

Medienmitteilung, 21. August 2024

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

NOVAVEST Real Estate AG – Fusioniertes Immobilienportfolio von CHF 1'029.2 Mio. zeigt sich ertragsstark mit Gewinnpotenzial; erfreuliches Ergebnis im ersten Halbjahr 2024

- Fusion mit SenioResidenz AG per 14. Juni 2024 erfolgreich vollzogen
- Immobilienportfolio liegt per 30. Juni 2024 bei CHF 1'029.2 Millionen
- Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften bei CHF 43.4 Millionen p.a. mit Wohnanteil von 59% per 30. Juni 2024
- Leerstandsquote per 30. Juni 2024 auf 3.1% reduziert gegenüber 4.1% per 31.12.2023
- Erfolg aus Vermietung steigt im ersten Halbjahr 2024 um 41% auf CHF 17.6 Millionen pro forma
- Gewinn inkl. Neubewertungen liegt bei CHF 6.4 Millionen pro forma (NREN H1 2023: CHF -1.5 Millionen)
- Gewinn exkl. Neubewertungen bei CHF 8.4 Millionen pro forma (NREN H1 2023: CHF 6.6 Millionen)

Die Novavest Real Estate AG («Novavest» oder «Gesellschaft»; SIX Swiss Exchange: NREN) konnte im ersten Halbjahr 2024 die Fusion mit der SenioResidenz AG erfolgreich vollziehen und präsentiert verbesserte kombinierte Portfoliokennzahlen für die Berichtsperiode.

Technisch fand die Fusion mit der SenioResidenz AG als eine Absorptionsfusion statt, mit Transaktionsdatum und Handelsregistereintrag per 14. Juni 2024. Die buchhalterische Integration wurde aus Transparenz- und Wesentlichkeitsüberlegungen per 30. Juni 2024 durchgeführt. In der Halbjahresrechnung der Novavest nach Swiss GAAP FER sind daher in der Erfolgsrechnung des ersten Halbjahres 2024 keine Erträge der übernommenen früheren SenioResidenz-Liegenschaften reflektiert. Um das Ertragspotenzial des kombinierten Portfolios transparent darzustellen, wurden per 30. Juni 2024 entsprechende pro forma Zahlen aufbereitet, wie wenn die Zugänge bereits per 1. Januar erfolgt wären. Nachfolgende Kommentare zu Erfolgsrechnungszahlen beziehen sich daher jeweils auf pro forma Zahlen des kombinierten Portfolios im Vergleich zum Stand-alone Portfolio der Novavest für das erste Halbjahr 2023.

Details zum Halbjahresergebnis 2024

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften von CHF 43.4 Millionen p.a. mit 59% Wohnanteil

Der Marktwert des Gesamtportfolios hat sich als Folge der Fusion und unter Berücksichtigung der Marktbewertungen und Investitionen ins Portfolio auf CHF 1'029.2 Millionen (NREN 31.12.2023: CHF 783.6 Millionen) erhöht. Der Anstieg bei den Soll-Mietzinseinnahmen auf annualisiert CHF 43.4 Millionen (NREN 31.12.2023: CHF 30.8 Millionen) ist ebenfalls auf die Fusion und auf Mietzinsanpassungen, unter anderem basierend auf Index- und Referenzzinssatzerhöhungen zurückzuführen. Im ersten Halbjahr 2024 wurden keine Liegenschaften zugekauft oder verkauft. Der Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen liegt per 30. Juni 2024 bei 59%.

Die zwei Umnutzungsprojekte, an der Rorschacherstrasse 135 in St. Gallen und an der Johanniterstrasse 5, 11 in Basel, werden nach Fertigstellung weitere Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 1.7 Millionen generieren. Das Projekt in St. Gallen wird in der zweiten Jahreshälfte 2024 in die Renditeliegenschaften umgegliedert und ab August 2024 mietertragswirksam sein. Beim Projekt in Basel wird mit Fertigstellung im ersten Quartal 2025 gerechnet.

