

Conference Call Präsentation | Zürich, 22. Februar 2022



Novavest Real Estate AG

Jahresergebnis 2021 - Conference Call für Investoren, Analysten und Medien

Highlights im Geschäftsjahr 2021

Wachstum von +15% im Immobilien-Portfolio auf CHF 741.3 Mio.

Portfolio mit **63% Wohnnutzung** und **starken, langfristigen Gewerbemietern**

Fertigstellung **Badenerstr. 701** in Zürich und **Centre Loewenberg** in Murten

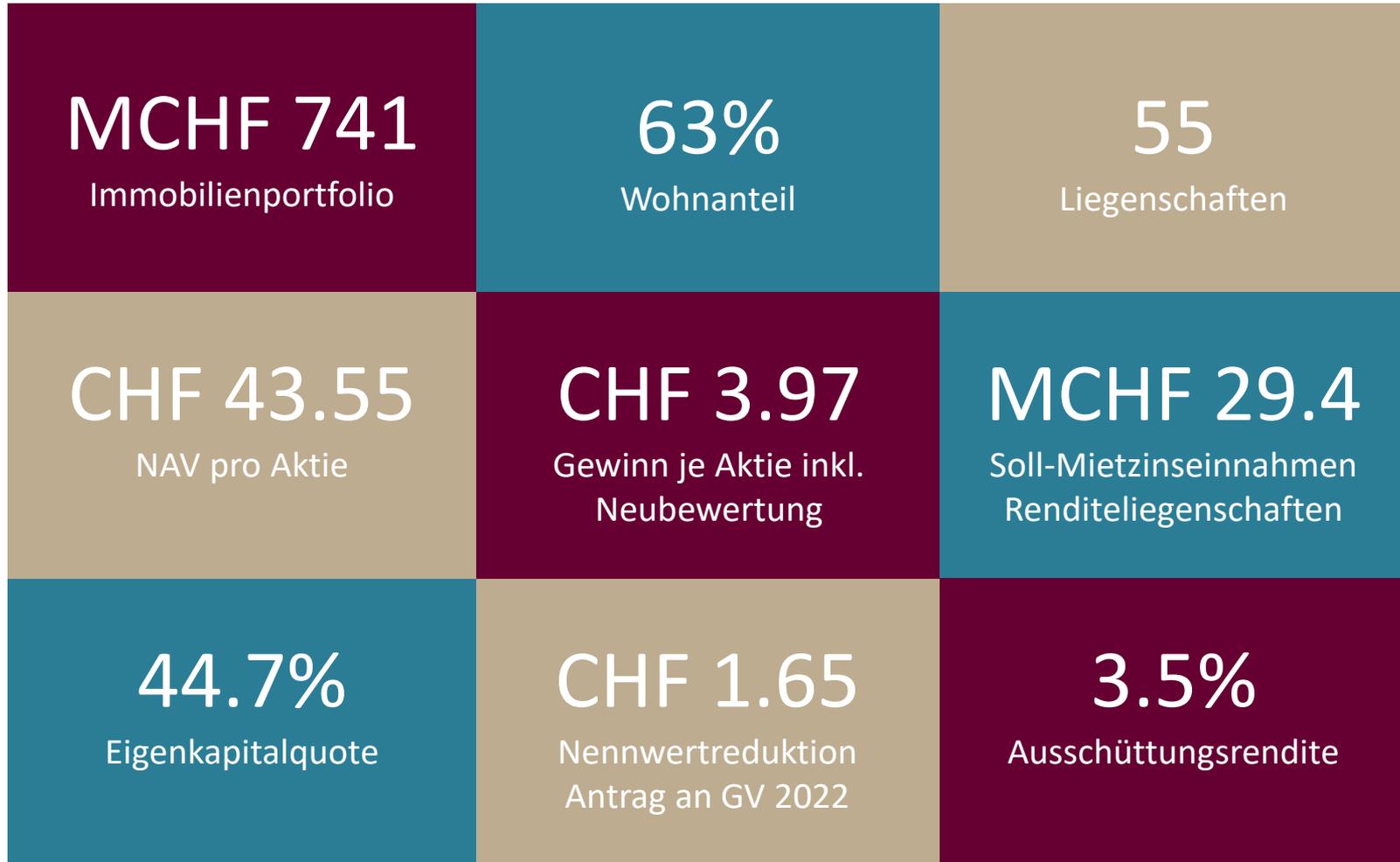
Antrag an GV 2022 zur **Barausschüttung CHF 1.65** durch Nennwertreduktion

Weitere Stärkung Verwaltungsrat / Corporate Governance – Antrag an GV 2022 zur Wahl von Floriana Scarlato; Gründung Audit Committee per 1. April 2022 geplant

