



# Kurzbericht 2021

für den Geschäftsbericht per 31.12.2021

# Inhalt

## An die Aktionäre

<u>Kennzahlen, Portfolioinformationen</u>	4, 5
<u>Lagebericht Geschäftsjahr 2021</u>	6
<u>Anlagestrategie und -richtlinien</u>	14
<u>Ausgewählte Liegenschaften</u>	3, 16, 17, 26

## Auszug Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

<u>Jahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG</u>	18
--	----

## Hinweise

<u>Glossar Kennzahlen</u>	22
<u>Investor Relations Informationen</u>	24
<u>Impressum und Disclaimer</u>	25

## MURTEN (FR) SBB Ausbildungszentrum «Centre Loewenberg»



### Umfassend umgebaut und modernisiert

Das SBB Ausbildungszentrum Centre Loewenberg wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und modernisiert. Dabei galt es, sowohl Nachhaltigkeit als auch Denkmalschutz zu berücksichtigen. Das Innenleben der Gebäude wurde nicht nur modernisiert, sondern auch digitalisiert. Dank dieser Investitionen wird der zukünftige Energieverbrauch der Gebäude gesenkt und gemäss Schätzung der SBB jährlich ein Energiebedarf von rund 600'000 kWh eingespart. Eine neu installierte Photovoltaikanlage deckt den gesamten Kühlbedarf des Centre Loewenberg ab. Überschüssige Energie wird dabei ins öffentliche Energienetz eingespeist. Beim Umbau wurden 98% der Beton- und

Metallteile der Gebäudestruktur und -hülle wiederverwendet. Heute stehen die Restaurationsbetriebe sowie modernste Seminarräume und Zimmer bereit für interne oder externe Gäste und Seminarteilnehmende.

**Wohn-/Geschäftsliegenschaft** mit 168 Zimmer und insgesamt 3'949 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Büro- und Ausbildungsflächen 12'956 m<sup>2</sup>

**Grundstückfläche** 117'957 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche** 18'495 m<sup>2</sup>

**Soll-Mietzinseinnahmen** TCHF 2'774 p.a.

**Baujahr / Renovation** Diverse Baujahre der verschiedenen Gebäude / umfassende Sanierung im 2021

# Kennzahlen

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01. - 31.12.2021</b>	<b>01.01. - 31.12.2020</b>
Erfolg aus Vermietung <sup>1)</sup>	in TCHF	22'210	20'719
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	0	149
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	21'769	8'323
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>39'143</b>	<b>22'873</b>
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	29'306	17'841
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern <sup>2)</sup>	in TCHF	11'721	11'081
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen <sup>3)</sup>	in %	10.1%	7.0%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen <sup>4)</sup>	in %	4.1%	4.3%
<b>Bilanz</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Bilanzsumme	in TCHF	751'145	666'666
Eigenkapital	in TCHF	335'798	291'916
Eigenkapitalquote	in %	44.7%	43.8%
Hypothekarvolumen	in TCHF	380'177	351'796
Fremdfinanzierungsgrad	in %	55.3%	56.2%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	51.3%	54.5%
Net Gearing <sup>5)</sup>	in %	112.3%	115.4%
<b>Portfolio</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	741'279	645'388
Bruttorendite <sup>6)</sup>	in %	4.1%	4.5%
Nettorendite <sup>7)</sup>	in %	3.3%	3.7%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	3.7%	4.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	2.8%	3.0%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.8%	0.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3.7	3.7
<b>Angaben pro Aktie</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Börsenkurs	in CHF	46.50	44.00
Net Asset Value (NAV)	in CHF	43.55	41.30
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) <sup>8)</sup>	in CHF	3.97	2.76
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) <sup>9)</sup>	in CHF	1.59	1.71

**Definitionen:**

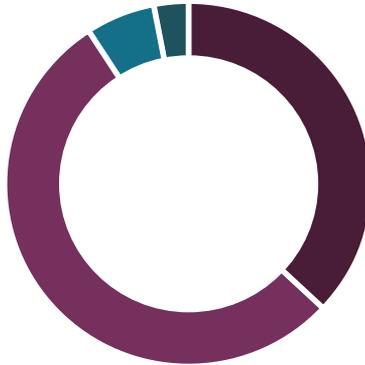
- <sup>1)</sup> Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften
- <sup>2)</sup> Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
- <sup>3)</sup> Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- <sup>4)</sup> Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- <sup>5)</sup> Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag
- <sup>6)</sup> Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
- <sup>7)</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
- <sup>8)</sup> Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
- <sup>9)</sup> Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

Ein Glossar mit weiteren Kennzahldefinitionen findet sich auf Seite 22 in diesem Kurzbericht.

