

## Medienmitteilung, 21. Februar 2024

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

## NOVAVEST Real Estate AG erzielt solides operatives Ergebnis im Jahr 2023

- Erfolg aus Vermietung steigt um 2% auf CHF 24.7 Millionen
- 2 Liegenschaften zur Portfoliooptimierung mit Gewinn veräussert
- Wohnanteil am Soll-Mietertrag beträgt 63% per 31. Dezember 2023
- Immobilienportfolio bei CHF 783.6 Millionen; Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften CHF 30.8 Millionen p.a.
- Gewinn exkl. Neubewertungen liegt bei CHF 12.7 Millionen
- Neubewertungseffekte von CHF -20.6 Millionen führen beim Gewinn inkl. Neubewertungen zu Verlust von CHF 4.0 Millionen
- Antrag für Ausschüttung von CHF 1.25 pro Namenaktie
- Fusion mit SenioResidenz AG in Prüfung

Die Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN) hat in einem herausfordernden Marktumfeld, das durch anhaltend politische und wirtschaftliche Unsicherheiten geprägt war, im Berichtsjahr 2023 ein solides operatives Ergebnis auf Stufe Gewinn exklusive Neubewertungen erzielt.

### Jahresergebnis 2023 im Detail

#### Wohnanteil des Immobilienportfolios liegt per 31. Dezember 2023 bei 63%

Im Berichtsjahr wurden zwei Liegenschaften zur Optimierung der Portfoliostruktur verkauft: Eine eher kleinere Wohnliegenschaft in Wil/SG und eine ältere Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Bülach/ZH. Beide Liegenschaften konnten mit Gewinn veräussert werden (Gewinn insgesamt CHF 0.5 Millionen).

Der Wert des Immobilienportfolios lag per 31. Dezember 2023 bei CHF 783.6 Millionen (31.12.2022: CHF 811.8 Millionen). Der Marktwert wurde durch den Verkauf der zwei erwähnten Liegenschaften mit CHF 19.0 Millionen beeinflusst. Im Rahmen der Portfoliobewertung durch den externen Immobilienbewerter Wüest Partner AG resultierte per Bilanzstichtag insgesamt eine moderate Abwertung von 2.6% (CHF 20.6 Millionen) auf dem Portfolio. Die Investitionen in Bestandesliegenschaften und Projekte beliefen sich auf CHF 11.4 Millionen. Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften lagen per Jahresende 2023 bei CHF 30.8 Millionen, mit einem Mietertragsanteil aus Wohnnutzung von 63% (2022: 61%).

#### Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2023

Der Netto-Mietertrag erhöhte sich im Berichtsjahr um über 2% auf CHF 29.9 Millionen (2022: CHF 29.2 Millionen). Der Anstieg bei den Mieterträgen begründet sich mehrheitlich durch die Akquisitionen im Vorjahr der Liegenschaften in Volketswil/ZH (Juni 2022) und Kappel/SO (Dezember 2022) sowie auf die vollendeten Umnutzungsprojekte in Luzern/LU (2022) und Neuhausen/SH (2023) und in einem geringeren Ausmass auf die seit November 2023 erwirtschafteten Mehrerträge durch die Mietzinsanpassungen aufgrund von Index- und Referenzzinssatzerhöhungen.

Die im Jahr 2023 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 3.3% (2022: 3.2%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) lag bei 4.1% (31.12.2022: 4.6%). Die Reduktion der Leerstandsquote ist mehrheitlich auf den Verkauf der Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Bülach zurückzuführen. Aus dem Verkauf der zwei Liegenschaften in Wil und Bülach erzielte die Gesellschaft einen einmaligen Erfolg von CHF 0.5 Millionen.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich auf CHF 5.2 Millionen (2022: CHF 4.9 Millionen), was insbesondere im Zusammenhang mit höheren Nebenkosten und Unterhalts- sowie Reparaturkosten steht. Der Personalaufwand belief sich unverändert auf CHF 0.8 Millionen und umfasst wie im Vorjahr die Entschädigung der Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO. Der Beratungsaufwand konnte durch diverse Massnahmen auf CHF 0.9

Millionen (2022: CHF 1.1 Millionen) gesenkt werden. Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 3.6 Millionen (2022: CHF 3.6 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 3.0 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 einer Abwertung von CHF 20.6 Millionen (2022: Aufwertung CHF 11.9 Millionen), was vor allem auf höhere Diskontierungssätze aufgrund des veränderten Zinsumfelds zurückzuführen ist.

