



Kurzbericht 2023

für den Halbjahresbericht per 30.06.2023

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen	4
Portfolioinformationen	5
Lagebericht 1. Halbjahr 2023	6

Auszug Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Auszug Halbjahresrechnung Novavest Real Estate AG	10
---	----

Weitere Informationen

Ausgewählte Liegenschaften	3,17
Glossar Kennzahlen	14
Investor Relations Informationen	16
Impressum und Disclaimer	18

Kappel (SO) Grossmatt 44, 46a



Moderne Wohnliegenschaft an ruhiger Lage

Die Wohnüberbauung befindet sich mitten in einer Wohnzone in Gehdistanz zu Geschäften für den täglichen Bedarf, Schulen/Kindergärten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Naherholungsgebieten. Die beiden Mehrfamilienhäuser umfassen 25 grosszügige Wohnungen (2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen) sowie eine Einstellhalle mit 41 Parkplätzen.

Wohnliegenschaft mit 25 Mietwohnungen

Grundstückfläche 3'396 m²

Gesamtnutzfläche 2'810 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 477 p.a.

Baujahr 2009

Kennzahlen

Erfolgsrechnung		01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	12'412	11'822
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	493	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	-9'972	6'398
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		146	15'361
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	-1'524	11'189
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	6'552	6'016
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	-0.9%	6.7%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	4.0%	3.6%
Bilanz		30.06.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	in TCHF	802'781	823'240
Eigenkapital	in TCHF	334'314	345'477
Eigenkapitalquote	in %	41.6%	42.0%
Hypothekarvolumen	in TCHF	432'446	439'767
Fremdfinanzierungsgrad	in %	58.4%	58.0%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	54.7%	54.2%
Net Gearing ⁵⁾	in %	128.7%	126.0%
Portfolio		30.06.2023	31.12.2022
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	790'975	811'818
Bruttorendite ⁶⁾	in %	4.0%	4.0%
Nettorendite ⁷⁾	in %	3.1%	3.2%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	4.0%	4.6%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	2.7%	2.7%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	1.1%	0.9%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2.3	2.6
Angaben pro Aktie		30.06.2023	31.12.2022
Börsenkurs	in CHF	37.10	40.80
Net Asset Value (NAV)	in CHF	43.35	44.80
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	-0.20	2.91
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	0.85	1.65

Definitionen:

¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

²⁾ Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind

³⁾ Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (annualisiert)

⁴⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (annualisiert)

⁵⁾ Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

⁶⁾ Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

⁷⁾ 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

⁸⁾ Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

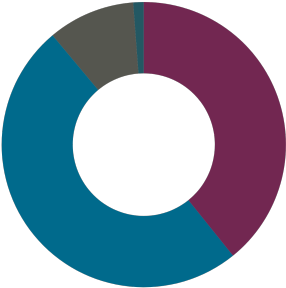
⁹⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

Ein Glossar mit weiteren Kennzahldefinitionen findet sich auf Seite 14 in diesem Kurzbericht.

Portfolioinformationen

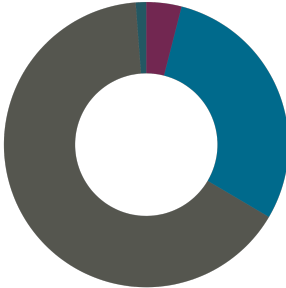
Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien
TCHF 790 975 per 30.06.2023



- Wohnliegenschaften , 39.2%
- Wohn-/Geschäftsliegenschaften , 49.7%
- Geschäftsliegenschaften , 9.9%
- Projekte , 1.2%

nach Anlagegrössen
TCHF 790 975 per 30.06.2023



- Liegenschaften < CHF 5 Mio. , 4.0%
- Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio. , 29.5%
- Liegenschaften > CHF 15 Mio. , 65.4%
- Projekte , 1.2%

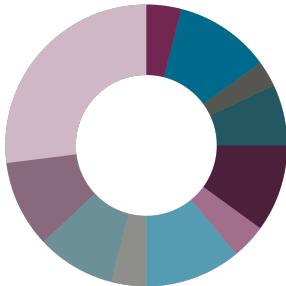
Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung
TCHF 31 448 (annualisiert)



- Wohnen , 63%
- Geschäft, Gewerbe , 37%

nach Kantonen
TCHF 31 448 (annualisiert)



- AG , 4%
- BE , 11%
- BL , 3%
- BS , 7%
- FR , 10%
- LU , 4%
- SG , 11%
- SH , 4%
- SO , 9%
- TG , 10%
- ZH , 27%

Lagebericht 1. Halbjahr 2023

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die Novavest Real Estate AG hat im ersten Halbjahr 2023 in einem anspruchsvollen Marktumfeld, das durch anhaltende politische und wirtschaftliche Unsicherheiten sowie weitere Zinserhöhungen geprägt war, ein erfreuliches operatives Ergebnis – Gewinn exklusive Neubewertungen von CHF 6.6 Millionen erzielt.

