

Conference Call Präsentation | Zürich, 23. Februar 2021



Novavest Real Estate AG

Jahresergebnis 2020 - Conference Call für Investoren, Analysten und Medien

Highlights im Geschäftsjahr 2020

Erneutes Wachstum im Immobilien-Portfolio +16% und bei Soll-Mieterträgen +17%

Portfolio mit **62% Wohnnutzung** und **starken, langfristigen Gewerbemieter**

COVID-19 bezogene Mietzinsreduktionen von **lediglich 1.4%** der Soll-Mieterträge

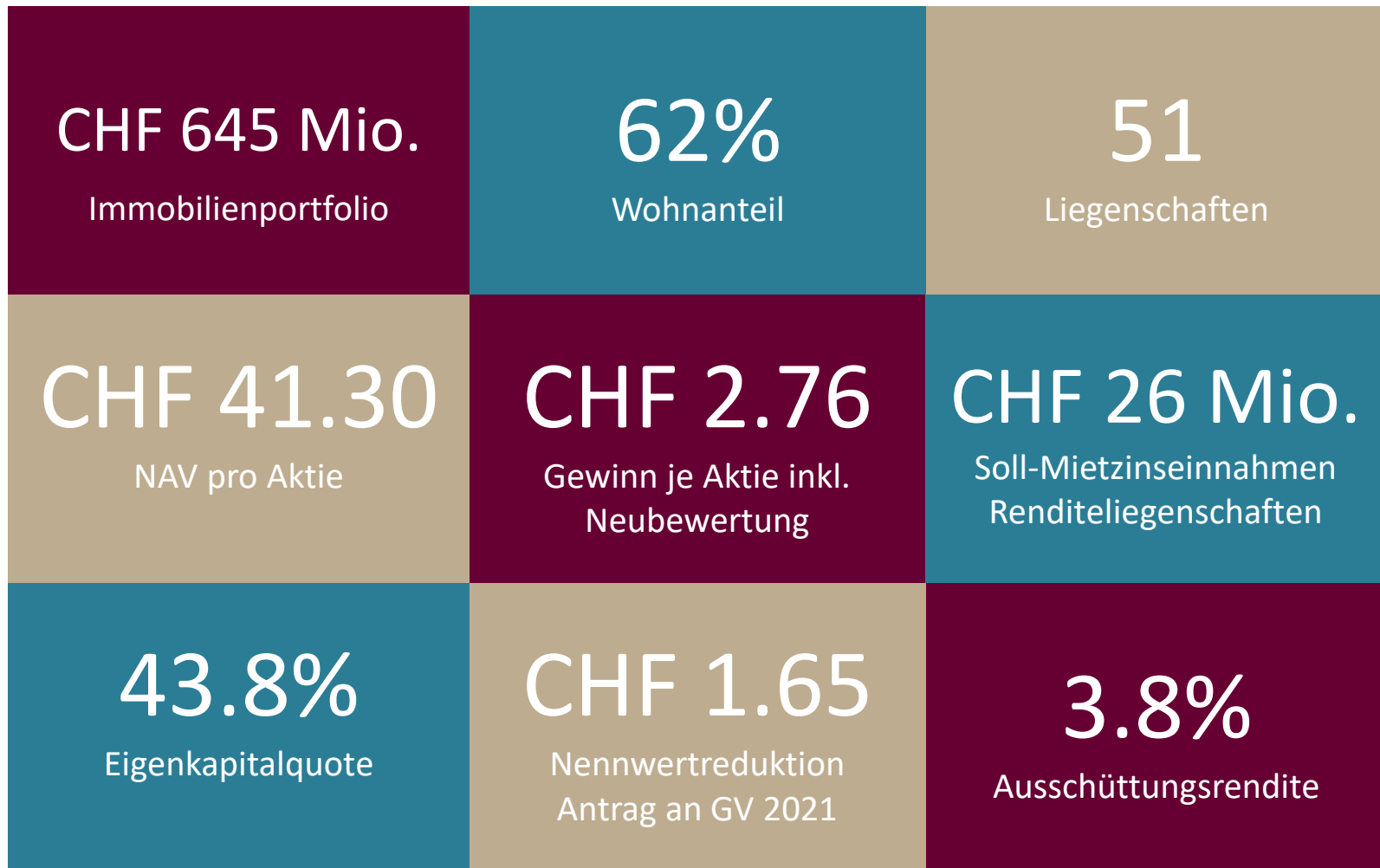
Antrag an GV 2021 zur **Barausschüttung CHF 1.65** durch Nennwertreduktion