# Portfolioinformationen

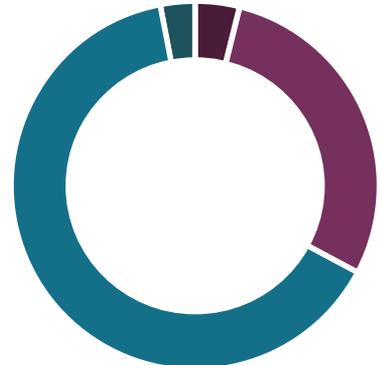
## Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien  
TCHF 741'279 per 31.12.2021



Wohnliegenschaften	37%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	54%
Geschäftsliegenschaften	6%
Projekte	3%

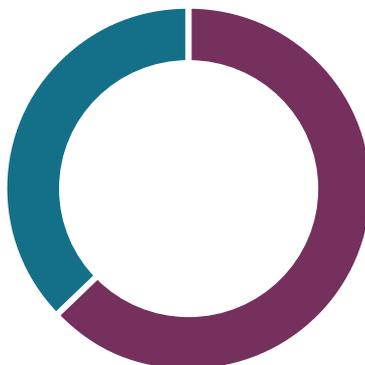
nach Anlagegrössen  
TCHF 741'279 per 31.12.2021



Liegenschaften < CHF 5 Mio.	4%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	29%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	64%
Projekte	3%

## Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung  
TCHF 29'370 (annualisiert)



Wohnen	63%
Geschäft, Gewerbe	37%

nach Kantonen  
TCHF 29'370 (annualisiert)



AG	4%	SG	13%
BE	12%	SH	4%
BL	3%	SO	8%
BS	9%	TG	10%
FR	9%	ZH	26%
LU	2%		

# Lagebericht Geschäftsjahr 2021

## Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Wir freuen uns sehr, Ihnen für das Geschäftsjahr 2021 ein äusserst erfolgreiches Ergebnis vorlegen zu können. Unser Geschäftsmodell mit Fokus auf den Bereich Wohnen hat sich auch im zweiten Jahr der COVID-19 Pandemie gut bewährt. Operative Highlights in Bezug auf die Bautätigkeiten in unserem Immobilienportfolio waren im Berichtsjahr die umfassende Sanierung und Modernisierung des Centre Loewenberg in Murten und die Fertigstellung des Bauprojekts an der Badenerstrasse 701 in Zürich. Beide dieser vollendeten Projekte hatten einen entsprechend positiven Einfluss auf den Wertanstieg des Portfolios.

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios wuchs dank der Investitionen in die Bestandesliegenschaften und Projekte, gezielter Akquisitionen von drei Wohnliegenschaften und einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft sowie positiver Neubewertungseffekte erneut und lag per Jahresende 2021 mit CHF 741.3 Millionen 15% über dem Vorjahreswert (31.12.2020: CHF 645.4 Millionen).

Das finanzielle Ergebnis zeichnet sich durch eine deutliche Gewinnsteigerung beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (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. Mit diesem Ergebnis wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 23. März 2022 wiederum eine Barausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie vorschlagen.

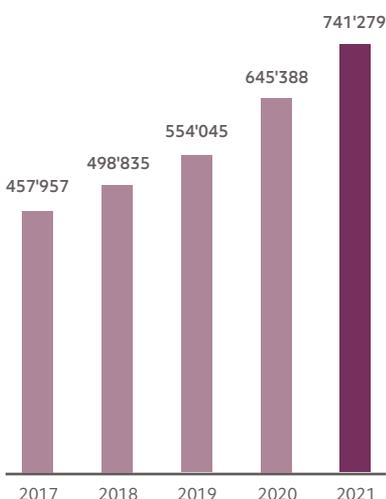
## « Immobilienportfolio +15% auf CHF 741.3 Mio. »

### Gut diversifiziertes Portfolio

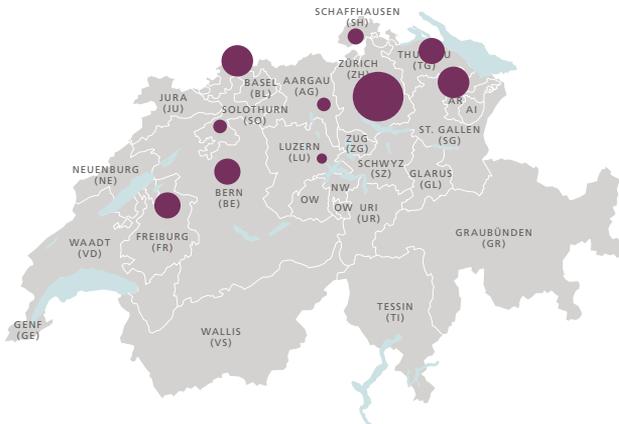
Das aktuelle Liegenschaftenportfolio umfasst zum Jahresende 2021 insgesamt 50 Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 719.8 Millionen und 3 Projekte (5 Liegenschaften) im Wert von CHF 21.5 Millionen. Das Portfolio ist gut diversifiziert und entsprechend der Anlagestrategie sind die Objekte primär im Einzugsbereich der Zentren Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau sowie auf deren Achsen gelegen. Die Liegenschaften verteilen sich insgesamt auf 11 Kantone.

