



Novavest Real Estate AG – a.o. Generalversammlung 2025

Investorenpräsentation, Dezember 2024 | Januar 2025

Agenda

- 1 Neu fusioniertes Portfolio mit erfolgreicher Strategie
- 2 Bestehendes Governance-Rahmenwerk – klar definiert und konsequent umgesetzt
- 3 Ablehnung der Anträge des Minderheitsaktionärs
- 4 Abwehr der kalten Kontrollübernahme im Verwaltungsrat und der Gesellschaft
- 5 Weiterführende Informationen



Neu fusioniertes Portfolio mit erfolgreicher Strategie

Berikon, Comeliastrasse 8a, 8b

Novavest und SenioResidenz – eine erfolgreiche Fusion

Ad hoc Medienmitteilung
18.04.2024



Conference Call, Investorenpräsentation
18.04.2024



Einladung a. o. GV 2024
26.04.2024



Informationsbroschüre
26.04.2024



Alle Fusionsunterlagen publiziert auf [Novavest Website](#) – Investor Relations - Fusionsunterlagen

- **Hohe Zustimmung** zur Fusion mit **96.5% an der NOVAVEST** und **94.4% an der SenioResidenz** ausserordentlichen Generalversammlung
- Immobilienportfolio mit **Marktwert von CHF 1.03 Milliarden** (30.06.2024)
- Im Rahmen der Fusion **definierte Strategie und Synergien des gemeinsamen Immobilienportfolios** und der zusammengeführten Gesellschaften **werden fortlaufend umgesetzt**

Fokus auf «Wohnen für Jung und Alt»



OPTIMIERTE ERTRAGS- UND RISIKO-STRUKTUR ¹

Steigerung Brutto- / Nettorenditen

- Bruttorendite + 0.3 Prozentpunkte auf 4.4%
- Nettorendite + 0.2 Prozentpunkte auf 3.5%

Tiefere Leerstandsquote

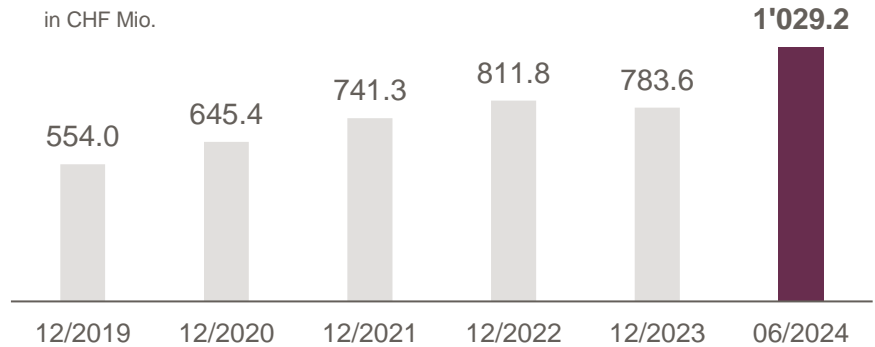
- Leerstandsquote um 1.0 Prozentpunkt reduziert auf 3.1%

Risikoprofil verbessert

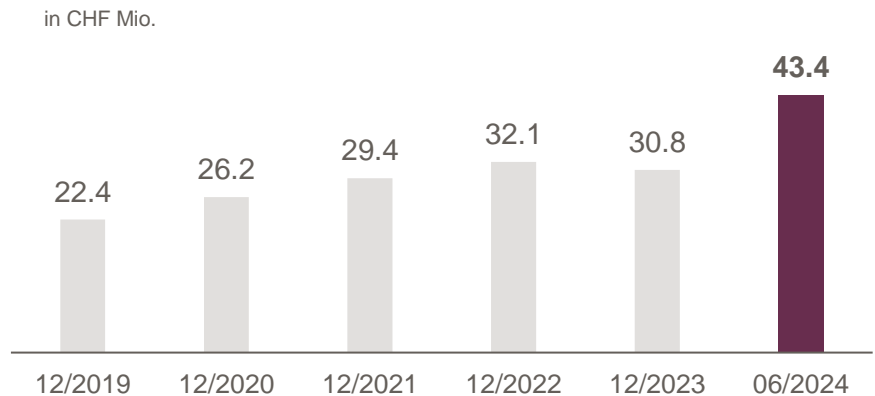
- Risiken Einzelliegenschaften und Einzelmietler verringert

