

Conference Call Präsentation | 22. Februar 2023



Bild: St. Gallen SG, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27

Novavest Real Estate AG

Jahresergebnis 2022 – Conference Call für Investoren, Analysten, Medien

Novavest Real Estate AG

Kennzahlen per 31. Dezember 2022

Portfoliowert
Renditeliegenschaften

811.8 Mio. CHF

Der Portfoliowert stieg aufgrund von Zukäufen, Neubewertungsgewinnen und Baufortschritten im Vergleich zu Ende 2021 um 10% auf CHF 811.8 Mio. (VJ CHF 741.3 Mio.)

Liegenschaften

55 Objekte

Im Berichtsjahr 2022 wurden die zwei Liegenschaften «Grossmatt 44, 46a» in Kappel SO sowie «Chriesbaumstrasse 2» in Volketswil ZH erworben. Es wurden keine Liegenschaften veräussert.

Net Asset Value je Aktie

44.80 in CHF

Der Net Asset Value je Aktie stieg um CHF 1.25 auf CHF 44.80 (VJ CHF 43.55). Dies berücksichtigt den Gewinnbeitrag im 2022 und die Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 im Juni 2022.

Soll-Mietertrag p.a.

32.1 Mio. CHF

Die Soll-Mieterträge der Renditeliegenschaften erhöhten sich um 9% auf CHF 32.1 Mio. (VJ CHF 29.4 Mio.). Die Erhöhung erfolgte hauptsächlich aufgrund des Erwerbs der zwei Liegenschaften sowie der Fertigstellung der Liegenschaft «Voltastrasse 2» in Luzern.

Wohnquote im Portfolio

61%

Der hohe Wohnanteil von 61% der Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften (VJ 63%) widerspiegelt die auf Sicherheit bedachte Anlagestrategie der Novavest Real Estate AG.

Eigenkapitalquote

42.0%

Die Bilanz ist mit einer Eigenkapitalquote von 42.0% (VJ 44.7%) sehr solide finanziert.

Die wichtigsten Ereignisse im Überblick

Geschäftsjahr 2022



PORTFOLIO

- **Breit diversifiziertes Portfolio** verteilt auf 53 Renditeliegenschaften und 2 Projekte in 11 Kantonen
- **Hoher Wohnanteil** (61%) und **langfristige Gewerbemieter** mit hoher Bonität
- Attraktive **Ausschüttung** pro Anteil von **CHF 1.25** als Antrag an Generalversammlung
- **Nettorendite** von 3.2% für Renditeliegenschaften



FINANZEN

- Rund **CHF 60 Mio.** in Portfolio investiert
- **Eigenkapitalrendite von 6.8%** inkl. Neubewertungen per 31.12.2022
- **Ausschüttungsrendite von 3.1%** bezogen auf Schlusskurs per 31.12.2022
- Durchschnittlicher **Zinssatz Finanzverbindlichkeiten von 0.9%** mit durchschnittlicher **Restlaufzeit von 2.6 Jahren**



TRANSAKTIONEN

- Fokus auf **organisches Wachstum** und **selektive Akquisitionen** entlang der Strategie
- Neu akquirierte Liegenschaften in **Kappel und Volketswil** ergänzen bestehendes Portfolio optimal
- Verkaufsvertrag W/G Liegenschaft in Bülach (Eigentumsübertragung 01.03.2023) zur **Portfoliooptimierung**



ESG THEMEN

- **Bauliche Massnahmen** in verschiedenen Liegenschaften
- **Governance gestärkt** – Zuwahl Floriana Scarlato in Verwaltungsrat; Audit Committee
- Weiterentwicklung **Nachhaltigkeitsstrategie** in Anlehnung an die UN Sustainable Development Goals (SDG) und Ausbau **Nachhaltigkeitsreporting** auf **GRI-Standard**

Portfolioveränderungen 2022

KAUF H1 2022



Volketswil ZH, Chriesbaumstrasse 2

Nutzung	Kommerziell
Erwerb	Q2 2022
Baujahr / Renov.	1990 / 2016
Marktwert 31.12.22	CHF 32.2 Mio.
Bruttorendite	5.0%
Leerstand	0.9%

KAUF H2 2022



Kappel SO, Grossmatt 44, 46a

Nutzung	Wohnen
Erwerb	Q4 2022
Baujahr	2009
Marktwert 31.12.22	CHF 12.0 Mio.
Bruttorendite	4.0%
Leerstand	0.8%

PROJEKTFORTSCHRITT 2022



St. Gallen SG, Rorschacherstrasse 135

Nutzung	Projekt
Erwerb	2018
Baujahre	2022 - 2024
Marktwert 31.12.22	CHF 6.6 Mio.
Bruttorendite	n/a
Leerstand	n/a