#### Gesamtportfolio

TCHF



➤ Ausgewählte Liegenschaften und Projekte finden Sie auf den Seiten 3, 16, 17, 26.



**Gesamtportfolio 31.12.2021**

Renditeliegenschaften	Bilanzwerte
Gesamtschweiz	CHF 719.8 Mio.
Projekte	
Bilanzwerte	
Luzern	CHF 13.8 Mio.
Neuhausen	CHF 4.5 Mio.
St. Gallen (3 Liegenschaften)	CHF 3.2 Mio.
Total Projekte	CHF 21.5 Mio.
<b>Total Portfolio</b>	<b>CHF 741.3 Mio.</b>

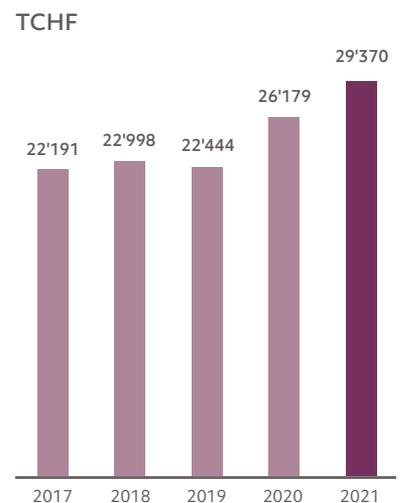
Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften erhöhten sich im Berichtsjahr 2021 auf CHF 29.4 Millionen per annum (31.12.2020: CHF 26.2 Millionen). Die Veränderung ist vor allem auf die Akquisition der drei Wohnliegenschaften und einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft sowie die Umgliederung der Liegenschaft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

**« 63% Wohnanteil an Soll-Mietzinseinnahmen »**

**Entwicklungsprojekt in St. Gallen auf Kurs**

Bei dem Entwicklungsprojekt «Rorschacherstrasse 133, 135, 137 in St. Gallen» werden drei ehemals einzelnstehende Häuser abgerissen. Die danach entstehende Baulücke zwischen zwei anderen Anlageobjekten, die sich ebenfalls im Besitz der Novavest Real Estate AG befinden, kann in der Folge mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau geschlossen werden. Im Anschluss an einen Studienauftrag von 2020 wurde das Baugesuch Mitte März 2021 eingereicht. Die Baubewilligung wurde im Januar 2022 erteilt. In diesem Entwicklungsprojekt sind Appartements und Dienstleistungsflächen vorgesehen. Die Realisierung ist bis Herbst 2024 geplant. Der bilanzierte Marktwert per 31. Dezember 2021 für die drei «alten» Liegenschaften (inkl. Grundstücke) belief sich auf CHF 3.2 Millionen. Das für dieses Projekt veranschlagte restliche Investitionsvolumen beträgt rund CHF 14 - 15 Millionen.

**Soll-Mietzinseinnahmen**



## Gelebte 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 Tragestrukturen 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.

## « 98% der Beton- und Metallteile wiederverwendet »

### Wirtschafts- und Marktumfeld

Die Schweizer Wirtschaft hat sich 2021, nach dem pandemiebedingten Konjunkturerinbruch im Vorjahr, spürbar erholt, da im Laufe des Jahres in der Schweiz wie auch in vielen anderen Ländern ein Grossteil der stark einschränkenden gesundheitspolitischen Corona-Massnahmen gelockert wurden. Im Zuge dieser wirtschaftlichen Erholung haben sich auch die Beschäftigungsaussichten wieder verbessert. Trotz Anzeichen einer anziehenden Teuerung, mehrheitlich als Folge der weltweiten Liefer- und Kapazitätsengpässe und markant gestiegener Rohstoffpreise, dürfte die Schweizerische Nationalbank – auch im Hinblick auf den starken Schweizer Franken – an ihrer expansiven Geldpolitik weiter festhalten.

In diesem Marktumfeld mit kräftigem Wirtschaftswachstum, gleichzeitig extrem tiefen Zinsen und zum Teil fehlenden Anlagealternativen blieb das Interesse an Schweizer Immobilienanlagen, vor allem auch auf institutioneller Anlegerseite, sehr rege.

