



Geschäftsbericht 2023

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen	4
Portfolioinformationen	6
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2023	7
Anlagestrategie und -Richtlinien	14
Ausgewählte Liegenschaften	3, 13, 16, 70, 86, 122
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	140

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsbericht 2023	17
-----------------------------	----

Corporate Governance, Vergütungen

Corporate Governance Report	45
Vergütungsbericht	71
Bericht der Revisionsstelle	84

Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Jahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG	87
Anhang	91
Bericht der Revisionsstelle	115
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	119

Jahresrechnung nach Schweizer Obligationenrecht

Lagebericht zur Jahresrechnung 2023 nach Schweiz. Obligationenrecht	123
Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG	127
Anhang	130
Bericht der Revisionsstelle	136

Hinweise

5-Jahresübersicht 2019-2023	147
Glossar Kennzahlen	148
Investor Relations Informationen	150
Impressum	151

Burgdorf (BE) Gyrischachenstrasse 53, 55, 59



Wohnen am angrenzendem Wald-/Naherholungsgebiet und dennoch zentral gelegen.

Die Wohnüberbauung aus drei Mehrfamilienhäusern befindet sich in Gehdistanz zum Stadtzentrum und Bahnhof. Im Grünen gelegen und mit angrenzendem Wald-/Naherholungsgebiet, bietet die Liegenschaft ihren Bewohnern preiswerten Wohnraum in gepflegter und ruhiger Umgebung an. Die Überbauung umfasst 54 Wohnungen (Studios, 2.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen) sowie eine Einstellhalle mit 54 Parkplätzen.

Wohnliegenschaft mit 54 Mietwohnungen

Grundstückfläche 2 087 m²

Gesamtnutzfläche 4 990 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 725 p.a.

Baujahr/Renovationen 1978, 2006, 2008, 2017

Kennzahlen

Erfolgsrechnung		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	24 670	24 286
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	538	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	-20 595	11 942
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	in TCHF	-563	30 704
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	-3 969	22 403
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	12 701	12 740
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	-1.2%	6.8%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	3.7%	3.9%
Bilanz		31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	in TCHF	793 705	823 240
Eigenkapital	in TCHF	331 869	345 477
Eigenkapitalquote	in %	41.8%	42.0%
Hypothekarvolumen	in TCHF	427 165	439 767
Fremdfinanzierungsgrad	in %	58.2%	58.0%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	54.5%	54.2%
Net Gearing ⁵⁾	in %	127.9%	126.0%
Portfolio		31.12.2023	31.12.2022
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	783 619	811 818
Bruttorendite ⁶⁾	in %	4.1%	4.0%
Nettorendite ⁷⁾	in %	3.3%	3.2%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	4.1%	4.6%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	2.8%	2.7%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	1.2%	0.9%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2.3	2.6
Angaben pro Aktie		31.12.2023	31.12.2022
Börsenkurs	in CHF	36.40	40.80
Net Asset Value (NAV)	in CHF	43.04	44.80
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	-0.51	2.91
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	1.65	1.65

Definitionen:

¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

²⁾ Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern 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 148 in diesem Geschäftsbericht.

Highlights 2023

783.6

Immobilienportfolio
in CHF Mio.

63 %

Anteil Wohnnutzung

53

Liegenschaften
(inkl. Projekte)

24.7

Erfolg aus Vermietung
in CHF Mio.

12.7

Gewinn
exkl. Neubewertung
in CHF Mio.

1.65

Gewinn je Aktie
exkl. Neubewertung
in CHF

43.04

Net Asset Value
je Aktie in CHF

41.8 %

Eigenkapitalquote

1.25

Beantragte
Ausschüttung in CHF

SIX

SIX Swiss Exchange
gelistet

NREN

Ticker Symbol

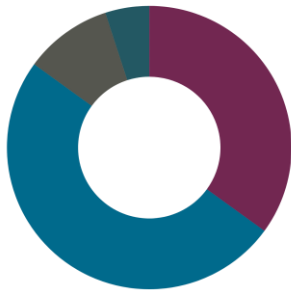
280.7

Börsenkapitalisierung
in CHF Mio.

Portfolioinformationen

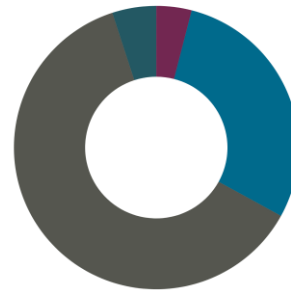
Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien
TCHF 783 619 per 31.12.2023



- Wohnliegenschaften , 35%
- Wohn-/Geschäftsliegenschaften , 50%
- Geschäftsliegenschaften , 10%
- Projekte , 5%

nach Anlagegrößen
TCHF 783 619 per 31.12.2023



- Liegenschaften < CHF 5 Mio. , 4%
- Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio. , 29%
- Liegenschaften > CHF 15 Mio. , 62%
- Projekte , 5%

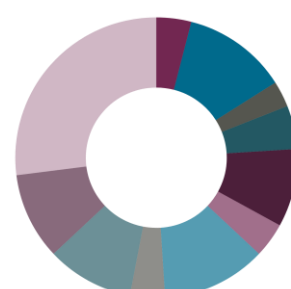
Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung
TCHF 30 813 (annualisiert)



- Wohnen , 63%
- Geschäft, Gewerbe , 37%

nach Kantonen
TCHF 30 813 (annualisiert)



- AG , 4%
- BS , 5%
- SG , 12%
- TG , 10%
- BE , 12%
- FR , 9%
- SH , 4%
- ZH , 27%
- BL , 3%
- LU , 4%
- SO , 10%

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2023

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die Novavest Real Estate AG hat in einem herausfordernden Marktumfeld, das durch anhaltend politische und wirtschaftliche Unsicherheiten geprägt war, erneut ein solides operatives Ergebnis erzielt. Der Gewinn unter Ausklammerung der Neubewertungseffekte belief sich auf CHF 12.7 Millionen und lag damit auf dem Niveau des Vorjahres.

« Solides operatives Ergebnis in herausforderndem Umfeld »

Im Berichtsjahr wurden zwei Liegenschaften zur Optimierung der Portfoliostruktur verkauft: Eine eher kleinere Wohnliegenschaft in Wil/SG und eine ältere Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Bülach/ZH. Beide Liegenschaften konnten mit Gewinn veräussert werden (Gewinn insgesamt CHF 0.5 Millionen).

Der Wert des Immobilienportfolios lag per 31. Dezember 2023 bei CHF 783.6 Millionen und hat sich gegenüber dem Jahresende 2022 um rund 3.5% reduziert (31.12.2022: CHF 811.8 Millionen). Zu dieser Wertveränderung beigetragen haben die zwei veräusserten Liegenschaften (CHF -19.0 Millionen), Neubewertungseffekte auf dem Portfolio (CHF -20.6 Millionen) und demgegenüber die getätigten Investitionen in Bestandesliegenschaften und Umnutzungsprojekte (CHF +11.4 Millionen).

Mit einem 63%igen Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen wurde der strategische Fokus auf den Bereich Wohnen gegenüber dem Jahresende 2022 um rund 2 Prozentpunkte ausgebaut. Die zunehmende Wohnungsknappheit in der Schweiz, unter anderem hervorgerufen durch die anhaltende Nettozuwanderung und eine eher verhaltene Neubautätigkeit, bestärkt den Verwaltungsrat in der langfristigen Strategie attraktive, aber auch finanzierbare Wohnmöglichkeiten für Jung und Alt zu schaffen und den Fokus des Immobilienportfolios weiterhin auf Wohnnutzungen zu legen.

« 63% Wohnanteil gemessen an Soll-Mietzinseinnahmen »

Aufgrund des soliden operativen Ergebnisses mit einem Gewinn exklusive Neubewertungserfolg von CHF 12.7 Millionen beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 20. März 2024 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Namenaktie.

