



Geschäftsbericht 2024

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Highlights 2024	2, 3
Portfolioinformationen	4
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024	5
Anlagestrategie und -richtlinien	16
Ausgewählte Liegenschaften	1, 15, 18, 38, 39, 97, 143
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	162-168

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsbericht	19
------------------------	----

Corporate Governance, Vergütungen

Corporate Governance Report	40
Vergütungsbericht	74
Bericht der Revisionsstelle	95

Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Jahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG	98
Anhang	102
Bericht der Revisionsstelle	136
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	140

Jahresrechnung nach Schweizer Obligationenrecht

Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG	144
Anhang	146
Bericht der Revisionsstelle	157

Hinweise

5-Jahresübersicht 2020-2024	169
Glossar Kennzahlen	170
Investor Relations Informationen	172
Impressum	173

JEGENSTORF (BE)

Solothurnstrasse 77, 79



Hochmodernes Wohnerlebnis mit Nähe zur Natur

Die zwei Wohn-Mehrfamilienhäuser liegen am Ortsrand von Jeggenstorf, in unmittelbarer Nähe zur Natur mit verschiedenen Naherholungsgebieten. Gleichzeitig sind auch Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof, mit Zugverbindungen im 15-Minutentakt nach Bern und Solothurn, in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Liegenschaft bietet hochmodernes Wohnerlebnis und umfasst insgesamt 20 Wohneinheiten mit 2-, 2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen.

Wohnliegenschaft mit 20 Mietwohnungen

Grundstückfläche 2 884 m²

Gesamtnutzfläche 2 480 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 475 p.a.

Baujahr 2015

Kennzahlen nach Swiss GAAP FER

(Für pro forma Zahlen siehe Lagebericht Seite 9)

Erfolgsrechnung		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	30 366	24 670
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	0	538
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	1 078	-20 595
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		28 836	-563
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern		19 110	-3 969
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾		18 237	12 701
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾		5.2%	-1.2%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾		4.9%	3.7%
Bilanz		31.12.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	in TCHF	1 052 739	793 705
Eigenkapital	in TCHF	423 240	331 869
Eigenkapitalquote	in %	40.2%	41.8%
Hypothekarvolumen	in TCHF	559 131	427 165
Fremdfinanzierungsgrad	in %	59.8%	58.2%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	53.8%	54.5%
Net Gearing ⁵⁾	in %	131.3%	127.9%
Portfolio		31.12.2024	31.12.2023
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	1 038 530	783 619
Bruttorendite ⁶⁾	in %	4.4%	4.1%
Nettorendite ⁷⁾	in %	3.6%	3.3%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	2.7%	4.1%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	2.9%	2.8%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	1.2%	1.2%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2.0	2.3
Angaben pro Aktie		31.12.2024	31.12.2023
Börsenkurs	in CHF	35.40	36.40
Net Asset Value (NAV)	in CHF	41.61	43.04
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	2.11	-0.51
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	2.01	1.65

Definitionen:

¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

²⁾ Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus Ertragssteuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind

³⁾ Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital

⁴⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital

⁵⁾ Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

⁶⁾ Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

⁷⁾ Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

⁸⁾ Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

⁹⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

Ein Glossar mit weiteren Kennzahldefinitionen findet sich auf Seite 170 in diesem Jahresbericht.

Highlights Geschäftsjahr 2024

06/24

Erfolgreiche Fusion
mit SenioResidenz AG
am 14. Juni 2024

1 038.5

Immobilienportfolio
in CHF Mio.

59%

Anteil
Wohnnutzung

75

Liegenschaften
(inkl. Projekte)

35.6

Erfolg aus Vermietung
pro forma
in CHF Mio.¹

20.4

Gewinn
exkl. Neubewertung pro forma
in CHF Mio.¹

2.01

Gewinn je Aktie
exkl. Neubewertung pro forma
in CHF¹

41.61

Net Asset Value
je Aktie in CHF

40.2%

Eigenkapitalquote

53.8%

Fremdbelehnung
der Liegenschaften

SIX

SIX Swiss Exchange
gelistet (NREN)

360.1

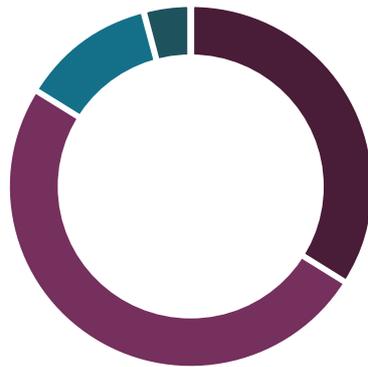
Börsenkaptalisierung
in CHF Mio.

¹ Pro forma Angaben aus der Erfolgsrechnung beinhalten 12 Monate der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG. Siehe auch Details im Lagebericht Seite 9.

Portfolioinformationen

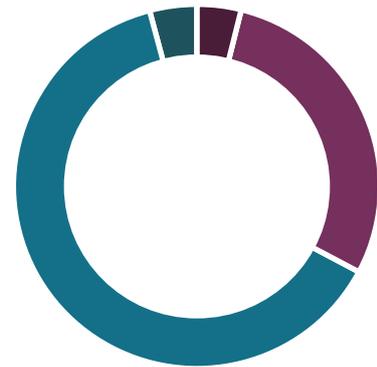
Marktwerte Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien
TCHF 1 038 530 per 31. Dezember 2024



Wohnliegenschaften	34%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	50%
Geschäftsliegenschaften	12%
Projekte	4%

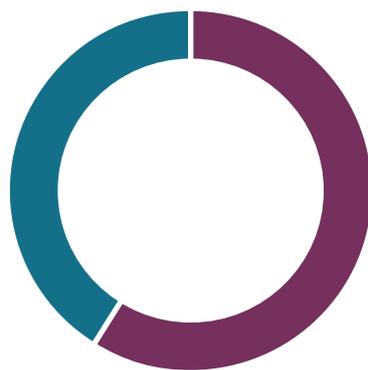
nach Anlagegrössen
TCHF 1 038 530 per 31. Dezember 2024



Liegenschaften < CHF 5 Mio.	4%
Liegenschaften CHF 5 - 15 Mio.	29%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	63%
Projekte	4%

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung
TCHF 43 627 (annualisiert)



Wohnen	59%
Geschäft, Gewerbe	41%

nach Kantonen
TCHF 43 627 (annualisiert)



AG	4%	NW	2%
AR	1%	SG	10%
BE	11%	SH	3%
BL	2%	SO	7%
BS	4%	TG	11%
FR	7%	VD	1%
GE	3%	VS	5%
LU	3%	ZH	25%
NE	1%		

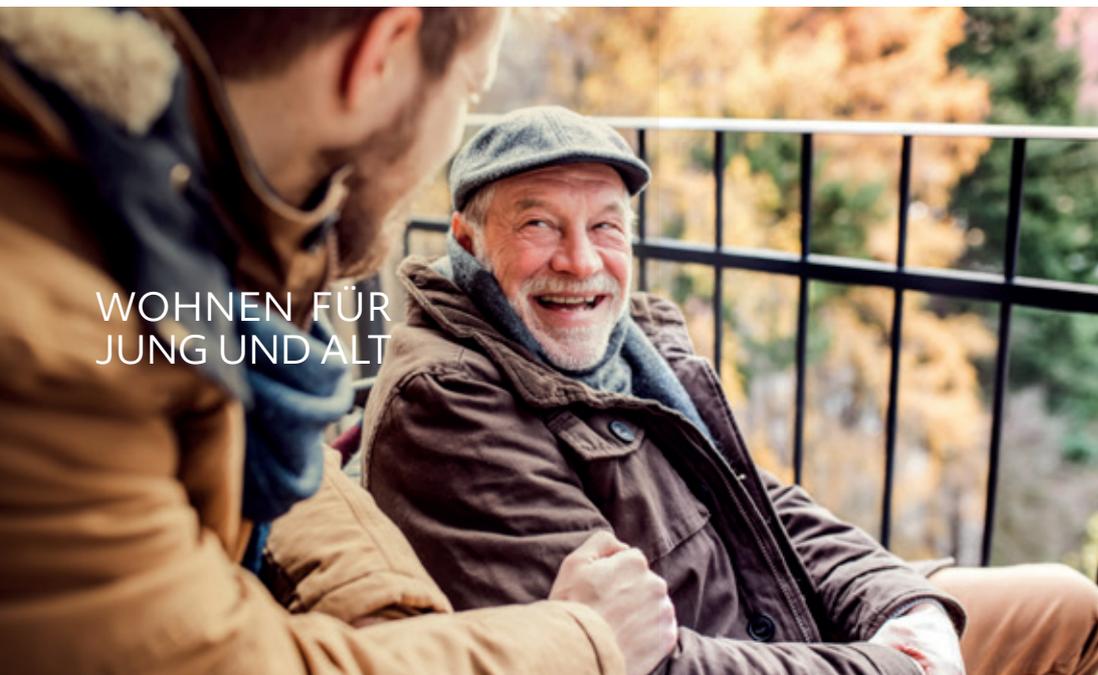
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die Novavest Real Estate AG («NOVAVEST») blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Eines der Highlights war die erfolgreiche Fusion zwischen der NOVAVEST und der SenioResidenz AG. Sie wurde im Juni 2024 mit hoher Zustimmung der Aktionäre beider Unternehmen vollzogen und wir freuen uns sehr, dass der strategische Zusammenschluss wie geplant bereits im Jahr des Vollzugs erste messbare Erfolge zeigt.

So wurde durch die Fusion ein äusserst attraktives und konjunkturreistentes Immobilienportfolio mit über CHF 1 Milliarde Marktwert geschaffen. Zudem konnte das Risikoprofil des neuen Portfolios hinsichtlich Einzelliegenschaften wie auch in Bezug auf die grössten Einzelmietler gesenkt werden. Mit der Fertigstellung des Entwicklungsprojekts in St. Gallen sowie gezielten Neuabschlüssen von Mietverträgen wurde die Leerstandsquote weiter reduziert und auch eine deutliche Erhöhung des WAULT bei Gewerbemietverträgen erreicht. Im Hinblick auf die Zukunft sehen wir mit unserer Strategie «Wohnen für Jung und Alt» zusätzliches Synergiepotenzial, das wir schrittweise realisieren werden.

Das operative Geschäftsergebnis 2024 erreichte mit einem pro forma Gewinn exklusive Neubewertung von CHF 20.4 Millionen (NOVAVEST und SenioResidenz auf 12-Monatsbasis) einen äusserst soliden Wert und reflektiert das Ertragspotenzial des fusionierten Portfolios im Jahr 2024. Aufgrund des Resultats beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2025 eine erhöhte Barauschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.40 pro Namenaktie, was gegenüber dem Vorjahr einer Steigerung von CHF 0.15 pro Aktie und einer Ausschüttungsrendite von rund 4% zum Jahresschlusskurs 2024 entspricht.



WOHNEN FÜR
JUNG UND ALT

Die 4 Pfeiler unserer Strategie «Wohnen für Jung und Alt»

Wir sind von der Attraktivität und den Erfolgchancen unserer Strategie überzeugt, die auf vier Grundpfeilern basiert.



1. Mieterfokus

Wir stellen attraktive Wohnräume für Jung und Alt mit individuellen Mietwohnungen, Alters- und betreuten Wohnplätzen zur Verfügung.

2. Portfolio Diversifikation

Wir erreichen eine breite und solide Ertragsbasis durch diversifizierte Nutzungen, Makro- und Mikrolagen. Die demografische Entwicklung in der Schweiz und die Wohnungsknappheit unterstützen eine zukünftige positive Portfolioentwicklung.

3. Operational Excellence

Das fusionierte Unternehmen kann nachhaltige Synergiepotenziale und Skaleneffekte von rund CHF 0.9 Mio. realisieren (gegenüber pro forma Basis 2023). Der entsprechende positive Einfluss wird ab dem Jahr 2025 sichtbar werden.

4. ESG-Strategie

Die eingeschlagene ESG-Strategie mit Fokus auf langfristiger Reduktion der Treibhausgasemissionen wird fortgesetzt. Durch die Fusion wird das ESG-Thema «Social» weiter verstärkt.

Wirtschafts- und Marktumfeld

Die Schweizerische Nationalbank («SNB») hat ihre Geldpolitik im Berichtsjahr 2024 deutlich gelockert und den SNB-Leitzins in vier Zinsschritten von 1.75% (per Jahresende 2023) auf 0.50% (ab 13. Dezember 2024) gesenkt. Die Inflation lag im August 2024 bei 1.1% bzw. im November bei 0.7%, was die SNB veranlasste, auch ihre Prognose betreffend Inflationsrate auf 1.1% für 2024, 0.3% für 2025 und 0.8% für 2026 anzupassen¹.

Diese Zinssenkungen der SNB haben im Berichtsjahr 2024 in Bezug auf die Liegenschaftsbewertungen für eine gewisse Entspannung gesorgt. Die Gesellschaft erwartet, dass sich das jetzige, tiefere Zinsniveau im Verlauf des Jahres 2025 auch in den Diskontierungsmodellen der Immobilienbewertungen positiv niederschlagen wird.

Wohnungsmarkt

Mit dem anhaltend dynamischen Bevölkerungswachstum bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin sehr hoch. Gleichzeitig werden zu wenige Neubauten für Mietende erstellt. Als Folge davon, bleiben Anfangsrenditen bei Neuinvestitionen in attraktive Wohnliegenschaften an guten Lagen weiterhin tief.

Die NOVAVEST ist gut positioniert und verfügt mit ihrer fokussierten Strategie «Wohnen für Jung und Alt» per 31. Dezember 2024 über ein Portfolio von 1 390 Wohnungen und zudem über 448 bewilligte Wohnplätze in Alters- und Pflegeheimen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich qualitativ hochstehende Mietwohnungen an Zentrums- oder an guten peripheren Lagen wie auch attraktive Wohnplätze für Personen im Dritten Alter in den nächsten Jahren weiterhin einer sehr hohen Mieternachfrage erfreuen werden.

Geschäftsflächenmarkt

Bei den Gewerbe- und Büroflächen blieb der Markt herausfordernd. Die Trends haben sich diesbezüglich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Sie umfassen bei Büroflächen nach wie vor Themen wie Home-Office und hybride Arbeitsmodelle. Und bei den Detailhandelsflächen sind der Strukturwandel sowohl im stationären Handel wie auch bei Verkaufsflächen – speziell im Non-Food Bereich – weiterhin bestimmend.

Bei ihren kommerziell genutzten Flächen weist die NOVAVEST ein konzentriertes Mieterportfolio aus, mit Hauptmietern wie der SBB, BMW (Schweiz) AG, Sicherheitsdirektion Kanton Zürich, Leukerbad Clinic AG, Kantonsspital St. Gallen, die zusammen rund 19% der Soll-Mieterträge des Portfolios ausmachen. Der Grossteil dieser Mietverträge (ausser demjenigen mit der Sicherheitsdirektion Kanton Zürich) ist mit Laufzeiten zwischen 2032 und 2038 abgeschlossen. Im Berichtsjahr konnten Vertragsverlängerungen für die Geschäftsliegenschaften in Dielsdorf (BMW) und Richterswil (Sicherheitsdirektion Kt. Zürich) sowie eine Teilreduktion des Büroleerstands der Liegenschaft in Altstätten und eine Vollvermietung der Immobilie in Grenchen erreicht werden.

¹ Quelle: Medienmitteilung SNB vom 12. Dezember 2024

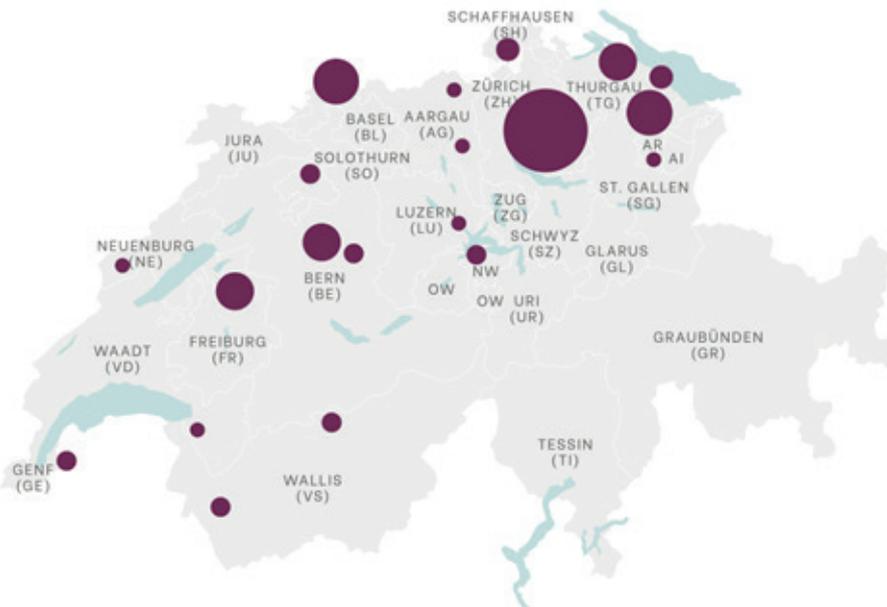
75 Liegenschaften mit CHF 1.04 Milliarden Marktwert

Per 31. Dezember 2024 umfasst das breit aufgestellte Immobilienportfolio 73 Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1 000.3 Mio. und 2 Projekte mit Marktwert von CHF 38.3 Mio. Nach der rund dreieinhalbjährigen Bauphase des Entwicklungsprojekts an der Rorschacherstrasse 135 in St. Gallen (siehe Immobilienbeschreibung auf Seite 143) wurde diese Liegenschaft im zweiten Halbjahr 2024 von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert und per Jahresende 2024 mit CHF 17.7 Mio. bewertet. In der Liegenschaft Progressastrasse 23/25/27 in Oberburg mit Marktwert von CHF 5.3 Mio. wurde in einem von zwei Gebäuden ein Projekt zur Umnutzung in weitere Wohnflächen sowie ein Ausbau des Dachgeschosses zu zusätzlichen Wohnungen gestartet und daher eine entsprechende Umgliederung in die Projekte vorgenommen. Die Arbeiten werden voraussichtlich Ende des ersten Quartals 2025 abgeschlossen sein. Die im Herbst 2023

gestartete Sanierung und Aufstockung der Liegenschaft an der Johanniterstrasse 5, 11 in Basel verläuft planmässig und die Fertigstellung der Projektumbauten ist ebenfalls bis Ende des ersten Quartals 2025 vorgesehen.

« 59% Wohnanteil an Soll-Mietzinseinnahmen »

Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung beläuft sich per 31. Dezember 2024 auf 59% der Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften. Die regionale Diversifikation des Portfolios hat sich im Rahmen der Fusion weiter erhöht, mit einer Verteilung der Liegenschaften auf 17 Kantone.



Anmerkung: Kreisgrössen reflektieren Marktwerte der Liegenschaften

Management Kommentar zum Jahresergebnis 2024 ²

Die Fusion von NOVAVEST und SenioResidenz wurde technisch als eine Absorptionsfusion durchgeführt, mit Transaktionsdatum und Handelsregistereintrag per 14. Juni 2024. Aufgrund der Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER kann die buchhalterische Integration der ehemaligen SenioResidenz AG in der Erfolgsrechnung nach Swiss GAAP FER nicht rückwirkend per 1. Januar 2024 vorgenommen werden, sondern erfolgt mit Fusionsdatum. Aus Transparenz- und Wesentlichkeitsüberlegungen wurde die Erstkonsolidierung der SenioResidenz AG per 30. Juni 2024 durchgeführt. Daraus ergibt sich die Situation, dass in der Jahresrechnung der No-

vavest Real Estate AG nach Swiss GAAP FER die Erfolgsrechnung 12 Monate des NOVAVEST Portfolios und 6 Monate des SenioResidenz Portfolios reflektiert (wie in der Halbjahresrechnung 2024 sind für das erste Halbjahr 2024 keine Erträge der übernommenen früheren SenioResidenz-Liegenschaften enthalten). Um das Ertragspotenzial des kombinierten Portfolios möglichst umfassend und transparent darzustellen, wurden – wie bereits zum Halbjahr 2024 – entsprechende pro forma Zahlen aufbereitet (inkl. Vorjahresvergleich), als wenn die Zugänge bereits per 1. Januar erfolgt wären. Siehe dazu die untenstehende Tabelle.

Kennzahlen Erfolgsrechnung (ungeprüft)	Einheit	Pro forma ¹⁾	Pro forma ¹⁾	Finanzbericht ²⁾	Finanzbericht ²⁾
		01.01. – 31.12.2024	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2024	01.01. – 31.12.2023
Mietertrag	TCHF	42 189	40 706	36 101	29 860
Erfolg aus Vermietung ³⁾	TCHF	35 593	34 170	30 366	24 670
Ergebnis inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	TCHF	20 442	-14 349	19 110	-3 969
Ergebnis exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ³⁾	TCHF	20 430	20 402	18 237	12 701
Ergebnis pro Aktie inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	CHF	2.01 ⁴⁾	-1.41 ⁴⁾	2.11 ⁴⁾	-0.51
Ergebnis pro Aktie exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ³⁾	CHF	2.01 ⁴⁾	2.01 ⁴⁾	2.01 ⁴⁾	1.65
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien zur Berechnung EPS	Anzahl	10 170 915 ⁴⁾	10 170 915 ⁴⁾	9 057 993 ⁴⁾	7 711 434
Kennzahlen Immobilienportfolio (ungeprüft)		Finanzbericht ²⁾	Pro forma ⁵⁾	Finanzbericht ²⁾	Finanzbericht ²⁾
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Marktwert des Immobilienportfolios	TCHF	1 038 530	1 024 230	1 038 530	783 619
davon Renditeliegenschaften	TCHF	1 000 252	985 910	1 000 252	745 299
davon Projekte	TCHF	38 278	38 320	38 278	38 320
Anzahl Liegenschaften und Projekte	Anzahl	75	75	75	53
davon Renditeliegenschaften	Anzahl	73	73	73	51
davon Projekte	Anzahl	2	2	2	2
Soll-Mieterträge Renditeliegenschaften p.a.	TCHF	43 627	42 597	43 627	30 813
Bruttorendite ³⁾	%	4.4%	4.3%	4.4%	4.1%
Nettorendite ³⁾	%	3.6%	3.5%	3.6%	3.3%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte ³⁾	%	2.7%	3.1%	2.7%	4.1%

¹⁾ Pro forma Angaben zur Erfolgsrechnung beinhalten jeweils 12 Monate der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG. Die Auflösung des negativen Goodwills ist nur für die H2 Perioden mit CHF 2.97 Mio. berücksichtigt. Pro forma 2023 Erfolgsrechnung entspricht den pro forma Angaben im Fusionsprospekt, jedoch mit angepasster negativer Goodwill-Auflösung von ebenfalls CHF 2.97 Mio. nur für ein halbes Jahr.

²⁾ Jahresrechnung Novavest Real Estate AG gemäss Swiss GAAP FER. Reflektiert 12 Monate NOVAVEST und 6 Monate SenioResidenz (ab 1. Juli 2024). Auflösung des negativen Goodwills für H2 2024 Periode von CHF 2.97 Mio. berücksichtigt.

³⁾ Alternative Performancekennzahlen. Definitionen siehe Glossar Kennzahlen auf Seiten 170/171.

⁴⁾ Berücksichtigte Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien: 10 170 915 für pro forma GJ 2024 und GJ 2023 (jeweils ab 1. Januar); 9 057 993 Finanzbericht nach Swiss GAAP FER (berücksichtigt erhöhte Anzahl Aktien aufgrund Kapitalerhöhung per 14. Juni 2024)

⁵⁾ Pro forma Angaben zum Immobilienportfolio, kombiniertes Portfolio Novavest Real Estate AG und SenioResidenz AG, per 31.12.2023

² Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen befindet sich auf den Seiten 170/171. Vorjahresvergleichszahlen von Novavest Real Estate AG auf Stand-alone Basis sind bei den Vergleichszahlen im Text jeweils mit dem Kürzel «NREN» versehen.

Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften bei CHF 43.6 Mio.

Der Marktwert des Gesamtportfolios per 31. Dezember 2024 hat sich als Folge der Fusion und unter Berücksichtigung der Marktbewertungen und Investitionen ins Portfolio um 33% auf CHF 1 038.5 Mio. erhöht (NREN 31.12.2023: CHF 783.6 Mio.). Der Anstieg bei den Soll-Mietzinseinnahmen um 42% auf CHF 43.6 Mio. (NREN 31.12.2023: CHF 30.8 Mio.) ist auf die Fusion, die Fertigstellung des Entwicklungsprojekts in St. Gallen und auf Mietzinsanpassungen, unter anderem basierend auf Index- und Referenzzinssatzerhöhungen, zurückzuführen. Im Berichtsjahr 2024 wurden keine Liegenschaften zugekauft oder verkauft.

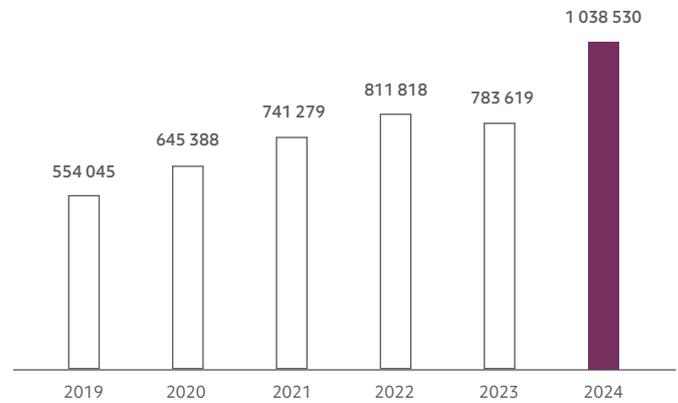
Die beiden aktuellen Umnutzungsprojekte, an der Johannerstrasse 5, 11 in Basel, und Progressastrasse 23/25/27 in Oberburg werden nach Fertigstellung und erneuter Umgliederung in die Renditeliegenschaften Soll-Mietzinseinnahmen von insgesamt rund CHF 1.4 Mio. generieren.

Tiefe Leerstandsquote von 2.7% und WAULT bei Gewerbefliegenschaften von 6.9 Jahren

Die durch die Fusion und das fertiggestellte Projekt in St. Gallen bereits gesunkene Leerstandsquote konnte durch gezielte Neuabschlüsse von Mietverträgen im zweiten Halbjahr 2024 weiter verbessert werden. Per 31. Dezember 2024 beläuft sich die Leerstandsquote des fusionierten Portfolios auf 2.7% (NREN 31.12.2023: 4.1%). Gleichzeitig konnte durch die Fusion sowie frühzeitige Vertragsverlängerungen mit bestehenden Mietern und mit den neu vermieteten Flächen auch eine deutliche Steigerung des WAULT bei den Gewerbemietverträgen auf 6.9 Jahre erzielt werden (NREN 31.12.2023: 4.3 Jahre).

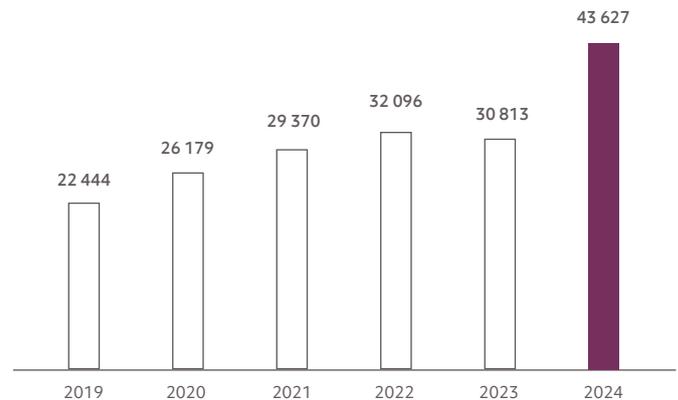
Marktwert Portfolio

TCHF



Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF



Erfolgsrechnung

Basierend auf einer pro forma Betrachtung (inkl. SenioResidenz Liegenschaften ab 1. Januar 2024) wurde im Berichtsjahr 2024 ein Mietertrag von CHF 42.2 Mio. erreicht, was gegenüber dem früheren Stand-alone Portfolio der NOVAVEST im Jahr 2023 einem Anstieg von 41% gleichkommt (NREN 2023: CHF 29.9 Mio.). Die Nettorendite der Renditeliegenschaften beläuft sich per 31. Dezember 2024 auf 3.6% und hat sich gegenüber dem Stand-alone Portfolio der NOVAVEST per Jahresende 2023 um 0.3 Prozentpunkte erhöht. Die Bruttorendite zeigt ebenfalls eine positive Verbesserung von 0.3 Prozentpunkten auf 4.4%.

Der Erfolg aus Vermietung auf pro forma Basis erhöhte sich um 45% auf CHF 35.6 Mio. (NREN 2023: CHF 24.7 Mio.), was neben Fusionseffekten auch auf Mietzinsanpassungen, unter anderem basierend auf Index- und Referenzzinssatzerhöhungen, zurückzuführen ist. Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften im Berichtsjahr 2024 pro forma bei 15.6% (NREN 2023: 17.4%).

Die Bewertung des fusionierten Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte in der pro forma Betrachtung für Geschäftsjahr 2024 zu einem neutralen Ergebnis von TCHF +14 (NREN 2023: CHF -20.6 Mio.). Der durchschnittliche Diskontierungssatz lag für 2024 bei 2.9% (NREN 2023: 2.8%). Die Zinsentspannung im Kapitalmarkt hatte somit im Berichtsjahr 2024 noch keinen positiven Einfluss auf die angewandten Diskontsätze des Bewerter.

➔ Bewertungstestat von Wüest Partner AG siehe Seite 140.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT), inklusive Auflösung von negativem Goodwill in Höhe von CHF 2.97 Mio., belief sich auf pro forma Basis aufgrund der obenerwähnten Veränderungen auf CHF 31.7 Mio. (NREN 2023: CHF -0.6 Mio.).

Nach Finanzaufwand von netto CHF 7.2 Mio. sowie Ertragssteuern von CHF 4.0 Mio. lag der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg pro forma für das Geschäftsjahr 2024 bei CHF 20.4 Mio. (NREN 2023: CHF -4.0 Mio.). Der Gewinn exkl. Neubewertungserfolg lag pro forma auch bei CHF 20.4 Mio. und damit 61% über dem Stand-alone Wert des NOVAVEST Portfolios per Ende 2023 (NREN 2023: CHF 12.7 Mio.).

Auf pro forma Basis erreicht der Gewinn pro Aktie sowohl inklusive wie auch exklusive Neubewertungserfolg CHF 2.01 (NREN 2023: CHF -0.51 inkl. bzw. CHF 1.65 exkl. Neubewertungserfolg). Bei der pro forma Betrachtung wird die durchschnittlich ausstehende Anzahl Aktien für das Berichtsjahr 2024 mit 10 170 915 unterlegt, die finale Anzahl Aktien nach Kapitalerhöhung aufgrund der Fusion (NREN 2023: 7 711 434 Aktien).

Bilanz

Im Rahmen der Fusion mit der SenioResidenz übernahm die NOVAVEST Nettoaktiven von CHF 113.5 Mio. In der Transaktion wurden 2 325 479 neue Namenaktien der NOVAVEST für den Aktienumtausch von SenioResidenz Namenaktien und weitere 134 002 NOVAVEST-Namenaktien für die Wandlung der bisherigen Pflichtwandelanleihe der SenioResidenz ausgegeben. Die buchhalterische Erfassung erfolgte mit dem Schlusskurs der NOVAVEST-Namenaktien per 14. Juni 2024 von CHF 33.30. Unter Berücksichtigung von Akquisitionskosten in Höhe von CHF 1.9 Mio. resultierte damit insgesamt ein negativer Goodwill von CHF 29.7 Mio. Dieser wird über 5 Jahre erfolgswirksam aufgelöst (mit positivem Effekt in der Erfolgsrechnung ab dem zweiten Halbjahr 2024 über die nächsten 5 Jahre von CHF 5.9 Mio. pro Jahr). Für das zweite Halbjahr 2024 wurden CHF 2.97 Mio. berücksichtigt.

Die Bilanzsumme der fusionierten Gesellschaft ist per 31. Dezember 2024 auf CHF 1 052.7 Mio. gestiegen (NREN 31.12.2023: CHF 793.7 Mio.). Davon beträgt das Eigenkapital CHF 423.2 Mio. (NREN 31.12.2023: CHF 331.9 Mio.) mit einer Eigenkapitalquote von 40.2% (NREN 31.12.2023: 41.8%). Die Veränderung des Eigenkapitals begründet sich durch die NOVAVEST Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 9.6 Mio. im April 2024, die Kapitalerhöhungen im Rahmen der Fusion von CHF 81.9 Mio. sowie den Gewinnbeitrag des Geschäftsjahrs 2024 (nach Swiss GAAP FER) von CHF 19.1 Mio. Der Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie lag per Bilanzstichtag bei CHF 41.61 (NREN 31.12.2023: CHF 43.04). Der verbleibende negative Goodwill von CHF 26.7 Mio. hat zudem, nach Berücksichtigung von steuerlichen Aspekten und berechnet auf der aktuell ausstehenden Anzahl Namenaktien (10 170 915 Aktien), einen zusätzlichen zukünftigen NAV-Wert von netto CHF 2.13 pro Aktie.

Die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten summierten sich per Bilanzstichtag auf CHF 559.1 Mio. (NREN 31.12.2023: CHF 427.2 Mio.). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2024 war 2.0 Jahre (NREN 31.12.2023: 2.3 Jahre), der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten belief sich auf 1.2% (NREN 31.12.2023: 1.2%). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften betrug per Bilanzstichtag 53.8% (NREN 31.12.2023: 54.5%).

**« Net Asset Value CHF 41.61;
verbleibender zukünftiger NAV-
Wert CHF 2.13 pro Namenaktie
aus negativem Goodwill »**

Nachhaltigkeits-Berichterstattung erweitert auf kombiniertes Portfolio

Die Entwicklung und Bewirtschaftung von nachhaltigen Immobilien mit bezahlbarem Wohnraum für Jung und Alt ist zentraler Bestandteil des Geschäftsmodells und der Wertschöpfung der NOVAVEST. Die Gesellschaft bekennt sich in der Nachhaltigkeitsstrategie zu ausgewählten Zielen der Vereinten Nationen (UN Sustainability Development Goals) und zu einer verantwortungsvollen Geschäftsführung, die stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität mit Umwelt- und Sozialthemen in Einklang bringt.

Im Geschäftsbericht 2024 wurde die Nachhaltigkeits-Berichterstattung erweitert und insbesondere das Reporting in Bezug auf Umweltkennzahlen sowie der CO₂ Absenkpfad analog der pro forma Darstellung der finanziellen Ergebnisse auf das gesamte fusionierte Portfolio angewendet. Der Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards erstellt und umfasst neu auch Daten nach EPRA-Standards. Für den vollständigen Nachhaltigkeitsbericht siehe Seiten 19 bis 37.

Abgewehrter Versuch einer kalten Kontrollübernahme

Mitte November 2024 wurde die Gesellschaft unerwartet mit einem Begehren eines Minderheitsaktionärs, CACEIS (Schweiz) SA im Auftrag des MV Immoextra Schweiz Fonds, zur Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung konfrontiert. Ziel des Aktionärs war es, drei gewählte Mitglieder des bestehenden Verwaltungsrats, inklusive des Präsidenten des Verwaltungsrats, abzuwählen und durch drei neue Mitglieder zu ersetzen. Der Verwaltungsrat der NOVAVEST hat sich mit aller Kraft gegen den Versuch dieser kalten Kontrollübernahme des Verwaltungsrats und der Gesellschaft gewehrt.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. Januar 2025 wurden sämtliche Anträge des Minderheitsaktionärs mit Quoten von 58% bis 66% klar abgelehnt. Unter Ausklammerung der Aktien des antragstellenden Minderheitsaktionärs haben die anderen Aktionäre, welche persönlich an der Generalversammlung teilnahmen oder durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter repräsentiert waren, ein noch deutlicheres Zeichen gesetzt, indem sie die jeweiligen Traktandenanträge mit Quoten zwischen 80% und 90% ablehnten.

Governance Struktur

Der Verwaltungsrat hat die geltende Governance Struktur der Gesellschaft überprüft und insbesondere auch die Diskussion betreffend Ausbau eines internen Teams gegenüber bestehender Struktur mit dezidierter Geschäftsleitung und externem Dienstleistungsvertrag intensiv geführt. Er ist überzeugt, dass die heute existierende Organisation mit Verwaltungsrat, dezidierter Geschäftsleitung und Fachspezialisten via Dienstleistungsvereinbarung Vorteile hat und insbesondere Zugriff auf ein bestehendes, erfahrenes Team von Experten für alle notwendigen Bereiche gewährt.

Entsprechend den Empfehlungen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance hat der Verwaltungsrat entschieden, ab 2025 regelmässig eine Selbstevaluation seiner Arbeit und derjenigen seiner Ausschüsse vorzunehmen. Zudem erwägt er periodisch eine externe Evaluation. Ein wichtiger Teil des Erneuerungsprozesses auf Stufe Geschäftsleitung wurde mit der Berufung eines neuen CFO per September 2024 eingeleitet. Auf Antrag des Vergütungsausschusses hat der Verwaltungsrat beschlossen, die Vergütung

des CEO ab dem Geschäftsjahr 2025 auf TCHF 450 zu fixieren. Des Weiteren prüft er die Einführung einer erfolgsabhängigen Vergütungskomponente mit einer Short Term Incentive / Long Term Incentive Struktur für die Geschäftsleitung. Die Implementierung einer solchen variablen Vergütungsstruktur wäre ab 2026 vorgesehen.

Der Verwaltungsrat prüft zudem periodisch die Zweckmässigkeit des Dienstleistungsvertrags mit der Nova Property Fund Management AG (NPFM). Das gestaffelt sinkende Modell des bestehenden Vertrags bei der Management-Fee wird positiv bewertet und entspricht dem gängigen Branchenstandard. Die NOVAVEST kann mit dem Dienstleistungsvertrag eine effiziente, kosten- und synergiefokussierte Struktur sicherstellen. Die schlanke Organisationsstruktur basiert auf klaren Governance-Regeln, welche eine strikte Trennung der Verantwortlichkeiten und Befugnisse zwischen Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und externem Dienstleister jederzeit sicherstellen.

Anträge an die ordentliche Generalversammlung 2025

Wiederwahl der Mitglieder des Verwaltungsrats

An der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2025 stellen sich alle amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrats zur Wiederwahl. Als Präsident des Verwaltungsrats wird erneut Thomas Sojak zur Wahl beantragt. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses werden Claudia Suter und Daniel Ménard zur Wiederwahl vorgeschlagen.

Der Verwaltungsrat beantragt zudem eine Barausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung in Höhe von CHF 1.40 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Aktie per

31. Dezember 2024 beläuft sich die Rendite der beantragten Ausschüttung auf rund 4%. Bei einer Genehmigung durch die Generalversammlung ist die Kapitalherabsetzung im Handelsregister und die Auszahlung im Juni 2025 vorgesehen.

Die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung wird am 23. Februar 2025 im Publikationsorgan der Gesellschaft, dem Schweizerischen Handelsamtsblatt, publiziert und gleichentags auf der Website der Gesellschaft aufgeschaltet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Generalversammlungen.

Ausblick

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken durchaus optimistisch auf die zu erwartenden Entwicklungen am Schweizer Immobilienmarkt im 2025. Angesicht einer anhaltenden Tendenz zu tieferen Zinsen und einem weiterhin starken Schweizer Franken bleiben Investitionen in Schweizer Wohnimmobilien interessant.

Die NOVAVEST sieht sich mit ihrer Strategie «Wohnen für Jung und Alt» gut positioniert und will auch in den nächsten Jahren bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung schaffen und von den demografischen Entwicklungen der Bevölkerung profitieren.

Die bei der Fusion identifizierten Synergiemöglichkeiten und -potenziale werden laufend umgesetzt, sodass daraus für das Jahr 2025 ein positiver Einfluss auf den Gewinn erwartet werden kann. Der Verwaltungsrat hat gleichzeitig beschlossen, im Rahmen einer Portfoliooptimierung den Verkauf einzelner Liegenschaften im Umfang von CHF 40-70 Mio. zu prüfen. Einhergehend mit umgesetzten Synergien, Mietertragssteigerungen, Portfoliooptimierungen und Effizienzgewinnen will die Gesellschaft ihre attraktive Ausschüttungspolitik mittelfristig weiter steigern und die Fremdbelehnung des Portfolios zurückzufahren. Des Weiteren wird ab 2025 ein möglicher Aktienrückkauf geprüft.

Dank

2024 war ein sehr ereignisreiches Jahr für die NOVAVEST. Wir danken Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen und Ihre grossartige Unterstützung auf unserem Weg, die definierte Strategie «Wohnen für Jung und Alt» erfolgreich umzusetzen.



Thomas Sojak
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Chief Executive Officer

ZÜRICH (ZH)

Badenerstrasse 701



Wohnen an attraktiver Stadtlage

Die im Jahr 2021 erstellte Liegenschaft an der Badenerstrasse 701 in Zürich umfasst 57 Mietwohnungen (1½- bis 3½-Zimmerwohnungen) mit insgesamt 3 676 m² an vermietbarer Fläche. Ursprünglich stand auf der Parzelle eine Geschäftsliegenschaft, welche durch Umnutzung während einer Bauphase von rund drei Jahren in eine moderne Wohnliegenschaft umgeändert werden konnte. Damit wurde eine Liegenschaft aus den 1960-er Jahren in eine umweltfreundliche Liegenschaft umgenutzt.

Wohnliegenschaft mit 57 Mietwohnungen

Grundstückfläche 1 596 m²

Gesamtnutzfläche 3 676 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 1 630 p.a.

Baujahr 2021

Anlagestrategie und -Richtlinien¹

Die Novavest-Gruppe verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohn-, Wohn-/Geschäfts- und reine Geschäftsliegenschaften in der ganzen Schweiz langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen. Der Fokus liegt auf dem Anlagethema **«Wohnen für Jung und Alt»**. Das Portfolio soll breit abgestützt sowohl Wohnliegenschaften mit einzelnen Mietwohnungen als auch Liegenschaften im Bereich von Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen (d.h. Alterswohnungen, betreutes oder selbstbestimmtes bzw. altersgerechtes Leben und Wohnen, oder Alters- und Pflegeheime) umfassen.

Bei Liegenschaften wie Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen kann die Novavest-Gruppe die einzelnen Liegenschaften entweder selbst vermieten oder an spezialisierte Betreibergesellschaften verpachten. Die Betreibergesellschaft kann sodann die einzelnen Zimmer und/oder die Liegenschaften ganz oder teilweise als Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen vermieten.