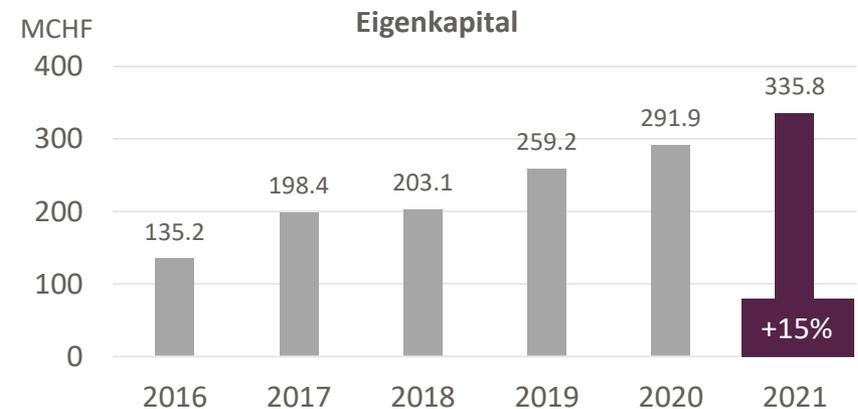
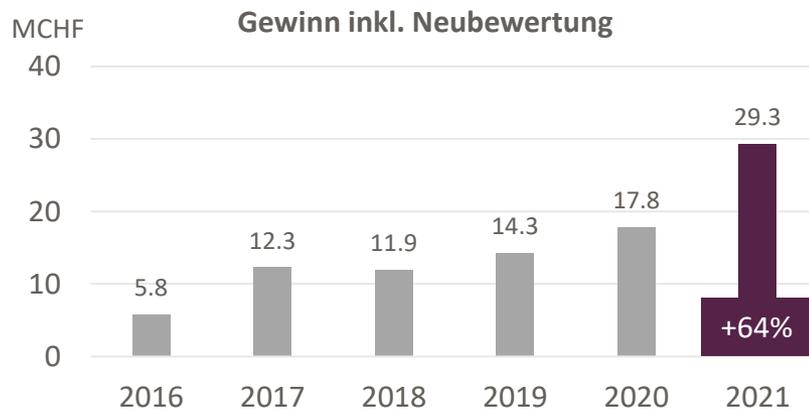
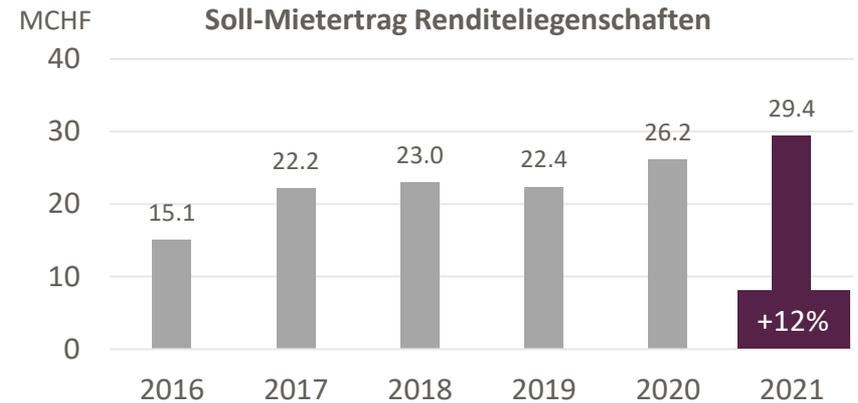
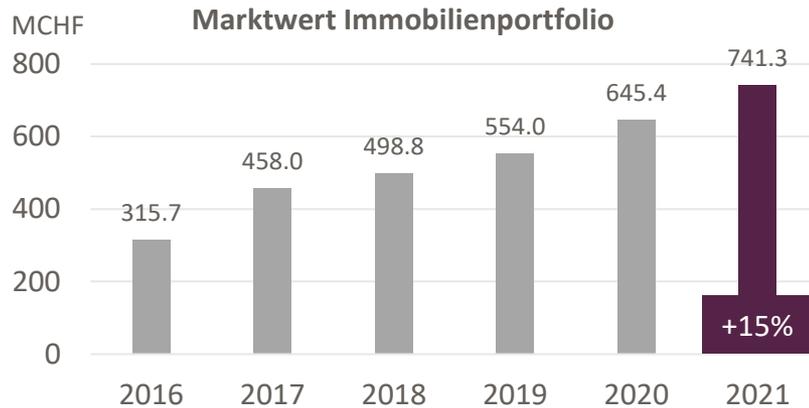


