

Medienmitteilung, 22. Februar 2023

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

NOVAVEST Real Estate AG erneut mit erfreulichem Ergebnis im Geschäftsjahr 2022

- **Immobilienportfolio um 10% auf CHF 811.8 Millionen gesteigert**
- **Wohnanteil am Soll-Mietertrag beträgt 61%**
- **Gewinn inkl. Neubewertungen bei CHF 22.4 Millionen**
- **Erwartungsgemäss weniger hoher Neubewertungserfolg im Vergleich zum Vorjahr**
- **Antrag für Ausschüttung von CHF 1.25 pro Namenaktie**

Die Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN) erzielte im Geschäftsjahr 2022, in einem von politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten stark geprägten Umfeld erneut ein erfreuliches Ergebnis, bei erwartungsgemäss weniger hohem Neubewertungserfolg im Vergleich zum Vorjahr.

Der Wert des Liegenschaftsportfolio stieg aufgrund von Zukäufen einer Wohn- sowie einer Geschäftsliegenschaft, Investitionstätigkeiten in Bestandesliegenschaften und Neubauprojekte, und positiven Neubewertungseffekten um 10% auf CHF 811.8 Millionen (31.12.2021: CHF 741.3 Millionen).

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg lag bei CHF 22.4 Millionen (2021: CHF 29.3 Millionen). Der Gewinn exklusive Neubewertungserfolg stieg im Vorjahresvergleich um rund 9% auf CHF 12.7 Millionen (2021: CHF 11.7 Millionen) und verdeutlicht die operative Ertragskraft des Portfolios.

Jahresergebnis 2022 im Detail

Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften von CHF 32.1 Millionen p.a.

Der Ausbau des Portfolios an Renditeliegenschaften durch die zwei Akquisitionen in Kappel (Grossmatt 44, 46a) und Volketswil (Chriesbaumstrasse 2) sowie die Umgliederung der Liegenschaft in Luzern (Voltastrasse 2) führten dazu, dass sich die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften per Jahresende 2022 um 9% auf CHF 32.1 Millionen p.a. erhöhten (31.12.2021: CHF 29.4 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung der Renditeliegenschaften beläuft sich auf 61%.

Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2022

Der Netto-Mietertrag stieg im Jahr 2022 um 9% auf CHF 29.2 Millionen (2021: CHF 26.7 Millionen). Der Anstieg bei den Mieterträgen ist einerseits auf die Akquisition der Liegenschaft in Volketswil/ZH per Mitte Juni 2022 zurückzuführen und andererseits auf die im Laufe des Vorjahres 2021 erworbenen Liegenschaften in Moosseedorf/BE, Ostermundigen/BE, Schaffhausen/SH und St. Gallen/SG, die ihre volle Ertragskraft im Berichtsjahr 2022 erreichten. Die Liegenschaft in Kappel/SO wurde per 19. Dezember 2022 ins Portfolio zugekauft und wird demzufolge erst im Berichtsjahr 2023 massgeblich zum Mietertrag beitragen.

Die erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich im Berichtsjahr 2022 auf 3.2% (2021: 3.3%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) lag bei 4.6% (31.12.2021: 3.7%). Der Anstieg ist mehrheitlich mit der Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Bülach verbunden, welche per Dezember 2022 bzw. mit Eigentumsübertragung am 1. März 2023 verkauft wurde. Unter Ausklammerung dieser Liegenschaft beträgt die Leerstandsquote im Berichtsjahr 4.0%.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich auf CHF 4.9 Millionen (2021: CHF 4.5 Millionen). Der Personalaufwand belief sich unverändert auf CHF 0.8 Millionen und umfasst wie im Vorjahr die Entschädigung der Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO. Der Beratungsaufwand betrug CHF 1.1 Millionen (2021: CHF 0.9 Millionen).

Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 3.6 Millionen (2021: CHF 3.2 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 3.1 Millionen sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.5 Millionen.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem, im Vergleich zum Vorjahr etwas tieferen, Erfolg aus Neubewertung von CHF 11.9 Millionen (2021: CHF 21.8 Millionen). Der erneute Gewinn aus Neubewertung konnte trotz erhöhtem Zinsniveau aufgrund von Standortqualitäten und hoher Mieter-Nachfrage (u.a. aufgrund der Zuwanderungstendenzen) erreicht werden und ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften zurückzuführen.

Das EBIT reduzierte sich aufgrund des tieferen Neubewertungserfolgs auf CHF 30.7 Millionen (2021: CHF 39.1 Millionen). Ohne Neubewertungserfolg hat sich das Betriebsergebnis um 8% auf CHF 18.8 Millionen (2021: CHF 17.4 Millionen) erhöht. Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 3.1 Millionen (2021: CHF 2.6 Millionen) und reflektiert den Portfolioausbau und einen leicht erhöhten Fremdfinanzierungsgrad. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekverbindlichkeiten lag bei 0.9% (2021: 0.8%).