Die Novavest-Gruppe kann sowohl Direktinvestitionen in Immobilien tätigen wie auch Beteiligungen an anderen Immobilien- sowie an Verwaltungsgesellschaften erwerben. Durch Diversifikation nach Objekten sowie deren Nutzungsart, Standort, Lage, Grösse und Bausubstanz wird eine ausgewogene und optimale Ertrags- und Risikostruktur angestrebt.

Die nachfolgenden Angaben sind ein Auszug aus dem Anlagereglement¹ der Novavest Real Estate AG.

Immobilienanlagen

Anlageobjekte unterliegen grundsätzlich den folgenden Anlagebeschränkungen und Zuteilungskriterien:

- Der Fokus des Liegenschaftsportfolios liegt auf Bestandesliegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietwohnungen) und Wohnraum für das Leben im Dritten Alter (Seniorenresidenzen, Pflegeeinrichtungen).
- Mietshäuser wie auch Stockwerkeigentum sind möglich.
- Es kann auch in Bestandesliegenschaften mit Büro- und Gewerbenutzung investiert werden.
- Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung macht mindestens 50% der gesamten Soll-Mieterträge aus.
- Bei Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen wird der entsprechende Anteil, der einer langfristigen Wohnnutzung zuteilbar ist, ebenfalls dem Anteil aus Wohnnutzung zugerechnet. Hierzu zählen Alterswohnungen, einzelne Zimmer und die überwiegend dem Wohnbedürfnis dienenden Gemeinschaftsräume.
- Neubauprojekte sind bis zu einem Anteil von 30% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes (halbjährliche Bewertung) möglich, wobei auch der Bau von Wohnliegenschaften zum Zweck des Verkaufs als Stockwerkeigentum zulässig ist.
- Bis zu 15% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen in Spezialimmobilien, wie Schulen, Kliniken, Einkaufszentren, Kinos, Hotels oder Industrieanlagen investiert werden.
- Bis zu 20% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen in im Grundbuch eingetragene selbständige und dauernde Rechte sowie erschlossenes Bauland mit bewilligtem Bauprojekt investiert werden.
- Bis zu 15% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen Immobilien sein, bei welchen bewilligte Umnutzungs- oder umfassende Sanierungsprojekte bestehen.

¹ Das Anlagereglement wurde im Zusammenhang mit der Fusion zwischen der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG angepasst, insbesondere um die Liegenschaften im Bereich von Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen zu reflektieren. Das neue Anlagereglement wurde vom Verwaltungsrat per Datum der Fusion, am 14. Juni 2024, in Kraft gesetzt. Der Investment Fokus von >50% Wohnanteil und Schweiz als Standort der Immobilieninvestitionen blieb unverändert bestehen. Das vollständige Anlagereglement ist auf der Website der Gesellschaft unter folgendem Link verfügbar:
https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__anlagereglement

Die Novavest-Gruppe kann Miteigentumsanteile an solchen Immobilien erwerben sowie grundpfandgesicherte Forderungen auf solchen Immobilien, die von Dritten gehalten werden (bis maximal 10% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes), erwerben.

Die Immobilienanlagen sind auf mindestens 30 Objekte zu verteilen.

Anlagekriterium Standort

Im Fokus stehen Objekte in der ganzen Schweiz. Bei reinen Wohn- oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften dürfen Liegenschaften erworben werden, welche in der Stadt oder Agglomeration liegen und/oder eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Nähe Bahnhof/S-Bahnhof) bzw. eine gute Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr aufweisen (Autobahn/Hauptverkehrsachsen). Im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen können die Liegenschaften sowohl in städtischen wie auch in ländlichen Regionen liegen, jedoch ebenfalls immer in der Schweiz.

Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

Die Novavest-Gruppe kann Eigenkapitalbeteiligungen irgendwelcher Art an Immobiliengesellschaften und Verwaltungsgesellschaften anstreben, wobei in der Regel eine Beteiligung von mindestens 35% des Kapitals und der Stimmen angestrebt wird, welche eine aktive Beteiligung an der Führung der Zielgesellschaft erlaubt. Solche Beteiligungen sind zum Zwecke der Berechnung der Einhaltung der Anlagevorschriften (siehe oben Abschnitt «Immobilienanlagen») gemäss den in den jeweiligen Beteiligungen enthaltenen Objekten pro rata zu berücksichtigen.

Bewertung

Der Marktwert des gesamten Portfolios der Novavest-Gruppe wird halbjährlich durch einen unabhängigen, ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannter «Discounted Cash Flow»-Methode ermittelt. Aktuell amtet Wüest Partner AG, CH-Zürich, als unabhängiger Immobilienbewerter

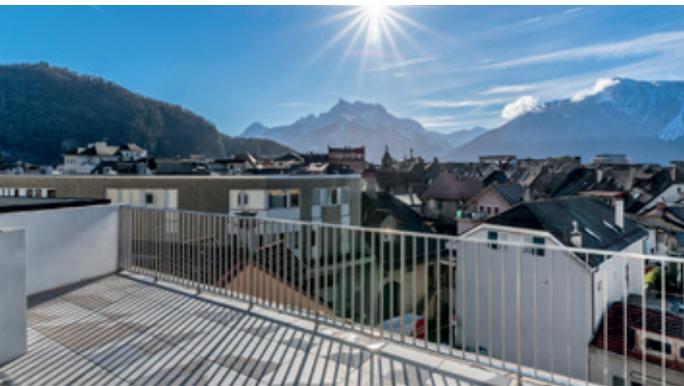
Finanzierungsgrundsätze

Zwecks Optimierung des Ertrags kann die Novavest-Gruppe zur Finanzierung der Immobilien-Investitionen mittel- oder langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Maximal ist ein Fremdfinanzierungsgrad von bis zu 75% gemessen am Wert des gesamten Immobilienportfolios zulässig. Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden. Die Ziel-Eigenkapitalquote der Novavest lag im 2024 bei rund 40%.

Abweichungen von Anlagebeschränkungen

Kurzfristige Abweichungen von den Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften sind zulässig, wenn sie nach Ansicht des Verwaltungsrats der Novavest Real Estate AG vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der einzelnen Gruppengesellschaft und der Novavest-Gruppe als Ganzes sind, und die Wiederherstellung der reglements-konformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglements-konformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

AIGLE (VD) Ruelle la Croix Blanche 7



Geschützte Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigung oder altersbedingten Einschränkungen

Bei der 2023 neu erstellten Liegenschaft handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 26 altersgerechten Wohnungen (1- bis 4½-Zimmerwohnungen) sowie zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss und einer Gesamtnutzfläche von 2 633 m². Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern von Aigle. Von den insgesamt 26 Wohnungen sind 13 als geschützte Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigung bzw. Einschränkungen aufgrund ihres Alters reserviert. Die Mietverträge der Wohnungsmieter sind unbefristet.

Wohnliegenschaft mit 26 altersgerechten Wohnungen

Grundstückfläche 1 005 m²

Gesamtnutzfläche 2 633 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 593 p.a.

Baujahr 2023

Nachhaltigkeitsbericht 2024

1. Unternehmerische Verantwortung

2. Wesentliche Themen

2.1	Wesentlichkeitsmatrix	20
2.2	Beitrag zu den UN Sustainable Development Goals	22

3. Nachhaltigkeitsstrategie und Ziele

3.1	Elemente der Nachhaltigkeitsstrategie	23
3.2	Übergeordnete Nachhaltigkeitsziele	23
3.3	Fokus auf Zielerreichung	24

4. Erfolgsfaktoren und Umsetzungsmassnahmen

4.1	Umwelt	26
4.2	Wirtschaft	29
4.3	Gesellschaft	29
4.4	Governance	31

5. Anhang

5.1	Berichterstattung nach GRI-Standards	33
5.2	Berichterstattung nach EPRA-Standards	36
5.3	Mitgliedschaften	37

1. Unternehmerische Verantwortung

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie von Novavest Real Estate AG. Wir sind davon überzeugt, dass der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien in die Wertschöpfungskette ein wesentlicher Erfolgsfaktor unserer Geschäftstätigkeit ist. Wir verstehen Nachhaltigkeit als unsere treuhändische Pflicht, langfristige Werte für Anleger zu schaffen. Unseren integralen Nachhaltigkeitsansatz wenden wir unter sorgfältiger Abwägung unternehmerischer, ökologischer und sozialer Aspekte auf die Entwicklung, Sanierung und Bewirtschaftung unserer Immobilienanlagen an.

Eine transparente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist durch eine etablierte Governance in unserem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung sichergestellt. Damit werden wir den Anforderungen unserer Stakeholder gerecht. Unter Berücksichtigung von gesellschaftlichen und regulatorischen Entwicklungen, leisten wir einen wesentlichen Beitrag für Wohnen von Jung und Alt, Ressourcenschonung und Klimaschutz, während wir nachhaltiges und wertorientiertes Wachstum für unsere Anleger sicherstellen.

«Bei der Entwicklung, Sanierung und Bewirtschaftung von Liegenschaften verfolgen wir einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz».

2. Wesentliche Themen

Mit Hilfe der Wesentlichkeitsanalyse priorisiert Novavest Real Estate AG relevante Themen und stellt die strategische Steuerung von Nachhaltigkeitszielen sicher. Die wesentlichen Themen entsprechen unserem Selbstverständnis und den Anforderungen unserer Anspruchsgruppen.

Gemäss der etablierten Nachhaltigkeitsberichtsstandards wird die sogenannte doppelte Materialität berücksichtigt. Hierbei werden einerseits die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft betrachtet sowie in welcher Form Nachhaltigkeitsfaktoren auf das Unternehmensergebnis wirken. Die Betrachtung der doppelten Materialität unterstützt verantwortungsvolle Entscheidungen, die sich positiv auf den Geschäftserfolg sowie Umwelt und Gesellschaft auswirken.

2.1 Wesentlichkeitsmatrix

Im Zusammenhang mit einer zunehmend komplexer werdenden Berichterstattung haben sich die Nichtfinanzielle Berichterstattung bzw. die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) als Nachhaltigkeitsrichtlinien etabliert. Das Konzept der doppelten Materialität ist hierbei massgeblich und zielt darauf ab, Transparenz und Verantwortungsbewusstsein im Unternehmen zu stärken. Die Schweiz, die Europäische Union (EU) sowie internationale Organisationen fördern das Konzept, um einen langfristigen Ansatz in der Nachhaltigkeitsberichterstattung zu etablieren.

Novavest Real Estate AG hat folgende wesentliche Themen identifiziert und in der folgenden Wesentlichkeitsmatrix dargestellt. Für eine möglichst ausgeglichene Betrachtung sind relevante Wirtschafts-, Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen gekennzeichnet.

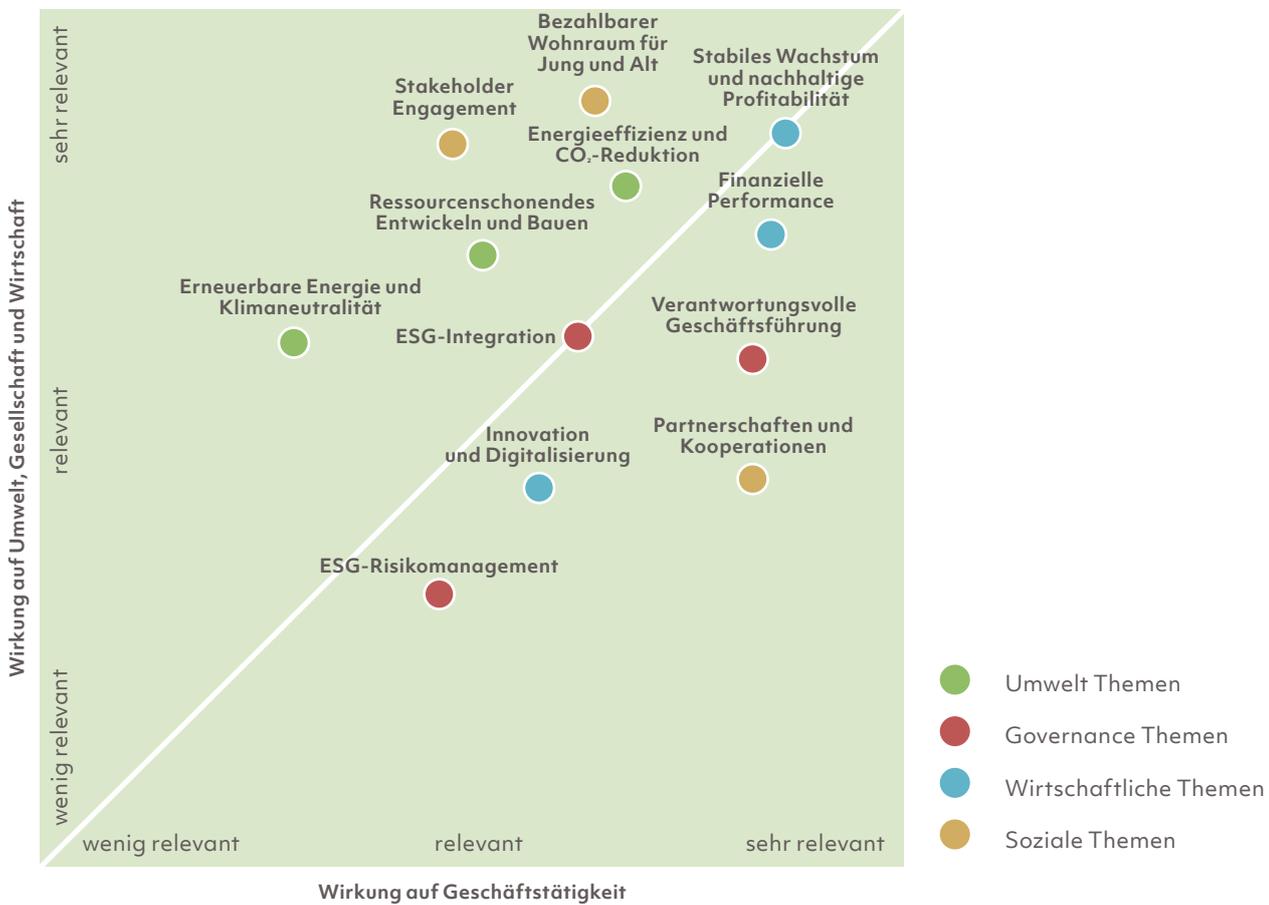


Abbildung 1: Wesentlichkeitsmatrix

Die Darstellung der wesentlichen Themen zeigt, dass eine verantwortungsvolle Geschäftsführung stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität mit Umwelt- und Sozialthemen in Einklang bringt. Zu den wesentlichen ökologischen Themen zählen Optimierung von Energieeffizienz und CO₂-Reduktion, Ressourcenschonendes Entwickeln und Bauen sowie der Einsatz von erneuerbarer Energie, welche zur Erreichung der Klimaneutralität entscheidend sind. Relevante soziale Themen sind das Schaffen von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für Jung und Alt, ein aktives Stakeholder Engagement sowie die vertrauensvolle und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit allen relevanten Anspruchsgruppen. Für eine erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsinitiativen hat Novavest Real Estate AG effiziente Governance-Strukturen etabliert. Die oberste Verantwortung für die Definition der ESG-Strategie und Überwachung von ESG-Chancen und -Risiken liegt beim Verwaltungsrat. Dieser ist für die Bewertung und Genehmigung der verschiedenen Elemente der ESG-Strategie inkl. Festlegen der ESG-Zielsetzungen zuständig. Die Geschäftsleitung erstellt gegenüber dem Verwaltungsrat quartalsweise ein ESG-Reporting mit Massnahmen und Fortschritten innerhalb der ESG-Strategie.

Die Geschäftsleitung treibt die Umsetzung der ESG-Strategie und der vom Verwaltungsrat getroffenen Entscheidungen mit Unterstützung von verschiedenen Fachspezialisten der Nova Property Fund Management AG (mit der die Gesellschaft einen Dienstleistungsvertrag hat) voran. Konform mit den regulatorischen Anforderungen wird ein entsprechendes ESG-Risikomanagement implementiert. Der Verwaltungsrat hat den Prozess und die Ergebnisse der Wesentlichkeitsmatrix geprüft sowie den vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht genehmigt.

2.2 Beitrag zu den UN Sustainable Development Goals

Die Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen haben eine bedeutende Rolle in der Immobilienwirtschaft, da sie einen globalen Rahmen für nachhaltige Entwicklung definieren und auf die Herausforderungen, wie Umwelt- und Ressourcenschutz, soziale Gerechtigkeit und Wirtschaftsentwicklung abzielen. Novavest Real Estate AG kann durch Umsetzung der SDGs einen positiven Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten und langfristig wirtschaftliche Vorteile sowie Risikominimierung erreichen.

SDG	Beschreibung	Wesentliche Themen
	SDG 8 Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwortungsvolle Geschäftsführung, inkl. Compliance und Risikomanagement • Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität • Finanzielle Performance und Werthaltigkeit
	SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.	<ul style="list-style-type: none"> • Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung • Zukunftsfähige Lebensräume und bezahlbarer Wohnraum für Jung und Alt • Visionäre und nachhaltige Immobilienentwicklungsprojekte
	SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen.	<ul style="list-style-type: none"> • Ressourcenschonendes Entwickeln und Bauen • Nachhaltige Produkt-Beschaffung und Vergabe von Dienstleistungen • Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft
	SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.	<ul style="list-style-type: none"> • Energieeffizienz und CO₂-Reduktion • ESG-Risikomanagement • Erneuerbare Energien und Klimaneutralität
	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"> • Partnerschaften und Kooperationen • Stakeholder Engagement, inkl. partnerschaftliche Mietverhältnisse • Sensibilisierung von Dienstleistern und Partnern

Abbildung 2: Überblick relevante UN Sustainable Development Goals (SDG)

Die für uns relevanten SDGs reichen von «Nachhaltige Städte und Gemeinden» (SDG 11) über «Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum» (SDG 8), «Nachhaltiger Konsum und Produktion» (SDG 12), «Massnahmen zum Klimaschutz» (SDG 13) bis zu «Partnerschaften zur Erreichung der Ziele» (SDG 17). Sie stehen in enger Verbindung mit den identifizierten wesentlichen Themen und kennzeichnen die Grundlage unserer Nachhaltigkeitsstrategie und langfristigen Ziele.

3. Nachhaltigkeitsstrategie und Ziele

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie basiert auf unseren unternehmerischen Werten und Überzeugungen und schafft Transparenz zur Frage, warum wir ausgewählte Nachhaltigkeitsinitiativen umsetzen und vorantreiben. Gleichzeitig ist die Nachhaltigkeitsstrategie unser Kompass in einer zunehmend komplexer werdenden Welt, in der globale Megatrends Einfluss nehmen auf lokale Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft und verantwortungsvolle Entscheidungen für Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft erfordern.

3.1 Elemente der Nachhaltigkeitsstrategie

Wir verfolgen einen möglichst ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz, in dem wir wirtschaftliche Nachhaltigkeit, stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität für unsere Aktionärinnen und Aktionäre erreichen und gleichzeitig die ökologische Transformation mit Optimierung der Energieeffizienz, Reduktion der klimaschädlichen CO₂-Emissionen sowie den Ausbau erneuerbarer Energien auf dem Weg zur Klimaneutralität weiter intensivieren. Hierbei achten wir auf ein optimales Rendite-Risiko-Profil und angemessene Diversifikation.

Die ESG-Integration beschreibt unsere Initiative, relevante Nachhaltigkeitskriterien über die gesamte Wertschöpfungskette zu integrieren und erfolgswirksam umzusetzen. Zudem kennzeichnet ESG-Integration den für die Immobilienbranche global massgeblichen Ansatz in der Nachhaltigkeitsbetrachtung. In einem zunehmend kompetitiven Marktumfeld zählen ein partnerschaftlicher Dialog und aktives Stakeholder Engagement mit allen Anspruchsgruppen zu unseren entscheidenden Erfolgsfaktoren. Unser Anspruch ist es, den Bedürfnissen und Anforderungen unserer Stakeholder gerecht zu werden und die Erwartungen zu übertreffen.

Der zunehmenden Bedeutung des ESG-Risikomanagements tragen wir Rechnung, indem wir ESG-Kriterien nach regulatorischen Standards in unser Risikomanagement integrieren. Ziel ist es, potenzielle Wertverluste aus physischen Umwelt- und klimabedingten Übergangsrisiken zu minimieren. Wir investieren in Innovation und Digitalisierung für effiziente Geschäfts- und ESG-Prozesse entlang der Wertschöpfungskette zur Optimierung von Effizienz und Produktivität, Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit und Erreichung optimaler Ressourceneffizienz.

3.2 Übergeordnete Nachhaltigkeitsziele

Auf Grundlage unserer Nachhaltigkeitsstrategie können wir geeignete, übergeordnete Ziele definieren. Unsere Ziele orientieren sich an den regulatorischen Anforderungen und Klimaschutzzielen der Schweiz und dem Pariser Klimaabkommen. Die Klimastrategie des Bundes dient ebenso als Grundlage wie die Energieperspektiven 2050 der Schweiz mit den relevanten mittel- und langfristigen Ziel-Szenarien für den Gebäudesektor.^{1,2}

Der Schweizer Bundesrat strebt die Klimaneutralität für alle Industrie-Sektoren bis 2050 an. Darüber hinaus gilt es die Energieeffizienz im Gebäudesektor weiter zu optimieren, klimaschädliche CO₂-Emissionen zu minimieren und weitestgehend zu vermeiden sowie die Nutzung von erneuerbaren Energien weiter auszubauen. Neben den Klimazielen der Schweiz definieren die kantonalen Energiegesetze zunehmend ambitionierte Ziele in der Energie- und Klimapolitik mit erheblichen Auswirkungen auf die Bauwirtschaft. Für die Entwicklung, Sanierung und Bewirtschaftung unserer Liegenschaften stellen wir die Einhaltung der kantonalen Energiegesetze und Bauvorschriften sicher.

¹ Bundesamt für Umwelt BAFU, 2023

² Bundesamt für Energie BFE, 2023

Für eine effiziente Steuerung unserer Nachhaltigkeitsinitiativen ist eine umfassende Transparenz der relevanten Umweltkennzahlen entscheidend. Unser Ziel ist es, auf Basis von messbaren Nachhaltigkeitskriterien, die Nachhaltigkeitsperformance unserer Liegenschaften sukzessive zu optimieren und mit nationalen und internationalen ESG-Benchmarks zu vergleichen. Bis 2030 streben wir eine vollständige ESG-Daten-Transparenz an. Darüber hinaus streben wir an, den Ressourcenverbrauch zu reduzieren und Gebäude-Zertifizierungen zum Vorteil der Nutzer und Mietenden auszubauen und von objektspezifischen ESG-Benchmarks zu profitieren. Die Klimaneutralität streben wir bis 2050 an.

Die übergeordneten Nachhaltigkeitsziele werden fortlaufend auf Plausibilität, Gültigkeit und Machbarkeit überprüft. Zusätzlich können weitere operative Nachhaltigkeitsziele vom Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG spezifiziert werden.

Gegenüber dem Basisjahr 2023 und auf Grundlage des pro forma dargestellten und kombinierten Immobilienportfolios von Novavest Real Estate AG, inklusive Liegenschaften der fusionierten SenioResidenz AG, definieren wir folgende übergeordnete Nachhaltigkeitsziele.

Ziel	Zeithorizont (Basisjahr 2023)	Status Zielerreichung
Erreichung des Klimaziels Netto-Null	bis 2050	
Optimierung der Energieeffizienz	45% bis 2030	
Reduktion von CO ₂ -Emissionen	45% bis 2030	
Ausbau erneuerbarer Energien	30% bis 2030	
Erreichung Gebäude-Zertifizierung	30% bis 2030	
Erreichung der ESG-Daten-Transparenz	100% bis 2030	

Abbildung 3: Nachhaltigkeitsziele und Status; Basisjahr 2023, kombiniertes Portfolio Novavest Real Estate AG und SenioResidenz AG

3.3 Fokus auf Zielerreichung

Mit Hilfe von etablierten Partnern und effizienten ESG-Prozessen konnte die Erfassung der Umweltkennzahlen weiter optimiert und eine verbesserte Datentransparenz erreicht werden.

Am 14. Juni 2024 hat die Novavest Real Estate AG erfolgreich mit der SenioResidenz AG fusioniert (vgl. Lagebericht dieses Geschäftsberichts). Dadurch erhöhte sich die Anzahl Renditeliegenschaften im Portfolio der Novavest Real Estate AG per Jahresmitte 2024 von 51 auf 73 Liegenschaften und 2 Projekte. Zum Zweck der Aussagekraft des heute bestehenden Immobilienportfolios wurden die Umweltdaten und Spezifikation des CO₂-Absenkpfeils auf dem kombinierten Immobilienportfolio erhoben, wobei dieses in einer pro forma Darstellung per Jahresende 2023 aufbereitet wurde.

Gegenüber dem Basisjahr 2023 ist unser Ziel bis 2030 jeweils 45 Prozent bei Energieeffizienz und CO₂-Emissionen zu optimieren und den Ausbau der erneuerbaren Energien voranzutreiben. Gebäude-Zertifizierungen setzen wir bedarfsgerecht ein und streben bis 2030 eine Zertifizierung des Portfolios von ca. 30 Prozent an, wobei Energieausweise, wie GEAK, GEAK Plus, Minergie und ganzheitliche ESG-Label, wie SSREI, DGNB u.a. zum Einsatz kommen können. Wir schaffen die Voraussetzungen, um die übergeordneten Ziele, insbesondere die Klimaneutralität bis 2050 im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen zu erreichen.

4. Erfolgsfaktoren und Umsetzungsmassnahmen

Für eine effiziente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsinitiativen setzen wir auf ein «3-Säulen-Modell». Die wesentlichen operativen Nachhaltigkeitsmassnahmen gliedern sich in (1) *Label und Zertifizierungen*, (2) *Energieeffizienz und CO₂-Reduktion* sowie (3) *Benchmarking und Reporting*. Diese Gliederungsstruktur erlaubt uns eine effiziente ESG-Integration über die Wertschöpfungskette und den Fokus auf die wichtigsten operativen Massnahmen bei Entwicklungsprojekten und Bestandsoptimierungen.

Label und Zertifikate kommen bedarfsgerecht bei Neubauten und Totalsanierungen zum Einsatz. Energiezertifikate wie GEAK bzw. GEAK Plus unterstützen die Planung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsmassnahmen. Unter bestimmten Voraussetzungen ist ein GEAK-Zertifikat für ältere Gebäude in einigen Schweizer Kantonen verpflichtend, zudem oft Voraussetzung für den Erhalt von Fördermassnahmen bei energetischen Sanierungen. Ganzheitliche Gebäudelabel, wie DGNB, SNBS, BREEAM, SSREI u.a., streben wir an, wenn wirtschaftliche und planerische Vorteile erreichbar sind und Mietende ihr Interesse signalisieren.

Die Optimierung von Energieeffizienz und Reduktion von klimaschädlichen CO₂-Emissionen stehen in der 2. Säule im Vordergrund. Wir setzen gezielt auf ein Energie-Monitoring als Voraussetzung für eine umfassende Transparenz der Umweltkennzahlen und energetische Steuerung des Portfolios. Neben energetischen Sanierungen steht der Ausbau von erneuerbaren Energien im Vordergrund. Darüber hinaus erreichen wir mit ausgewählten Betriebsoptimierungen hohe Effizienzvorteile und schaffen langfristige Werte für Mietende, Käufer und Investoren.

Die 3. Säule fokussiert sich auf die systematische Erfolgsmessung und transparente Berichterstattung gemäss aktueller Nachhaltigkeitsstandards. Novavest Real Estate AG nimmt für einen Vergleich der erhobenen Umweltkennzahlen beim führenden Schweizer Nachhaltigkeitsbenchmark REIDA, der Real Estate Investment Data Association, teil und vergleicht Energieeffizienz und CO₂-Emissionen mit den aktuellen Marktentwicklungen. Der Ausweis der Umweltkennzahlen erfolgt nach der schweizweit etablierten REIDA-Methodologie. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung folgt internationalen Berichtsstandards, wie Global Reporting Initiative (GRI) sowie den Empfehlungen der EPRA Sustainability Best Practice.

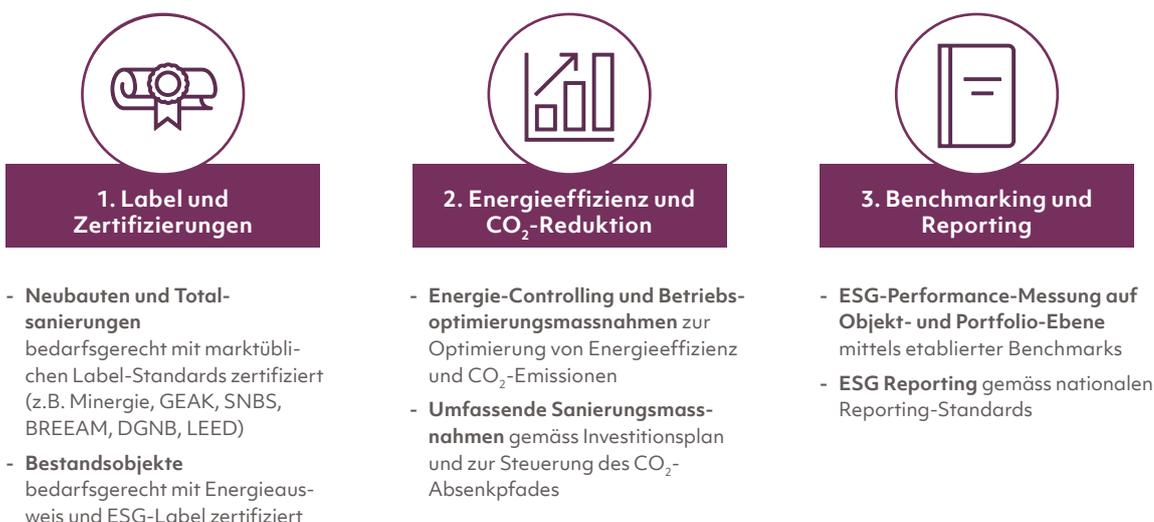


Abbildung 4: Operative Nachhaltigkeitsinitiativen der Novavest Real Estate AG, inkl. ausgewählter Label- und Benchmark-Beispiele

4.1 Umwelt

Umweltkennzahlen	Einheiten	2023 (inkl. SenioResidenz)	2022 (ohne SenioResidenz)
Portfolio Charakteristik			
Liegenschaften ¹	Anzahl	69	51
Gesamte Fläche ²	m ²	241 101	180 399
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	215 042	162 662
Abdeckungsgrad ³	%	89.2	90.2
Anteil erneuerbarer Energie ⁴	%	30.5	31.5
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)			
Energieverbrauch (Scope 1+2)	MWh/Jahr	17 091	11 664
Energieintensität (Scope 1+2)	kWh/m ² EBF/Jahr	79.5	71.7
Heizöl	MWh/Jahr	5 009	2 918
Heizgas	MWh/Jahr	7 331	5 047
Fernwärme	MWh/Jahr	3 074	2 076
Holzpellelets/Holzsnitzel	MWh/Jahr	134	-
Wärmepumpe	MWh/Jahr	360	253
Allgemeinstrom	MWh/Jahr	1 183	1 369
Sonstige	MWh/Jahr	-	-
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)			
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	tCO ₂ e/Jahr	2 875	1 688
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	13.4	10.4
Intensität Scope 1	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	12.1	9.3
Intensität Scope 2	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	1.3	1.1
Kennzahlen Wasser			
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	151 879	108 582
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0.7	0.7
Kennzahlen Mieterstrom			
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	9 619	6 025
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	44.7	37.0
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	177.6	88.7
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 3.13)	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0.8	0.5

¹ Ausweis von 69 Liegenschaften (statt 71 Renditeliegenschaften) gemäss der massgeblichen REIDA-Methodik.

² Massgebende Fläche: Fläche der Bestandsliegenschaften (ausgeschlossen sind die Liegenschaften, die nicht 12 Monate im Portfolio oder im Projekt sind).

³ Abdeckungsgrad: Das Verhältnis der massgebenden Fläche zur Gesamtfläche. Bezieht sich auf das gesamte Portfolio (Scope 1, 2 und 3). Der Abdeckungsgrad berücksichtigt nicht, ob eine Liegenschaft «genügende»Energiedaten hat (gemäss REIDA-Methodik).

⁴ Anteil erneuerbar: wird anhand den Medium-spezifischen Faktoren berechnet. Bezieht sich auf das gesamte Portfolio (Scope 1, 2 und 3).

Abbildung 5: Umweltkennzahlen nach REIDA-Methodologie

Im Berichtsjahr 2024 hat Novavest Real Estate AG die Erhebung der Umweltkennzahlen weiter ausgebaut. Als wesentliche Umweltkennzahlen berichten wir über die Entwicklung von Energieintensität, CO₂-Emissionen, Anteil der erneuerbaren Energien sowie der Wasserverbrauchsintensität. Gemäss der REIDA-Methodologie i.V.m. dem international führenden Standard Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) weisen wir die CO₂-Scopes 1 und 2 als direkte und indirekte CO₂-Emissionen aus. Die Scope 3 Emissionen beziehen sich auf den erhobenen Mieterstrom.

Aufgrund der Fusion zwischen Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG per 14. Juni 2024 weisen wir konform mit der pro forma ergänzten Darstellung der finanziellen Ergebnisse des für 12 Monate konsolidierten Portfolios in der Nachhaltigkeitsberichterstattung eine Bilanz der Umweltkennzahlen für das Berichtsjahr 2023 aus. Der Ausweis erfolgt so, als wenn die Fusion bereits per 31.12.2023 vollzogen gewesen wäre, während sich das Berichtsjahr 2022 auf Novavest Real Estate AG vor der Fusion bezieht. Eine relative Vergleichbarkeit ist durch den Ausweis der jeweiligen Intensitäten gegeben.

Die Energie- und CO₂-Intensitäten sind aufgrund der Fusion mit SenioResidenz AG leicht gestiegen, da die Gebäudestruktur der Alters- und Pflegeheime eine tiefere Performance der Umweltkennzahlen aufweist. Das zeigt sich ebenso im leicht gefallenem Anteil erneuerbarer Energie.

Im Zusammenhang mit den mittel- und langfristigen Klimazielen wird folgender CO₂-Absenkpfad definiert. Ausgehend von der aktuellen CO₂-Intensität ist das Ziel, bis 2050 ein klimaneutrales Immobilienportfolio zu erreichen. Die Entwicklung der CO₂-Intensität wird fortlaufend überprüft und durch ein aktives Portfolio Management gesteuert. Hierzu tragen Massnahmen wie z.B. energetische Sanierungen, energetisch wirksame Betriebsoptimierungen sowie die Umstellung auf eine klimaneutrale Heizwärme- und Elektrizitätsversorgung bei, die nicht nur den CO₂-Ausstoss des Portfolios reduzieren, sondern auch für erhebliche Einsparungen der Betriebskosten sorgen. Von den Umsetzungsmassnahmen profitieren Mietende, Käufer, Investoren sowie Umwelt und Gesellschaft.

Der CO₂-Absenkpfad, das Energie-Emissions-Diagramm sowie der Energieträgermix und Anteil erneuerbarer Energie werden im Folgenden dargestellt.

Absenkpfad CO₂-Intensität

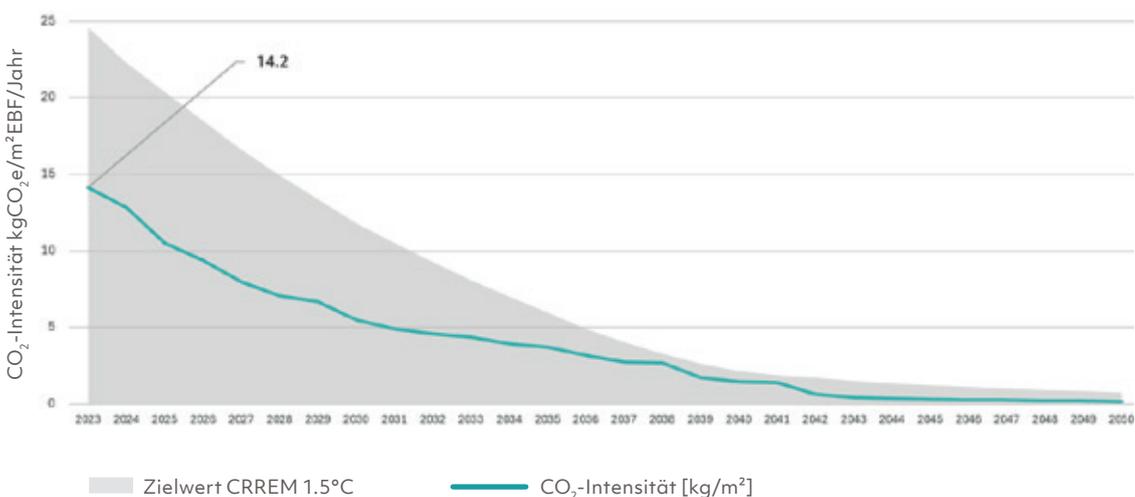


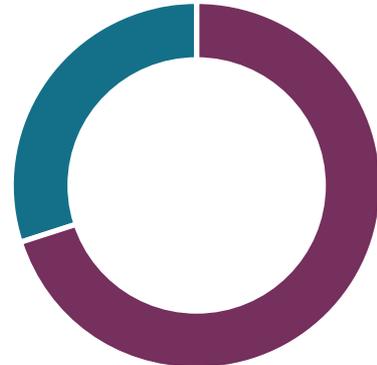
Abbildung 6: CO₂-Absenkpfad; Darstellung der CO₂-Intensität nach Scope 1, 2, 3

Energieträgermix



Heizöl	19%
Heizgas	27%
Fernwärme	12%
Holzpellets / Holzschnittel	1%
Wärmepumpe	1%
Allgemeinstrom	4%
Mieterstrom	36%

Anteil erneuerbare vs. nicht-erneuerbare Energie



Anteil nicht-erneuerbar	70%
Anteil erneuerbare Energie	30%

Abbildung 7: Energieträgermix und Anteile erneuerbare Energie

Neben der Optimierung von Umweltkennzahlen ist unser Ziel, die eingesetzten Ressourcen möglichst effizient und umweltschonend zu verwenden. Insbesondere bei Entwicklungsprojekten wird die Wiederverwendung von Materialien geprüft und wo geeignet umgesetzt. Novavest Real Estate AG intensiviert das Lebenszyklusdenken und achtet auf Förderung der Biodiversität sowie langlebige und recycelbare Materialien. Durch selektiven Rückbau und Materialrückgewinnung können Primärrohstoffe ersetzt werden, während durch modulares Bauen standardisierte und vorgefertigte Bauelemente einfach ausgetauscht und recycelt werden können. Zur Ressourcenschonung werden Logistik und Materialeinsatz im Baustellenmanagement weiter optimiert sowie Bau- und Abbruchabfälle nach Möglichkeit vor Ort oder in regionalen Kreislaufsystemen wiederverwendet.

4.2. Wirtschaft

Novavest Real Estate AG investiert in zukunftsfähige Lebens- und Wohnräume für Jung und Alt. Um nachhaltige Mieterträge und Renditen zu sichern, unterliegen sämtliche Investitionen der sorgfältigen Prüfung durch Geschäftsleitung und Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG, mit Unterstützung des Asset- und Portfolio Managements und der Abteilungen Transactions und Development & Construction der Nova Property Fund Management AG. Standort- und Liegenschaftsqualität werden vor dem Kauf einer Immobilie umfassend geprüft. Dabei stellen wir hohe Ansprüche und beziehen ESG-Kriterien in die Bewertung mit ein. Der Fokus des Immobilienportfolios liegt auf dem Anlagethema «Wohnen für Jung und Alt». Das Portfolio ist breit abgestützt und umfasst sowohl Wohnliegenschaften mit einzelnen Mietwohnungen als auch Liegenschaften im Bereich von Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen (d.h. Alterswohnungen, betreutes oder selbstbestimmtes bzw. altersgerechtes Leben und Wohnen oder Alters- und Pflegeheime). Zudem enthält das Portfolio Gewerbeanteile, wobei der Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen per 31. Dezember 2024 rund 59% reflektiert. Wir investieren in Objekte in der ganzen Schweiz. Reine Wohn- oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften liegen üblicherweise in der Stadt oder Agglomeration und/oder weisen eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder eine gute Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr auf. Im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen können die Liegenschaften sowohl in städtischen wie auch ländlichen Regionen innerhalb der Schweiz liegen.

Unser Ziel ist es, profitables Wachstum und den langfristigen Werterhalt des Portfolios zu sichern. Unsere Investitionen in Projektentwicklungen zeichnen sich durch attraktive Lage, Qualität der Immobilien und eine lange Lebensdauer aus. Die Werthaltigkeit sichern wir durch die Wahl langlebiger und recyclefähiger Baumaterialien, die weniger wartungs- und reparaturintensiv sind. Mit der Fusion zwischen Novavest Real Estate AG und SenioResidenz AG erreichen wir für unsere Anleger ein diversifiziertes Immobilienportfolio mit optimierter Konjunkturresistenz durch qualitativ hochstehende Immobilien.

Um Investoren den Zugang zu unserem nachhaltig ausgerichtetem Immobilienportfolio zu erleichtern, ist Novavest Real Estate AG im Nachhaltigkeitsindex SPI ESG vertreten. Der Swiss Performance Index (SPI) ESG bewertet Schweizer Aktien auf der Basis der ESG-Ratings von Inrate, einem führenden Anbieter von Impact und Nachhaltigkeitsratings für institutionelle Investoren. Teilnehmende Unternehmen werden auf einer Skala von A+ bis D- bewertet und müssen mindestens ein C+ Rating erreichen und weniger als 5% Umsatz in kontroversen Sektoren aufweisen. Zudem müssen die Indexkandidaten die Beurteilungskriterien des Global Compact der Vereinten Nationen (UNGC) erfüllen und dürfen nicht auf der Ausschlussliste des Schweizerischen Vereins für verantwortungsvolle Anlagen (SVVK) stehen. Mit den SPI ESG Indizes ermöglicht die SIX eine Förderung nachhaltig wirtschaftender Unternehmen und somit eine langfristige, nachhaltigere Ausrichtung der Schweizer Wirtschaft.