Novavest Real Estate AG

Kennzahlen per 31. Dezember 2021

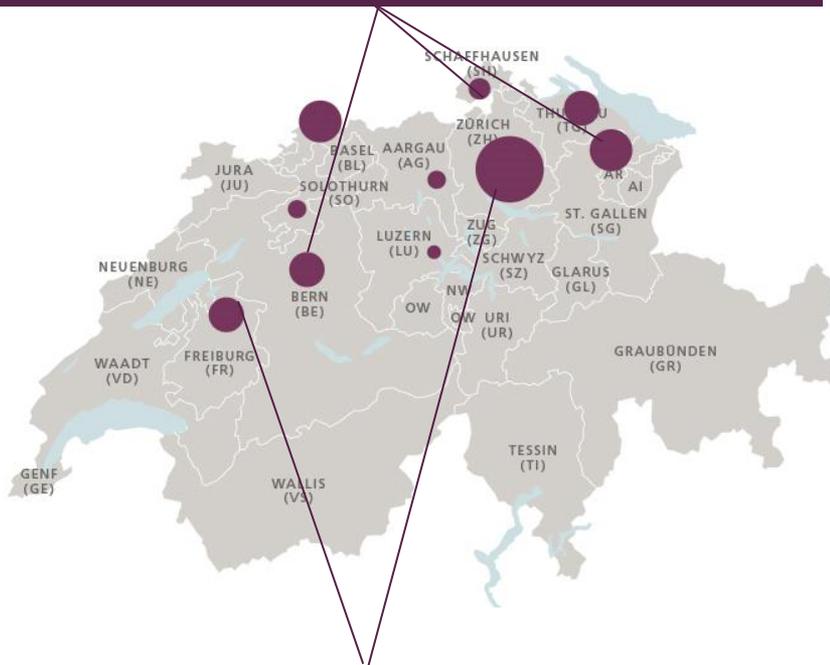


Solides Wachstum



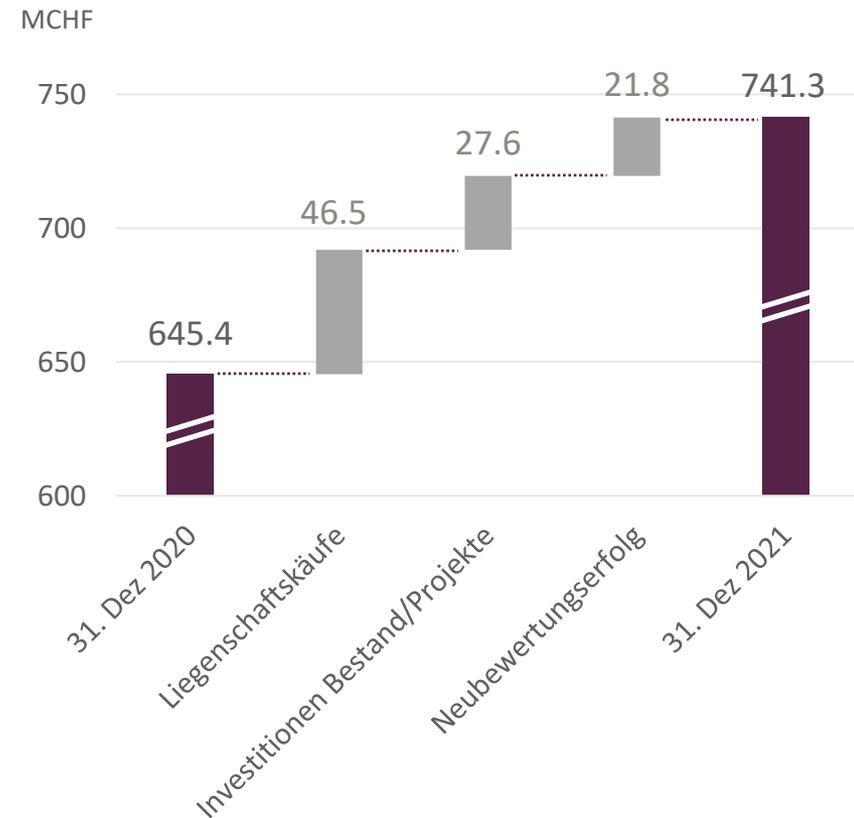
Portfolioveränderungen im Geschäftsjahr 2021

Akquisitionen 4 Liegenschaften in Moosseedorf, Ostermundigen, Schaffhausen und St. Gallen



Investitionen in Bestandesliegenschaften und Projekte (v.a. Centre Loewenberg; Zürich)

Portfolio Wertveränderungen



Immobilienportfolio

Ausgewogener und stabiler Nutzungsmix

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften
CHF 29.4 Mio.