VERKAUF 2022 *



Bülach ZH, Schlosserstrasse 4

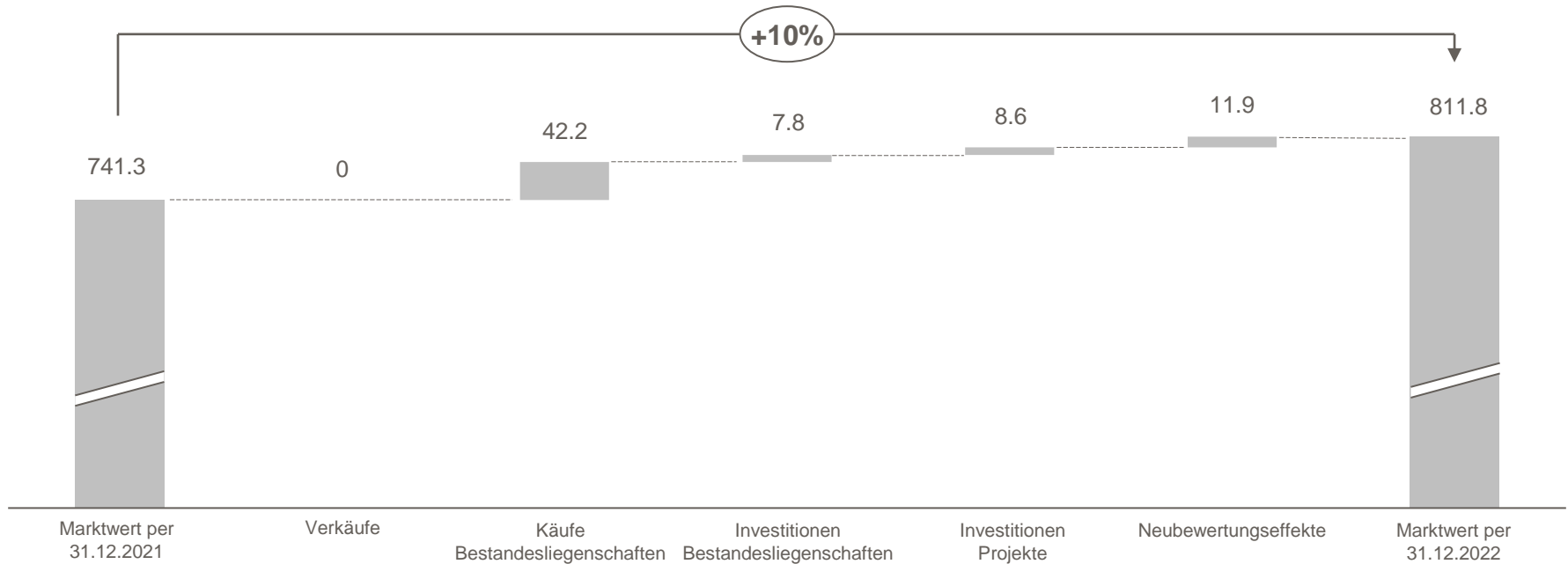
Nutzung	Gemischt
Erwerb	2011
Baujahr / Renov.	1991 / 2009
Marktwert 31.12.22	CHF 15.3 Mio.
Bruttorendite	7.1%
Leerstand	19.7%

Aktives Portfoliomanagement zur Erhöhung der Qualität des Immobilienportfolios

* Verkaufsvertrag im Dezember 2022 unterzeichnet. Eigentumsübertragung am 01.03.2023. Per 31.12.2022 unter «Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaft» im Umlaufvermögen bilanziert.

Veränderung Marktwert Liegenschaftenportfolio per 31. Dezember 2022

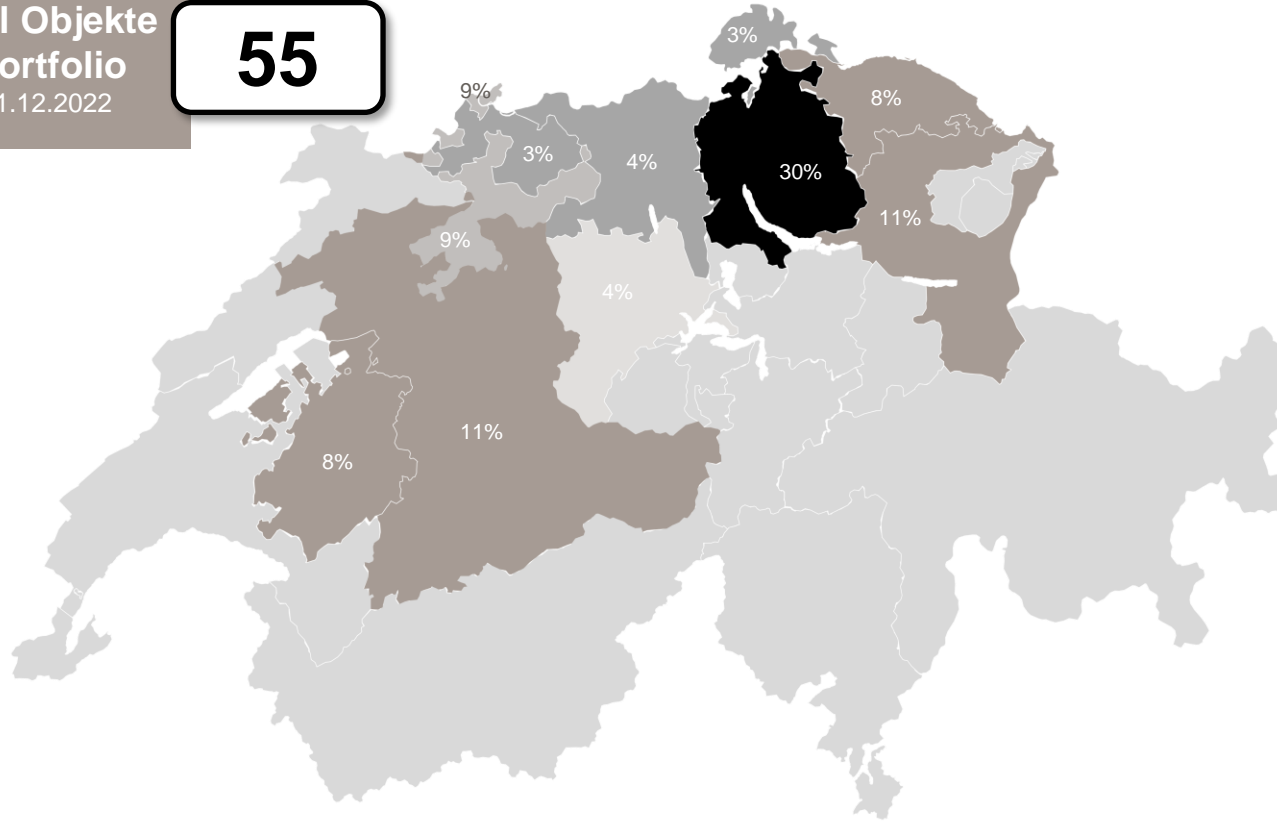
in MCHF



Geografische Verteilung der Liegenschaften und Projekte per 31. Dezember 2022 nach Marktwerten

