom Lockdown besonders betroffen waren, das Gespräch gesucht und individuelle Lösungen (z.B. temporäre Mietzinsreduktion, Mietzinsstundungen) erarbeitet. Für das erste Halbjahr 2020 wurden insgesamt Mietzinsreduktionen von TCHF 46 gewährt und entsprechend in der Erfolgsrechnung erfasst. Die Verhandlungen mit einzelnen weiteren Parteien sind noch nicht ganz abgeschlossen. Für das Gesamtjahr 2020 werden aber keine signifikanten Mietzinsausfälle erwartet.

Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2020

Der Netto-Mietertrag stieg im ersten Halbjahr 2020 um 10% auf CHF 11.6 Millionen (H1 2019: CHF 10.6 Millionen). Das Mietertragswachstum im Vergleich zur Vorjahresperiode ist vor allem auf die per 26. September 2019 vollständig erworbene Liegenschaft in Olten und auf eine Reduktion der Leerstandsquote aufgrund erfolgreicher Wiedervermietungsaktivitäten zurückzuführen. Die neu akquirierten Liegenschaften in St. Gallen (per 1. April 2020), Obernau (per 28. Mai 2020) und Basel (per 30. Juni 2020) steuerten in der Berichtsperiode 2020 nur einen geringen oder noch keinen Mietertrag bei.

Die im ersten Halbjahr 2020 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten lag bei 3.7% (H1 2019: 4.1%). Die Leerstandsquote (ohne Projekte) lag bei 4.6% und reduzierte sich damit im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2019 um 2.7 Prozentpunkte (31.12.2019: 5.9%; 30.06.2019: 7.3%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 1.7 Millionen (H1 2019: CHF 1.5 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften damit erneut bei tiefen 14.6% (H1 2019: 14.0%). Der Personalaufwand betrug CHF 0.4 Millionen (H1 2019: CHF 0.3 Millionen) und der Beratungsaufwand bezifferte sich auf CHF 0.5 Millionen (H1 2019: CHF 0.4 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 1.6 Millionen (H1 2019: CHF 1.4 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 1.2 Millionen sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.4 Millionen. Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.2 Millionen im Zusammenhang mit den Liegenschaftskäufen wurden als Akquisitionskosten sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 0.1 Millionen 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 4.0 Millionen (H1 2019: CHF 2.6 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften infolge aktueller Marktentwicklung sowie auf gezielte Investitionen und Vermietungsmassnahmen in die Liegenschaften zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 17% auf CHF 11.2 Millionen (H1 2019: CHF 9.6 Millionen). Der Nettofinanzierungsaufwand reduzierte sich trotz Portfolioausbau und erhöhten Hypothekarschulden auf CHF 1.2 Millionen (H1 2019: CHF 1.3 Millionen), was mit einem leicht tieferen durchschnittlichen Zinssatz der Hypothekerverbindlichkeiten von 0.8% im ersten Halbjahr 2020 (H1 2019: 0.9%) zusammenhängt. Die Ertragssteuern in der Berichtsperiode 2020 betrugen CHF 1.9 Millionen (H1 2019: CHF 1.9 Millionen).

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erhöhte sich um 26% auf CHF 8.2 Millionen (H1 2019: CHF 6.5 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 5.0 Millionen (H1 2019: CHF 4.4 Millionen). Aufgrund der Kapitalerhöhung per 13. Dezember 2019 zur Umsetzung der Wachstumsstrategie erhöhte sich die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien auf 6'437'670 Namenaktien (H1 2019: 5'150'136 Namenaktien), sodass beim Gewinn pro Aktie inklusive Neubewertungserfolg ein Gewinn von CHF 1.27 bzw. exkl. Neubewertungserfolg von CHF 0.78 (H1 2019: CHF 1.26 inkl. Neubewertungserfolg bzw. CHF 0.86 exkl. Neubewertungserfolg) resultiert.

Bilanz per 30. Juni 2020

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Jahresende 2019 auf CHF 642.5 Millionen erhöht (31.12.2019: CHF 584.3 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz lagen die flüssigen Mittel bei CHF 4.6 Millionen (31.12.2019: CHF 23.5 Millionen). Das Anlagevermögen von total CHF 632.9 Millionen bestand aus Renditeliegenschaften (CHF 540.5 Millionen), den Projekten in Zürich, St. Gallen und Luzern (CHF 89.5 Millionen), Goodwill (CHF 1.7 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.1 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten per 30. Juni 2020 bei CHF 350.2 Millionen (31.12.2019: CHF 305.4 Millionen). Aufgrund der Zinskurve wurden im ersten Halbjahr 2020 neu aufgenommene Hypothekarschulden eher mit kurzen Zinsbindungen refinanziert. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten veränderte sich dadurch auf 2.8 Jahre (31.12.2019: 3.7 Jahre; 30.06.2019: 3.9 Jahre).