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg bezifferte sich auf CHF 22.4 Millionen (2021: CHF 29.3 Millionen) und der Gewinn exklusive Neubewertungserfolg stieg um 9% auf CHF 12.7 Millionen (2021: CHF 11.7 Millionen). Auf Basis des Gewinns pro Aktie errechnet sich ein Gewinn pro Aktie inklusive Neubewertungserfolg von CHF 2.91 bzw. exklusive Neubewertungserfolg von CHF 1.65 (2021: CHF 3.97 inkl. Neubewertungserfolg bzw. CHF 1.59 exkl. Neubewertungserfolg). Aufgrund der im Juni 2021 durchgeführten Kapitalerhöhung zur weiteren Umsetzung der Wachstumsstrategie beläuft sich die durchschnittliche Anzahl ausstehender Namenaktien für die Berechnung des Gewinns pro Aktie im Berichtsjahr 2022 auf 7 711 434 Namenaktien gegenüber 7 390 125 im Vorjahr.

Bilanz per 31. Dezember 2022

Die Bilanzsumme erhöhte sich um CHF 72.1 Millionen auf CHF 823.2 Millionen (31.12.2021: CHF 751.1 Millionen). Die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2022 lagen bei CHF 4.3 Millionen (31.12.2021: CHF 3.0 Millionen). Im Rahmen einer Portfoliooptimierung wurde im Dezember 2022 für die mehrheitlich gewerblich genutzte Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Bülach (Schlosserstrasse 4) ein Verkaufsvertrag unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung erfolgt per 1. März 2023, weshalb diese Liegenschaft in der Bilanz per 31. Dezember 2022 im Umlaufvermögen unter «Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften» mit CHF 15.3 Millionen erfasst wurde.

Das Anlagevermögen von CHF 797.9 Millionen umfasste die weiteren 52 Renditeliegenschaften (CHF 784.3 Millionen), die laufenden zwei Projekte in Neuhausen und St. Gallen (insgesamt CHF 12.2 Millionen) und den langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in zwei Liegenschaften in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.4 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekverbindlichkeiten per 31. Dezember 2022 bei CHF 439.8 Millionen (31.12.2021: CHF 380.2 Millionen). Per Bilanzstichtag sind mit CHF 209.2 Millionen 48% der Hypothekverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert (31.12.2021: 58%). Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) gut diversifiziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2022 bei 2.6 Jahren (31.12.2021: 3.7 Jahre).

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2022 belief sich auf CHF 345.5 Millionen (31.12.2021: CHF 335.8 Millionen). Die Veränderung ist auf den Gewinnbeitrag von CHF 22.4 Millionen sowie die Nennwertrückzahlung von CHF 12.7 Millionen (CHF 1.65 pro Namenaktie), die im Juni 2022 ausbezahlt wurde, zurückzuführen. Per 31. Dezember 2022 beläuft sich die Eigenkapitalquote auf solide 42.0% (31.12.2021: 44.7%). Der Net Asset Value hat sich im Jahr 2022, trotz der Ausschüttung von CHF 1.65 an die Aktionäre durch die Nennwertreduktion, um CHF 1.25 auf CHF 44.80 erhöht (31.12.2021: CHF 43.55).

Nachhaltigkeit

Die Novavest Real Estate AG bekennt sich in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie zu den Zielen der Vereinten Nationen (UN Sustainable Development Goals) und zur ökologischen, ökonomischen, sozialen und unternehmerischen Verantwortung entlang des Anlagezyklus von Immobilien. Im Jahresbericht 2022 wurde die Berichterstattung deutlich erweitert und der Nachhaltigkeitsbericht in Übereinstimmung mit den GRI-Standards publiziert. Die Gesellschaft wird zudem die UN PRI

(Principles for Responsible Investment) im Jahr 2023 unterzeichnen und sich damit den sechs Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investment der UN PRI verpflichten.

Anträge an die Generalversammlung 2023

An der ordentlichen Generalversammlung vom 22. März 2023 stellen sich alle amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrats zur Wiederwahl. Als Verwaltungsratspräsident wird wiederum Gian Reto Lazzarini zur Wahl beantragt. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses werden Markus Neff und Daniel Ménard vorgeschlagen.

Aufgrund des Jahresergebnisses 2022 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.25 pro Namenaktie. Anhand eines Benchmarkings hat die Gesellschaft festgestellt, dass die meisten Immobilienfirmen eine Ausschüttungsquote von 70% bis 85% haben. Daher passt die Gesellschaft ihre Barausschüttung ebenfalls auf eine Ausschüttungsquote von 75% an und ist damit gleichzeitig auch gewappnet, falls das Zinsniveau, entgegen den Erwartungen der Novavest Real Estate AG, weiter steigen sollte. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2022 beläuft sich die Rendite der beantragten Ausschüttung auf 3.1%.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Obligationenrechts per 1. Januar 2023 ergeben sich diverse Anpassungen in den bestehenden Statuten der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat beantragt daher eine umfassende Revision der Statuten, deren Wortlaut im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung 2023 publiziert wird.