Verstärkung Verwaltungsrat – Antrag an GV 2021 zur Zuwahl von Daniel Ménard

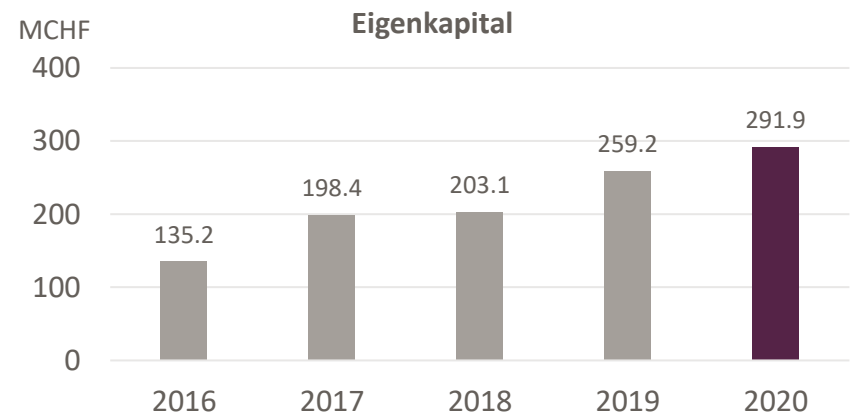
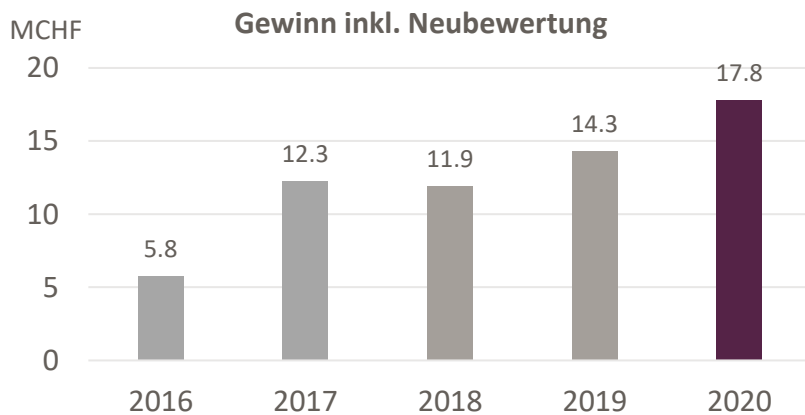
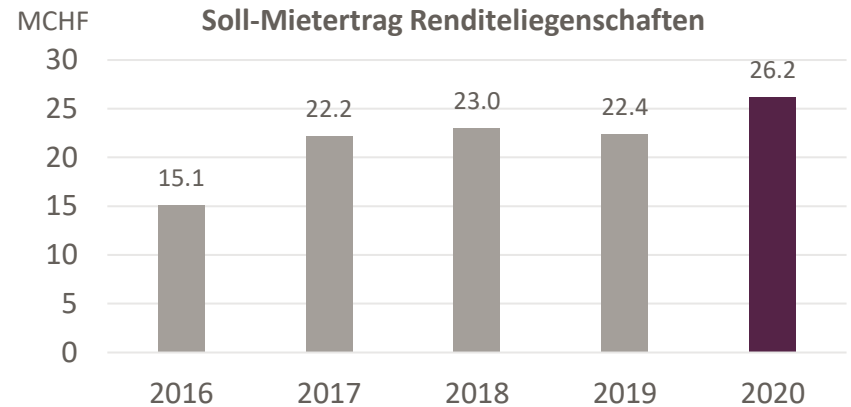
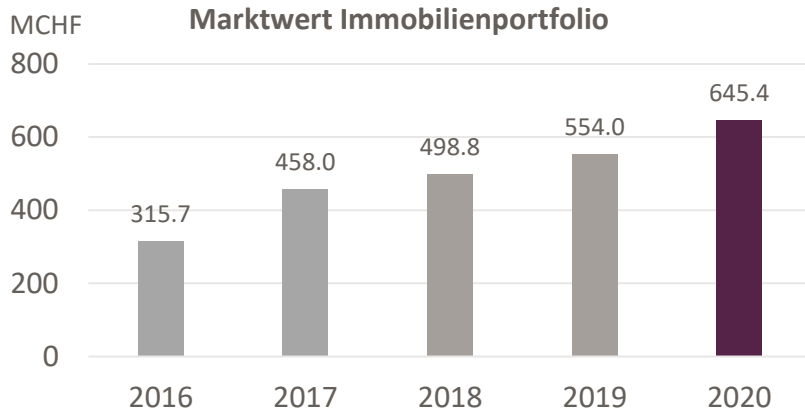


