

# WOHNEN FÜR JUNG UND ALT



## Fusion Novavest Real Estate AG & SenioResidenz AG

Medien-, Analysten- und Investorenpräsentation

18. April 2024



# Agenda

- 1 Transaktion im Überblick
- 2 Starkes kombiniertes Immobilienportfolio
- 3 Gemeinsame Strategie
- 4 Transaktionsstruktur
- 5 Corporate Governance
- 6 Zusammenfassung / Fazit



1

# Transaktion im Überblick

Bad Zurzach, Weissensteinweg 1; Liegenschaft der SenioResidenz AG



# Fusion der beiden Gesellschaften

Fokus auf Wohnen wird beibehalten



## FUSION

- **Attraktive Perspektiven** für alle Anspruchsgruppen
- **Konjunkturresistentes und qualitativ hochstehendes** Immobilienportfolio
- **Optimale Diversifikation des Immobilienportfolios** hinsichtlich Nutzungen, Makro- und Mikrolagen



## PORTFOLIO

- **Immobilienportfolio mit Marktwert CHF 1.02 Milliarden** (pro-forma per 31.12.2023)
- **Schweizweit breit diversifiziert**; gemeinsames Portfolio verteilt auf 73 Renditeliegenschaften und zwei Projekte in 17 Kantonen
- **Unveränderter strategischer Fokus auf Wohnen** mit Wohnanteil von 59%



## FINANZEN

- **Attraktivität der Aktien** für Anleger steigt
- Erweiterte **Wachstums- und Finanzierungsmöglichkeiten**
- Ausgewogene **Fremdbelehnung der Liegenschaften** von 53.4%
- Zusätzliche Wertschöpfung durch **Synergie- und Skaleneffekte**

# Details der Transaktion

## Fusion der beiden Gesellschaften

- Absorptionsfusion der SenioResidenz AG in die Novavest Real Estate AG

## Kotierung

- Kotierung Novavest Real Estate AG an SIX Swiss Exchange bleibt bestehen
- Kotierung SenioResidenz AG an der BX Swiss wird aufgehoben

## Novavest Real Estate Aktien

- Bisherige Novavest Real Estate Aktien bleiben bestehen (7'711'434 Namenaktien mit Nennwert CHF 22.75)
- Schaffung von 2'459'481 neuen Namenaktien im Umfang von CHF 55'953'192.75; Erhöhung Aktienkapital Novavest Real Estate AG von bisher CHF 175'435'123.50 auf neu CHF 231'388'316.25 <sup>1</sup>

## Umtauschverhältnis

- 1 SenioResidenz Aktie = 0.91 Novavest Real Estate Aktien
- Umtauschverhältnis gestützt durch unabhängige Fairness Opinion von IFBC AG, Zürich
- Umtauschverhältnis berücksichtigt zusätzliche Aktien aus Wandlung der bestehenden Pflichtwandelanleihe von SenioResidenz
- Pflichtwandelanleihe wird im Rahmen der Fusion in die Bilanz der fusionierten Gesellschaft überführt und Wandlung erfolgt anlässlich der Fusion direkt in Aktien der Novavest Real Estate AG

## Ausserordentliche Generalversammlungen

- Zustimmung zur geplanten Fusion der Aktionäre der SenioResidenz AG und der Novavest Real Estate AG an jeweiligen ausserordentlichen Generalversammlungen erforderlich

<sup>1)</sup> Umfasst ordentliche Kapitalerhöhung und Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital, aufgrund der Pflichtwandelanleihe von SenioResidenz.