Erfolgsrechnung H1 2024

Basierend auf dem pro forma Wert (inkl. SenioResidenz Liegenschaften ab 1. Januar 2024) lag der Mietertrag im ersten Halbjahr 2024 bei CHF 20.9 Millionen, was gegenüber dem früheren Stand-alone Portfolio der Novavest im ersten Halbjahr 2023 einem Anstieg von 37% gleichkommt (NREN H1 2023: CHF 15.3 Millionen). Die Nettorendite der Anlageobjekte im fusionierten Portfolio beläuft sich per 30. Juni 2024 auf 3.5%. Gegenüber dem Stand-alone Portfolio der Novavest per Jahresende 2023 hat sich die Nettorendite durch die Fusion somit um 0.2 Prozentpunkte erhöht. Ebenfalls eine positive

Verbesserung von 0.3 Prozentpunkten zeigt sich bei der Bruttorendite (4.4% per 30. Juni 2024). Die Leerstandsquote konnte als Folge der Fusion um einen Prozentpunkt auf 3.1% reduziert werden.

Der Erfolg aus Vermietung pro forma erhöhte sich um 41% auf CHF 17.6 Millionen (NREN H1 2023: CHF 12.4 Millionen), was neben Fusionseffekten ebenfalls auf Mietzinsanpassungen, unter anderem basierend auf Index- und Referenzzinssatzerhöhungen, zurückzuführen ist. Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften im ersten Halbjahr 2024 bei 16.0% pro forma (NREN H1 2023: 18.8%).

Das Ergebnis aus Neubewertung lag in der pro forma Betrachtung für das erste Halbjahr 2024 bei CHF -2.4 Millionen (NREN H1 2023: CHF -10.0 Millionen). Die moderate Abwertung von 0.2% auf dem Gesamtportfolio ist bedingt durch eine leichte Erhöhung der Diskontierungssätze bei einzelnen Liegenschaften durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG.

Das EBIT belief sich auf pro forma Basis aufgrund der genannten Veränderungen auf CHF 11.7 Millionen (NREN H1 2023: CHF 0.1 Millionen). Nach Finanzaufwand von CHF 3.7 Millionen sowie Ertragssteuern von CHF 1.6 Millionen lag der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg pro forma für das erste Halbjahr 2024 bei CHF 6.4 Millionen (NREN H1 2023: CHF -1.5 Millionen). Der Gewinn exkl. Neubewertungserfolg lag pro forma bei CHF 8.4 Millionen und reflektiert das operative Gewinnpotenzial der Gesellschaft und des kombinierten Portfolios per 30. Juni 2024 (NREN H1 2023: CHF 6.6 Millionen). Auf pro forma Basis erreicht der Gewinn pro Aktie inkl. Neubewertungserfolg CHF 0.63 respektive exkl. Neubewertungserfolg CHF 0.82 (NREN H1 2023: CHF -0.20 inkl. bzw. CHF 0.85 exkl. Neubewertungserfolg). Bei der pro forma Betrachtung wird die durchschnittlich ausstehende Anzahl Aktien für das erste Halbjahr 2024 mit 10'170'915 unterlegt (finale Anzahl Aktien nach Kapitalerhöhung aufgrund der Fusion; NREN H1 2023: 7'711'434 Aktien).

Bilanz per 30. Juni 2024

Im Rahmen der Fusion mit der SenioResidenz übernahm die Novavest Nettoaktiven von CHF 113.5 Millionen. In der Transaktion wurden 2'325'479 neue Namenaktien der Novavest für den Aktienumtausch von SenioResidenz-Namenaktien und weitere 134'002 Novavest-Namenaktien für die Wandlung der bisherigen Pflichtwandelanleihe der SenioResidenz ausgegeben. Die buchhalterische Erfassung erfolgte mit dem Schlusskurs der Novavest-Namenaktien per 14. Juni 2024 von CHF 33.30. Unter Berücksichtigung von Akquisitionskosten in Höhe von CHF 1.9 Millionen resultiert damit in der Bilanz ein negativer Goodwill von CHF 29.7 Millionen. Dieser wird über 5 Jahre erfolgswirksam aufgelöst (positiver Einfluss in der Erfolgsrechnung ab dem zweiten Halbjahr 2024 über die nächsten 5 Jahre von CHF 5.9 Millionen p.a.).

