

## Medienmitteilung, 16. August 2023

### Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

## NOVAVEST Real Estate AG steigert operatives Ergebnis im 1. Halbjahr 2023 gegenüber der Vorjahresperiode

- Erfolg aus Vermietung steigt auf CHF 12.4 Millionen (+5% gegenüber H1 2022)
- Gewinn exkl. Neubewertungen erreicht CHF 6.6 Millionen (+9% gegenüber H1 2022)
- Neubewertungseffekte von CHF -10.0 Millionen führen beim Ergebnis inkl. Neubewertungen zu Verlust von CHF 1.5 Millionen
- Immobilienportfolio bei CHF 791.0 Millionen; Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften CHF 31.4 Millionen p.a.
- Wohnanteil am Soll-Mietertrag erhöht auf 63% per 30. Juni 2023

Die Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN) hat in einem anspruchsvollen Marktumfeld im ersten Halbjahr 2023, das durch anhaltende politische und wirtschaftliche Unsicherheiten sowie weitere Zinserhöhungen geprägt war, ein erfreuliches operatives Ergebnis auf Stufe Gewinn exklusive Neubewertungen erzielt.

### Halbjahresergebnis 2023 im Detail

#### Wohnanteil an Soll-Mietzinseinnahmen auf 63% erhöht

Das Liegenschaftsportfolio wurde im ersten Halbjahr 2023 optimiert und eine ältere Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Bülach/ZH mit Gewinn veräussert. Durch diesen Verkauf und die Fertigstellung eines Projekts zur Umnutzung von Flächen in der Liegenschaft in Neuhausen/SH stieg der Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen gegenüber dem Jahresende 2022 um rund 2 Prozentpunkte auf 63%. Der Wert des Immobilienportfolios per 30. Juni 2023 lag bei CHF 791.0 Millionen (31.12.2022: CHF 811.8 Millionen). Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften beliefen sich, annualisiert betrachtet, auf CHF 31.4 Millionen (H1 2022: CHF 30.9 Millionen).

#### Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2023

Der Netto-Mietertrag konnte im ersten Halbjahr 2023 um 7% auf CHF 15.3 Millionen erhöht werden (H1 2022: CHF 14.2 Millionen). Der Anstieg bei den Mieterträgen begründet sich mehrheitlich durch die Akquisitionen der Liegenschaften in Volketswil/ZH (Juni 2022) und Kappel/SO (Dezember 2022) sowie auf die vollendeten Umnutzungsprojekte in Luzern/LU (2022) und Neuhausen/SH (2023). Die erzielte Bruttorendite auf den Anlageobjekten lag im ersten Halbjahr 2023 bei 4.0%, die Nettorendite bei 3.1% (annualisiert). Die Leerstandsquote konnte durch verschiedene Vermietungsaktivitäten und den Verkauf der Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Bülach weiter auf 4.0% reduziert werden (31.12.2022: 4.6%; 30.06.2022: 4.7%).

Aus dem Verkauf der Liegenschaft, mit Eigentumsübertragung per 1. März 2023, wurde ein Gewinn aus Verkauf von Renditeliegenschaften von CHF 0.5 Millionen erzielt. Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich aufgrund der Portfolioveränderungen auf CHF 2.9 Millionen (H1 2022: CHF 2.4 Millionen). Der Erfolg aus Vermietung konnte um 5% auf CHF 12.4 Millionen (H1 2022: CHF 11.8 Millionen) gesteigert werden.

Die weiteren operativen Aufwendungen (Personal-, Beratungs- und Verwaltungsaufwand) beliefen sich im Total auf CHF 2.8 Millionen und lagen damit leicht unter dem Wert der Vorjahresperiode (H1 2022: CHF 2.9 Millionen). Die sukzessiven Leitzinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank von 1.0% per Jahresende 2022 auf 1.75% per Ende Juni 2023 zur Bekämpfung der Inflation zeigten im ersten Halbjahr 2023 Auswirkungen auf die Diskontierungsmodelle der Immobilienbewertungen. So führte die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG im ersten Halbjahr 2023 zu einem Verlust aus Neubewertung von CHF 10.0 Millionen, nachdem in der Vorjahresperiode noch ein Aufwertungsgewinn von CHF 6.4 Millionen verzeichnet wurde. Als Folge davon liegt das EBIT

im ersten Halbjahr 2023 bei CHF 0.1 Millionen (H1 2022: CHF 15.4 Millionen). Unter Ausklammerung der Effekte aus Neubewertung hat sich das Betriebsergebnis um 13% auf CHF 10.1 Millionen (H1 2022: CHF 9.0 Millionen) erhöht.

Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 2.0 Millionen (H1 2022: CHF 1.5 Millionen) und reflektiert ebenfalls das höhere Zinsumfeld und damit verbunden einen höheren durchschnittlichen Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten, der im ersten Halbjahr 2023 bei 1.1% lag (H1 2022: 0.7%).

Auf Stufe Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis wird für das erste Halbjahr 2023 ein Verlust von CHF 1.5 Millionen ausgewiesen (H1 2022: Gewinn von CHF 11.2 Millionen). Der Gewinn exklusive das Neubewertungsergebnis stieg jedoch gegenüber der Vorjahresperiode um 9% und lag bei CHF 6.6 Millionen (H1 2022: CHF 6.0 Millionen).

#### Bilanz mit starker Eigenkapitalquote von 41.6%

Die Bilanz per 30. Juni 2023 ist mit einer Eigenkapitalquote von 41.6% (31.12.2022: 42.0%) weiterhin sehr solide finanziert. Im Umlaufvermögen wurde eine «zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaft» in Wil/SG im Wert von CHF 3.7 Millionen bilanziert. Das Anlagevermögen umfasst die weiteren 52 Renditeliegenschaften (CHF 777.9 Millionen), das laufende Projekt in St. Gallen (CHF 9.3 Millionen) und den langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in zwei Liegenschaften in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.5 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz haben sich die kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten nicht wesentlich verändert. Sie lagen per 30. Juni 2023 bei CHF 432.4 Millionen (31.12.2022: CHF 439.8 Millionen). Per Bilanzstichtag sind CHF 198.7 Millionen bzw. 46% der Hypothekerverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert (31.12.2022: 48%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2023 bei 2.3 Jahren (31.12.2022: 2.6 Jahre).

Das Eigenkapital per 30. Juni 2023 belief sich auf CHF 334.3 Millionen (31.12.2022: CHF 345.5 Millionen). Die Veränderung ist auf die Nennwertrückzahlung von CHF 9.6 Millionen (CHF 1.25 pro Namenaktie), die Mitte Juni 2023 ausbezahlt wurde, und auf den Verlust des ersten Halbjahrs von CHF 1.5 Millionen zurückzuführen. Der Net Asset Value pro Namenaktie lag per 30. Juni 2023 bei CHF 43.35 (31.12.2022: CHF 44.80).

#### **Nachhaltigkeit**

Die Novavest Real Estate AG ist sich ihrer Verantwortung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung und Bewirtschaftung ihrer Immobilien bewusst. Das Thema Nachhaltigkeit ist deshalb ein integraler Bestandteil der Anlagestrategie, wie auch der Kauf- und Verkaufsentscheidungen durch den Verwaltungsrat. Die Gesellschaft wird ihre Nachhaltigkeits-Berichterstattung im Jahr 2023 weiter ausbauen und mit Unterstützung der Nova Property Fund Management AG auch die Kernprozesse in Bezug auf Umweltrelevanz des Portfolios und Portfoliosimulationen verfeinern.

Seit dem Frühjahr 2023 ist Novavest Real Estate AG Unterzeichnerin von UN PRI (Principles for Responsible Investment) und nimmt im Sommer 2023 nun erstmals an dieser Initiative teil.

#### **Ausblick**

Wirtschaftsexperten gehen in der Schweiz davon aus, dass sich die Konjunktur etwas abkühlen wird und rechnen im Gesamtjahr 2023 mit einem unterdurchschnittlichen Wachstum. So hat das SECO im Juni 2023 seine Prognosen<sup>1</sup> für das laufende Jahr bestätigt und erwartet ein BIP-Wachstum von 1.1% (Sportevent-bereinigt). Gleichzeitig wird zwar mit einer leichten Verbesserung der Inflationsrate gerechnet, aber mit einer Inflationserwartung von rund 2.3% bzw. seitens Schweizerischer Nationalbank (SNB) von 2.2% für das Gesamtjahr 2023 ist die von der SNB angestrebte Preisstabilität von unter 2% im Jahresdurchschnitt noch nicht erreicht. Somit sind in den kommenden Monaten weitere Zinserhöhungen seitens der SNB nicht auszuschliessen.

Der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien bleibt aufgrund des höheren Zinsniveaus anspruchsvoll. Aus Sicht der Novavest Real Estate AG wird die hohe Nachfrage im Wohnungsmarkt, gestützt durch das Bevölkerungswachstum und die gleichzeitig limitierte Bautätigkeit, jedoch anhalten. Die Gesellschaft strebt in der zweiten Jahreshälfte 2023 mit gezielten Investitionen und allfälligen Portfoliooptimierungen eine weitere Stärkung des Immobilienportfolios an. So kann

---

<sup>1</sup> Quelle: Medienmitteilung des SECO (Staatssekretariat für Wirtschaft) vom 15. Juni 2023

beispielsweise für die Wohnliegenschaft in Wil/SG noch im August 2023 ein Vertrag für den Verkauf dieser Liegenschaft unterzeichnet und beurkundet werden, mit Eigentumsübertragung per 1. September 2023.