¹ Daten referenzieren auf 30. Juni 2024

MARKTWERT PORTFOLIO



SOLL-MIETZINSEINNAHMEN RENDITELIEGENSCHAFTEN



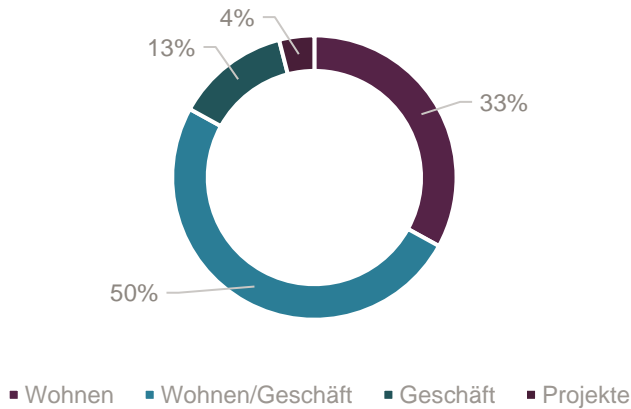
Vision & Strategie



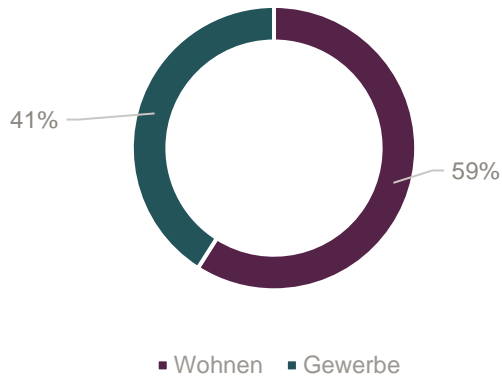
1 Kombiniertes Portfolio mit hohem Entwicklungspotenzial

IMMOBILIENPORTFOLIO KOMBINIERT CHF 1'029.2 MIO.

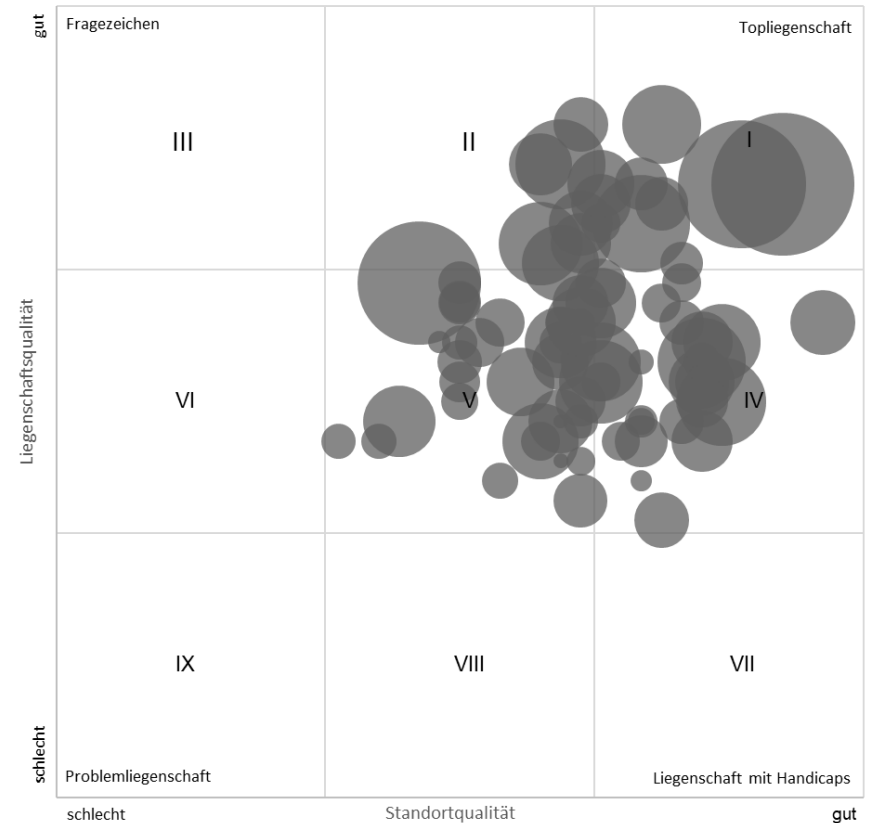
Marktwert Portfolio CHF 1'029.2 Mio.
nach Anlagekategorien per 30.06.2024



Soll-Mietzinseinnahmen Rendite-
liegenschaften CHF 43.4 Mio.
nach Nutzung per 30.06.2024



HOHE STANDORT- UND OBJEKTQUALITÄT ¹



¹⁾ Quelle: Wüest Partner AG, Nova Property Fund Management AG.