Angesichts der unverändert intensiven Neubautätigkeit hat sich das Risiko von gewissen Leerständen und regionalen Überkapazitäten im Immobilienbereich, kurzfristig nicht verringert. Qualitativ hochwertige Mietobjekte und Wohnungen an zentralen Lagen mit bezahlbarem Wohnraum stossen aber weiterhin auf eine sehr hohe Mieternachfrage. Novavest Real Estate AG ist mit ihrem breit aufgestellten Portfolio und einem Angebot von über 1'120 Wohnungen (77% an 1- bis 3½-Zimmerwohnungen) sehr gut positioniert. Der hohe Anteil des Mietertrags aus Wohnnutzung von 63% verdeutlicht zudem die auf Sicherheit ausgelegte Anlagestrategie des Unternehmens.

Der Markt bei gewerblich genutzten Mietobjekten blieb 2021 zwar anspruchsvoll, allerdings hat sich die Lage im Jahresverlauf gegenüber dem Vorjahr wieder etwas entspannt. Nach der Lockerung der pandemiebedingten Einschränkungen sind immer mehr Mitarbeitende nach Monaten der Home-Office-Pflicht wieder an den Arbeitsplatz zurückgekehrt, sodass der Bedarf an Büroflächen eher stabil bis leicht wachsend ist. Die Nachfrage bei Verkaufsflächen blieb auch im 2021 zurückhaltend, selbst wenn der Detailhandel von einem regelrechten Nachholboom der Konsumenten profitieren konnte. Der Anteil des Online-Einkaufs am Detailhandelsmarkt hat im 2021 erneut zugenommen und sorgt dafür, dass die Nachfrage nach Verkaufsflächen auch weiterhin unter Druck bleiben wird.

Bei den kommerziell genutzten Flächen in ihrem Immobilienportfolio legt die Novavest Real Estate AG nebst der Standortqualität immer einen grossen Wert auf eine hohe Bonität der Mieter und auf Langfristigkeit der Mietverträge. Dieser Strategieansatz wird durch die wichtigsten Gewerbemietler SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG, Raiffeisenbank Oberes Rheintal, SBW Haus des Lernens Management AG, Coop Genossenschaft verdeutlicht.

## Management Kommentar zum Jahresergebnis 2021<sup>1</sup>

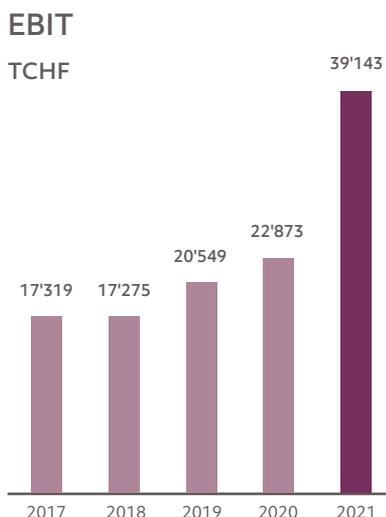
### Erfolgsrechnung

Der Netto-Mietertrag stieg im Berichtsjahr 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 auch 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. Mit verschiedenen kleineren Gewerbemietern, die von der Pandemie nach wie vor betroffen sind, konnte die Gesellschaft individuelle Lösungen (wie temporäre Mietzinsreduktion, Mieterlasse mit Vertragsverlängerungen oder Mietzinsstundungen) finden und entsprechende Vereinbarungen abschliessen. 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 Berichtsjahr 2021 auf 3.3% (2020: 3.7%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) lag bei 3.7% (31.12.2020: 4.0%).

<sup>1</sup> Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen findet sich auf den Seiten 22/23 in diesem Kurzbericht.

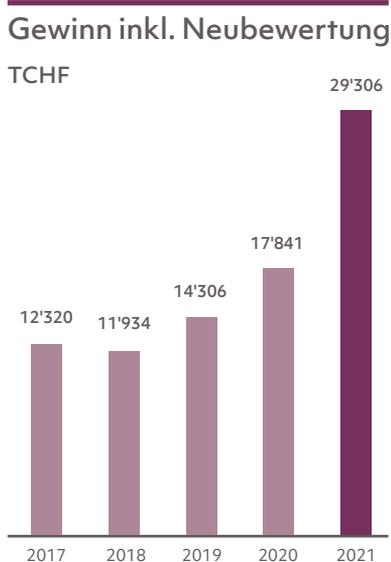
Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich auf CHF 4.5 Millionen (2020: CHF 3.6 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften bei 16.9% (2020: 14.7%). Der Personalaufwand belief sich auf CHF 0.8 Millionen (2020: CHF 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. Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.5 Millionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften (2020: CHF 0.9 Millionen) wurden als Akquisitionskosten sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 0.1 Mio. (2020: CHF 0.2 Mio.) 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 21.8 Millionen (2020: CHF 8.3 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften sowie gezielte Investitionen und Vermietungsmassnahmen in die Liegenschaften zurückzuführen. Wüest Partner AG hat das Immobilienportfolio unter Anwendung der Discounted Cashflow Methode mit CHF 741.3 Millionen bewertet (31.12.2020: CHF 645.4 Millionen).