# Indikativer Zeitplan der Fusion

18. April 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ankündigung der Fusion</li><li>▪ Telefonkonferenz für Medien, Analysten und Investoren</li><li>▪ Publikation pro-forma Finanzkennzahlen 2023 und Fairness Opinion</li><li>▪ Publikation Fusionsvertrag und -bericht</li></ul>
26. April 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Publikation der Einladung zur ausserordentlichen Generalversammlung der Novavest Real Estate AG</li><li>▪ Publikation der Einladung zur ausserordentlichen Generalversammlung der SenioResidenz AG</li></ul>
28. Mai 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ausserordentliche Generalversammlung der SenioResidenz AG<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Genehmigung Fusion und Fusionsvertrag</li></ul></li></ul>
29. Mai 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ausserordentliche Generalversammlung der Novavest Real Estate AG<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Genehmigung Fusion und Fusionsvertrag</li><li>❖ Genehmigung der ordentlichen Kapitalerhöhung im Rahmen der Fusion</li><li>❖ Schaffung von bedingtem Kapital zur Wandlung der Pflichtwandelanleihe</li><li>❖ Zuwahl von gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats der SenioResidenz AG in den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG</li></ul></li></ul>
14. Juni 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Rechtlicher Vollzug der Fusion</li><li>▪ Letzter Handelstag der Namenaktien der SenioResidenz AG an der BX Swiss</li><li>▪ Wandlung der nominal CHF 6.091 Mio. Pflichtwandelanleihe in 134'002 neu auszugebende Namenaktien der Novavest Real Estate AG</li></ul>
17. Juni 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Publikation Prospekt</li><li>▪ Erster Handelstag der neuen Namenaktien der Novavest Real Estate AG an der SIX Swiss Exchange</li></ul>



2

## Starkes kombiniertes Immobilienportfolio

Kappel, Grossmatt 44, 46a; Liegenschaft der Novavest Real Estate AG



# Zwei attraktive Portfolios fließen ineinander

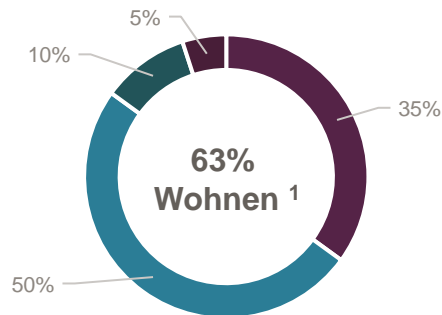
## NOVAVEST REAL ESTATE AG



### Fokus Wohnliegenschaften

- Mit 1'140 Wohneinheiten **sehr gut im Markt positioniert**
- Solide **langfristige Gewerbemieten** mit hoher Bonität
- Marktwert Portfolio **CHF 783.6 Mio.** per 31.12.2023

Marktwert Portfolio per 31.12.2023



■ Wohnen ■ Wohnen/Geschäft ■ Geschäft ■ Projekte

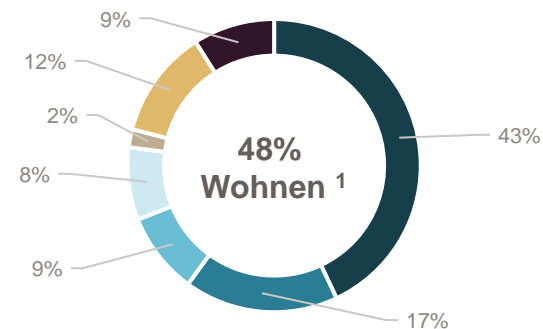
## SENIORESIDENZ AG



### Fokus Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen

- Portfolio mit **560 Wohn-/Alters- und Pflegeplätzen**
- **Diversifizierte** Betreiberbasis
- Marktwert Portfolio **CHF 240.6 Mio.** per 31.12.2023

Marktwert Portfolio per 31.12.2023



■ Seniorenresidenzen, Pflegezentren ■ Altersgerechtes Wohnen  
 ■ Betreutes Wohnen ■ Studentenwohnungen  
 ■ Ärztezentren ■ Spitäler \*  
 ■ Rehabilitationszentren

<sup>1)</sup> Wohnanteil in Prozent der Soll-Mieterträge

\* SenioResidenz: Anteil Spitäler inklusive Zwischennutzung durch Kanton Zürich.