Anzahl Objekte
im Portfolio
per 31.12.2022

55



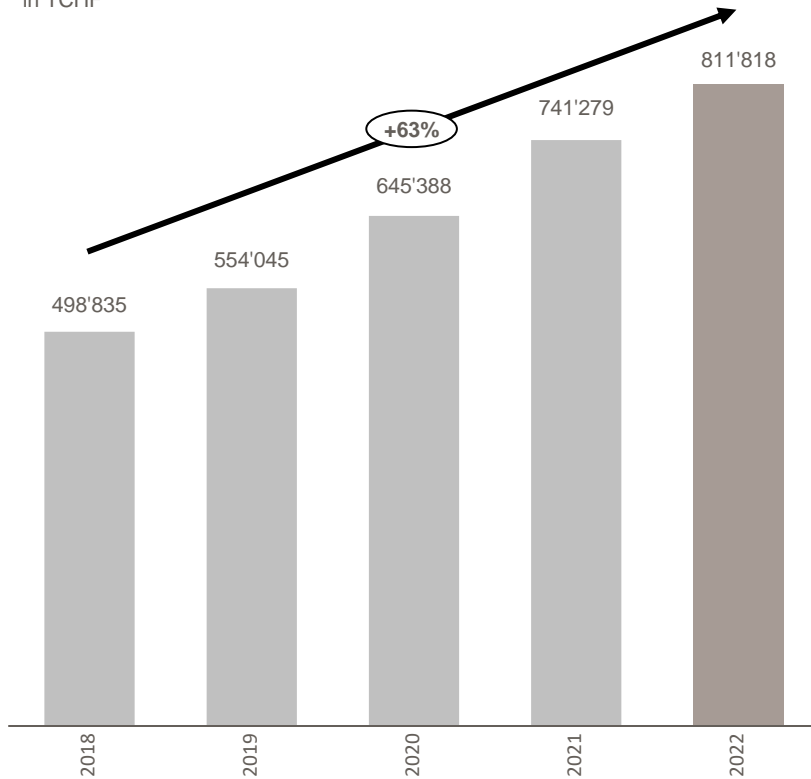
ZH	30%
SG	11%
BE	11%
BS	9%
SO	9%
TG	8%
FR	8%
AG	4%
LU	4%
SH	3%
BL	3%

Strategischer Fokus auf Immobilieninvestitionen, überwiegend mit Wohnnutzung, im Einzugsbereich der Zentren Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau sowie auf deren Achsen.

Portfoliokennzahlen (in TCHF) per 31. Dezember 2022

MARKTWERT LIEGENSCHAFTEN

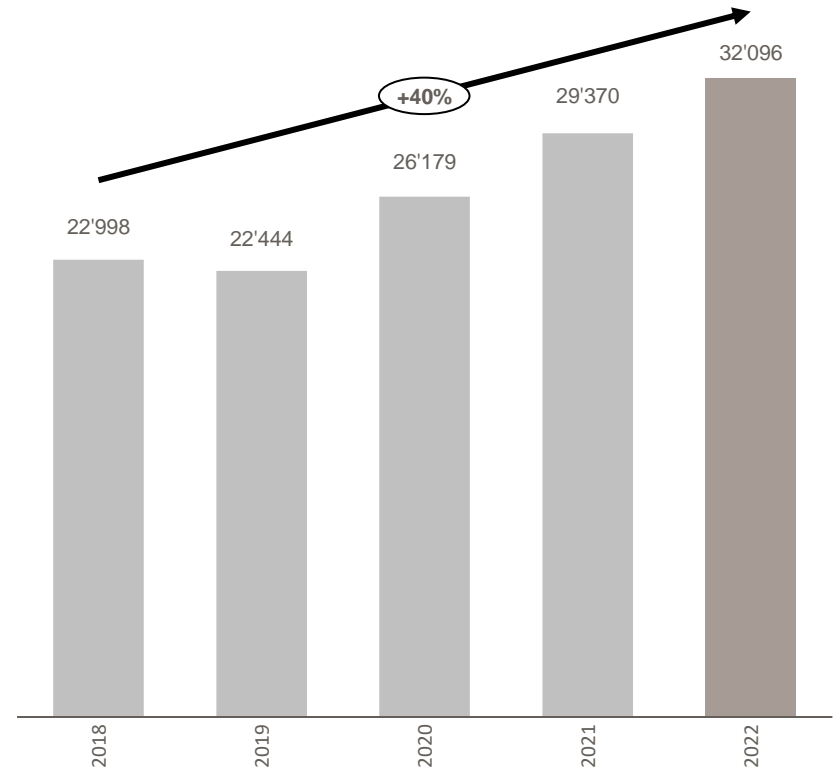
in TCHF



Kontinuierliches Wachstum des Volumens
(Marktwerte Renditeliegenschaften + Projekte)

SOLL-MIETERTRAG

in TCHF

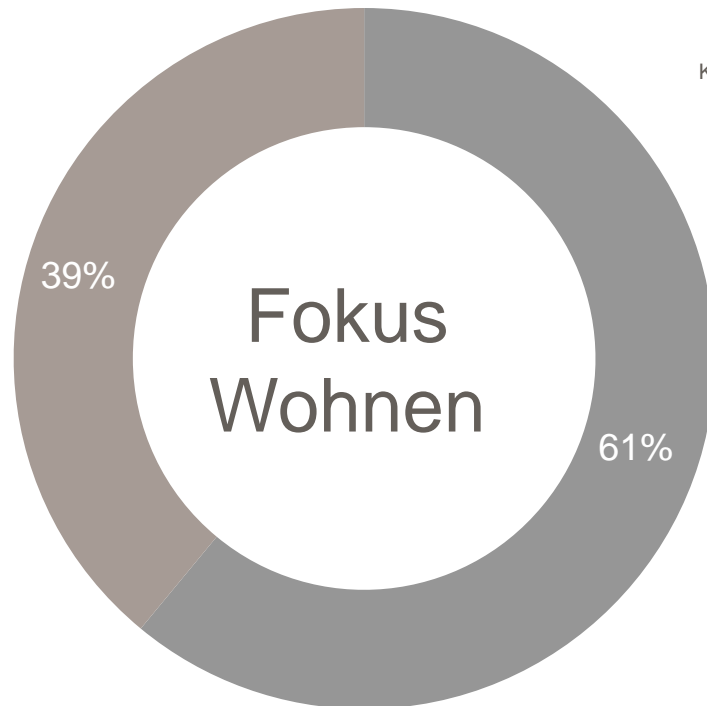


Kontinuierliches Wachstum der Soll-Mieterträge
(Soll-Mieterträge der Renditeliegenschaften)