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 71% auf CHF 39.1 Millionen (2020: CHF 22.9 Millionen). Der Nettofinanzaufwand lag mit rund CHF 2.6 Millionen auf vergleichbarem Niveau zum Vorjahr (2020: CHF 2.5 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag bei 0.8% (2020: 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 zur weiteren Umsetzung der Wachstumsstrategie beläuft sich die durchschnittliche Anzahl ausstehender Namenaktien für die Berechnung des Gewinns pro Aktie im Berichtsjahr 2021 auf 7'390'125 Namenaktien gegenüber 6'465'261 im Vorjahr.



## Bilanz

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Jahresende 2020 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, sodass die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2021 bei CHF 3.0 Millionen lagen. 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 Hypothekerverbindlichkeiten 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 Hypothekerverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert (31.12.2020: 53%). Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) gut diversifiziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2021 bei 3.7 Jahren (31.12.2020: 3.7 Jahre).

## « Eigenkapitalquote 44.7% »

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).

## « Net Asset Value CHF 43.55 pro Aktie »

Per 31. Dezember 2021 betrug das Aktienkapital CHF 207.4 Millionen, eingeteilt in 7'711'434 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 26.90 je Aktie. Mit dem Schlusskurs per Jahresende 2021 von CHF 46.50 erreichte die Börsenkapitalisierung der Novavest Real Estate AG CHF 358.6 Millionen.

## Anträge an die Generalversammlung 2022

### Geplante Erweiterung des Verwaltungsrats

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. Damit wird der Verwaltungsrat auf fünf Personen erweitert. Die amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich an der Generalversammlung zur Wiederwahl. Unter der Annahme der Wiederwahl der Herren Lazzarini, Hiestand, Ménard und Neff sowie der Zuwahl von Frau Scarlato durch die Generalversammlung vom 23. März 2022 plant der Verwaltungsrat mit Wirkung ab dem 1. April 2022 die Einführung eines Audit Ausschusses. Zudem ist beabsichtigt, den Vergütungsausschuss auch mit Nominierungsaufgaben zu betrauen. Als Mitglieder des Audit Ausschusses sind Floriana Scarlato und Stefan Hiestand vorgesehen. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses werden Markus Neff und Daniel Ménard sowie als Verwaltungsratspräsident Gian Reto Lazzarini zur Wahl durch die Generalversammlung vorgeschlagen.

### Ausschüttung von CHF 1.65 pro Namenaktie

Aufgrund der guten Ergebnisse, die im Jahr 2021 erzielt werden konnten, beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022 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%.

## « Nennwertausschüttung von CHF 1.65 pro Aktie beantragt »

### Schaffung neues genehmigtes Kapital

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 sowohl in der globalen als auch in der Schweizer Wirtschaft zu erwarten. Nach einem zunächst weltweit kräftigen Konjunkturunbruch folgte eine rasante wirtschaftliche Erholung, somit ist für 2022 mit einem etwas gemässigeren Wirtschaftswachstum in der Schweiz zu rechnen. Angesichts eines starken Schweizer Franken sollte der sich durch Liefer- und Kapazitätsengpässe aufbauende Preisdruck zum Teil abgefedert werden können, sodass vorerst auch keine restriktivere Gangart der Schweizer Nationalbank zu erwarten ist.

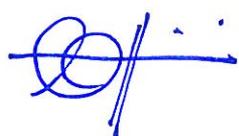
Die Novavest Real Estate AG verfügt mit ihrem auf Wohnen fokussierten Portfolio und einem Wohnnutzungsanteil von über 60% an den Mieterträgen über ein robustes Geschäftsmodell. Zudem trägt die hohe Bonität der grössten Mieter (SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG) zur Stabilität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

## Dank

Das Jahr 2021 war für uns alle ein erneut anspruchsvolles Jahr, aber es gibt Anzeichen, dass wir allmählich zur Normalität zurückkehren können. Im Namen des gesamten Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung danken wir Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, und unseren Geschäftspartnern für das grosse Vertrauen und die tatkräftige Unterstützung, die wir im Jahr 2021 wie auch in den vergangenen Jahren erfahren durften.

Wir freuen uns, die Novavest Real Estate AG in den kommenden Jahren entlang unserer definierten Wachstumsstrategie erfolgreich weiterzuentwickeln.