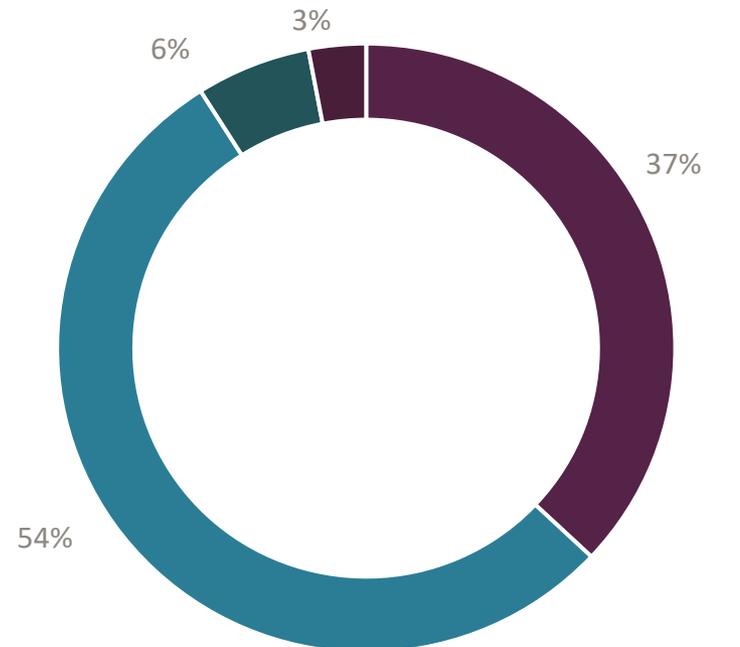
Nach Nutzung



■ Wohnen ■ Geschäft, Gewerbe

Gesamtportfolio Marktwert
CHF 741.3 Mio.

Nach Anlagekategorien



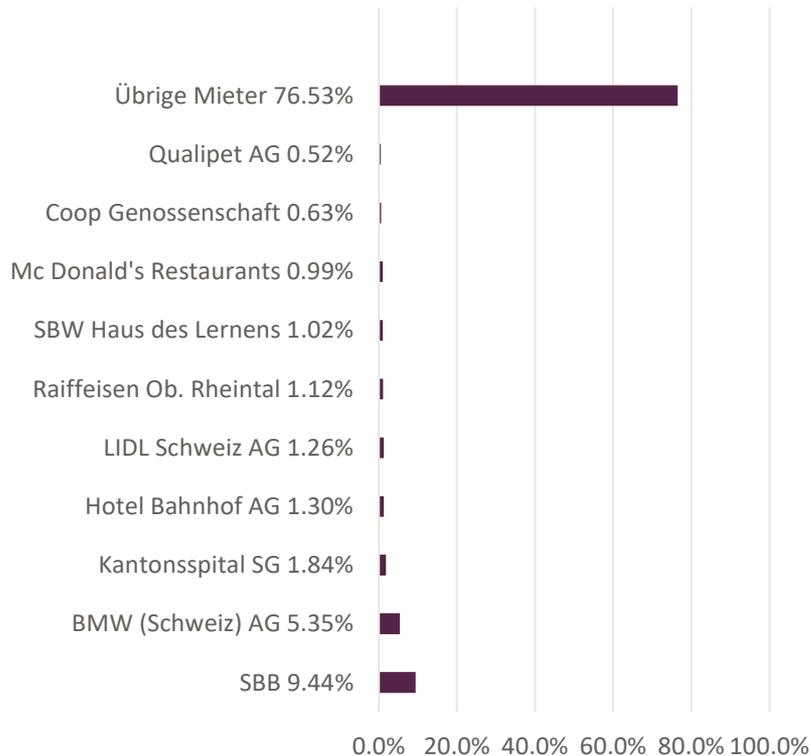
■ Wohnen ■ Wohnen/Geschäft ■ Geschäft ■ Projekte



Immobilienportfolio

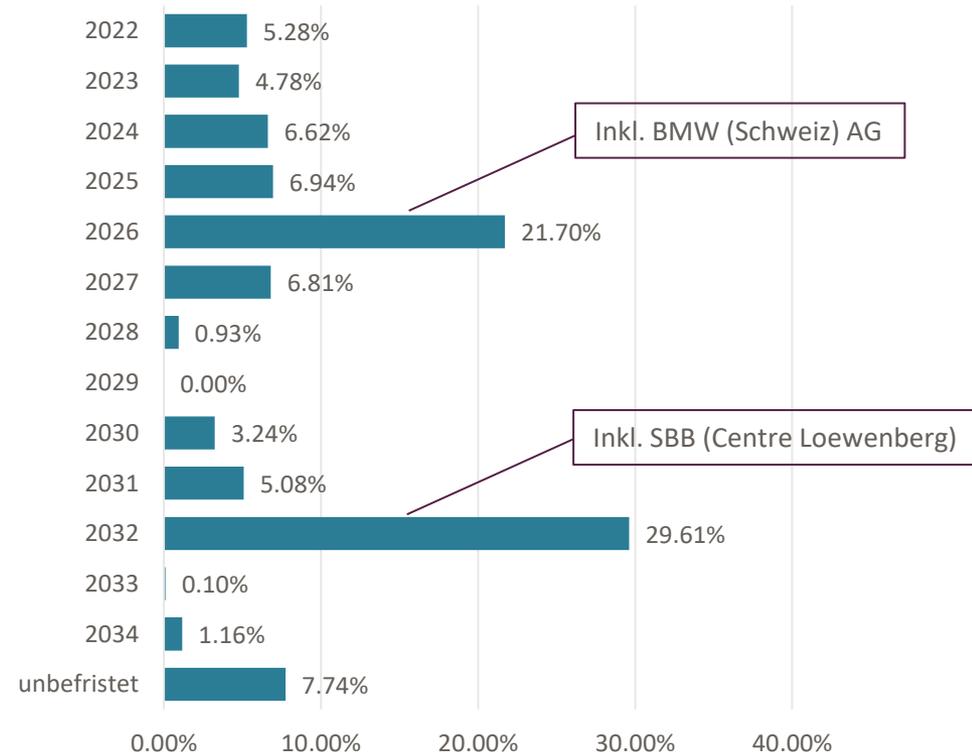
Diversifizierte Mieterstruktur / Verhältnisse