Die Bilanzsumme der fusionierten Gesellschaft ist per 30. Juni 2024 auf CHF 1'048.0 Millionen gestiegen (NREN 31.12.2023: CHF 793.7 Millionen). Davon beträgt das Eigenkapital CHF 409.2 Millionen (NREN 31.12.2023: CHF 331.9 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals begründet sich durch die Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 9.6 Millionen im April 2024, die Kapitalerhöhungen im Rahmen der Fusion von CHF 81.9 Millionen sowie den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2024 (nach Swiss GAAP FER) von CHF 5.1 Millionen. Der Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie lag bei CHF 40.23 (NREN 31.12.2023: CHF 43.04). Der oben erwähnte negative Goodwill von CHF 29.7 Millionen hat zudem, nach Berücksichtigung von steuerlichen Aspekten und berechnet auf der aktuell ausstehenden Anzahl Namenaktien (10'170'915 Namenaktien), einen zusätzlichen zukünftigen NAV-Wert von netto CHF 2.37 pro Aktie.

Die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten summierten sich per 30. Juni 2024 auf CHF 562.6 Millionen (NREN 31.12.2023: CHF 427.2 Millionen). Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonallbanken) gut diversifiziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2024 war 2.1 Jahre (NREN 31.12.2023: 2.3 Jahre). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften betrug per Bilanzstichtag 54.7% (NREN 31.12.2023: 54.5%).

Handelsregistereintrag der Namenaktien aus dem bedingten Kapital erfolgt

Die im Rahmen der Fusion aus dem bedingten Kapital der Gesellschaft für die Wandlung der bisherigen Pflichtwandelanleihe ausgegebenen 134'002 Novavest-Namenaktien wurden per gestern, 20. August 2024, im Handelsregister eingetragen und die entsprechende Statutenänderung vorgenommen. Die im Handelsregister eingetragene Anzahl Namenaktien der Novavest beläuft sich somit ebenfalls wie das Total der ausstehenden Namenaktien

auf 10'170'915 Aktien. Aktionäre, welche offenlegungspflichtige Beteiligungen an der Gesellschaft halten, werden spezifisch auf diese neue Anzahl Namenaktien im Handelsregister hingewiesen.

Ausblick

Die Schweizerische Nationalbank («SNB») hat ihre Geldpolitik im ersten Halbjahr 2024 gelockert und den SNB-Leitzins in zwei Zinsschritten von 1.75% (per Jahresende 2023) auf 1.25% (per 30. Juni 2024) gesenkt. Sie reagiert mit diesen Entscheiden bewusst auf die zugrundeliegende verbesserte Inflationsrate, welche sich wieder deutlich unter 2% bewegt und damit in dem Bereich befindet, den die SNB mit Preisstabilität gleichsetzt. Im Jahresdurchschnitt prognostiziert die SNB eine Inflationsrate von 1.3% für 2024, 1.1% für 2025 und 1.0% für 2026 (Quelle: Medienmitteilung SNB 20. Juni 2024).

Diese Zinssenkungen haben in Bezug auf die Liegenschaftsbewertungen für eine gewisse Entspannung gesorgt. Zudem erwartet die Gesellschaft als Folge der Zinssenkungen im gesamten Immobilien- und Transaktionsmarkt wieder ein etwas dynamischeres Umfeld als im vergangenen Jahr.

In der zweiten Jahreshälfte 2024 wird das bisherige Umnutzungsprojekt an der Rorschacherstrasse 135 in St. Gallen in die Renditeliegenschaften umgegliedert und in diesem Zusammenhang erwartet die Novavest einen zusätzlichen annualisierten Soll-Mietertrag von CHF 0.6 Millionen sowie einen Beitrag zum Mietertrag 2024 für die zweite Jahreshälfte von rund CHF 0.25 Millionen (ab 1. August 2024). Die im Rahmen der Fusion identifizierten Synergiepotenziale (CHF 0.9 Millionen gegenüber pro forma Jahresbasis 2023) werden zügig umgesetzt, sodass daraus für das Jahr 2025 ebenfalls ein positiver Einfluss auf den Gewinn erwartet werden kann.