Gian Reto Lazzarini  
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler  
Chief Executive Officer

# Anlagestrategie und -Richtlinien<sup>1</sup>

Die Novavest Gruppe verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der ganzen Schweiz langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen. Die Gruppengesellschaften können sowohl Direktinvestitionen in Immobilien tätigen wie auch Beteiligungen an anderen Immobilien- sowie an Verwaltungsgesellschaften erwerben. Durch Diversifikation nach Objekten sowie deren Nutzungsart, Standort, Lage, Grösse und Bausubstanz wird eine ausgewogene und optimale Ertrags- und Risikostruktur angestrebt.

Die nachfolgenden Angaben sind ein Auszug aus dem Anlagereglement<sup>1</sup> der Novavest Real Estate AG.

## Immobilienanlagen

Anlageobjekte unterliegen grundsätzlich den folgenden Anlagebeschränkungen:

- Der Fokus des Liegenschaftsportfolios liegt auf Bestandesliegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietwohnungen), wobei sowohl Mietshäuser als auch Stockwerkeigentum möglich sind.
- Es kann auch in Bestandesliegenschaften mit Büro- und Gewerbenutzung investiert werden.
- Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung macht mindestens 50% der gesamten Mieterträge aus.
- Neubauprojekte sind bis zu einem Anteil von 30% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes (halbjährliche Bewertung) möglich, wobei auch der Bau von Wohnliegenschaften zum Zweck des Verkaufs als Stockwerkeigentum zulässig ist.
- Bis zu 15% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen in Spezialimmobilien wie Einkaufszentren, Kinos, Hotels oder Industrieanlagen investiert werden.
- Bis zu 20% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen in im Grundbuch eingetragene selbständige und dauernde Rechte oder in erschlossenes Bauland mit bewilligtem Bauprojekt investiert werden.
- Bis zu 15% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen Immobilien sein, bei welchen bewilligte Umnutzungs- oder umfassende Sanierungsprojekte bestehen.

Die Gruppengesellschaften können Miteigentumsanteile an solchen Immobilien erwerben sowie grundpfandgesicherte Forderungen auf solchen Immobilien, die von Dritten gehalten werden (bis maximal 10% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes), erwerben.

Die Immobilienanlagen sind auf mindestens 15 Objekte zu verteilen.

## Anlagekriterium Standort

Im Fokus stehen Objekte in der ganzen Deutschschweiz, primär im Einzugsbereich der Zentren Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau sowie auf deren Achsen. In dieser Kategorie dürfen Liegenschaften erworben werden, welche in der Stadt oder Agglomeration liegen und/oder eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Nähe Bahnhof/S-Bahnhof) bzw. eine gute Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr aufweisen (Autobahn/Hauptverkehrsachsen).

<sup>1</sup> Das vollständige Anlagereglement, in der aktuell gültigen Fassung per 20. Dezember 2021, ist auf der Website der Gesellschaft unter folgendem Link verfügbar:  
[www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_anlagereglement](http://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__anlagereglement)

Immobilien in ländlichen Regionen, welche keine oben erwähnten Kriterien erfüllen, dürfen im Portfolio höchstens 10% der Immobilienwerte ausmachen.

## Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

Die Gruppengesellschaften können Eigenkapitalbeteiligungen irgendwelcher Art an Immobiliengesellschaften und Verwaltungsgesellschaften anstreben, wobei in der Regel eine Beteiligung von mindestens 35% des Kapitals und der Stimmen angestrebt wird, was eine aktive Beteiligung an der Führung der Zielgesellschaft erlaubt. Bei solchen Beteiligungen sind zum Zwecke der Berechnung der Einhaltung der Anlagevorschriften (siehe oben Abschnitt «Immobilienanlagen») die in den jeweiligen Beteiligungen enthaltenen Objekte pro rata zu berücksichtigen.

## Bewertung

Der Marktwert des gesamten Portfolios der Novavest Gruppe wird halbjährlich durch einen unabhängigen ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannter «Discounted Cash Flow»-Methode ermittelt. Aktuell amtiert Wüest Partner AG, CH-Zürich, als unabhängiger Immobilienbewerter.

## Finanzierungsgrundsätze

Zwecks Optimierung des Ertrags können die Gruppengesellschaften zur Finanzierung der Immobilien-Investitionen mittel- oder langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Maximal ist ein Fremdfinanzierungsgrad von bis zu 75% gemessen am Wert des gesamten Immobilienportfolios zulässig. Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden. Die Ziel-Eigenkapitalquote der Novavest Gruppe liegt aktuell bei rund 40%.