# Überzeugendes Finanzprofil

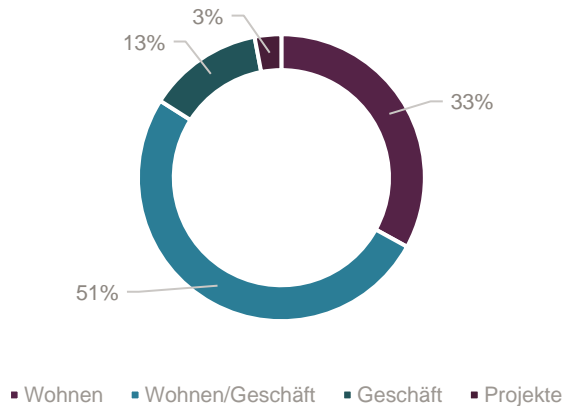
Geschäftsjahr 2023 in TCHF	Novavest Real Estate AG	SenioResidenz AG	Novavest / SenioResidenz kombiniert pro-forma Basis
Immobilienportfolio per Jahresende	783 619	240 611	1 024 230
Soll-Mieterträge Renditeliegenschaften	30 813	11 784	42 597
Mietertrag	29 860	10 845	40 705
Erfolg aus Vermietung	24 670	9 500	34 170
Jahresergebnis inkl. Neubewertungen	- 3 969	- 13 310	- 10 881 *
Jahresergebnis exkl. Neubewertungen	12 701	4 855	23 954 *
Bilanzsumme	793 705	245 821	1 039 526
Eigenkapital	331 869	116 986	416 229 *
Eigenkapitalquote	41.8%	47.6%	40.0% *
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	4.1%	0.5%	3.1%
Nettorendite	3.3%	4.7%	3.5%

\* Pro-forma Jahresergebnis und Eigenkapital reflektieren Kapitalerhöhung mit Schlusskurs Novavest-Aktien per 10. April 2024. Daraus resultiert ein negativer Goodwill von CHF 31.7 Mio. der über 5 Jahre erfolgswirksam aufgelöst und mit Eigenkapital verrechnet wird. Die effektive Kapitalerhöhung findet mit Schlusskurs per 14. Juni 2024 statt.

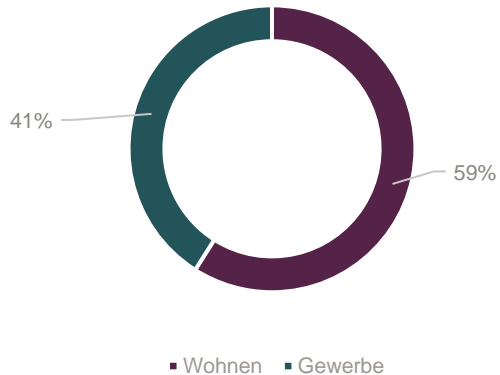
# Kombiniertes Unternehmensprofil (pro-forma 2023)

## IMMOBILIENPORTFOLIO KOMBINIERT CHF 1'024 MIO.

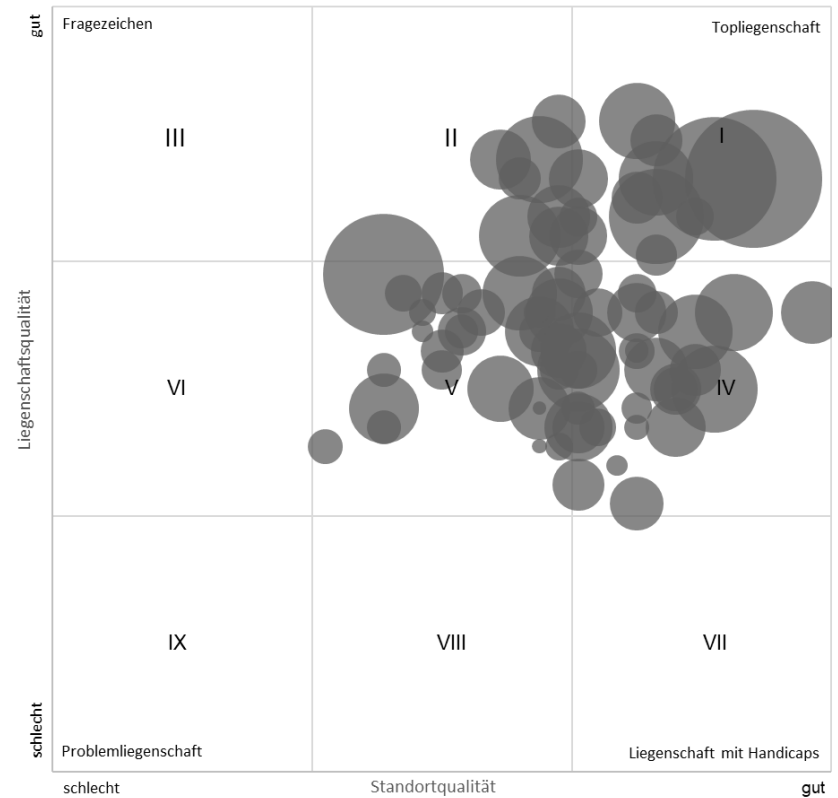
Marktwert Portfolio CHF 1'024 Mio.  
nach Anlagekategorien per 31.12.2023  
pro-forma