4.3. Gesellschaft

Gesellschaftliche und soziale Aspekte sind essenziell für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung der Novavest Real Estate AG. Ein wesentliches Element unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist ein aktives Stakeholder Engagement, um partnerschaftliche und vertrauensvolle Beziehungen zu unseren Anspruchsgruppen zu pflegen. Wir stehen im engen Austausch mit unseren Partnern, Bewirtschaftern und externen Dienstleistern, um bestmögliche Ergebnisse für unsere Anspruchsgruppen zu erzielen. Unsere langjährigen Kooperationen tragen dazu bei, Verbesserungsmöglichkeiten zu erkennen und gemeinsam mit unseren Partnern effiziente Massnahmen umzusetzen. Unsere Geschäftstätigkeit ist von Fairness und Respekt gegenüber unseren Partnern geprägt. Nach Möglichkeit setzen wir auf lokale Dienstleistungsunternehmen, Lieferanten und Totalunternehmungen für kurze, effiziente Wege und zur Unterstützung der lokalen Wirtschaftstätigkeit.

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten integrieren wir sukzessive in die Wertschöpfungskette, wie z.B. bei Transaktionen, Zulieferern, und sonstigen Dienstleistern. Vermehrt nutzen wir die Möglichkeit mit sogenannten «Grünen Mietverträgen» bzw. «Green Leases» Nachhaltigkeitsthemen, wie nachhaltige Bewirtschaftung, ESG-Datentransparenz sowie Energieoptimierungskonzepte etc., in Mietverträgen zu vereinbaren. Mit einem partnerschaftlichen Dialog gelingt es uns die gegenseitigen Vorteile für Mieter- und Eigentümerschaft aufzuzeigen und die Mieterzufriedenheit stetig zu optimieren. Der partnerschaftliche und respektvolle Umgang mit unseren Anspruchsgruppen ist in unserem Verhaltenskodex festgehalten.

Die nachstehende Tabelle zeigt einen Überblick über unsere Anspruchsgruppen und wie wir die Kommunikation gestalten.

Stakeholder-Gruppe	Art der Kommunikation	Ansprüche der Stakeholder-Gruppe	Anmerkungen
Aktionäre Anleger Investoren Finanzanalysten Banken	Geschäftsbericht, Halbjahresbericht, Medienmitteilungen, Generalversammlungen, Investoren- und Analysten-Calls, regelmässige Gespräche mit bestehenden und potenziellen Investoren	Erfolgreicher Geschäftsgang, profitables Wachstum, Renditeerzielung, Ausschüttung	Informationen zur Unternehmensstrategie, Geschäftsergebnisse, aktuelle Ereignisse und Nachhaltigkeitsthemen
Mieterinnen und Mieter	Persönliche Kommunikation; E-Mail und telefonischer Austausch mit der Bewirtschaftung oder dem Asset Management	Attraktive Mietangebote; nachhaltige Lebensräume	Sensibilisierung zur Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsinitiativen
Architekten Planer Projektentwickler Bauunternehmen Totalunternehmen Generalunternehmen	Regelmässige, persönliche Kommunikation bei Projekten, Informationsveranstaltungen bei spezifischen Liegenschaftsobjekten, E-Mail oder Telefonaustausch	Angebot der Liegenschaften, nachhaltige Bauweise, vertrauensvolle Partnerschaft	Zeitgerechte Erfüllung des Projektauftrags, Berücksichtigung lokaler Begebenheiten
Bewirtschafter Verwaltung Liegenschaftsbewerter Revisionsstelle Lieferanten	Projektspezifisch, mehrheitlich Kommunikation per E-Mail, Telefon mit der jeweils verantwortlichen Person von Novavest Real Estate AG oder Nova Property Fund Management AG	Erreichung des Auftragsziels	Projektspezifisch, wo geeignet Sensibilisierung zu Nachhaltigkeitsinitiativen
Behörden Verbände Gremien Anwohnerschaft	Austausch mit lokalen und kantonalen Behörden, politischen Gremien und Anwohnerschaft; Objektspezifische Informationen; regelmässige Kommunikation, Gespräche, schriftlicher Austausch	Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, Erschaffen von nachhaltigen Lebensräumen, passende Mietangebote für entsprechende Region	Projektspezifisch, lokale Bedürfnisse

Abbildung 8: Übersicht Stakeholder und Art der Kommunikation

4.4. Governance

Unsere Corporate Governance umfasst interne Regeln, Führungsstrukturen, Prozesse und Praktiken, die Fairness, Transparenz und Rechenschaft fördern und eine ethische und transparente Unternehmensführung im besten Interesse der Novavest Real Estate AG sicherstellen.



Abbildung 9: Governance der Novavest Real Estate AG

Der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG besteht aus fünf unabhängigen, nicht-exekutiven Mitgliedern. Der Verwaltungsratspräsident unterhält keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft. Durch die Zusammensetzung des Verwaltungsrats mit unabhängigen, nicht-exekutiven Mitgliedern werden potenzielle Interessenkonflikte der Mitglieder verhindert. Die Mitglieder des Verwaltungsrats, der Präsident des Verwaltungsrats sowie die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jeweils im Rahmen der Generalversammlung für die Dauer von ein Jahr gewählt. Wiederwahlen sind möglich. In Bezug auf den Audit Ausschuss konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst und wählt aus seiner Mitte die entsprechenden Mitglieder. Die Verteilung der Verwaltungsratsmitglieder auf die Ausschüsse erfolgt nach Kompetenzen und Erfahrungen. Der Verwaltungsrat berücksichtigt bei der Evaluierung möglicher Verwaltungsratskandidatinnen und -kandidaten insbesondere die Unabhängigkeit der Personen, eine breite fachliche und sich ergänzende Zusammensetzung des Gremiums, die Immobilien-Erfahrung des gesamten Gremiums sowie Diversität nach Geschlecht und Alter.

Ziel der Vergütungspolitik für die Mitglieder des Verwaltungsrats ist es, langfristig hoch qualifizierte Personen zu gewinnen, die über langjährige Erfahrung und das notwendige Fachwissen verfügen. Zudem soll der Fokus auf die langfristige Unternehmensstrategie und -entwicklung und auf die Unabhängigkeit in den Kontrollaufgaben gegenüber der Geschäftsleitung gelegt werden.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein fixes Verwaltungsrats honorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Honorare sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden und werden jeweils in bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme und keine leistungsabhängigen Entschädigungskomponenten.

Mitglieder der Geschäftsleitung zeichnen sich durch langjährige Erfahrungen und Fachwissen zum Schweizer Immobilienmarkt aus. Die Entschädigungen für die beiden Geschäftsleitungsmitglieder umfassen ein Basis-salär sowie entsprechende Sozial- und Vorsorgeleistungen. Details zu den Vergütungsstrukturen finden sich im Vergütungsbericht.

Der Vergütungsausschuss besteht aus unabhängigen, nicht-exekutiven Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden auf Antrag des Verwaltungsrats durch die Generalversammlung gewählt. Er hat vor allem vorbereitende Funktion und unterstützt den Gesamtverwaltungsrat unter anderem bei der Erstellung des Vergütungsberichts und der Vorbereitung der Abstimmungen der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Die Mitglieder des Gesamtverwaltungsrats legen die Vergütungspolitik fest. Weitere Angaben zur Vergütungspolitik, zum Verfahren zur Festlegung der Vergütung und zur Jahresgesamtvergütung werden detailliert im Vergütungsbericht ausgewiesen. Angaben zum von GRI 2-21 verlangten Verhältnis der Jahresgesamtvergütung sind bei der Novavest Real Estate AG nicht anwendbar, da die Geschäftsleitung aus dem CEO und dem CFO besteht und diese beiden Personen die einzigen Mitarbeitenden der Gesellschaft sind. Die Gesamtvergütungen an CEO und CFO sind im Vergütungsbericht auf Seite 87 ausgewiesen. Aufgrund der Firmenstruktur mit diesen zwei Mitarbeitenden ist das Verhältnis des Höchstverdienenden zum Median der Entschädigung aller Mitarbeitenden nicht anwendbar. Des Weiteren werden, aufgrund der Unternehmensstruktur der Gesellschaft mit zwei Mitarbeitenden auch keine Angaben zu Tarifverträgen auf Ebene der Organisation gemacht. Tarifverträge auf Ebene der Stakeholder, wie z.B. Baufirmen, unterliegen der Verantwortung der entsprechenden Stakeholder.

Die Nachhaltigkeitsstrategie und Festlegung von Zielsetzungen ist in die Unternehmensstrategie integriert und wird durch den gesamten Verwaltungsrat definiert und regelmässig überwacht. Der Verwaltungsrat ist zudem für die Liegenschaftsinvestitionsentscheide zuständig. Insbesondere der Entscheid zum Kauf oder Verkauf von Liegenschaften ist klar beim Verwaltungsrat definiert. Der Verwaltungsrat berücksichtigt in den Kauf- oder Verkaufsentscheidungen umweltrelevante Themen, die in den jeweiligen Anträgen durch die Geschäftsleitung auf Basis von Analysen der Nova Property Fund Management AG aufgenommen werden. Die operative Umsetzung der Strategie und die Erarbeitung der dafür notwendigen Liegenschaftsdaten obliegt der Geschäftsleitung. Unterstützt wird diese durch Fachmitarbeitende der Nova Property Fund Management AG, mit der die Gesellschaft einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen hat (siehe auch Corporate Governance Report, Rubrik 4.3 Managementverträge). Per 31.12.2024 umfasst das Team der Nova Property Fund Management AG ca. 30 Mitarbeitende. Die Nova Property Fund Management AG hat Eskalationsmechanismen implementiert, die der Novavest Real Estate AG für alle Geschäftsbereiche zur Verfügung stehen. Mögliche Beanstandungen seitens Mieterschaft oder sonstiger Anspruchsgruppen werden durch die Bewirtschaftung entgegengenommen und an das Asset Management von Nova Property Fund Management AG zur Umsetzung von Lösungsmassnahmen weitergeleitet. Für bauliche Massnahmen zeichnet der Bereich Development & Construction verantwortlich. Für Mitarbeitende der Nova Property Fund Management AG gelten Compliance-Prozesse, die regelmässig für alle Mitarbeitende geschult werden. Der Verhaltenskodex der Nova Property Fund Management AG gilt für alle Mitarbeitenden. Verstösse oder Bedenken können jederzeit gegenüber Leitungsfunktionen oder der Compliance-Funktion gemeldet werden. Der Verhaltenskodex ist auf der Webseite der Novavest Real Estate AG abrufbar. Im Berichtszeitraum sind keine kritischen Bedenken oder Verstösse bekannt.

Der Verwaltungsrat wird viermal pro Jahr über die Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie im Detail informiert. Die Informationen erfolgen durch die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG und die Nova Property Fund Management AG. Kontaktstelle für Nachhaltigkeits-spezifische Fragen ist der Head Sustainability. Die Freigabe des Nachhaltigkeitsberichts erfolgt durch den Verwaltungsrat jeweils im Rahmen der Prüfung und Freigabe des gesamten Jahresberichts der Gesellschaft im Februar des Folgejahres. Weiterführende Angaben werden im Corporate Governance Report als Bestandteil des Geschäftsberichts aufgeführt.

5. Anhang

5.1. Berichterstattung nach GRI-Standards

Der Berichtszeitraum für den vorliegenden Bericht umfasst 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024. Die Umweltdaten werden aufgrund der Datenerhebung der relevanten Verbrauchsdaten jeweils per 31. Dezember des Vorjahres ausgewiesen. Der Nachhaltigkeitsbericht wird als integrierter Bericht jährlich veröffentlicht. Der Nachhaltigkeitsbericht wurde unter grösstmöglicher Sorgfalt und Beachtung aktueller Berichtsstandards erstellt, der Ausweis aller Umweltkennzahlen wurde extern validiert und geprüft. Der Nachhaltigkeitsbericht wird nicht durch eine externe Stelle geprüft.

Im Folgenden werden Angaben gemäss GRI-Standard, Global Reporting Initiative und dem Integrated Reporting Framework ausgewiesen.

GRI Standard	Angaben	Verweis	Auslassung
Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1 Organisationsprofil	S. 31	
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	S. 32	
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	S. 32/33	
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	S. 27	
	2-5 Externe Prüfung	S. 33	
Tätigkeiten und Mitarbeitende			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	S. 23-25	
	2-7 Angestellte	S. 31/32	
	2-8 Mitarbeitende, die keine Angestellten sind	S. 32	

GRI Standard	Angaben	Verweis	Auslassung
Unternehmensführung			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	S. 31	
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	S. 31	
	2-11 Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	S. 31	
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	S. 31/32	
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	S. 32	
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	S. 32	
	2-15 Interessenskonflikte	S. 31	
	2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	S. 32	
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	S. 31 / Corporate Governance Report S. 49-53	
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	S. 32 / Vergütungsbericht	
	2-19 Vergütungspolitik	S. 32 / Vergütungsbericht	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	S. 32 / Vergütungsbericht	
2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	S. 32		

GRI Standard	Angaben	Verweis	Auslassung
Strategie, Richtlinien und Praktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	S. 23-25 / Lagebericht S. 6/12	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	S. 20-22	
	2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtungen	S. 23-25	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	S. 23-25/27/32	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	S. 32	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	S. 23-25	
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessensgruppen	S. 37	
Einbindung von Stakeholdern			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S. 23/29/30	
	2-30 Tarifverträge	S. 32	
Wesentliche Themen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	S. 20-22	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	S. 20-22	
Umwelt			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 26-28	
Wirtschaft			
GRI 3: We- sentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 29	
Soziales			
GRI 3: We- sentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 29/30	
Governance			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 31/32	

Abbildung 10: GRI-Global Reporting Initiative

5.2. Berichterstattung nach EPRA-Standards

EPRA-Code	Leistungsmessung	GRI-Standard	Einheit	Berichtsjahr 2023
Elec-Abs	Gesamtelektrizitätsverbrauch	302-1	MWh p.a.	1 183
Elec-LfL	Gesamter Elektrizitätsverbrauch auf vergleichbarer Basis	302-1	MWh p.a.	1 369
DH&C-Abs	Gesamtverbrauch an Fernwärme	302-1	MWh p.a.	3 074
DH&C-LfL	Gesamtverbrauch an Fernwärme auf vergleichbarer Basis	302-1	MWh p.a.	2 076
Fuels-Abs	Gesamttreibstoffverbrauch	302-1	MWh p.a.	17 091
Fuels-LfL	Gesamttreibstoffverbrauch auf vergleichbarer Basis	302-1	MWh p.a.	11 664
Energy-Int	Energieintensität der Gebäude	302-3	kWh/m ²	79.5
GHG-Dir-Abs	Gesamte direkte Treibhausgasemissionen (THG)	305-1	T CO ₂ e	2 598
GHG-Indir-Abs	Gesamte indirekte Treibhausgasemissionen (THG)	305-2; 305-3	T CO ₂ e	455
GHG-Int	Treibhausgasintensität	305-4	T CO ₂ e/m ²	13.4
Water-Abs	Gesamtwasserverbrauch	303-3-a; 303-5-a	m ³ pro Jahr	151 879
Water-LfL	Gesamtwasserverbrauch auf vergleichbarer Basis	303-3-a; 303-5-a	m ³ pro Jahr	108 582
Water-Int	Wasserintensität Gebäude	306-4; 306-5	m ³ /m ²	0.7

Abbildung 11: EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen - Umwelt

5.3. Mitgliedschaften

Novavest Real Estate AG ist Unterzeichnerin von UN PRI, den Principles for Responsible Investment und evaluiert regelmässig die Nachhaltigkeitsinitiativen anhand der UN PRI Standards. Wir verpflichten uns den Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investieren, insbesondere zur Integration von Nachhaltigkeitskriterien in die Geschäftstätigkeit, die jährliche Berichterstattung in Bezug auf ESG-Themen und die enge Zusammenarbeit mit Partnern, Mieterschaft und Dienstleistern.

Um einen Vergleich der Umweltkennzahlen mit anderen Marktteilnehmenden herzustellen, nimmt Novavest Real Estate AG am jährlichen REIDA-Benchmark teil. Die Real Estate Investment Data Association (REIDA) veröffentlicht einmal jährlich einen Umweltkennzahlenvergleich für den Schweizer Immobilienmarkt mit Fokus auf Energie- und CO₂-Intensität.

Das Bundesamt für Umwelt BAFU führt zusammen mit dem Staatssekretariat für internationale Finanzfragen SIF alle zwei Jahre den Klimatest nach der international anerkannten PACTA-Methode, d.h. Paris Agreement Capital Transition Assessment durch. Ziel dabei ist es festzustellen, welche Fortschritte der Schweizer Finanzmarkt bei der Erreichung der Klimaschutz-Ziele macht. Novavest Real Estate AG nimmt bei PACTA teil und verpflichtet sich auf das Netto-Null-Ziel bis 2050 auszurichten.

FRAUENFELD (TG)

Zürcherstrasse 237, 237a, 239



Jugendstil Architektur modern genutzt

Das herrschaftliche Gebäude im Jugendstil wurde im Jahr 1899 erbaut und letztmals im Jahr 2010 umfassend renoviert. Dabei wurden Details wie Sandsteinverzierungen und Putzstukkaturen herausgehoben und liebevoll restauriert. Das imposante, unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist ein Zeitzeuge früherer Baukunst mit zeitgemäßem Innenausbau für Büroräumlichkeiten auf vier Etagen.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit Büroflächen 2 878 m², Gewerbeflächen 168 m² und Lager-/Archivflächen 767 m²

Grundstückfläche 1 585 m²

Gesamtnutzfläche 4 003 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 503 p.a.

Baujahr / Renovationen 1899, 1909 / diverse, letztmals 2010

BERIKON (AG)

Corneliastrasse 8a, 8b



Komfortabel Wohnen im Alter

Das «Belano Zuhause Berikon» bietet 35 altersgerechte und hindernisfreie Mietwohnungen, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind (1½- bis 4½-Zimmerwohnungen). Die Liegenschaft liegt südlich des Zentrums von Berikon in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Gleich an die Wohnanlage grenzt ein Ärztezentrum mit 10 praktizierenden Ärzten. Ein gegenüberliegendes Einkaufszentrum ergänzt das sehr gute Versorgungsangebot für die Mieter.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 35 Mietwohnungen,

Büro-/Praxisflächen 254 m²

Grundstückfläche 3 308 m²

Gesamtnutzfläche 2 896 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 871 p.a.

Baujahr 2017

Corporate Governance Report

Einleitung

Die Novavest Real Estate AG (hernach auch «die Gesellschaft») ist seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert (davor an der BX Swiss AG gelistet). Der Corporate Governance Report hält sich an die Standards der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Exchange Regulation, soweit sie für Novavest Real Estate AG anwendbar und wesentlich sind.

Im Berichtsjahr 2024 fusionierte die Novavest Real Estate AG mit der SenioResidenz AG. Durch diesen strategischen Zusammenschluss wurde ein äusserst attraktives Immobilienportfolio mit einem Marktwert von über CHF 1 Milliarde geschaffen. Die Fusion fand technisch als Absorptionsfusion statt, mit Transaktionsdatum und Handelsregistereintrag per 14. Juni 2024. Die buchhalterische Integration der ehemaligen SenioResidenz AG in der Finanzberichterstattung nach Swiss GAAP FER wurde aus Transparenz- und Wesentlichkeitsüberlegungen per 30. Juni 2024 durchgeführt.

Die nachfolgenden Ausführungen in diesem Corporate Governance Bericht und im Vergütungsbericht (siehe Seite 74) beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente, wie sie per 31. Dezember 2024 in Kraft waren. Allfällige spezifische Veränderungen während des Berichtsjahrs 2024, die aufgrund der obgenannten Fusion stattfanden, werden in den einzelnen Kapiteln des vorliegenden Corporate Governance Reports bzw. des Vergütungsberichts erläutert.

► Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Fassung vom 19. August 2024) sind auf der Website der Novavest Real Estate AG www.novavest.ch unter Rubrik Investor Relations – Statuten verfügbar. www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1. Konzernstruktur

Die Novavest Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Zürich. Zweck der Gesellschaft ist gemäss Artikel 2 der Statuten der Bau, der Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie der Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz. Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen sowie alle Geschäfte tätigen, die direkt oder indirekt mit ihrem Zweck in Zusammenhang stehen. Sie kann auch Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochtergesellschaften und für Dritte eingehen.

Seit dem Berichtsjahr 2020 hält die Gesellschaft die einzelnen Liegenschaften in ihrem Anlageportfolio direkt. Durch die Fusion mit der SenioResidenz AG wurden 22 Renditeliegenschaften neu in das Immobilienportfolio der Gesellschaft aufgenommen. Im Rahmen der Fusion gingen die Aktiven und Passiven der SenioResidenz AG wie auch diejenigen ihrer Tochtergesellschaft SenioResidenz La Louvière AG auf die Novavest Real Estate AG über. SenioResidenz AG sowie SenioResidenz La Louvière AG wurden per 14. Juni 2024 bzw. 27. Juni 2024 aufgrund der Fusion im Handelsregister gelöscht. Per 31. Dezember 2024 hält die Novavest Real Estate AG keine Tochtergesellschaften.

1.1.1 Operative Führung

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehältlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats oder an Dritte übertragen.

Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsleitung nach Massgabe eines Organisationsreglements seit dem 1. April 2014 an die Geschäftsleitung übertragen. Der Geschäftsleitung obliegt die operative Geschäftsführung für das Tagesgeschäft der Gesellschaft. Vorbehalten sind, nach Massgabe des Organisationsreglements, bestimmte Geschäfte, die in jedem Fall einen entsprechenden Entscheid des Verwaltungsrats voraussetzen oder die mindestens von einem Verwaltungsratsmitglied unterzeichnet werden.

Im Berichtsjahr 2024 hatte die Gesellschaft drei Mitarbeitende (Vorjahr: zwei Mitarbeitende). Es handelt sich dabei um Peter Mettler, Chief Executive Officer (CEO), Fabio Gmür, Chief Financial Officer (CFO) seit September 2024 und um Patrick Hauser, Chief Financial Officer (CFO) bis Ende August 2024.

Die Gesellschaft hat Verträge mit Nova Property Fund Management AG und Mettler Entwickler AG abgeschlossen. Eine Zusammenfassung dieser Verträge ist nachfolgend aufgeführt:

Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG

Auf Beschluss des Verwaltungsrats hat die Novavest Real Estate AG mit der Nova Property Fund Management AG (vormals Nova Property Management AG), Pfäffikon/SZ, einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Der erstmalige Vertragsabschluss war im Dezember 2012, mit weiteren Vertragsanpassungen im März 2014, März 2015, April 2018, Februar 2019 sowie einer Änderungsvereinbarung im Juni 2019. Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags erbringt die Nova Property Fund Management AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen und Projektentwicklungen sowie Dienstleistungen in den Bereichen Technische und Administrative Verwaltung, Buchhaltung, Finanzdienstleistungen, Budgetierung und Controlling.

Per 31. Dezember 2024 (und 31. Dezember 2023) befindet sich die Nova Property Fund Management AG im Besitz von Marcel Schneider (91%) und einer weiteren Privatperson (9%), die auch Aktionär der Novavest Real Estate AG ist. Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 bzw. 2023 hält kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung eine Beteiligung an der Nova Property Fund Management AG.

► Details zur Governance Struktur und zur vertraglichen Vereinbarung sowie den Dienstleistungen der Nova Property Fund Management AG sind auf Seite 63 unter Rubrik «4.4 Managementverträge» in diesem Corporate Governance Report erwähnt.

Vertrag mit Mettler Entwickler AG betreffend Bauprojekt

Im Berichtsjahr 2024 hatte die Novavest Real Estate AG einen laufenden Vertrag mit der Mettler Entwickler AG, St. Gallen, für eines ihrer Bauprojekte (Berichtsjahr 2023: ebenfalls ein Bauprojekt, das gleiches Projekt betreffend):

Umnutzungsprojekt «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler Entwickler AG als Projektentwicklerin und als Totalunternehmerin.

➤ Details zu den vertraglichen Vereinbarungen mit Mettler Entwickler AG sind auf Seite 66 unter Rubrik «4.4 Managementverträge» in diesem Corporate Governance Report erwähnt.

Ehemaliger Vertrag der SenioResidenz AG mit Cura Management AG

Die SenioResidenz AG hatte vor der Fusion mit der Novavest Real Estate AG einen Dienstleistungsvertrag mit Cura Management AG, Freienbach/SZ. Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags erbrachte die Cura Management AG gegenüber der SenioResidenz AG verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, dem Auf- und Ausbau des Liegenschaftenportfolios, der Projektentwicklung und -durchführung sowie der Verwaltung der Liegenschaften der SenioResidenz Gruppe. Cura Management AG wurde ihrerseits durch die Nova Property Fund Management AG unterstützt. Dieser Dienstleistungsvertrag mit Cura Management AG wurde im Rahmen der Fusion zwischen SenioResidenz AG und Novavest Real Estate AG per 30. Juni 2024 vorzeitig aufgelöst.

➤ Details zum aufgelösten Vertrag der SenioResidenz AG mit Cura Management AG sind auf Seite 88 im Vergütungsbericht aufgeführt.

1.1.2 Börsenkotierte Gesellschaft

Die Namenaktien der Novavest Real Estate AG sind seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert (vorher vom 10. Juli 2013 bis 13. Dezember 2019 an der BX Swiss AG gelistet). Die Gesellschaft hat ihren Sitz in 8008 Zürich, Feldeggstrasse 26. Das Aktienkapital der Gesellschaft besteht per 31. Dezember 2024 aus 10 170 915 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75.

Ticker-Symbol NREN, Valoren-Nummer 21218624, ISIN-Nummer CH0212186248. Die Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2024 belief sich auf CHF 360.1 Millionen. Die Gesellschaft hielt per 31. Dezember 2024 keine eigenen Aktien.

1.1.3 Nicht kotierte Gesellschaften

Novavest Real Estate AG hält seit dem Berichtsjahr 2020 sämtliche Immobilien in ihrem Anlageportfolio direkt (siehe dazu auch Kommentare in Bezug auf die Fusion mit SenioResidenz AG unter 1.1 Konzernstruktur). Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft umfasst per 31. Dezember 2024 nur die Muttergesellschaft. Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2024 keine Beteiligungen an nicht konsolidierten Immobiliengesellschaften oder nicht kotierten Gesellschaften.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Im Rahmen der Fusion mit der SenioResidenz AG erfolgten im Berichtsjahr 2024 diverse Offenlegungsmeldungen zuhanden der Novavest Real Estate AG. Der Gesellschaft sind aufgrund der Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2024 bzw. 31. Dezember 2023 gemäss Art. 120 f. FinfraG (Finanzmarktinfrastukturgesetz) einen Stimmrechtsanteil von mehr als 3% hielten:

Aktionär	2024	2023
Arabella Group AG, Chur ¹	3.13%	n/a
Bernische Lehrerversicherungskasse, CH-Ostermundigen ²	< 3%	> 3%
CACEIS (Switzerland) SA, Nyon ³	> 15%	> 15%
Mettler Peter, CH-Niederteufen ⁴	2.32%	3.07%
Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG, St. Gallen ⁵	5.52%	n/a
Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG, Basel ⁶	3.88%	> 5%
Schubiger Rolf, CH-Teufen ⁷	< 3%	> 3%
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel ⁸	5.04%	n/a

¹ Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 19. Juni 2024 mit Stimmrechtsanteil von 3.13%.

² Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 21. Juni 2024 mit Stimmrechtsanteil von unter 3%.

³ CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon, für den Anlagefonds MV Immoxta Schweiz Fonds. Letzte Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 30. September 2022 mit Stimmrechtsanteil von 15.01%.

⁴ Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 19. Juni 2024 mit Stimmrechtsanteil von unter 3%. Der Stimmrechtsanteil des Aktionärs (CEO der Gesellschaft) ist in der Tabelle gemäss Aktienregister und eigenen Angaben per 31. Dezember 2024 bzw. 31. Dezember 2023 ausgewiesen.

⁵ Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 20. Juni 2024 mit Stimmrechtsanteil von 5.52%.

⁶ Offenlegungsmeldung der veränderten Aktionärsgruppe Safra vom 20. Dezember 2024 mit Stimmenanteil von 3.88%.

In der Offenlegungsmeldung vermerkt: Bank J. Safra Sarasin AG, Basel (indirekt gehaltene Beteiligung). Wirtschaftlich berechnete Personen sind Vicky Safra, Crans Montana/CH; Jacob J. Safra, Genf/CH; David J. Safra, São Paulo/BR; Esther Safra Dayan, São Paulo/BR. Vertretung der Aktionärsgruppe durch die J. Safra Sarasin Holding AG. Zusätzlicher Hinweis auf der Offenlegungsmeldung: Die offengelegte Aktienposition beinhaltet keine Positionen, welche die Bank in ihren Handelsbeständen unter dem 5% Grenzwert hält (Art. 19 Abs. 1 (a) FinfraV-FINMA).

⁷ Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 19. Juni 2024 mit Stimmrechtsanteil von unter 3%.

⁸ Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 31. Dezember 2024 mit Stimmenanteil von 5.039%.

Offenlegungsmeldungen im Berichtsjahr 2024

Die Offenlegungsmeldungen, welche im Berichtsjahr 2024 bei der Gesellschaft eingegangen sind, können auf der Website der SIX Exchange Regulation abgerufen werden:

www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html#/

Aktionärsbindungsverträge

Gemäss Offenlegungsmeldung vom 20. Dezember 2024 (bzw. für frühere Beteiligung Offenlegungsmeldung vom 22. Juni 2024 sowie 18. Dezember 2020) der Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG, Basel (siehe Position und Fussnote 6 in der Tabelle oben) ist die Art der Absprache ein Aktionärsbindungsvertrag. Der Gesellschaft sind die Einzelheiten dieses Aktionärsbindungsvertrags nicht bekannt.

1.3 Kreuzbeteiligungen

Die Novavest Real Estate AG hält keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2024	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital CHF 22.75 je Namenaktie	231 388 316.25	10 170 915
Bedingtes Kapital	0	0
Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	43 361 727.50	1 906 010
- Untergrenze Kapitalband	231 388 316.25	
- Obergrenze Kapitalband	274 750 043.75	

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2023	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital CHF 24.00 je Namenaktie	185 074 416.00	7 711 434
Bedingtes Kapital	0	0
Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	35 164 128.00	1 465 172
- Untergrenze Kapitalband	185 074 416.00	
- Obergrenze Kapitalband	220 238 544.00	

Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2024 belief sich auf CHF 231 388 316.25, eingeteilt in 10 170 915 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75. Die Aktien sind vollständig liberiert.

2.2 Details zu bedingtem Kapital und Kapitalband

➔ Der Weblink zu den Statuten, die in den folgenden Kapiteln erwähnt werden, ist auf Seite 72 verfügbar.

2.2.1 Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat im Rahmen der Fusion mit der SenioResidenz AG bedingtes Kapital geschaffen, das für den Umtausch und die Wandlung der Pflichtwandelanleihe der SenioResidenz AG in Namenaktien der Novavest Real Estate AG im Berichtsjahr 2024 bereits wieder vollumfänglich verwendet wurde (siehe dazu Beschrieb unter Rubrik «2.3.1 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2024»). Per 31. Dezember 2024 verfügt die Gesellschaft über kein bedingtes Kapital.

2.2.2 Kapitalband

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 betreffend Kapitalband ist der Verwaltungsrat ermächtigt, bis zum 29. März 2029 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands innerhalb der Untergrenze von CHF 231 388 316.25 und der Obergrenze von CHF 274 750 043.75, entsprechend 12 076 925 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75, jederzeit und in beliebigen Beträgen eine oder mehrere Erhöhungen des Aktienkapitals vorzunehmen. Die Kapitalerhöhungen können im Maximalbetrag von CHF 43 361 727.50 durch Ausgabe von höchstens 1 906 010 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 erfolgen. Im Rahmen des Kapitalbands sind Kapitalherabsetzungen ausgeschlossen.

Erhöht der Verwaltungsrat das Aktienkapital im Rahmen des Kapitalbands, legt dieser die Anzahl Aktien, den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen, den Zeitpunkt der Ausgabe der Aktien, die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und den Beginn der Dividendenberechtigung fest. Es dürfen nur Aktien ausgegeben werden, die mit einer bereits ausgegebenen Kategorie von Aktien fungibel sind. Dabei kann der Verwaltungsrat neue Aktien mittels Festübernahme durch eine Bank oder einen anderen Dritten und anschließenden Angebots an die bisherigen Aktionäre ausgeben. Aktien, für welche Bezugsrechte eingeräumt, aber nicht ausgeübt wurden, sind von der Gesellschaft zu Marktkonditionen zu veräussern.

Die neu auszugebenden Namenaktien unterstehen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 7 der Statuten.

► Für die Details der Statutenbestimmungen betreffend Übertragung der Aktien siehe Rubrik «2.6 Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch».

Das Kapitalband unter Artikel 3a der Statuten ist nur für eine oder mehrere Kapitalerhöhungen definiert (kein Kapitalband für Kapitalherabsetzungen). Die aus dem Kapitalband zur Verfügung stehende Anzahl Namenaktien beträgt maximal 1 906 010 Namenaktien und entspricht 18.74% des ausstehenden ordentlichen Kapitals der Gesellschaft per 31. Dezember 2024 (10 170 915 Namenaktien).

2.3 Kapitalveränderungen

2.3.1 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2024

Per 1. Januar 2024 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 185 074 416.00, eingeteilt in 7 711 434 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 24.00. Zudem verfügte die Gesellschaft bis zum 22. März 2028 über ein Kapitalband von maximal 1 465 172 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 24.00, entsprechend CHF 35 164 128.00, innerhalb der Obergrenze von CHF 220 238 544.00 und der Untergrenze von CHF 185 074 416.00. Es bestand per 1. Januar 2024 kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 20. März 2024 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 5. April 2024 vollzogen und den Aktionären im April 2024 ausbezahlt. Ab dem 5. April 2024 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 22.75 und das Aktienkapital auf CHF 175 435 123.50.
- Das Kapitalband wurde in Bezug auf die Nennwertreduktion ebenfalls angepasst und der Wortlaut des bisherigen Kapitalbands erneuert. Das erneuerte Kapitalband belief sich hernach auf 1 465 172 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 im Maximalbetrag von CHF 33 332 663.00, innerhalb der Obergrenze von CHF 208 767 786.50 und der Untergrenze von CHF 175 435 123.50. Der entsprechende Eintrag im Handelsregister erfolgte ebenfalls per 5. April 2024.

Am 18. April 2024 gaben die Novavest Real Estate AG und die SenioResidenz AG die Unterzeichnung eines Fusionsvertrages zur Fusion der beiden Unternehmen bekannt. Die Fusion wurde an den jeweiligen ausserordentlichen Generalversammlungen (28. Mai 2024 für SenioResidenz AG; 29. Mai 2024 für Novavest Real Estate AG) beschlossen. Die ausserordentliche Generalversammlung der Novavest Real Estate AG beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden im Zusammenhang mit Kapitalveränderungen:

- Ordentliche Kapitalerhöhung per Vollzug der Fusion von CHF 175 435 123.50 um CHF 52 904 647.25 auf neu CHF 228 339 770.75 durch Ausgabe von 2 325 479 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75.
- Schaffung eines bedingten Kapitals im Umfang von CHF 3 048 545.50 durch Ausgabe von 134 002 voll zu liberierenden Namenaktien mit Nennwert von je CHF 22.75. Das bedingte Kapital wurde zur Umwandlung der im Zuge der Absorptionsfusion der SenioResidenz AG durch die Gesellschaft übernommenen 3.5% p.a. Pflichtwandelanleihe 2024 ausgegeben (unter dieser Pflichtwandelanleihe waren durch die SenioResidenz AG im Jahr 2023 insgesamt 6 091 Obligationen im Betrag von CHF 6 091 000.00 platziert worden).
- Das Kapitalband wurde ebenfalls erneuert und belief sich nach der ausserordentlichen Generalversammlung auf 1 906 010 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 im Maximalbetrag von CHF 43 361 727.50, innerhalb der Obergrenze von CHF 271 701 498.25 und der Untergrenze von CHF 228 339 770.75.

Der Eintrag der ordentlichen Kapitalerhöhung und des erneuerten Kapitalbands im Handelsregister erfolgten per Vollzug der Fusion am 14. Juni 2024. Das im Handelsregister eingetragene ordentliche Kapital belief sich zu diesem Zeitpunkt auf CHF 228 339 770.75, eingeteilt in 10 036 913 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 22.75. In der Woche danach wurden zudem die 134 002 Namenaktien aus dem bedingten Kapital geschaffen (für den Umtausch der früheren SenioResidenz Pflichtwandelanleihe), wodurch sich das ordentliche Kapital der Gesellschaft auf CHF 231 388 316.25, eingeteilt in 10 170 915 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 22.75, erhöhte. Der Eintrag des neuen ordentlichen Kapitals nach Ausübung des bedingten Kapitals wurde per 20. August 2024 im Handelsregister vorgenommen.

2.3.2 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2023

Per 1. Januar 2023 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 194 713 708.50, eingeteilt in 7 711 434 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 25.25. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 22. März 2024 noch genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 19 265 750.00 durch Ausgabe von höchstens 763 000 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 25.25. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 22. März 2023 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 8. Juni 2023 vollzogen und den Aktionären im Juni 2023 ausbezahlt. Seit dem 8. Juni 2023 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 24.00 und das Aktienkapital auf CHF 185 074 416.00.
- Das bestehende genehmigte Kapital im Betrag von CHF 19 265 750.00 wurde aufgehoben.
- Schaffung eines Kapitalbands welches eine oder mehrere Kapitalerhöhungen bis zum 22. März 2028 ermöglichte. Das Kapitalband belief sich auf maximal 1 465 172 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 24.00, entsprechend CHF 35 164 128.00, innerhalb der Obergrenze von CHF 220 238 544.00 und der Untergrenze von CHF 185 074 416.00.

2.3.3 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2022

Per 1. Januar 2022 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 207 437 574.60, eingeteilt in 7 711 434 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 26.90. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 24. März 2023 noch genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 1 704 948.90 durch Ausgabe von höchstens 63 381 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 26.90. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 23. März 2022 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie. Die Nennwert rückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 7. Juni 2022 vollzogen und den Aktionären im Juni 2022 ausbezahlt. Seit dem 7. Juni 2022 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 25.25 und das Aktienkapital auf CHF 194 713 708.50.
- Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals durch Ausgabe von höchstens 763 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 25.25 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 19 265 750.00. Ermächtigung zur Erhöhung des Aktienkapitals durch das genehmigte Kapital bis zum 22. März 2024.

2.4 Aktien

Das ausstehende Aktienkapital der Novavest Real Estate AG ist per 31. Dezember 2024 eingeteilt in 10 170 915 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.

« Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme (One Share – One Vote – Prinzip).»

Die Gesellschaft führt ein Aktienbuch, welches Namen und Adressen der Aktionäre und Nutzniesser enthält. Gegenüber der Gesellschaft gilt nur als Aktionär oder als Nutzniesser, wer als solcher im Aktienbuch eingetragen ist. Der Eintrag im Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder Nutzniessung voraus. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist.

2.5 Partizipationsscheine oder Genussscheine

Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genussscheine ausgegeben.

2.6 Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch

➔ Der Weblink zu den Statuten, die in den folgenden Kapiteln erwähnt werden, ist auf Seite 72 verfügbar.

Gemäss Artikel 7 der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 bedarf die Übertragung der Namenaktien oder die Begründung einer Nutzniessung an den Namenaktien der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Der Verwaltungsrat kann das Eintragungsgesuch ablehnen:

- Wenn der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat;
- Solange die Anerkennung eines Erwerbers die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (Lex Koller) geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen, namentlich indem eine bewilligungspflichtige Person allein oder als Teil einer Gruppe durch die Eintragung den Schwellenwert von mehr als 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschreitet oder die Gesamtzahl der von bewilligungspflichtigen Personen gehaltenen Aktien durch die Eintragung der erworbenen Aktien einen Drittel des im Zeitpunkt des Gesuchs ausstehenden Aktienkapitals überschreitet.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der oben erwähnten Grenzwerte wird bei Neuaktionären vor Eintragung im Aktienbuch eine Einschätzung über deren Eigenschaft als «Schweizer» im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vorgenommen. Kann eine Qualifikation als «Schweizer» nicht bestätigt werden, erfolgt eine Klassifikation unter der Kategorie «Ausländer».

Mit der Eintragungsüberprüfung stellt der Verwaltungsrat sicher, dass die Gesellschaft ihre Flexibilität behält, gemäss den gesetzlichen Vorschriften auch in Zukunft Wohnimmobilien in der Schweiz zu erwerben. Der Fokus auf den Bereich Wohnen entspricht mit einem strategischen Wohnanteil von mindestens 50% der Anlagestrategie der Gesellschaft.

Per 31. Dezember 2024 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) rund 1.9% des Aktienkapitals bzw. der Stimmrechte. Im Berichtsjahr 2024 wurden keine Ausnahmen betreffend Eintragungen im Aktienregister gewährt.

Für eine Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien ist gemäss Artikel 14 der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, erforderlich.

2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft hatte per 31. Dezember 2024 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2024

Name	Funktion	Jahrgang	VR-Mitglied seit
Thomas Sojak	Verwaltungsratspräsident	1970	2024
Stefan Hiestand	Vizepräsident	1961	2012
Daniel Ménard	Mitglied	1962	2021
Floriana Scarlato	Mitglied	1977	2022
Claudia Suter	Mitglied	1981	2024

Thomas Sojak

Verwaltungsratspräsident
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats
Schweizer Staatsbürgerschaft



Ausbildung

Betriebswirtschaftsstudium an der Universität St. Gallen mit Abschluss zum lic. oec. HSG. Nachdiplomstudium im Spitalmanagement an der FHS St.Gallen (MAS FHO in Health Service Management) sowie Masterstudium an der Universität Zürich im Immobilienmanagement mit einem Abschluss zum Master of Advanced Studies (MAS UZH) in Real Estate Management (CUREM).

Berufliche Tätigkeiten

Thomas Sojak verfügt über 25-jährige Führungserfahrung in KMUs und Grossbetrieben im In- und Ausland, fundierte Erfahrung mit Grossbauprojekten als verantwortlicher Bauherr und umfassendes Wissen in sämtlichen Bereichen des Facility Managements. Er ist seit 2005 bei HOCH Health Ostschweiz St. Gallen (vormals Kantonsspital St. Gallen) tätig und leitet seit 2010 das Departement Immobilien & Betrieb. In dieser Funktion ist er seit 2010 auch Mitglied der Geschäftsleitung von HOCH Health Ostschweiz St. Gallen. Zuvor war er als Operations Director / Mitglied der Geschäftsleitung bei SV (Schweiz) AG für das Geschäftsfeld Care Catering in der Schweiz verantwortlich (2003-2005) und als Geschäftsführer eines Cateringunternehmens in Wien tätig (1999-2003). Thomas Sojak war Verwaltungsratspräsident der an der BX Swiss kotierten SenioResidenz AG, die per 14. Juni 2024 mit der Novavest Real Estate AG fusionierte.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mandate in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck gemäss Art. 734e des Schweizerischen Obligationenrechts:

- Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Mandate bei nicht börsenkotierten Unternehmen: Siehe Vergütungsbericht auf Seite 92 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Per 31. Dezember 2024 bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.