1 Attraktive Wohnflächen | 79% bis 3½ Zimmer

WOHNUNGSSPIEGEL (ART UND ANZAHL WOHNUNGEN) PER 30.06.2024

Wohnungen im Renditeportfolio	Anzahl	in %
Bis 1½ Zimmer (inkl. Studios)	296	22%
2 bis 3 ½ Zimmer	752	57%
4 bis 4 ½ Zimmer	253	19%
5 Zimmer und grösser	27	2%
Total Wohnungen	1 328	100%
Zudem Wohnplätze in Alters-/Pflegeheimen	448	n/a

- **Tiefes Risikoprofil** – Kleinwohnungen einfacher zu vermieten
- **Höhere Nachfrage** durch breitere Zielgruppen, was die Flexibilität in der Vermietung erhöht
- **Keine Luxusimmobilien** im Portfolio
- Wohnplätze in Alters- und Pflegeheimen mit **langfristig orientierten, professionellen Betreibern**



AUSNUTZEN VON SYNERGIEN

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

Positiver Einfluss auf Gewinn
ab 2025 erwartet

Steigerung Wertschöpfungspotenziale im
Service Provider Framework

NACHHALTIGES WACHSTUM

Fertigstellung Projekte in St. Gallen und Basel
erhöhen bestehende Soll-Mietzinsbasis
um rund 4% (CHF 1.7 Mio.)

Langfristige Wachstumstrends
durch anhaltende Zuwanderung und demografische
Veränderungen in der Bevölkerung
bestätigt

Bestehendes Portfolio enthält weiteres
Optimierungspotenzial
durch Leerstandabbau, Umnutzung, Verdichtung,
Liegenschaftstransaktionen, Nutzungsreserven, etc.

GANZHEITLICHE ESG-STRATEGIE

ESG-Integration

mit Fokus auf **Energieeffizienz**
und **CO₂-Reduktion**

«Sozial»-Aspekte

durch **Fusion mit SenioResidenz AG** und
Stakeholder Engagement verstärkt im Fokus

ESG-Risiko Management

Integration von **ESG-Risiko-Kriterien** und
Erweiterung von **ESG Reporting**

AUSGEWÄHLTE ESG-INITIATIVEN IN 2024/2025

Energieeffizienz und CO₂-Reduktion

- Intensivierung von **Energie-Controlling** und **Betriebsoptimierung**
- **Umsetzung** von energetisch relevanten **Sanierungen** gemäss **Investitionsplan**
- **Definition** von CO₂-Absenkpfad mit **Netto-Null-Ziel** bis 2050

Label | Zertifizierung | Benchmarking

- Zertifizierung mit **GEAK / GEAK Plus**
- Teilnahme bei Schweizer Benchmark **REIDA** und **UN PRI**
- Reporting nach **GRI-** und **EPRA-Standard**

Stakeholder Engagement

- Durchführung **Mieterumfrage** und Umsetzung von Optimierungsmassnahmen
- Weiterführung von **«altersgerechtem Wohnen»**
- Ausbau von **«Green Leases» / «Grüne Mietverträge»**



Langfristig orientierte Anlagestrategie

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

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 ¹

¹) 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.

Ausblick



PORTFOLIO

- **Frühzeitige Verlängerung** auslaufender Mietverträge
- Umsetzung von **wertsteigernden Investitionsmassnahmen** und **Portfolio-Optimierungsmassnahmen**
- Realisierung von **Nachverdichtungspotenzialen & Re-Developments**



FINANZEN

- Geplante Fortführung einer **attraktiven Ausschüttungspolitik und mittelfristig Steigerung**
- Laufende Optimierung der **Fremdfinanzierungsquote**
- **Prüfung allfälliger Aktienrückkauf** ab 2025



NACHHALTIGKEIT

- Sukzessive **Senkung der Treibhausgasemissionen** vorantreiben
- Steigerung der **erneuerbaren Energien** (bspw. Ersatz fossile Heizquellen)