Soll-Mietzinseinnahmen Rendite-  
liegenschaften CHF 42.6 Mio.  
nach Nutzung per 31.12.2023  
pro-forma



## HOHE STANDORT- UND OBJEKTQUALITÄT <sup>1</sup>



<sup>1)</sup> Quelle: Wüest Partner AG, Nova Property Fund Management AG.



# 3

## Gemeinsame Strategie

St. Gallen, Oststrasse 18, 20; Liegenschaft der Novavest Real Estate AG

# Vision & Strategie – Gemeinsam noch stärker



# 1

## Mieterfokus

### MIETERBEDÜRFNISSE IM FOKUS

#### Wohnen für Jung und Alt

Attraktive Wohnräume mit individuellen Mietwohnungen, Alters- oder betreuten Wohnplätzen

Angebot von  
**bezahlbarem Wohnraum**  
(keine Luxusimmobilien)

Portfoliomix mit interessanten  
Gewerbeliegenschaften **und hoher Mieter-Bonität**

### ANLAGESTRATEGIE (ANGEPASST, FOKUS UNVERÄNDERT)

**min. 50%  
WOHNEN**



Büro- & Gewerbenutzungen

max. 30% Neubauprojekte

max. 20% erschlossenes  
Bauland mit bewilligtem Bauprojekt

max. 15% Spezialimmobilien  
(Schulen, Kliniken, Einkaufscenter, Hotels)

max. 15% Umnutzungs- und  
Sanierungsprojekte

KERN DES  
IMMOBILIENPORTFOLIOS

ERGÄNZENDE  
NUTZUNGEN ZUR  
DIVERSIFIKATION

Erweiterung bisheriger Novavest Strategie auf  
**gesamte Schweiz**  
Strategische Lagen der Immobilien kombiniert <sup>1</sup>

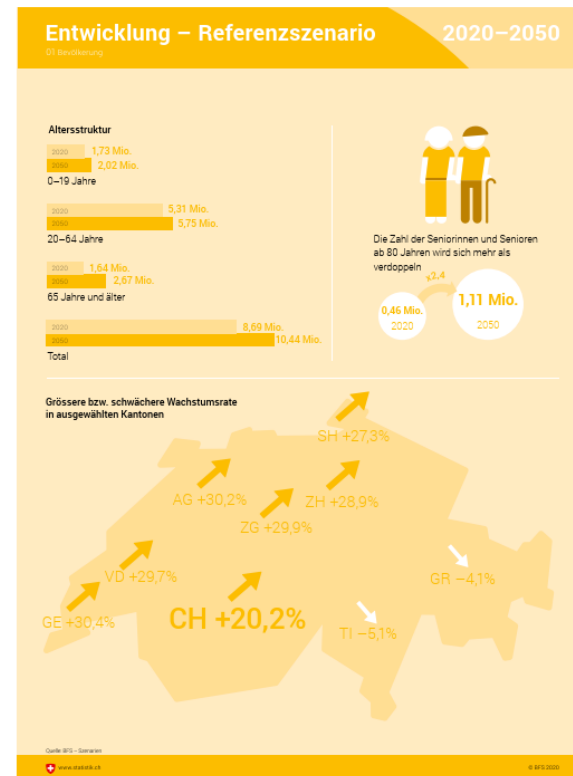
<sup>1)</sup> Wohnliegenschaften, Wohn-/Geschäftsliegenschaften in der Stadt oder Agglomeration mit guter Erschliessung öffentliche Verkehrsmittel bzw. für motorisierten Individualverkehr. Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen in städtischen oder auch ländlichen Regionen.