Stefan Hiestand

Vizepräsident des Verwaltungsrats
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats
Vorsitz Audit Ausschuss
Schweizer Staatsbürgerschaft



Ausbildung

Kaufmännische Bankausbildung bei Handelsbank NatWest

Berufliche Tätigkeiten

Stefan Hiestand verfügt über umfangreiche Erfahrung im Bereich Mergers & Acquisitions (M&A) sowie in Finanzierungsfragen. In seiner über 40-jährigen Karriere war er unter anderem für die Handelsbank NatWest in Zürich und London, die Citicorp Investment Bank, die J. Henry Schroder Bank und Jefferies tätig, wo er die Schweizer Tochtergesellschaft gründete. Insbesondere bei Citicorp und Jefferies war er involviert in diversen Investmentbanken- und M&A-Transaktionen.

Ab 1980 war er im Bereich Aktienhandel für die Handelsbank NatWest in Zürich, später für Citicorp Investment Bank AG tätig. 1989/1990 war er für NatWest in London im Rang eines Vizedirektors für den Handel schweizerischer, deutscher und französischer Aktien an der SEAQ verantwortlich. 1990 bis 1993 arbeitete er für die J. Henry Schroder Bank AG, Zürich, als Leiter Verkauf Aktien und derivate Produkte für institutionelle Kunden. 1993 wechselte Stefan Hiestand als Director zu Jefferies International Ltd. in London. Zwei Jahre später gründete er Jefferies (Switzerland) Ltd. in Zürich und wurde zum Country Head Switzerland ernannt. In dieser Zeit baute er das Convertible Asset Management für Jefferies International Ltd. auf, welches er bis 2007 als Verwaltungsrat international und als CEO und Verwaltungsratspräsident in der Schweiz leitete.

Seither war er als Mehrheitsaktionär an der AgaNola AG beteiligt, die er als Präsident des Verwaltungsrats leitete. Die AgaNola AG war ein gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen von der Schweizerischen Finanzmarktaufsicht FINMA reguliertes Unternehmen in der Vermögensverwaltung von kollektiven Kapitalanlagen.

Im März 2020 schloss sich die AgaNola AG mit Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG zusammen und Stefan Hiestand war Mitglied des Verwaltungsrats (Vizepräsident) der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG. Nach der Übernahme der Credit Suisse durch die UBS wurde die Mehrheit der Credit Suisse Investment Partners (Schweiz) AG an die Bantleon AG verkauft. Seit Oktober 2024 agiert diese unter dem Namen BANTLEON Convertible Experts AG. Stefan Hiestand ist seit Oktober 2024 Präsident des Verwaltungsrats der BANTLEON Convertible Experts AG. Er ist zudem Gesellschafter und Geschäftsführer der SH Advisory GmbH.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mandate in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck gemäss Art. 734e des Schweizerischen Obligationenrechts:

- Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Mandate bei nicht börsenkotierten Unternehmen: Siehe Vergütungsbericht auf Seite 93 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Präsident FDP.Die Liberalen Sektion Wollerau, Präsident Freunde der FDP.Die Liberalen des Kantons Schwyz

Per 31. Dezember 2024 bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.

Daniel Ménard

Mitglied des Verwaltungsrats
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats
Vorsitz Vergütungsausschuss
Schweizer Staatsbürgerschaft



Ausbildung

Dipl. Arch. ETH SIA Reg A

Berufliche Tätigkeiten

Nach einer Lehre zum Hochbauzeichner 9 Jahre in verschiedenen Büros in diesem Beruf sowie als Raumplanungszeichner tätig. Nach Erwachsenenmaturität 1991 Masterstudium an der ETH Zürich mit Diplom im Jahre 1996. Von 1993 bis 2008 Gründer, Partner und Verwaltungsratspräsident der werkhof ag (Architektur, Innenarchitektur, Produktdesign und Visuelle Kommunikation). Daneben 17 Jahre Dozent an der ETH Zürich für Bauorganisation und Immobilienökonomie. Überschneidend 14 Jahre Vorstand in der SIA Sektion Zürich; viele Jahre als Präsident und u.a. Vorsitz der Arbeitsgruppe zur Vertragsnorm 150 «Bestimmungen für das Verfahren vor einem Schiedsgericht». Gründungsmitglied und Präsident des www.zaz-bellerive.ch bis 2024.

Seit 2008 Gründer, Partner und Verwaltungsratspräsident im Architekturbüro mépp partner projekte ag (www.mepp.ch). Das Arbeitsspektrum von mépp umfasst vielfältige städtebauliche, architektonische sowie innenarchitektonische Aufgaben: Wohnen, Industrie, Büro, Schulen, Umbauten sowie die Erhaltung und Erneuerung denkmalgeschützter Bauwerke. Seit 2020 zudem Gründer und Partner in der Entwicklungsgesellschaft www.ligneo.ch sowie Miteigentümer und Ambassador bei www.aneecy.ch. Zudem als Jurypräsident, Vorsitz des Beurteilungs- oder Begleitgremiums sowie in der Verfahrensprogrammierung tätig. Regelmässiger Verfasser von Fachgutachten zu Verfahrensthemen und Planungsinstrumenten.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mandate in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck gemäss Art. 734e des Schweizerischen Obligationenrechts:

- Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Mandate bei nicht börsenkotierten Unternehmen: Siehe Vergütungsbericht auf Seite 93 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Per 31. Dezember 2024 bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.

Floriana Scarlato

Mitglied des Verwaltungsrats
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats
Mitglied Audit Ausschuss
Italienische und Schweizer Staatsbürgerschaft



Ausbildung

Bachelor in Wirtschaftswissenschaft der Universität Neapel Federico II; Master in Economy and Law of the Financial Markets

Berufliche Tätigkeiten

Floriana Scarlato startete ihre Berufskarriere in 2002 bei Ernst & Young als External Auditor und war danach von 2004 bis 2005 bei Nike Consulting Srl als Business Analyst Senior Consultant tätig. Von 2005 bis 2021 bekleidete sie verschiedene Führungspositionen bei der Credit Suisse. Ihre Tätigkeiten umfassten zunächst den Aufbau einer globalen Compliance Organisation in der Division International Wealth Management, zudem leitete sie den Bereich Cross Border & Client Confidentiality im Private Banking.

Zwischen 2013 und 2015 war Floriana Scarlato Leiterin Private Banking & Wealth Management Business Risk Management. Von 2016 bis 2021 war sie Chief Compliance Officer der International Wealth Management Division und Chief Compliance Officer der Swiss Universal Bank der Credit Suisse Schweiz AG. Sie war zudem von 2016 bis 2021 Mitglied des Verwaltungsrats der Credit Suisse Italy S.p.A. und von 2019 bis 2021 Mitglied des Aufsichtsrats der Credit Suisse Deutschland AG. Von 2022 bis Ende 2024 war Floriana Scarlato Group Chief Compliance Officer bei Lombard Odier.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mandate in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck gemäss Art. 734e des Schweizerischen Obligationenrechts:

- Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Mandate bei nicht börsenkotierten Unternehmen: Siehe Vergütungsbericht auf Seite 93 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Per 31. Dezember 2024 bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.

Claudia Suter

Mitglied des Verwaltungsrats
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats
Mitglied Vergütungsausschuss
Schweizer Staatsbürgerschaft



Ausbildung

Dr. iur. Universität St. Gallen, Dipl. Steuerexpertin

Berufliche Tätigkeiten

Claudia Suter begann ihre Karriere 2006 mit einem Praktikum bei einer Zürcher Anwaltskanzlei, nachdem sie ihr Studium an der Universität St. Gallen mit dem Masterabschluss (M.A. HSG) abgeschlossen hatte. Im Anschluss daran erwarb sie 2008 das Anwaltspatent und trat als Gerichtsschreiberin beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich in der Abteilung für Steuerrecht in den öffentlichen Dienst ein. Parallel dazu promovierte sie an der Universität St. Gallen und erlangte 2010 ihren Dokortitel (Dr. iur.).

Bereits im Jahr 2010 trat Claudia Suter als Associate in die Anwaltskanzlei Homburger ein. Im 2014/2015 absolvierte sie ein Secondment in einer internationalen Anwaltskanzlei in Singapur, was ihre internationale Perspektive und ihren globalen Überblick weiter schärfte. 2018 wurde sie zur Partnerin bei Homburger ernannt und zeichnete sich dort durch ihre besondere Kompetenz in der Beratung von vermögenden Privatkunden aus.

Seit 2019 leitet sie das Praxisteam für Private Clients bei Homburger und hat sich in ihrer langjährigen Tätigkeit auf die Beratung von High Net Worth Individuals (HNWI), Family Offices sowie Unternehmen spezialisiert.

Claudia Suter war Mitglied des Verwaltungsrats der an der BX Swiss kotierten SenioResidenz AG, die per 14. Juni 2024 mit der Novavest Real Estate AG fusionierte.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mandate in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck gemäss Art. 734e des Schweizerischen Obligationenrechts:

- Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Mandate bei nicht börsenkotierten Unternehmen: Siehe Vergütungsbericht auf Seite 93 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

In der Fusion zwischen der Gesellschaft und SenioResidenz AG wurde die SenioResidenz AG in rechtlichen Belangen durch die Rechtsanwaltskanzlei Homburger AG beraten, in der Claudia Suter eine von über 40 Partnern ist. Homburger AG erbrachte zudem Rechtsberatung im Zusammenhang mit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. Januar 2025.

➤ Für Informationen zu diesen Dienstleistungen von Homburger AG siehe den Vergütungsbericht unter Rubrik «9. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» auf Seite 91.

3.2 Änderungen im Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2024

Im Rahmen der Fusion zwischen der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG sind die bisherigen, langjährigen Verwaltungsratsmitglieder Gian Reto Lazzarini (Verwaltungsratspräsident) und Dr. iur. Markus Neff (Vizepräsident des Verwaltungsrats und Mitglied des Vergütungsausschusses) auf das Datum des Vollzugs der Fusion per 14. Juni 2024 von ihren Verwaltungsratspositionen zurückgetreten.

➔ Für Details zu den Lebensläufen und Mandaten bei anderen Gesellschaften der beiden zurückgetretenen Verwaltungsratsmitglieder siehe den Geschäftsbericht 2023 Corporate Governance Report Seiten 51 und 52 bzw. den Vergütungsbericht Seite 82. Der Geschäftsbericht 2023 ist verfügbar unter www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__finanzberichte_praesentationen

Gleichzeitig wurden im Rahmen der Fusion die bisherigen SenioResidenz-Verwaltungsratsmitglieder Thomas Sojak und Claudia Suter an der ausserordentlichen Generalversammlung der Novavest Real Estate AG vom 29. Mai 2024 neu in den Verwaltungsrat der Gesellschaft gewählt. Die Wahlen erfolgten ebenfalls auf das Datum des Vollzugs der Fusion per 14. Juni 2024. Thomas Sojak wurde an dieser ausserordentlichen Generalversammlung zudem als Präsident des Verwaltungsrats und Claudia Suter als Mitglied des Vergütungsausschusses gewählt (Einzelwahlen).

An der Sitzung vom 19. August 2024 ernannte der Verwaltungsrat Stefan Hiestand neu als Vizepräsidenten des Verwaltungsrats.

3.3 Diversität und Unabhängigkeit

Per 31. Dezember 2024 besteht der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG aus fünf unabhängigen, nicht-exekutiv tätigen Verwaltungsratsmitgliedern (31.12.2023: ebenfalls fünf unabhängige, nicht-exekutive Mitglieder). Keines der amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrats war jemals Mitglied der Geschäftsleitung der Gesellschaft oder einer der Konzerngesellschaften.

Der Verwaltungsrat ist per Jahresende 2024 zudem sowohl von der Altersstruktur wie auch von den vertretenen Kompetenzen und Berufserfahrungen her gut diversifiziert und setzt sich aus 40% weiblichen und 60% männlichen Mitgliedern zusammen.

3.4 Statutarische Bestimmungen betreffend Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft

Artikel 21a der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 hält folgende Bestimmungen fest betreffend Anzahl zusätzlicher Tätigkeiten:

- Kein Mitglied des Verwaltungsrats und/oder der Geschäftsleitung kann mehr als 40 zusätzliche Mandate wahrnehmen, wovon nicht mehr als 5 in börsenkotierten Unternehmen.

- Nicht unter diese Beschränkung fallen:
 - a) Mandate in Unternehmen, die durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren;
 - b) Mandate, die ein Mitglied des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung auf Anordnung der Gesellschaft oder von ihr kontrollierten Gesellschaften wahrnimmt;
 - c) Mandate in Vereinen, gemeinnützigen Stiftungen, Familienstiftungen sowie Personalfürsorge-stiftungen.
 - Als Mandate gelten Tätigkeiten im obersten Leitungsorgan einer Rechtseinheit oder vergleichbare Funktionen in anderen Unternehmungen mit wirtschaftlichem Zweck. Mehrere Mandate bei verschiedenen Gesellschaften, die der gleichen Gruppe angehören, zählen dabei als ein Mandat.
- ➔ Weblink zu den Statuten siehe Seite 72.

3.5 Wahl und Amtszeit

Gemäss Artikel 15 der Statuten der Gesellschaft in der Fassung vom 19. August 2024 besteht der Verwaltungsrat aus mindestens drei Mitgliedern.

- ➔ Weblink zu den Statuten siehe Seite 72.

Die Generalversammlung wählt je einzeln:

- Die Mitglieder des Verwaltungsrats
- Den Präsidenten des Verwaltungsrats
- Die Mitglieder des Vergütungsausschusses, welche Mitglieder des Verwaltungsrats sein müssen

Die Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrats endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt oder die Abberufung. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Wiederwahl ist möglich.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 20. März 2024 wurde Gian Reto Lazzarini als Mitglied des Verwaltungsrats sowie als dessen Präsident wiedergewählt. An der gleichen Generalversammlung wurden auch Markus Neff, Stefan Hiestand, Daniel Ménard und Floriana Scarlato als Mitglieder des Verwaltungsrats wiedergewählt. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses wurden sodann Markus Neff und Daniel Ménard gewählt. Alle Wahlen erfolgten entsprechend den Anträgen des Verwaltungsrats und in Einzelwahlen.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2024 wurden neu Thomas Sojak, als Mitglied des Verwaltungsrats sowie als dessen Präsident, sowie Claudia Suter, als Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied des Vergütungsausschusses, gewählt. Ihre Wahlen erfolgten entsprechend den Anträgen des Verwaltungsrats und in Einzelwahlen und waren auf den Vollzug der Fusion zwischen Novavest Real Estate AG und SenioResidenz AG per 14. Juni 2024 wirksam. Auf das Datum des Vollzugs der Fusion traten Gian Reto Lazzarini und Markus Neff, wie unter Rubrik «3.2 Änderungen im Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2024» bereits erwähnt, aus dem Verwaltungsrat der Gesellschaft zurück.

3.6 Interne Organisation

Der Verwaltungsrat arbeitet und entscheidet grundsätzlich als Gesamtverwaltungsrat. Alle Mitglieder vertreten die Gesellschaft je mit Kollektivunterschrift zu zweien.

Mit Ausnahme der Wahl des Präsidenten sowie der Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst. Er kann aus seiner Mitte einen Vizepräsidenten ernennen, der bei einer Vakanz des Amtes des Präsidenten das Präsidium für die verbleibende Amtsdauer übernimmt. Hat der Verwaltungsrat keinen Vizepräsidenten ernannt, so kann der Verwaltungsrat bei einer Vakanz des Amtes des Präsidenten einen neuen Präsidenten aus seiner Mitte ernennen für die verbleibende Amtsdauer. Per 31. Dezember 2024 amten Thomas Sojak als Verwaltungsratspräsident und Stefan Hiestand als Vizepräsident des Verwaltungsrates.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmgleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. Beschlüsse können auch auf dem Zirkularweg gefasst werden, es sei denn, ein Mitglied verlange eine mündliche Beratung.

Der Verwaltungsrat trifft sich so oft, wie es die Geschäfte erfordern, mindestens aber viermal jährlich (mindestens einmal pro Quartal). Im Berichtsjahr 2024 fanden insgesamt 12 Verwaltungsratssitzungen statt (Q1: 2; Q2: 5; Q3: 1; Q4: 4 Sitzungen). Physisch abgehaltene Verwaltungsratssitzungen dauerten bis zu drei Stunden; Video/Conference Calls, welche im Zusammenhang mit der Fusion und Themen zur ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. Januar 2025 stattfanden dauerten bis zu rund einer Stunde. Es wurde im Berichtsjahr 2024 zudem ein Beschluss im Zirkularverfahren gefasst.

Im Zusammenhang mit der Fusion zwischen der Gesellschaft und der SenioResidenz AG hatten die Verwaltungsräte der beiden Gesellschaften je ein unabhängiges Komitee des Verwaltungsrats einberufen. Auf Seiten der Novavest Real Estate AG hatte dieses Gremium vorbereitende Funktionen für die zu tätigenen VR-Beschlüsse betreffend Fusion. Mitglieder dieses unabhängigen Komitees der Novavest Real Estate AG waren Markus Neff, Daniel Ménard und Floriana Scarlato. Die Komitee-Mitglieder hielten, nebst den regulären Sitzungen des Verwaltungsrats, zwei zusätzliche spezifische Sitzungen ab. An diesen Sitzungen waren externe Rechtsberater anwesend. Das unabhängige Komitee des Verwaltungsrats wurde mit der erfolgreichen Fusion per 14. Juni 2024 wieder aufgelöst.

An den Sitzungen des Verwaltungsrats nehmen der Chief Executive Officer sowie der Chief Financial Officer der Gesellschaft in der Regel während der gesamten Sitzungsdauer teil. Von Seiten der Nova Property Fund Management AG (mit der die Novavest Real Estate einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen hat; siehe dazu auch Rubrik «4.3 Managementverträge») werden deren Geschäftsleitungsmitglieder und/oder weitere Fachspezialisten je nach den zu behandelnden Traktanden ebenfalls zu den Verwaltungsratssitzungen oder zu Teilen davon beigezogen.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren.

Der Verwaltungsrat entscheidet je nach Bedarf über einen allfälligen Beizug von externen Beratern zur Behandlung spezifischer Themen. Im Berichtsjahr 2024 wurden im Zusammenhang mit der Fusionstransaktion mit SenioResidenz AG externe Rechtsberater, Corporate Finance Berater und Bewertungsexperten sowie Kommunikationsexperten beigezogen. Die Revisionsstelle nahm im Jahr 2024 an einer Verwaltungsratssitzung teil. Für Themen und Vorbereitung im Zusammenhang mit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. Januar 2025 wurden Rechtsberater und Kommunikationsexperten beigezogen.

3.6.1 Vergütungsausschuss (inkl. Nominierungsaufgaben)

Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich einzeln durch die ordentliche Generalversammlung gewählt.

Im Berichtsjahr 2024 wurden an der ordentlichen Generalversammlung vom 20. März 2024 Markus Neff und Daniel Ménard als Mitglieder des Vergütungsausschusses wiedergewählt. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2024 wurde sodann Claudia Suter als Mitglied des Vergütungsausschusses gewählt. Sie ersetzte im Vergütungsausschuss den auf den Vollzug der Fusion zurückgetretenen Markus Neff.

Mitglieder Vergütungsausschuss im Berichtsjahr 2024: Daniel Ménard (Vorsitz ab 14. Juni 2024), Claudia Suter (Mitglied ab 14. Juni 2024), Markus Neff (Vorsitz bis 14. Juni 2024).

Der Vergütungsausschuss hat vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Aufgaben im Bereich der Vergütungen, namentlich bei:

- Der Erstellung des Vergütungsberichts
- Der Vorbereitung der Abstimmungen der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung
- Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem Verwaltungsrat einen Vorschlag betreffend die Gesamtbeträge der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, welche der Genehmigung der Generalversammlung bedürfen
- Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben zuweisen

Der Verwaltungsrat hat dem Vergütungsausschuss zusätzliche Aufgaben im Bereich Nominierung zugewiesen. Diese umfassen insbesondere:

- Die Nachfolgeplanung im Zusammenhang mit Wechseln im Verwaltungsrat und diesbezüglich Nominierungs- bzw. Wahlempfehlungen an den Verwaltungsrat zuhanden der Generalversammlung
- Kenntnisnahme und Evaluation der Nachfolgeplanung für Mitglieder der Geschäftsleitung

Der Vergütungsausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich zweimal pro Jahr (üblicherweise je eine Sitzung im Q1 und Q4). Im Berichtsjahr 2024 hielt der Vergütungsausschuss zwei Sitzungen (im Q1 und Q4) ab, welche je rund eine halbe Stunde dauerten. In der Regel finden Sitzung(en) des Vergütungsausschusses jeweils direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt. Im Berichtsjahr 2024 nahmen keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats, jedoch der jeweils amtierende Chief Financial Officer als Protokollführer, an der Sitzung des Vergütungsausschusses teil. Im Berichtsjahr 2024 hat der Vergütungsausschuss keine externen Berater beigezogen.

3.6.2 Audit Ausschuss

Der Verwaltungsrat bestimmt aus seiner Mitte die Mitglieder des Audit Ausschusses. Dieser besteht aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Der Audit Ausschuss konstituiert sich selbst.

Mitglieder Audit Ausschuss im Berichtsjahr 2024: Stefan Hiestand (Vorsitz), Floriana Scarlato (Mitglied).

Der Audit Ausschuss übernimmt vorbereitende Aufgaben, welche dann dem Gesamtverwaltungsrat zur Entscheidung vorgelegt werden. In den Aufgabenbereich des Audit Ausschusses fallen im Wesentlichen:

- Die Überprüfung der Angemessenheit und Wirksamkeit der Rechnungslegung
- Die Überprüfung der Finanzabschlüsse
- Die Überprüfung des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements
- Die Beurteilung der Auftragsbedingungen und Festlegung des Prüfungsumfangs der Revisionsstelle
- Die Wahlempfehlung betreffend externer Revisionsstelle zuhanden des Verwaltungsrats bzw. der Generalversammlung
- Die Besprechung der Revisorergebnisse
- Der Verwaltungsrat kann dem Audit Ausschuss weitere Aufgaben zuweisen

Der Audit Ausschuss trifft sich so oft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich dreimal pro Jahr (üblicherweise je eine Sitzung im Q1, Q3 und Q4). Im Berichtsjahr 2024 hielt der Audit Ausschuss drei Sitzungen (Q1, Q3 und Q4) ab, welche je rund eine Stunde dauerten. Es nahmen keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats, jedoch der jeweils amtierende Chief Financial Officer als Protokollführer, an den Sitzungen des Audit Ausschusses teil. Es wurden keine externen Berater zu Sitzungen beigezogen.

3.6.3 Teilnahme der Verwaltungsratsmitglieder an Sitzungen des Verwaltungsrats und der ständigen Ausschüsse im Berichtsjahr 2024

Mitglied des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat	Vergütungsausschuss ¹⁾	Audit Ausschuss
Thomas Sojak ²⁾	7/7	•	•
Stefan Hiestand	11/12	•	3/3
Daniel Ménard	12/12	2/2	•
Floriana Scarlato	11/12	•	3/3
Claudia Suter ³⁾	5/7	1/1	•
Gian Reto Lazzarini ⁴⁾	5/5	•	•
Markus Neff ⁵⁾	5/5	1/1	•
Total Anzahl Sitzungen	12	2	3
Durchschnittliche Sitzungsteilnahme	93%	100%	100%

• Kein Mitglied des entsprechenden Ausschusses

¹⁾ Dem Vergütungsausschuss sind auch Aufgaben im Bereich Nominierung zugewiesen.

²⁾ Mitglied und Präsident des Verwaltungsrats der Gesellschaft seit Vollzug der Fusion am 14. Juni 2024; gewählt durch die ausserordentliche Generalversammlung vom 29. Mai 2024.

³⁾ Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied des Vergütungsausschusses der Gesellschaft seit Vollzug der Fusion am 14. Juni 2024; gewählt durch die ausserordentliche Generalversammlung vom 29. Mai 2024.

⁴⁾ Mitglied und Präsident des Verwaltungsrats der Gesellschaft bis zum Vollzug der Fusion am 14. Juni 2024.

⁵⁾ Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied des Vergütungsausschusses der Gesellschaft bis zum Vollzug der Fusion am 14. Juni 2024.

3.7 Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegt die oberste Leitung der Gesellschaft und die Aufsicht sowie Kontrolle über die Geschäftsführung. Neben den gemäss Artikel 716a des Schweizerischen Obligationenrechts unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben hat sich der Verwaltungsrat die Genehmigung verschiedener Sachverhalte explizit vorbehalten (siehe nachfolgende Auflistung). Die operative Geschäftsführung hat der Verwaltungsrat ansonsten im Grundsatz an die Geschäftsleitung delegiert.

Der Verwaltungsrat hat sich die Genehmigung der nachfolgenden Geschäfte explizit vorbehalten:

- Aushandlung von Kreditrahmen, welche bei Abschluss zu einer Fremdkapitalbelastung von mehr als 75% des Wertes des Liegenschaftsportfolios führen. Zusätzlich bespricht der Verwaltungsrat regelmässig die Duration;
- Veräusserung des Unternehmens als Ganzes oder von Teilbetrieben;
- Erwerb, Verpfändung und Veräusserung von Beteiligungen an anderen Unternehmungen;
- Erwerb oder Veräusserung von Liegenschaften;
- Eröffnung oder Schliessung von Zweigniederlassungen oder Repräsentanten;
- Gewährung von Darlehen von über TCHF 200 ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs; nicht davon betroffen sind Finanzierungen von oder an 100%ige Tochtergesellschaften;
- Übernahme von Bürgschaften, Schuldbeitritten, Aufnahme von Anleihen und vorzeitige Tilgung von Anleihen und Krediten, Abgabe von Patronatserklärungen und Eingehen ähnlicher Verpflichtungen;
- Erteilung und Widerruf von Prokuren;
- Abschluss von Verträgen mit einer Verpflichtung von mehr als TCHF 250 pro Jahr, mit Ausnahme von Hypothekarverträgen und Mietverträgen;
- Abschluss von Verträgen, die ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsbereichs liegen;
- Gewährung von Vorteilen an Drittpersonen ausserhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit;
- Bestimmung der Zeichnungsberechtigten;
- Nicht budgetierte Investitionen von mehr als TCHF 250 pro Fall sowie nicht geplante Aufwendungen von mehr als TCHF 50 pro Fall;
- Einleitung einer Rechtsstreitigkeit oder eines Schiedsverfahrens, welches einen Streitwert von über TCHF 100 aufweist.

Der Kauf oder Verkauf von Liegenschaften setzt voraus, dass mindestens ein unterzeichnender Vertreter der Gesellschaft Mitglied des Verwaltungsrats ist.

3.8 Informations- und Kontrollinstrumente des Verwaltungsrats gegenüber der Geschäftsleitung

Der CEO und der CFO sind als Mitglieder der Geschäftsleitung in der Regel an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung anwesend und berichten detailliert über den Geschäftsgang. Der Verwaltungsrat erhält zuhanden dieser Sitzungen jeweils ein ausführliches Quartals-Reporting, welches einen Überblick über den Geschäftsgang gibt. Dies enthält üblicherweise Angaben zu:

- Finanzdetails (Erfolgsrechnung, Bilanz, Liquidität, Abweichungen gegenüber Budget)
- Status der Liegenschaften im Portfolio; Reporting zum Leerstand
- Status der Umnutzungs- und Neubauprojekte
- Reporting über erfolgte Transaktionen (Käufe, Verkäufe von Liegenschaften)
- Aussagen zur Einhaltung der Anlagerichtlinien
- Reporting betreffend Nachhaltigkeitsthemen in Bezug auf das Liegenschaftensportfolio
- Rechtsfälle und/oder Public Relations-Aktionen
- Varia / allfällige Spezialsituationen

Im Rahmen der Berichterstattung werden der CEO und der CFO durch Fachspezialisten der Nova Property Fund Management AG unterstützt.

► Details zu dem Vertrag und den Dienstleistungen von Nova Property Fund Management AG sind unter Rubrik «4.3 Managementverträge» auf Seite 63 beschrieben.

Der CEO rapportiert an jeder Verwaltungsratssitzung zudem über mögliche Akquisitions- oder Investitionsprojekte, sowie über allfällig geplante Devestitionen. Mit diesem Reporting und durch die Kompetenzabgrenzung, dass der Verwaltungsrat jeweils den Erwerb oder die Veräusserung von Liegenschaften beschliessen muss, stellt der Verwaltungsrat gleichzeitig die Einhaltung der Anlagerichtlinien sicher.

Die Geschäftsleitungsmitglieder nahmen im Berichtsjahr 2024 an den Sitzungen des Verwaltungsrats wie folgt teil: Peter Mettler, CEO an elf Sitzungen, Patrick Hauser, CFO bis Ende August 2024 an sieben Sitzungen; Fabio Gmür als amtierender CFO ab September 2024 an vier Sitzungen. Zweimal pro Jahr (per Bilanzstichtag 30. Juni und 31. Dezember) wird das Portfolio durch einen unabhängigen Immobilienschätzer (Wüest Partner AG) bewertet. Aufgrund der Unternehmens- und Organisationsstruktur verfügt die Novavest Real Estate AG über keine separate interne Revision. Vertreter der externen Revision haben im Berichtsjahr 2024 an einer Sitzung des Verwaltungsrats teilgenommen.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats können von der Geschäftsleitung auch ausserhalb der Verwaltungsratssitzungen Auskünfte oder Informationen verlangen. Die Dokumente und Daten des Liegenschaftsportfolios können durch die Verwaltungsratsmitglieder jederzeit in physischer Form eingesehen werden.

Der Verwaltungsrat führt einmal jährlich eine Risikobeurteilung durch. Im Rahmen der Risikobewertung werden die Eintrittswahrscheinlichkeit und mögliche Einflüsse der Risiken betrachtet. Neben den finanziellen Risiken werden auch Systemrisiken wie zum Beispiel Cyberbedrohungen, Informatikausfälle oder Auswirkungen des Klimawandels in die Risikobetrachtungen einbezogen.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2024

Name	Funktion	Jahrgang	GL-Mitglied seit
Peter Mettler	Chief Executive Officer	1960	2014
Fabio Gmür	Chief Financial Officer	1981	2024

Peter Mettler

Chief Executive Officer (CEO)
Schweizer Staatsbürgerschaft



Ausbildung

Dipl. Architekt HTL, Nachdiplom Executive MBA HSG

Berufliche Tätigkeiten

Peter Mettler schloss 1985 das Studium als Architekt HTL ab. Danach arbeitete er als Projektleiter bei verschiedenen Architekten. Später wechselte er zur IGB AG, Zürich (heute IE) und war Geschäftsführer der Plast Engineering AG bis 1991. Während dieser Zeit hat er das Nachdiplomstudium in Unternehmensführung/Executive MBA an der Universität St. Gallen absolviert. 1991 war er Mitbegründer und Mitinhaber einer Firmengruppe im Bereich der Immobilienentwicklung und Totalunternehmung (Bauengineering.com AG und Swissbuilding Concept AG). Er leitete diese Firmen zuletzt als Vorsitzender der Geschäftsleitung und Verwaltungsratspräsident. Im Jahr 2011 wurde diese Firmengruppe an die Piora-Gruppe verkauft.

Peter Mettler ist seither CEO und Inhaber der Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG), welche schwergewichtig im Bereich der Projektentwicklung für Eigengebrauch und für Dritte tätig ist. Seit 2014 ist er zudem als CEO der Novavest Real Estate AG tätig. Diese ist seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange gelistet (früheres Listing an der BX Swiss AG). Des Weiteren gründete er im Jahr 2017 die SenioResidenz AG, die an der BX Swiss AG kotiert war und per 14. Juni 2024 mit der Novavest Real Estate AG fusionierte. Peter Mettler war bei der SenioResidenz AG als Delegierter des Verwaltungsrats und CEO tätig. Von 2012 bis zur Generalversammlung im Mai 2020 war Peter Mettler zudem Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrats der Novavest Real Estate AG sowie von April 2018 bis Dezember 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der Allreal Holding AG.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mandate in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck gemäss Art. 734e des Schweizerischen Obligationenrechts:

- Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Mandate bei nicht börsenkotierten Unternehmen: Siehe Vergütungsbericht auf Seite 94 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Peter Mettler ist Präsident des Verwaltungsrats und Eigentümer von 100% der Aktien der Mettler Entwickler AG, St. Gallen (Projektentwicklung), die der Novavest Real Estate AG nahesteht und mit der die Gesellschaft wesentliche Geschäftsbeziehungen unterhält.

➔ Weitere Informationen zu den Verträgen mit Mettler Entwickler AG siehe im Corporate Governance Bericht unter Rubrik «4.3 Managementverträge – Verträge mit Mettler Entwickler AG» auf Seite 66 bzw. im Vergütungsbericht unter Rubrik «9. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» auf Seite 91.

Fabio Gmür

Chief Financial Officer (CFO)
Schweizer Staatsbürgerschaft



Ausbildung

Master of Business Administration der Fachhochschule Graubünden (vormals HTW Chur); Betriebswirtschaftlicher HF der BWZ Rapperswil

Berufliche Tätigkeiten

Fabio Gmür war 1997 bis 2007 im Group Controlling der Weidmann Infra AG tätig. Von 2007 bis 2016 war er Financial Accounting Manager der Covidien Schweiz AG. Danach war er von 2016 bis 2019 Chief Financial Officer der Swiss KMU Partners AG sowie als Mandatsleiter für die Geschäftsführung von Immobilienfirmen verantwortlich. Von 2019 bis 2024 war Fabio Gmür Chief Financial Officer der Olle Larsson Holding AG und hatte neben der finanziellen Verantwortung für die Holding auch die Geschäftsführung der Immobiliengesellschaften inne.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mandate in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck gemäss Art. 734e des Schweizerischen Obligationenrechts:

- Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Mandate bei nicht börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

4.2 Änderungen in der Geschäftsleitung im Berichtsjahr 2024

Per 1. September 2024 übernahm Fabio Gmür das Amt des Chief Financial Officer (CFO) der Gesellschaft. Der bisherige CFO, Patrick Hauser, verliess die Gesellschaft nach langjähriger erfolgreicher Tätigkeit, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu stellen.

➤ Für Details zum Lebenslauf von Patrick Hauser siehe den Geschäftsbericht 2023 Corporate Governance Report Seite 61 und zu den Mandaten bei anderen Gesellschaften den Vergütungsbericht Seite 83. Der Geschäftsbericht 2023 ist verfügbar unter www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__finanzberichte_praesentationen

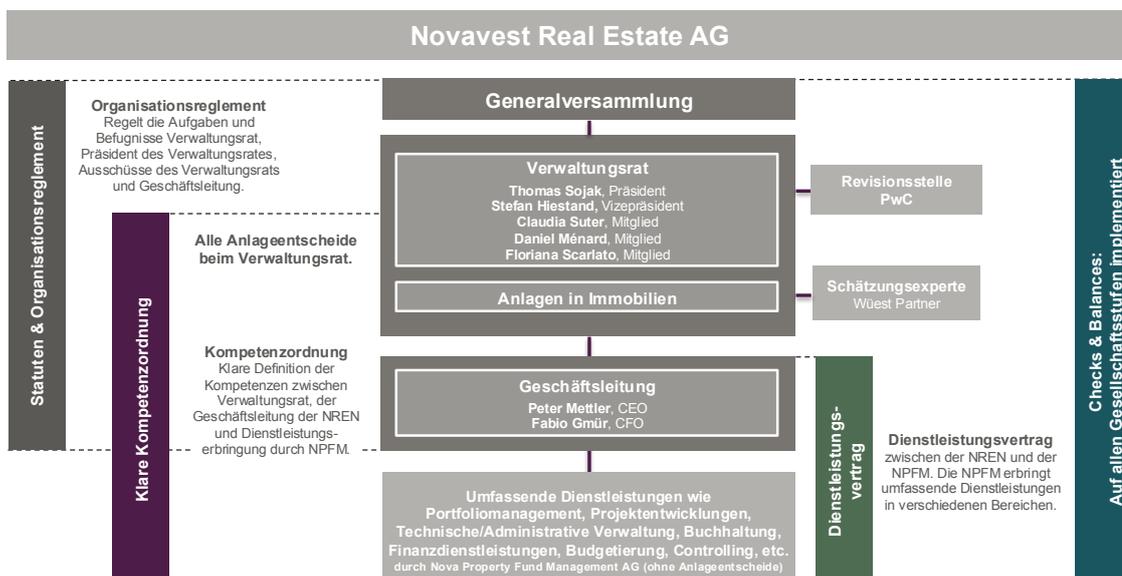
4.3 Statutarische Bestimmungen betreffend Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft

➤ Siehe dazu Ausführungen unter der gleichnamigen Rubrik 3.4 auf Seite 54.

4.4 Managementverträge

Vertrag mit Nova Property Fund Management AG

Die Novavest Real Estate AG führt die Geschäfte durch die Geschäftsleitung, bezieht aber massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten von der Nova Property Fund Management AG, Zentrum Staldenbach 3, 8808 Pfäffikon/SZ. Die Nova Property Fund Management AG ist eine von der FINMA beaufsichtigte Fondsleitungsgesellschaft und wird zu 91% durch Herrn Marcel Schneider (CEO der Nova Property Fund Management AG) gehalten. Die übrigen 9% werden durch Herrn Rolf Schubiger, welcher auch Aktionär der Novavest Real Estate AG ist, gehalten. Die Governance zwischen den Verantwortungsbereichen des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und der erbrachten Dienstleistungen durch die Nova Property Fund Management AG («NPFM») sind klar definiert und werden konsequent umgesetzt. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die gelebte Governance von Novavest Real Estate AG:



Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen durch die Nova Property Fund Management AG (relevante Vertragsfassung für das Berichtsjahr 2024 vom 19. Februar 2019 mit Inkraftsetzung per 1. April 2019 sowie Änderungsvereinbarung vom 28. Juni 2019 mit sofortiger Wirkung) sind insbesondere:

- **Anlagestrategie:** Unterstützung der Novavest bei der Definition und Planung der Anlagestrategie; Berichterstattung an den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG zwecks konsolidierter Überwachung des Anlagereglements.
- **Portfoliobereinigungen/Verkäufe:** Identifikation von zu verkaufenden Immobilien im Immobilienportfolio der Novavest; Vorschläge für den Verkaufsprozess; Empfehlung des Verkaufspreises; Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der Novavest für ihr Portfolio; Einholen der Transaktionsbewilligungen bei Novavest; Verhandlung und Ausfertigung der Kaufverträge mit Gegenseite und Notariat und Unterstützung im Hinblick auf den Abschluss der Kaufverträge sowie der Eigentumsübertragung. Die Nova Property Fund Management AG kann fallweise Vollmachten zur Unterzeichnung der Kaufverträge erhalten. Im Übrigen bleibt die Verurkundung Sache der Novavest.
- **Portfolioausbau/Akquisitionen:** Identifikation von möglichen Investitionsobjekten; Einholen der notwendigen Informationen und Durchführung der Due Diligence; Zusammenstellung von Entscheidungsgrundlagen für den Verwaltungsrat der Novavest; Begleitung des Kaufprozesses und Beratung bezüglich des taktischen Vorgehens zum Erwerb von Investitionsobjekten; Einholen von Lex Koller Bewilligungen im Namen der Novavest; Einholen der Transaktionsbewilligungen bei Novavest; Verhandlung und Ausfertigung der Kaufverträge mit der Gegenseite und Notariat und Unterstützung im Hinblick auf den Abschluss der Kaufverträge sowie der Eigentumsübertragung. Die Nova Property Fund Management AG kann fallweise Vollmachten zur Unterzeichnung der Kaufverträge erhalten. Im Übrigen bleibt die Verurkundung Sache der Novavest.
- **Projektentwicklung:** Prüfung des Entwicklungspotenzials bestehender Liegenschaften und Zusammenstellung von Kosten-/Nutzenanalysen für die Durchführung von Projektentwicklungen; Empfehlungen zuhanden der Novavest sowie Überwachung von Bauvorhaben hinsichtlich Kosten und Terminen; Teilnahme an Schlussabnahmen.
- **Sanierungen:** Überwachung des zyklischen Sanierungsbedarfs von Liegenschaften und regelmässige Berichterstattung über zu erwartende Sanierungsvorhaben und -kosten; Empfehlung zu ausserordentlichen Sanierungen unter Darstellung der Kosten-/Nutzenanalyse; Planung und Überwachung von Sanierungen.
- **Maklertätigkeit:** Regelmässige Kontaktpflege mit institutionellen Eigentümern und Maklern, die an einem Kauf/Verkauf von Liegenschaften von der/an die Novavest interessiert sein könnten.
- **Budgetierung und Controlling:** Jährliche Erstellung eines Investitions- und Unterhaltsbudgets für das Portfolio sowie Definition von Ertragszielen für das Portfolio; Zyklische Planung der Sanierungen im Rahmen der Finanzplanung der Novavest; Beurteilung von Baukostenschätzungen von externen General- und Totalunternehmern; Controlling mit Soll-/Ist-Analyse zuhanden von Novavest; Berichterstattungen zuhanden des Verwaltungsrats von Novavest durch Vertreter der Nova Property Fund Management AG.
- **Technische und Administrative Verwaltung:** Vermietungen und Berechnung von Mietzinsanpassungen bei veränderten Rahmenbedingungen bzw. bei Erstvermietungen; Kündigungswesen; Instandhaltung und Instandsetzung der Bausubstanz; Bearbeitung von Garantiemängeln; Berichterstattung bei dringlichen unvorhergesehenen Sanierungen; Versicherungswesen; Abschluss von Serviceverträgen soweit sinnvoll oder notwendig; Sicherstellung der Einhaltung von Brandschutzbestimmungen und anderen regulatorischen Vorgaben.
- **Liegenschaftsbuchhaltung:** Das Führen der Liegenschaftsbuchhaltung ist an Dritte delegiert. Überwachung des Rechnungswesens auf der Ebene der Liegenschaften.
- **Finanzdienstleistungen:** Mitwirkung bei der Durchführung der Finanzbuchhaltung der Novavest, beim Jahresabschluss der Novavest, bei Steuerfragen soweit diese das Portfoliomanagement betreffen sowie bei der Verhandlung von Hypotheken.