Nutzungsarten Renditeliegenschaften | 10 grösste Mieter per 31. Dezember 2022

SOLL-MIETZINSEINNAHMEN NACH NUTZUNGSART

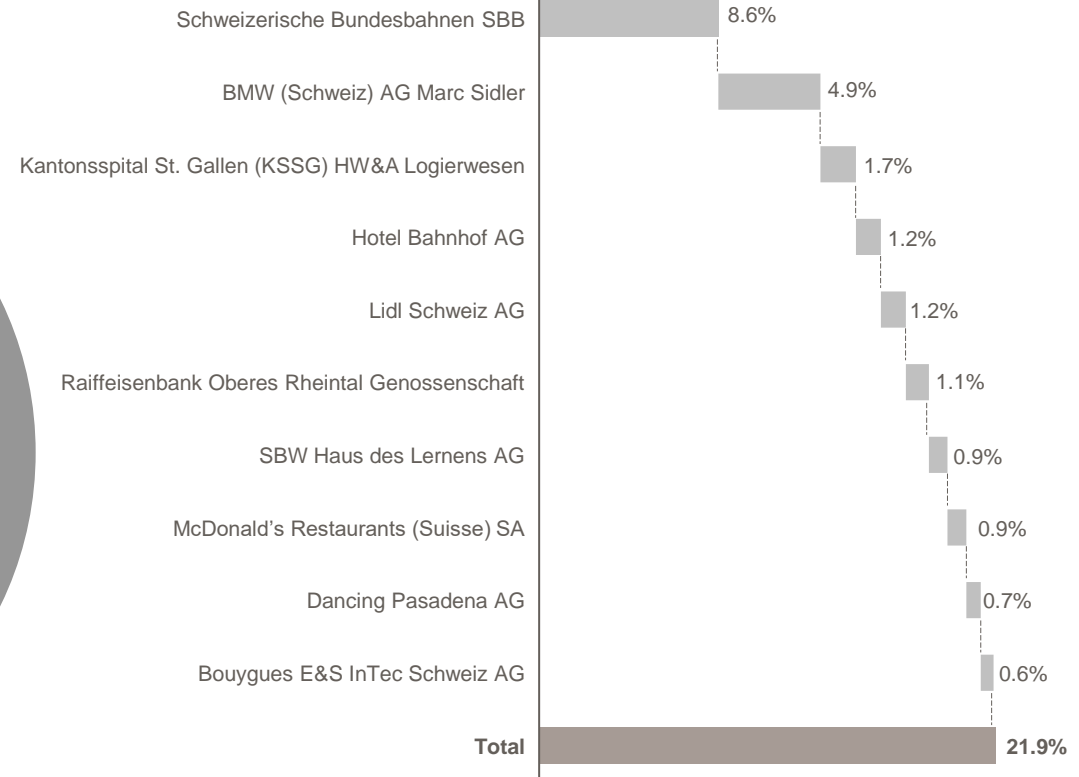
- Wohnen
- Geschäft, Gewerbe



Nutzungsmix mit strategischem Fokus auf Wohnen

Anmerkung: Grafik in % der Soll-Mieterträge Renditeliegenschaften

10 GRÖSSTE MIETER

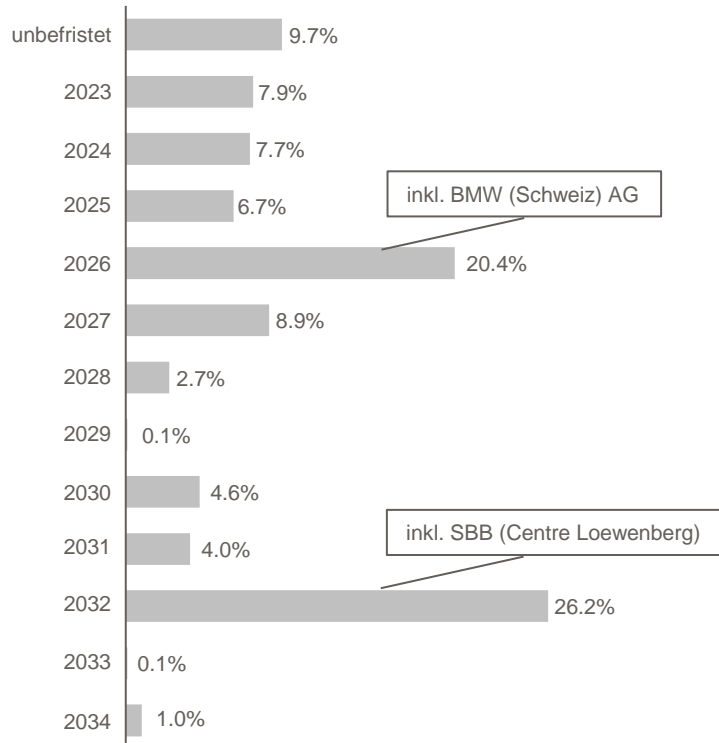


Solide und langfristige Grossmieter mit hoher Bonität

Anmerkung: Grafik in % der Soll-Mieterträge Renditeliegenschaften

Fälligkeiten | Leerstandsquote

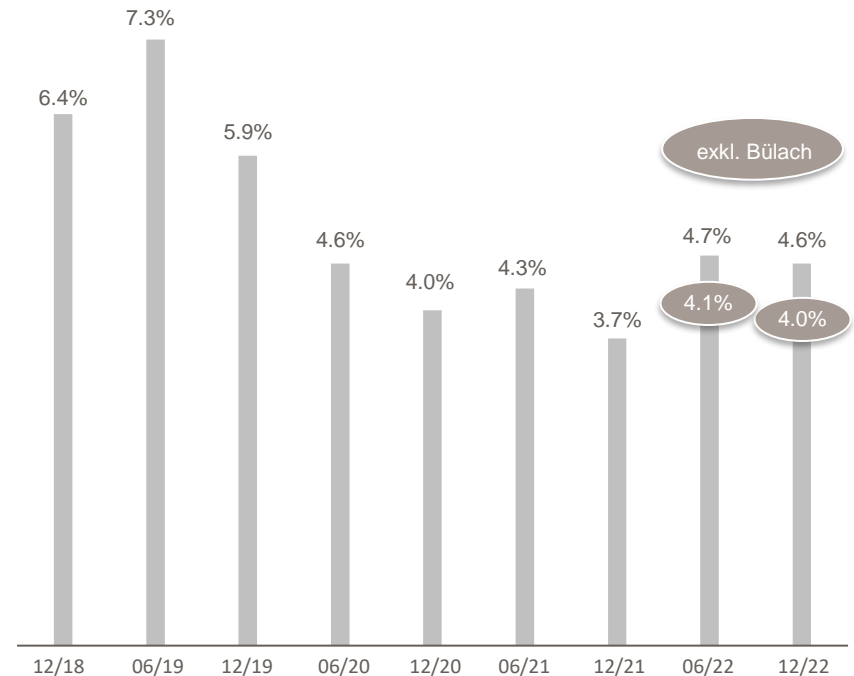
FÄLLIGKEITEN GESCHÄFTSMIETVERTRÄGE



70% des Immobilienportfolios sind unbefristete Mietverträge (Wohnen + unbefristete Geschäftsmietverträge)

Anmerkung: Grafik in % der Soll-Mieterträge der Geschäftsmietverträge

LEERSTANDSQUOTE OHNE UMBAUPROJEKTE



Leerstandsquote exkl. Liegenschaft in Bülach bei 4.1% (Juni) und 4.0% (Dezember) 2022

Nachhaltigkeit – Reporting erweitert

UMWELTKENNZAHLEN PORTFOLIO

Umweltkennzahlen ^{2,3}	Einheiten	2021	2020
Anzahl Liegenschaften		50	46
Energiebezugsfläche (EBF) ⁴	m ²	116 486	111 323
Abdeckungsgrad	%	83	66
Gesamtenergieverbrauch	MWh	15 062	14 024
Stromverbrauch ⁵	MWh	3 987	3 787
Davon aus erneuerbaren Quellen	MWh	1 794	1 704
Wärme	MWh	11 075	10 237
Heizöl	MWh	5 004	4 437