Das EBIT belief sich aufgrund der Portfolioabwertung im Berichtsjahr 2023 auf CHF -0.6 Millionen (2022: CHF 30.7 Millionen). Unter Ausklammerung der Effekte aus Neubewertung und des einmaligen Gewinns aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften hat sich das Betriebsergebnis jedoch um 4% auf CHF 19.5 Millionen (2022: CHF 18.8 Millionen) erhöht. Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 4.6 Millionen (2022: CHF 3.1 Millionen) und reflektiert das höhere Zinsniveau und damit verbunden einen höheren durchschnittlichen Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten, der im Berichtsjahr 2023 bei 1.2% (2022: 0.9%) lag.

Die tiefere Portfoliobewertung beeinflusste auch das finale Ergebnis inklusive Neubewertungserfolg, das bei CHF -4.0 Millionen lag (2022: CHF 22.4 Millionen). Unter Ausklammerung des Neubewertungsergebnisses lag der operative Gewinn exklusive Neubewertungserfolg auf dem Vorjahresvergleichswert von CHF 12.7 Millionen (2022: CHF 12.7 Millionen). Auf Basis des Gewinns pro Aktie errechnet sich ein Verlust pro Aktie inklusive Neubewertungserfolg von CHF -0.51 bzw. ein Gewinn exklusive Neubewertungserfolg von CHF 1.65 (2022: Gewinn von CHF 2.91 inkl. Neubewertungserfolg bzw. CHF 1.65 exkl. Neubewertungserfolg). Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Namenaktien für die Berechnung des Gewinns pro Aktie lag in beiden Jahren bei 7 711 434 Namenaktien.

#### Solide Bilanz

Die Bilanzsumme reduzierte sich um CHF 29.5 Millionen auf CHF 793.7 Millionen (31.12.2022: CHF 823.2 Millionen). Das Anlagevermögen von CHF 785.1 Millionen umfasst 51 Renditeliegenschaften (CHF 745.3 Millionen), die laufenden zwei Projekte in St. Gallen und Basel (insgesamt CHF 38.3 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 Hypothekerverbindlichkeiten per 31. Dezember 2023 bei CHF 427.2 Millionen (31.12.2022: CHF 439.8 Millionen). Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) gut diversifiziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2023 bei 2.3 Jahren (31.12.2022: 2.6 Jahre).

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2023 hat sich auf CHF 331.9 Millionen verändert (31.12.2022: CHF 345.5 Millionen). Massgebend dafür war die Nennwertrückzahlung von CHF 9.6 Millionen (CHF 1.25 pro Namenaktie), die im Juni 2023 ausbezahlt wurde und der Verlust von CHF 4.0 Millionen. Per 31. Dezember 2023 weist die Gesellschaft weiterhin eine sehr solide Eigenkapitalquote von 41.8% aus (31.12.2022: 42.0%). Der Net Asset Value pro Namenaktie lag bei CHF 43.04 (31.12.2022: CHF 44.80).

#### **Nachhaltigkeit**

Novavest Real Estate AG hat im Berichtsjahr 2023 die UN PRI (Principles for Responsible Investment) unterzeichnet und erstmals an der Initiative teilgenommen. Zudem wurde die Nachhaltigkeits-Berichterstattung gegenüber dem Vorjahr erweitert und verfeinert, und beispielsweise die Verbrauchsdaten des Portfolios nach SIA und REIDA ausgebaut sowie der Absenkungspfad betreffend Treibhausgasemissionen bis 2050 neu berechnet. Der Nachhaltigkeitsbericht ist erneut in Übereinstimmung mit den GRI-Standards erstellt und im Jahresbericht 2023 enthalten.

#### **Fusion mit SenioResidenz AG in Prüfung**

Am 22. Januar 2024 hat der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG beschlossen, die Möglichkeit einer Fusion mit der SenioResidenz AG zu prüfen. Beide Gesellschaften sind im Schweizer Immobilienmarkt sehr gut etabliert und verfügen in ihren jeweiligen Anlagesegmenten über qualitativ hochstehende Immobilienportfolios.

Durch den Zusammenschluss würde ein äusserst attraktives und konjunkturresistentes Portfolio entstehen, da die Liegenschaften der SenioResidenz AG mehrheitlich auf Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen und diejenige der

Novavest Real Estate AG vor allem auf Wohnnutzung fokussiert sind. Die Kombination in ein gemeinsames Immobilienportfolio ergäbe eine optimale Diversifikation hinsichtlich Nutzungen wie auch in Bezug auf Makro- und Mikrolagen. Der Marktwert des kombinierten Portfolios würde bei über CHF 1 Milliarde liegen.