Wirtschafts- und Marktumfeld

Nach den weltweit deutlich gestiegenen Inflationsraten im Vorjahr 2022 und den entsprechenden Reaktionen der Zentralbanken, die Leitzinsen aufgrund der Teuerungsraten drastisch anzuheben, hat sich die Lage im Verlauf des Berichtsjahres 2023 wieder etwas normalisiert. So bezifferte sich die Inflationsrate in der Schweiz im Durchschnitt für das Gesamtjahr 2023 auf 2.1% (durchschnittlich 2.8% im Jahr 2022). Auch in den USA und im Euroraum lagen die Inflationsraten per Dezember 2023 im Vorjahresvergleich deutlich tiefer, in den USA bei 3.4% (Dezember 2022: 6.5%) und im Euroraum bei 2.9% (Dezember 2022: 9.2%)¹. Im Herbst bzw. gegen Jahresende 2023 belassen die Schweizerische Nationalbank, die Europäische Zentralbank sowie die US-Notenbank Federal Reserve daher ihre Leitzinsen bei 1.75% (SNB) bzw. 4.5% (EZB) und 5.5% (Fed). Bei Publikation dieses Geschäftsberichts gehen die Kapitalmärkte von weiteren Zinspausen oder tendenziell sinkenden Zinsen für das Jahr 2024 aus.

Die Zinswende, die im 2022 eingesetzt hatte, beeinflusste die Immobilienmärkte weltweit und zeigte auch Auswirkungen in den Diskontierungsmodellen der Immobilienbewertungen. Nach einer deutlichen Verlangsamung im 2022 hat das Transaktionsvolumen im Schweizer Immobilienmarkt während des Berichtsjahres 2023 wieder leicht zugenommen, wobei sich die Preise, vor allem im Wohnbereich, kaum verändert haben. Für attraktive Wohnliegenschaften an guten Lagen bleiben die Anfangsrenditen nach wie vor tief – trotz gestiegenem Zinsumfeld.

¹ Quellen: USA: U.S. Bureau of labor statistics; Euroraum: Eurostat; Schweiz: Bundesamt für Statistik BFS

Qualitativ hochstehende Mietobjekte und -wohnungen an Zentrums- oder an guten peripheren Lagen mit bezahlbarem Wohnraum erfreuen sich weiterhin einer sehr hohen Mieternachfrage. Novavest Real Estate AG sieht sich mit ihrem breit aufgestellten Portfolio und einem Wohnungsangebot von 1 140 Wohneinheiten sehr gut im Markt positioniert. Der hohe Mietertragsanteil aus Wohnnutzung widerspiegelt die langfristige und auf Sicherheit bedachte Anlagestrategie des Unternehmens.

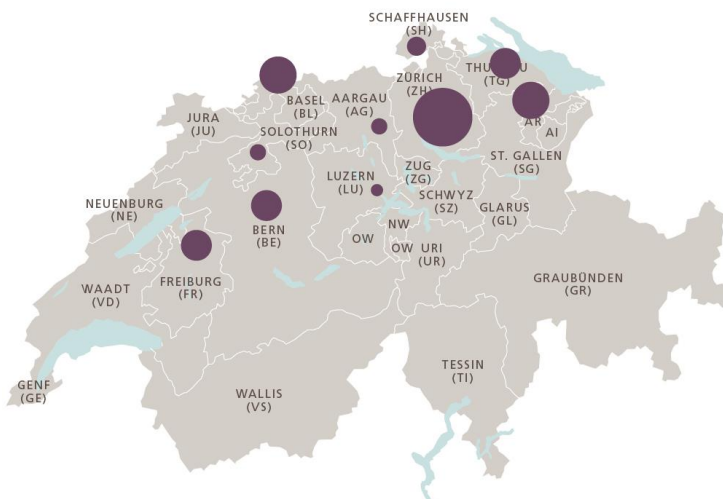
Die Trends bei den Gewerbe- und Büroflächen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Bei den Büroflächen ist eine tiefe Neubautätigkeit zu verzeichnen während sich die generelle Nachfrage - trotz Home-Office Möglichkeiten und hybrider Arbeitsmodelle – weiter erhöht hat. Aus Sicht der Gesellschaft sind regelmässige Treffen und Gespräche unter Mitarbeitenden am Arbeitsplatz jedoch unverzichtbar, weshalb wir für Büroräumlichkeiten an guten Standorten positiv bleiben. Bei Detailhandelsflächen wird der Strukturwandel im stationären Handel und bei Verkaufsfächen, insbesondere mit Non-Food Angeboten, anhalten und der Druck auf die Mieten bei Verkaufsfächen voraussichtlich weiter zunehmen.

Breit diversifiziertes Wohn-Portfolio; starke kommerzielle Mieter

Das Immobilienportfolio der Novavest Real Estate AG umfasst per 31. Dezember 2023 insgesamt 51 Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 745.3 Millionen und 2 Projekte im Wert von CHF 38.3 Millionen. Nach der Fertigstellung eines Projekts zur Umnutzung von ehemaligen Büroflächen in Wohnflächen in der Liegenschaft an der Zentralstrasse 2, 4, 6 in Neuhausen wurde diese im Berichtsjahr 2023 von den Projekten wieder in die Renditeliegenschaften umgegliedert. An der Johannerstrasse 5,11 in Basel startete die Gesellschaft im Berichtsjahr eine Sanierung und Aufstockung der Liegenschaft, sodass in der zweiten Jahreshälfte 2023 eine Umgliederung von den Renditeliegenschaften in die Projekte stattfand.

Das mehrheitlich auf Wohnnutzung ausgerichtete Portfolio ist breit diversifiziert mit Objekten, die sich primär im Einzugsbereich der Zentren Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau sowie auf deren Achsen befinden. Insgesamt sind die Liegenschaften auf 11 Kantone verteilt.

Standorte der Liegenschaften per 31. Dezember 2023



Anmerkung zur Karte: Kreisgrößen reflektieren Marktwerte der Liegenschaften

Bei den kommerziell genutzten Flächen verfügt die Novavest Real Estate AG über ein konzentriertes Mieterportfolio und legt nebst guter Standortqualität auch immer grossen Wert auf eine hohe Bonität der Mieter. Mit einem Anteil von rund 59% der gewerblichen Mieterträge sind die SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, Hotel Bahnhof AG (Best Western Hotel), Raiffeisenbank Oberes Rheintal, LIDL Schweiz AG, SBW Haus des Lernens AG und McDonalds Restaurants (Suisse) AG die grössten Gewerbemieten im Portfolio und unterstreichen diesen Bonitätsansatz in unserer Strategie.

Beispiele von ausgewählten Liegenschaften oder Projekten sind auf den Seiten 3, 13, 16, 70, 86 und 122 zu finden. Eine Gesamtübersicht aller Liegenschaften im Portfolio ist auf den Seiten 140 bis 146 abgebildet.

Management Kommentar zum Jahresergebnis 2023²

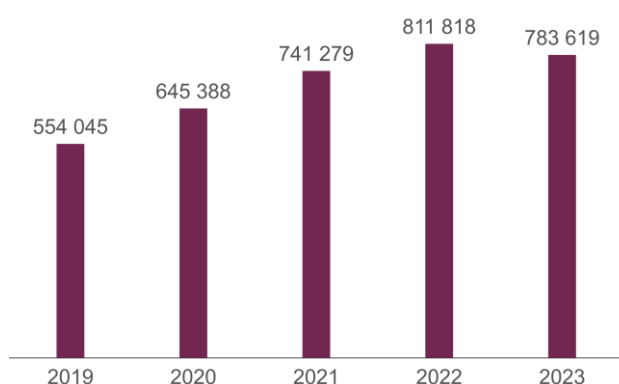
Soll-Mietzinseinnahmen CHF 30.8 Millionen per annum

Der Marktwert des Immobilienportfolios wurde durch den Verkauf der zwei Liegenschaften in Wil und Bülach im Wert von CHF 19.0 Millionen beeinträchtigt. Im Rahmen der Portfoliobewertung durch den externen Immobilienbewerter Wüest Partner resultierte per 31. Dezember 2023 insgesamt eine moderate Abwertung von 2.6% (CHF 20.6 Millionen) auf dem Portfolio. Die Investitionen in Bestandesliegenschaften und Projekte beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 11.4 Millionen.