Zahlungsfreigaben setzen immer die Mitwirkung eines Vertreters der Novavest Real Estate AG voraus.

Die Nova Property Fund Management AG erhält für die erbrachten Dienstleistungen eine jährliche Management Fee berechnet auf dem konsolidierten Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios der Novavest Gruppe gemäss der nach Swiss GAAP FER Standard erstellten und revidierten Bilanz der Novavest per 31. Dezember des aktuellen Jahres gemäss folgender Tabelle:

Aufteilung der Management Fee	bis CHF Mio.	Prozentuale Management Fee
Erster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 250 Mio.	0.50% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 500 Mio.	0.45% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 1 000 Mio.	0.35% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 2 000 Mio.	0.25% Management Fee

Zusätzlich zur Management Fee wird die Nova Property Fund Management AG für jeden Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft mit einer Transaktionsfee entschädigt. Diese beträgt 1% des jeweiligen Kauf- oder Verkaufspreises.

Die Nova Property Fund Management AG wird ferner für die Bauherrenvertretung sowie für das Projektmanagement im Zusammenhang mit Instandsetzungsmassnahmen sowie Bauten und Umbauten von mehr als TCHF 250 mit maximal 3% der effektiven Projektsumme durch die Novavest Real Estate AG entschädigt. Die Entschädigung wird jeweils im Zeitpunkt der Projektgenehmigung durch die Gesellschaft zwischen den Parteien festgelegt.

Die Management Fee ist pro Jahr um TCHF 300 geringer, solange die Novavest Real Estate AG durch die Anstellung eines CEO Eigenleistungen in Bezug auf das operative Management der Novavest Gruppe erbringt. Des Weiteren reduziert sich die zu entrichtende Management Fee um die anfallenden effektiven Kosten für einen CFO, jedoch bis maximal TCHF 250 pro Jahr, solange die Gesellschaft durch die Anstellung eines CFO Eigenleistungen in Bezug auf das operative Management der Novavest Gruppe erbringt.

Die Entschädigungen aus den oben beschriebenen Prozentsätzen der Management Fee, der Transaktionsfee und der Entschädigung für die Bauherrenvertretung und Projektmanagement verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

Leistungen von externen Beratern werden direkt der Rechnung der jeweiligen Gruppengesellschaft belastet. Darunter fallen sämtliche Leistungen, die nicht von Mitarbeitenden der Nova Property Fund Management AG erbracht werden können, insbesondere Revisionen, Bewertungen des Liegenschaftenportfolios, Anwaltsleistungen, Marketing- oder Kommunikationsberatung, Druckkosten, Inanspruchnahme von Bankdienstleistungen sowie anderen Beratungsleistungen, wie zum Beispiel im Bereich der Projektentwicklung, welche projektbezogen über die Novavest Real Estate AG abgerechnet werden. Ebenso sind Drittmaklergebühren direkt durch die Novavest Real Estate AG zu begleichen.

Die Nova Property Fund Management AG hat sich unter dem Dienstleistungsvertrag verpflichtet, weder der Novavest noch einer Gegenpartei der Novavest Maklergebühren für vermittelte Transaktionen in Rechnung zu stellen.

Der per 19. Februar 2019 (in Kraft seit 1. April 2019) erneuerte Dienstleistungsvertrag (inklusive Ergänzungsvereinbarung vom 28. Juni 2019) mit der Nova Property Fund Management AG wurde auf drei Jahre abgeschlossen und konnte von Novavest Real Estate AG oder von der Nova Property Fund Management AG erstmals auf den 31. Dezember 2021 mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr schriftlich gekündigt werden. Erfolgt keine fristgerechte Kündigung, so verlängert sich der Vertrag jeweils stillschweigend um weitere zwei Jahre, wobei die Kündigungsfrist ab der ersten Vertragsverlängerung jeweils 6 Monate beträgt mit einer Kündigungsmöglichkeit erstmals auf den 31. Dezember 2023. Der für das Berichtsjahr 2024 relevante bestehende Vertrag wurde von keiner Partei gekündigt.

Die Nova Property Fund Management AG steht in einem potenziellen Interessenkonflikt, da sie weitere Dienstleistungen im Immobilienbereich für Dritte erbringen und eigene Immobiliengesellschaften gründen kann. Die Nova Property Fund Management AG hat nach ihrer Grösse und Struktur zweckdienliche und angemessene organisatorische und administrative Massnahmen zur Feststellung, Verhinderung und Beilegung sowie Überwachung von Interessenskonflikten erlassen.

➤ Für Informationen zur Entschädigung aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG siehe Seite 84 unter Rubrik «Fees aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG» im Vergütungsbericht.

Verträge mit Mettler Entwickler AG

Die Novavest Real Estate AG hatte im Berichtsjahr 2024 mit der Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG), Schönbüelpark 10, St. Gallen, noch Verträge für eines ihrer Bauprojekte (2023: ebenfalls ein Bauprojekt). Die Mettler Entwickler AG ist spezialisiert auf Projektentwicklung von Immobilienprojekten, Sanierungen, baurechtliche und fiskalische Beratung, Bautreuhand und weitere Immobilienbezogene Dienstleistungen. Der Vertrag im Berichtsjahr 2024 (und 2023) betraf:

Umnutzungs-/Neubauprojekt «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler Entwickler AG als Projektentwicklerin und Totalunternehmerin (Projektentwicklungshonorar von CHF 1.1 Mio. und Totalunternehmerhonorar von CHF 15.8 Mio.). Für den Auftrag als Totalunternehmer in diesem Projekt hat der Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2021 drei Konkurrenzofferten berücksichtigt. Der Beschluss, die Mettler Entwickler AG bzw. Mettler2Invest AG als Totalunternehmerin zu beauftragen erfolgte einstimmig durch die damals amtierenden vier unabhängigen, nicht-exekutiven Verwaltungsräte.

Folgende Beendigungs-/Rücktrittsklauseln wurden vereinbart:

- Projektentwicklungsvertrag: Die Novavest Real Estate AG hatte das einseitige Recht, von der Vereinbarung zurückzutreten, falls bis spätestens drei Jahre ab Unterzeichnung der Vereinbarung mit Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG) kein Baugesuch eingereicht wurde. Die entsprechende Baubewilligung wurde Ende Januar 2022 erteilt.
- Totalunternehmervertrag: Die Novavest Real Estate AG kann jederzeit vom Vertrag zurücktreten. Die Totalunternehmerin hat das Recht, nach vorgängiger schriftlicher Warnung, den Vertrag vorzeitig zu beenden, wenn: a) die Novavest Real Estate AG einen Antrag auf Konkurseröffnung oder Nachlassstundung vor Gericht stellt oder ein Konkurs oder Nachlassverfahren gegen sie eröffnet wird; b) der Novavest Real Estate AG die Konkurseröffnung droht; c) die Novavest Real Estate AG ständig und offensichtlich ihre vertragsmässigen Verpflichtungen vernachlässigt.

➤ Für Informationen zur Entschädigung aus den Bauprojekt-Verträgen mit Mettler Entwickler AG siehe Seite 91 unter Rubrik «Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» im Vergütungsbericht.

5. Entschädigungen, Beteiligungen, Darlehen

- Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an amtierende und ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 81/87/89 enthalten.
- Die statutarischen Regeln betreffend Grundsätze und Abstimmungen über die Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind in den Artikeln 21b bis 21e der Statuten festgelegt. Die Artikel 21f und 21g der Statuten sehen keine Beträge für Darlehen, Kredite oder Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge bzw. auch keine Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte an die Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung vor. Um solche auszahlen bzw. zuteilen zu können, bedarf dies zu ihrer Zulässigkeit zuerst die Aufnahme in die Statuten. Eine solche Statutenänderung ist nicht geplant. Die aktuellen Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 sind verfügbar unter www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Gegenüber der Gesellschaft gilt als Aktionär oder Nutzniesser, wer als solcher im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. Der Eintrag im Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder Nutzniessung voraus.

Der Verwaltungsrat kann das Gesuch eines Erwerbers um Eintragung als Aktionär im Aktienbuch ablehnen, wenn der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat oder solange die Anerkennung eines Erwerbers die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (Lex Koller) geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen.

- Siehe dazu auch die Ausführungen in Rubrik «2.6 Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch» auf Seite 48.

Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr 2024 keine Ausnahmen betreffend Eintragungen im Aktienregister gewährt.

Für eine Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien ist gemäss Artikel 14 der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, erforderlich.

- Website Link zu Statuten siehe Seite 72.

Jeder Aktionär kann seine Aktien in der Generalversammlung selbst vertreten oder durch einen Dritten vertreten lassen, der nicht Aktionär zu sein braucht. Der Vertreter hat sich durch schriftliche Vollmacht auszuweisen. Zudem kann jeder Aktionär seine Aktien in der Generalversammlung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen.

6.1.1 Organisation der ordentlichen Generalversammlung 2024 und der ausserordentlichen Generalversammlung 2024

Die ordentliche Generalversammlung vom 20. März 2024 wie auch die ausserordentliche Generalversammlung vom 29. Mai 2024 fanden als physische Generalversammlungen in Zürich statt. Die im Aktienregister als stimmberechtigt eingetragenen Aktionäre konnten entweder persönlich teilnehmen oder sich durch Bevollmächtigte vertreten lassen oder dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter, jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, die Vollmacht mit ihren entsprechenden Stimminstruktionen erteilen.

6.1.2 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Die Generalversammlung wählt jährlich den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Seine Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich.

► Für statutarische Bestimmungen betreffend den unabhängigen Stimmrechtsvertreter siehe Artikel 13a der Statuten:

www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten

Die ordentliche Generalversammlung vom 20. März 2024 hat jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, als unabhängige Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2025 wiedergewählt. Die Rechtsanwaltskanzlei jermann künzli rechtsanwälte ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

Für die Generalversammlungen vom 20. März 2024 und vom 29. Mai 2024 wie auch für die ausserordentliche Generalversammlung vom 17. Januar 2025 und für die kommende ordentliche Generalversammlung am 24. März 2025 ermöglicht(e) die Gesellschaft den Aktionären, ihre Stimmweisungen dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter postalisch oder in elektronischer Form durch Zustellung von Scans via E-Mail zukommen zu lassen.

6.1.3 Statutarische Regeln betreffend elektronische Teilnahme an der Generalversammlung

Gemäss Artikel 10 der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 kann eine Generalversammlung an verschiedenen Orten gleichzeitig durchgeführt werden (sog. multilokale Generalversammlung). Die Voten der Teilnehmer sind in diesem Fall unmittelbar in Bild und Ton an sämtliche Tagungsorte zu übertragen. Der Verwaltungsrat kann vorsehen, dass Aktionäre, die nicht am Ort bzw. an den Orten der Generalversammlung physisch anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können (sog. hybride Generalversammlung). Die Generalversammlung kann auch ausschliesslich mit elektronischen Mitteln und ohne Tagungsort durchgeführt werden (sog. virtuelle Generalversammlung).

Artikel 10 der Statuten wurde im Rahmen der Statutenänderungen im Zusammenhang mit den Anforderungen der auf den 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Revision des Schweizerischen Aktienrechts neu in die Statuten aufgenommen. Die elektronische Teilnahme, insbesondere eine virtuelle Generalversammlung sind nur im Falle einer Pandemie, bei welcher eine physische Teilnahme nicht möglich ist, vorgesehen. Für die Generalversammlung vom 24. März 2025 plant der Verwaltungsrat wiederum eine Generalversammlung mit physischer Teilnahme der Aktionärinnen und Aktionäre sowie der Möglichkeit der Abgabe der Stimminstruktionen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter.

► Siehe dazu auch die Kommentare oben unter Rubrik «6.1.2 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter».

6.2 Statutarische Quoren

Gemäss Artikel 14 der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen, wobei Enthaltungen, leer eingelegte Stimmen oder ungültige Stimmen als nicht abgegebene Stimmen gelten. Sollte ein zweiter Wahlgang notwendig sein, entscheidet das relative Mehr. Dem Vorsitzenden steht der Stichentscheid zu.

Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

1. die Änderung des Gesellschaftszweckes;
2. die Einführung von Stimmrechtsaktien;
3. die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien;
4. die Einführung eines bedingten Kapitals oder die Einführung eines Kapitalbands;
5. die Kapitalerhöhung aus Eigenkapital, gegen Sacheinlage oder zwecks Sachübernahme und die Gewährung von besonderen Vorteilen;
6. die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechts;
7. eine Statutenbestimmung zur Durchführung der Generalversammlung im Ausland;
8. die Dekotierung der Beteiligungspapiere der Gesellschaft;
9. die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft;
10. die Einführung einer statutarischen Schiedsklausel;
11. die Auflösung der Gesellschaft.

Statutenbestimmungen, die für die Fassung bestimmter Beschlüsse grössere Mehrheiten als die vom Gesetz vorgeschriebenen festlegen, können nur mit dem erhöhten Mehr eingeführt oder aufgehoben werden.

➔ Website Link zu Statuten siehe Seite 72.

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Gemäss Artikel 9 der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 erfolgt die Einberufung der Generalversammlung durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Den im Aktienbuch eingetragenen Aktionären wird die Einladung zugestellt. Dabei sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre bekanntzugeben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben. Die Einberufung zur ordentlichen Generalversammlung enthält zudem den Hinweis, dass spätestens 20 Tage vor der Generalversammlung der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht am Gesellschaftssitz oder elektronisch zugänglich sind und diese Unterlagen auf Verlangen jedem Aktionär unverzüglich zugestellt werden.

Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderuntersuchung und auf Wahl einer Revisionsstelle infolge Begehrens eines Aktionärs.

Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

6.4 Traktandierung

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens 5 Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden (Artikel 9 der Statuten). Aktionäre, die Aktien in Höhe von 0.5 Prozent des Aktienkapitals oder der Stimmen vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Einberufung und Traktandierung werden schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge angebeht. Betreffend Fristen und Stichtage gelten für 2025 wie im Vorjahr 2024 die gesetzlichen Bestimmungen.

➔ Website Link zu Statuten siehe Seite 72.

Für die ordentliche Generalversammlung im Jahr 2026, die für den 26. März 2026 vorgesehen ist, hat die Gesellschaft das Datum zur Einreichung von Traktandierungsvorschlägen auf den 4. Februar 2026 festgelegt.

6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Gemäss Statuten wird als Aktionär oder Nutzniesser anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Eintragung setzt einen Ausweis über die formrichtige Übertragung voraus und bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrats. Jeweils rund drei Wochen vor einer Generalversammlung bis zu dem auf die Generalversammlung folgenden Tag werden keine Eintragungen in das Aktienbuch vorgenommen. Der Verwaltungsrat hat den Stichtag betreffend Aktienregisterschluss für die ordentliche Generalversammlung am 24. März 2025 auf den 28. Februar 2025 festgelegt.

Das Aktienregister wird durch die Computershare Schweiz AG, Olten, geführt.

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Es bestehen keine statutarische Regelungen betreffend Opting-out (Art. 125 Abs. 3 und 4 FinfraG) bzw. Opting-up (Art. 135 Abs. 1 FinfraG) in den Statuten in der Fassung vom 19. August 2024.

➔ Website Link zu Statuten siehe Seite 72.

7.2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung.

8. Revisionsstelle

8.1. Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

PricewaterhouseCoopers AG, CH-9001 St. Gallen, amtet seit 2012 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor, Herr Beat Inauen, ist seit dem Berichtsjahr 2020 für das Revisionsmandat verantwortlich. Der Wechsel des leitenden Revisors auf Herr Inauen wurde entsprechend dem Rotationsrhythmus des leitenden Revisors nach sieben Jahren vorgenommen.

8.2 Revisionshonorar

Das Revisionshonorar von PricewaterhouseCoopers belief sich im Berichtsjahr 2024 auf TCHF 140.1 (2023: TCHF 116.8) und umfasste die Prüfung der Jahresrechnungen nach Swiss GAAP FER und nach Schweizerischem Obligationenrecht, die Prüfung des Vergütungsberichts sowie die Review des Halbjahresberichts 2024.

8.3 Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle

Zusätzlich zum erwähnten Revisionshonorar wurden der Gesellschaft von PricewaterhouseCoopers AG im Berichtsjahr 2024 folgende Honorare in Rechnung gestellt:

alle Beträge in CHF	2024	2023
Revisionsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Fusion mit der SenioResidenz AG und der damit verbundenen Kapitalerhöhungen	261.2	n/a
Beratung im Zusammenhang mit Swiss GAAP FER	10.6	13.5
Steuerberatung	2.8	13.1
Total	274.6	26.6

8.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle fasst einmal jährlich einen umfassenden Management Letter zuhanden des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Die bedeutenden Feststellungen und Empfehlungen der externen Revision werden danach jeweils detailliert vom Gesamtverwaltungsrat und der Geschäftsleitung besprochen. Im Berichtsjahr 2024 nahmen Vertreter der Revisionsgesellschaft an einer Sitzung des Verwaltungsrats teil.

Ein qualifizierter Immobilienschätzer (Wüest Partner AG) bewertet das Immobilienportfolio der Gesellschaft. Dieser muss von der Gesellschaft unabhängig sein und darf nicht gleichzeitig Revisionsstelle der Gesellschaft sein.

Bei der Auswahl der Revisionsstelle, die der Verwaltungsrat der Generalversammlung zur Wahl vorschlägt, beurteilt das Audit Committee bzw. der Gesamtverwaltungsrat insbesondere die Professionalität (Kenntnisse der Revisionsverantwortlichen im Immobiliensektor, Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung und Verwaltungsrat, praktische Empfehlungen bei der Umsetzung von Swiss GAAP FER Rechnungslegungsvorschriften) und die Unabhängigkeit der Revisionsstelle. Im Berichtsjahr 2024 ist der Verwaltungsrat zum Schluss gekommen, dass die Unabhängigkeit der Revisionsstelle jederzeit gewährleistet war.

Beim Rotationszyklus des leitenden Revisors richtet sich der Verwaltungsrat grundsätzlich nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts, d.h. der leitende Revisor darf das Mandat maximal während sieben Jahren ausführen. Danach muss eine Rotation des leitenden Revisors vorgenommen werden. Im Berichtsjahr 2020 wurde eine solche Rotation letztmalig vorgenommen.

9. Informationspolitik

Umfassende Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website www.novavest.ch zu finden.

Der Hauptsitz der Gesellschaft befindet sich an der Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich.

Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt www.shab.ch

Die Gesellschaft publiziert ihre finanzielle Berichterstattung grundsätzlich zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses. Diese werden in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften von Swiss GAAP FER und den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Exchange Regulation erstellt. Zum Jahres-/Halbjahresergebnis hält die Gesellschaft zudem üblicherweise eine physische Konferenz oder einen Conference Call für Analysten, Medien und Investoren ab.

Mittels Medienmitteilungen werden die Geschäftsergebnisse und wichtige Ereignisse im Sinne der Ad-hoc Publizität veröffentlicht.

Folgende Links führen direkt zu wichtigen Investor Relations / Informations-Seiten:

Finanzberichte

www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__finanzberichte_praesentationen

Statuten

www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten

Anlagereglement

www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__anlagereglement

Agenda mit wichtigen Daten

www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__agenda

Generalversammlungen

www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__generalversammlungen

Offenlegungsmeldungen (Menüauswahl Emittent: Novavest Real Estate AG)

www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html#/

Management Transaktionen (Menüauswahl Emittent: Novavest Real Estate AG)

www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/management-transactions.html#/

Medienmitteilungen (Menüauswahl in «Alle» oder «Ad-Hoc Mitteilungen»)

www.novavest.ch/de/medien/?section=medien__medienmitteilungen

E-Mail Kontaktformular

www.novavest.ch/de/medien/?section=medien__newsletter

Unterlagen zur Fusion mit SenioResidenz AG

www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__fusionsunterlagen

Die Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien sowie die Agenda mit wichtigen Daten im Berichtsjahr 2025 sind auf Seite 172 «Investor Relations Informationen» zu finden.

10. Handelssperrzeiten

Novavest Real Estate AG hat in ihrem Reglement «Umgang mit Insiderinformationen» folgende Regelungen über Handelssperrzeiten («Black-out Period») festgelegt:

Bei Jahresergebnissen beginnt die Black-out Period jeweils am 1. Januar und endet am Tage der Veröffentlichung des Jahresergebnisses. Bei Halbjahresergebnissen beginnt die Black-out Period jeweils am 1. Juli und endet am Tage der Veröffentlichung des Halbjahresergebnisses. Diese definierten Fristen bedeuten jedoch nicht, dass nicht bereits vor Beginn der Black-out Period Insiderinformationen bezüglich der Finanzzahlen bestehen können, die das Handeln der zugelassenen Effekten untersagen.

► Die Daten der jeweiligen Veröffentlichung der Jahres- und Halbjahresergebnisse sind auf der Website der Gesellschaft unter folgendem Link verfügbar:

www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__agenda

Des Weiteren gilt auch die Zeitspanne einer internen Kenntnisnahme zu einer «Ad-hoc relevanten Information» (beispielsweise Gewinnveränderung, Firmenübernahmen, wichtige personelle Veränderungen, etc.) zu Insiderinformationen und ist entsprechend bis zur Bekanntgabe der Information durch die Gesellschaft geheim zu halten.

Generell dürfen Mitarbeitende zugelassene Effekten der Gesellschaft oder daraus abgeleitete Derivative nur kaufen oder verkaufen, wenn die/der Mitarbeitende hierzu die vorgängige schriftliche Genehmigung des CEO oder CFO der Gesellschaft erhalten hat. Im Falle einer solchen Genehmigung sind die entsprechenden Kaufs- oder Verkaufsaufträge innert 5 Börsentagen im Handel zu platzieren. Der CEO oder CFO der Gesellschaft informiert im Falle des Eintritts einer Handelsbeschränkung alle dem Insiderreglement unterstellten Mitarbeitenden mit offenen Börsenaufträgen ohne Angabe der Gründe darüber, dass diese Aufträge umgehend gestoppt werden müssen.

Das Insiderreglement der Gesellschaft und damit auch die Handelssperrzeiten finden Anwendung für folgende Personen:

- Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft oder von Tochtergesellschaften
- Mitglieder der Geschäftsleitung der Gesellschaft sowie deren persönliche Assistenzmitarbeitende
- Alle Personen, die mit der Gesellschaft oder Tochtergesellschaften einen Arbeitsvertrag oder Beratervertrag abgeschlossen haben und im Rahmen ihrer Tätigkeiten Zugang zu Insiderinformationen haben
- Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie alle Mitarbeitenden der Nova Property Fund Management AG (mit der die Gesellschaft einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen hat)

Es werden keine Ausnahmen gewährt. So wurden auch im Berichtsjahr 2024 (ebenso im Vorjahr 2023) keine Ausnahmen gewährt.

Vergütungsbericht

1. Einleitung

Der Vergütungsbericht enthält Angaben zur Festsetzung der Vergütungen sowie zu den direkten und allenfalls indirekten Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG (hernach auch «die Gesellschaft») im Berichtsjahr 2024. Inhalt und Umfang der Angaben orientieren sich an den Regeln des Schweizerischen Obligationenrechts, an der Richtlinie Corporate Governance der SIX Exchange Regulation sowie an den Statuten der Novavest Real Estate AG.

► Die per 31. Dezember 2024 massgebenden Statuten (Fassung vom 19. August 2024) sind auf der Website der Gesellschaft verfügbar unter www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ist einfach und transparent gestaltet. Ziel ist es, mit einer langfristig orientierten Unternehmensführung einen nachhaltigen Geschäftserfolg zu erzielen. Dies wird durch eine wettbewerbsfähige Vergütungspolitik unterstützt.

Im Berichtsjahr 2024 wurde an den Grundsätzen des Vergütungssystems der Novavest Real Estate AG, gegenüber der Vorjahresperiode nichts geändert.

Die Gesellschaft hat per 14. Juni 2024 mit der SenioResidenz AG fusioniert, die ihrerseits bis zu diesem Zeitpunkt an der BX Swiss kotiert war. Die SenioResidenz AG unterlag somit ebenfalls den im Schweizerischen Obligationenrecht festgehaltenen Vergütungsbestimmungen und publizierte ihrerseits in der Vergangenheit jeweils einen eigenen Vergütungsbericht. Die ordentliche Generalversammlung der SenioResidenz AG vom 29. März 2023 genehmigte die maximalen Beträge für die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG für das Geschäftsjahr 2024.

Im Rahmen der Fusion ergaben sich im Berichtsjahr 2024 Änderungen sowohl bei der Konstellation des Verwaltungsrats der Novavest Real Estate AG wie auch bei den Entschädigungen zugunsten der Dienstleistungspartner Nova Property Fund Management AG (seitens Novavest Real Estate AG) und Cura Management AG (seitens SenioResidenz AG). Der nachfolgende Vergütungsbericht enthält daher auch entsprechende Vergütungstabellen und Kommentare zu den Vergütungen an die Gremien der SenioResidenz AG.

► Siehe dazu Rubrik «6. Zusatzinformationen betreffend Entschädigungen an Organmitglieder der fusionierten SenioResidenz AG».

Des Weiteren werden im Vergütungsbericht aufgrund der Unternehmensstruktur auch das Entschädigungssystem für den Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Fund Management AG erläutert sowie die Verträge mit Mettler Entwickler AG für Bauprojekte im Detail dargelegt.

Die ausgerichteten Vergütungen werden nach dem Periodenkonzept der Rechnungslegung (Accrual Prinzip) offengelegt. Das heisst, sämtliche Vergütungen werden in jenem Berichtsjahr ausgewiesen, in welchem sie in der Jahresrechnung erfasst werden.

Wie in den vergangenen Jahren wird der Vergütungsbericht 2024 der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2025 zur Konsultativabstimmung vorgelegt.

2. Governance

Die Verantwortung für die Definition der Vergütungsgrundsätze der Novavest Real Estate AG liegt beim Gesamtverwaltungsrat. In den Statuten der Gesellschaft sind die Vergütungsgrundsätze in Artikel 21b ff. festgelegt.

- ➔ Der Weblink zu den Statuten ist unter Rubrik «1. Einleitung» oben erwähnt.

2.1 Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss der Gesellschaft besteht gemäss Artikel 20 der Statuten aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Der Vergütungsausschuss wurde erstmalig im Jahr 2014 gegründet und die Mitglieder des Ausschusses werden seitdem jährlich durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr und endet jeweils mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. Seit dem Jahr 2022 übernimmt der Vergütungsausschuss auch zusätzliche Aufgaben im Bereich Nominierung.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 20. März 2024 wurden Markus Neff und Daniel Ménard als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung in Einzelwahlen gewählt. Im Rahmen der Fusion mit der SenioResidenz AG traten Markus Neff und Gian Reto Lazzarini (Verwaltungsratspräsident) von ihren Ämtern auf das Datum des Vollzugs der Fusion (14. Juni 2024) zurück. In den Verwaltungsrat und als neues Mitglied des Vergütungsausschusses wurde Claudia Suter an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2024 gewählt (auf das Datum des Vollzugs der Fusion am 14. Juni 2024).

Mitglieder Vergütungsausschuss im Berichtsjahr 2024

Verwaltungsratsmitglied	Im Verwaltungsrat ¹⁾	Im Vergütungsausschuss ¹⁾
Markus Neff ²⁾	GV 2012 bis 14. Juni 2024	GV 2014 bis 14. Juni 2024
Daniel Ménard	seit GV 2021	seit GV 2022
Claudia Suter ³⁾	seit 14. Juni 2024	seit 14. Juni 2024

¹⁾ Seit 2014 jährliche Einzelwahlen der Verwaltungsratsmitglieder und der Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die ordentliche Generalversammlung (für jeweils einjährige Amtsperiode); im Berichtsjahr 2024 Wahl von Claudia Suter durch die ausserordentliche Generalversammlung.

²⁾ Markus Neff ist als Verwaltungsrat der Gesellschaft auf das Datum des Vollzugs der Fusion per 14. Juni 2024 zurückgetreten.

³⁾ Claudia Suter wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2024 als Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied des Vergütungsausschusses auf das Datum des Vollzugs der Fusion per 14. Juni 2024 gewählt.

Der Vergütungsausschuss hat vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Aufgaben im Bereich der Vergütungen, namentlich bei:

- Der Erstellung des Vergütungsberichts
- Der Vorbereitung der Abstimmungen der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung
- Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem Verwaltungsrat insbesondere einen Vorschlag betreffend die Gesamtbeträge der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, welche der Genehmigung der Generalversammlung bedürfen
- Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben zuweisen

Der Verwaltungsrat hat dem Vergütungsausschuss zusätzliche Aufgaben im Bereich Nominierung zugewiesen. Diese umfassen insbesondere:

- Die Nachfolgeplanung im Zusammenhang mit Wechseln im Verwaltungsrat und diesbezüglich Nominierungs- bzw. Wahlempfehlungen an den Verwaltungsrat zuhanden der Generalversammlung
- Kenntnisnahme und Evaluation der Nachfolgeplanung für Mitglieder der Geschäftsleitung

➔ Für Details zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses siehe auch den Corporate Governance Report auf den Seiten 51, 53 sowie 54.

2.2 Dienstleistungsvertrag der Gesellschaft für Managementdienstleistungen, Verträge für Bauprojekte

Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG

Novavest Real Estate AG hat auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der Nova Property Fund Management AG (vormals Nova Property Management AG) einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Der erstmalige Vertragsabschluss war im Dezember 2012, mit weiteren Vertragsanpassungen im März 2014, März 2015, April 2018, Februar 2019 und einer Änderungsvereinbarung im Juni 2019. Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrages erbringt die Nova Property Fund Management AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen und Projektentwicklungen sowie Dienstleistungen in den Bereichen Technische und Administrative Verwaltung, Buchhaltung, Finanzdienstleistungen, Budgetierung und Controlling.

Die Nova Property Fund Management AG, mit Sitz in Pfäffikon/SZ, ist eine von der FINMA beaufsichtigte Fondsleitungsgesellschaft und wird per 31. Dezember 2024 zu 91% durch Herrn Marcel Schneider (CEO der Nova Property Fund Management AG) gehalten. Die übrigen 9% werden durch Herrn Rolf Schubiger, welcher auch Aktionär der Novavest Real Estate AG ist, gehalten. Per Datum des Bilanzstichtags 31. Dezember 2024 bzw. 31. Dezember 2023 hält kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG eine Beteiligung an der Nova Property Fund Management AG.

Festsetzungsverfahren betreffend des Management-Vertrags: Der Verwaltungsrat hatte die Einführung der Management Fee und Transaktionsfee (vor dem Berichtsjahr 2015 Makler Fee) vor Vertragsabschluss im Dezember 2012 geprüft und bei den verschiedenen Vertragserneuerungen im März 2014, März 2015, April 2018, Februar 2019 und der Änderungsvereinbarung im Juni 2019 jeweils einer erneuten Prüfung unterzogen. Gestützt auf die internen Markteinschätzungen durch den Verwaltungsrat (keine Berater involviert) wurde die Höhe der Management Fee und ab Berichtsjahr 2015 der Transaktionsfee (vorher Makler Fee) durch den damaligen Verwaltungsrat gemeinsam beschlossen. Der Beschluss über die Höhe der Fees erfolgte jeweils nach freiem Ermessen. Die Konditionen des Dienstleistungsvertrags wurden im Berichtsjahr 2024 (wie auch im Vorjahr 2023) unverändert belassen.

► Betreffend einmaliger, spezifischer Vertragskonditionen im Zusammenhang mit der Fusion mit der SeniorResidenz AG, siehe auch Rubrik «4.2 Fee aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG» auf Seite 84.

Verträge für Bauprojekte

Betreffend das Berichtsjahr 2024 hat die Novavest Real Estate AG mit der Mettler Entwickler AG, mit Sitz in St. Gallen, noch für ein Bauprojekt einen laufenden Vertrag (Berichtsjahr 2023: das gleiche Bauprojekt betreffend):

Umnutzungs-/Entwicklungsprojekt «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler Entwickler AG als Projektentwicklerin und Totalunternehmerin. Peter Mettler, CEO der Novavest Real Estate AG, ist Eigentümer von 100% der Aktien der Mettler Entwickler AG.

Festsetzungsverfahren betreffend Vertrag als Totalunternehmerin im Projekt «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen»: Für den Auftrag als Totalunternehmerin in diesem Bauprojekt hat der Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2021 drei Konkurrenzofferten berücksichtigt. Der Beschluss, die Mettler Entwickler AG (damals Mettler2Invest AG) als Totalunternehmerin zu beauftragen erfolgte durch die damals amtierenden, vier unabhängigen, nicht-exekutiven Verwaltungsräte einstimmig.

► Für zusätzliche Details siehe separaten Abschnitt «4. Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG» bzw. «9. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» in diesem Vergütungsbericht sowie die Rubrik «4.3 Managementverträge» im Corporate Governance Report.

2.3 Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen

Die Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung waren für das Berichtsjahr 2024 wie folgt:

Vergütungselemente	Vergütungsausschuss	Verwaltungsrat	Generalversammlung
Maximale Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für das auf die GV folgende Geschäftsjahr	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Maximale Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das auf die GV folgende Geschäftsjahr	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen VR Präsident, Vizepräsident und weitere VR Mitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr	Empfehlung	Genehmigung	-
Vergütungen für Beratungsdienstleistungen von VR oder GL Mitgliedern für das abgelaufene Geschäftsjahr ¹⁾	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Konditionen des Dienstleistungsvertrags mit Nova Property Fund Management AG	Prüfung / Empfehlung	Genehmigung	-
Einzelvergütungen der Mitglieder Geschäftsleitung für das abgelaufene Geschäftsjahr	Prüfung / Empfehlung	Genehmigung	-

¹⁾ Vergütungen zugunsten von Unternehmen, an denen betreffende Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung beteiligt sind und sofern diese Vergütungen gleichzeitig zu marktüblichen Ansätzen in Geld entrichtet wurden, sind von der Genehmigung durch die Generalversammlung ausgenommen. Solche Vergütungen werden im Vergütungsbericht jedoch unter der Rubrik „Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“ gesondert offengelegt.

➔ Siehe auch Ausführungen zur Rubrik «4. Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG» und Rubrik «8. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften».

Die statutarischen Regeln betreffend die Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen sind in Artikel 21c festgelegt.

➔ Die Statuten sind auf der Website der Gesellschaft verfügbar unter www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten

3. Entschädigungen Verwaltungsrat

3.1 Grundsätze und Vergütungselemente

Ziel der Vergütungspolitik für die Mitglieder des Verwaltungsrats ist es, hoch qualifizierte Personen zu gewinnen, die über langjährige Erfahrung und das notwendige Fachwissen verfügen. Zudem stehen die langfristige Unternehmensstrategie und -entwicklung sowie die Unabhängigkeit in den Kontrollaufgaben gegenüber der Geschäftsleitung im Fokus.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein Verwaltungsrats honorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat gemeinsam festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsrats honorars bestimmt der Verwaltungsrat nach freiem Ermessen. Die Honorare sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden. Die Entschädigungen werden jeweils in bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Novavest Real Estate AG und auch keine leistungsabhängigen Entschädigungskomponenten. Es werden keine Berater oder spezifische Studien bezüglich der Entschädigung des Verwaltungsrats zugezogen.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung jeweils eine maximale Gesamtentschädigung für die Mitglieder des Verwaltungsrats für das auf die Generalversammlung folgende Geschäftsjahr (prospektive Genehmigung). Die Abstimmung der Generalversammlung hat bindende Wirkung für diese maximal genehmigten Gesamtbeträge. Die Bewilligung der Einzelentschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats obliegt danach innerhalb des genehmigten Rahmens wieder direkt dem Verwaltungsrat.

3.2 Verwaltungsrats honorare

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats berücksichtigt die Verantwortung und Komplexität der einzelnen Funktionen sowie die professionell und persönlich an die Verwaltungsratsmitglieder gestellten Anforderungen. Die Verwaltungsrats honorare wurden letztmalig im Jahr 2022 angepasst und blieben seither unverändert. Im Jahr 2022 hatte der Vergütungsausschuss die Honorare der Mitglieder des Verwaltungsrats einem Benchmark-Vergleich gegenüber einer Peer Group von mittelgrossen und kleineren Schweizer Immobiliengesellschaften unterzogen. Diese Peer Group wurde im Jahr 2023 mit EPIC Suisse AG ergänzt und blieb im Berichtsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr unverändert. Sie umfasste im Jahr 2024 folgende Gesellschaften:

Peer Group Universum

EPIC Suisse AG	Fundamenta Real Estate AG	HIAG Immobilien Holding AG	Ina Invest Holding AG
Intershop Holding AG	Investis Holding SA	Novavest Real Estate AG	Peach Property Group AG
Plazza AG	Warteck Invest AG	Züblin Immobilien Holding AG	Zug Estates Holding AG

Das Honorar des Verwaltungsratspräsidenten belief sich in den Berichtsperioden 2024 und 2023 auf TCHF 60, das Honorar für die Funktion des Vizepräsidenten auf TCHF 50 und das Honorar als Mitglied des Verwaltungsrats auf TCHF 40.

Im Rahmen der Verwaltungsratshonorare sind, wie bereits in den Vorjahren, gleichzeitig auch die zusätzlichen Aufgaben als Mitglied eines Ausschusses – Vergütungsausschuss (inkl. Nominierungsaufgaben) oder Audit Ausschuss – abgegolten.

Höhe der Verwaltungsratshonorare

Funktion	2024	2023
Verwaltungsratspräsident	CHF 60 000	CHF 60 000
Vizepräsident	CHF 50 000	CHF 50 000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 40 000	CHF 40 000

Der Entscheid über die Honorare wurde von allen Mitgliedern des Verwaltungsrats gemeinsam getroffen. Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Durch die Abrechnung der Honorare via Firmenadressen der Verwaltungsratsmitglieder können zudem Mehrwertsteuerabgaben anfallen (für Informationen siehe Tabelle mit den Vergütungen).

Beauftragt der Verwaltungsrat eines seiner Mitglieder mit ausserordentlichen, aufwändigen Arbeiten, die dieses Mitglied ausserhalb seiner Funktion als Verwaltungsrat wahrnimmt, so werden diese in der Regel zusätzlich nach Aufwand entschädigt. Der Stundenansatz, die Maximalentschädigung für Spesen sowie ein jeweils entsprechendes Kostendach müssen vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt werden. Allfällige Vergütungen für solche zusätzliche Beratungsdienstleistungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats für das abgelaufene Jahr (sofern es solche gibt) werden der Generalversammlung jeweils nachträglich zur Genehmigung vorgelegt (retrospektive Genehmigung).

Die Rechtsanwaltskanzlei Homburger AG, Zürich, welche die SenioResidenz AG im Rahmen der Fusion und auch in Themen im Zusammenhang mit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. Januar 2025 in rechtlichen Belangen beraten hat, wird als nahestehend betrachtet. Claudia Suter, die auch Mitglied des Verwaltungsrats der SenioResidenz AG war und an der ausserordentlichen Generalversammlung der Novavest Real Estate AG vom 29. Mai 2024 in den Verwaltungsrat der Gesellschaft gewählt wurde (per Fusionsdatum 14. Juni 2024), ist eine von über 40 Partnern bei Homburger AG.

➔ Für den Umfang der Dienstleistungen durch Homburger AG siehe Rubrik «8. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften».

3.3 Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2024 wie auch per 31. Dezember 2023 aus fünf Mitgliedern. Durch die Fusion mit der SenioResidenz AG ergaben sich im Verlauf des Berichtsjahres 2024 Veränderungen im Verwaltungsrat der Gesellschaft. Die nachfolgende Tabelle mit den Entschädigungen für das Berichtsjahr 2024 enthält die Vergütungen an sämtliche amtierenden Mitglieder während des Berichtsjahrs.

Berichtsjahr 2024

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwert-steuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Thomas Sojak ¹	Präsident	30 000	2 267	0	0	32 267
Stefan Hiestand ²	Vizepräsident	44 167 ⁴	0	3 578	0	47 745
Daniel Ménard	Mitglied	40 000 ⁴	0	3 240	0	43 240
Floriana Scarlato	Mitglied	40 000	3 023	0	0	43 023
Claudia Suter ¹	Mitglied	20 000	1 511	0	0	21 511
Mitglieder bis zum Vollzug der Fusion mit SenioResidenz AG						
Gian Reto Lazzarini ³	Präsident	27 500 ⁴	0	2 228		29 728
Markus Neff ³	Vizepräsident	22 917 ⁴	0	1 856		24 773
Total		224 584	6 801	10 902	0	242 287

¹ Im Verwaltungsrat der Gesellschaft seit 14. Juni 2024. Entschädigung für 2. Halbjahr 2024.

² Vizepräsident des Verwaltungsrats ab August 2024.

³ Im Verwaltungsrat der Gesellschaft bis 14. Juni 2024. Entschädigung für 1. Halbjahr 2024.

⁴ VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher mehrwertsteuer-pflichtig.

Berichtsjahr 2023

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwert-steuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Gian Reto Lazzarini	Präsident	60 000 ¹	0	4 620	0	64 620
Markus Neff	Vizepräsident	50 000 ¹	0	3 850	0	53 850
Stefan Hiestand	Mitglied	40 000 ¹	0	3 080	0	43 080
Daniel Ménard	Mitglied	40 000 ¹	0	3 080	0	43 080
Floriana Scarlato	Mitglied	40 000	3 045	0	0	43 045
Total		230 000	3 045	14 630	0	247 675

¹ VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher mehrwertsteuer-pflichtig.

3.4 Vergleich mit dem Vorjahr und dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag für 2024 (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Veränderungen bei den Entschädigungen der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder im Berichtsjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr resultieren aus den Veränderungen des Gremiums im Rahmen der Fusion mit der SenioResidenz AG. Die Honorare selbst sowie der Gesamtbetrag haben sich grundsätzlich nicht verändert (ausgenommen Mehrwertsteuersatz von 8.1% im 2024 gegenüber 7.7% im 2023).

Die ordentliche Generalversammlung vom 22. März 2023 hatte für das Geschäftsjahr 2024 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 250 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2024 von TCHF 242.3 entspricht einem Pay-out Ratio von 97%.

3.5 Von der Generalversammlung genehmigter Gesamtbetrag für Vergütungen 2025

Für das Geschäftsjahr 2025 hat die ordentliche Generalversammlung vom 20. März 2024 eine maximale Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von TCHF 300 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die Aufteilung der Vergütung 2025 sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2025 offengelegt.

4. Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG

4.1 Vertragsbedingungen

Die Novavest Real Estate AG führt die Geschäfte durch die Geschäftsleitung, bezieht aber massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten von der Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon/SZ. Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen durch die Nova Property Fund Management AG (für Berichtsjahr 2024 relevante Vertragsfassung vom 19. Februar 2019 mit Inkraftsetzung per 1. April 2019 sowie Änderungsvereinbarung vom 28. Juni 2019 mit sofortiger Wirkung) sind insbesondere:

- **Anlagestrategie:** Unterstützung der Novavest bei der Definition und Planung der Anlagestrategie; Berichterstattung an den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG zwecks konsolidierter Überwachung des Anlagereglements.
- **Portfoliobereinigungen/Verkäufe:** Identifikation von zu verkaufenden Immobilien im Immobilienportfolio der Novavest; Vorschläge für den Verkaufsprozess; Empfehlung des Verkaufspreises; Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der Novavest für ihr Portfolio; Einholen der Transaktionsbewilligungen bei Novavest; Verhandlung und Ausfertigung der Kaufverträge mit Gegenseite und Notariat und Unterstützung im Hinblick auf den Abschluss der Kaufverträge sowie der Eigentumsübertragung. Die Nova Property Fund Management AG kann fallweise Vollmachten zur Unterzeichnung der Kaufverträge erhalten. Im Übrigen bleibt die Verurkundung Sache der Novavest.
- **Portfolioausbau/Akquisitionen:** Identifikation von möglichen Investitionsobjekten; Einholen der notwendigen Informationen und Durchführung der Due Diligence; Zusammenstellung von Entscheidungsgrundlagen für den Verwaltungsrat der Novavest; Begleitung des Kaufprozesses und Beratung bezüglich des taktischen Vorgehens zum Erwerb von Investitionsobjekten; Einholen von Lex Koller Bewilligungen im Namen der Novavest; Einholen der Transaktionsbewilligungen bei Novavest; Verhandlung und Ausfertigung der Kaufverträge mit der Gegenseite und Notariat und Unterstützung im Hinblick auf den Abschluss der Kaufverträge sowie der Eigentumsübertragung. Die Nova Property Fund Management AG kann fallweise Vollmachten zur Unterzeichnung der Kaufverträge erhalten. Im Übrigen bleibt die Verurkundung Sache der Novavest.
- **Projektentwicklung:** Prüfung des Entwicklungspotenzials bestehender Liegenschaften und Zusammenstellung von Kosten-/Nutzenanalysen für die Durchführung von Projektentwicklungen; Empfehlungen zuhanden der Novavest sowie Überwachung von Bauvorhaben hinsichtlich Kosten und Terminen; Teilnahme an Schlussabnahmen.

- **Sanierungen:** Überwachung des zyklischen Sanierungsbedarfs von Liegenschaften und regelmässige Berichterstattung über zu erwartende Sanierungsvorhaben und -kosten; Empfehlung zu ausserordentlichen Sanierungen unter Darstellung der Kosten-/Nutzenanalyse; Planung und Überwachung von Sanierungen.
- **Maklertätigkeit:** Regelmässige Kontaktpflege mit institutionellen Eigentümern und Maklern, die an einem Kauf/Verkauf von Liegenschaften von der/an die Novavest interessiert sein könnten.
- **Budgetierung und Controlling:** Jährliche Erstellung eines Investitions- und Unterhaltsbudgets für das Portfolio sowie Definition von Ertragszielen für das Portfolio; Zyklische Planung der Sanierungen im Rahmen der Finanzplanung der Novavest; Beurteilung von Baukostenschätzungen von externen General- und Totalunternehmern; Controlling mit Soll-/Ist-Analyse zuhanden von Novavest; Berichterstattungen zuhanden des Verwaltungsrats von Novavest durch Vertreter der Nova Property Fund Management AG.
- **Technische und Administrative Verwaltung:** Vermietungen und Berechnung von Mietzinsanpassungen bei veränderten Rahmenbedingungen bzw. bei Erstvermietungen; Kündigungswesen; Instandhaltung und Instandsetzung der Bausubstanz; Bearbeitung von Garantiemängeln; Berichterstattung bei dringlichen unvorhergesehenen Sanierungen; Versicherungswesen; Abschluss von Serviceverträgen soweit sinnvoll oder notwendig; Sicherstellung der Einhaltung von Brandschutzbestimmungen und anderen regulatorischen Vorgaben.
- **Liegenschaftsbuchhaltung:** Das Führen der Liegenschaftsbuchhaltung ist an Dritte delegiert. Überwachung des Rechnungswesens auf der Ebene der Liegenschaften.
- **Finanzdienstleistungen:** Mitwirkung bei der Durchführung der Finanzbuchhaltung der Novavest, beim Jahresabschluss der Novavest, bei Steuerfragen soweit diese das Portfoliomanagement betreffen sowie bei der Verhandlung von Hypotheken.

Zahlungsfreigaben setzen immer die Mitwirkung eines Vertreters der Novavest Real Estate AG voraus.

Konditionen des Dienstleistungsvertrags

Die Nova Property Fund Management AG erhält für die erbrachten Dienstleistungen eine jährliche Management Fee berechnet auf dem konsolidierten Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios der Novavest Gruppe gemäss der nach Swiss GAAP FER Standard erstellten und revidierten Bilanz der Novavest per 31. Dezember des aktuellen Jahres gemäss folgender Tabelle:

Aufteilung der Management Fee	bis CHF Mio.	Prozentuale Management Fee
Erster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 250 Mio.	0.50% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 500 Mio.	0.45% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 1 000 Mio.	0.35% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 2 000 Mio.	0.25% Management Fee

Zusätzlich zur Management Fee wird die Nova Property Fund Management AG für jeden Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft mit einer Transaktionsfee entschädigt. Diese beträgt 1% des jeweiligen Kauf- oder Verkaufspreises.

Die Nova Property Fund Management AG wird ferner für die Bauherrenvertretung sowie für das Projektmanagement im Zusammenhang mit Instandsetzungsmassnahmen sowie Bauten und Umbauten von mehr als TCHF 250 mit maximal 3% der effektiven Projektsumme durch die Novavest Real Estate AG entschädigt. Die Entschädigung wird jeweils im Zeitpunkt der Projektgenehmigung durch die Gesellschaft zwischen den Parteien festgelegt.

Die Management Fee ist pro Jahr um TCHF 300 geringer, solange die Novavest Real Estate AG durch die Anstellung eines CEO Eigenleistungen in Bezug auf das operative Management der Novavest Gruppe erbringt. Des Weiteren reduziert sich die zu entrichtende Management Fee um die anfallenden effektiven Kosten für einen CFO, jedoch bis maximal TCHF 250 pro Jahr, solange die Gesellschaft durch die Anstellung eines CFO Eigenleistungen in Bezug auf das operative Management der Novavest Gruppe erbringt.

Die Entschädigungen aus den oben beschriebenen Prozentsätzen der Management Fee, der Transaktionsfee und der Entschädigung für die Bauherrenvertretung und Projektmanagement verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

Leistungen von externen Beratern werden direkt der Rechnung der jeweiligen Gruppengesellschaft belastet. Darunter fallen sämtliche Leistungen, die nicht von Mitarbeitenden der Nova Property Fund Management AG erbracht werden können, insbesondere Revisionen, Bewertungen des Liegenschaftensportfolios, Anwaltsleistungen, Marketing- oder Kommunikationsberatung, Druckkosten, Inanspruchnahme von Bankdienstleistungen sowie anderen Beratungsleistungen, wie zum Beispiel im Bereich der Projektentwicklung, welche projektbezogen über die Novavest Real Estate AG abgerechnet werden. Ebenso sind Drittmaklergebühren direkt durch die Novavest Real Estate AG zu begleichen.

Die Nova Property Fund Management AG hat sich unter dem Dienstleistungsvertrag verpflichtet, weder der Novavest Gruppe noch einer Gegenpartei der Novavest Maklergebühren für vermittelte Transaktionen in Rechnung zu stellen.

Der per 19. Februar 2019 (in Kraft seit 1. April 2019) erneuerte Dienstleistungsvertrag (inklusive Ergänzungsvereinbarung vom 28. Juni 2019) mit der Nova Property Fund Management AG wurde auf drei Jahre abgeschlossen und konnte von Novavest Real Estate AG oder von der Nova Property Fund Management AG erstmals auf den 31. Dezember 2021 mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr schriftlich gekündigt werden. Erfolgt gemäss Vertrag keine fristgerechte Kündigung, so verlängert er sich jeweils stillschweigend um weitere zwei Jahre, wobei die Kündigungsfrist ab der ersten Vertragsverlängerung jeweils 6 Monate beträgt, mit einer Kündigungsmöglichkeit erstmals auf den 31. Dezember 2023. Der für das Berichtsjahr 2024 relevante bestehende Vertrag wurde von keiner Partei gekündigt.

➔ Für weitere Details und eine Darstellung der Governance Strukturen zwischen Novavest Real Estate AG und Nova Property Fund Management AG siehe den entsprechenden Abschnitt unter Rubrik «4.4 Managementverträge» im Corporate Governance Report und spezifisch auch Seite 63 (Governance Darstellung).

4.2 Fees aus dem Dienstleistungsvertrag im Berichtsjahr 2024

Die Vergütungen gemäss Dienstleistungsvertrag sind vom konsolidierten Gesamtwert des Liegenschaftensportfolios der Novavest per 31. Dezember eines jeweiligen Jahres (Management Fee) und von Kaufs-/Verkaufstransaktionen in einem Geschäftsjahr (Transaktionsfee) abhängig. Es sind im Rahmen des Dienstleistungsvertrages keine Zielsetzungen vereinbart. Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt jeweils in bar. Es bestehen im Rahmen des Dienstleistungsvertrags keine Aktien- oder Optionsprogramme auf Aktien der Novavest Real Estate AG.

Im Zusammenhang mit der Fusionstransaktion zwischen der Gesellschaft und der SenioResidenz AG wurde der bisherige Dienstleistungsvertrag der SenioResidenz AG mit der Cura Management AG ausserterminlich und frühzeitig auf den 30. Juni 2024 aufgelöst. Die vereinbarte reduzierte Ablösesumme für diesen Vertrag wurde im Fusionsvertrag auf CHF 0.45 Millionen festgelegt (gegenüber einer ordentlichen Managementfee der Cura Management AG von rund CHF 1.2 Millionen).

► Siehe dazu auch die Erläuterungen unter Rubrik «6. Zusatzinformationen betreffend Entschädigungen an Organmitglieder der fusionierten SenioResidenz AG» auf Seite 88.

Der Fusionsvertrag beinhaltet zudem, dass die zu bezahlende Managementgebühr der Novavest Real Estate AG zugunsten der Nova Property Fund Management AG sich um diese CHF 0.45 Millionen reduziert. Die Transaktionsgebühr an die Nova Property Fund Management AG für deren Dienstleistungen in der Fusionstransaktion wurde vertraglich auf CHF 0.45 Millionen festgelegt (gegenüber einer ordentlichen Transaktionsgebühr von rund CHF 2.0 Millionen für die Transaktion).

Per Jahresende 2024 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios der Gesellschaft auf CHF 1 038.5 Millionen, was mehrheitlich als Folge der Fusion mit der SenioResidenz AG einem Zuwachs von 33% bzw. CHF 254.9 Millionen entspricht (31. Dezember 2023: Novavest Stand-alone Portfoliowert von CHF 783.6 Millionen).

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2024 belief sich die geschuldete Management Fee an die Nova Property Fund Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf CHF 4.6 Millionen (Vorjahr 2023: CHF 3.6 Millionen). Die Transaktionsfee betrug insgesamt CHF 0.49 Millionen (Vorjahr 2023: CHF 0.2 Millionen), die als Akquisitionskosten aktiviert wurden. Für Bauherrenvertretung und Projektmanagement fielen Entschädigungen in Höhe von CHF 0.7 Millionen (Vorjahr 2023: CHF 0.4 Millionen) an, die als Projektkosten aktiviert wurden.

Abzug von insgesamt CHF 1.08 Millionen von der Management Fee

Von der Management Fee wurden wie vertraglich vorgesehen CHF 0.32 Millionen aus der Entschädigung des CEO und CHF 0.27 Millionen aus den Entschädigungen an die amtierenden CFOs, die direkt durch die Novavest Real Estate AG bezahlt wurden, in Abzug gebracht (Werte inkl. Mehrwertsteuer). Zudem wurde die Management Fee wie oben erwähnt um weitere CHF 0.49 Millionen (inkl. MwSt) reduziert. Die netto verbleibende Vergütung an die Nova Property Fund Management AG aus Management Fee, Transaktionsfee sowie Bauherren-/Projektmanagemententschädigung belief sich für das Berichtsjahr 2024 somit auf CHF 4.7 Millionen (Vorjahr 2023: CHF 3.7 Millionen). Die Veränderungen der Einzelbeträge bei der Management Fee und der Transaktionsfee gegenüber dem Vorjahr sind auf die unterschiedliche Portfolio-grösse zum jeweiligen Jahresende und die Unterschiede bei den Transaktionen und Transaktionsgrössen während der Berichtsjahre 2024/2023 zurückzuführen.

5. Entschädigungen Geschäftsleitung

Ziel der Vergütungspolitik für die Mitglieder der Geschäftsleitung ist es, hoch qualifizierte Persönlichkeiten mit dem notwendigen Fachwissen und einer langjährigen Erfahrung im Schweizer Immobilienmarkt zu gewinnen und mit einfachen Vergütungsstrukturen eine unternehmerische Handlungsweise sicherzustellen.

Die nachfolgend aufgeführten Beträge für die Vergütungen des CEO und des CFO im Berichtsjahr 2024 wurden durch den Verwaltungsrat jeweils mit einstimmigem Beschluss und nach freiem Ermessen festgesetzt.

Die Entschädigungen der Geschäftsleitung umfassten das Basissalär, entsprechende Sozial- und Vorsorgeleistungen und für die CFO-Position zusätzlich eine fixe Vergütung für Pauschalspesen. Die Entschädigungen sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden und sie werden grundsätzlich einmal im Jahr festgelegt. Es werden keine Berater oder spezifische Studien bezüglich der Entschädigung der Mitglieder der Geschäftsleitung zugezogen.

Im Berichtsjahr 2024 wurde die Gesamtvergütung des CEO von CHF 0.54 Millionen (Vorjahr 2023: CHF 0.55 Millionen), des amtierenden CFO von CHF 0.05 Millionen sowie des früheren CFO (CFO bis 31. August 2024, inklusive vertragsrechtliche Vergütung während der dreimonatigen Kündigungsfrist bis 30. November 2024) von CHF 0.20 Millionen (Vorjahr 2023: CHF 0.22 Millionen für den CFO) direkt von der Novavest Real Estate AG beglichen. Die anteilmässige Reduktion bei der Management Fee an die Nova Property Fund Management AG belief sich im Berichtsjahr 2024 auf total CHF 0.59 Millionen (Vorjahr 2023: CHF 0.56 Millionen) für die Geschäftsleitungspositionen.

5.1 Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme

Es bestanden im Berichtsjahr 2024 und auch im Vorjahr 2023 keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Novavest Real Estate AG.

5.2 Arbeitsverträge und Kündigungsfristen

Die Arbeitsverträge des CEO und des CFO (amtierender CFO und ehemaliger CFO) sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und beinhalten Kündigungsfristen von 6 bzw. 3 Monaten, jeweils auf das Ende eines Monats.

5.3 Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2024 wie auch per 31. Dezember 2023 jeweils aus zwei Mitgliedern (CEO und CFO). Per 1. September 2024 erfolgte ein Personalwechsel bei der CFO-Position. Die nachfolgende Tabelle mit den Entschädigungen für das Berichtsjahr 2024 enthält die Vergütungen an sämtliche Geschäftsleitungsmitglieder während des Berichtsjahrs 2024.

Berichtsjahr 2024

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen	Zusatz- entschädigung	Total
Peter Mettler, CEO ¹	500 000	44 559	0	0	544 559
Fabio Gmür, CFO ab 01.09.2024 ¹	42 000	9 831	2 100 ³	0	53 931
Patrick Hauser, CFO bis 31.08.2024 und 3-monatige Kündigungsfrist bis 30.11.2024 ^{1,2}	146 667	45 889	8 250 ³	0	200 806
Total	688 667	100 279	10 350	0	799 296

¹ Die Entschädigung der CEO-Funktion berücksichtigt ein Zeitpensum zugunsten der Novavest Real Estate AG von 50%.

Die Management Fee an die Nova Property Fund Management AG reduziert sich jeweils um CHF 300 000 pro Jahr für die CEO-Funktion und um die effektiv anfallenden Kosten für einen CFO, jedoch bis maximal CHF 250 000 pro Jahr, solange die Gesellschaft einen eigenen CFO angestellt hat.

² Patrick Hauser war als CFO bis 31. August 2024 tätig. Aufgrund arbeitsrechtlicher Verpflichtungen (3-monatige Kündigungsfrist) dauerte die Lohnfortzahlung durch die Novavest Real Estate AG bis zum 30. November 2024.

³ Vergütung für Pauschalspesen.

Berichtsjahr 2023

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen	Zusatz- entschädigung	Total
Peter Mettler, CEO ¹	500 000	45 345	0	0	545 345
Patrick Hauser, CFO ¹	160 000	47 457	9 000 ²	0	216 457
Total	660 000	92 802	9 000	0	761 802

¹ Die Entschädigung der CEO-Funktion berücksichtigt ein Zeitpensum zugunsten der Novavest Real Estate AG von 50%. Die Management Fee an die Nova Property Fund Management AG reduziert sich jeweils um CHF 300 000 pro Jahr für die CEO-Funktion und um die effektiv anfallenden Kosten für einen CFO, jedoch bis maximal CHF 250 000 pro Jahr, solange die Gesellschaft einen eigenen CFO angestellt hat.

² Vergütung für Pauschalspesen.

5.4 Vergleich mit dem Vorjahr und dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag für 2024; Zusatzbetrag für neue Mitglieder der Geschäftsleitung (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Veränderungen in der Gesamtentschädigung der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2024 (siehe Vergütungstabelle) im Vergleich zum Vorjahr 2023 sind insbesondere auf die unterschiedliche Zusammensetzung der Geschäftsleitung (Wechsel CFO per 1. September 2024) während der Berichtsperiode zurückzuführen.

Die ordentliche Generalversammlung vom 22. März 2023 hatte für das Geschäftsjahr 2024 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 800 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2024 (inkl. der Entschädigung des bisherigen CFO während der Kündigungsfrist) belief sich auf TCHF 799.3 und lag innerhalb dieses genehmigten Rahmens. Die Gesamtentschädigung an die Geschäftsleitungsmitglieder ohne Berücksichtigung der Entschädigung während der Kündigungsfrist des bisherigen CFO lag bei TCHF 744.5 und entspricht einem Pay-out Ratio von 93%.

5.5 Von der Generalversammlung genehmigter Gesamtbetrag für Vergütung 2025

Die ordentliche Generalversammlung vom 20. März 2024 genehmigte, wie vom Verwaltungsrat beantragt, für das Geschäftsjahr 2025 eine Gesamtvergütung für die Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) von maximal TCHF 800. Die Aufteilung der Vergütung 2025 sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2025 offengelegt.

6. Zusatzinformationen betreffend Entschädigungen an Organmitglieder der fusionierten SenioResidenz AG (durch Revisionsstelle geprüft)

Im Rahmen der Fusion mit der SenioResidenz AG und des Fusionsvertrags zwischen der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG wurde der bis zur Fusion bestehende Dienstleistungsvertrag der SenioResidenz AG mit der Cura Management AG frühzeitig aufgelöst. Die SenioResidenz AG hatte mit der Cura Management AG einen Dienstleistungsvertrag über verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, dem Auf- und Ausbau des Immobilienportfolios, der Projektentwicklung und -durchführung sowie der Verwaltung der Liegenschaften der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft (SenioResidenz La Louvière AG) abgeschlossen. Dieser Dienstleistungsvertrag hätte ordentlich erstmals auf den 30. Juni 2025 gekündigt werden können. Er entsprach punkto Entschädigungen einer ähnlichen gestaffelten Struktur wie der Dienstleistungsvertrag der Novavest Real Estate AG mit der Nova Property Fund Management AG.

Zur Erzielung von Synergieeffekten und der Einsparung von Kosten nach der Fusion verpflichtete sich die SenioResidenz AG, nach Genehmigung der Fusion durch ihre eigene ausserordentliche Generalversammlung und durch die ausserordentliche Generalversammlung der Novavest Real Estate AG, den Dienstleistungsvertrag mit der Cura Management AG frühzeitig auf den 30. Juni 2024 gegen eine Ablösesumme von CHF 0.45 Millionen aufzulösen (gegenüber einer ordentlichen Managementfee bei Weiterbestehen des Vertrages von rund CHF 1.2 Millionen). Die Vertragsauflösung wurde auf den 30. Juni 2024 vorgenommen mit entsprechender Überweisung des vereinbarten Betrags im August 2024.

Nachfolgend sind die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und Mitglieder der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG aufgeführt, wie sie im Berichtsjahr 2024 bis zur Fusion und inklusive Dienstleistungsvertragsauflösung angefallen sind. Die entsprechenden Beträge unterlagen den genehmigten Maximalbeträgen durch die Generalversammlung der SenioResidenz AG, welche die Maximalbeträge für das Berichtsjahr 2024 an ihrer ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2023 genehmigt hatte.

6.1 Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats der SenioResidenz AG (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Die ordentliche Generalversammlung vom 29. März 2023 hatte für das Geschäftsjahr 2024 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigung an die Mitglieder des Verwaltungsrats im Berichtsjahr 2024 von TCHF 63.8 lag innerhalb dieses genehmigten Rahmens.

Berichtsjahr 2024 ¹

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsratshonorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Thomas Sojak	Präsident	15 000	1 144	0	0	16 144
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	15 000	1 144	0	0	16 144
Peter Mettler ²	Mitglied, Delegierter, CEO	5 000	381	0	0	5 381
Patrick Niggli	Mitglied	10 000	763	0	0	10 763
Nathalie Bourquenoud ³	Mitglied	10 000	0	810	0	10 810
Claudia Suter ⁴	Mitglied	5 000	381	0	0	5 381
Total		60 000	3 813	810	0	63 813

¹ Beträge im Berichtsjahr 2024 beziehen sich auf das erste Halbjahr 2024. Die Fusion mit der Novavest Real Estate AG erfolgte am 14. Juni 2024.

² Mitglied des Verwaltungsrats bis Generalversammlung vom 27. März 2024.

³ VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher mehrwertsteuerpflichtig.

⁴ Mitglied des Verwaltungsrats seit Generalversammlung vom 27. März 2024.

Berichtsjahr 2023

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsratshonorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Thomas Sojak ¹	Präsident	27 500	2 112	0	0	29 612
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	30 000	2 304	0	0	32 304
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	20 000	1 536	0	0	21 536
Patrick Niggli	Mitglied	20 000	1 536	0	0	21 536
Nathalie Bourquenoud ²	Mitglied	15 000	0	1 155	0	16 155
Michel Vauclair ³	Mitglied	7 500	217	0	0	7 717
Total		120 000	7 707	1 155	0	128 862

¹ Präsident des Verwaltungsrats seit Generalversammlung vom 29. März 2023, davor Mitglied des Verwaltungsrats.

² Mitglied des Verwaltungsrats seit Generalversammlung vom 29. März 2023.

³ Präsident des Verwaltungsrats bis Generalversammlung vom 29. März 2023.

6.2 Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Berichtsjahr 2024

alle Beträge in CHF	Funktion in Geschäftsleitung	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen	Zusatzentschädigung ¹	Total
Indirekte Entschädigung durch Cura Management AG (inkl. Anteil Auflösungssumme des Dienstleistungsvertrags)						
Peter Mettler	CEO	76 002	22 649	0	227 500	326 151
Total		76 002	22 649	0	227 500	326 151

¹ Erwarteter Anteil aus der Cura Management AG unter Berücksichtigung des aufgelösten Dienstleistungsvertrags und der anteiligen Auflösungssumme.

Berichtsjahr 2023

alle Beträge in CHF	Funktion in Geschäftsleitung	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen	Zusatzentschädigung ¹	Total
Indirekte Entschädigung durch Cura Management AG (aus Management Fee und Transaktionsfee)						
Peter Mettler	CEO	152 004	42 624	0	330 305	524 933
Total		152 004	42 624	0	330 305	524 933

¹ Erwarteter Gewinnanteil aus der Cura Management AG.

Die ordentliche Generalversammlung der SenioResidenz AG vom 29. März 2023 hatte für das Geschäftsjahr 2024 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 2 000 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigung an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2024 von TCHF 326.2 lag innerhalb dieses genehmigten Rahmens.

7. Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder (durch Revisionsstelle geprüft)

Es wurden im Berichtsjahr 2024 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2023 ebenfalls 0); weder bei Novavest Real Estate AG, noch bei der SenioResidenz AG.

8. Organdarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2024 wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2024 ausstehend (Vorjahr 2023 ebenfalls 0). Es bestehen auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

Artikel 21f der Statuten der Gesellschaft sieht keine Beträge für Darlehen, Kredite oder Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vor. Um solche auszahlen zu können, würde es zu ihrer Zulässigkeit zuerst der Aufnahme in die Statuten bedürfen, unter Angabe der jeweils maximal zulässigen Höchstsumme. Eine solche Statutenänderung ist weiterhin nicht geplant.

9. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften (durch Revisionsstelle geprüft)

Für die vorzeitige Auflösung des Dienstleistungsvertrags zwischen der SenioResidenz AG und der Cura Management AG wurden der Cura Management wie unter Rubrik 6 bereits detailliert erläutert CHF 0.45 Millionen Einmalsumme bezahlt.

Die SenioResidenz AG hatte im Rahmen der Fusion die Rechtsanwaltskanzlei Homburger für Beratungsdienstleistungen in Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Fusion mandatiert. Der entsprechende Mandatsleiter war David Oser. Die Rechtsanwaltskanzlei wurde nach Zeitaufwand zum ordentlichen Honoraransatz entschädigt. Homburger AG hat die Novavest Real Estate AG zudem in Rechtsfragen im Zusammenhang mit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. Januar 2025 beraten. Claudia Suter, Mitglied des Verwaltungsrats der Novavest Real Estate AG seit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2024, ist eine von über 40 Partnern in dieser Rechtsanwaltskanzlei. Der Umfang der erbrachten Dienstleistungen von Homburger im Berichtsjahr 2024 lag bei TCHF 144 (Vorjahr 2023: TCHF 0).

Peter Mettler, CEO der Gesellschaft, ist zudem CEO und Eigentümer der Mettler Entwickler AG. Novavest Real Estate AG hat mit Mettler Entwickler AG im Berichtsjahr 2024 noch für eines ihrer Bauprojekte einen laufenden Vertrag (Berichtsjahr 2023: ein Bauprojekt). Das Projekt betrifft das Umnutzungs-/Neubauprojekt «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen» (vereinbartes Projektentwicklungshonorar von CHF 1.1 Millionen und vereinbartes Totalunternehmerhonorar von CHF 15.8 Millionen). Im Berichtsjahr 2024 belief sich der Umfang der berücksichtigten Dienstleistungen von Mettler Entwickler AG auf insgesamt TCHF 2 413 (Vorjahr 2023: TCHF 6 528).

10. Beteiligungen an der Gesellschaft (durch Revisionsstelle geprüft)

Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hält lediglich Peter Mettler 236 429 Namenaktien der Gesellschaft. Diese Beteiligung entspricht 2.32% der Stimmrechte und des Aktienkapitals per 31. Dezember 2024 (31. Dezember 2023: ebenfalls 236 429 Namenaktien entsprechend 3.07% der Stimmrechte und des Aktienkapitals).

11. Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind auf der Website www.novavest.ch unter der Rubrik Investor Relations – Statuten als PDF-Dokument abrufbar. In Bezug auf die Vergütungen sind Artikel 21 bis 21g massgebend.

Direktlink für die Statuten:

https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten

11. Funktionen der Organmitglieder in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck

Gemäss Artikel 734e des Schweizerischen Obligationenrechts sind im Vergütungsbericht die Funktionen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck zu erwähnen.

In den Statuten der Gesellschaft sind die Regeln diesbezüglich in Artikel 21a festgelegt.

► Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Rubrik «3.5 Statutarische Bestimmungen betreffend Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft» im Corporate Governance Report. Für den Statutenlink siehe Rubrik «11. Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen» oben.

Mandate der Mitglieder des Verwaltungsrats in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck (per 31. Dezember 2024)

Name Organmitglied	Gesellschaften, Funktion
Thomas Sojak	<p>Börsenkotierte Gesellschaften</p> <p>Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Gesellschaften</p> <p>HOCH Health Ostschweiz St. Gallen, Mitglied Geschäftsleitung</p> <p>Geriatrische Klinik St. Gallen AG, Vizepräsident des Verwaltungsrates</p> <p>Spitalanlagengesellschaft HOCH Health Ostschweiz St. Gallen, Verwaltungsratspräsident</p> <p>PONTE Privatstiftung Wien (gemeinnützige Stiftung), Mitglied des Vorstands</p>

Stefan Hiestand

Börsenkotierte Gesellschaften

Keine

Nicht börsenkotierte Gesellschaften

BANTLEON Convertible Experts AG, Präsident Verwaltungsrat

SH Advisory GmbH, Gesellschafter und Geschäftsführer

Anova Partners AG, Präsident Verwaltungsrat

Anova Partners Monaco SAM, Mitglied Verwaltungsrat

ANF Finance AG, Präsident Verwaltungsrat

SH Real Estate AG, Präsident Verwaltungsrat

Cime Equity Partners Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen,

Vertreter Komplementärin

Octopus Finance GmbH, Gesellschafter und Geschäftsführer

Daniel Ménard

Börsenkotierte Gesellschaften

Keine

Nicht börsenkotierte Gesellschaften

ménard partner projekte ag (mépp ag), Gründer und Partner

Ligneo GmbH, Gründer, Partner und Geschäftsführer

Floriana Scarlato

Börsenkotierte Gesellschaften

Keine

Nicht börsenkotierte Gesellschaften

Lombard Odier, Group Chief Compliance Officer (bis 31.12.2024)

Claudia Suter

Börsenkotierte Gesellschaften

Keine

Nicht börsenkotierte Gesellschaften

Homburger AG, Partner und Mitglied des Verwaltungsrats

3ap AG, Mitglied des Verwaltungsrats

TAK Advisory Ltd., London – Mitglied des Verwaltungsrats

Im Rahmen ihrer juristischen Tätigkeit hält Claudia Suter zudem die folgenden Verwaltungsratsmandate:

- Talvik Trust Services AG, Vaduz, Präsidentin des Verwaltungsrats

- Markland Family Trust Company Inc., USA, Präsidentin des Verwaltungsrats

- Heimskringla Private Trustee Pte Ltd, Singapur, Mitglied des Verwaltungsrats

- Svalbard Private Trust Company Ltd, Cayman Islands, Präsidentin des

- Verwaltungsrats

**Mandate der Mitglieder der Geschäftsleitung in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck
(per 31. Dezember 2024)**

Name Organmitglied	Gesellschaften, Funktion
Peter Mettler	<p>Börsenkotierte Gesellschaften Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Gesellschaften Navona Holding AG, Inhaber und Präsident Verwaltungsrat Tochtergesellschaften der Navona Holding AG: - Mettler Entwickler AG, Inhaber, VRP, CEO - AGWAW AG, Inhaber, VRP - AG zur Realisierung von Bauprojekten AGRB, Inhaber, VRP - Arrivéé Projekt AG, Präsident Verwaltungsrat - First Property Development AG, Präsident Verwaltungsrat - Mon Repos Erholungsheim Davos AG, Mitglied Verwaltungsrat - MA Kemptthal Besitz AG, Mitglied Verwaltungsrat - LH&E Management AG, Mitglied Verwaltungsrat - Kameha Grand Glattpark Betriebsgesellschaft mbH, CEO - Sitter Projekt AG, Präsident Verwaltungsrat - SOC Invest AG, Präsident Verwaltungsrat Cura Management AG, Mitglied Verwaltungsrat Butti Bauunternehmung AG, Mitglied Verwaltungsrat Julius Bär Real Estate AG, Mitglied Verwaltungsrat Pulsa Group AG, Mitglied Verwaltungsrat WWS Wärme- Wassertechnik AG, Mitglied Verwaltungsrat</p>
Fabio Gmür	<p>Börsenkotierte Gesellschaften Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Gesellschaften Keine</p>



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Novavest Real Estate AG, Zürich

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Novavest Real Estate AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als «durch Revisionsstelle geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 80 bis 81 und 87 bis 92 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im beigefügten Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit «geprüft» gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den

PricewaterhouseCoopers AG, Kornhausstrasse 25, 9000 St. Gallen
Telefon: +41 58 792 72 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und - sofern zutreffend - über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

PricewaterhouseCoopers AG

Beat Inauen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Sebastien Brühwiler
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 13. Februar 2025

Beilage:

- Vergütungsbericht

ILLNAU-EFFRETIKON (ZH)

Brandrietstrasse 36



Seniorenwohnungen

Die im 2017/2018 neu erstellte Liegenschaft ist ein Mehrfamilienhaus mit 16 altersgerechten, barrierefreien Wohnungen (2½- bis 3½-Zimmerwohnungen) sowie Dienstleistungsflächen für Physiotherapie, Fusspflege, Coiffeur, etc. mit einer Gesamtnutzfläche von 1 420 m². Direkte Mieterin der Liegenschaft ist die Oase am Rhein AG, die schweizweit verschiedene Wohnkonzepte im Bereich Wohnen im Alter, betreutes Wohnen, Pflege von betreuungsbedürftigen Personen sowie in der Langzeit- und Palliativ-Pflege betreibt. Der Mietvertrag mit der Betreiberin läuft bis ins Jahr 2041.

Wohnliegenschaft mit 16 altersgerechten Wohnungen

Grundstückfläche 1 332 m²

Gesamtnutzfläche 1 420 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 391 p.a.

Baujahr 2017, 2018

Jahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel	4	3 327 693	2 559 385
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	6 321 952	5 728 607
Sonstige kurzfristige Forderungen		238 790	10 602
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	6	152 112	157 101
Aktive Rechnungsabgrenzung		1 050 497	183 440
Total Umlaufvermögen		11 091 045	8 639 135
Übrige langfristige Forderungen		400 380	0
Renditeliegenschaften	7	1 000 251 700	745 299 000
Projekte	8	38 278 000	38 320 000
Aktive latente Ertragssteuern	9	1 720 637	0
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	6	997 708	1 446 573
Total Anlagevermögen		1 041 648 424	785 065 573
Total Aktiven		1 052 739 469	793 704 708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 472 777	781 130
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10	9 571 606	7 722 676
Passive Rechnungsabgrenzung	11	3 201 589	3 575 100
Kurzfristige Hypothekerverbindlichkeiten	12	179 121 379	85 537 500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	13	5 943 264	0
Total Kurzfristiges Fremdkapital		199 310 615	97 616 406
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10	1 011 753	0
Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten	12	380 009 751	341 627 250
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	13	20 801 422	0
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	14	28 365 489	22 592 244
Total Langfristiges Fremdkapital		430 188 415	364 219 494
Total Fremdkapital		629 499 030	461 835 900
Aktienkapital		231 388 316	185 074 416
Kapitalreserven		57 813 432	31 865 908
Gewinnreserven		134 038 691	114 928 484
Total Eigenkapital	15	423 240 439	331 868 808
Total Passiven		1 052 739 469	793 704 708

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Mietertrag	16	36 100 529	29 859 940
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	17	0	537 519
Übriger Ertrag		771 020	0
Total Betriebsertrag		36 871 550	30 397 459
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	18	-5 734 060	-5 189 727
Personalaufwand		-803 090	-757 225
Beratungsaufwand	19	-1 125 724	-863 532
Verwaltungsaufwand	20	-4 422 222	-3 555 669
Total Betriebsaufwand		-12 085 096	-10 366 153
Gewinn aus Neubewertung	21	13 399 259	1 599 990
Verlust aus Neubewertung	21	-12 320 898	-22 194 785
Erfolg aus Neubewertung		1 078 361	-20 594 795
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)		2 971 632	0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		28 836 446	-563 489
Finanzertrag	22	75 074	44 206
Finanzaufwand	23	-6 176 169	-4 654 392
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		22 735 351	-5 173 675
Ertragssteuern	24	-3 625 225	1 204 904
Gewinn/Verlust		19 110 126	-3 968 770
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	25	2.11	-0.51

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Gewinn / Verlust		19 110 126	-3 968 770
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	7	125 100	18 944 310
Erfolg aus Neubewertung Projekte	8	-1 203 461	1 650 485
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften		0	-537 519
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)		-2 971 632	0
Veränderung aktive latente Steuern		1 110 156	0
Veränderung passive latente Steuern		2 544 971	-2 984 702
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-162 511	-298 648
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-878 261	226 510
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-523 944	-77 204
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		-2 536 037	855 093
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		14 614 506	13 809 554
Investitionen in Renditeliegenschaften	7	-1 674 336	-5 234 214
Investitionen in Projekte	8	-11 877 162	-7 615 676
Vorfinanzierter Mieterausbau		0	-188 335
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau		453 854	143 194
Devestition aus Renditeliegenschaften	7	0	19 562 519
Geldzufluss aus Erwerb der SenioResidenz AG nach Abzug von Transaktionskosten	26	1 287 610	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-11 810 034	6 667 488
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung		-9 639 293	-9 639 293
Aufnahme/Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	12	-51 965 370	-97 048 750
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	12	59 568 500	84 446 250
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-2 036 163	-22 241 793
Veränderung Flüssige Mittel		768 308	-1 764 751
Nachweis			
Flüssige Mittel Anfangsbestand		2 559 385	4 324 136
Flüssige Mittel Endbestand		3 327 693	2 559 385
Veränderung Fonds Flüssige Mittel		768 308	-1 764 751

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Eigenkapitalnachweis

01.01. – 31.12.2024

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2023	185 074 416	31 865 908	114 928 484	331 868 808
Kapitalerhöhungen	55 953 193	25 947 525		81 900 717
Nennwertrückzahlung	-9 639 293			-9 639 293
Gewinn			19 110 126	19 110 126
Total 31. Dezember 2024	231 388 316	57 813 432	134 038 611	423 240 359

Die Aktionäre der Novavest Real Estate AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 20. März 2024 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung beschlossen. Die Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Aktie bzw. im Gesamtbetrag von CHF 9.6 Mio. wurde am 15. April 2024 ausbezahlt.

Im Zusammenhang mit der Akquisition der SenioResidenz AG wurde das Kapital der Novavest Real Estate AG erhöht (siehe dazu auch Erläuterung 25).

01.01. – 31.12.2023

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2022	194 713 709	31 865 908	118 897 255	345 476 871
Nennwertrückzahlung	-9 639 293			-9 639 293
Verlust			-3 968 770	-3 968 770
Total 31. Dezember 2023	185 074 416	31 865 908	114 928 484	331 868 808

Die Aktionäre der Novavest Real Estate AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2023 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung beschlossen. Die Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Aktie bzw. im Gesamtbetrag von CHF 9.6 Mio. wurde am 14. Juni 2023 ausbezahlt.

Weitere Informationen zum Eigenkapital befinden sich in Erläuterung 14 des Anhangs.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG per 31. Dezember 2024

1. Grundlagen

Allgemeine Informationen

Die Novavest Real Estate AG, Zürich, ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit bezweckt den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie den Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz. Die Novavest Real Estate AG wurde am 17. Oktober 2012 gegründet. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 22.75 der Novavest Real Estate AG (NREN, Valor-Nr. 21218624) sind seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat die Jahresrechnung 2024 am 13. Februar 2025 genehmigt und zur Veröffentlichung am 19. Februar 2025 freigegeben.

Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (inkl. Swiss GAAP FER 31 ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften (Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Jahresrechnung. Davon ausgenommen sind Renditeliegenschaften sowie Projekte, die zu Marktwerten bewertet werden.

Änderungen von Rechnungslegungsgrundsätzen

Die Fachkommission von Swiss GAAP FER hat im November 2021 die Fachempfehlung Swiss GAAP FER 28 Zuwendungen der öffentlichen Hand verabschiedet. Die Fachempfehlung ist ab dem 1. Januar 2024 in Kraft getreten und hatte keinen Einfluss auf den vorliegenden Jahresabschluss der Novavest Real Estate AG.

Änderung Swiss GAAP FER 30

Überarbeitung der Fachempfehlung Swiss GAAP FER 30 «Konzernrechnung»: Die überarbeitete Version dieses Standards trat ebenfalls am 1. Januar 2024 in Kraft. Die Anpassungen zielen darauf ab, die Transparenz und Vergleichbarkeit von Konzernabschlüssen zu verbessern. Die Behandlung vom negativen Goodwill (Badwill) ist in der Jahresrechnung berücksichtigt.

2. Wichtige Ereignisse in der Berichtsperiode

Die Akquisition der SenioResidenz AG und zeitgleich erfolgende Fusion zwischen der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG wurde mit Datum 14. Juni 2024 vollzogen. Die buchhalterische Integration wurde aus Transparenz- und Wesentlichkeitsgründen per 30. Juni 2024 durchgeführt.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

In dieser Position sind Bankguthaben enthalten. Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken (Renditeliegenschaften) und werden bei der Ersterfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bilanziert. Bei der Folgebewertung (halbjährlich) erfolgt die Erfassung zu Marktwerten, diese werden auf Basis der Discounted Cash Flow Methode (DCF) durch den externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer Wüest Partner AG bestimmt. Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst.

Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften

Die Bewertung von zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften erfolgt nach derselben Methode wie die Bewertung der übrigen Renditeliegenschaften. Falls die Abwicklung des Verkaufs mit hoher Wahrscheinlichkeit und für das nächste Geschäftsjahr erwartet wird, werden die zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Projekte

Projekte umfassen Neubauten sowie Entwicklungsprojekte von Renditeliegenschaften. Projekte sind zu Marktwerten (Fair Value) bewertet, sobald dieser verlässlich ermittelt werden kann. Dies ist in der Regel der Fall, wenn ein klar definiertes Bauprojekt besteht, bei welchem die Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können sowie eine Baugenehmigung vorliegt. Falls ein Marktwert noch nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden diese Projekte zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet.