Die Beurteilungen und Gespräche zwischen der SenioResidenz AG und der Novavest Real Estate AG sind noch in einem relativ frühen Stadium. Der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG hat für spezifische Aufgaben innerhalb des Fusionsprojekts ein unabhängiges Komitee gegründet, das aus den Verwaltungsratsmitgliedern Dr. Markus Neff, Floriana Scarlato und Daniel Ménard besteht. Die Gesellschaft wird zu gegebener Zeit über die Ergebnisse der Fusionsgespräche und die nächsten Verhandlungsschritte informieren.

#### **Anträge an die Generalversammlung 2024**

An der ordentlichen Generalversammlung vom 20. März 2024 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.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung zudem eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.25 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2023 beläuft sich die Rendite der beantragten Ausschüttung auf 3.4%. Bei einer Genehmigung der vorgeschlagenen Nennwertreduktion durch die Generalversammlung ist die Kapitalherabsetzung gegen Anfang April und die Ausschüttung per Mitte April 2024 vorgesehen.

#### **Ausblick**

Der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien dürfte anspruchsvoll bleiben. Die Strategie der Novavest Real Estate AG mit Fokus auf Wohnnutzungen hat sich auch im aktuellen Umfeld bewährt. Die weiterhin anhaltende Zuwanderung in die Schweiz und die limitierte Bautätigkeit dürften die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen weiter antreiben. Aus Sicht der Gesellschaft ist das Geschäftsmodell mit einem Wohnnutzungsanteil von über 60% an den Mieterträgen solide aufgestellt und wird durch starke kommerzielle Mieter ergänzt, die zur Stabilität der Mieterträge und des Portfolios beitragen.

Die langfristige Wachstumsstrategie mit Fokus auf Mieterträge aus Wohnnutzung bleibt daher unverändert bestehen und würde sich auch bei einem möglichen Zusammenschluss mit der SenioResidenz AG nicht verändern, da diese ebenfalls über einen hohen Anteil an Wohnnutzung durch ihre Seniorenwohnungen und Alters-/Pflegeplätze verfügt.

#### **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)

## Kennzahlen Geschäftsjahr 2023

Erfolgsrechnung in CHF	2023	2022
Mietertrag	29 859 940	29 158 903
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	537 519	0
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>30 397 459</b>	<b>29 158 903</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-5 189 727	-4 873 040
Personalaufwand	-757 225	-756 697
Beratungsaufwand	-863 532	-1 136 241
Verwaltungsaufwand	-3 555 669	-3 631 660
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-10 366 153</b>	<b>-10 397 638</b>
<b>Total Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>-20 594 795</b>	<b>11 942 488</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>-563 489</b>	<b>30 703 754</b>
Finanzergebnis netto	-4 610 186	-3 098 918
Ertragssteuern	1 204 904	-5 202 120
<b>Verlust / Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern</b>	<b>-3 968 770</b>	<b>22 402 716</b>
<b>Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern <sup>1)</sup></b>	<b>12 700 657</b>	<b>12 740 049</b>
Verlust / Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	-0.51	2.91
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.65	1.65
Durchschnittliche Anzahl Aktien zur Berechnung der EPS	7 711 434	7 711 434
<b>Bilanz</b> in CHF bzw. %	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Bilanzsumme	793 704 708	823 240 139
Eigenkapital	331 868 808	345 476 871
Eigenkapitalquote	41.8%	42.0%
Hypothekarvolumen	427 164 750	439 767 250
Fremdfinanzierungsgrad	58.2%	58.0%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	54.5%	54.2%
Net Gearing <sup>2)</sup>	127.9%	126.0%
Net Asset Value (NAV) in CHF <sup>3)</sup>	43.04	44.80
Barausschüttung als Nennwertrückzahlung (Antrag an GV) in CHF	1.25	1.25
<b>Portfolioangaben</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	783 619 000	811 818 000
Anzahl Renditeliegenschaften	51	53
Anzahl Liegenschaften in Projekten	2	2
Bruttorendite <sup>4)</sup>	4.1%	4.0%
Nettorendite <sup>5)</sup>	3.3%	3.2%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	4.1%	4.6%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	2.8%	2.7%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	1.2%	0.9%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	2.3 Jahre	2.6 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 2023. 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)

**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 (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.