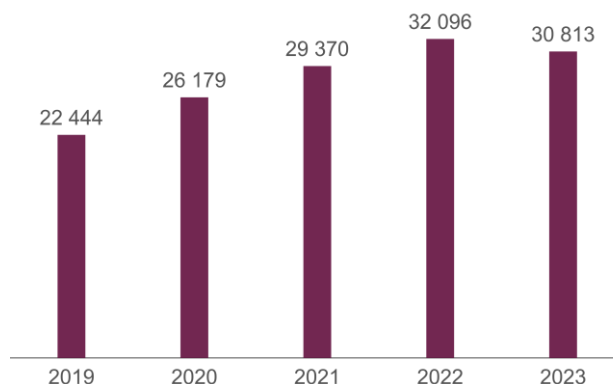
Die Soll-Mietzinseinnahmen der per 31. Dezember 2023 reflektierten Renditeliegenschaften (ohne Projekte) beliefen sich auf CHF 30.8 Millionen. Im Vorjahresvergleich reduzierten sich die Soll-Mietzinseinnahmen durch die zwei verkauften Liegenschaften um rund CHF 1.2 Millionen, während die umgegliederten Rendite-/Projektliegenschaften einen Nettoeffekt von ca. CHF 0.6 Millionen hatten. Der Anstieg der Soll-Mietzinsen durch Mietzinsanpassungen, unter anderem basierend auf Index- und Referenzzinssatzerhöhungen, belief sich auf rund CHF 0.6 Millionen.

Die zukünftigen, zusätzlichen Soll-Mietzinseinnahmen der beiden aktuellen Umnutzungsprojekte an der Johannerstrasse 5, 11 in Basel und Rorschacherstrasse 135 in St. Gallen werden nach jeweiliger Fertigstellung mit insgesamt über CHF 0.8 Millionen erwartet.

Marktwert Portfolio
TCHF



Soll-Mietzinseinnahmen
TCHF



Erfolgsrechnung

Der Netto-Mietertrag erhöhte sich im Berichtsjahr 2023 um über 2% auf CHF 29.9 Millionen (2022: CHF 29.2 Millionen). Der Anstieg bei den Mieterträgen begründet sich mehrheitlich durch die Akquisitionen im Vorjahr der Liegenschaften in Volketswil/ZH (Juni 2022) und Kappel/SO (Dezember 2022) sowie auf die vollendeten Umnutzungsprojekte in Luzern/LU (2022) und Neuhausen/SH (2023) und in einem geringeren Ausmass auf die seit November 2023 erwirtschafteten Mehrerträge durch die Mietzinsanpassungen aufgrund von Index- und Referenzzinssatzerhöhungen.

Die im Jahr 2023 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 3.3% (2022: 3.2%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) lag bei 4.1% (31.12.2022: 4.6%). Die Reduktion der Leerstandsquote ist mehrheitlich auf den Verkauf der Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Bülach zurückzuführen. Aus dem Verkauf der Liegenschaften in Wil und Bülach erzielte die Gesellschaft einen einmaligen Erfolg von CHF 0.5 Millionen.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich auf CHF 5.2 Millionen (2022: CHF 4.9 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften mit 17.4% leicht höher als im Vorjahr (2022: 16.7%), was insbesondere im Zusammenhang mit höheren Nebenkosten und Unterhalts- sowie Reparaturkosten steht.

² Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen befindet sich auf den Seiten 148/149 in diesem Geschäftsbericht

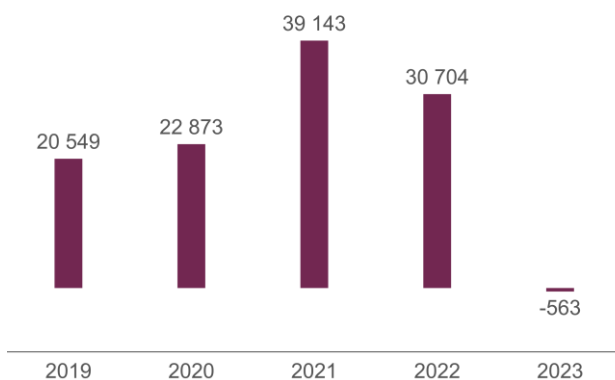
Der Personalaufwand blieb unverändert bei CHF 0.8 Millionen (2022: CHF 0.8 Millionen) und umfasst wie im Vorjahr die Entschädigung der Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO. Der Beratungsaufwand konnte durch diverse Massnahmen auf CHF 0.9 Millionen (2022: CHF 1.1 Millionen) gesenkt werden. Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 3.6 Millionen (2022: CHF 3.6 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 3.0 Millionen (2022: CHF 3.1 Millionen) sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.5 Millionen. Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.2 Millionen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaften wurden über die Erfolgsrechnung in der Position «Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften» berücksichtigt (2022: Transaktionskommissionen von CHF 0.4 Millionen im Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften wurden als Transaktionskosten aktiviert und nicht über die Erfolgsrechnung verbucht).

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte wie bereits erwähnt zu einer Abwertung von CHF 20.6 Millionen (2022: Aufwertung CHF 11.9 Millionen), was vor allem auf höhere Diskontierungssätze aufgrund des veränderten Zinsumfelds zurückzuführen ist. Das detaillierte Bewertungstestat von Wüest Partner AG befindet sich auf Seite 119.

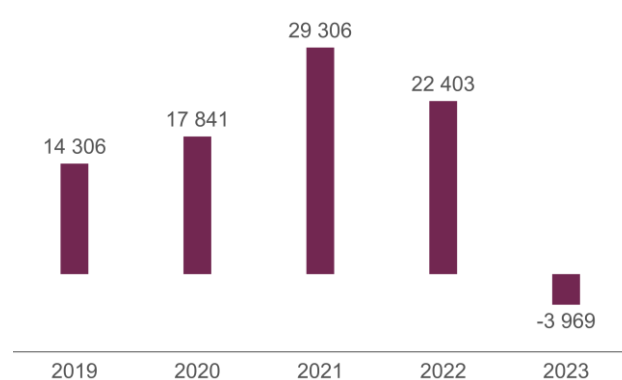
Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich aufgrund der Portfolioabwertung im Berichtsjahr 2023 auf CHF -0.6 Millionen (2022: CHF 30.7 Millionen). Unter Ausklammerung der Effekte aus Neubewertung und des einmaligen Gewinns aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften hat sich das Betriebsergebnis jedoch um 4% auf CHF 19.5 Millionen (2022: CHF 18.8 Millionen) erhöht. Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 4.6 Millionen (2022: CHF 3.1 Millionen) und reflektiert das höhere Zinsniveau und damit verbunden einen höheren durchschnittlichen Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten, der im Berichtsjahr 2023 bei 1.2% (2022: 0.9%) lag.

Die tiefere Portfoliobewertung beeinflusste auch das finale Ergebnis inklusive Neubewertungserfolg, das im Berichtsjahr 2023 bei CHF -4.0 Millionen lag (2022: CHF 22.4 Millionen). Unter Ausklammerung des Neubewertungsergebnisses lag der operative Gewinn exklusive Neubewertungserfolg auf dem Vorjahresvergleichswert von CHF 12.7 Millionen (2022: CHF 12.7 Millionen). Auf Basis des Gewinns pro Aktie errechnet sich daraus ein Verlust pro Aktie inklusive Neubewertungserfolg von CHF -0.51 bzw. ein Gewinn exklusive Neubewertungserfolg von CHF 1.65 (2022: Gewinn von CHF 2.91 inkl. Neubewertungserfolg bzw. CHF 1.65 exkl. Neubewertungserfolg).

EBIT
TCHF



Gewinn inkl. Neubewertung
TCHF



Bilanz

Die Bilanzsumme reduzierte sich im Vergleich zum Jahresende 2022 um CHF 29.5 Millionen auf CHF 793.7 Millionen (31.12.2022: CHF 823.2 Millionen). Das Umlaufvermögen per 31. Dezember 2023 lag bei CHF 8.6 Millionen (31.12.2022: CHF 25.3 Millionen inklusive der damals zum Verkauf bestimmten Liegenschaft in Bülach). Das Anlagevermögen von CHF 785.1 Millionen umfasst 51 Renditeliegenschaften (CHF 745.3 Millionen), die laufenden zwei Projekte in St. Gallen und Basel (CHF 38.3 Millionen) und den langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in zwei Liegenschaften in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.4 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz standen die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2023 bei CHF 427.2 Millionen (31.12.2022: CHF 439.8 Millionen). Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) gut diversifiziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2023 bei 2.3 Jahren (31.12.2022: 2.6 Jahre).