Vorfinanzierter Mieterausbau

Die Novavest Real Estate AG hat für Mieter den Innenausbau finanziert. Diese Vorfinanzierung wird als Darlehen klassifiziert und marktgerecht verzinst. Die Amortisation erfolgt über die vertragliche Laufzeit. Amortisationsforderungen mit Fälligkeiten innert 12 Monaten werden im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Negativer Goodwill (Badwill)

Die Position enthält negativen Goodwill aus Akquisitionen. Der negative Goodwill entsteht aus der negativen Differenz des Kaufpreises und den neubewerteten Nettoaktiven per Akquisitionszeitpunkt. Dieser wird als Rückstellung passiviert und über 5 Jahre linear über die Erfolgsrechnung aufgelöst. Der negative Goodwill wird je nach geplantem Auflösungszeitpunkt unter kurz- oder langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

Wertbeeinträchtigungen

Bei allen nicht zu Marktwerten bewerteten Aktiven wird auf jeden Bilanzstichtag geprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert des Aktivums den erzielbaren Wert (der höhere von Marktwert und Nutzwert) übersteigt (Wertbeeinträchtigung, Impairment). Falls eine Wertbeeinträchtigung vorliegt, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert, wobei die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet wird.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten werden zum Nominalwert bewertet. Im kurzfristigen Fremdkapital sind nur Verbindlichkeiten bilanziert, die innert Jahresfrist fällig werden.

Hypothekarverbindlichkeiten

Hypothekarschulden beinhalten durch Grundpfand gesicherte Bankkredite. Amortisationsverpflichtungen, wahrscheinliche Rückzahlungen und innert 12 Monaten kündbare Verpflichtungen werden als kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten ausgewiesen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebucht, wenn aus einem Ereignis in der Vergangenheit eine begründete wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist, besteht. Die Bewertung der Rückstellung basiert auf der Schätzung des Geldabflusses zur Erfüllung der Verpflichtung.

Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen, werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt.

Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet.

Ertragssteuern

Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen. Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen. Die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern erfolgt aufgrund des per Bilanzstichtag gültigen zukünftigen Steuersatzes. Aktive latente Ertragssteuern und passive latente Ertragssteuern werden verrechnet, sofern sie von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden. Latente Steuerguthaben auf zeitlich befristeten Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass sie mit künftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können.

Der Ausweis passiver latenter Ertragssteuern erfolgt gesondert unter den langfristigen Rückstellungen, der Ausweis allfälliger aktiver latenter Ertragssteuern unter den Finanzanlagen (Anlagevermögen).

Umsatzerfassung

Die Novavest Real Estate AG erzielt Erträge aus der Vermietung von Renditeliegenschaften. Mieterträge werden in jener Periode erfasst, in welcher das Mietobjekt dem Mieter überlassen wurde.

Geldflussrechnung

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

4. Flüssige Mittel

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Kontokorrentguthaben	3 327 693	2 559 385
Total	3 327 693	2 559 385

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen gegenüber Mietern	6 778 697	6 028 849
Wertberichtigung Forderungen	-456 745	-300 242
Total	6 321 952	5 728 607

6. Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
bis 1 Jahr	152 112	157 101
1 bis 3 Jahre	292 387	288 719
über 3 Jahre	705 320	1 157 854
Total	1 149 819	1 603 674

7. Renditeliegenschaften

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2024	278 595 000	390 794 000	75 910 000	745 299 000
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2024	245 816 945	370 170 000	78 645 444	694 632 389
Zugänge	403 099	1 675 921	381 257	2 460 277
Zugänge aus Akquisition SenioResidenz AG	57 590 000	128 208 000	53 696 900	239 494 900
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	16 978 396	-16 978 396	0	0
Umbuchung Projekte	0	12 482 000	0	12 482 000
Bestand 31. Dezember 2024	320 788 440	495 557 525	132 723 601	949 069 566
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2024	32 778 055	20 624 000	-2 735 444	50 666 610
Aufwertungen	4 737 858	7 152 451	305 489	12 195 798
Abwertungen	-2 367 976	-7 589 976	-2 362 946	-12 320 898
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	640 623	0	0	640 623
Bestand 31. Dezember 2024	35 788 560	20 186 475	-4 792 901	51 182 133
Total 31. Dezember 2024	356 577 000	515 744 000	127 930 700	1 000 251 700

In der Berichtsperiode 2024 wurden folgende Liegenschaften erworben:

Bei den Zugängen aus der Akquisition und Fusion mit der SenioResidenz AG handelt es sich um ein per 14. Juni 2024 erworbenes Liegenschaftenportfolio, welches sich zum Erwerbszeitpunkt aus 4 Wohnliegenschaften, 13 Wohn- und Geschäftsliegenschaften und 5 Geschäftsliegenschaften zusammensetzt.

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaf- ten	Geschäfts- liegenschaf- ten	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2023	313 091 000	391 625 000	79 630 000	15 290 000	799 636 000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2023	271 628 985	362 119 186	77 635 169	15 494 804	726 878 144
Zugänge	870 483	1 868 960	1 010 276	0	3 749 719
Abgänge	0	0	0	-18 191 022	-18 191 022
Reklassierung	-2 696 218	0	0	2 696 218	0
Umbuchung Projekte	-23 986 305	6 181 854	0	0	-17 804 451
Bestand 31. Dezember 2023	245 816 945	370 170 000	78 645 444	0	694 632 389
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2023	41 462 015	29 505 814	1 994 831	-204 804	72 757 856
Aufwertungen	493 850	680 546	0	0	1 174 395
Abwertungen	-6 284 924	-8 983 505	-4 730 276	-120 000	-20 118 706
Abgänge	0	0	0	-833 978	-833 978
Reklassierung	-1 158 782	0	0	1 158 782	0
Umbuchung Projekte	-1 734 104	-578 854	0	0	-2 312 958
Bestand 31. Dezember 2023	32 778 055	20 624 000	-2 735 444	0	50 666 610
Total 31. Dezember 2023	278 595 000	390 794 000	75 910 000	0	745 299 000

In der Berichtsperiode 2023 wurden folgende Liegenschaften veräussert:

Bülach, Schlosserstrasse 4 Wohn- /Geschäftsliegenschaft
 Wil, Gallusstrasse 50 Wohnliegenschaft

Umbuchung Projekte:

Per November 2023 wurde die Liegenschaft «Basel, Johannerstrasse 5.11» von den Renditeliegenschaften in die Projekte umgegliedert.

Per Juni 2023 wurde die Liegenschaft «Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6» von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

8. Projekte

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2024	24 220 000	14 100 000	0	38 320 000
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2024	24 561 975	18 253 012	0	42 814 987
Zugänge	9 060 162	2 817 000	0	11 877 162
Zugänge aus Akquisition SenioResidenz AG	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegenschaften	5 258 000	-17 720 000	0	-12 482 000
Bestand 31. Dezember 2024	38 860 137	3 350 012	0	42 210 149
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2024	-341 975	-4 153 012	0	-4 494 987
Aufwertungen	400 461	803 000	0	1 203 461
Abwertungen	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegenschaften	-640 623	0	0	-640 623
Bestand 31. Dezember 2024	-582 137	-3 350 012	0	-3 932 149
Total 31. Dezember 2024	38 278 000	0	0	38 278 000

In der Berichtsperiode 2024 laufende Projekte:

Liegenschaften «St. Gallen, Rorschacherstrasse 135» – Entwicklungsprojekt

Die Liegenschaft «Rorschacherstrasse 135» als fünfgeschossiger Neubau wurde Mitte Juli 2024 abgenommen und der Mieterin übergeben. Die 69 Businessappartements mit dem Mieter «Vision Management Services GmbH» wurden auf den Mietzinszahlungsbeginn per 01.08.2024 an die Endkunden vermietet. Die Umgliederung dieser Liegenschaft aus den Projekten in die Renditeliegenschaften ist per Ende 2024 erfolgt.

Liegenschaft «Basel, Johanniterstrasse 5, 11» – Umbauprojekt

Die Liegenschaften «Johanniterstrasse 5/11 in Basel» werden planmässig Instand gesetzt. Nach Verzögerungen bei der Baubewilligung, werden die Arbeiten im Zeitplan umgesetzt. Die seit Oktober 2023 strangweise Instandsetzung der Steigzonen, Küchen und Nasszellen erfolgt im bewohnten Zustand der übrigen Wohnungen. Die Ertüchtigungsmassnahmen im Bereich Erdbeben und Brandschutz wurden bereits abgeschlossen. Die Übergabe erfolgt voraussichtlich 1. Quartal 2025. Nach der Aufstockung wird die Mietwohnungsanzahl von 57 auf 62 erhöht sein.

Liegenschaft «Oberburg, Progressastrasse 23/25/27»

Bei der Liegenschaft «Progressastrasse 23/25/27» in Oberburg wurde im Jahr 2024 in einem von zwei Gebäuden ein Projekt zur Umnutzung in weitere Wohnflächen sowie ein Ausbau des Dachgeschosses in zusätzliche Wohnungen gestartet. Die Arbeiten werden voraussichtlich bis Ende des 1. Quartals 2025 abgeschlossen sein.

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2023	0	12 182 000	0	12 182 000
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2023	0	17 339 460	0	17 339 460
Zugänge	575 671	7 095 405	0	7 671 076
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegenschaften	23 986 305	-6 181 854	0	17 804 451
Bestand 31. Dezember 2023	24 561 975	18 253 012	0	42 814 987
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2023	0	-5 157 460	0	-5 157 460
Aufwertungen	0	425 595	0	425 595
Abwertungen	-2 076 079	0	0	-2 076 079
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegenschaften	1 734 104	578 854	0	2 312 958
Bestand 31. Dezember 2023	-341 975	-4 153 012	0	-4 494 987
Total 31. Dezember 2023	24 220 000	14 100 000	0	38 320 000

In der Berichtsperiode 2023 laufende Projekte:

Liegenschaften «St. Gallen, Rorschacherstrasse 135» – Entwicklungsprojekt

Die Liegenschaft «Rorschacherstrasse 135» als fünfgeschossiger Neubau wurde per Mitte Juli 2023 im Rohbau auf die schlussendliche Höhe gebracht und mit der Gebäudehülle und dem Innenausbau weitgehend bis Ende 2023 für die Fertigstellung vorbereitet. Die Erstellung der 69 Businessappartements mit dem Mieter «Vision Management Services GmbH» verläuft nach Plan. Die Übergabe erfolgt voraussichtlich im Herbst 2024.

Liegenschaft «Basel, Johanniterstrasse 5, 11» - Umbauprojekt

Die zwei bestehenden Liegenschaften «Johanniterstrasse 5/11 in Basel» (fünf- bzw. sechsgeschossiger Bestandesbau), werden saniert. Das Haus 5 wird zusätzlich aufgestockt. Die seit Oktober 2023 laufenden Umbauarbeiten umfassen auch die Erneuerung der Küchen und Nasszellen. Die nötigen Ertüchtigungsmassnahmen im Bereich Erdbeben und Brandschutz wurden während den Arbeiten umgesetzt. Das Umbau- und Aufstockungsprojekt verläuft nach Plan, die Übergabe erfolgt voraussichtlich in Dezember 2024. Nach der Aufstockung wird die Mietwohnungsanzahl von 57 auf 62 erhöht sein.

9. Aktiv latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Buchwert per 01. Januar	0	0
Bildung	1 720 637	0
Buchwert per 31. Dezember	1 720 637	0

Die steuerlichen Verlustvorträge der SenioResidenz AG per 31. Dezember 2023 betragen TCHF 15 698. Durch die Fusion sind diese auf die Novavest Real Estate AG übergegangen. Die restlichen Verlustvorträge nach Verrechnung des handelsrechtlichen Ergebnisses 2024 betragen TCHF 11 361. Diese verfallen am 1. Januar 2031.

10. Sonstige lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeit gegenüber Mietern	9 326 774	6 669 676
Verbindlichkeit gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	248 381	944 228
Diverse	-3 548	108 772
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1 011 753	0
Total sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	10 583 359	7 722 677
Total sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	0	0
Total	10 583 359	7 722 677
davon kurzfristig	9 571 606	7 722 677
davon langfristig	1 011 753	0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mietern setzen sich mehrheitlich aus aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten-Akontos und aus vorausbezahlten Mieten zusammen.

11. Passive Rechnungsabgrenzung

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Abgrenzungen laufende Steuern (inkl. Kapitalsteuern)	970 809	2 206 000
Beratungsaufwand	449 833	284 000
Bewertungskosten	190 000	100 000
Investitionen	1 447 000	649 100
Diverse	143 948	13 000
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	3 201 589	3 252 100
Investitionen	0	323 000
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	0	323 000
Total	3 201 589	3 575 100

12. Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Credit Suisse (Schweiz) Hypotheken AG	0	9 915 000
CS Anlagestiftung	10 750 000	0
Luzerner Kantonalbank AG	217 707 979	147 255 000
Migros Bank AG	11 550 000	0
Nidwaldner Kantonalbank	14 268 000	14 436 000
Schaffhauser Kantonalbank	56 686 250	55 283 750
St. Galler Kantonalbank AG	112 505 000	101 505 000
Thurgauer Kantonalbank	108 763 900	90 925 000
UBS AG	26 900 000	0
Avenirplus / Unigamma Anlagestiftung	0	7 845 000
Total	559 131 129	427 164 750

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
0 bis 3 Monate	138 770 129	49 685 250
3 bis 12 Monate	40 351 250	35 852 250
1 bis 3 Jahre	299 922 250	201 020 250
über 3 Jahre	80 087 500	140 607 000
Total	559 131 129	427 164 750

Zinsbindung alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
0 bis 3 Monate	191 291 879	110 452 750
3 bis 12 Monate	18 375 750	32 528 500
1 bis 3 Jahre	262 285 500	143 576 500
über 3 Jahre	87 178 000	140 607 000
Total	559 131 129	427 164 750

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2024 beträgt 1.2% (per 31. Dezember 2023 1.2%).
Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Grundpfandrechte	668 936 422	514 476 422
Verpfändete Aktiven	1 038 529 700	783 619 000

13. Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2024	2023
Buchwert per 30. Juni	29 716 318	0
Auflösung	-2 971 632	0
Buchwert per 31. Dezember	26 744 686	0
davon kurzfristig	5 943 264	0
davon langfristig	20 801 422	0

Der negative Goodwill setzt sich aus dem Kaufpreis (TCHF 77 438), der Wandelanleihe (TCHF 4 490) sowie den Transaktionskosten (TCHF 1 813) abzüglich den Nettoaktiven (TCHF 113 458) zusammen. Der negative Goodwill wurde im Berichtsjahr planmässig um TCHF 2 972 aufgelöst. Der nach dieser planmässigen Auflösung verbleibende negative Goodwill beträgt TCHF 26 745. Der kurzfristig aufzulösende Anteil über TCHF 5 943 wird im kurzfristigen Fremdkapital bilanziert.

14. Rückstellungen für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2024	2023
Buchwert per 01. Januar	22 592 244	25 576 946
Bildung	5 773 245	0
Auflösung	0	-2 984 702
Buchwert per 31. Dezember	28 365 489	22 592 244

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften und der geschätzten Haltedauer von 20 Jahren berechnet. Diese geschätzte Haltedauer widerspiegelt die Strategie der Novavest Real Estate AG.

Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten angewendete Steuersatz beträgt 19.02 % (Vorperiode 19.06 %).

15. Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Namenaktien zu nom CHF 22.75 (Vorjahr CHF 24.00)	231 388 316	185 074 416
Total	231 388 316	185 074 416

Anzahl Aktien	31.12.2024	31.12.2023
Namenaktien zu nom CHF 22.75 (Vorjahr CHF 24.00)	10 170 915	7 711 434

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2024	2023
Bestand am 01. Januar	7 711 434	7 711 434
Kapitalerhöhung vom 14. Juni 2024	2 325 479	0
Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital vom 17. Juni 2024	134 002	0
Bestand per 31. Dezember	10 170 915	7 711 434

Bei der Kapitalherabsetzung vom 20. März 2024 wurde der Nennwert der 7 711 434 Namenaktien zu CHF 24.00 auf CHF 22.75 herabgesetzt und je CHF 1.25 pro Aktie zurückbezahlt.

Im Rahmen der Akquisition der SenioResidenz AG und der damit einhergehenden Fusion per 14. Juni 2024 wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Weiter wurden 134 002 Namenaktien an die bisherigen Obligationäre der SenioResidenz AG-Pflichtwandelanleihe übertragen und somit die Umwandlung dieser Pflichtwandelanleihe vollzogen. Weitere Informationen sind in Erläuterung 26 zu finden.

Kapitalband alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Untergrenze Kapitalband	231 388 316	185 074 416
Obergrenze Kapitalband	274 750 044	220 238 544
Verfügbares Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	43 361 728	35 164 128
Anzahl Namenaktien zu nom CHF 22.75 (Vorjahr CHF 24.00) des Kapitalbands	1 906 010	1 465 172

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	82 456 155	39 170 272
Total	82 456 155	39 170 272

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital	423 240 359	331 868 808
Anzahl ausstehender Aktien	10 170 915	7 711 434
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	41.61	43.04

16. Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Sollmietertrag aus Fremdmieten	38 166 086	31 916 296
Mietzinsverluste	-587 012	-628 158
Leerstand	-1 478 546	-1 428 198
Total	36 100 529	29 859 940

Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, bestehend aus Renditeliegenschaften sowie Projekten wird als eine Einheit geführt. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung führen die Novavest Real Estate AG auf der Basis des gesamten Abschlusses. Unter Anwendung von Swiss GAAP FER 31 verfügt die Novavest Real Estate AG somit über nur ein Segment und publiziert daher keine Segmentberichterstattung. Einzig im Falle der Mieterträge werden detaillierte Angaben ermittelt und ausgewiesen. Eine Aufteilung der Mieterträge nach geographischen Märkten befindet sich in der nachfolgenden Tabelle.

Mietertrag nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Kanton Aargau	1 444 021	1 194 398
Kanton Apenzell Ausserrhoden	361 005	0
Kanton Bern	3 971 058	3 523 473
Kanton Basel-Land	722 011	895 798
Kanton Basel-Stadt	1 444 021	1 492 997
Kanton Freiburg	2 527 037	2 985 994
Kanton Genf	1 083 016	0
Kanton Luzern	1 083 016	1 194 398
Kanton Neuenburg	361 005	0
Kanton Nidwalden	722 011	0
Kanton St. Gallen	3 249 048	3 493 613
Kanton Schaffhausen	1 083 016	1 194 398
Kanton Solothurn	2 527 037	2 687 395
Kanton Thurgau	3 971 058	3 135 294
Kanton Waadt	361 005	0
Kanton Wallis	2 166 032	0
Kanton Zürich	9 025 132	8 062 184
Total	36 100 529	29 859 940

17. Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Total Ertrag aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	19 950 000
Total Direkter Aufwand aus Verkauf Renditeliegenschaften (inkl. Ausbuchung Buchwert)	0	-19 412 481
Total Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	537 519

18. Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Hauswartung	255 014	214 927
Versicherungen	619 001	505 232
Steuern und Abgaben	205 575	219 951
Übriger Aufwand	25 284	28 478
Verwaltungskosten	1 467 899	1 352 528
Nebenkosten	466 634	395 253
Unterhalt und Reparaturen	2 694 653	2 473 357
Total	5 734 060	5 189 727

19. Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Grundstückbewertungskosten	257 291	147 019
Verwaltungsratshonorare	225 994	242 420
Revision	177 223	123 998
Rechtsberatung und Kommunikation	391 645	192 766
Übriger Beratungsaufwand	73 571	157 329
Total	1 125 724	863 532

20. Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	3 640 975	3 037 630
Kapitalsteuern	342 658	306 196
Übriger Verwaltungsaufwand	438 589	211 843
Total	4 422 222	3 555 669

21. Erfolg aus Neubewertung

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Aufwertungen Renditeliegenschaften	12 195 798	1 174 395
Aufwertungen Projekte	1 203 461	425 595
Total Aufwertungen	13 399 259	1 599 990
Abwertungen Renditeliegenschaften	-12 320 899	-20 118 706
Abwertungen Projekte	0	-2 076 079
Total Abwertungen	-12 320 899	-22 194 785
Total Erfolg aus Neubewertung	1 078 361	-20 594 795

22. Finanzertrag

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Zinsertrag	75 074	44 206
Total	75 074	44 206

23. Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Hypothekarzinsen	5 251 480	4 651 562
Übriger Finanzaufwand	924 609	2 830
Total	6 176 169	4 654 392

24. Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Laufende Ertragssteuern	0	1 779 798
Latente Ertragssteuern	3 625 225	-2 984 702
Total	3 625 225	-1 204 904
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	15.95%	-23.29%

Der erwartete Steuersatz beträgt im Berichtsjahr 19.02% (Vorjahr 19.06%) des Unternehmensergebnis vor Steuern.

25. Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Gewinn / Verlust	19 110 126	-3 968 770
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	9 057 933	7 711 434
Gewinn / Verlust pro Aktie (verwässert/unverwässert)	2.11	-0.51

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

26. Akquisition der SenioResidenz AG

Die Akquisition der SenioResidenz AG und damit einhergehende Fusion zwischen der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG wurden mit Datum 14. Juni 2024 vollzogen. Die buchhalterische Integration wurde aus Transparenz- und Wesentlichkeitsgründen per 30. Juni 2024 durchgeführt. Es wurden Nettoaktiven im Umfang von CHF 113.5 Mio. übernommen. Unter Berücksichtigung der Akquisitionskosten von CHF 1.9 Mio. resultiert ein negativer Goodwill (Badwill) von CHF 29.7 Mio.

Im Rahmen der Transaktion wurden 2 459 481 neue Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 ausgegeben. Davon wurden 134 002 Namenaktien an die bisherigen Obligationäre der SenioResidenz AG Pflichtwandelanleihe übertragen und somit die Umwandlung dieser Pflichtwandelanleihe vollzogen.

Übernommene Bilanzpositionen der SenioResidenz AG

alle Beträge in CHF

	30.06.2024
Flüssige Mittel	3 128 758
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	607 374
Sonstige kurzfristige Forderungen	72 198
Aktive Rechnungsabgrenzungen	214 277
Renditeliegenschaften	239 494 900
Aktive latente Ertragssteuern	2 830 793
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	465 389
Total Aktiven	246 813 689
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 215 591
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 757 190
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	94 650 250
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 631 555
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1 058 613
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	29 713 000
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	3 228 274
Rückstellungen für Rechtsfälle	101 032
Total Fremdkapital	133 355 506
Total übernommene Nettoaktiven	113 458 183

27. Wesentliche Verträge

Mangementdienstleistungen

Die Nova Property Fund Management AG erbringt massgebliche Beratungsdienstleistungen zugunsten der Novavest Real Estate AG im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten.

Die gesamte Entschädigung an die Nova Property Fund Management AG ermittelt sich dabei basierend auf drei Komponenten:

- Einer Management Fee, deren Höhe abhängig vom Gesamtwert des Liegenschaftsportfolios ist,
- einer Transaktionsfee für jeden Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft, deren Höhe abhängig vom Transaktionspreis ist,
- einer Entschädigung für die Bauherrenvertretung und das Projektmanagement im Zusammenhang mit Instandsetzungsmassnahmen sowie Bauten und Umbauten, deren Höhe jeweils im Zeitpunkt der Projektgenehmigung fallspezifisch festgelegt wird.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden für die Nova Property Fund Management AG Honorare in Höhe von CHF 3 640 975 (Vorjahresperiode: CHF 3 037 630) im Verwaltungsaufwand erfasst. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit der Fusion mit der Senioresidenz AG in Höhe von CHF 486 450 (Vorjahresperiode: CHF 214 862 im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Liegenschaften) als Akquisitionskosten sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 699 743 (Vorjahresperiode: CHF 448 818) als Projektkosten aktiviert. Zusätzlich wurden Weiterverrechnungen in der Höhe von CHF 58 488 (Vorjahresperiode: CHF 90 452) erfasst.

28. Transaktionen mit Nahestehenden

Verträge mit Mettler Entwickler AG

Die Novavest Real Estate AG hat per 31. Dezember 2024 für ein Bauprojekte mit der durch den CEO Peter Mettler kontrollierten Mettler Entwickler AG, St. Gallen, Verträge abgeschlossen. Dieses betrifft:

- Umnutzungsprojekt «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler Entwickler AG als Projektentwicklerin und als Totalunternehmerin. Das vereinbarte Projektentwicklungshonorar beläuft sich auf CHF 1.1 Mio., der vereinbarte Totalunternehmerwerkpreis beträgt CHF 15.8 Mio.

Im Jahre 2024 wurden an die Mettler Entwickler AG geleistete Zahlungen im Wert von TCHF 2 413 (Gesamtjahr 2023: TCHF 6 528) als Teil der Anlagekosten der Immobilien aktiviert.

Übrige Transaktionen

Zusätzlich zu den vorgehend beschriebenen Transaktionen wurden im Berichtsjahr 2024 Aufwendungen in Höhe von TCHF 144 für Rechtsberatung (Vorjahr: TCHF 0) von nahestehenden Personen bzw. Organisationen in Rechnung gestellt und im Beratungsaufwand erfasst.

29. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2024 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 13. Februar 2025 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

30. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse ²⁾	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohnliegenschaften						
Aarberg, Leimernweg 22	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 843	01.12.2014
Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7	AE	100%	VD	Wohnliegenschaft	1 005	01.06.2023
Bad Zurzach, Weissensteinweg 1	AE	100%	AG	Wohnliegenschaft	1 435	23.05.2023
Basel, Oltingerstrasse 35	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	564	30.06.2020
Basel, St. Alban-Anlage 57	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	1 012	30.06.2020
Basel, Wanderstrasse 4	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	190	30.06.2020
Basel, Welschmattstrasse 47	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	589	30.06.2020
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 911	04.12.2018
Burgdorf, Guisanstrasse 15	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	949	04.12.2018
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 087	04.12.2018
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 794	04.12.2018
Glattbrugg, Dammstrasse 16	AE	100%	ZH	Wohnliegenschaft	946	02.03.2015
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	AE	100%	BL	Wohnliegenschaft	9 248	01.12.2016
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	AE	100%	ZH	Wohnliegenschaft	1 332	24.11.2021
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 884	01.02.2016
Kappel, Grossmatt 44, 46a	AE	100%	SO	Wohnliegenschaft	3 396	19.12.2022
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	3 730	04.12.2018
Kirchberg, Meisenweg 2	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 089	04.12.2018
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 706	04.12.2018
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	AE	100%	SO	Wohnliegenschaft	2 686	01.11.2015
Luzern, Voltastrasse 2	AE	100%	LU	Wohnliegenschaft	374	01.04.2016
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 703	04.12.2018
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 704	01.09.2021
Oberburg, Schulstrasse 6	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 470	04.12.2018
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 423	01.01.2020
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	AE	100%	LU	Wohnliegenschaft	5 022	28.05.2020
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	3 872	01.11.2021
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AE	100%	AG	Wohnliegenschaft	3 353	15.09.2017
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	AE	100%	SG	Wohnliegenschaft	2 267	01.03.2017
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	AE	100%	SG	Wohnliegenschaft	2 451	01.04.2020
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	AE	100%	SG	Wohnliegenschaft	467	01.12.2021
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	AE	100%	SG	Wohnliegenschaft	1 640	01.05.2018
Zürich, Badenerstrasse 701	AE	100%	ZH	Wohnliegenschaft	1 596	01.12.2016
Total Wohnliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

¹⁾ Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

²⁾ AE: Alleineigentum / ME: Miteigentum

³⁾ Übertrag in Renditeliegenschaften per 01.08.2024, Hochrechnung Nettorendite auf 12 Monate

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2024 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1982	2015	4 537 000	214 332	211 452	1.3%	4.72%	3.78%	2.85%
2023	-	15 650 000	592 872	546 732	7.8%	3.79%	2.85%	2.75%
2023	-	14 740 000	488 392	488 392	0.0%	3.31%	2.49%	2.70%
1952	-	4 336 000	160 908	147 300	8.5%	3.71%	3.07%	2.50%
1965	-	10 480 000	346 825	319 550	7.9%	3.31%	2.55%	2.45%
1962	-	3 105 000	117 804	110 604	6.1%	3.79%	2.46%	2.50%
1953	-	3 753 000	138 792	138 792	0.0%	3.70%	2.36%	2.50%
1919	2010	2 638 000	103 031	103 031	0.0%	3.91%	3.14%	2.75%
1959	2009	2 291 000	82 139	82 139	0.0%	3.59%	2.90%	2.75%
1978	2017	17 740 000	750 896	749 696	0.2%	4.23%	3.57%	2.85%
1987	2008	5 333 000	236 169	236 169	0.0%	4.43%	3.30%	2.70%
1954	2015	6 916 000	219 984	218 784	0.5%	3.18%	2.92%	2.40%
1967, 1971-73	2005	19 320 000	957 028	891 208	6.9%	4.95%	3.49%	3.10%
2017, 2018	-	13 310 000	391 068	391 068	0.0%	2.94%	2.78%	2.45%
2015	-	11 460 000	475 404	462 804	2.7%	4.15%	2.91%	2.70%
2009	-	11 780 000	512 126	476 366	7.0%	4.35%	3.28%	2.95%
1979	2016	6 916 000	325 354	292 822	10.0%	4.70%	3.77%	2.95%
1977	2003	1 917 000	84 903	84 903	0.0%	4.43%	3.47%	2.85%
1974	2012	6 444 000	307 103	252 956	17.6%	4.77%	3.24%	2.95%
2015	-	6 930 000	312 276	272 916	12.6%	4.51%	3.36%	2.95%
1923	2016	16 730 000	636 197	636 197	0.0%	3.80%	1.79%	2.70%
1973	2002, 2006	5 623 000	212 586	193 324	9.1%	3.78%	2.19%	2.70%
1973	2014	5 944 000	240 535	238 975	0.6%	4.05%	2.53%	2.70%
1994	-	2 775 000	138 367	138 367	0.0%	4.99%	3.41%	2.95%
2023	-	13 760 000	562 079	556 319	1.0%	4.08%	3.18%	3.10%
1986	2017	15 570 000	627 374	624 142	0.5%	4.03%	3.07%	2.80%
1969	-	12 130 000	471 845	452 664	4.1%	3.89%	3.08%	2.65%
1959	2002, 2003	10 940 000	460 752	436 152	5.3%	4.21%	2.84%	2.80%
1972	2014	7 563 000	310 514	287 810	7.3%	4.11%	2.78%	2.85%
1964, 1968	2019, 2020	9 363 000	315 192	296 712	5.9%	3.37%	2.45%	2.50%
1920	2013	5 753 000	203 436	145 620	28.4%	3.54%	2.49%	2.50%
2024	-	17 720 000	618 000	618 000	0.0%	3.49%	3.27% ³⁾	2.70%
2021	-	63 110 000	1 630 176	1 601 100	1.8%	2.58%	2.30%	2.20%
		356 577 000	13 244 458	12 703 066	4.1%	3.71%	2.84%	2.66%

30. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse ²⁾	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	AE	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 281	30.11.2016
Basel, Laufenstrasse 5, 7	AE	100%	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	837	30.06.2020
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	AE	100%	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	939	30.06.2020
Berg, Schlossstrasse 9	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	12 657	01.01.2020
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AE	100%	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 308	01.04.2017
Court, Rue du Temple 1	AE	100%	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 798	01.09.2021
Couvet, Rue du Parc 19	AE	100%	NE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 497	01.09.2021
Dietikon, Badenerstrasse 24	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	470	14.08.2020
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 069	14.08.2020
Egnach TG, Buch 16	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	4 232	01.01.2020
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 200	01.12.2008
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 551	01.01.2017
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 585	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	AE	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 446	01.01.2015
Hergiswil, Obermattweg 9	AE	100%	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 833	01.12.2020
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 052	26.11.2015
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	AE	100%	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 391	01.01.2020
Kradolf TG, Hauptstrasse 17/19	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 336	01.01.2020
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	AE	100%	VS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 103	01.12.2019
Murten, Centre Loewenberg	AE	100%	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	117 957	01.05.2017
Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	6 653	31.07.2017
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	AE	100%	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	497	01.12.2009
Olten, Aarauerstrasse 55	AE	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 604	26.09.2019
Presinge, Route de la Louvière 18	AE	100%	GE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	17 610	17.11.2017
Reute AR, Mohren	AE	100%	AR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	5 465	01.01.2020
Romanshorn, Hafenstrasse 46	ME	77%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 460	11.08.2016
Salmsach, Kehlhofstrasse 47	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 306	01.06.2023
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	AE	100%	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	951	14.12.2021
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	AE	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 743	02.09.2015
Wald ZH, Haselstudstrasse 12	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 507	01.01.2020
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 584	01.12.2008
Total Wohn-/ Geschäftsliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

¹⁾ Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

²⁾ AE: Alleineigentum / ME: Miteigentum

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2024 CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2015	-	22 870 000	1 300 141	1 094 845	15.8%	5.68%	3.66%	3.50%
1973	-	9 775 000	305 688	305 688	0.0%	3.13%	2.59%	2.50%
1965	-	13 790 000	503 758	503 758	0.0%	3.65%	3.09%	2.55%
1677, 1680	2014, 2015, 2019	6 995 000	387 372	387 372	0.0%	5.54%	4.98%	3.00%
2017	-	22 680 000	871 459	866 695	0.5%	3.84%	3.17%	2.80%
1500, 1771	2011	4 764 000	283 560	283 560	0.0%	5.95%	5.34%	3.50%
1989	2019	4 607 000	347 040	347 040	0.0%	7.53%	6.96%	3.05%
1840	Diverse	1 726 000	39 720	39 720	0.0%	2.30%	1.77%	2.65%
1958	2019	11 700 000	371 028	371 028	0.0%	3.17%	2.34%	2.45%
1965	2013, 2017	8 551 000	505 380	505 380	0.0%	5.91%	5.57%	3.10%
2012	-	10 720 000	457 212	457 212	0.0%	4.27%	3.34%	2.90%
1962	2015	9 582 000	451 416	435 420	3.5%	4.71%	3.86%	2.90%
1899	2012	5 741 000	248 964	248 964	0.0%	4.34%	2.63%	2.80%
1899, 1909	2006, 2010	7 508 000	503 046	503 046	0.0%	6.70%	5.45%	3.20%
1969	2014	15 280 000	864 800	847 520	2.0%	5.66%	2.27%	3.10%
1976, 1987	2015, 2018, 2020	19 050 000	860 874	853 314	0.9%	4.52%	3.27%	2.90%
1860, 2013	2013	10 730 000	379 020	378 264	0.2%	3.53%	2.95%	2.60%
1972	2012	5 393 000	255 696	255 696	0.0%	4.74%	4.37%	3.40%
1902, 1910, 1995	2012, 2016	4 432 000	313 344	313 344	0.0%	7.07%	6.64%	3.30%
1900, 2014	2014, 2016, 2019	18 760 000	924 168	924 168	0.0%	4.93%	4.73%	3.10%
1982	2011, 2021	56 180 000	2 923 644	2 923 644	0.0%	5.20%	5.02%	3.35%
2017	-	26 350 000	1 091 196	1 089 636	0.1%	4.14%	3.56%	2.95%
1950	2019, 2023	5 821 000	281 255	276 614	1.6%	4.83%	3.53%	2.95%
1974	2018	36 120 000	1 419 223	1 401 110	1.3%	3.93%	3.15%	2.85%
1937, 1989	2014	23 610 000	1 187 796	1 187 796	0.0%	5.03%	4.54%	3.25%
1982, 1997	2014, 2016, 2019	6 435 000	330 636	330 636	0.0%	5.14%	4.85%	3.35%
1971	2009	6 265 000	380 137	380 137	0.0%	6.07%	4.71%	3.45%
1974, 1979	2009	9 232 000	457 000	457 000	0.0%	4.95%	4.65%	3.05%
1895, 1950	2012	23 300 000	1 093 163	1 055 734	3.4%	4.69%	3.86%	2.80%
1963	2010	18 350 000	857 235	828 862	3.3%	4.67%	3.16%	2.80%
1925, 1978	2016, 2017	9 727 000	483 996	483 996	0.0%	4.98%	4.60%	3.15%
1971	2014	79 700 000	2 653 402	2 590 150	2.4%	3.33%	2.92%	2.30%
		515 744 000	23 332 368	22 927 349	1.7%	4.52%	3.76%	2.91%

30. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse ²⁾	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Geschäftsliegenschaften						
Dielsdorf, Industriestrasse 20	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5 320	17.03.2015
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	AE	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	17 695	17.05.2018
Richterswil, Bergstrasse 16	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5 483	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 1	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 10	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Chrummbächliweg 2	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1 087	01.12.2019
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27	AE	100%	SG	Geschäftsliegenschaft	1 498	10.03.2015
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	6 228	16.06.2022
Total Geschäftsliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						
Projekte						
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	AE	100%	BS	Projekt	1 016	01.07.2017
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	AE	100%	BE	Projekt	2 531	15.12.2018
Total Projekte						
Total alle Liegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

¹⁾ Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

²⁾ AE: Alleineigentum / ME: Miteigentum

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2024 CHF	Soll-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2004	-	30 630 000	1 657 812	1 657 812	0.0%	5.41%	4.93%	3.15%
1961, 1966	-	21 160 000	1 440 000	1 440 000	0.0%	6.81%	7.11%	3.95%
1880	-	26 260 000	1 460 554	1 460 554	0.0%	5.56%	5.26%	4.30%
2005	-	757 400	109 800	109 800	0.0%	14.50%	3.02%	4.10%
1880	-	852 300	38 117	38 117	0.0%	4.47%	3.02%	2.90%
2004, 2007	-	3 591 000	180 000	180 000	0.0%	5.01%	4.75%	3.40%
1909	2010	15 780 000	735 768	735 768	0.0%	4.66%	4.31%	2.95%
1990	2016	28 900 000	1 427 966	1 206 074	15.5%	4.94%	3.32%	3.15%
		127 930 700	7 050 017	6 828 125	3.1%	5.51%	4.89%	3.50%
		1 000 251 700	43 626 843	42 458 539	2.68%	4.36%	3.58%	2.90%
1964	2024	33 020 000	724 324	666 484	8.0%	2.19%	1.44%	2.50%
1989	2009	5 258 000	158 203	148 723	6.0%	3.01%	3.47%	3.10%
		38 278 000	882 527	815 207	7.6%			2.58%
		1 038 529 700	44 509 370	43 273 746				2.88%

30. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
Renditeliegenschaften		
Wohnliegenschaften		
Aarberg, Leimernweg 22	BE	Wohnliegenschaft
Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7	VD	Wohnliegenschaft
Bad Zurzach, Weissensteinweg 1 2)	AG	Wohnliegenschaft
Basel, Oltingerstrasse 35	BS	Wohnliegenschaft
Basel, St. Alban-Anlage 57	BS	Wohnliegenschaft
Basel, Wanderstrasse 4	BS	Wohnliegenschaft
Basel, Welschmattstrasse 47	BS	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Guisanstrasse 15	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	BE	Wohnliegenschaft
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	Wohnliegenschaft
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	BL	Wohnliegenschaft
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	ZH	Wohnliegenschaft
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	BE	Wohnliegenschaft
Kappel, Grossmatt 44, 46a	SO	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Meisenweg 2	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	BE	Wohnliegenschaft
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	SO	Wohnliegenschaft
Luzern, Voltastrasse 2	LU	Wohnliegenschaft
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	BE	Wohnliegenschaft
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	BE	Wohnliegenschaft
Oberburg, Schulstrasse 6	BE	Wohnliegenschaft
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	BE	Wohnliegenschaft
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	LU	Wohnliegenschaft
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	BE	Wohnliegenschaft
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AG	Wohnliegenschaft
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	SG	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	SG	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	SG	Wohnliegenschaft
Zürich, Badenerstrasse 701	ZH	Wohnliegenschaft
Total Wohnliegenschaften		

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	Lager/ Archiv	übrige*
1 285	1 135	150	0	0	0	0	0	0
2 633	2 257	150	0	0	155	70	0	0
2 257	1 957	300	0	0	0	0	0	0
635	625	10	0	0	0	0	0	0
1 702	1 652	50	0	0	0	0	0	0
538	498	0	0	0	40	0	0	0
581	581	0	0	0	0	0	0	0
726	636	90	0	0	0	0	0	0
582	582	0	0	0	0	0	0	0
4 990	4 450	540	0	0	0	0	0	0
1 304	1 144	160	0	0	0	0	0	0
674	584	90	0	0	0	0	0	0
5 218	4 428	790	0	0	0	0	0	0
1 420	1 093	140	0	0	167	20	0	0
2 480	2 280	200	0	0	0	0	0	0
2 807	2 396	410	0	0	0	0	0	1
1 896	1 626	270	0	0	0	0	0	0
545	455	90	0	0	0	0	0	0
1 884	1 584	300	0	0	0	0	0	0
1 645	1 425	220	0	0	0	0	0	0
1 178	904	0	0	0	212	0	61	1
1 244	1 114	130	0	0	0	0	0	0
1 249	1 059	190	0	0	0	0	0	0
951	831	120	0	0	0	0	0	0
2 441	1 390	190	7	0	579	160	115	0
3 961	3 540	420	0	0	0	0	0	1
1 979	1 759	160	0	0	60	0	0	0
1 905	1 540	350	0	0	0	0	15	0
1 921	1 481	440	0	0	0	0	0	0
1 500	1 330	170	0	0	0	0	0	0
874	874	0	0	0	0	0	0	0
2 128	1 739	0	0	0	389	0	0	0
3 676	3 456	220	0	0	0	0	0	0
60 809	52 406	6 350	7	0	1 602	250	191	3

30. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
Renditeliegenschaften		
Wohn-/Geschäftsliegenschaften		
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Basel, Laufenstrasse 5, 7	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Berg, Schlossstrasse 9	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Court, Rue du Temple 1	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Couvet, Rue du Parc 19	NE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Dietikon, Badenerstrasse 24	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Egnach TG, Buch 16	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Hergiswil, Obermattweg 9	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Kradolf TG, Hauptstrasse 17/19	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	VS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Murten, Centre Loewenberg	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Olten, Aarauerstrasse 55	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Presinge, Route de la Louvière 18	GE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Reute AR, Mohren	AR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Salmsach, Kehlhofstrasse 47	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Wald ZH, Haselstudstrasse 12	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften		