## DIVERSIFIKATION NACH NUTZUNGEN UND REGIONEN

**Breite und solide Ertragsbasis**  
durch diversifizierte Nutzungen, Makro-, Mikrolagen

**Konjunkturrestistenz**  
des Portfolios gestärkt

**Demografische Tendenzen,**  
**Wohnungsknappheit** unterstützen  
positive Portfolioentwicklung

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM UND ÄLTERE GENERATION <sup>1</sup>

<sup>1)</sup> Quelle: Bundesamt für Statistik BFS

## AUSNUTZEN VON SYNERGIEPOTENZIALEN

**Synergiepotenzial und Skaleneffekte** von rund CHF 0.9 Mio. (nachhaltig; gegenüber pro-forma Basis 2023)

**Positiver Einfluss auf Gewinn**  
ab 2025 erwartet

**Weiteres Wachstum** des Portfolios angestrebt

## TIEFERES RISIKOPROFIL

**Risikoprofil** auf Basis Einzelliegenschaft und grösster Mieter **deutlich gesenkt**

Grösste Liegenschaften <sup>1</sup>	alt	neu
Murten, Centre Loewenberg (N)	9.3%	6.8%
Zürich, Badenerstr. / J. Füglistr. (N)	8.4%	6.1%
Zürich, Badenerstr. 701 (N)	5.3%	3.8%
Dielsdorf, Industriestr. 20 (N)	5.3%	3.8%
Richterswil, Bergstr. 16 (S)	12.4%	3.4%

Grösste Mieter <sup>1</sup>	alt	neu
SBB (N)	9.3%	6.8%
Tertianum AG (S)	24.0%	6.7%
BMW (Schweiz) AG (N)	5.3%	3.8%
Kanton Zürich (S)	12.7%	3.5%
Leukerbad Clinic AG (S)	12.2%	3.4%

<sup>1)</sup> In Prozent der jährlichen Soll-Mieterträge des Portfolios.  
N = Novavest Real Estate AG, S = SenioResidenz AG;  
«alt» jeweils Stand-alone Portfolio; «neu» Kombiniertes Portfolio