Mieterstruktur



■ Mieterstruktur per 31. Dezember 2021

Übersicht Fälligkeit der Geschäftsmietverträge*



*In % der Soll-Mietzinsen aller Geschäftsmietverträge (per 31. Dezember 2021)

Centre Loewenberg – Nachhaltig modernisiert

«98% der Beton- und Metallteile wiederverwendet»



- ✓ **Umfassende Sanierung / Modernisierung unter Berücksichtigung Denkmalschutz**
 - ✓ **Beton- / Metallteile** Gebäudestruktur **wiederverwendet. Tragestrukturen Fassaden saniert und wieder eingesetzt**
 - ✓ Zukünftiger **Energieverbrauch** des Centre Loewenberg wird **um rund 600'000 kWh reduziert**
 - ✓ **Photovoltaikanlage deckt gesamten Kühlbedarf** ab; überschüssige Energie geht ins öffentliche Energienetz
- Bewertung per 31.12.2021: CHF 57.2 Mio.; CHF 2.8 Mio. Soll-Mietzinseinnahmen

Zürich, Badenerstr. 701 – Urban Living

«Ersatz einer Geschäftsliegenschaft aus den 60-er Jahren»



- ✓ **Umnutzungsprojekt** einer ehemaligen Geschäftsliegenschaft aus den 1960-er Jahren **vollendet**
- ✓ **57 neue, attraktive Mietwohnungen** in pulsierendem Kreis 9 Zürich Altstetten sind entstanden
- ✓ **1 ½- bis 3 ½-Zimmerwohnungen vollvermietet** mit guter Mieterdurchmischung
- ✓ Wärmeversorgung mittels **Erdsonden und Wärmepumpe**. Im Sommer Freecooling der Wohnungen über die Erdsonden. Kontrollierte Wohnungslüftungen.
- ✓ **2 Elektroladestationen** in Tiefgarage. Vorrüstung für weitere Ladestationen getätigt.

→ Bewertung per 31.12.2021: CHF 56.6 Mio.; CHF 1.6 Mio. Soll-Mietzinseinnahmen

St. Gallen, Rorschacherstr. 133, 135, 137

«Neubau mit Appartements und Dienstleistungsflächen»



Abriss von 3 Einzelliegenschaften aus 1909- bzw. 1920-er Jahren



Verbleibendes Investitionsvolumen rund CHF 14 – 15 Mio.

- ✓ 3 einzelnstehende Häuser werden abgerissen. Danach entstehende Baulücke wird mit **drei- bis fünfgeschossigem Neubau** geschlossen
- ✓ Neubau grenzt **direkt an zwei andere Anlageobjekte** der Novavest Real Estate AG
- ✓ Im Neubau sind **Appartements und Dienstleistungsflächen** vorgesehen
- ✓ Wärmeversorgung durch **Fernwärme der St. Galler Stadtwerke** (Kerichtheizkraftwerk der Stadt) geplant. **E-Mobility** Ausbaustufe «Power to garage» vorgesehen.