## Abweichungen von Anlagebeschränkungen

Kurzfristige Abweichungen von den Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften sind zulässig, wenn sie nach Ansicht des Verwaltungsrats vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der Gruppengesellschaften und der Novavest Gruppe als Ganzes sind und die Wiederherstellung der reglements-konformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglements-konformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

## Zürich (ZH) Badenerstrasse 701



### **Wohnen an attraktiver Stadtlage**

Die neu erstellte Liegenschaft an der Badenerstrasse 701 in Zürich umfasst 57 Mietwohnungen (1½- bis 3½-Zimmerwohnungen) mit insgesamt 3'676 m<sup>2</sup> an vermietbarer Fläche. Die neuen und attraktiven Mietwohnungen waren ab September 2021 bezugsbereit und die Liegenschaft ist per Jahresende 2021 vollvermietet. Ursprünglich stand auf der Parzelle eine Geschäftsliegenschaft, welche durch Umnutzung während einer Bauphase von rund drei Jahren in eine moderne Wohnliegenschaft umgeändert werden konnte. Damit wurde eine Liegenschaft aus den 1960-er Jahren in eine umweltfreundliche Liegenschaft umgenutzt.

### **Wohnliegenschaft mit 57 Mietwohnungen**

**Grundstückfläche** 1'596 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche** 3'676 m<sup>2</sup>

**Soll-Mietzinseinnahmen TCHF** 1'592 p.a.

**Baujahr** 2021

## KIRCHBERG (BE) Eigerweg 7/9



### **Gepflegte Wohnungen für Familien**

Die beiden Mehrfamilienhäuser am Eigerweg 7 und 9 in Kirchberg umfassen 17 Mietwohnungen mit 4½- bis 5½-Zimmern. Die Wohnliegenschaft befindet sich nur unweit vom Zentrum und der entsprechenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Immobilie bietet insbesondere Familien eine preiswerte und gepflegte Wohngelegenheit.

### **Wohnliegenschaft mit 17 Mietwohnungen**

**Grundstückfläche** 3'730 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche** 1'896 m<sup>2</sup>

**Soll-Mietzinseinnahmen** TCHF 302 p.a.

**Baujahr / Renovation** 1980 / 2016

# Bilanz

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	3'044'029	15'050'183
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4'767'565	4'559'002
Sonstige kurzfristige Forderungen	992'738	526'414
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	107'968	117'493
Aktive Rechnungsabgrenzung	56'914	20'000
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>8'969'214</b>	<b>20'273'092</b>
Renditeliegenschaften	719'790'000	586'542'000
Projekte	21'489'300	58'846'300
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	896'663	1'004'631
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>742'175'963</b>	<b>646'392'931</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>751'145'177</b>	<b>666'666'023</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'463'485	124'642
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	6'492'996	6'455'993
Passive Rechnungsabgrenzung	4'821'400	1'307'212
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	45'956'000	81'612'000
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>58'733'880</b>	<b>89'499'847</b>
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	763'200	0
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	334'221'250	270'184'250
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	21'628'826	15'065'946
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>356'613'276</b>	<b>285'250'196</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>415'347'156</b>	<b>374'750'043</b>
Aktienkapital	207'437'575	201'814'668
Eigene Aktien	0	0
Kapitalreserven	31'865'908	22'913'095
Gewinnreserven	96'494'538	67'188'217
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>335'798'021</b>	<b>291'915'980</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>751'145'177</b>	<b>666'666'023</b>

# Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Mietertrag	26'731'294	24'278'134
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0	149'217
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>26'731'294</b>	<b>24'427'351</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>
Gewinne aus Neubewertung	26'625'188	16'043'649
Verluste aus Neubewertung	-4'855'848	-7'721'045
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>21'769'340</b>	<b>8'322'604</b>
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	0	-2'174'536
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	0	623'674
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>39'142'971</b>	<b>22'872'880</b>
Finanzertrag	247'164	362'187
Finanzaufwand	-2'861'699	-2'866'092
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>36'528'436</b>	<b>20'368'974</b>
Ertragssteuern	-7'222'116	-2'527'538
<b>Gewinn</b>	<b>29'306'322</b>	<b>17'841'437</b>
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	3.97	2.76

# Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	2021	2020
Gewinn	29'306'322	17'841'437
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-18'249'958	-7'558'922
Erfolg aus Neubewertung Projekte	-3'519'382	-763'681
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	0	2'174'536
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	0	-623'674
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	158'192	161'606
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-208'563	-1'369'604
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-503'237	-331'544
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	933'454	58'071
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	1'253'580	415'865
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	6'562'880	2'365'933
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>15'733'287</b>	<b>12'220'807</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften	-66'249'275	-81'217'811
Investitionen in Projekte	-4'371'179	-8'605'518
Amortisation vorfinanzierter Mieterausbau	117'493	114'137
Devestition von Renditeliegenschaften	-146'983	7'699'615
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-70'649'944</b>	<b>-82'009'577</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	26'193'047	25'617'907
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-11'663'545	-10'622'156
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-47'184'000	-1'346'750
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	75'565'000	47'724'500
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>42'910'502</b>	<b>61'373'501</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-12'006'154</b>	<b>-8'415'268</b>
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	15'050'183	23'465'451
Flüssige Mittel Endbestand	3'044'029	15'050'183
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>-12'006'154</b>	<b>-8'415'268</b>