« Solide Eigenkapitalquote von 41.8% »

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2023 hat sich auf CHF 331.9 Millionen verändert (31.12.2022: CHF 345.5 Millionen). Massgebend dafür war die Nennwertrückzahlung von CHF 9.6 Millionen (CHF 1.25 pro Namenaktie), die im Juni 2023 ausbezahlt wurde und der Verlust von CHF 4.0 Millionen. Per 31. Dezember 2023 weist die Gesellschaft weiterhin eine sehr solide Eigenkapitalquote von 41.8% aus (31.12.2022: 42.0%). Der Net Asset Value pro Namenaktie belief sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 43.04 (31.12.2022: CHF 44.80).

« Net Asset Value CHF 43.04 pro Namenaktie »

Erweiterung der Nachhaltigkeits-Berichterstattung

Die Entwicklung und Bewirtschaftung nachhaltiger Wohnimmobilien ist Teil des Geschäftsmodells und der Wertschöpfung der Novavest Real Estate AG. Die Gesellschaft bekennt sich in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie zu den Zielen der Vereinten Nationen (UN Sustainable Development Goals) und zur ökologischen, ökonomischen, sozialen und unternehmerischen Verantwortung entlang des Anlagezyklus von Immobilien. Sie ist zudem Unterzeichnerin der UN PRI (Principles for Responsible Investment) und hat im Berichtsjahr 2023 erstmals an der Initiative teilgenommen.

Im vorliegenden Jahresbericht 2023 wurde die Nachhaltigkeits-Berichterstattung gegenüber dem Vorjahr erweitert und verfeinert. So wurden beispielsweise die Verbrauchsdaten des Portfolios nach SIA und REIDA³ ausgebaut und der Absenkungspfad betreffend Treibhausgasemissionen bis 2050 neu berechnet. Der Bericht wurde wiederum in Übereinstimmung mit den GRI-Standards erstellt. Für den vollständigen Nachhaltigkeitsbericht siehe Seiten 17 bis 44.

Fusion mit SenioResidenz AG in Prüfung

Am 22. Januar 2024 hat der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG beschlossen, die Möglichkeit einer Fusion mit der SenioResidenz AG zu prüfen. Beide Gesellschaften sind im Schweizer Immobilienmarkt sehr gut etabliert und verfügen in ihren jeweiligen Anlagesegmenten über qualitativ hochstehende Immobilienportfolios.

Durch den Zusammenschluss würde ein äusserst attraktives und konjunkturresistentes Portfolio entstehen, da die Liegenschaften der SenioResidenz AG mehrheitlich auf Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen und diejenigen der Novavest Real Estate AG vor allem auf Wohnnutzung fokussiert sind. Die Kombination in ein gemeinsames Immobilienportfolio ergäbe eine optimale Diversifikation hinsichtlich Nutzungen wie auch in Bezug auf Makro- und Mikrolagen. Der Wert des kombinierten Immobilienportfolios würde bei über CHF 1 Milliarde liegen, was die Attraktivität für Anleger erhöhen, und erweiterte Finanzierungsmöglichkeiten sowie Möglichkeiten von Synergien und Skaleneffekten bieten würde.

Die Beurteilungen und Gespräche zwischen der SenioResidenz AG und der Novavest Real Estate AG über eine mögliche Fusion befinden sich noch in einem relativ frühen Stadium. Der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG hat für spezifische Aufgaben innerhalb dieses Fusionsprojekts ein unabhängiges Komitee gebildet, das aus den Verwaltungsratsmitgliedern Dr. Markus Neff, Floriana Scarlato und Daniel Ménard besteht. Die Gesellschaft wird zu gegebener Zeit über die Ergebnisse der Fusionsgespräche und die nächsten Verhandlungsschritte informieren. Bei einem erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen werden die Aktionärinnen und Aktionäre beider Gesellschaften Gelegenheit erhalten, über die mögliche Fusion anlässlich jeweiliger ausserordentlicher Generalversammlungen abzustimmen.

³ SIA / REIDA Definitionen siehe Seite 27 im Nachhaltigkeitsbericht

Anträge an die Generalversammlung 2024

Wiederwahl der bestehenden Mitglieder des Verwaltungsrats

An der ordentlichen Generalversammlung vom 20. März 2024 stellen sich alle amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrats zur Wiederwahl. Als Verwaltungsratspräsident wird wiederum Gian Reto Lazzarini zur Wahl durch die Generalversammlung beantragt. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses werden Markus Neff und Daniel Ménard vorgeschlagen.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung zudem eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.25 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2023 beläuft sich die Rendite der beantragten Ausschüttung auf 3.4%. Bei einer Genehmigung der vorgeschlagenen Nennwertreduktion durch die Generalversammlung ist die Kapitalherabsetzung im Handelsregister gegen Anfang April und die Auszahlung per Mitte April 2024 vorgesehen.

« Nennwertausschüttung von CHF 1.25 pro Aktie beantragt »

Die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung wird am 23. Februar 2024 im Publikationsorgan der Gesellschaft, dem Schweizerischen Handelsamtsblatt, publiziert und gleichentags auch auf der Website der Gesellschaft aufgeschaltet unter www.novavest.ch – Link Investor Relations - Generalversammlungen.

Ausblick

Der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien dürfte anspruchsvoll bleiben. Die Strategie der Novavest Real Estate AG mit Fokus auf Wohnnutzungen hat sich auch im aktuellen Umfeld bewährt. Die weiterhin anhaltende Zuwanderung in die Schweiz und die limitierte Bautätigkeit dürften die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen weiter antreiben. Aus Sicht der Gesellschaft ist das Geschäftsmodell mit einem Wohnnutzungsanteil von über 60% an den Mieterträgen solide aufgestellt und wird durch starke kommerzielle Mieter ergänzt, die zur Stabilität der Mieterträge und des Portfolios beitragen.

Die langfristige Wachstumsstrategie mit Fokus auf Mieterträge aus Wohnnutzung bleibt daher unverändert bestehen und würde sich auch bei einem möglichen Zusammenschluss mit SenioResidenz AG nicht verändern, da diese ebenfalls über einen hohen Anteil an Wohnnutzung durch ihre Seniorenwohnungen und Alters-/Pflegeplätze verfügt.

Dank

Ein grosser Dank geht im Namen des gesamten Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung an Sie, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, und an unsere Geschäftspartner für die Unterstützung und das grosse Vertrauen, das Sie uns im Geschäftsjahr 2023 entgegengebracht haben.

Wir freuen uns darauf, mit Ihnen zusammen das Unternehmen in den nächsten Jahren entlang der definierten Wachstumsstrategie erfolgreich weiterzuentwickeln.



Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Chief Executive Officer

Jegenstorf (BE) Solothurnstrasse 77, 79



Modernes Wohnerlebnis

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 modernes Wohnerlebnis und umfasst insgesamt 20 grosszügige Wohneinheiten (2- bis 4.5-Zimmerwohnungen) sowie eine Einstellhalle mit 20 Parkplätzen.

Wohnliegenschaft mit 20 Mietwohnungen

Grundstückfläche 2 884 m²

Gesamtnutzfläche 2 480 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 479 p.a.

Baujahr 2015

Anlagestrategie und -Richtlinien

Die Novavest Gruppe verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der ganzen Schweiz langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen. Die Gruppengesellschaften können 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:

- Der Fokus des Liegenschaftsportfolios liegt auf Bestandesliegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietwohnungen), wobei sowohl Mietshäuser als auch Stockwerkeigentum möglich sind.
- Es kann auch in Bestandesliegenschaften mit Büro- und Gewerbenutzung investiert werden.
- Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung macht mindestens 50% der gesamten Mieterträge aus.
- 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 Einkaufszentren, Kinos, Hotels oder Industrieanlagen investiert werden.
- Bis zu 20% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen in im Grundbuch eingetragene selbständige und dauernde Rechte oder in 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.

Die Gruppengesellschaften können 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 15 Objekte zu verteilen.

Anlagekriterium Standort

Im Fokus stehen Objekte in der ganzen Deutschschweiz, primär im Einzugsbereich der Zentren Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau sowie auf deren Achsen. In dieser Kategorie 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).

Immobilien in ländlichen Regionen, welche keine oben erwähnten Kriterien erfüllen, dürfen im Portfolio höchstens 10% der Immobilienwerte ausmachen.