Erdgas	MWh	3 268	3 498
Fernwärme	MWh	1 929	1 926
Wärmepumpe	MWh	874	376
Energieintensität (Scope 1+2)	kWh/m ² EBF	100.4	97.2
Energieintensität (Scope 1+2 zzgl. Mieterstrom)	kWh/m ² EBF	129.3	126.0
Treibhausgasemissionen insgesamt			
Scope 1	tCO ₂ e	2 139	2 019
Brennstoffe	tCO ₂ e	2 139	2 019
Scope 2	tCO ₂ e	446	452
Elektrizität	tCO ₂ e	223	230
Fernwärme	tCO ₂ e	222	222
Emissionsintensität (Scope 1+2)	kgCO ₂ e/m ² EBF	22.3	22.3
Emissionsintensität (Scope 1+2 zzgl. Mieterstrom)	kgCO ₂ e/m ² EBF	26.7	26.6

REPORT NACH GRI-STANDARDS

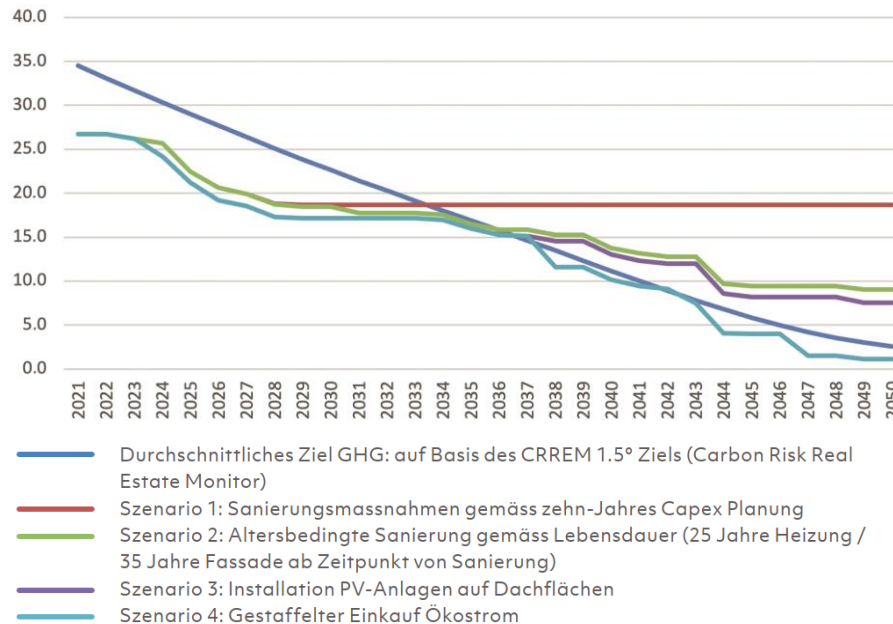
- Nachhaltigkeitsbericht 2022 nach den **GRI-Standards** erstellt
- Nachhaltigkeitsbericht erscheint jeweils als Bestandteil des Jahresberichts. Umweltkennzahlen des Portfolios werden mit einem Timelag von einem Jahr ausgewiesen
- Basierend auf einer Verbrauchsdatenerfassung für die Jahre 2021 und 2020 wurden Werte zu CO₂-Emissionen und Energieintensitäten ermittelt und ausgewertet
- Unterzeichnung der **UN PRI** per Anfang 2023; damit Verpflichtung zu den sechs Grundsätzen der UN PRI
- Investitionen in zukunftssträchtige Standorte und bedürfnisgerechte, zukunftsfähige Lebensräume mit Qualität bleiben Schlüsselthemen
- Intensivierung des Stakeholder Managements und Engagements

