



Kurzbericht 2024

für den Geschäftsbericht per 31.12.2024

Firmenporträt

NOVAVEST Real Estate AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Wir fokussieren unsere Aktivitäten auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietwohnungen) und Wohnraum für das Leben im Dritten Alter (Seniorenresidenzen, Pflegeeinrichtungen) sowie mit Büro- und Gewerbenutzung und auf Neubauprojekte in all diesen Segmenten. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung macht strategisch mindestens 50% der gesamten Soll-Mieterträge aus.

Das Immobilienportfolio umfasst Objekte in der ganzen Schweiz, die betreffend reinen Wohnliegenschaften in der Stadt oder Agglomeration liegen und/oder eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. für den motorisierten Individualverkehr aufweisen. Im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen können sich die Liegenschaften sowohl in städtischen wie auch in ländlichen Regionen der Schweiz befinden.

Die Namenaktien der Gesellschaft sind an der SIX Swiss Exchange kotiert (Ticker NREN, Valor 21218624, ISIN CH0212186248).

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Portfolioinformationen	4, 5
Lagebericht Geschäftsjahr 2024	6

Auszug Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Auszug Jahresrechnung Novavest Real Estate AG	16
---	----

Hinweise

Ausgewählte Liegenschaften	3, 23
Glossar Kennzahlen	20
Investor Relations Informationen	22
Impressum und Disclaimer	24

JEGENSTORF (BE) Solothurnstrasse 77, 79



Hochmodernes Wohnerlebnis mit Nähe zur Natur

Die zwei Wohn-Mehrfamilienhäuser liegen am Ortsrand von Jegenstorf, 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 10)

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 20 in diesem Kurzbericht.

Portfolioinformationen

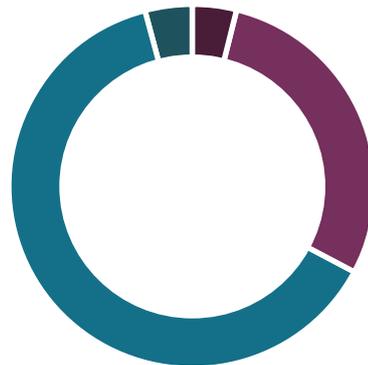
Marktwerte Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien
TCHF 1 038 530 per 31. Dezember 2024



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

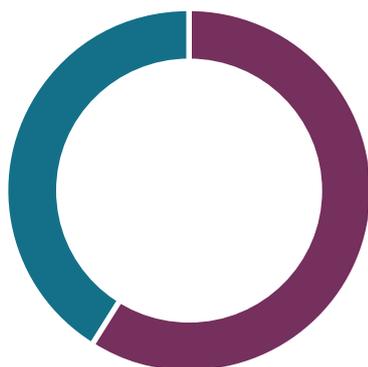
nach Anlagegrössen
TCHF 1 038 530 per 31. Dezember 2024



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%		

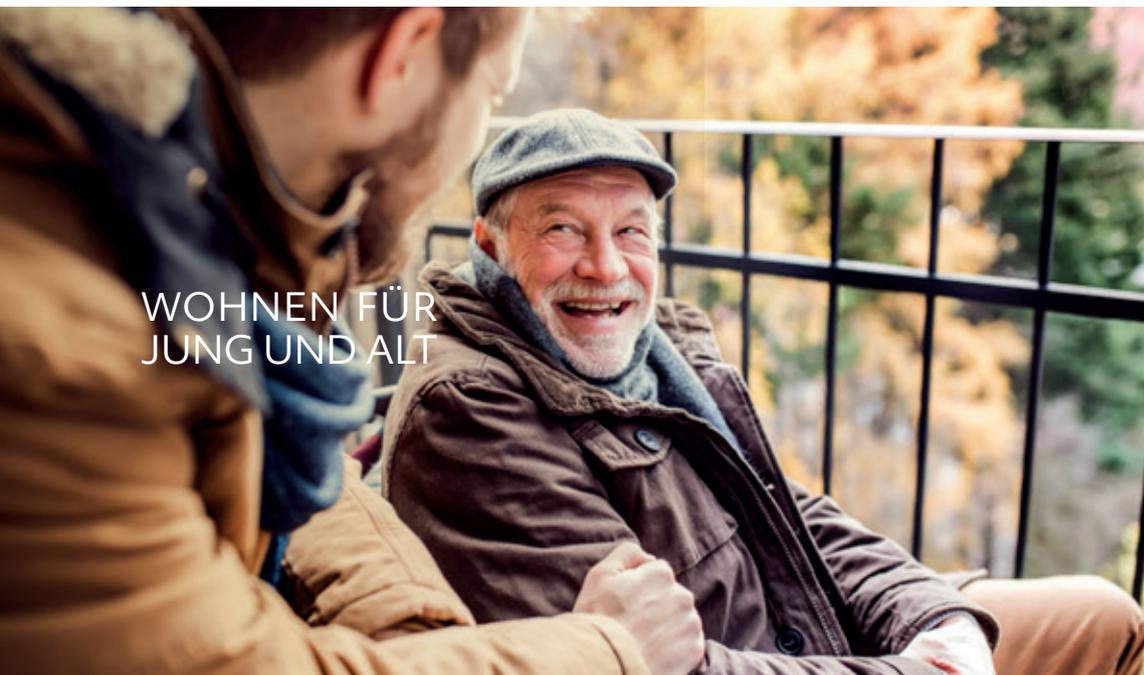
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024