→ Bewertung per 31.12.2021: CHF 3.2 Mio. (Bewertung der «alten» Liegenschaften inkl. Grundstücke)

Nachhaltigkeits-Reporting

«Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Datenerfassung im 2022»

SDG	Beschreibung der UN	Themen, die für Novavest wesentlich sind
	SDG 8 Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.	<ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsmodell mit nachhaltiger Wachstumsstrategie • Nachhaltige Profitabilität • Verantwortungsvolle Geschäftsführung • Compliance und Risikomanagement
	SDG 9 Industrie, Innovation & Infrastruktur Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksames und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.	<ul style="list-style-type: none"> • Innovative Raumkonzepte • Nutzung neuer Technologien und Unterstützung von Innovationen • Digitale Kommunikation • Moderne Mobilitätskonzepte
	SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinde Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.	<ul style="list-style-type: none"> • Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung • Gute Lagen mit optimalen Verkehrsverbindungen • Lebensräume mit Qualität • Inklusive und generationengerechte Wohn- und Arbeitsräume
	SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen	<ul style="list-style-type: none"> • Effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen • Abfallvermeidung und Recycling • Risikomanagement • Nachhaltige Beschaffung von Produkten, Vergabe von Dienstleistungen
	SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.	<ul style="list-style-type: none"> • CO₂ Emissionen minimieren • Energieeffizienz steigern; Wasserverbrauch reduzieren • Verwendung lokale Materialien und Baustoffe • Umsetzung Klimaschutzmassnahmen, Absicherung gegen Klimarisiken
	SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen.	<ul style="list-style-type: none"> • Partnerschaftliche Mietverhältnisse • Enge Kooperationen mit Geschäftspartnern, um erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sicherzustellen • Schulung und Sensibilisierung von Dienstleistern und Partnern



- ✓ Nachhaltigkeitsstrategie, Stakeholder, Wesentlichkeitsmatrix festgelegt
- ✓ 6 Nachhaltigkeitsziele mit Sustainable Development Goals der UN im Fokus
- ✓ Strategische Ausrichtung und Referenzprojekte im **ersten Nachhaltigkeitsbericht 2021** erwähnt
- ✓ **Portfolio per 31. Dezember 2021** massgebend für Datenerfassung der Liegenschaften
 - Im **2022** weitere / restliche **Erfassung der Verbrauchsdaten** der einzelnen Liegenschaften
 - Ebenfalls im Verlauf von 2022 **Definition konkreter Umwelt-Ziele** inklusive **CO₂-Absenkungspfad**
 - Nachhaltigkeits-Reporting jeweils im Rahmen des Geschäftsberichts vorgesehen

Finanzdetails Geschäftsjahr 2021

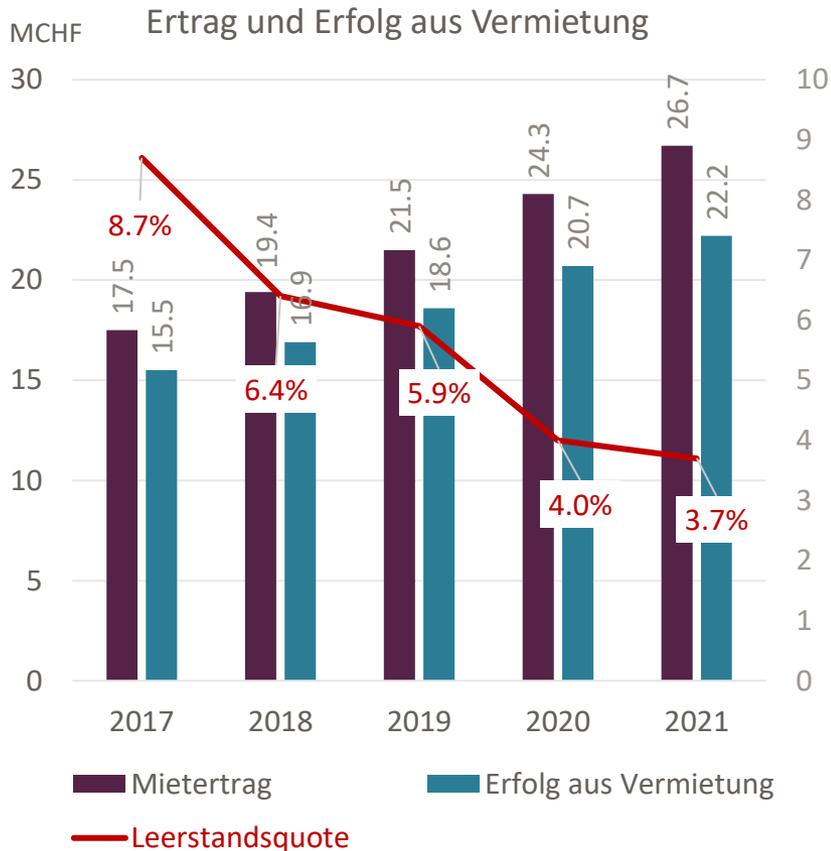


Erfolgsrechnung

in CHF	2021	2020	Δ 2021 / 2020
Mietertrag	26'731'294	24'278'134	+10%
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	149'217	n/a
Total Betriebsertrag	26'731'294	24'427'351	+9%
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-4'521'587	-3'559'243	+27%
Personalaufwand	-767'561	-821'251	-7%
Beratungsaufwand	-893'448	-951'659	-6%
Verwaltungsaufwand	-3'175'066	-2'994'061	+6%
Total Betriebsaufwand	-9'357'662	-8'326'213	+12%
Erfolg aus Neubewertung	21'769'340	8'322'604	+162%
Abschreibungen Goodwill, Auflösung Badwill	0	-1'550'862	n/a
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	39'142'971	22'872'880	+71%
Finanzergebnis netto	-2'614'535	-2'503'905	+4%
Ertragssteuern	-7'222'116	-2'527'538	+186%
Gewinn	29'306'322	17'841'437	+64%
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	11'721'049	11'080'986	+6%