Das Portfolio wurde in der Berichtsperiode optimiert und eine ältere Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Bülach/ZH konnte mit Gewinn veräussert werden. Durch diesen Verkauf und die Fertigstellung eines Projekts zur Umnutzung von Flächen in der Liegenschaft in Neuhausen/SH erhöht sich der Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen gegenüber dem Jahresende 2022 um rund 2 Prozentpunkte auf 63%.

« Wohnanteil an Soll-Mietzinseinnahmen erhöht auf 63% per 30. Juni 2023 »

Angesichts der eher verhaltenen Neubautätigkeit und der nach wie vor anhaltenden Nettozuwanderung herrscht in der Schweiz eine zunehmende Wohnungsknappheit. Dies erhöht den Druck auf dem Wohnungsmarkt und führt tendenziell zu steigenden Wohnungsmieten. Demgegenüber steht die Zinswende, die im Vorjahr eingesetzt hat und allmählich auch den Immobilienmarkt beeinflusst. 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.

Novavest Real Estate AG hat in der Berichtsperiode 2023 operativ ein erfreuliches Ergebnis erzielt. So konnte der Erfolg aus Vermietung um 5% auf CHF 12.4 Millionen gesteigert werden. Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer führte 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. Auf Stufe Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis bedeutet dies einen Verlust von CHF 1.5 Millionen. Der Gewinn exklusive Neubewertungsergebnis beläuft sich wie erwähnt auf CHF 6.6 Millionen und liegt somit rund 9% über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Management Kommentar zum Ergebnis 1. Halbjahr 2023¹

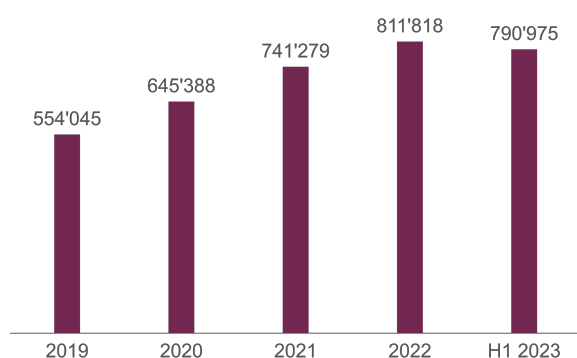
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften bei CHF 31.4 Millionen p.a.

Der Wert des Immobilienportfolios per 30. Juni 2023 lag bei CHF 791.0 Millionen (31.12.2022: CHF 811.8 Millionen). Die Wertveränderung ist im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen: den Verkauf eingangs erwähnter Liegenschaft in Bülach (CHF -15.3 Millionen), Investitionen in bestehende Renditeliegenschaften (CHF +1.0 Millionen) und in das Entwicklungsprojekt in St. Gallen (CHF +3.4 Millionen) sowie die negativen Neubewertungseffekte (CHF -10.0 Millionen).

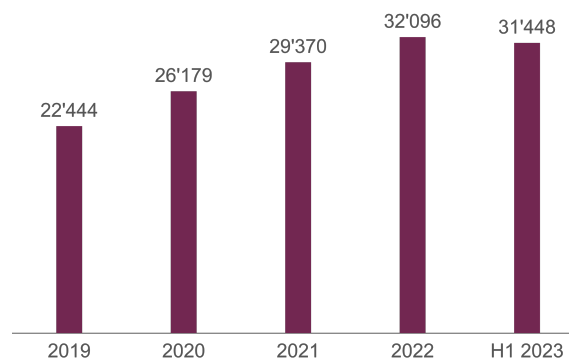
¹ Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen findet sich auf den Seiten 14/15 in diesem Kurzbericht.

Marktwert Portfolio¹⁾

TCHF

Soll-Mietzinseinnahmen²⁾

TCHF



¹⁾ Marktwert Portfolio 2019 – 2022 jeweils per 31. Dezember; H1 2023 per 30. Juni 2023

²⁾ Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften 2019 – 2022 jeweils Gesamtjahr; H1 2023 annualisierter Wert

Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 53 Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 781.6 Millionen und das Neubauprojekt in St. Gallen mit einem Wert von CHF 9.3 Millionen. Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) beliefen sich per 30. Juni 2023 annualisiert betrachtet auf CHF 31.4 Millionen (H1 2022: CHF 30.9 Millionen).