Novavest Real Estate AG

Kennzahlen per 31. Dezember 2020



Stetiges und solides Wachstum



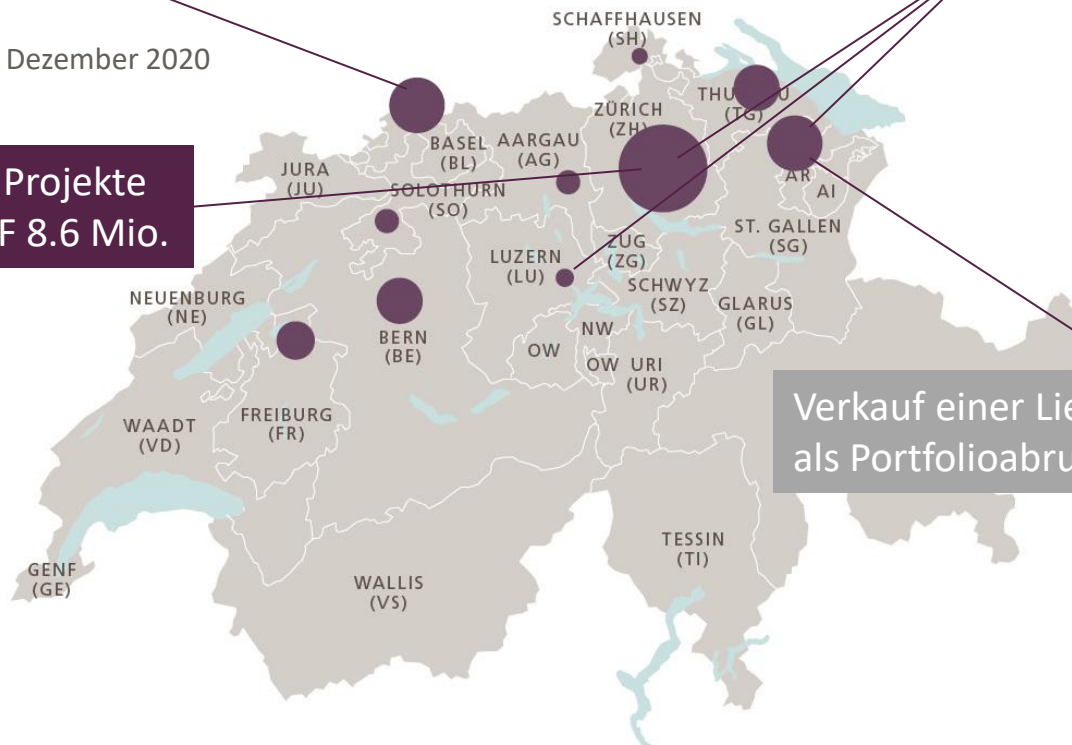
Portfolioveränderungen im Geschäftsjahr 2020

Akquisition Liegenschaftenportfolio in Basel-Stadt CHF 47.0 Mio.¹ (6 Lieg.)

Akquisitionen 4 Liegenschaften in Obernau, Dietikon, St. Gallen: CHF 36.9 Mio.¹

¹ Marktwerte per 31. Dezember 2020

Investitionen in Projekte (v.a. Zürich): CHF 8.6 Mio.



Verkauf einer Liegenschaft in St. Gallen als Portfolioabrundung CHF 7.5 Mio.

Total Immobilienportfolio per 31. Dezember 2020: CHF 645.4 Mio.

Immobilienportfolio

Ausgewogener und stabiler Nutzungsmix

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften
CHF 26.2 Mio.

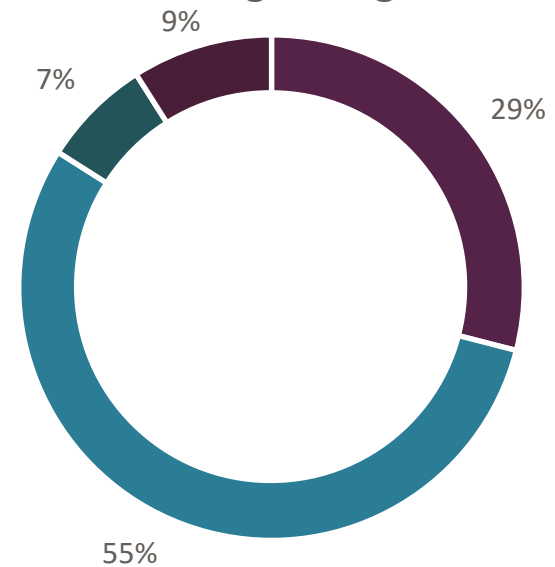
Nach Nutzung



■ Wohnen ■ Geschäft, Gewerbe

Gesamtportfolio Marktwert
CHF 645.4 Mio.