¹ Das vollständige Anlagereglement, in der aktuell gültigen Fassung per 20. Dezember 2021, ist auf der Website der Gesellschaft unter folgendem Link verfügbar: https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__anlagereglement

Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

Die Gruppengesellschaften können Eigenkapitalbeteiligungen irgendwelcher Art an Immobiliengesellschaften und Verwaltungsgesellschaften anstreben, wobei in der Regel eine Beteiligung von mindestens 35% des Kapitals und der Stimmen angestrebt wird, was eine aktive Beteiligung an der Führung der Zielgesellschaft erlaubt. Bei solchen Beteiligungen sind zum Zwecke der Berechnung der Einhaltung der Anlagevorschriften (siehe oben Abschnitt «Immobilienanlagen») die in den jeweiligen Beteiligungen enthaltenen Objekte 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 amtiert Wüest Partner AG, CH-Zürich, als unabhängiger Immobilienbewerter.

Finanzierungsgrundsätze

Zwecks Optimierung des Ertrags können die Gruppengesellschaften 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 Gruppe liegt aktuell bei rund 40%.

Abweichungen von Anlagebeschränkungen

Kurzfristige Abweichungen von den Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften sind zulässig, wenn sie nach Ansicht des Verwaltungsrats vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der Gruppengesellschaften und der Novavest Gruppe als Ganzes sind und die Wiederherstellung der reglementskonformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüberhinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglementskonformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

Rorschacherberg Eichenstrasse 9



Attraktiver Wohnraum, ruhig und dennoch zentral gelegen
Die Wohnliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Rorschacherberg und liegt in Gehdistanz rund 800 m vom Zentrum von Rorschach sowie 500 m vom Bahnhof «Rorschach Stadt» entfernt. Sie liegt in einem ruhigen Wohnquartier mit guter Anbindung an Dienstleistungsangebote im Zentrum Rorschach. Die Liegenschaft umfasst 18 Wohneinheiten (2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen) und 44 Parkplätze, ist durch ihre Südost-Ausrichtung gut besonnt und bietet von der Terrassenwohnung aus Sicht auf den Bodensee.

Wohnliegenschaft mit 18 Mietwohnungen
Grundstückfläche 2 267 m²
Gesamtnutzfläche 1 921 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 326 p.a.
Baujahr / Renovation 1972 / 2014

Nachhaltigkeitsbericht 2023

Nachhaltigkeitsansatz

Strategische Grundlagen für Nachhaltigkeit	18
Unser Beitrag zu den SDGs	19
Wesentlichkeitsanalyse	21

Nachhaltigkeit als Erfolgsfaktor

Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität	22
Innovatives Assetmanagement und nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung	22
Werthaltigkeit des Immobilienportfolios	23
Investitionen in zukunftssträchtige Standorte	24
Partnerschaften und Kooperationen	25
Innovation und neue Technologien, Digitalisierung	25

Umweltaspekte verankern

Energieeffizienz und Reduktion von CO ₂ -Emissionen	26
Lokale Produkte	32
Gebäudezertifizierungen	32
Absicherung Klimarisiken und Risikomanagement	33

Gebäude bedürfnisgerecht gestalten

Zukunftsfähige Lebensräume mit Qualität	34
Stakeholder Management und Engagement	34
Mobilitätskonzepte und -management	37

Verantwortungsvolle Geschäftsführung leben

Corporate Governance und verantwortungsvolle Geschäftsführung	38
---	----

GRI-Berichterstattung

GRI-Inhaltsindex	41
------------------	----

Nachhaltigkeitsansatz

Strategische Grundlagen für Nachhaltigkeit

Novavest Real Estate AG ist sich ihrer Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung und Bewirtschaftung der Immobilien in ihrem Portfolio bewusst und leistet ihren Beitrag zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz mit der Umsetzung der bereits 2021 verabschiedeten Nachhaltigkeitsstrategie. Nach der Festlegung der Stossrichtung im Geschäftsjahr 2021 und der erstmaligen Erfassung von Verbrauchs- und Umweltkennzahlen im Jahr 2022 hat die Novavest Real Estate AG im vergangenen Geschäftsjahr 2023, im Sinne eines gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsansatzes, die Integration wesentlicher Themen aus den Bereichen Wirtschaft (Economy), Ökologie (Environment), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) in die Wertschöpfungskette angestossen (zusammengefasst / abgekürzt EESG). Getreu des Auftrags das anvertraute Kapital in Immobilien anzulegen und zu verwalten, strebt die Novavest Real Estate AG für ihre Anleger mit ihrem ganzheitlichen EESG-Ansatz die Sicherstellung einer langfristig nachhaltigen Rendite an. In diesem Zusammenhang wurden Nachhaltigkeitskriterien in die Kernprozesse der Novavest Real Estate AG aufgenommen, die das Asset- und Portfolio Management sowie die Bereiche Transactions, Development & Construction sowie Accounting/Finance und Controlling & IT umfassen. Darüber hinaus werden bis Ende des ersten Halbjahres 2024 die Umweltdaten mit den Daten aus den Liegenschaftsbewertungen, Bau und Finanzwesen zusammengeführt, um ein integrales Nachhaltigkeitsmanagement zu ermöglichen. Die erhobenen Verbrauchsdaten wurden im Geschäftsjahr 2023 bereits auf Gebäudeebene analysiert und daraus Massnahmen abgeleitet, welche sukzessive in der Budgetierung und im Bewertungsprozess berücksichtigt werden. Im Bereich Transactions wurde der Anlageprozess soweit angepasst, dass der Einfluss eines Ankaufs hinsichtlich seiner CO₂-Intensität auf das bestehende Portfolio per Ende 2023 beurteilt bzw. simuliert und beim Anlageentscheid berücksichtigt werden kann. Die erfolgten Massnahmen stehen im Einklang mit den sechs Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investieren von den UN PRI (Principles for Responsible Investment), an deren Umfrage die Novavest Real Estate AG im Jahr 2023 erstmals teilgenommen hat.

Aufnahme in den SPI ESG und Impact Rating

Mitte September 2023 wurde die Novavest Real Estate AG in den SPI ESG¹ aufgenommen. Im SPI ESG befinden sich börsennotierte Unternehmen, die über ein standardisiertes und fundiertes Nachhaltigkeitsprofil verfügen. Die Aufnahme erfolgte auf dem «Impact Rating»-Bericht der unabhängigen Schweizer Nachhaltigkeits-Ratingagentur inrate AG. Die Novavest Real Estate AG erreichte ein gutes Rating von B- innerhalb einer Range von A bis D.

Ganzheitlicher Nachhaltigkeitsansatz

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG sind davon überzeugt, dass die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Geschäftstätigkeiten ist. Dies gilt insbesondere, da es unser Ziel ist, durch Investitionen in ausgewählte Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der ganzen Schweiz nachhaltigen Erfolg sowie langfristiges Kapital- und Ertragswachstum für unsere Anleger zu generieren.

Wir steuern unser Immobilienportfolio in Abwägung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte als verantwortungsbewusste Immobilieninvestorin. Wir verfolgen einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz bei unseren Aktivitäten zur Entwicklung, Sanierung und Umnutzung sowie Bewirtschaftung von Liegenschaften. Das Thema Nachhaltigkeit beziehen wir systematisch in Entscheidungen entlang der Wertschöpfungskette des Anlagezyklus ein. Auf diese Weise leisten wir einen Beitrag zur Erreichung der Energiestrategie 2050² des Bundes.

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

Die Novavest Real Estate AG hat ihr Engagement in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit definiert und eine langfristige Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt.