IMMOBILIEN- MARKT

- **Aktives Monitoring** der Auswirkungen von: Zinsumfeld und Inflation, geopolitischen Rahmenbedingungen
- **Sicherheit der Immobilienerträge im Fokus**
- Immobilien als **inflationsgeschützte Investitionsmöglichkeit** bleiben attraktiv
- Sinkende Zinsen sorgen für **positiveres Umfeld bei Immobilientransaktionen**

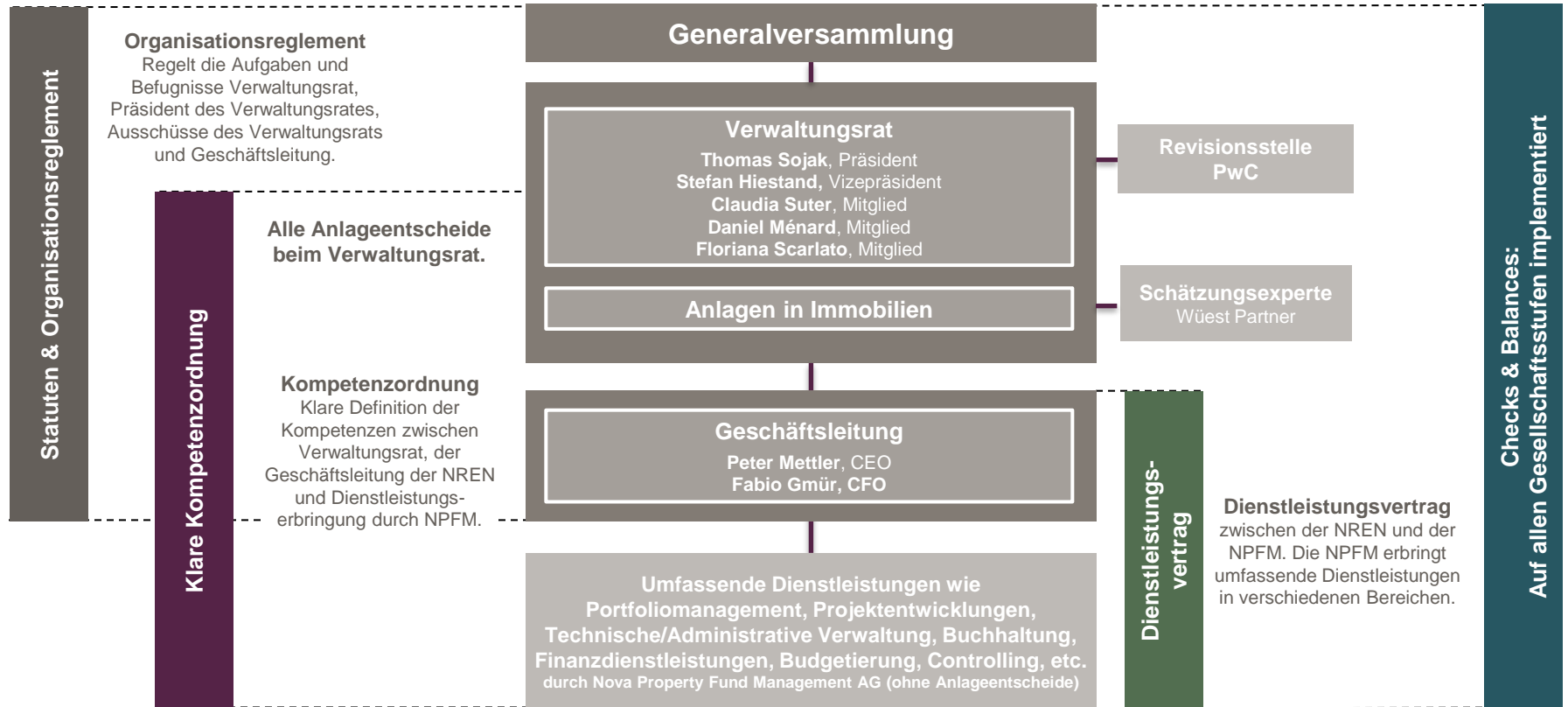


Bestehende Governance zweckmässig und fundiert

Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36

Governance | Klar definiert und konsequent umgesetzt

Novavest Real Estate AG



Kosteneffiziente Organisation, mit der Synergien bestmöglich genutzt werden.