Erfolgsrechnung

Der Netto-Mietertrag erhöhte sich im ersten Halbjahr 2023 um 7% auf CHF 15.3 Millionen (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 diverse Vermietungsaktivitäten und den Verkauf der Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Bülach auf 4.0% reduziert werden (31.12.2022: 4.6%; 30.06.2022: 4.7%).

Aus dem Verkauf der Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Bülach/ZH, 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 im Vergleich zur Vorjahresperiode aufgrund der Portfolioveränderungen auf CHF 2.9 Millionen (H1 2022: CHF 2.4 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag blieb der direkte Aufwand mit 18.8% jedoch weiterhin relativ gering (H1 2022: 17.0%). Der Erfolg aus Vermietung erhöhte sich somit um 5% auf CHF 12.4 Millionen (H1 2022: CHF 11.8 Millionen).

Der Personalaufwand für die Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO blieb mit CHF 0.4 Millionen unverändert auf dem Niveau der Vorjahresperiode (H1 2022: CHF 0.4 Millionen). Der Beratungsaufwand konnte durch verschiedene Einsparungen leicht reduziert werden und belief sich auf CHF 0.5 Millionen (H1 2022: CHF 0.6 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 1.9 Millionen (H1 2022: CHF 1.9 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 1.6 Millionen sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.3 Millionen.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte wie bereits erwähnt zu einem Verlust aus Neubewertung von CHF 10.0 Millionen, was mehrheitlich auf eine leichte Erhöhung der Diskontierungssätze aufgrund des veränderten Zinsumfelds zurückzuführen ist (H1 2022: Neubewertungsgewinn von CHF 6.4 Millionen).

Als Folge des Resultats aus Neubewertung reduzierte sich das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) im ersten Halbjahr 2023 auf 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). Auf Basis des Gewinns pro Aktie errechnet sich für das erste Halbjahr 2023 ein Verlust pro Aktie inklusive Neubewertungserfolg von CHF 0.20 bzw. ein Gewinn exklusive Neubewertungserfolg von CHF 0.85 (H1 2022: Gewinn von CHF 1.45 inkl. Neubewertung bzw. CHF 0.78 exkl. Neubewertung).

Bilanzstruktur

Die Bilanz per 30. Juni 2023 ist mit einer Eigenkapitalquote von 41.6% (31.12.2022: 42.0%) weiterhin sehr solide finanziert. Auf der Aktivseite der Bilanz lagen die flüssigen Mittel bei CHF 2.3 Millionen (31.12.2022: CHF 4.3 Millionen). Das Umlaufvermögen enthält zudem eine weitere «zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaft» in Wil/SG im Wert von CHF 3.7 Millionen (31.12.2022: Bülach mit CHF 15.3 Millionen). 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).

« Solide Eigenkapitalquote von 41.6% »

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: 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 Hypotheken sind weiterhin bei erstklassigen Gläubigerbanken gut diversifiziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2023 bei 2.3 Jahren (31.12.2022: 2.6 Jahre).

« Net Asset Value CHF 43.35 pro Namenaktie per 30. Juni 2023 »

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 lag per 30. Juni 2023 bei CHF 43.35 (31.12.2022: CHF 44.80).

Nachhaltigkeit

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 Nachhaltigkeitsberichterstattung im Jahr 2023 weiter ausbauen und mit Unterstützung der Nova Property Fund Management AG auch die Kernprozesse in Bezug auf Umwelrelevanz 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 (Staatssekretariat für Wirtschaft) im Juni 2023 seine Prognosen¹ 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 SNB 2.2% für das Gesamtjahr 2023 ist die von der Schweizerischen Nationalbank angestrebte Preisstabilität von unter 2% im Jahresdurchschnitt noch nicht erreicht. Somit sind in den kommenden Monaten weitere Zinserhöhungen seitens der Schweizerischen Nationalbank 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 Portfolioabrundungen eine weitere Optimierung des Immobilienportfolios an. So kann 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.



