

## Medienmitteilung, 22. Februar 2022

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

## NOVAVEST Real Estate AG erneut mit sehr gutem Jahresergebnis 2021

- Immobilienportfolio um 15% auf CHF 741.3 Millionen erhöht
- Wohnanteil am Soll-Mietertrag beträgt 63%
- EBIT um 71% auf CHF 39.1 Millionen gestiegen
- Gewinn inkl. Neubewertungen mit CHF 29.3 Millionen um 64% höher als im Vorjahr
- Net Asset Value liegt bei CHF 43.55 pro Namenaktie per 31. Dezember 2021
- Antrag an Generalversammlung 2022: Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie

Die Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN) schliesst das Geschäftsjahr 2021 mit einem sehr erfreulichen Ergebnis ab. Der Gesamtwert des Immobilienportfolios stieg dank Investitionen in die Bestandesliegenschaften und Projekte, gezielter Akquisitionen von drei Wohnliegenschaften und einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft sowie positiver Neubewertungseffekte um 15% auf CHF 741.3 Millionen (31.12.2020: CHF 645.4 Millionen).

Das finanzielle Ergebnis zeichnet sich durch eine deutliche Steigerung des EBIT von +71% auf CHF 39.1 Millionen (2020: CHF 22.9 Millionen) und einen Anstieg beim Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von +64% auf CHF 29.3 Millionen (2020: CHF 17.8 Millionen) aus.

### Jahresergebnis 2021 im Einzelnen

#### Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften von CHF 29.4 Millionen p.a.

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften erhöhten sich per Stichtag 31. Dezember 2021 auf CHF 29.4 Millionen per annum (31.12.2020: CHF 26.2 Millionen). Die Veränderung ist vor allem auf die Akquisition der drei Wohnliegenschaften und einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft sowie die Umgliederung der Liegenschaft Badenerstrasse 701, Zürich von den Projekten in die Renditeliegenschaften zurückzuführen. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung der Renditeliegenschaften belief sich per Jahresende 2021 auf 63%.

#### Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2021

Der Netto-Mietertrag stieg im 2021 um 10% auf CHF 26.7 Millionen (2020: CHF 24.3 Millionen). Das Wachstum ist mehrheitlich auf die zusätzlichen Mieterträge der im Laufe des Jahres 2020 erworbenen Liegenschaften in St. Gallen, Obernau, Basel und Dietikon zurückzuführen, die ihre volle Ertragskraft im Berichtsjahr 2021 zeigten. Des Weiteren trugen die Akquisitionen der vier Liegenschaften in Moosseedorf, Ostermundigen, Schaffhausen und St. Gallen, die im 2021 getätigt wurden, ab dem Erwerbszeitpunkt zum Mietertragswachstum bei. Die COVID-19 Pandemie hatte, wie bereits im Vorjahr nur geringfügige Auswirkungen auf die Mieterträge. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2021 CHF 0.3 Millionen an Mietzinsreduktionen berücksichtigt, was rund 1% der Soll-Mietzinseinnahmen entspricht.

Die erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich im 2021 auf 3.3% (2020: 3.7%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) lag bei 3.7% (31.12.2020: 4.0%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich auf CHF 4.5 Millionen (2020: CHF 3.6 Millionen). Der Personalaufwand belief sich auf CHF 0.8 Millionen (2020: CHF 0.8 Millionen) und umfasst wie im Vorjahr die Entschädigung der Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO. Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.9 Millionen (2020: CHF 1.0 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 3.2 Millionen (2020: CHF 3.0 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 2.9 Millionen sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.3 Millionen.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 21.8 Millionen (2020: CHF 8.3 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften sowie gezielte Investitionen und Vermietungsmassnahmen in die Liegenschaften zurückzuführen.

Das EBIT stieg um 71% auf CHF 39.1 Millionen (2020: CHF 22.9 Millionen). Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 2.6 Millionen (2020: CHF 2.5 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag unverändert bei 0.8%.