Nachhaltigkeit – Ziel Reduktion Treibhausgasemissionen

ABSENKPFAD TREIBHAUSGASEMISSIONEN

Absenkpfade Treibhausgasemissionen bis 2050

In kgCO₂e/m²EBF/Jahr



REDUKTION CO₂ EMISSIONEN

- Basierend auf den Verbrauchswerten wurden vier Szenarien für den zukünftigen Absenkpfad zur Erreichung des 1.5° C Ziels abgeleitet
- In einem nächsten Schritt werden diese Basisszenarien nun mit den individuellen Liegenschaften sowie den Zukäufen überprüft und verfeinert
- Im 2023 wird Absenkpfad final definiert

Nachhaltigkeit – 3 Beispiele aus dem Portfolio

MODERNISIERUNG



Luzern LU, Voltastrasse 2

Im Rahmen des Projekts wurden die «Steghof»-Kleinwohnungen saniert. Mit der Neugestaltung wurde sowohl der Komfort für die Mieterinnen und Mieter erhöht, wie auch die Vermietbarkeit gesteigert.

Ausstattungen erneuert und modular aufgebaute Bäder, Küchen, Einrichtungselemente entworfen. Moderne, energiesparende LED-Leuchten eingesetzt.

NEUDÄMMUNG



St. Gallen SG, Rorschacherstrasse 139

Gesamtes Dachgeschoss gedämmt, um Raumkomfort und Energieeffizienz zu verbessern. Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung.

Beim nächsten Sanierungszyklus der Heizung kann das Gebäude an das Fernwärmenetz der Stadt St. Gallen angeschlossen werden.

WIEDERVERWERTUNG



Basel BS, Johanniterstrasse 5, 11

Sanierung und Aufstockung sind geplant. Zentrales Element der Sanierung ist es, soweit möglich, bestehende Apparaturen wieder zu verwenden und Oberflächen zu belassen.

Projekt im Bau | St. Gallen

ST. GALLEN SG, RORSCHACHERSTRASSE 135



Erwerbsdaten der drei ehemaligen Liegenschaften	10.2017; 04.2018; 05.2018
Total Grundstückfläche	1'640 m ²
Marktwert Projekt per 31.12.2022	CHF 6.6 Mio.

Gekauft wurden ehemals drei Liegenschaften in St. Gallen an der Rorschacherstrasse 133, 135, 137 – aus den Jahren 1909 / 1920. Strategische Akquisitionen, um nach Rückbau der älteren Liegenschaften die Baulücke zwischen zwei anderen Anlageobjekten «Wohn- / Geschäftshaus Rorschacherstrasse 123, 125, 127» und «Geschäftshaus Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27» mit einem Neubau zu schliessen.

Neue Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit diversen Gewerberäumlichkeiten im Erdgeschoss und in den Obergeschossen 69 Studios und Zimmer.

Anschluss der Neubauliegenschaft an das Fernwärmenetz der St. Galler Stadtwerke und Ausstattung mit Photovoltaik-Anlagen. E-Mobility Grundinstallationen Ausbaustufe «Power to garage» vorgesehen.

Geplante Gesamtnutzfläche von rund 2'150 m² an vermietbarer Fläche. Fertigstellung der Liegenschaft voraussichtlich Herbst 2024.

Finanzdetails | Ausblick



Bild: Münchwilen TG, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c

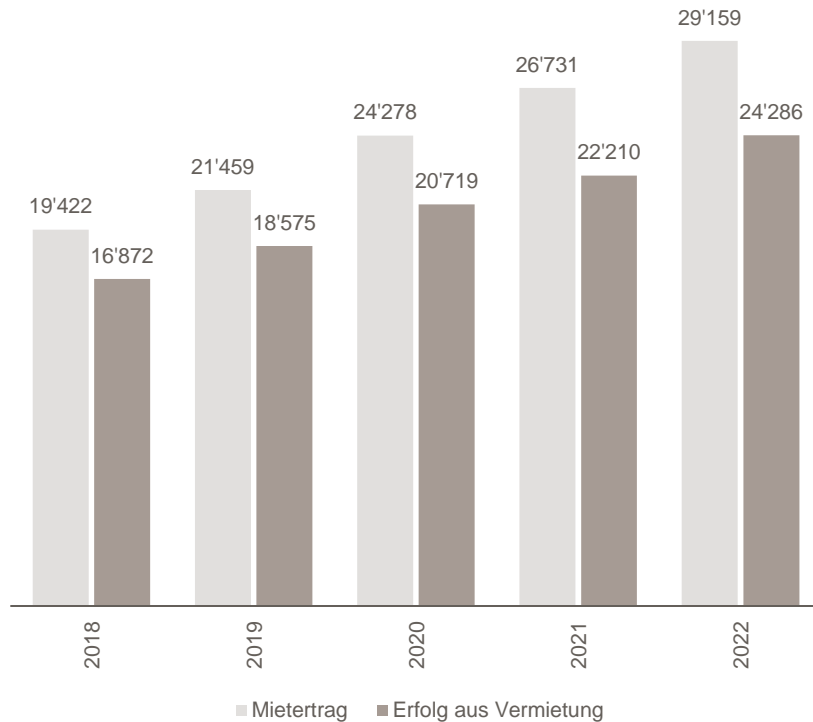
Erfolgsrechnung

in CHF	2022	2021	Δ 2022 / 2021
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	+8%
Personalaufwand	-756 697	-767 561	-1%
Beratungsaufwand	-1 136 241	-893 448	+27%
Verwaltungsaufwand	-3 631 660	-3 175 066	+14%
Total Betriebsaufwand	-10 397 638	-9 357 662	+11%
Erfolg aus Neubewertung	11 942 488	21 769 340	-45%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	30 703 754	39 142 971	-22%
Finanzergebnis netto	-3 098 918	-2 614 535	+19%
Ertragssteuern	-5 202 120	-7 222 116	-28%
Gewinn	22 402 716	29 306 322	-24%
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	12 740 049	11 721 049	+9%