## WEITERFÜHRUNG DER ESG STRATEGIE

**Unveränderte ESG Strategie**

mit Fokus auf langfristiger Reduktion der Treibhausgasemissionen

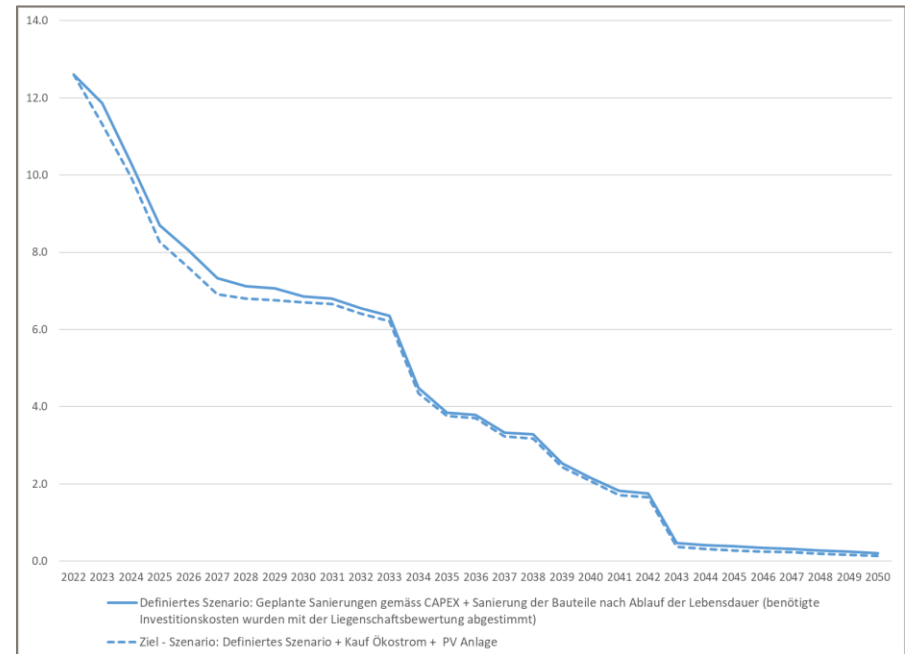
**«Social» Thema**

durch Fusion mit SenioResidenz AG verstärkt

**Reporting nach GRI-Standards**  
wird beibehalten

GEPLANTER ABSENKPFAD CO<sub>2</sub> EMISSIONEN <sup>1</sup>

**Absenkpfade Treibhausgasemissionen bis 2050 (SIA)**  
**Novavest Real Estate AG Portfolio (Standalone 2022)**  
In kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF/Jahr