¹ Die SPI ESG Indizes ermöglichen Investitionen in Schweizer Aktien von Unternehmen, die über ein standardisiertes und fundiertes Nachhaltigkeitsprofil verfügen. Dadurch ermöglicht die SIX Swiss Exchange eine Förderung nachhaltig wirtschaftender Unternehmen und somit eine langfristige, nachhaltigere Ausrichtung der Schweizer Wirtschaft. Die indexrelevanten Informationen sind auf der folgenden Internetseite erfasst:
https://www.six-group.com/exchanges/indices/data_centre/esg/spi_esg_baskets_de.html

² Bundesamt für Energie: <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/politik/energiestrategie-2050/was-ist-die-energiestrategie-2050.html>

Anhand konkreter Ziele und Ergebnisse setzen wir uns dafür ein, unsere Nachhaltigkeitsstrategie konsequent umzusetzen, zu messen und transparent zu dokumentieren. Dies bedeutet: Um unsere Nachhaltigkeitsstrategie zu verwirklichen, müssen wir auf operativer Ebene die richtigen Instrumente einsetzen und relevante Stakeholder involvieren. Verschiedene interne und externe Weisungen der Novavest Real Estate AG untermauern die Bestrebungen im Nachhaltigkeitsbereich. Dazu gehört die Integration in folgende Grundlagendokumente der Novavest Real Estate AG:

- Statuten
- Verhaltenskodex
- Anlagereglement
- Corporate-Governance-Bericht **GRI 2-23**

Die im Verhaltenskodex der Gesellschaft enthaltenen Mitarbeiterverhaltensregeln werden wiederum in detaillierten separaten Weisungen der Nova Property Fund Management AG (NPFM) konkret beschrieben. Alle Mitarbeitende der NPFM erhalten diese Weisungen und sind verpflichtet, sie einzuhalten. Anpassungen der Weisungen werden den Mitarbeitenden von Novavest Real Estate AG und von NPFM kommuniziert. **GRI 2-24**

Nachhaltigkeitsstrategie und Ziele

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Novavest Real Estate AG basiert auf den folgenden vier Pfeilern:

- Ökonomische Verantwortung
- Ökologische Verantwortung
- Soziale Verantwortung
- Unternehmerische Verantwortung

Entlang dieser Pfeiler haben wir unsere strategischen Ziele definiert. Dazu gehören unter anderem der Beitrag zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz sowie die Berücksichtigung von gesellschaftlichen Entwicklungen. Wir fördern den Umstieg auf erneuerbare Energien, tragen zur naturnahen Umgebungsgestaltung bei und unterstützen die Nutzung von Elektromobilität. Auch die angemessene Diversifikation des Portfolios sowie die verantwortungsvolle Geschäftsführung sind zentrale Elemente unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Auf diese Weise will die Novavest Real Estate AG eine langfristige Wertsteigerung erreichen. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht ist entlang der vier Pfeiler aufgebaut und zeigt transparent unseren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung auf.

Unser Beitrag zu den SDGs

Aufgrund der grossen Bedeutung des Immobiliensektors für die Menschen und die Umwelt stellen wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie in direkten Kontext zu den UN Sustainable Development Goals³ (UN SDGs). Wir fokussieren dabei auf jene Ziele, die wir mit einem erfolgreichen Immobilienmanagement positiv beeinflussen können (siehe nachfolgende Grafik mit den wesentlichen SDGs für die Novavest Real Estate AG). Im Rahmen der Formulierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir bereits im Jahr 2021 eine UN SDG-Einfluss-Analyse durchgeführt. Basierend auf der UN SDG-Einfluss-Analyse, der Stakeholder-Analyse (siehe Seiten 35/36) und der Wesentlichkeitsmatrix (siehe Seite 21) wurden die zentralen Nachhaltigkeitsthemen der Novavest Real Estate AG identifiziert. Diese Kernthemen wurden in der Nachhaltigkeitsstrategie festgehalten.

³ Bei den UN Sustainable Development Goals handelt es sich um Ziele für nachhaltige Entwicklung der UNO, die global gelten und bis 2030 von allen UNO-Mitgliedstaaten erreicht werden sollen – Quelle: <https://sdgs.un.org/goals>. Am 25. September 2015 haben die 193 Mitgliedsstaaten der UNO die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung verabschiedet. Die seit 2016 gültige Agenda stellt mit ihren 17 Zielen, den Sustainable Development Goals (SDGs), den neuen globalen und universell gültigen Referenzrahmen für nachhaltige Entwicklung dar. Der Bundesrat versteht nachhaltige Entwicklung folgendermassen: Eine nachhaltige Entwicklung ermöglicht die Befriedigung der Grundbedürfnisse aller Menschen und stellt eine gute Lebensqualität sicher, überall auf der Welt sowohl heute wie auch in Zukunft. Sie berücksichtigt die drei Dimensionen – ökologische Verantwortung, gesellschaftliche Solidarität und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit – gleichwertig, ausgewogen und in integrierter Weise und trägt den Belastbarkeitsgrenzen der globalen Ökosysteme Rechnung. Die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung (Agenda 2030) mit den ihr zugrundeliegenden Prinzipien und ihren 17 globalen Zielen für nachhaltige Entwicklung bildet dabei den Referenzrahmen. (Quelle: <https://www.eda.admin.ch/agenda2030/de/home/agenda-2030.html>)

Der Fokus liegt auf sechs UN SDG-Zielen, zu deren Erreichung die Novavest Real Estate AG durch die aktive Wahrnehmung ihrer Verantwortung beitragen kann:

- SDG 8 (Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum)
- SDG 9 (Industrie, Innovation und Infrastruktur)
- SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden)
- SDG 12 (Nachhaltige/r Konsum und Produktion)
- SDG 13 (Massnahmen zum Klimaschutz)
- SDG 17 (Partnerschaften zur Erreichung der Ziele)

SDG	Beschreibung der UN	Themen, die für Novavest wesentlich sind
	SDG 8 Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.	
	SDG 9 Industrie, Innovation & Infrastruktur Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.	
	SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.	
	SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen.	
	SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.	
	SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen.	

Die Novavest Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2023, entlang der UN SDG-Zielen, folgende Massnahmen umgesetzt:

SDG 8: Die Novavest Real Estate AG strebt für ihre Anleger die Sicherstellung einer langfristig nachhaltigen Rendite an, indem sie einen gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsansatz verfolgt und in diesem Sinne bei Zukäufen Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt und zukunftsfähige Entwicklungsprojekte verfolgt.

SDG 9: Die Novavest Real Estate AG treibt die Digitalisierung des gesamten Daten- und Portfoliomanagements voran und wird bis Ende des ersten Halbjahres 2024 die Daten des Asset- und Portfoliomanagements in einer modernen und innovativen REM-Softwarelösung⁴ zusammenfassen. Damit einhergehend wird auch das Datenmanagement der Verbrauchs- und Umweltkennzahlen digitalisiert und mit den Daten des Asset- und Portfolio Managements sowie Development & Construction als auch Accounting/Finance aus einer gemeinsamen Datenplattform heraus gesteuert.

⁴ Mit der umfassenden digitalen Lösung für professionelles Real Estate Management Wüest Dimensions können aktives Asset und Por tfoliomanagement, Bewertung, Benchmarking, Performance- und Risiko-Analysen sowie Nachhaltigkeitsratings von einer Plattform aus gesteuert werden. (Quelle: <https://www.wuest-partner.com/ch-de/services-produkte/digitale-loesungen>)

SDG 11: Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt die Novavest Real Estate AG zukunftsfähige Sanierungs- und Neubauprojekte. Entsprechend des Trends der Urbanisierung wird in Zentrumsgebieten und deren Agglomerationen das Potenzial zur Verdichtung strukturiert und periodisch geprüft. Zudem wird auf eine inklusive Gestaltung geachtet und die Partizipation der Stakeholder gefördert.

SDG 12: Die Novavest Real Estate AG achtet auch bei der Auswahl ihrer Partner auf eine verantwortungsvolle Unternehmensführung. So hat die Nova Property Fund Management AG (NPFM), welche die Novavest Real Estate AG umfassend berät, im Geschäftsjahr 2023 ihre Beschaffungsrichtlinie in Kraft gesetzt, welche bei der Novavest Real Estate AG ebenfalls zur Anwendung kommt. Damit werden Lieferanten der Nova Property Fund Management AG und der Novavest Real Estate AG verpflichtet, ökologische und soziale sowie unternehmerische Verantwortung zu übernehmen.

SDG 13: Die Novavest Real Estate AG hat im Rahmen der Endjahresbewertung 2023 die Szenarien zum Absenkpfad analysiert, die benötigten Investitionskosten für die Senkung der CO₂-Intensität entlang des Absenkpfads ermittelt und mit der Liegenschaftsbewertung abgestimmt sowie daraus einen Fahrplan zum weiteren Vorgehen festgelegt, um die ambitionierten Ziele zu erreichen.

SDG 17: Neu abgeschlossene oder verlängerte Mietverträge enthalten künftig eine «Green Lease» Klausel. Die Klausel sieht vor, dass negative Umwelteinflüsse aus dem Mietobjekt auf ein Minimum zu beschränken sind.