Nach Anlagekategorien



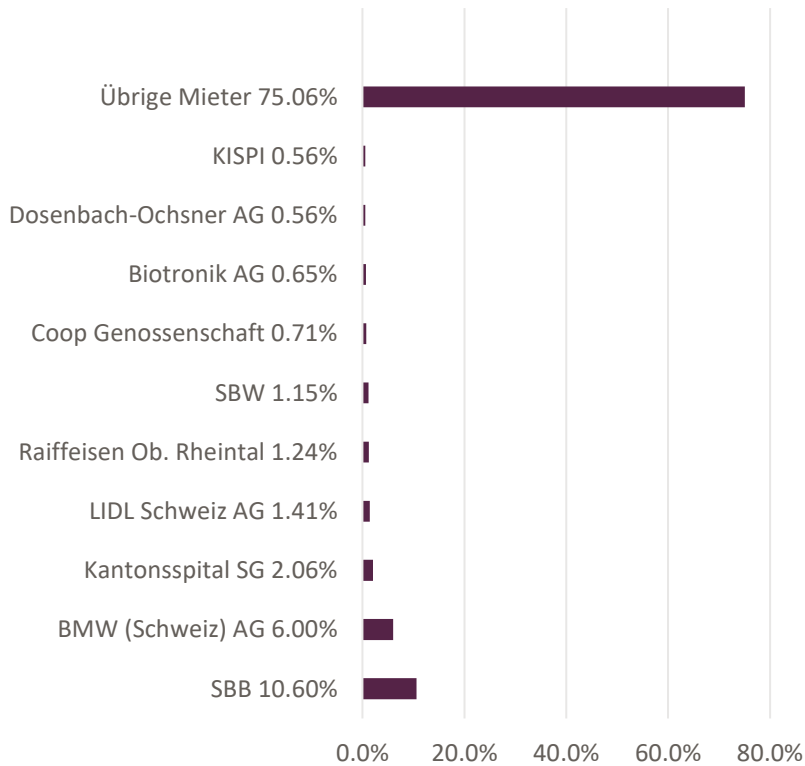
■ Wohnliegenschaften
■ Wohn-/Geschäftliegenschaften
■ Geschäftliegenschaften
■ Projekte



Immobilienportfolio

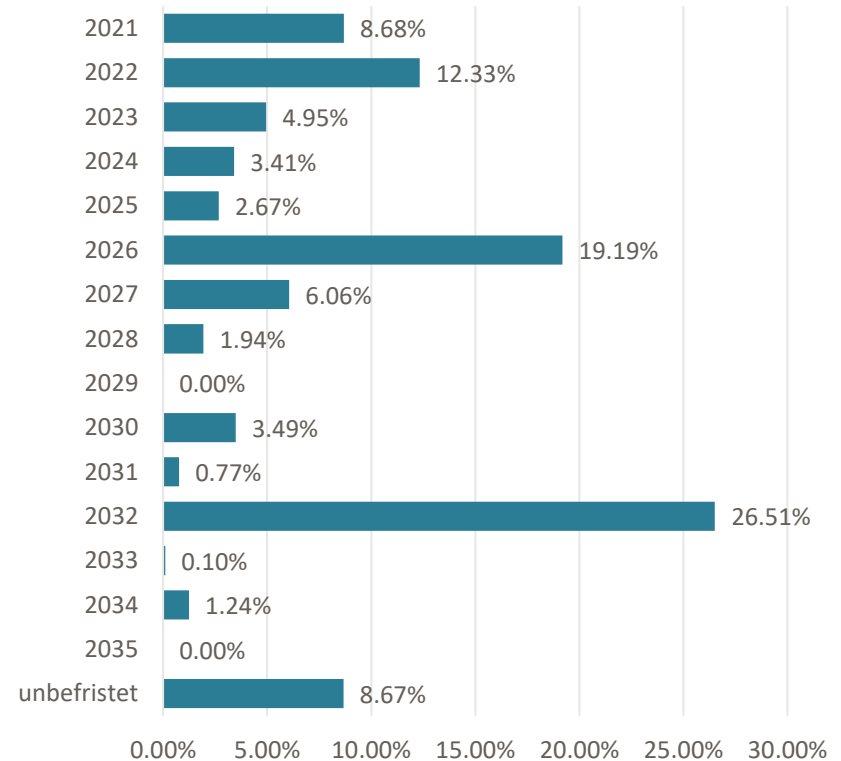
Diversifizierte Mieterstruktur / Verhältnisse