<sup>1)</sup> Auszug Geschäftsbericht 2023 Novavest Real Estate AG



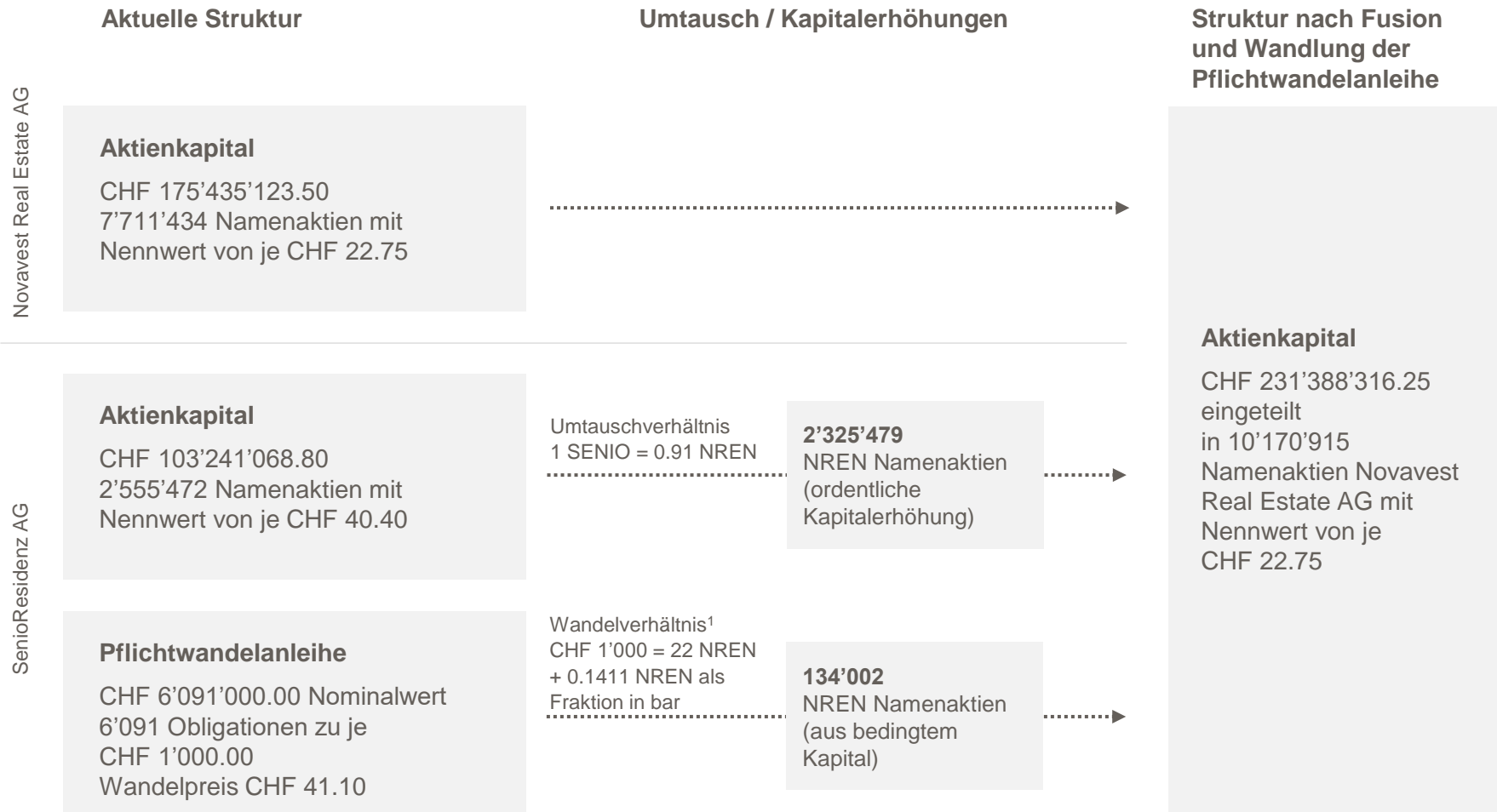
# 4

## Transaktionsstruktur

Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36; Liegenschaft der SenioResidenz AG



# Transaktionsstruktur



<sup>1)</sup> CHF 1'000.00 ./ CHF 41.10 x 0.91

# Analyse der Verwaltungsräte beider Gesellschaften



- IFBC AG, Zürich, wurde beauftragt, eine unabhängige Fairness Opinion zu Handen der Verwaltungsräte der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG zu erstellen.
- **In der Fairness Opinion bestätigt IFBC AG, dass das von den Gesellschaften vereinbarte Umtauschverhältnis aus finanzieller Sicht fair und angemessen ist.**



# 5

## Corporate Governance

Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b; Liegenschaft der Novavest Real Estate AG



# Verwaltungsrat | Geschäftsleitung

## Geplante Führungsstruktur ab 14. Juni 2024



**Thomas Sojak** <sup>1</sup>  
VR-Präsident



**Floriana Scarlato** <sup>2</sup>  
VR-Mitglied



**Stefan Hiestand** <sup>2</sup>  
VR-Mitglied



**Claudia Suter** <sup>1</sup>  
VR-Mitglied



**Daniel Ménard** <sup>2</sup>  
VR-Mitglied



**Peter Mettler**  
CEO



**Patrick Hauser**  
CFO

### Ausserordentliche GV der Novavest Real Estate AG am 29. Mai 2024

- Beantragte Zuwahl von Thomas Sojak und Claudia Suter in den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG auf Datum der Fusion am 14. Juni 2024
- Rücktritt der anderen Verwaltungsratsmitglieder beider Gesellschaften auf das Datum der Fusion

<sup>1</sup>) Bisher VR-Mitglied SenioResidenz AG

<sup>2</sup>) Bisher VR-Mitglied Novavest Real Estate AG



# 6

## Zusammenfassung / Fazit

# Zusammenfassung / Fazit



## PORTFOLIO

- **Strategisch kombiniertes Immobilienportfolio** erlaubt weiteres organisches und akquisitorisches Wachstum
- **Breite und solide** aufgestellte Ertragsbasis



## FINANZEN

- **Erhöhter finanzieller Spielraum** aufgrund der grösseren Kapitalbasis, erweiterter Finanzierungsmöglichkeiten
- Geplante Fortführung der **attraktiven Ausschüttungspolitik**



## AKTIONÄRE

- **Verbreiterung** der Anlegerbasis
- **Erhöhter Free Float** erwartet
- **Attraktivität der Aktien steigt** durch höhere Börsenkapitalisierung und verbesserte Handelsliquidität
- **Zukünftige Kapitalbeschaffung** wird einfacher



## NACHHALTIGKEIT

- **Unveränderte** Nachhaltigkeits-Strategie
- Sukzessive **Senkung der Treibhausgasemissionen**
- Steigerung der **erneuerbaren Energien** (z.B. Ersatz fossiler Heizquellen)