Die Novavest Real Estate AG bleibt mit ihrem auf Wohnen fokussierten Portfolio, mit Wohnnutzungsanteil von über 60% an den Mieterträgen, gut positioniert und verfügt über ein langfristig orientiertes und robustes Geschäftsmodell. Die grössten Mieter im Portfolio (SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG) tragen überdies mit ihrer hohen Bonität zur Stabilität der Mieterträge und des Gesamtportfolios bei. Die langfristige Strategie mit Fokus auf Mieterträge aus Wohnnutzung bleibt daher unverändert bestehen.

**Kontaktperson:**

Peter Mettler  
CEO  
NOVAVEST Real Estate AG  
Feldeggstrasse 26  
8008 Zürich  
+41 (0)44 276 40 40  
[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 (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).

**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 NOVAVEST Real Estate AG noch zum Erwerb oder Verkauf von anderen Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar. Diese Medienmitteilung kann bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, z.B. Angaben unter Verwendung von Worten wie „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „plant“ oder Formulierungen ähnlicher Art. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem 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 genannten 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 NOVAVEST Real Estate AG werden weder in den USA noch US-amerikanischen Personen zum Kauf angeboten.

## Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

| Erfolgsrechnung<br>in CHF  | H1 2023           | H1 2022           |
|--|-------------------|-------------------|
| Mietertrag   | 15 293 242        | 14 246 736        |
| Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften                       | 493 099           | 0                 |
| <b>Total Betriebsertrag</b>  | <b>15 786 340</b> | <b>14 246 736</b> |
| Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften                  | -2 880 887        | -2 424 847        |
| Personalaufwand  | -381 503          | -384 855          |
| Beratungsaufwand   | -496 361          | -622 187          |
| Verwaltungsaufwand   | -1 909 367        | -1 851 358        |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                                       | <b>-5 668 118</b> | <b>-5 283 247</b> |
| <b>Total Erfolg aus Neubewertung</b>                               | <b>-9 972 217</b> | <b>6 397 528</b>  |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>              | <b>146 005</b>    | <b>15 361 017</b> |
| Finanzergebnis netto   | -2 041 780        | -1 458 428        |
| Ertragssteuern   | 372 080           | -2 713 593        |
| <b>Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern</b>               | <b>-1 523 696</b> | <b>11 188 996</b> |
| <b>Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern <sup>1)</sup></b> | <b>6 551 806</b>  | <b>6 015 955</b>  |
| Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)          | -0.20             | 1.45              |
| Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)          | 0.85              | 0.78              |
| Durchschnittliche Anzahl Aktien zur Berechnung der EPS             | 7 711 434         | 7 711 434         |
| <b>Bilanz</b><br>in CHF bzw. %                                     | <b>30.06.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
| Bilanzsumme  | 802 780 533       | 823 240 139       |
| Eigenkapital   | 334 313 882       | 345 476 871       |
| Eigenkapitalquote  | 41.6%             | 42.0%             |
| Hypothekarvolumen  | 432 445 750       | 439 767 250       |
| Fremdfinanzierungsgrad   | 58.4%             | 58.0%             |
| Fremdbelehrung der Liegenschaften                                  | 54.7%             | 54.2%             |
| Net Gearing <sup>2)</sup>  | 128.7%            | 126.0%            |
| Net Asset Value (NAV) in CHF <sup>3)</sup>                         | 43.35             | 44.80             |
| <b>Portfolioangaben</b>  | <b>30.06.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
| Total Liegenschaftsportfolio in CHF                                | 790 975 000       | 811 818 000       |
| Anzahl Renditeliegenschaften                                       | 53                | 53                |
| Anzahl Liegenschaften in Projekten                                 | 1                 | 2                 |
| Bruttorendite <sup>4)</sup>  | 4.0%              | 4.0%              |
| Nettorendite <sup>5)</sup>   | 3.1%              | 3.2%              |
| Leerstandsquote ohne Umbauprojekte                                 | 4.0%              | 4.6%              |
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung             | 2.7%              | 2.7%              |
| Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten                | 1.1%              | 0.9%              |
| Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten             | 2.3 Jahre         | 2.6 Jahre         |

<sup>1)</sup> Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind

<sup>2)</sup> Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

<sup>3)</sup> Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

<sup>4)</sup> Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

<sup>5)</sup> 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 49/50 im Halbjahresbericht 2023. Der Halbjahresbericht und ein Kurzbericht sind auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen einsehbar:

[https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_finanzberichte\\_praesentationen](https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations_finanzberichte_praesentationen)