Mieterstruktur



■ Mieterstruktur per 31. Dezember 2020

Übersicht Fälligkeit der Geschäftsmietverträge*



*In % der Soll-Mietzinsen aller Geschäftsmietverträge (per 31. Dezember 2020)

Umnutzungs- und Neubauprojekte

Neubauprojekt Wohnliegenschaft, Badenerstrasse 701, Zürich-Altstetten



Marktwert 2020	CHF 41.4 Mio. per 31. Dez. 2020
Grundstücksfläche	1'596 m ²
Projektbeschreibung	57 neue attraktive 1.5- bis 3.5-Zimmerwohnungen im ruhigen Kronenpark. Ersatzneubau mit insgesamt rund 3'500 m ² Wohnfläche. Sehr gute Lage im Zentrum Zürich-Altstetten mit optimaler ÖV-Erschliessung
Bezugsbereit	Herbst 2021
Soll-Mietzins ertrag	Rund CHF 1.5 Mio. erwartet



Verbleibendes Investitionsvolumen rund CHF 5 – 6 Mio.

Umnutzungs- und Neubauprojekte

Neubauprojekt Wohn-/Geschäftsliegenschaft, Rorschacherstr. 133, 135, 137, St. Gallen



Marktwert 2020 CHF 3.4 Mio. per 31. Dez. 2020

Grundstücksfläche 1'640 m²

Projektbeschreibung Gekauft wurden drei «alte» Liegenschaften in St. Gallen. Diese strategische Akquisition ermöglicht, die Baulücke zwischen zwei anderen Anlageobjekten (Wohn-/Geschäftsliegenschaft Rorschacherstr. 123, 125, 127 und Geschäftshaus Rorschacherstr. 139 / Helvetiastrasse 27 mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau zu schliessen. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungsflächen vorgesehen, die zwei bis vier Obergeschosse sind für Wohnflächen geplant.

Bezugsbereit voraussichtlich 2. Quartal 2023



Verbleibendes Investitionsvolumen rund CHF 14 – 15 Mio.

Umnutzungs- und Neubauprojekte

Neupositionierung Wohn-/Geschäftsliegenschaft, Voltastrasse 2, Luzern



Marktwert 2020	CHF 14.0 Mio. per 31. Dez. 2020
Grundstücksfläche	374 m ²
Projektbeschreibung	<p>Ehemals 40 möblierte Wohnungen. Neue Mieterzielgruppe definiert; Sanierungskonzept im März 2020 umgesetzt. Vermietung im 2020 aufgrund von COVID-19 eher schleppend.</p> <p>Aktuell Gespräche mit zwei möglichen Betreibern, die alle 43 möblierten Einheiten langfristig betreiben würden.</p>
Bezugsbereit	sofort
Soll-Mietzins ertrag	CHF 0.6 Mio.



Investitionen Centre Loewenberg

Investitionsverpflichtungen Wohn-/Geschäftsliegenschaft, Centre Loewenberg, Murten



Marktwert 2020 CHF 36.3 Mio. per 31. Dez. 2020

Grundstücksfläche 117'957 m²

Liegenschaft Centre Loewenberg ist ein Ausbildungs- und Schulungszentrum der SBB. Betrieb und Vermietung der Schulungsräume, wie auch des Gastrobetriebs liegen in der Verantwortung der SBB.
Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 192 Zimmern und 2 Abwartswohnungen. Wohnflächen 3'949 m², Büro- und Ausbildungsflächen 12'956 m².

Soll-Mietzinsertrag CHF 2.8 Mio.



Investitionsverpflichtungen per 31.12.2020 CHF 24.0 Mio.