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erhöhte sich auf CHF 29.3 Millionen (2020: CHF 17.8 Millionen) und der Gewinn exklusive Neubewertungserfolg erreichte CHF 11.7 Millionen (2020: CHF 11.1 Millionen). Auf Basis des Gewinns pro Aktie errechnet sich ein Gewinn pro Aktie inklusive Neubewertungserfolg von CHF 3.97 bzw. exklusive Neubewertungserfolg von CHF 1.59 (2020: CHF 2.76 inkl. Neubewertungserfolg bzw. CHF 1.71 exkl. Neubewertungserfolg). Aufgrund der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung im Juni 2021 beläuft sich die durchschnittliche Anzahl ausstehender Namenaktien für die Berechnung des Gewinns pro Aktie im Berichtsjahr 2021 auf 7'390'125 Namenaktien j h j h q ehu9798 594 lp Yr undkul

#### Bilanz per 31. Dezember 2021

Die Bilanzsumme erhöhte sich um CHF 84.5 Millionen auf CHF 751.1 Millionen (31.12.2020: CHF 666.7 Millionen). Mit einem Teil der durch die Kapitalerhöhung aufgenommenen Mittel wurden Hypotheken vorübergehend zurückgeführt, somit lagen die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2021 bei CHF 3.0 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 742.2 Millionen bestand aus den Renditeliegenschaften (CHF 719.8 Millionen), den Projekten in Luzern, Neuhausen und St. Gallen (insgesamt CHF 21.5 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in zwei Liegenschaften in Frauenfeld und Altstätten (CHF 0.9 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2021 bei CHF 380.2 Millionen (31.12.2020: CHF 351.8 Millionen). Per Bilanzstichtag sind mit CHF 221.1 Millionen 58% der Hypothekarverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert (31.12.2020: 53%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2021 bei 3.7 Jahren (31.12.2020: 3.7 Jahre).

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2021 belief sich auf CHF 335.8 Millionen (31.12.2020: CHF 291.9 Millionen). Die Veränderung ist auf die Erhöhung des Eigenkapitals durch die Kapitalerhöhung im Juni 2021 um netto CHF 26.2 Millionen, den Gewinnbeitrag von CHF 29.3 Millionen sowie die Nennwertrückzahlung von CHF 11.7 Millionen (CHF 1.65 pro Namenaktie), die im Juni 2021 ausbezahlt wurde, zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote ist per 31. Dezember 2021 auf 44.7% gestiegen (31.12.2020: 43.8%). Der Net Asset Value hat sich im Berichtsjahr 2021, trotz der Ausschüttung von CHF 1.65 an die Aktionäre durch die Nennwertreduktion, um CHF 2.25 auf CHF 43.55 erhöht (31.12.2020: CHF 41.30).

#### **Nachhaltigkeit am Beispiel «Centre Loewenberg»**

Im Berichtsjahr 2021 wurde das SBB Ausbildungs- und Schulungszentrum Centre Loewenberg umfassend saniert und modernisiert. Dabei galt es, Nachhaltigkeit und Denkmalschutz zu vereinen. So wurden beim Umbau beispielsweise 98% der Beton- und Metallteile der Gebäudestruktur und der Gebäudehüllen wiederverwendet. Zudem wurden die Tragstrukturen der Fassaden saniert und danach wieder eingesetzt. Mit der Sanierung und Modernisierung des Ausbildungscampus wird der zukünftige Energieverbrauch der Gebäude gesenkt um eine jährliche Einsparung des Energiebedarfs von geschätzten 600'000 kWh. Eine neue Photovoltaikanlage deckt zudem den gesamten Kühlbedarf des Centre Loewenberg ab.

#### **Anträge an die Generalversammlung**

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vom 23. März 2022 die Zuwahl von Floriana Scarlato, einer erfahrenen Expertin auf dem Gebiet Compliance und Risk Management, als unabhängige und nicht-exekutive Verwaltungsrätin vor. Die amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrats, die Herren Lazzarini, Hiestand, Ménard und Neff, stellen sich zur Wiederwahl. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses werden Markus Neff und Daniel Ménard sowie als Verwaltungsratspräsident Gian Reto Lazzarini zur Wahl durch die Generalversammlung vorgeschlagen.

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung zudem eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.65 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2021 beläuft sich die Rendite der Ausschüttung auf 3.5%.

Nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung im Juni 2021 beläuft sich das verbleibende genehmigte Kapital der Gesellschaft auf nurmehr noch 63'381 Namenaktien. Der Verwaltungsrat wird daher der Generalversammlung die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals in der Grössenordnung von 763'000 Namenaktien und somit unter 10% des ordentlichen Aktienkapitals beantragen.

#### **Ausblick**

Nach den beiden Jahren 2020 und 2021, die von den Auswirkungen der COVID-19 Pandemie stark geprägt waren und im konjunkturellen Verlauf unterschiedlicher nicht hätten sein können, ist im Jahr 2022 eine gewisse Normalisierung in der globalen und auch in der Schweizer Wirtschaft zu erwarten. Angesichts eines starken Schweizer Franken sollte der sich durch Liefer- und Kapazitätsengpässe aufbauende Preisdruck zum Teil abgefedert werden können, sodass vorerst keine restriktivere Gangart der Schweizer Nationalbank zu erwarten ist.

Die Novavest Real Estate AG verfügt mit ihrem auf Wohnen fokussierten Portfolio und einem Wohnnutzungsanteil von über 60% an den Mieterträgen über ein robustes Geschäftsmodell. Zudem trägt die hohe Bonität der grössten Mieter (SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG) zur Stabilität der Mieterträge und des Portfolios bei.

Der Verwaltungsrat hat anlässlich einer Strategiesitzung für die nächsten zwölf Monate ein organisches Wachstum mit Portfoliooptimierungen beschlossen. Allfällige Akquisitions-Opportunitäten entlang der Anlagestrategie können nach wie vor wahrgenommen werden.

#### **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).

## Kennzahlen Geschäftsjahr 2021

Erfolgsrechnung in CHF	2021	2020	Δ
Mietertrag	26 731 294	24 278 134	+10%
Ergebnis aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0	149 217	
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>26 731 294</b>	<b>24 427 351</b>	<b>+9%</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-4 521 587	-3 559 243	
Personalaufwand	-767 561	-821 251	
Beratungsaufwand	-893 448	-951 659	
Verwaltungsaufwand	-3 175 066	-2 994 061	
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-9 357 662</b>	<b>-8 326 213</b>	<b>+12%</b>
<b>Total Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>21 769 340</b>	<b>8 322 604</b>	
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>39 142 971</b>	<b>22 872 880</b>	<b>+71%</b>
Finanzergebnis netto	-2 614 535	-2 503 905	
Ertragssteuern	-7 222 116	-2 527 538	
<b>Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern</b>	<b>29 306 322</b>	<b>17 841 437</b>	<b>+64%</b>
<b>Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern <sup>1)</sup></b>	<b>11 721 049</b>	<b>11 080 986</b>	<b>+6%</b>
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	3.97	2.76	
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.59	1.71	
Durchschnittliche Anzahl Aktien zur Berechnung der EPS	7 390 125	6 465 261	
<b>Bilanz</b> in CHF bzw. %	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	
Bilanzsumme	751 145 177	666 666 023	+13%
Eigenkapital	335 798 021	291 915 980	+15%
Eigenkapitalquote	44.7%	43.8%	
Hypothekarvolumen	380 177 250	351 796 250	+8%
Fremdfinanzierungsgrad	55.3%	56.2%	
Fremdbelehrung der Liegenschaften	51.3%	54.5%	
Net Gearing <sup>2)</sup>	112.3%	115.4%	
Net Asset Value (NAV) in CHF <sup>3)</sup>	43.55	41.30	
Barausschüttung als Nennwertrückzahlung (Antrag an GV) in CHF	1.65	1.65	
<b>Portfolioangaben</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	741 279 300	645 388 300	+15%
Anzahl Renditeliegenschaften	50	46	
Anzahl Liegenschaften in Projekten	5	5	
Bruttorendite <sup>4)</sup>	4.1%	4.5%	
Nettorendite <sup>5)</sup>	3.3%	3.7%	
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	3.7%	4.0%	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	2.8%	3.0%	
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.8%	0.8%	
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	3.7 Jahre	3.7 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 148/149 im Geschäftsbericht 2021. Der Geschäftsbericht 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)