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 konjunkturresistentes Immobilienportfolio mit über CHF 1 Milliarde Marktwert geschaffen. Zudem konnte das Risikoprofil des neuen Portfolios hinsichtlich Einzelliegenschaften wie auch in Bezug auf die grössten Einzelmietner 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 Barausschüttung 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.



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

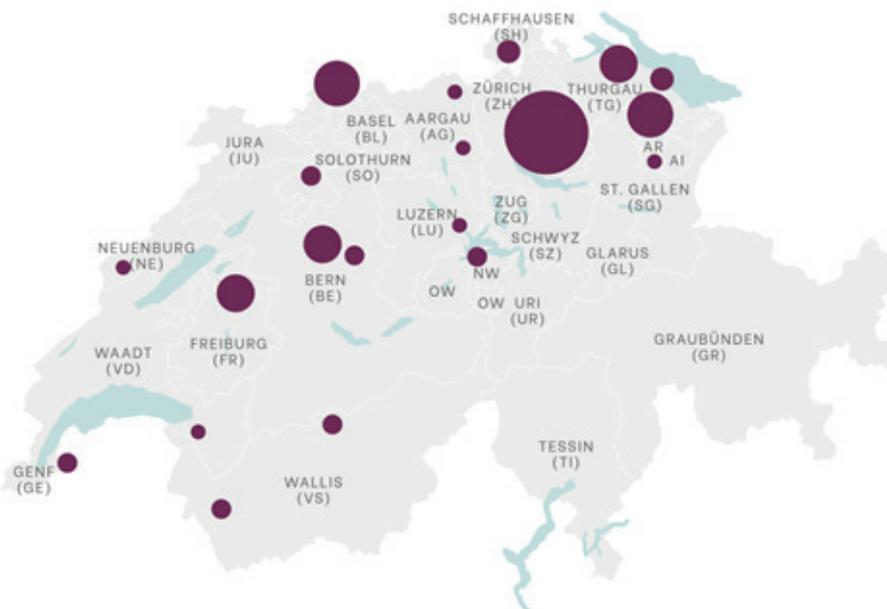
75 Liegenschaften mit CHF 1.04 Milliarden Marktwert

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 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 ³⁾	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 20/21.

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 20/21. 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.

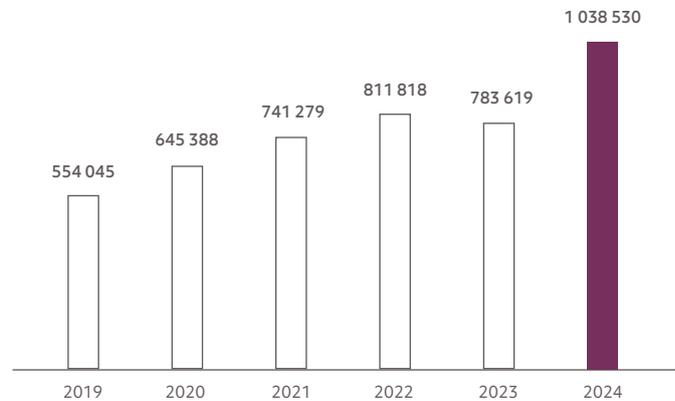
Die beiden aktuellen Umnutzungsprojekte, an der Johannerstrasse 5, 11 in Basel, und Progressastrasse 23/25/27 in Oberburg werden nach Fertigstellung und erneuter Umgliederung in die Renditeliegenschaften Soll-Mietzinseinnahmen von insgesamt rund CHF 1.4 Mio. generieren.