Erfolg aus Vermietung | Brutto- / Nettorenditen

ERFOLG AUS VERMIETUNG

in TCHF



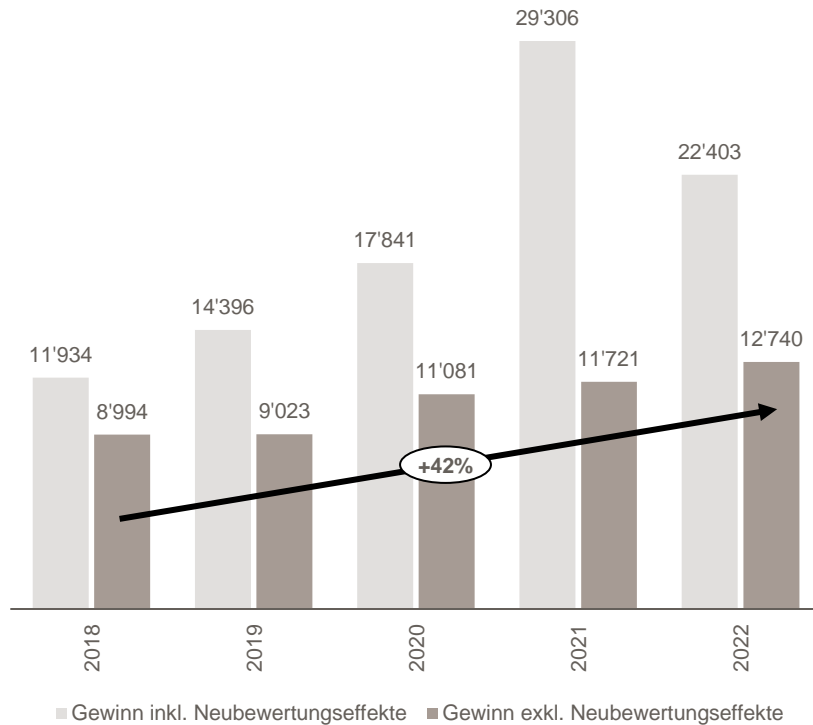
ERHÖHTER ERFOLG AUS VERMIETUNG

- Erfolg aus Vermietung mit CHF 24.3 Mio. rund 9% über dem Vorjahreswert
- Direkter Aufwand für Renditeliegenschaften bei CHF 4.9 Mio. bzw. 16.7% des Mietertrags (2021: CHF 4.5 Mio. | 16.9%)
- Bruttorendite 4.0% | Nettorendite 3.2% im GJ 2022 (2021: 4.1% | 3.3%)
- Sinkender Trend bei den Renditen mehrheitlich aufgrund der Portfolioaufwertungen

Gewinn inkl. / exkl. Neubewertungserfolg

GEWINN INKL. / EXKL. NEUBEWERTUNGEN

in TCHF



GEWINNWACHSTUM

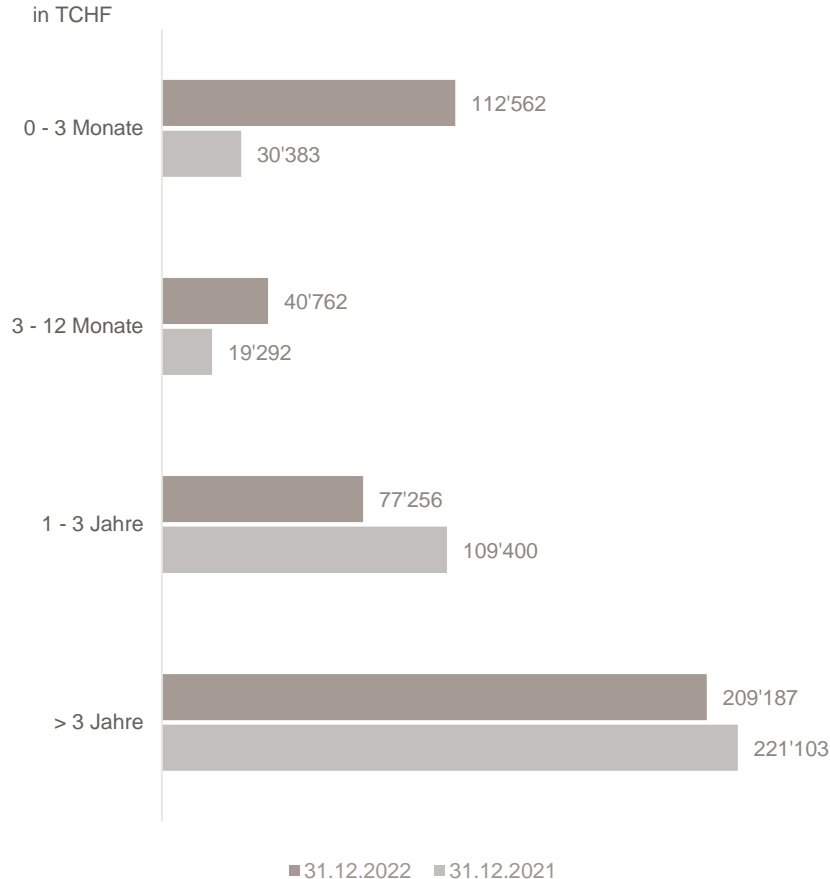
- Neubewertungserfolg von CHF 11.9 Mio. kann Rekordniveau vom Vorjahr nicht mehr erreichen (2021: CHF 21.8 Mio.)
- Als Folge davon tieferer Gewinn inkl. Neubewertungen im Vergleich zum Vorjahr von CHF 22.4 Mio. (2021: CHF 29.3 Mio.)
- Gewinn exkl. Neubewertungserfolg steigt im GJ 2022 um 9% auf CHF 12.7 Mio. (2021: CHF 11.7 Mio.)
- Jährliches durchschnittliches Gewinnwachstum (CAGR) von 9.09% seit 2018 (Gewinn exkl. Neubewertungserfolg)