# Investor Relations Informationen

- **Kontaktperson**  
Peter Mettler, CEO  
Tel +41 (0)44 276 40 40  
[info@novavest.ch](mailto:info@novavest.ch)      [info@senio.ch](mailto:info@senio.ch)
- **Website**  
[www.novavest.ch](http://www.novavest.ch)      [www.senio.ch](http://www.senio.ch)
- **Nächste Termine**  
28. Mai 2024      Ausserordentliche Generalversammlung SenioResidenz AG  
29. Mai 2024      Ausserordentliche Generalversammlung Novavest Real Estate AG  
14. Juni 2024      Voraussichtliche Fusion der beiden Gesellschaften  
21. August 2024      Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2024
- **Unterlagen zur Fusion**  
[www.novavest.ch](http://www.novavest.ch)      Link Investor Relations – Fusionsunterlagen  
[www.senio.ch](http://www.senio.ch)      Link Investor Relations – Fusionsunterlagen

# Disclaimer

THIS PRESENTATION AND ITS CONTENTS ARE NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION, IN WHOLE OR IN PART, DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN OR INTO OR FROM THE UNITED STATES OF AMERICA, CANADA, AUSTRALIA, JAPAN OR ANY JURISDICTION WHERE SUCH DISTRIBUTION IS UNLAWFUL.

This presentation includes forward-looking information and statements including statements concerning the outlook for the businesses of the Companies (as defined below). These statements are based on current expectations, estimates and projections about the factors that may affect our future performance, including global economic conditions, and the economic conditions in the market segments important for the business of Novavest Real Estate AG ("Novavest") and/or Senioresidenz AG ("Senioresidenz", and together with Novavest, the "Companies"). These expectations, estimates and projections are generally identifiable by statements containing words such as "expects", "believes", "estimates", "targets", "plans", "outlook", "on track", "framework", "guidance", "forecast", or similar expressions.

This presentation has been prepared for information purposes only. The presentation is not an offer or solicitation for shares in the Companies and may in particular not be used in making any investment decision. Without limitation, copies of this presentation may not in whole or in part be sent, communicated or distributed to countries, or distributed in or sent from countries, in which this is barred or prohibited by law. There are numerous risks and uncertainties, many of which are beyond the control of Novavest or Senioresidenz, that could cause our actual results to differ materially from the forward-looking information and statements made in this presentation and which could affect our ability to achieve any or all of our stated targets. The important factors that could cause such differences include, among others: (i) business risks associated with the volatile economic environment and global political conditions, (ii) costs associated with compliance with legal and financial regulations, and (iii) changes in governmental regulations affecting the real estate market. Although Novavest and Senioresidenz believe that their expectations reflected in any such forward-looking statement are based upon reasonable assumptions, neither of them can give any assurance that those expectations will be achieved. Certain figures in this presentation are subject to rounding. Accordingly, figures shown for the same category presented in different charts or tables may vary slightly and figures shown as totals in certain charts or tables may not be an arithmetic aggregation of the figures that precede them.

Certain financial data included in this presentation consists of non-Swiss GAAP FER financial and other alternative performance measures and ratios. These non-Swiss GAAP FER financial measures may not be comparable to similarly titled measures presented by other companies, nor should they be construed as an alternative to other financial measures determined in accordance with Swiss GAAP FER. You are cautioned not to place undue reliance on any non-Swiss GAAP FER financial measures and ratios included herein. In addition, certain of the financial information contained herein has not been audited, confirmed or otherwise covered by a report by independent accountants and, as such, actual data could vary, possibly significantly, from the data set forth herein.

Certain industry and market data contained in this presentation is based on the Companies' analysis of multiple third-party sources that are publicly available, including industry publications, studies and surveys. Third-party industry publications, studies and surveys generally state that the data contained therein has been obtained from sources believed to be reliable, but that there is no guarantee of the accuracy or completeness of such data.

Any copyrights which may derive from this presentation shall remain with Novavest or Senioresidenz, as the case may be.

Photo front page – stock.adobe.com

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

Novavest Real Estate AG  
Feldeggstrasse 26  
8008 Zürich

+41 (0)44 276 40 40

[info@novavest.ch](mailto:info@novavest.ch)

[info@senio.ch](mailto:info@senio.ch)