Gian Reto Lazzarini

Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler

Chief Executive Officer

¹ Quelle: Medienmitteilung des SECO vom 15. Juni 2023

Auszug Halbjahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG

Bilanz

alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	2'335'970	4'324'136
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6'343'256	5'253'418
Sonstige kurzfristige Forderungen	171'934	26'052
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	155'093	136'963
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	3'735'000	15'290'000
Aktive Rechnungsabgrenzung	1'278'200	260'000
Total Umlaufvermögen	14'019'453	25'290'569
Renditeliegenschaften	777'896'000	784'346'000
Projekte	9'344'000	12'182'000
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	1'521'080	1'421'570
Total Anlagevermögen	788'761'080	797'949'570
Total Aktiven	802'780'533	823'240'139
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'646'890	981'488
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7'452'142	7'441'684
Passive Rechnungsabgrenzung	2'566'203	3'614'300
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	120'230'750	133'424'250
Total Kurzfristiges Fremdkapital	131'895'985	145'461'722
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	190'800	381'600
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	312'215'000	306'343'000
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	24'164'866	25'576'946
Total Langfristiges Fremdkapital	336'570'666	332'301'546
Total Fremdkapital	468'466'651	477'763'268
Aktienkapital	185'074'416	194'713'709
Eigene Aktien	0	0
Kapitalreserven	31'865'908	31'865'908
Gewinnreserven	117'373'558	118'897'254
Total Eigenkapital	334'313'882	345'476'871
Total Passiven	802'780'533	823'240'139

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Mietertrag	15'293'242	14'246'736
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	493'099	0
Total Betriebsertrag	15'786'340	14'246'736
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
Total Betriebsaufwand	-5'668'118	-5'283'247
Gewinn aus Neubewertung	1'271'346	11'270'918
Verluste aus Neubewertung	-11'243'563	-4'873'390
Erfolg aus Neubewertung	-9'972'217	6'397'528
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	146'005	15'361'017
Finanzertrag	18'061	10'636
Finanzaufwand	-2'059'841	-1'469'064
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	-1'895'776	13'902'588
Ertragssteuern	372'080	-2'713'593
Verlust/Gewinn	-1'523'696	11'188'996
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	-0.20	1.45

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Verlust/Gewinn	-1'523'696	11'188'996
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	9'636'339	-8'812'841
Erfolg aus Neubewertung Projekte	335'878	2'415'313
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	-493'099	0
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-854'694	301'854
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	377'918	243'812
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-826'944	-128'120
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	253'661	-450'721
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	-1'412'080	2'273'593
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	5'493'284	7'031'887
Investitionen in Renditeliegenschaften	-3'279'012	-37'555'386
Investitionen in Projekte	-2'182'103	-5'993'013
Vorfinanzierter Mieterausbau	-188'335	0
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	70'694	46'681
Devestition aus Renditeliegenschaften	15'058'099	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	9'479'342	-43'501'718
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	-372'500
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-9'639'293	-12'723'866
Rückzahlung/Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-38'796'500	31'689'500
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	31'475'000	18'329'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-16'960'793	36'922'134
Veränderung Flüssige Mittel	-1'988'166	452'302
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	4'324'136	3'044'029
Flüssige Mittel Endbestand	2'335'970	3'496'331
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-1'988'166	452'302

Eigenkapitalnachweis

01.01. - 30.06.2023

Werte in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2022	194'713'709	31'865'908	118'897'255	345'476'871
Nennwertrückzahlung	-9'639'293			-9'639'293
Gewinn			-1'523'696	-1'523'696
Total 30. Juni 2023	185'074'416	31'865'908	117'373'558	334'313'882

Die Aktionäre der Novavest Real Estate AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2023 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung beschlossen. Die Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Aktie bzw. im Gesamtbetrag von CHF 9.6 Mio. wurde am 14. Juni 2023 ausbezahlt.

01.01. - 30.06.2022

Werte in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2021	207'437'575	31'865'907	96'494'539	335'798'021
Nennwertrückzahlung	-12'723'866			-12'723'866
Gewinn			11'188'996	11'188'996
Total 30. Juni 2022	194'713'709	31'865'908	107'683'535	334'263'151

Die Aktionäre der Novavest Real Estate AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung beschlossen. Die Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Aktie bzw. im Gesamtbetrag von CHF 12.7 Mio. wurde am 13. Juni 2022 ausbezahlt.