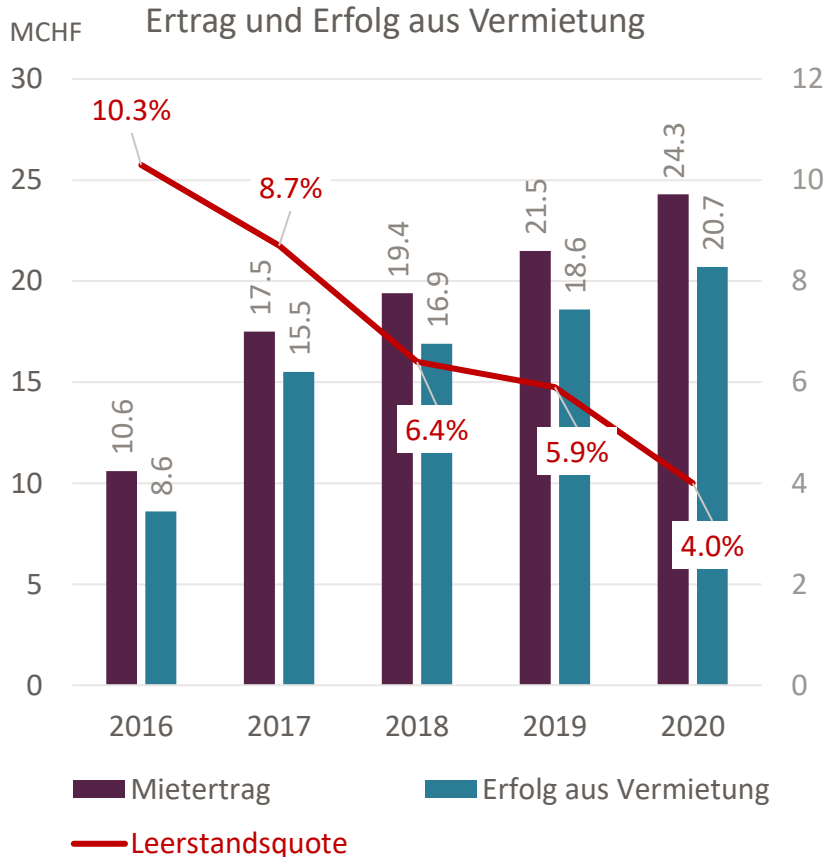
Finanzdetails Geschäftsjahr 2020



Erfolgsrechnung

in CHF	2020	2019	Δ 2020 / 2019
Mietertrag	24'278'134	21'458'621	+13%
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	149'217	0	n/a
Total Betriebsertrag	24'427'351	21'458'621	+14%
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-3'559'243	-2'883'896	+23%
Personalaufwand	-821'251	-605'408	+36%
Beratungsaufwand	-951'659	-927'232	+3%
Verwaltungsaufwand	-2'994'061	-2'894'511	+3%
Total Betriebsaufwand	-8'326'213	-7'311'047	+14%
Erfolg aus Neubewertung	8'322'604	6'591'246	+26%
Abschreibungen Goodwill, Auflösung Badwill	-1'550'862	-189'585	n/a
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	22'872'880	20'549'234	+11%
Finanzergebnis netto	-2'503'905	-2'483'641	+1%
Ertragssteuern	-2'527'538	-3'759'581	-33%
Gewinn	17'841'437	14'306'013	+25%
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	11'080'986	9'022'876	+23%

Erfolg aus Vermietung; Leerstandsquote



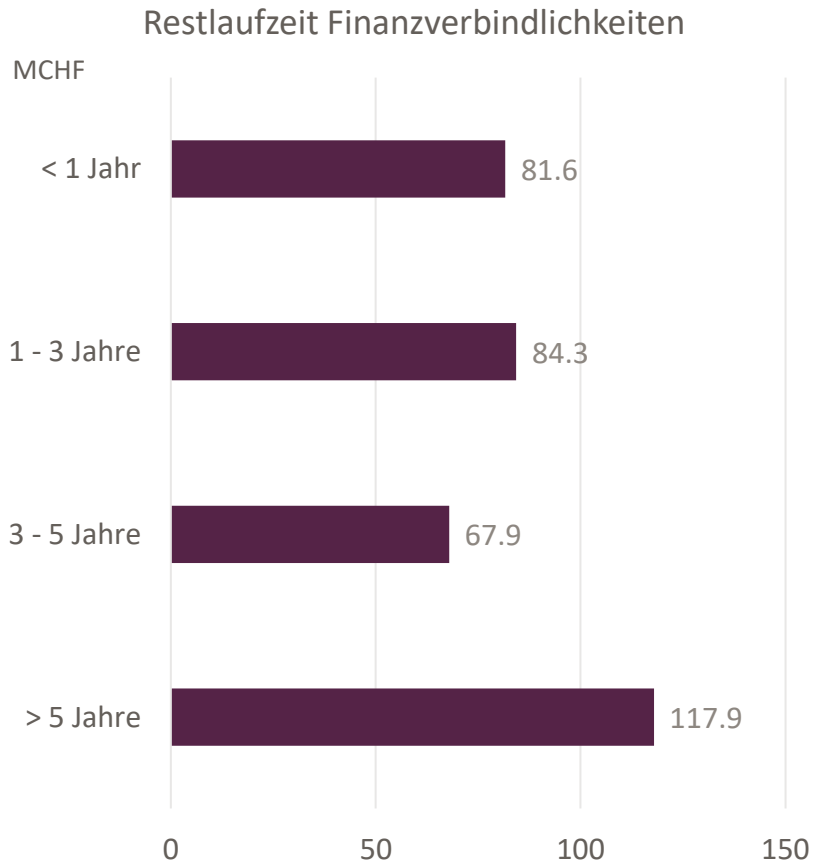
- Erfolg aus Vermietung lag mit CHF 20.7 Mio. rund 12% über dem Vorjahreswert
- Mietzinsreduktionen im Zusammenhang mit COVID-19 beliefen sich auf CHF 0.4 Mio. (1.4% der Soll-Mietzinsenerträge)
- Direkter Aufwand für Renditeliegenschaften lag bei CHF 3.6 Mio. bzw. 14.7% des Mietertrags
- Leerstandsquote von 4.0%
- Rückgang der Leerstandsquote vor allem auf erfolgreiche Wiedervermietungen bei diversen Liegenschaften zurückzuführen
- Bruttorendite 4.5%; Nettorendite 3.7%
- Leicht sinkender Trend bei Renditen mehrheitlich aufgrund der Portfolioaufwertungen