Erfolg aus Vermietung; Leerstandsquote

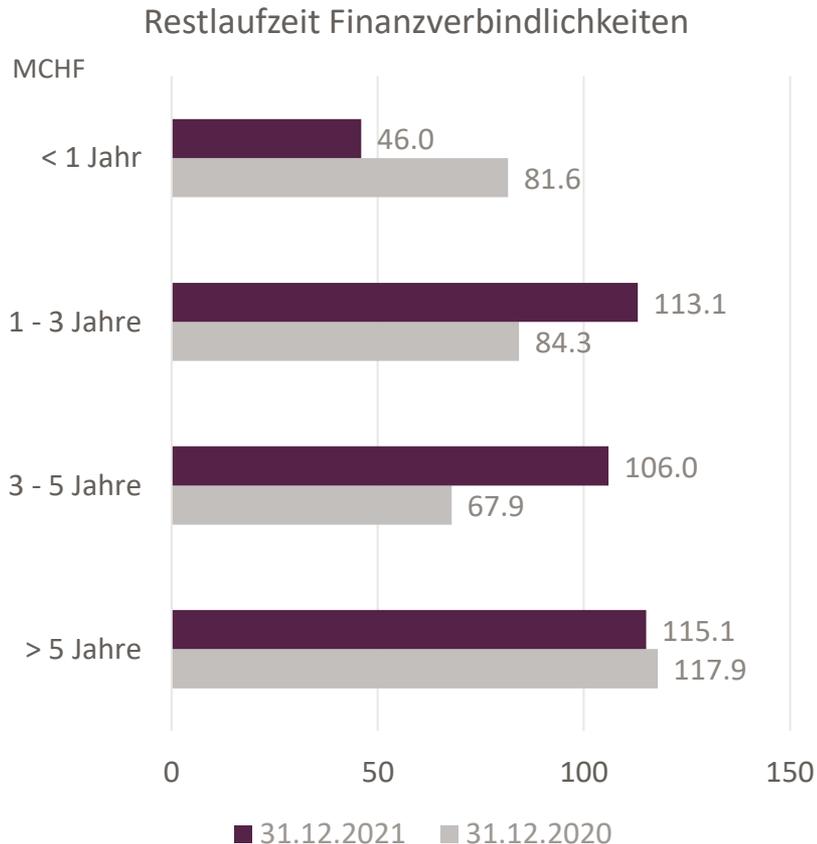


- Erfolg aus Vermietung mit CHF 22.2 Mio. rund 7% über dem Vorjahreswert
- Mietzinsreduktionen im Zusammenhang mit COVID-19 unwesentlich (CHF 0.3 Mio. bzw. 1% der Soll-Mietzinsenerträge)
- Direkter Aufwand für Renditeliegenschaften bei CHF 4.5 Mio. bzw. 16.9% des Mietertrags
- Leerstandsquote von 3.7%
- Rückgang der Leerstandsquote vor allem auf erfolgreiche Wiedervermietungen bei diversen Liegenschaften und Umklassierung der Liegenschaft Badenerstr. 701, Zürich von Projekten in Renditeliegenschaften zurückzuführen
- Bruttorendite 4.1%; Nettorendite 3.3%
- Sinkender Trend bei Renditen mehrheitlich aufgrund der Portfolioaufwertungen