Bilanz

in CHF	31.12.2022	in %	31.12.2021	in %
Flüssige Mittel	4 324 136		3 044 029	
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	15 290 000		0	
Anderes Umlaufvermögen	5 676 433		5 925 185	
Total Umlaufvermögen	25 290 569	3.1%	8 969 214	1.2%
Renditeliegenschaften	784 346 000		719 790 000	
Projekte	12 182 000		21 489 300	
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	1 421 570		896 663	
Total Anlagevermögen	797 949 570	96.9%	742 175 963	98.8%
TOTAL AKTIVEN	823 240 139	100.0%	751 145 177	100.0%
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	133 424 250		45 956 000	
Anderes kurzfristiges Fremdkapital	12 037 472		12 777 880	
Total kurzfristiges Fremdkapital	145 461 722	17.6%	58 733 880	7.8%
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	306 343 000		334 221 250	
Anderes langfristiges Fremdkapital	25 958 546		22 392 026	
Total langfristiges Fremdkapital	332 301 546	40.4%	356 613 276	47.5%
Eigenkapital	345 476 871	42.0%	335 798 021	44.7%
TOTAL PASSIVEN	823 240 139	100.0%	751 145 177	100.0%

Hypothekarverbindlichkeiten

ZINSBINDUNG FINANZVERBINDLICHKEITEN

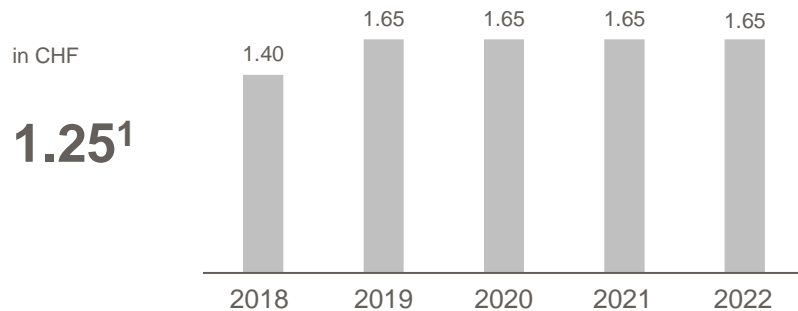


SOLIDE FREMDFINANZIERUNG

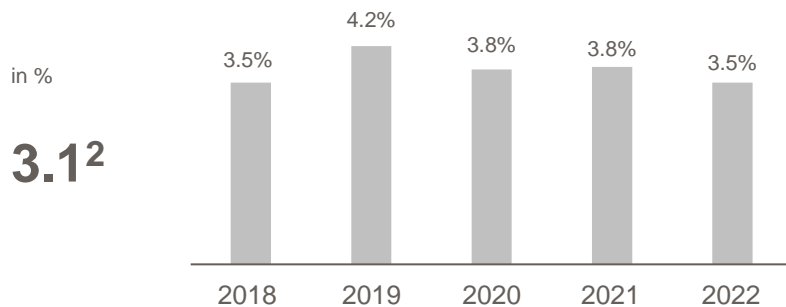
- Neu abgeschlossene und erneuerte Hypothekarverbindlichkeiten im GJ 2022 mehrheitlich mit kurzfristiger Zinsbindung
- Hypotheken bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) und gut diversifiziert
- Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten von 0.9% im GJ 2022 (2021: 0.8%)
- Duration der Finanzverbindlichkeiten bei 2.6 Jahren per 31. Dezember 2022 (31.12.2021: 3.7 Jahre)
- Fremdbelehnung der Liegenschaften bei 54.2% (2021: 51.3%)

Ausschüttung

AUSSCHÜTTUNG PRO ANTEIL



AUSSCHÜTTUNGSRENDITE



¹ Ausschüttung Antrag an Generalversammlung 2023

² Ausschüttung jeweils bezogen auf Schlusskurs des Vorjahres

AUSSCHÜTTUNG

- Antrag an Generalversammlung zur Ausschüttung (Nennwertreduktion) von **CHF 1.25 pro Namenaktie**
- Anpassung der Barausschüttung bei Novavest Real Estate AG auf eine Ausschüttungsquote von 75%
- Damit gleichzeitig auch gewappnet, sollte das Zinsniveau, entgegen unseren Erwartungen, weiter steigen

Ausblick 2023

Wirtschaft / Immobilienmarkt Schweiz

- **Wirtschaftsentwicklung** aufgrund der ungelösten Konfliktsituation in der Ukraine und den verbundenen geopolitischen Risiken **schwierig einzuschätzen**
- **SECO und Schweiz. Nationalbank** gehen für 2023 für die Schweiz von einem **Wirtschaftswachstum von 1.0% bzw. 0.5%** aus ¹
- **Transaktionsmarkt für Immobilien bleibt anspruchsvoll**, u.a. auch aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus
- Zu erwartende, anhaltende Zuwanderung und limitierte Bautätigkeit dürften jedoch zu weiterhin **hoher Nachfrage, insbesondere bei Mietwohnungen** führen

Immobilienportfolio Novavest Real Estate AG

- **Fokussierung** des Portfolios auf **Bereich Wohnen** bleibt bestehen
- **Robustes Geschäftsmodell** mit >60% Wohnanteil
- Stabile Grossmieter mit **hoher Bonität** bei Geschäftsmietverträgen
- **ESG** relevante **Investitionen** werden unter Berücksichtigung der Mieterinnen/Mieter umgesetzt
- Wahrnehmen allfälliger Akquisitions-Opportunitäten oder Verkäufe von bestehenden Liegenschaften **zur Portfoliooptimierung**

¹ Quellen: Medienmitteilungen SECO vom 13.12.2022 bzw. SNB vom 15.12.2022

Investor Relations Informationen

- **Kontaktperson**
Peter Mettler, CEO
Tel +41 (0)44 276 40 40
info@novavest.ch
- **Website**
www.novavest.ch
- **Nächste Termine**
22. März 2023 Ordentliche Generalversammlung 2023
16. August 2023 Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2023
- **Jahresbericht 2022**
www.novavest.ch Link Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen

Mehr über die **Novavest Real Estate AG** erfahren Sie unter www.novavest.ch

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 Empfänger 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.

**Nachhaltiger Erfolg sowie langfristiges
Kapital- und Ertragswachstum.**

Novavest Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich

+41 44 276 40 56
info@novavest.ch