Ausblick

Die Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz bleibt angesichts der ungelösten Konfliktsituation in der Ukraine und den damit verbundenen geopolitischen Risiken schwierig einzuschätzen. Für 2023 gehen das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO wie auch die Schweizerische Nationalbank von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum in der Schweiz aus. Die Inflationsrate wird sich mittelfristig auf einem höheren Niveau als in den Vorjahren bewegen.

Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus bleibt der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien anspruchsvoll. Die zu erwartende, anhaltende Zuwanderung und die limitierte Bautätigkeit dürften weiterhin zu einer hohen Nachfrage, besonders bei Mietwohnungen führen. Aus Sicht der Gesellschaft bleiben Immobilien in der Schweiz für die Eigentümer als Realwerte, wie auch für Investoren als Anlagekategorie anhaltend interessant und bieten zudem einen gewissen Inflationsschutz.

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. Die hohe Bonität der grössten Mieter (SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG) trägt zudem zur Stabilität der Mieterträge und des Portfolios bei. Die langfristige Wachstumsstrategie mit Fokus auf Mieterträge aus Wohnnutzung bleibt unverändert bestehen.

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 Geschäftsjahr 2022

Erfolgsrechnung in CHF	2022	2021	Δ
Mietertrag	29 158 903	26 731 294	+9%
Total Betriebsertrag	29 158 903	26 731 294	+9%
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-4 873 040	-4 521 587	
Personalaufwand	-756 697	-767 561	
Beratungsaufwand	-1 136 241	-893 448	
Verwaltungsaufwand	-3 631 660	-3 175 066	
Total Betriebsaufwand	-10 397 638	-9 357 662	+11%
Total Erfolg aus Neubewertung	11 942 488	21 769 340	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	30 703 754	39 142 971	-22%
Finanzergebnis netto	-3 098 918	-2 614 535	
Ertragssteuern	-5 202 120	-7 222 116	
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	22 402 716	29 306 322	-24%
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern ¹⁾	12 740 049	11 721 049	+9%
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	2.91	3.97	
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.65	1.59	
Durchschnittliche Anzahl Aktien zur Berechnung der EPS	7 711 434	7 390 125	
Bilanz in CHF bzw. %	31.12.2022	31.12.2021	
Bilanzsumme	823 240 139	751 145 177	+10%
Eigenkapital	345 476 871	335 798 021	+3%
Eigenkapitalquote	42.0%	44.7%	
Hypothekarvolumen	439 767 250	380 177 250	+16%
Fremdfinanzierungsgrad	58.0%	55.3%	
Fremdbelehrung der Liegenschaften	54.2%	51.3%	
Net Gearing ²⁾	126.0%	112.3%	
Net Asset Value (NAV) in CHF ³⁾	44.80	43.55	
Barausschüttung als Nennwertrückzahlung (Antrag an GV) in CHF	1.25	1.65	
Portfolioangaben	31.12.2022	31.12.2021	
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	811 818 000	741 279 300	+10%
Anzahl Renditeliegenschaften	53	50	
Anzahl Liegenschaften in Projekten	2	5	
Bruttorendite ⁴⁾	4.0%	4.1%	
Nettorendite ⁵⁾	3.2%	3.3%	
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	4.6%	3.7%	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	2.7%	2.8%	
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.9%	0.8%	
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	2.6 Jahre	3.7 Jahre	

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

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

³⁾ Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

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

⁵⁾ 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 174/175 im Geschäftsbericht 2022. 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

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 (Mietetragsanteil aus Wohnnutzung mindestens 50% der gesamten Mieterträge) und mit Büro- und Gewerbenutzung sowie auf Neubauprojekte in diesen Segmenten. Das Immobilienportfolio ist auf Objekte konzentriert, die sich im Einzugsbereich der Zentren Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau sowie auf deren Achsen befinden und jeweils eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. für den motorisierten Individualverkehr aufweisen. Die Namenaktien der Gesellschaft sind an der SIX Swiss Exchange kotiert (Ticker NREN, Valor 21218624, ISIN CH0212186248).

Disclaimer

Diese Medienmitteilung dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Sie stellt keinen Prospekt im Sinne des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) oder des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange dar. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der NOVAVEST Real Estate AG noch zum Erwerb oder Verkauf von anderen Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar. Diese Medienmitteilung kann bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, z.B. Angaben unter Verwendung von Worten wie „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „plant“ oder Formulierungen ähnlicher Art. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem Risiken, Unsicherheiten und sonstigen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse, finanzielle Situation, Entwicklung oder Leistungen des Unternehmens wesentlich von denjenigen in den zukunftsgerichteten Aussagen direkt oder indirekt genannten abweichen. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten sollten die Leser sich nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Diese Medienmitteilung sowie die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gebracht oder übertragen werden oder an US-amerikanische Personen (einschliesslich juristischer Personen) sowie an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den USA verteilt oder übertragen werden. Aktien der NOVAVEST Real Estate AG werden weder in den USA noch US-amerikanischen Personen zum Kauf angeboten.