Tiefe Leerstandsquote von 2.7% und WAULT bei Gewerbeliegenschaften 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).

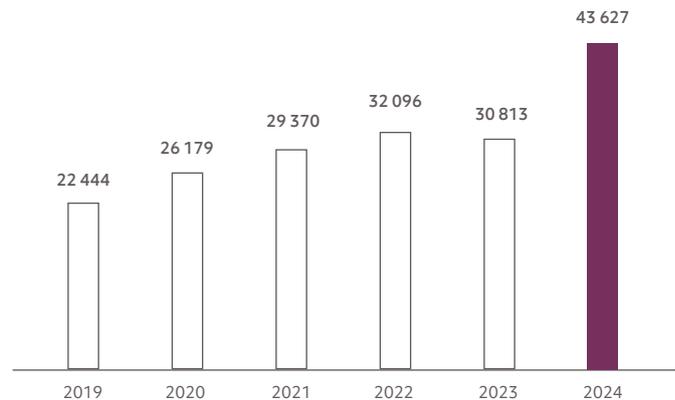
Marktwert Portfolio

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 Zinsenspannung im Kapitalmarkt hatte somit im Berichtsjahr 2024 noch keinen positiven Einfluss auf die angewandten Diskontsätze des Bewerter.

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 Gesamtbeitrag 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 im Geschäftsbericht 2024.

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 dezidiertem Geschäftsleitung und externem Dienstleistungsvertrag intensiv geführt. Er ist überzeugt, dass die heute existierende Organisation mit Verwaltungsrat, dezidiertem 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 Synergienmöglichkeiten 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

Auszug Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG

Bilanz

alle Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel	3 327 693	2 559 385
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6 321 952	5 728 607
Sonstige kurzfristige Forderungen	238 790	10 602
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	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	1 000 251 700	745 299 000
Projekte	38 278 000	38 320 000
Aktive latente Ertragssteuern	1 720 637	0
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	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	9 571 606	7 722 676
Passive Rechnungsabgrenzung	3 201 589	3 575 100
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	179 121 379	85 537 500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	5 943 264	0
Total Kurzfristiges Fremdkapital	199 310 615	97 616 406
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1 011 753	0
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	380 009 751	341 627 250
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	20 801 422	0
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	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	423 240 439	331 868 808
Total Passiven	1 052 739 469	793 704 708

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Mietertrag	36 100 529	29 859 940
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0	537 519
Übriger Ertrag	771 020	0
Total Betriebsertrag	36 871 550	30 397 459
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-5 734 060	-5 189 727
Personalaufwand	-803 090	-757 225
Beratungsaufwand	-1 125 724	-863 532
Verwaltungsaufwand	-4 422 222	-3 555 669
Total Betriebsaufwand	-12 085 096	-10 366 153
Gewinn aus Neubewertung	13 399 259	1 599 990
Verlust aus Neubewertung	-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	75 074	44 206
Finanzaufwand	-6 176 169	-4 654 392
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	22 735 351	-5 173 675
Ertragssteuern	-3 625 225	1 204 904
Gewinn/Verlust	19 110 126	-3 968 770
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	2.11	-0.51

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Gewinn / Verlust	19 110 126	-3 968 770
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	125 100	18 944 310
Erfolg aus Neubewertung Projekte	-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	-1 674 336	-5 234 214
Investitionen in Projekte	-11 877 162	-7 615 676
Vorfinanzierter Mieterausbau	0	-188 335
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	453 854	143 194
Devestition aus Renditeliegenschaften	0	19 562 519
Geldzufluss aus Erwerb der SenioResidenz AG nach Abzug von Transaktionskosten	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	-51 965 370	-97 048 750
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	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

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.

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.

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
Fremdbelehrung 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

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

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