Bilanz

in CHF	31.12.2020	in %	31.12.2019	in %
Flüssige Mittel	15'050'183		23'465'451	
Anderes Umlaufvermögen	5'222'909		3'518'406	
Total Umlaufvermögen	20'273'092	3.0%	26'983'857	4.6%
Renditeliegenschaften	586'542'000		469'158'000	
Projekte	58'846'300		84'887'100	
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	1'004'631		1'122'125	
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	0		2'174'536	
Anlagevermögen	646'392'931	97.0%	557'341'761	95.4%
TOTAL AKTIVEN	666'666'023	100.0%	584'325'618	100.0%
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	81'612'000		74'481'000	
Anderes kurzfristiges Fremdkapital	7'887'847		6'787'625	
Kurzfristiges Fremdkapital	89'499'847	13.4%	81'268'625	13.9%
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	270'184'250		230'937'500	
Anderes langfristiges Fremdkapital	15'065'946		12'941'783	
Langfristiges Fremdkapital	285'250'196	42.8%	243'879'283	41.7%
Eigenkapital	291'915'980	43.8%	259'177'710	44.4%
TOTAL PASSIVEN	666'666'023	100.0%	584'325'618	100.0%



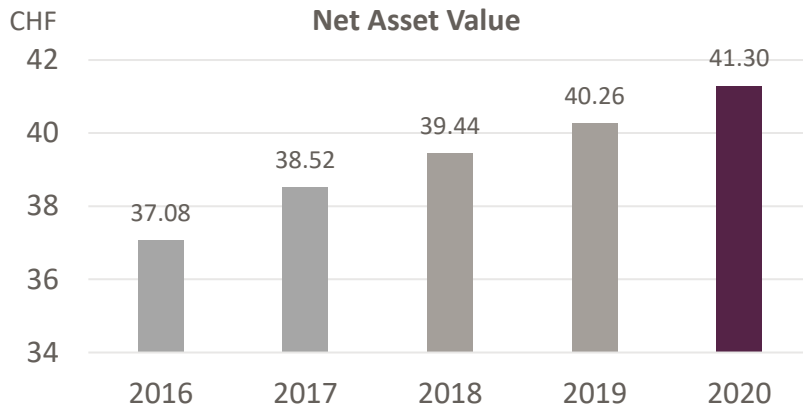
Hypothekarverbindlichkeiten



- Hypothekarverbindlichkeiten bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) und gut diversifiziert
- Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten 0.8% im GJ 2020
- Duration der Finanzverbindlichkeiten 3.7 Jahre per 31. Dezember 2020

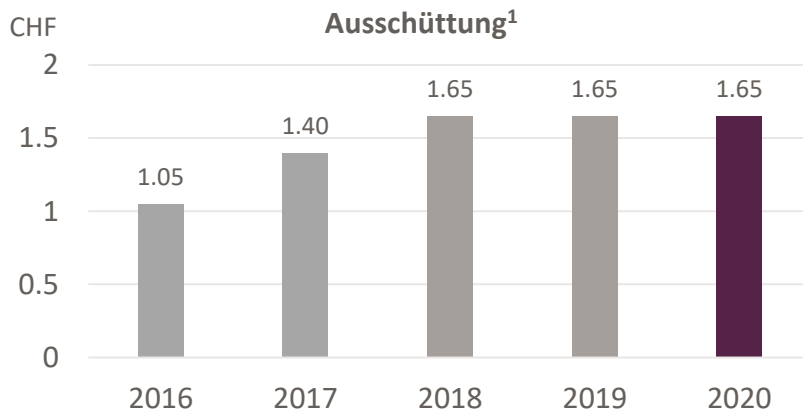


Entwicklung Net Asset Value und Ausschüttung



- Kontinuierliche Erhöhung des NAV
- Ausschüttungsrendite 3.8% (bezogen auf Schlusskurs Namenaktie per 31. Dezember 2020)