Wesentlichkeitsanalyse

Prozess zur Bestimmung der wesentlichen Themen

In Übereinstimmung mit den globalen ESG-Ansätzen bilden wesentliche Themen den Kern unseres Nachhaltigkeitsengagements. Die Novavest Real Estate AG hat in diesem Zusammenhang im Jahr 2021 bereits das Fundament für die Wesentlichkeitsmatrix gelegt und diese im Berichtsjahr 2022 nach dem Ansatz der doppelten Materialität aktualisiert. Dabei haben wir die bestehenden wesentlichen Themen und die damit verbundenen Aus- und Einwirkungen eruiert und zusätzlich validiert, ob weitere Themen – insbesondere im Kontext der nichtfinanziellen Belange der Schweizer Gesetzgebung (Umweltbelange, Arbeitnehmerbelange, Achtung der Menschenrechte, andere Sozialbelange, Korruptionsverhinderung) ergänzt werden sollten. Die Themen und die dazugehörigen Aus- und Einwirkungen wurden dann während einem Workshop mit unterschiedlichen Entscheidungsträgern der Novavest Real Estate AG und der Nova Property Fund Management AG sowie der Unterstützung von Experten auf die beiden Dimensionen hin (neu) beurteilt und anschliessend das Gesamtbild besprochen. Die finale Entwurfsmatrix wurde von der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG im Berichtsjahr 2022 freigegeben. **GRI 3-1**

Übersicht der wesentlichen Themen

In der validierten Wesentlichkeitsmatrix haben wir den Schwellenwert für den Berichtzyklus 2023 definiert: Als wesentlich gelten für uns Themen, die eine mittlere oder hohe Geschäftsrelevanz besitzen oder mit mittleren oder hohen Auswirkungen auf unser Umfeld verbunden sind. Daraus resultierten 14 wesentliche Themen, die in der nachstehenden Wesentlichkeitsmatrix abgebildet sind. **GRI 3-2**

Y-Achse: Bedeutung der Auswirkungen auf nachhaltige Entwicklung	Hoch	<ul style="list-style-type: none"> • Zukunftsfähige Lebensräume mit Qualität • Stakeholder Management und Engagement 	<ul style="list-style-type: none"> • Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität • Innovatives Assetmanagement und nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung • Energieeffizienz und Reduktion von CO₂-Emissionen
	Mittel	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilitätskonzepte und -management • Lokale Produkte • Innovation und neue Technologien, Digitalisierung • Gebäudezertifizierungen • Absicherung Klimarisiken und Risikomanagement 	<ul style="list-style-type: none"> • Werthaltigkeit des Immobilienportfolios • Investitionen in zukunftssträchtige Standorte • Corporate Governance und verantwortungsvolle Geschäftsführung • Partnerschaften und Kooperationen
		Mittel	Hoch
		X-Achse: Bedeutung für den Unternehmenserfolg der Novavest Real Estate AG	

Farbcode: Wirtschaftsthemen Umweltthemen Sozialthemen Governance-Themen

Nachhaltigkeit als Erfolgsfaktor

Wenn wir heute verantwortungsvoll handeln, sichern wir damit den Erfolg von morgen. Deshalb wählen wir Liegenschaftsstandorte mit Potenzial, schützen und schaffen Werte, knüpfen Partnerschaften und nutzen neue Technologien. So sichern wir langfristig eine nachhaltige Entwicklung unserer Geschäftstätigkeiten.

Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität

Zielsetzung mit Weitblick

Durch die Sicherung der Eigenwirtschaftlichkeit unterstützt die Novavest Real Estate AG die finanzielle Stabilität ihrer Stakeholder, zum Beispiel der Aktionäre, Mieter, Geschäftspartner, Zulieferer und Mitarbeitenden. Zusätzlich sorgt die Novavest Real Estate AG durch ihre konkreten Zielsetzungen hinsichtlich des Wachstums, der Profitabilität und Kapitaleffizienz dafür, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stakeholder gefördert wird.

«Per Jahresende 2023 umfasste das Immobilienportfolio der Novavest Real Estate AG 51 Renditeliegenschaften und zwei Projekte mit einem Marktwert von insgesamt CHF 783.6 Millionen. Der Wohnanteil des Portfolios lag bei 63% (basierend auf Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften).»

Weitere Informationen zu den Finanzkennzahlen befinden sich auf Seite 4 sowie auf den Seiten 87 bis 121. **GRI 201-1**

Investitionen in Lebensräume mit Zukunft

Die Novavest Real Estate AG investiert in zukunftsfähige Lebens- und Wohnräume. Um nachhaltige Mieterträge und Renditen zu sichern, unterliegen sämtliche Investitionen der sorgfältigen gemeinsamen Prüfung durch die Geschäftsleitung und den 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: Wir konzentrieren unser Engagement auf attraktive Standorte im Einzugsgebiet der Zentren Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen, Aarau sowie auf deren Achsen, achten auf gute Verkehrserschliessung für öffentliche und private Verkehrsmittel, auf ein attraktives Infrastrukturangebot in der Nachbarschaft sowie auf nachhaltige Vermietbarkeit. Zudem nutzen wir die Möglichkeit, bei unseren Liegenschaften Betriebskosten durch Digitalisierung und energetische Sanierungen zu senken.

Etablierte Kontrollmechanismen

Auf verschiedenen Wegen beurteilen und bewerten wir unsere Strategie. Vierteljährliche Reports an Geschäftsleitung und Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG befassen sich mit den wesentlichen Themen wie Mietertragsentwicklung, Leerstände, Stand der Bauprojekte, Transaktionstätigkeiten und Geschäftsrisiken. Im Berichtsjahr 2023 haben wir zudem quartalsweise Reportings betreffend Nachhaltigkeitsthemen in Bezug auf das Liegenschaftsportfolio zuhanden des Verwaltungsrats eingeführt. Wir überprüfen zudem die Plausibilität unserer Erträge und Kosten, beispielsweise mit Benchmarks.

Innovatives Assetmanagement und nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung

Raum für Wohnen und Gewerbe

Die Novavest Real Estate AG fokussiert ihre Aktivitäten auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Liegenschaften mit Wohn- sowie mit Büro- und Gewerbenutzung. Dabei liegt der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung strategisch bei mindestens 50% der gesamten Soll-Mieterträge (gemäss Anlagereglement). Auch Neubauprojekte in den Bereichen Wohnen sowie Büro und Gewerbe gehören zu unserem Portfolio. Unsere Gesellschaft ist mit ihrem Immobilienportfolio ausschliesslich in der Schweiz tätig, wobei wir uns auf Liegenschaften in den Einzugsgebieten von Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau sowie auf deren Verbindungsachsen konzentrieren. Des Weiteren achten wir auf eine gute Verkehrserschliessung für öffentliche und private Verkehrsmittel.

"Die Novavest Real Estate AG achtet auf eine gute Erschliessung der Standorte mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln."

Hoher Anteil Wohnmieterinnen und -mieter

Die Mieterschaft der Novavest Real Estate AG ist vielfältig. Wir sind vor allem im Bereich Wohnen tätig: Per 31.12.2023 lag der entsprechende Anteil an den Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften bei 63%. Der Anteil der Gewerbenutzungen an den Soll-Mietzinsen betrug per 31.12.2023 37%. Zu unseren Gewerbemieterinnen zählen unterschiedliche Industriezweige. Die grössten Mieter sind die Schweizerischen Bundesbahnen AG SBB (rund 9% der Soll-Mietzinsen der Renditeliegenschaften), BMW (Schweiz) AG (rund 5 % der Soll-Mietzinsen) und das Kantonsspital St. Gallen (rund 2% der Soll-Mietzinsen).

Eine Übersicht mit den grössten Mietern findet sich auf Seite 113. **GRI 2-6**

Diversifikation des Portfolios

Die Novavest Real Estate AG fokussiert auf ein nachhaltiges Immobilienportfolio mit optimalem Risiko-Ertrags-Verhältnis. Das gewünschte Ergebnis erreichen wir durch die Diversifikation unseres Portfolios nach unterschiedlichen Regionen, Lagen und Nutzungen.