Das Eigenkapital lag per Bilanzstichtag bei CHF 256.7 Millionen (31.12.2019: CHF 259.2 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals begründet sich durch den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs (CHF 8.2 Millionen) sowie den aus dem Eigenkapital in die Bilanzposition «Verbindlichkeit aus Nennwertrückzahlung» übertragenen Nennwertrückzahlungsbetrag (CHF 10.6 Millionen). Die von der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Mai 2020 beschlossene Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie wurde nach dem Bilanzstichtag am 6. August 2020 ausbezahlt und daher per Bilanzstichtag 30. Juni 2020 als Verbindlichkeit bilanziert. Der neue Nennwert der Namenaktie beläuft sich nach der Auszahlung auf CHF 28.55. Die Eigenkapitalquote von 40.0% per 30. Juni 2020 (31.12.2019: 44.4%) entspricht der Ziel-Eigenkapitalquote der Gesellschaft. Der Net Asset Value pro Namenaktie lag bei CHF 39.88 (31.12.2019: CHF 40.26; 30.06.2019: CHF 39.05).

Anpassung des Anlagereglements

Der Verwaltungsrat hat das bestehende Anlagereglement aus dem Jahr 2015 überarbeitet und an die heutigen Gegebenheiten in Bezug auf Unternehmensstruktur und den Immobilienmarkt Schweiz angepasst. Der Fokus des Liegenschaftenportfolios liegt weiterhin unverändert auf Bestandesliegenschaften mit Wohnnutzung, einem Mietertragsanteil aus Wohnnutzung von mindestens 50% und dem Standortfokus im Einzugsbereich der Zentren Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau sowie auf deren Achsen.

Das neue Anlagereglement tritt auf den 15. September 2020 in Kraft. Die beiden Versionen des Anlagereglements, das bestehende Reglement mit Gültigkeit seit dem 1. Mai 2015 sowie die neue Fassung mit Gültigkeit ab dem 15. September 2020, sind auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.novavest.ch/de/investor-relations/> bei Sektion Anlagereglement aufgeschaltet.

Ausblick

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die globale und auf die Schweizer Wirtschaft sind aus heutiger Sicht noch sehr unklar, da die Krise längst nicht überwunden ist. Die Novavest Real Estate AG verfügt mit einem Wohnnutzungsanteil von etwas über 60% an den Mieterträgen jedoch über ein relativ robustes Geschäftsmodell. Zudem trägt auch die hohe Bonität der wichtigsten Gewerbemieten (z.B. SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG) zur Stabilität des Portfolios bei.

Die Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte in Zürich (bis 2021), St. Gallen (bis 2023), Olten (2020) und Luzern (2020) werden weiter vorangetrieben. Aus all diesen Projekten erwartet die Gesellschaft nach jeweiligem Abschluss einen positiven Effekt auf die Wohnnutzungsquote im Portfolio, verbunden mit einem deutlichen Wertsteigerungspotenzial. Zur Fortsetzung der erfolgreichen Wachstumsstrategie prüft der Verwaltungsrat die Möglichkeiten einer weiteren Kapitalerhöhung im zweiten Halbjahr 2020.

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 (Mietertragsanteil 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 2020

Erfolgsrechnung in CHF	H1 2020	H1 2019	Δ
Mietertrag	11 587 461	10 558 190	+10%
Total Betriebsertrag	11 587 461	10 558 190	+10%
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-1 686 924	-1 476 750	
Personalaufwand	-431 600	-272 102	
Beratungsaufwand	-489 946	-377 129	
Verwaltungsaufwand	-1 560 601	-1 395 420	
Total Betriebsaufwand	-4 169 071	-3 521 402	+18%
Total Erfolg aus Neubewertung	4 043 360	2 634 413	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11 227 777	9 593 869	+17%
Finanzergebnis netto	-1 162 139	-1 252 009	
Ertragssteuern	-1 899 481	-1 865 122	
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	8 166 158	6 476 739	+26%
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern ¹⁾	5 004 897	4 414 854	+13%
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.27	1.26	
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	0.78	0.86	
Durchschnittliche Anzahl Aktien zur Berechnung der EPS	6 437 670	5 150 136	
Bilanz in CHF bzw. %	30.06.2020	31.12.2019	
Bilanzsumme	642 529 523	584 325 618	+10%
Eigenkapital	256 721 712	259 177 710	-1%
Eigenkapitalquote	40.0%	44.4%	
Hypothekarvolumen	350 237 000	305 418 500	+15%
Fremdfinanzierungsgrad	60.0%	55.6%	
Fremdbelehnung der Liegenschaften	55.6%	55.1%	
Net Gearing ²⁾	134.6%	108.8%	
Net Asset Value (NAV) in CHF ³⁾	39.88	40.26	-1%
Portfolioangaben	30.06.2020	31.12.2019	
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	630 044 400	554 045 100	+14%
Anzahl Renditeliegenschaften	44	36	
Anzahl Liegenschaften in den Projekten	6	6	
Bruttorendite ⁴⁾	4.6%	4.8%	
Nettorendite ⁵⁾	3.7%	3.8%	
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	4.6%	5.9%	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.1%	3.1%	
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.8%	0.9%	
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	2.8 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 52/53 im Halbjahresbericht 2020. Dieser ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar: <https://www.novavest.ch/de/investor-relations/> Sektion Finanzberichte