- Ausschüttung in Form von Nennwertreduktionen, für Privatanleger steuerfrei



- Novavest Real Estate AG ist bestrebt, den operativen Gewinn kontinuierlich an die Aktionäre auszuschütten – unabhängig von der Portfoliobewertung

- Zielausschüttungsquote 80-90%

¹ Ausschüttung bzw. Nennwertrückzahlung im darauf folgenden Geschäftsjahr (für 2020 Antrag an GV 2021)

Ausblick



Ausblick 2021

Markt

- Auswirkungen COVID-19 Pandemie auf globale und CH Wirtschaft weiterhin unklar
- Angelaufene Impfmöglichkeiten stimmen zuversichtlich, dass sich Situation im Verlauf von 2021 verbessern wird
- Weiterhin tiefes Zinsniveau erwartet; Immobilieninvestitionen bleiben attraktiv

Immobilienportfolio

- Langfristige Wachstumsstrategie mit Fokus auf Wohnliegenschaften bleibt bestehen
- Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte in Zürich, St. Gallen und Luzern werden weiter vorangetrieben
- Jeweils positive Effekte aus diesen Projekten auf die Wohnnutzungsquote erwartet
- Bei Gelegenheiten mit ansprechenden Renditen weiterer Ausbau des Portfolios durch Akquisitionen geplant

Investor Relations Informationen

- **Kontaktperson**

Peter Mettler, CEO

Telefon +41 (0)44 276 40 40

info@novavest.ch

- **Website**

www.novavest.ch

- **Termine**

24. März 2021

Ordentliche Generalversammlung 2021

12. August 2021

Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2021

- **Jahresbericht 2020**

Auf www.novavest.ch Link Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen



Wichtiger Rechtshinweis

Diese Präsentation wird Ihnen ausschliesslich zu Informationszwecken über Novavest Real Estate AG zur Verfügung gestellt. Sie dient ausschliesslich als allgemeine Zusammenfassung der Dienstleistungen und der Produkte der Novavest Real Estate AG und soll keinerlei Werbung und/oder Beratung jeglicher Art darstellen und/oder als Angebot oder Aufforderung zu Investitionen angesehen werden.

Novavest Real Estate AG übernimmt keinerlei Gewährleistung und/oder Garantien für den Inhalt der Präsentation, einschliesslich von Inhalten Dritter. Die Informationen in dieser Präsentation können sich jederzeit ändern und Novavest Real Estate AG ist nicht verpflichtet, über solche Änderungen zu informieren. Novavest Real Estate AG übernimmt keinerlei Verantwortung und/oder Haftung für direkte oder indirekte Folgeschäden, einschliesslich entgangener Gewinne, Kosten, Forderungen oder Aufwendungen, etc., die sich aus dem Inhalt der vorliegenden Präsentation ergeben. Die Beschreibungen in dieser Präsentation stellen keine Garantie dafür dar, dass bestimmte Dienstleistungen und/oder bestimmte Produkte verfügbar sind.

Der Inhalt der Präsentation bietet keinerlei Gewähr dafür, dass mit Dienstleistungen und/oder Produkten bestimmte Ergebnisse erzielt werden können. Bevor sich der Leser dieser Präsentation für Dienstleistungen und/oder Produkte der Novavest Real Estate AG entscheidet, sollte er sich mit eigenen, unabhängigen Beratern in Verbindung setzen um die damit verbundenen Risiken und Konsequenzen objektiv prüfen und beurteilen zu können.

Diese Präsentation wurde ohne Berücksichtigung der spezifischen Anlageziele, der finanziellen Situation und der Bedürfnisse von bestimmten Personen erstellt. Novavest Real Estate AG äussert sich nicht zu rechtlichen, buchhalterischen, regulatorischen oder steuerrechtlichen Fragen.

Es gilt ausschliesslich schweizerisches Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Zürich.

Novavest Real Estate AG

Feldeggstrasse 26

8008 Zürich

+41 44 276 40 40

www.novavest.ch