Glossar Kennzahlen

Erfolg aus Vermietung	Mietertrag (Erfolgsrechnung) minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften (Erfolgsrechnung)
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Erfolg aus Neubewertung	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern	Entspricht Position «Gewinn» (oder "Verlust") in der Erfolgsrechnung
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
Gewinn je Aktie (EPS) inkl. Neubewertung	Gewinn (oder "Verlust") inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
Gewinn je Aktie (EPS) exkl. Neubewertung	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen), annualisiert
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen), annualisiert
Bilanzsumme	Total Aktiven bzw. Total Passiven in der Bilanz
Eigenkapital	Entspricht Position «Total Eigenkapital» in der Bilanz
Eigenkapitalquote	Total Eigenkapital in Relation zu Total Passiven
Hypothekarvolumen	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten
Fremdfinanzierungsgrad	Total Fremdkapital in Relation zu Total Passiven
Fremdbelehnung der Liegenschaften	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten in Relation zum Total Liegenschaftenportfolio

Net Gearing	Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag
Total Liegenschaftenportfolio	Renditeliegenschaften plus Projekte in der Bilanz
Bruttorendite	Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
Nettorendite	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
Leerstandsquote ohne Projekte	Differenz (in Prozent) der Ist-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basierend auf Jahresmieten in Relation zu den Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basierend auf Jahresmieten (die Ist- und Soll-Mietzinseinnahmen beziehen sich auf die Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag)
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Bewertung zum Marktwert	Gewichteter Durchschnitt des Diskontierungssatzes, der vom unabhängigen Immobilienschätzer angewandt wurde (die Gewichtung erfolgt auf Basis der Marktwerte der Liegenschaften)
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	Gewichteter Durchschnitt der Zinssätze der kurzfristigen und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kurzfristigen und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
Net Asset Value (NAV) pro Aktie	Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

Weitere Informationen

Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	-1'895'776	13'902'588
Erfolg aus Neubewertung	+9'972'217	-6'397'528
Latente Steuern	+372'080	-2'713'593
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	-1'896'715	+1'224'488
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	6'551'806	6'015'955

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

21. Februar 2024	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2023
20. März 2024	Ordentliche Generalversammlung 2024
21. August 2024	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2024

Angaben zu Namenaktien (per 30. Juni 2023)

Anzahl ausstehende Aktien	7 711 434 Namenaktien mit Nennwert CHF 24.00 je Aktie
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 286.1 Millionen
Schlusskurs	CHF 37.10

Weitere Informationen

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, CH-St. Gallen
Unabhängiger Immobilienbewerter	Wüest Partner AG, CH-Zürich
Aktienregister	Computershare Schweiz AG, CH-Olten

Kontaktpersonen und Adresse

Für Medien und Investoren	Peter Mettler
Adressdetails	Novavest Real Estate Feldeggstrasse 26, CH-8008 Zürich +41 (0)44 276 40 40 info@novavest.ch

Zürich (ZH) Badenerstrasse 701



An zentraler Lage mit grünem Umschwung

Der Neubau mit ausschliesslicher Wohnnutzung befindet sich im Kreis 9 von Zürich, in der Nähe des Bahnhof Altstetten. In kurzer Gehdistanz ist eine vollständige Infrastruktur für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Bank, Apotheke, Arzt, etc.) vorhanden. Das Gebäude verfügt über 57 attraktive 1.5- bis 3.5-Zimmerwohnungen sowie eine Einstellhalle mit 20 Parkplätzen und 2 Aussenabstellplätzen.

Wohnliegenschaft mit 57 Mietwohnungen

Grundstückfläche 1'596 m²

Gesamtnutzfläche 3'676 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 1'629 p.a.

Baujahr 2021

Impressum

Herausgeber

Novavest Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
+41 (0)44 276 40 40
info@novavest.ch
www.novavest.ch

Disclaimer

Der Novavest Real Estate AG Halbjahresbericht erscheint in deutscher Sprache. Dieser Kurzbericht ist eine Zusammenfassung des Halbjahresberichts per 30. Juni 2023. Die rechtlich verbindliche Version ist der Inhalt des gesamten Halbjahresberichts. Die Berichte enthalten Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen beinhalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie «erwartet», «plant», «geht davon aus», «glaubt», «schätzt ein», «ist der Auffassung» und dergleichen verwenden.

Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen gemacht, die der Gesellschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt der Erstellung der Berichte als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich im Nachhinein als irrtümlich erweisen bzw. nicht zutreffen.

Novavest Real Estate AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in den Berichten zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Website

Der Halbjahresbericht 2023 sowie Kurzberichte davon in Deutsch, Englisch und Französisch sind im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen verfügbar.

Konzept, Inhalt und Realisation

Novavest Real Estate AG, CH-Zürich
Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

© Novavest Real Estate AG 2023