Kompetenter, unabhängiger und integrier Verwaltungsrat



Thomas Sojak

Verwaltungsratspräsident
seit 2024

Jahrgang 1970
Schweizer

Wahl > 99%

Nicht exekutiv



Stefan Hiestand

Vizepräsident des
Verwaltungsrats
seit 2024 (VR seit 2012)

Jahrgang 1961
Schweizer

Wiederwahl > 99%

Nicht exekutiv
Vorsitz
Audit Ausschuss



Daniel Ménard

Mitglied des
Verwaltungsrats
seit 2021

Jahrgang 1962
Schweizer

Wiederwahl > 99%

Nicht exekutiv
Vorsitz
Vergütungsausschuss



Floriana Scarlato

Mitglied des
Verwaltungsrats
seit 2022

Jahrgang 1977
Italienische und Schweizer
Staatsbürgerschaft

Wiederwahl > 95%

Nicht exekutiv
Mitglied
Audit Ausschuss



Claudia Suter

Mitglied des
Verwaltungsrats
seit 2024

Jahrgang 1981
Schweizerin

Wahl > 99%

Nicht exekutiv
Mitglied
Vergütungsausschuss

- Fünf **unabhängige** Verwaltungsratsmitglieder
- **Optimal und breit zusammengesetzt** in Bezug auf Alter, Geschlecht, Ausbildung, Kompetenz und Berufserfahrung
- Fünf **integre** Persönlichkeiten, die für **Gleichbehandlung aller Aktionäre** einstehen

Ablehnung der Anträge des Minderheitsaktionärs

Der amtierende Verwaltungsrat lehnt den aggressiven Versuch des Minderheitsaktionärs, durch eine kalte Kontrollübernahme im Verwaltungsrat die Macht über die Gesellschaft zu erringen, einstimmig und mit aller Entschiedenheit ab.

Strategie & Governance bei NOVAVEST funktionieren 1/2



Strategische Fusion durch Aktionäre im Mai 2024 angenommen
mit **> 96% bei NOVAVEST** und **> 94% bei SenioResidenz**



Klarer, strategischer **Fokus**
auf **Wohnnutzungen in der Schweiz**



Mitglieder des Verwaltungsrats, die abgewählt werden sollen,
sind mit **über 99% gewählt (o. GV / a. o. GV)**



Amtierender Verwaltungsrat steht für **Gleichbehandlung**
und **Interessen aller Aktionäre ein**

Strategie & Governance bei NOVAVEST funktionieren 2/2



NOVAVEST verfügt über eine **schlanke, effektive und effiziente Organisationsstruktur**



Klare Governance mit strikten Abgrenzungen und Richtlinien konsequent umgesetzt



Laufender Transformationsprozess wird durch den Angriff des Minderheitsaktionärs gefährdet



Keine Kapitalerhöhung oder Verwässerung

Kalte Kontrollübernahme ist abzulehnen 1/2



Mehrheit der Eigentümer (rund 85%-Anteil) von NOVAVEST würde **durch einen Minderheitsaktionär dominiert**



Intransparente Governance beim Minderheitsaktionär
MV Immoextra Schweiz Fonds



Zur Wahl vorgeschlagene **Kandidaten mit weitreichenden Verstrickungen und Interessenskonflikten**



MV Immoextra Schweiz Fonds handelt exzessiv in NOVAVEST Aktien
ca. 3 Millionen im H1 2024 umgesetzte Aktien, ein deutlich Mehrfaches des von der SIX gemeldeten Handelsvolumens in NOVAVEST Aktien

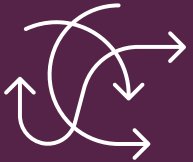
Kalte Kontrollübernahme ist abzulehnen 2/2



Investorengleichbehandlung in Gefahr;
würde **bei Einsitz von R. Vögele** im Verwaltungsrat **verunmöglicht**



Äusserst fragwürdiges Verständnis über Governance-Themen
der beiden anderen Kandidaten



Unbekannte Pläne des Minderheitsaktionärs schaffen
hohe Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung von NOVAVEST



NOVAVEST soll unabhängig bleiben und nicht am Gängelband
eines Minderheitsaktionärs geführt werden

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 business of the Company (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"). 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 Company 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, 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 believes that its expectations reflected in any such forward-looking statement are based upon reasonable assumptions, it cannot 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 Company's 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 Real Estate AG.

Photos with people – 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