Bilanz

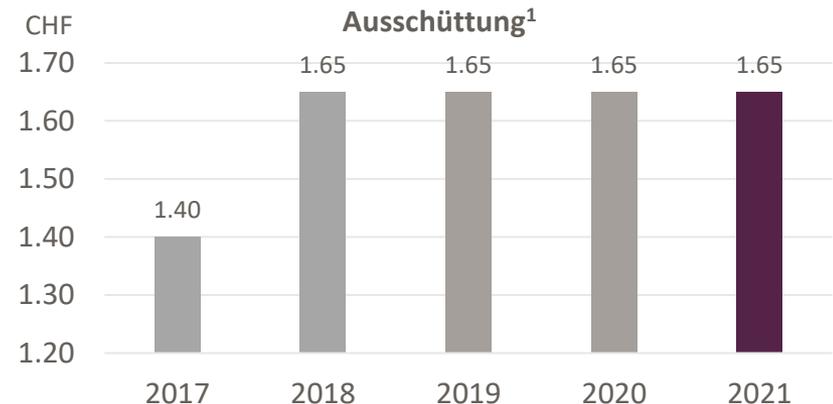
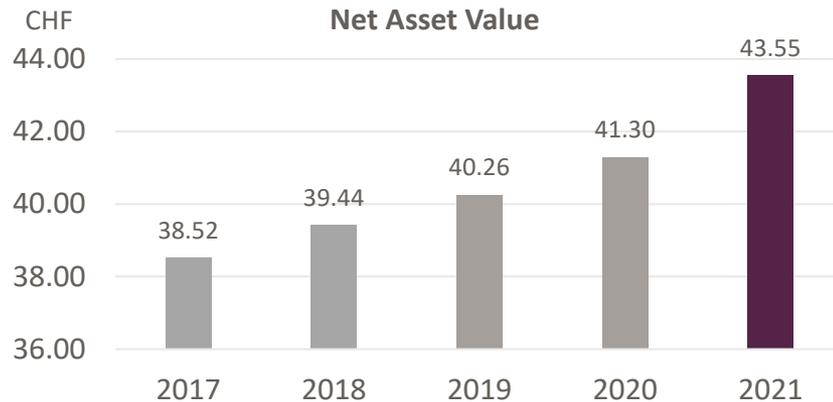
in CHF	31.12.2021	in %	31.12.2020	in %
Flüssige Mittel	3'044'029		15'050'183	
Anderes Umlaufvermögen	5'925'185		5'222'909	
Total Umlaufvermögen	8'969'214	1.2%	20'273'092	3.0%
Renditeliegenschaften	719'790'000		586'542'000	
Projekte	21'489'300		58'846'300	
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	896'663		1'004'631	
Anlagevermögen	742'175'963	98.8%	646'392'931	97.0%
TOTAL AKTIVEN	751'145'177	100.0%	666'666'023	100.0%
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	45'956'000		81'612'000	
Anderes kurzfristiges Fremdkapital	12'777'880		7'887'847	
Kurzfristiges Fremdkapital	58'733'880	7.8%	89'499'847	13.4%
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	334'221'250		270'184'250	
Anderes langfristiges Fremdkapital	22'392'026		15'065'946	
Langfristiges Fremdkapital	356'613'276	47.5%	285'250'196	42.8%
Eigenkapital	335'798'021	44.7%	291'915'980	43.8%
TOTAL PASSIVEN	751'145'177	100.0%	666'666'023	100.0%

Hypothekarverbindlichkeiten



- Hypothekarverbindlichkeiten ganz leicht verlängert
- Hypothekarverbindlichkeiten bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) und gut diversifiziert
- Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten 0.8% im GJ 2021; unverändert gegenüber Vorjahr
- Duration der Finanzverbindlichkeiten bei 3.7 Jahre per 31. Dezember 2021; unverändert gegenüber Vorjahr

Entwicklung Net Asset Value und Ausschüttung



- Kontinuierliche Erhöhung des NAV
- Ausschüttungsrendite 3.5%
(bezogen auf Schlusskurs Namenaktie per 31. Dezember 2021)
- Ausschüttung in Form von Nennwertreduktionen, für Privatanleger steuerfrei
- Novavest Real Estate AG ist bestrebt, einen Grossteil des operativen Gewinns an die Aktionäre auszuschütten – unabhängig von der Portfoliobewertung
- Langfristige Zielausschüttungsquote liegt bei 80-90%

¹ Ausschüttung bzw. Nennwertrückzahlung im darauf folgenden Geschäftsjahr (für 2021 Antrag an GV 2022)

Ausblick



Ausblick 2022

Markt

- Weiterhin tiefes Zinsniveau erwartet; Immobilieninvestitionen bleiben attraktiv
- Relativ herausfordernd, Liegenschaften zu guten Renditen zu erwerben

Immobilienportfolio Novavest Real Estate AG

- Robustes Geschäftsmodell mit Wohnnutzungsanteil von >60%
- Stabile Grossmieter mit hoher Bonität bei Geschäftsmietverträgen
- Baubeginn beim Projekt in St. Gallen
- Erfassen der Verbrauchsdaten der Liegenschaften und Berechnung Absenkungspfad sowie strategische Schritte betreffend Nachhaltigkeit (Zertifizierungen, etc.)
- Für die nächsten 12 Monate organisches Wachstum mit Portfoliooptimierungen vorgesehen
- Möglichkeiten für allfällige Akquisitions-Opportunitäten können wahrgenommen werden

Investor Relations Informationen

- **Kontaktperson**

Peter Mettler, CEO

Telefon +41 (0)44 276 40 40

info@novavest.ch

- **Website**

www.novavest.ch

- **Termine**

23. März 2022

11. August 2022

Ordentliche Generalversammlung 2022

Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2022

- **Jahresbericht 2021**

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