Kontaktperson:

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

Kennzahlen 1. Halbjahr 2024

Erfolgsrechnung in CHF	Pro forma ¹⁾	Pro forma ¹⁾	Finanzbericht ²⁾	Finanzbericht ²⁾
	H1 2024	H1 2023	H1 2024	H1 2023
Mietertrag	20 897 636	20 987 381	15 128 475	15 293 242
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften / Projekten	0	542 868	0	493 099
Übriger Ertrag	82 931	371 289	0	0
Total Betriebsertrag	20 980 567	21 901 537	15 128 475	15 786 340
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-3 344 210	-3 544 295	-2 482 839	-2 880 887
Personalaufwand	-382 210	-381 503	-382 210	-381 503
Beratungsaufwand	-476 124	-632 027	-322 620	-496 361
Verwaltungsaufwand	-2 683 461	-2 941 727	-1 759 569	-1 909 367
Total Betriebsaufwand	-6 886 006	-7 499 553	-4 947 238	-5 668 118
Total Erfolg aus Neubewertung	-2 401 177	-13 349 182	-1 336 894	-9 972 217
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	0	42 294	n/a	n/a
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11 693 383	1 095 096	8 844 343	146 005
Finanzergebnis netto	-3 684 886	-2 653 030	-2 588 558	-2 041 780
Ertragssteuern	-1 616 834	379 507	-1 204 294	372 080
Gewinn / Verlust inkl. Neubewertungen / latente Steuern	6 391 664	-1 178 427	5 051 491	-1 523 696
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern ³⁾	8 353 973	9 601 011	6 134 376	6 551 806
Gewinn / Verlust je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	0.63	-0.12	0.64	-0.20
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	0.82	0.94	0.77	0.85
Durchschnittliche Anzahl Aktien zur Berechnung der EPS	10 170 915	10 170 915	7 924 857	7 711 434

Bilanz in CHF bzw. %	Finanzbericht ²⁾	Finanzbericht ²⁾
	30.06.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	1 047 991 608	793 704 708
Eigenkapital	409 181 723	331 868 808
Eigenkapitalquote	39.0%	41.8%
Hypothekarvolumen	562 609 800	427 164 750
Fremdfinanzierungsgrad	61.0%	58.2%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	54.7%	54.5%
Net Gearing ⁴⁾	135.9%	127.9%
Net Asset Value (NAV) in CHF ⁵⁾	40.23	43.04
Zukünftiger NAV-Wert aus Auflösung negativer Goodwill in CHF	2.37	n/a

Portfolioangaben	Finanzbericht ²⁾	Finanzbericht ²⁾
	30.06.2024	31.12.2023
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	1 029 242 900	783 619 000
Anzahl Renditeliegenschaften	73	51
Anzahl Liegenschaften in Projekten	2	2
Bruttorendite ⁶⁾	4.4%	4.1%
Nettorendite ⁷⁾	3.5%	3.3%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	3.1%	4.1%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	2.9%	2.8%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	1.3%	1.2%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	2.1 Jahre	2.3 Jahre

¹⁾ Pro forma Angaben zur Erfolgsrechnung beinhalten jeweils 6 Monate der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG

²⁾ Halbjahresrechnung bzw. Jahresrechnung Novavest Real Estate AG gemäss Swiss GAAP FER

³⁾ Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus Ertragssteuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind

⁴⁾ Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

⁵⁾ Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie 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

Ein Glossar weiterer Kennzahlen findet sich auf den Seiten 56/57 im Halbjahresbericht 2024. 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

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 (Mietwohnungen) und Wohnraum für das Leben im Dritten Alter (Seniorenresidenzen, Pflegeeinrichtungen) sowie mit Büro- und Gewerbenutzung und auf Neubauprojekte in all diesen Segmenten. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung macht strategisch mindestens 50% der gesamten Soll-Mieterträge aus. Das Immobilienportfolio umfasst Objekte in der ganzen Schweiz, die betreffend reinen Wohnliegenschaften in der Stadt oder Agglomeration liegen und/oder eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. für den motorisierten Individualverkehr aufweisen. Im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen können sich die Liegenschaften sowohl in städtischen wie auch in ländlichen Regionen der Schweiz befinden. 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.