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	Lager/ Archiv	übrige*
6 819	2 046	390	2 225	945	502	260	451	0
1 811	1 732	0	59	0	0	0	20	0
2 527	2 006	300	0	114	0	20	87	0
2 580	1 262	0	0	0	1 318	0	0	0
2 896	2 283	330	0	0	254	30	0	0
1 247	599	0	0	0	648	0	0	0
867	442	0	0	0	425	0	0	0
448	179	10	0	0	209	50	0	0
1 573	1 355	90	0	127	0	0	0	1
3 520	763	0	0	0	2 337	420	0	0
2 250	871	140	771	0	0	360	108	0
2 444	1 342	180	0	538	0	0	383	1
646	419	0	0	0	186	0	41	0
4 003	0	0	2 878	0	168	190	767	1
4 294	1 227	170	0	1 251	1 040	70	536	0
2 550	1 213	170	752	0	355	0	59	1
1 604	1 273	150	114	0	57	10	0	0
906	323	0	0	0	523	60	0	0
1 625	739	0	0	0	766	120	0	0
2 340	1 364	0	0	0	836	140	0	0
18 495	3 949	0	9 416	0	3 540	1 590	0	0
6 144	3 197	620	0	1 795	0	530	0	2
1 484	782	20	249	0	0	70	363	0
5 953	3 840	370	0	0	1 246	130	366	1
2 070	1 256	0	0	0	564	250	0	0
1 388	705	0	0	0	463	220	0	0
3 143	423	10	2 670	0	0	40	0	0
2 720	1 489	0	0	0	1 151	80	0	0
3 921	1 051	0	0	250	2 619	0	0	1
5 542	2 722	460	128	811	995	170	256	0
1 567	912	0	0	0	555	100	0	0
9 573	3 748	1 020	2 801	280	181	280	1 263	0
108 950	45 511	4 430	22 063	6 111	20 937	5 190	4 699	8

30. Angaben zu den Renditelienschaften

Liegenschaften Kanton Art

Renditelienschaften

Geschäftsliegenschaften

Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	Geschäftsliegenschaft
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	VS	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bergstrasse 16	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 1	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 10	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Chrummbächliweg 2	ZH	Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27	SG	Geschäftsliegenschaft
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	ZH	Geschäftsliegenschaft

Total Geschäftsliegenschaften

Total Renditelienschaften

Projekte

Basel, Johanniterstrasse 5, 11	BS	Projekt
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	BE	Projekt

Total Projekte

Total alle Liegenschaften

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	Lager/ Archiv	übrige*
7 032	0	0	5 008	0	0	960	1 064	0
15 178	0	0	0	0	14 298	880	0	0
5 132	0	0	0	0	4 832	300	0	0
610	0	0	366	0	244	0	0	0
323	0	0	118	0	125	80	0	0
836	0	0	411	0	215	180	30	0
4 372	0	0	3 982	0	0	160	230	0
12 943	0	0	3 954	0	4 103	1 810	3 076	1
46 426	0	0	13 839	0	23 817	4 370	4 400	1
216 185	97 917	10 780	35 908	6 111	46 356	9 810	9 289	12
4 042	3 631	410	0	0	0	0	0	1
1 839	803	250	0	0	767	10	9	0
5 880	4 434	660	0	0	767	10	9	1
222 065	102 351	11 440	35 908	6 111	47 123	9 820	9 298	13

30. Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 31.12.2024

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen SBB	2 923 644	12.78%	6.70%
Tertianum AG	2 869 956	12.55%	6.58%
BMW (Schweiz) AG	1 657 812	7.25%	3.80%
Kanton Zürich Sicherheitsdirektion, Kantonales Sozialamt	1 497 039	6.55%	3.43%
Leukerbad Clinic AG	1 440 000	6.30%	3.30%
Domaine de la Louvière SA	1 187 796	5.19%	2.72%
Vision Management Services GmbH	618 000	2.70%	1.42%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG)	578 808	2.53%	1.33%
Wohnbaugenossenschaft Domum	488 392	2.14%	1.12%
Bodana Alterswohnheim AG	457 000	2.00%	1.05%
Übrige Mieter (inkl. Wohnen)	29 908 397	-	68.56%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	13 718 447	59.99%	31.44%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	22 868 464	100.00%	52.42%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbenutzungen	17 895 492	78.25%	41.02%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio (exkl. Projekte)	43 626 843		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

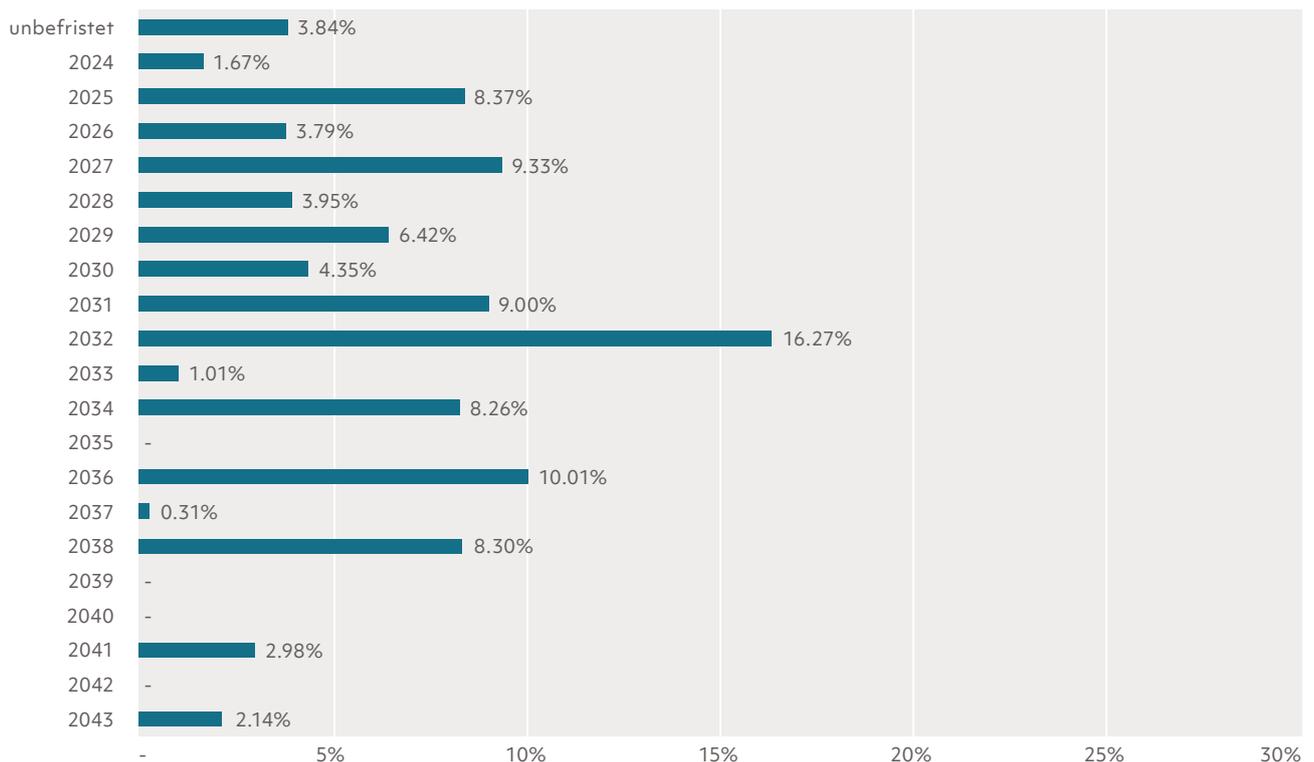
Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
unbefristet	6 529	5.72%	878 816	3.84%
2024	2 085	1.83%	383 040	1.67%
2025	7 347	6.44%	1 913 862	8.37%
2026	4 605	4.03%	866 786	3.79%
2027	10 193	8.93%	2 133 244	9.33%
2028	4 963	4.35%	903 601	3.95%
2029	8 581	7.52%	1 467 545	6.42%
2030	5 182	4.54%	995 412	4.35%
2031	7 283	6.38%	2 059 213	9.00%
2032	20 979	18.38%	3 721 352	16.27%
2033	1 088	0.95%	230 060	1.01%
2034	6 338	5.55%	1 890 024	8.26%
2035	-	-	-	-
2036	8 186	7.17%	2 288 412	10.01%
2037	262	0.23%	70 632	0.31%
2038	16 938	14.84%	1 897 000	8.30%
2039	-	-	-	-
2040	-	-	-	-
2041	1 630	1.43%	681 072	2.98%
2042	-	-	-	-
2043	1 957	1.71%	488 392	2.14%
Gesamtergebnis	114 146	100.00%	22 868 464	100.00%

Laufzeit Liegenschaften

30.04.2032	Murten, Centre Löwenberg
div. 2027-2034	Martigny/ Berg/ Kradolf/ Egnach/ Kirchlindach/ Wald
31.01.2036	Dielsdorf, Industriestrasse 20
31.12.2025	Richterswil, Bergstrasse 16 & Bodenstrasse 10
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
31.03.2031	Presinge, Route de la Louvière 18
31.07.2034	St. Gallen, Rorschacherstr. 135
30.09.2032	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
31.05.2043	Bad Zurzach, Weissensteinweg
31.05.2038	Salmsach, Kehlhofstrasse 47

-

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2024





Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Novavest Real Estate AG, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigefügte Jahresrechnung (Seiten 98 bis 135) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie deren Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht den Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinien betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz



Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 3.28 Mio.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeigenschaften

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden

PricewaterhouseCoopers AG, Kornhausstrasse 25, 9000 St. Gallen
Telefon: +41 58 792 72 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 3.28 Mio.
Bezugsgrösse	Eigenkapital
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir das Eigenkapital, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge von Immobiliengesellschaften üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Eigenkapital in Anlehnung an den Net Asset Value eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Immobiliengesellschaften dar.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Renditeigenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Bewertung der Renditeigenschaften haben wir aus folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt: Die Renditeigenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz (CHF 1'000.3 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.	Wir haben die in der Jahresrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt: Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung der Renditeigenschaften im Rahmen der Abschlusserstellung vorgegeben. Dabei überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung dieses Prozesses und er hinterfragt die Ergebnisse der Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Immobilienexperten. Wir haben diesen Prozess hinsichtlich der Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung beurteilt.



Als Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode). Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie aufgrund der erwarteten Geldflüsse unter Verwendung eines risikogerechten Diskontierungssatzes ermittelt. Die Festlegung dieser Parameter wird wesentlich durch Schätzungen und Annahmen der Geschäftsleitung beeinflusst.

Wir verweisen auf die Seiten 106 bis 107 und 122 bis 135 (Anhang der Jahresrechnung).

Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten beurteilt.

Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Mieteinnahmen, Leerstände, der Kostenstruktur sowie des Diskontierungssatzes auf Basis von Stichproben zusammen mit internen Bewertungsexperten gewürdigt und auf Angemessenheit beurteilt.

Wir erachten das angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der RLR der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen



einzelnen oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Beat Inauen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Sebastien Brühwiler
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 13. Februar 2025

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang)

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Novavest Real Estate AG
Geschäftsleitung
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich

Zürich, 16. Januar 2025

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2024

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG

Referenz-Nummer
118631.2410

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG (Novavest) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Novavest gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2024 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie zwei Projekte.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Gesellschaften hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuer) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethoden

Wüest Partner bewertet alle Liegenschaften der Gesellschaften mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»).

Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über einen unendlichen

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Die Projekte (Johanniterstrasse 5,11 in 4056 Basel und Progressastrasse 23/25/27 in 3414 Oberburg) wurden ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften der Novavest sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und/oder der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften der Gesellschaft werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie vor Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 wurden 38 Liegenschaften der Novavest besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2024

Per 31. Dezember 2024 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 73 Anlageliegenschaften sowie der beiden Projekte nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 75 Liegenschaften zum Bilanzstichtag per 31. Dezember 2024 beträgt 1'038'529'700 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 wurden weder Liegenschaften erworben noch veräussert.

Die Fusion zwischen der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG wurde mit Eintrag im Handelsregister per Freitag, 14. Juni 2024 erfolgreich vollzogen.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Gesellschaft unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 16. Januar 2025

Wüest Partner AG



Ivan Anton
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)
Partner



Maaïke Stam
BSc in Business Administration, Real
Estate Management
Manager

ST. GALLEN (SG) Rorschacherstrasse 135



Neue Apartments und Dienstleistungsflächen

Bei diesem abgeschlossenen Entwicklungsprojekt im Zentrum des Quartiers St. Fiden von St. Gallen wurden drei ältere, einzelstehende Häuser zurückgebaut. Die entstandene Baulücke zwischen zwei weiteren Anlageobjekten der Novavest Real Estate AG (Wohn-/Geschäftsliegenschaft «Rorschacherstrasse 123, 125, 127» und Geschäftsliegenschaft «Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27»), konnte mit einem fünfgeschossigen Neubau geschlossen werden. Hier entstanden im Erdgeschoss diverse Gewerberäumlichkeiten und in den Obergeschossen 69 Studios und Zimmer.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 69 Apartments,
Gewerbeflächen 389 m²

Grundstückfläche 1 640 m²

Gesamtnutzfläche 2 128 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 618 p.a.

Baujahr 2024

Jahresrechnung 2024 der Novavest Real Estate AG

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		3 327 693	2 559 385
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1	6 321 952	5 728 607
Übrige kurzfristige Forderungen	3.2	238 791	10 602
Vorfinanzierter Mieterausbau		152 112	157 101
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 050 497	183 440
Total Umlaufvermögen		11 091 045	8 639 135
Übrige langfristige Forderungen	3.3	400 380	0
Renditeliegenschaften	3.4	849 978 000	628 283 200
Projekte	3.4	36 780 300	36 797 200
Vorfinanzierter Mieterausbau		997 708	1 446 573
Immaterielle Anlagen	3.5	4 574 711	0
Total Anlagevermögen		892 731 098	666 526 973
Total Aktiven		903 822 144	675 166 108
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 472 777	781 130
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.6	9 571 607	7 722 677
Passive Rechnungsabgrenzungen		3 201 589	3 575 100
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.7	179 121 379	85 537 500
Total Kurzfristiges Fremdkapital		193 367 352	97 616 406
Übrige Langfristige Verbindlichkeiten		1 011 753	0
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.7	380 009 751	341 627 250
Total Langfristiges Fremdkapital		381 021 504	341 627 250
Total Fremdkapital		574 388 856	439 243 656
Aktienkapital	3.8	231 388 316	185 074 416
Gesetzliche Kapitalreserven		82 030 155	39 170 272
Gesetzliche Gewinnreserven		426 000	0
Gewinnvortrag		11 251 763	3 157 835
Jahresgewinn		4 337 054	8 519 928
Total Eigenkapital		329 433 288	235 922 452
Total Passiven		903 822 144	675 166 108

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Mietertrag	3.9	42 725 222	29 859 940
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften		0	19 950 000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		42 725 222	49 809 940
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		-6 595 432	-5 189 727
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften		0	-16 627 581
Personalaufwand		-806 889	-757 225
Beratungsaufwand	3.10	-3 072 397	-863 532
Verwaltungsaufwand	3.11	-5 377 588	-3 555 669
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen		-14 194 922	-7 906 295
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Immaterialien Anlagen	3.5	-1 143 678	0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		11 534 316	14 909 911
Finanzertrag		75 154	44 206
Finanzaufwand		-7 272 416	-4 654 392
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		4 337 054	10 299 725
Direkte Steuern		0	-1 779 798
Jahresgewinn		4 337 054	8 519 928

Anhang zur Jahresrechnung 2024 der Novavest Real Estate AG, Zürich

1. Allgemein

1.1 Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts für Einzelabschlüsse (32. Teil des Obligationenrechts) erstellt.

1.2 Wichtige Ereignisse der Berichtsperiode

Die Akquisition der SenioResidenz AG und zeitgleich erfolgende Fusion zwischen der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG wurden mit Datum 14. Juni 2024 vollzogen. Die buchhalterische Integration wurde aus steuerrechtlichen Gründen per 01. Januar 2024 durchgeführt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Flüssige Mittel

In dieser Position sind Bankguthaben enthalten. Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

2.2 Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

2.3 Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften werden zu Anschaffungskosten oder zu Herstellkosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Die Anschaffungskosten umfassen auch Akquisitionskosten welche im Zusammenhang mit dem Kauf von Renditeliegenschaften anfallen. Die Abschreibungen erfolgen degressiv mit 1.0% vom Buchwert.

2.4 Projekte

Projekte umfassen Neubauten sowie Entwicklungsprojekte von Renditeliegenschaften. Projekte werden zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet, halbjährlich auf ihre Werthaltigkeit und Realisierbarkeit überprüft und falls notwendig wertberichtigt.

2.5 Goodwill

Die Position enthält Goodwill aus Akquisitionen. Der Goodwill entsteht aus der Differenz des Beteiligungswertes und dem Eigenkapital per Akquisitionszeitpunkt. Dieser wird als immaterielle Anlage aktiviert und über 5 Jahre linear über die Erfolgsrechnung abgeschrieben.

2.6 Hypothekarverbindlichkeiten

Hypothekarschulden beinhalten durch Grundpfand gesicherte Bankkredite. Amortisationsverpflichtungen, wahrscheinliche Rückzahlungen und innert 12 Monaten kündbare Verpflichtungen werden als kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten ausgewiesen.

3. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Jahresrechnung

3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen gegenüber Dritten	6 321 952	5 728 607
Total	6 321 952	5 728 607

3.2 Übrige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	238 791	10 602
Total	238 791	10 602

3.3 Übrige langfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Übrige langfristige Forderungen gegenüber Dritten	400 380	0
Total	400 380	0

Die übrigen langfristigen Forderungen von TCHF 400 beinhalten Mietforderungen gegenüber dem Mieter Leukerbad Clinic.

3.4 Renditeliegenschaften und Projekte

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Glattbrugg, Dammstr. 16	3 866 800	3 905 900
Zürich, Badenerstr. 701	37 598 700	37 978 500
Illnau-Effretikon, Usterstr. 31	8 017 200	8 098 200
Zürich, Badener- / Jakob-Füglistrasse	42 666 800	43 107 700
Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6	5 612 800	5 768 900
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	10 374 100	10 478 900
Dietikon, Badenerstrasse 24	1 683 400	1 700 400
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	21 905 100	21 805 000
Dielsdorf, Industriestrasse 20	23 311 500	23 626 400
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	28 900 000	30 110 000
Rorschacherberg, Eichenstr. 9	7 193 200	7 245 000
St. Gallen, Im Grund 12a	7 677 700	7 754 900
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	5 552 200	5 608 400
Altstätten, Churerstr. 1	22 870 000	23 250 000
Münchwilen, Frauenfelderstr. 20	22 231 600	22 647 200
Romanshorn, Hafenstr. 46	6 265 000	6 570 000
St. Gallen, Rorschacherstr. 123	14 672 300	14 806 900
Frauenfeld, Schaffhauserstr.17/19	8 794 600	8 871 900
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	4 576 200	4 629 200
Frauenfeld, Bahnhof-/Erchingerstrasse	5 951 400	6 011 500
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	5 944 100	6 054 100
St. Gallen, Rorschacher-/Helvetiastrasse	10 586 200	10 724 500
St. Gallen, Rorschacherstr. 135	16 326 300	0
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	14 646 700	14 794 600
Luzern, Voltastrasse 2	14 314 900	14 423 200
Luterbach, Blockstr. 3, 5	6 440 700	6 505 800
Grellingen, Felsenacker 1-7	18 873 000	19 063 600
Rombach (Küttigen), Gysulastr.	9 056 300	9 159 500
Basel, St. Alban - Anlage 57	8 579 800	8 666 500
Basel, Wanderstrasse 4	2 753 200	2 781 000
Basel, Welschmattstrasse 47	3 286 400	3 299 600
Basel, Oltingerstrasse 35	3 722 200	3 759 800
Kappel, Grossmatt 44, 46a	11 533 500	11 650 000
Berikon, Corneliastr. 6, 8	16 985 500	17 157 100
Olten, Aarauerstrasse	34 168 500	34 527 500
Basel Laufenstrasse 5, 7	9 775 000	10 542 400
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	12 749 800	12 862 400
Aarberg, Leimerweg	3 567 800	3 603 800
Jegensdorf, Solothurnerstr. 77, 79	8 958 700	9 049 200
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	5 449 700	5 504 700
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	11 683 600	11 801 600
Grenchen, Bettlachstr. 20	13 644 200	13 256 200
Burgdorf, Felseggstrasse	2 376 000	2 317 400
Burgdorf, Guisanstrasse	2 106 500	2 127 800
Oberburg, Schulstrasse	2 699 000	2 718 500
Kirchberg, Meisenweg	1 788 600	1 797 500

3.4 Renditeliegenschaften und Projekte (Fortsetzung Tabelle)

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Burgdorf, Neuhofweg	4 522 500	4 568 200
Kirchberg, Eigerweg	6 673 200	6 633 700
Moosseedorf, Langenbühlstrasse	4 987 700	5 038 100
Kirchberg, Niesenweg	6 032 900	6 074 800
Burgdorf, Gyrischacherstrasse	15 708 100	15 856 300
Murten, Centre Löwenberg	56 180 000	57 988 900
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	21 160 000	0
Wald, Haselstudstrasse 12	9 481 400	0
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	5 021 400	0
Berg, Schlosstrasse 9	6 995 000	0
Egnach, Buch 16	8 029 500	0
Kradolf, Hauptstrasse 17, 19	4 432 000	0
Reute, Mohren	5 536 500	0
Salmsach TG, Kehlhofstr. 47	9 031 200	0
Richterswil, Bergstrasse 16	26 260 000	0
Richterswil, Bodenstrasse 1	733 300	0
Richterswil, Bodenstrasse 10	821 700	0
Richterswil, Chrumbächliweg 2	3 591 000	0
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	17 394 800	0
Hergiswil, Obermattweg 9	19 050 000	0
Bad Zurzach, Weissensteinweg	14 287 300	0
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	13 270 100	0
Court, Rue du Temple 1	3 995 900	0
Court, Rue du Temple 3	0	0
Couvet, Rue du Parc 19	4 607 000	0
Effretikon, Brandriedstrasse 36	12 346 400	0
Aigle, Ruelle de la Croix Blanche 7	15 650 000	0
Presinge, Route La Louvière 18	12 442 300	0
Total Renditeliegenschaften	849 978 000	628 283 200
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	0	13 674 400
Basel, Johanniterstr. 5, 11	31 522 300	23 122 800
Oberburg, Progressastrasse	5 258 000	0
Total Projekte	36 780 300	36 797 200
Total	886 758 300	665 080 400

3.5 Immaterielle Anlagen

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Bestand 1. Januar 2024	0	0
Zugänge	5 718 389	0
Abschreibung	-1 143 678	0
Bestand per 31. Dezember	4 574 711	0

Der Goodwill entstand durch die Fusion mit der SenioResidenz AG, welche eine Beteiligung an der SenioResidenz La Louviere AG gehalten hat in Höhe von TCHF 8 089. Das Eigenkapital der SenioResidenz AG La Louvière AG belief sich auf TCHF 2 371. Somit resultierte ein Goodwill in Höhe von TCHF 5 718. Der Goodwill wurde im Berichtsjahr berücksichtigt und wird planmässig über 5 Jahre abgeschrieben. Der nach dieser planmässigen Auflösung über TCHF 1 143 verbleibende Goodwill von TCHF 4 574 wurde per Ende 2024 beurteilt und verbleibt als immaterielle Anlage bestehen.

3.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	9 571 607	7 722 677
Total	9 571 607	7 722 677

3.7 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Credit Suisse AG	0	9 915 000
CS Anlagestiftung	10 750 000	0
Luzerner Kantonalbank AG	217 707 979	147 255 000
Migros Bank AG	11 550 000	0
Nidwaldner Kantonalbank	14 268 000	14 436 000
Schaffhauser Kantonalbank AG	56 686 250	55 283 750
St. Galler Kantonalbank AG	112 505 000	101 505 000
Thurgauer Kantonalbank AG	108 763 900	90 925 000
UBS AG	26 900 000	0
avenirplus / Unigamma Anlagestiftung	0	7 845 000
Total	559 131 129	427 164 750

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
0 bis 3 Monate	138 770 129	49 685 250
3 bis 12 Monate	40 351 250	35 852 250
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	179 121 379	85 537 500
1 bis 5 Jahre	339 021 750	201 020 250
über 5 Jahre	40 988 000	140 607 000
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	380 009 750	341 627 250
Total	559 131 129	427 164 750

3.8 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF

	31.12.2024	31.12.2023
Namenaktien zu nom CHF 22.75 (Vorjahr CHF 24.00)	231 388 316	185 074 416
Total	231 388 316	185 074 416

Anzahl Aktien

Namenaktien zu nom CHF 22.75 (Vorjahr CHF 24.00)

	31.12.2024	31.12.2023
Namenaktien zu nom CHF 22.75 (Vorjahr CHF 24.00)	10 170 915	7 711 434

Entwicklung der Anzahl Namenaktien

Bestand am 01. Januar

Fusion Senio Residenz per 01. Januar

Bestand per 31. Dezember

	2024	2023
Bestand am 01. Januar	7 711 434	7 711 434
Fusion Senio Residenz per 01. Januar	2 459 481	0
Bestand per 31. Dezember	10 170 915	7 711 434

Kapitalband

alle Beträge in CHF

	31.12.2024	31.12.2023
Untergrenze Kapitalband	231 388 316	185 074 416
Obergrenze Kapitalband	274 750 044	220 238 544
Verfügbares Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	43 361 728	35 164 128
Anzahl Namenaktien zu nom CHF 22.75 des Kapitalbands	1 906 010	1 465 172

3.9 Mietertrag

alle Beträge in CHF

	31.12.2024	31.12.2023
Sollmietertrag aus Fremdmieten	44 942 806	31 916 296
Mietzinsverluste	-698 199	-628 158
Leerstand	-1 519 386	-1 428 198
Total	42 725 222	29 859 940

3.10 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	279 552	147 019
Verwaltungsrats honorare	290 994	242 420
Rechtsberatung und Kommunikation	454 734	192 766
Übriger Beratungsaufwand	2 047 147	281 327
Total	3 072 397	863 532

Der übrige Beratungsaufwand beinhaltet im wesentlichen Kosten welche im Zusammenhang mit der Fusion mit der SenioResidenz AG entstanden sind.

3.11 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Dienstleistungsvertrag Nova Property Fund Management AG & Cura Management AG	4 230 710	3 037 630
Kapitalsteuern	452 625	306 196
Übriger Verwaltungsaufwand	694 253	211 843
Total	5 377 588	3 555 669

4. Weitere Angaben

4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Im Berichtsjahr 2024 waren der Chief Executive Officer (01. Januar - 31. Dezember) und der Chief Financial Officer (1. Januar bis 30. November P. Hauser - 1. September bis 31. Dezember 2024 F. Gmür) direkt bei der Novavest Real Estate AG angestellt. Bei den Personalkosten des CEO wurden TCHF 300 (Vorjahr TCHF 300) und bei denjenigen des CFO TCHF 250 (Vorjahr TCHF 216) von den Verwaltungshonoraren der Nova Property Fund Management AG in Abzug gebracht.

4.2 Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften)	886 758 300	665 080 400
Total Grundpfandrechte	668 936 422	514 476 422
Hypothekarische Belastungen	559 131 129	427 164 750

4.3 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Im 2024 und 2023 sind keine aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken eingetreten.

4.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2024 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 13. Februar 2025 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

4.5 Beteiligungen der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrates inklusive deren nahestehenden Personen

Verwaltungsrat	31.12.2024 Anzahl Aktien	31.12.2023 Anzahl Aktien
Gian Reto Lazzarini, Verwaltungsratspräsident (bis Juni 2024)	0	0
Dr. Markus Neff, Vizepräsident (bis Juni 2024)	0	0
Thomas Sojak, Verwaltungsratspräsident (ab Juni 2024)	0	0
Stefan Hiestand, Vizepräsident (ab Juni 2024)	0	0
Claudia Suter, Mitglied	0	0
Daniel Ménard, Mitglied	0	0
Floriana Scarlato, Mitglied	0	0

Geschäftsleitung	31.12.2024	31.12.2023
	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Peter Mettler, CEO	236 429	236 429
Fabio Gmür, CFO (ab September 2024)	0	0
Patrick Hauser CFO (bis September 2024)	0	0

Es bestehen keine Wandel- oder Optionsrechte zugunsten von Mitgliedern der Konzernleitung oder des Verwaltungsrates.

4.6 Bedeutende Aktionäre

Aktionär		31.12.2024	31.12.2023
		Stimmenanteil	Stimmenanteil
Arabella Group AG	Chur	3.13%	n/a
Bernische Lehrerversicherungskasse	Ostermundigen	< 3.00%	> 3.00%
CACEIS (Switzerland) SA	Nyon	> 15.00%	> 15.00%
Peter Mettler	Niederteufen	2.32%	3.07%
Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT	St. Gallen	5.52%	n/a
Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG	Basel	3.88%	> 5.00%
Schubiger Rolf	Teufen	< 3.00%	> 3.00%
UBS Fund Management (Switzerland) AG	Basel	5.04%	n/a

4.7 Honorar Revisionsstelle

Im Berichtsjahr 2024 wurden Rechnungen der Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG für Revisionsdienstleistungen in Höhe von CHF 401 300 (Vorjahr CHF 116 820) und für andere Dienstleistungen in Höhe von CHF 13 404 (Vorjahr CHF 26 602) in der Erfolgsrechnung erfasst.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Verwendung des Bilanzgewinns alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Gewinnvortrag	11 251 763	3 157 835
Jahresgewinn	4 337 054	8 519 928
Bilanzgewinn	15 588 817	11 677 763
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	217 000	426 000
Vortrag auf neue Rechnung	15 371 817	11 251 763
Total Gewinnverwendung	15 588 817	11 677 763



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Novavest Real Estate AG, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

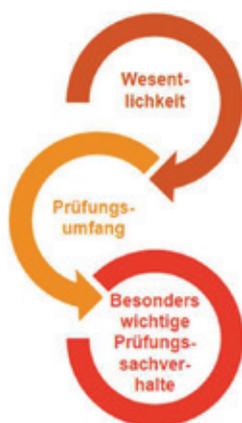
Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung (Seiten 144 bis 156) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz



Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 3.28 Mio.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

PricewaterhouseCoopers AG, Kornhausstrasse 25, 9000 St. Gallen
Telefon: +41 58 792 72 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 3.28 Mio.
Bezugsgrösse	Eigenkapital
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Eigenkapital, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge von Immobiliengesellschaften üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Eigenkapital in Anlehnung an den Net Asset Value eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Immobiliengesellschaften dar.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Beurteilung der Bewertung der Renditeliegenschaften haben wir aus zwei Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt: Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF 850.0 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. alle mit dem Kauf eines Objekts unmittelbar verbundenen Kosten, vermindert um die notwendigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen. Teil der Anschaffungskosten sind auch die Transaktionskommissionen der „Nova Property Fund Management AG“. Wir verweisen auf die Seiten 148 und 149 (Anhang der Jahresrechnung).	Wir haben die im Einzelabschluss dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt: Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten folgte die Geschäftsleitung einem Prozess im Rahmen der Abschlusserstellung. Der Verwaltungsrat überwacht diesen Prozess. Die Anschaffungskosten wurden mittels Stichproben auf Basis von Rechnungen sowie Verträgen hinsichtlich deren Aktivierungsfähigkeit geprüft. Im Rahmen dieser Stichproben wurden auch die Transaktionskommissionen mit der „Nova Property Fund Management AG“ geprüft. Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften dienten die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen nach der Discounted Cash-Flow Methode eines unabhängigen Immobilienexperten.



Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten beurteilt.

Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Mieteinnahmen, Leerstände, der Kostenstruktur sowie des Diskontierungssatzes auf Basis von Stichproben zusammen mit internen Bewertungsexperten gewürdigt und auf Angemessenheit beurteilt.

Wir erachten das angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.



Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Beat Inauen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Sebastien Brühwiler
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 13. Februar 2025

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen.

Unsere Liegenschaften auf einen Blick



Aarberg
Leimernweg 22



Aigle
Ruelle la Croix Blanche 7



Altstätten
Churerstrasse 1a, 1b, 1c



Bad Zurzach
Weissensteinweg 1



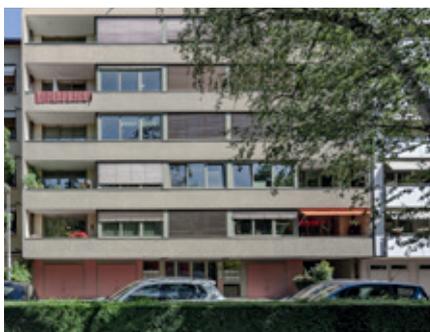
Basel
Laufenstrasse 5, 7



Basel
Oltingerstrasse 35



Basel
Sempacherstrasse 8, 10, 12



Basel
St. Alban-Anlage 57



Basel
Wanderstrasse 4



Basel
Welschmattstrasse 47



Berg
Schlossstrasse 9



Berikon
Corneliastrasse 8a, 8b



Burgdorf
Felseggstrasse 19, 21



Burgdorf
Guisanstrasse 15



Burgdorf
Gyrischachenstrasse 53, 55, 59



Burgdorf
Neuhofweg 34, 36



Court
Rue du Temple 1



Couvet
Rue du Parc 19



Dielsdorf
Industriestrasse 20



Dietikon
Badenerstrasse 24



Dietikon
Feldstrasse 1, 3, 5



Egnach
Buch 16



Frauenfeld
Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3



Frauenfeld
Schaffhauserstr. 17, 19, Grünmattweg 5



Frauenfeld
Zürcherstrasse 212



Frauenfeld
Zürcherstrasse 237, 237a, 239



Glattbrugg
Dammstrasse 16



Grellingen
Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7



Grenchen
Bettlachstrasse 20



Hergiswil
Obermattweg 9



Illnau-Effretikon
Brandrietstrasse 36



Illnau-Effretikon
Usterstrasse 31, 31a, 31b



Jegenstorf
Solothurnstrasse 77, 79



Kappel
Grossmatt 44, 46a



Kirchberg
Eigerweg 7, 9



Kirchberg
Meisenweg 2



Kirchberg
Niesenweg 1, 3



Kirchlindach
Diemerswilstrasse 28



Kradolf
Hauptstrasse 17, 19



Leukerbad
Willy-Spühlerstrasse 2



Luterbach
Blockstrasse 3, 5



Luzern
Voltastrasse 2



Martigny
Avenue du Grand-Saint-Bernard 20



Moosseedorf
Längenbühlstrasse 2, 4



Moosseedorf
Sandstrasse 56, 58



Murten
«Centre Loewenberg»



Münchwilen
Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c



Neuhausen am Rheinfal
Zentralstrasse 2, 4, 6



Oberburg
Schulstrasse 6



Oberdiessbach
Burgdorfstrasse 5



Obernau (Kriens)
Rainacherstr. 25, 27, 29, 31



Olten
Aarauerstrasse 55



Ostermundigen
Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27



Presinge
Route de la Louvière 18



Reute
Mohren



Richterswil
Bergstrasse 16, Bodenstr. 1, Bodenstr. 10



Richterswil
Chrumbächliweg 2



Romanshorn
Hafenstrasse 46



Rombach
Gysulastrasse 72, 74, 76



Rorschacherberg
Eichenstrasse 9



Salmsach
Kehlhofstrasse 47



Schaffhausen
Bahnhofstrasse 46



St. Gallen
Im Grund 10a, 12a



St. Gallen
Oststrasse 18, 20



St. Gallen
Rorschacherstrasse 123, 125, 127



St. Gallen
Rorschacherstrasse 135



St. Gallen
Rorschacherstr. 139, Helvetiastrasse 27



Volketswil
Chriesbaumstrasse 2



Wald
Haselstudstrasse 12



Zürich
Badenerstrasse 701



Zürich
Badenerstr. 696, J. Fügli-Strasse 16, 18,
Bachmattstrasse 53



Basel – Entwicklungsprojekt
Johanniterstrasse 5, 11



Oberburg – Entwicklungsprojekt
Progressastrasse 23, 25, 27

5-Jahresübersicht 2020-2024

		2024 ¹	2023	2022	2021	2020
Kennzahlen Erfolgsrechnung						
Erfolg aus Vermietung	TCHF	30 366	24 670	24 286	22 210	20 719
Erfolg aus Verkauf	TCHF	0	538	0	0	149
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	1 078	-20 595	11 942	21 769	8 323
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	28 836	- 563	30 704	39 143	22 873
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	19 110	-3 969	22 403	29 306	17 841
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	18 237	12 701	12 740	11 721	11 081
Kennzahlen Bilanz						
Bilanzsumme	TCHF	1 052 739	793 705	823 240	751 145	666 666
Umlaufvermögen	TCHF	11 091	8 639	25 291	8 969	20 273
Anlagevermögen	TCHF	1 041 648	785 066	797 950	742 176	646 393
Fremdkapital	TCHF	629 499	461 836	477 763	415 347	374 750
- kurzfristig	TCHF	199 311	97 616	145 462	58 734	89 500
- langfristig	TCHF	430 188	364 219	332 302	356 613	285 250
Eigenkapital	TCHF	423 240	331 869	345 477	335 798	291 916
Eigenkapitalquote	%	40.2%	41.8%	42.0%	44.7%	43.8%
Kennzahlen Portfolio						
Total Liegenschaftenportfolio	TCHF	1 038 530	783 619	811 818	741 279	645 388
Bruttorendite	%	4.4%	4.1%	4.0%	4.1%	4.5%
Nettorendite	%	3.6%	3.3%	3.2%	3.3%	3.7%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	%	2.7%	4.1%	4.6%	3.7%	4.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	%	2.9%	2.8%	2.7%	2.8%	3.0%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	2.0	2.3	2.6	3.7	3.7
Kennzahlen zur Aktie						
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS)	CHF	2.11	-0.51	2.91	3.97	2.76
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS)	CHF	2.01	1.65	1.65	1.59	1.71
Net Asset Value per 31. Dezember	CHF	41.61	43.04	44.80	43.55	41.30
Jahresschlusskurs per 31. Dezember	CHF	35.40	36.40	40.80	46.50	44.00
Börsenkaptialisierung per 31. Dezember	TCHF	360 050	280 696	314 627	358 582	311 028
Börsenkurs (Höchst) ¹	CHF	36.80	41.80	47.80	49.00	47.49
Börsenkurs (Tiefst) ¹	CHF	31.70	32.50	39.00	42.60	38.63
Ausschüttung bzw. Nennwertrückzahlung im darauffolgenden Geschäftsjahr (für 2024 Antrag an ordentliche GV 2025)	CHF	1.40	1.25	1.25	1.65	1.65

Glossar diverser Performance-Kennzahlen siehe Seite 170 in diesem Geschäftsbericht.

¹ 2024: Kennzahlen nach Swiss GAAP FER

Glossar Kennzahlen

Erfolg aus Vermietung	Mietertrag (Erfolgsrechnung) minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften (Erfolgsrechnung)
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Erfolg aus Neubewertung	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern	Entspricht Position «Gewinn» in der Erfolgsrechnung
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus Ertragssteuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
Gewinn je Aktie (EPS) inkl. Neubewertung	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
Gewinn je Aktie (EPS) exkl. Neubewertung	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen), annualisiert
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen), annualisiert
Bilanzsumme	Total Aktiven bzw. Total Passiven in der Bilanz
Eigenkapital	Entspricht Position «Total Eigenkapital» in der Bilanz
Eigenkapitalquote	Total Eigenkapital in Relation zu Total Passiven
Hypothekarvolumen	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten
Fremdfinanzierungsgrad	Total Fremdkapital in Relation zu Total Passiven
Fremdbelehnung der Liegenschaften	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten in Relation zum Total Liegenschaftenportfolio
Net Gearing	Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag
Total Liegenschaftenportfolio	Renditeliegenschaften plus Projekte in der Bilanz

Bruttorendite	Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
Nettorendite	Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
Leerstandsquote ohne Projekte	Differenz (in Prozent) der Ist-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basierend auf Jahresmieten in Relation zu den Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basierend auf Jahresmieten (die Ist- und Soll-Mietzinseinnahmen beziehen sich auf die Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag)
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Bewertung zum Marktwert	Gewichteter Durchschnitt des Diskontierungssatzes, der vom unabhängigen Immobilienschätzer angewandt wurde (die Gewichtung erfolgt auf Basis der Marktwerte der Liegenschaften)
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	Gewichteter Durchschnitt der Zinssätze der kurzfristigen und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kurzfristigen und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
Net Asset Value (NAV) pro Aktie	Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

Weitere Informationen

Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	Pro forma ¹⁾ 01.01. – 31.12.2024	Pro forma ¹⁾ 01.01. – 31.12.2023	Finanzbericht ²⁾ 01.01. – 31.12.2024	Finanzbericht ²⁾ 01.01. – 31.12.2023
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	24 481 402	-18 839 443	22 735 351	-5 173 675
Erfolg aus Neubewertung	-14 078	+43 168 683	-1 078 361	+20 594 795
Ertragssteuern	-4 039 346	+4 489 791	-3 625 225	+1 204 904
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+2 678	-8 416 106	+205 104	-3 925 368
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	20 430 656	20 402 925	18 236 869	12 700 657

¹⁾ Pro forma Angaben zur Erfolgsrechnung beinhalten jeweils 12 Monate der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG. Die Auflösung des negativen Goodwills ist nur für die H2 Periode mit CHF 2.97 Mio. berücksichtigt (beide Jahre).

²⁾ Jahresrechnung Novavest Real Estate AG gemäss Swiss GAAP FER

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

19. Februar 2025	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2024
24. März 2025	Ordentliche Generalversammlung 2025
20. August 2025	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2025

Angaben zu Namenaktien (per 31. Dezember 2024)

Anzahl ausstehende Aktien	10 170 915 Namenaktien mit Nennwert je CHF 22.75
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 360.1 Millionen
Schlusskurs	CHF 35.40

Weitere Informationen

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, CH-St. Gallen
Unabhängiger Immobilienbewerter	Wüest Partner AG, CH-Zürich
Aktienregister	Computershare Schweiz AG, CH-Olten

Kontaktpersonen und Adresse

Für Medien und Investoren	Peter Mettler, CEO Fabio Gmür, CFO
Adressdetails	Novavest Real Estate AG Feldeggstrasse 26, CH-8008 Zürich +41 (0)44 276 40 40 info@novavest.ch

Impressum

Herausgeber

Novavest Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
+41 (0)44 276 40 40
info@novavest.ch
www.novavest.ch

Disclaimer

Der Novavest Real Estate AG Jahresbericht erscheint in deutscher Sprache. Zudem sind Kurzberichte des Jahresberichts in Deutsch, Englisch und Französisch verfügbar. Die Berichte enthalten Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen beinhalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie «erwartet», «plant», «geht davon aus», «glaubt», «schätzt ein», «ist der Auffassung» und dergleichen verwenden.

Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen gemacht, die der Gesellschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt der Erstellung der Berichte als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich im Nachhinein als irrtümlich erweisen bzw. nicht zutreffen.

Novavest Real Estate AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in den Berichten zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Website

Der Jahresbericht 2024 sowie der Kurzbericht in Deutsch sind im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen verfügbar.

Konzept, Gestaltung und Realisation

bbv nuber, visuelle Kommunikation, DE-Konstanz
Tolxdorff Eicher, CH-Horgen
Foto Personen – stock.adobe.com