# Eigenkapitalnachweis

01.01. – 31.12.2021

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2020</b>	<b>201'814'668</b>	<b>22'913'095</b>	<b>67'188'216</b>	<b>291'915'980</b>
Nennwertrückzahlung	-11'663'545			-11'663'545
Kapitalerhöhungen	17'286'451	9'735'678		27'022'129
Eigenkapitaltransaktionskosten		-782'865		-782'865
Gewinn			29'306'322	29'306'322
<b>Total 31. Dezember 2021</b>	<b>207'437'575</b>	<b>31'865'908</b>	<b>96'494'538</b>	<b>335'798'021</b>

Die Eigenkapitaltransaktionskosten von TCHF 782 betreffen die Kosten der Kapitalbeschaffung bei der Kapitalerhöhung unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

01.01. – 31.12.2020

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2019</b>	<b>194'417'634</b>	<b>15'413'297</b>	<b>49'346'779</b>	<b>259'177'710</b>
Nennwertrückzahlung	-10'622'156			-10'622'156
Gewinn			17'841'437	17'841'437
Kapitalerhöhungen	18'019'190	8'299'557		26'318'747
Eigenkapitaltransaktionskosten		-799'759		-799'759
<b>Total 31. Dezember 2020</b>	<b>201'814'668</b>	<b>22'913'095</b>	<b>67'188'216</b>	<b>291'915'980</b>

Die Eigenkapitaltransaktionskosten von TCHF 800 betreffen die Kosten der Kapitalbeschaffung bei der Kapitalerhöhung unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

# Glossar Kennzahlen

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

<b>Bruttorendite</b>	Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
<b>Nettorendite</b>	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
<b>Leerstandsquote ohne Projekte</b>	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)
<b>Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Bewertung zum Marktwert</b>	Gewichteter Durchschnitt des Diskontierungssatzes, der vom unabhängigen Immobilienschätzer angewandt wurde (die Gewichtung erfolgt auf Basis der Marktwerte der Liegenschaften)
<b>Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten</b>	Gewichteter Durchschnitt der Zinssätze der kurzfristigen und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
<b>Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten</b>	Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kurzfristigen und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
<b>Net Asset Value (NAV) pro Aktie</b>	Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

## Weitere Informationen

### Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	2021	2020
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	36'528'436	20'368'974
Erfolg aus Neubewertung	-21'769'340	-8'322'604
Latente Steuern	-7'222'116	-2'527'538
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+4'184'069	+1'562'154
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	11'721'049	11'080'986

# Investor Relations Informationen

## Wichtige Termine

22. Februar 2022	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2021
23. März 2022	Ordentliche Generalversammlung 2022
11. August 2022	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2022

## Angaben zu Namenaktien (per 31. Dezember 2021)

Anzahl ausstehende Aktien	7'711'434 Namenaktien mit Nennwert je CHF 26.90
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 358.6 Millionen
Schlusskurs 2021	CHF 46.50

## 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 AG Feldeggstrasse 26, CH-8008 Zürich +41 (0)44 276 40 40 info@novavest.ch

# 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 Geschäftsbericht erscheint in deutscher Sprache. Dieser Kurzbericht ist eine Zusammenfassung des Geschäftsberichts per 31. Dezember 2021. Die rechtlich verbindliche Version ist der Inhalt des gesamten Geschäftsberichts. 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 Geschäftsbericht 2021 sowie Kurzberichte davon in Deutsch, Englisch und Französisch sind im Internet unter [www.novavest.ch](http://www.novavest.ch) – Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen verfügbar.

## Konzept, Gestaltung und Realisation

bbv nuber, visuelle Kommunikation, DE-Konstanz  
Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

## BERIKON (AG) Corneliastrasse 8a, 8b



### **Komfortabel Wohnen im Alter**

Das «Belano Zuhause Berikon» bietet 35 altersgerechte und hindernisfreie Mietwohnungen, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind (1½- bis 4½-Zimmerwohnungen). Die Liegenschaft liegt südlich des Zentrums von Berikon in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Gleich an die Wohnanlage grenzt ein Ärztezentrum mit 10 praktizierenden Ärzten. Ein gegenüberliegendes Einkaufszentrum ergänzt das sehr gute Versorgungsangebot für die Mieter.

### **Wohn-/Geschäftsliegenschaft** mit 35 Mietwohnun-

gen, Büro-/Praxisflächen 254 m<sup>2</sup>

**Grundstückfläche** 3'308 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche** 2'906 m<sup>2</sup>

**Soll-Mietzinseinnahmen** TCHF 813 p.a.

**Baujahr** 2017