Hohe Vermietungsquote, niedrige Kosten

Unser Vermietungsstand betrug 95.9% per 31.12.2023. Um diese hohe Vermietungsquote zu sichern, setzen wir auf Standorte und Nutzungen mit Zukunft und pflegen den regelmässigen Dialog mit wichtigen Mieterinnen und Mietern. Damit wir mehr über die Mieterzufriedenheit erfahren, wurde im Berichtsjahr 2023 eine portfolioweite Mieterbefragung für die Novavest Real Estate AG geprüft, die mittelfristig ausgeführt werden soll. Die erzielbaren Marktmieten werden in einem jährlichen Prozess durch die Bewirtschaftungspartner überprüft und durch das Asset Management validiert und freigegeben.

Um die Betriebskosten zu optimieren, vergeben wir liegenschaftsübergreifende Wartungsverträge, lagern nebenkostenfähige Betriebskosten aus und weiten zusammen mit der Nova Property Fund Management AG die Digitalisierung unserer operativen Kernprozesse aus, um sie effizienter zu gestalten. Dies betrifft zum Beispiel das Leerstandsmanagement, das Forderungswesen, die Bonitätsprüfung und das Kreditorenwesen.

Erforderliche Kompetenzen

Wir verfolgen einen einheitlichen Ansatz und achten darauf, dass sich unsere Objektstrategien im Einklang mit der übergeordneten Produktstrategie befinden. Es ist Aufgabe des Asset Managements der Nova Property Fund Management AG, für nachhaltig vermietbare Liegenschaften und eine hohe Vermietungsquote von der Novavest Real Estate AG zu sorgen. Das Asset Management setzt sich dafür ein, das hohe Qualitätsniveau der Liegenschaften beizubehalten, indem Immobilien zum richtigen Zeitpunkt revitalisiert oder weiterentwickelt werden.

Die Asset Manager und -Managerinnen der Nova Property Fund Management AG verfügen über das erforderliche Know-how in den Bereichen Vermarktung, Bau und Bewirtschaftung. Sie pflegen den Kontakt und die offene Kommunikation zu externen Fachpartnern wie Bewirtschaftungsfirmen, Vermarktern und Architekten. Bei der Wahl der Bewirtschaftungsfirmen setzt die Novavest Real Estate AG auf lokale Partner, die die Bedingungen vor Ort kennen und die Liegenschaften schnell erreichen können und mit welchen wir gute partnerschaftliche Beziehungen pflegen.

Standardisierte Kontrollmechanismen

Dokumentiert werden die Arbeitsergebnisse des Asset Managements und der nachhaltigen Liegenschaftsbewirtschaftung in monatlichen internen Reportings der Nova Property Fund Management AG und in Quartalsberichten an die Geschäftsleitung und den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG. Leerstände und die Vermietungssituationen unterliegen einer laufenden Kontrolle. Aufgabe des Asset Managements ist es unter anderem, drohende Ausfälle zu verhindern. Zur Absicherung finden beispielsweise Bonitätsprüfungen vor Abschluss der Mietverträge statt. Zudem wird für jedes Mietverhältnis ein Sicherheitsdepot verlangt. Jährlich wird ein Liegenschaftsbudget erstellt und Leistungskennzahlen zur Leerstandsquote, Betriebskostenquote und Unterhaltsquote werden definiert. Periodisch findet darüber hinaus ein Vergleich zwischen Ist- und Soll-Zustand statt. Zur Steuerung des Betriebsergebnisses gibt es einen laufenden Forecast.

Mittelfristig ist eine regelmässige Beurteilung der externen Bewirtschaftungsfirmen geplant. Zudem möchten wir ein Benchmarking von Betriebs- und Unterhaltskosten durchführen.

Werthaltigkeit des Immobilienportfolios

Nachhaltige Wertstabilität

Die Novavest Real Estate AG verwaltet per 31.12.2023 ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 783.6 Mio. Sie verfolgt das Ziel, die langfristige Werthaltigkeit des Portfolios zu gewährleisten. Entscheidend für die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios sind vor allem Lage und Qualität der Immobilien. Investitionen in Neubau- oder Bestandesliegenschaften tätigt die Novavest Real Estate AG mit Fokus auf nachhaltige Wertstabilität unter Berücksichtigung des gesamten Immobilienlebens-

zyklus. Erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit von Immobilien hat auch die Wahl der Baumaterialien. Langlebige Materialien sind nachhaltiger und senken indirekt den CO₂-Ausstoss, da sie seltener erneuert werden müssen. Zudem verlangen Materialien von hoher Qualität seltener Wartung und Reparaturen – was auch den Mieterinnen und Mietern zugutekommt.

Investitionsplan und Absenkpfad

Die grundlegende Strategie zur Sicherung der Werthaltigkeit des Portfolios umfasst vor allem folgende Punkte: Investition in zukunftssträchtige Standorte und qualitativ hochwertige Liegenschaften mit langer Lebensdauer, sowie die strategische Planung der Instandsetzungen. Verschiedene Massnahmen untermauern diese Strategie. Wir wägen jede Akquisition sorgfältig ab, befolgen bei Ankäufen einen technischen und finanziellen Due Diligence-Prozess und halten uns an einen 10-Jahres-Investitionsplan, um Sanierungen strukturiert und je nach Dringlichkeit umzusetzen.

Im vorangegangenen Geschäftsjahr 2022 wurde unser 10-Jahres-Investitionsplan erstmals um einen Absenkpfad in Szenarien erweitert. Die benötigten Massnahmen für die Umsetzung des Absenkpfeils wurden im Geschäftsjahr 2023 verfeinert und die damit einhergehenden Kosten wurden im Rahmen der Endjahresbewertung 2023 analysiert. Darauf basierend wurde der Absenkpfad für die Novavest Real Estate AG definiert. Zudem wurde der Anlageprozess mit Nachhaltigkeitskriterien ergänzt, um dadurch die Qualität des Portfolios langfristig zu sichern und das Risiko von Stranded Assets zu minimieren. In diesem Zusammenhang wurden bereits ab dem Jahr 2022 GEAK⁵-Beratungen (Gebäudeenergieausweis der Kantone) an ausgewählten Liegenschaften durchgeführt, welche im Rahmen der Zertifizierungsstrategie fortgeführt werden sollen.

Werthaltigkeit des Portfolios dank enger Abstimmung

Mehrere Bereiche der Nova Property Fund Management AG sind für die Sicherung der Werthaltigkeit des Portfolios zuständig und arbeiten eng zusammen, um sicherzustellen, dass die Immobilien in die Produktstrategie passen: Development & Construction, Transaktionsmanagement, Asset Management und Portfolio Management. Bei Transaktionen liegt das Augenmerk auf der Qualität und der Lage einer Liegenschaft. Ausschlaggebend sind die Makro- und die Mikrolage, also der Standort in der Schweiz ebenso wie die örtliche Infrastruktur und die Gewährleistung einer nachhaltigen Vermietbarkeit. Letzteres beinhaltet unter anderem eine gute Verkehrsanbindung, sowie die Nähe zu Schulen, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Die Abteilung Development & Construction beurteilt, ob Sanierungsmassnahmen erforderlich sind, und kümmert sich um die Umsetzung. Auch die Prüfung auf Umweltbelastungen fällt in das Ressort der Abteilung Development & Construction. Die Bewirtschaftung der Liegenschaften im Portfolio obliegt dem Asset Management und das Portfolio Management ist für die Produktstrategie auf Portfolio-Ebene zuständig und koordiniert ganzheitlich den Entwicklungspfad des Immobilienportfolios.

Vor jeder Transaktion kommen die zuständigen Bereiche zusammen, um Lage, Qualität und nachhaltige Vermietungschancen einer Liegenschaft zu evaluieren. Zusätzlich zur Beurteilung durch die Geschäftsleitung und den Verwaltungsrat sowie durch die Mitarbeitenden der Nova Property Fund Management AG holen wir die Bewertung externer Experten ein.

Investitionen in zukunftssträchtige Standorte

Hohe Ansprüche an die Standorte

Die Novavest Real Estate AG investiert in zukunftssträchtige Standorte in Deutschschweizer Städten oder verkehrstechnisch gut angeschlossenen Agglomerationsgemeinden. Um die Zukunftssträchtigkeit der Liegenschaften sicherzustellen, beachtet sie unter anderem die Marktzyklen, analysiert Wirtschaftsleistung und Konjunkturprognosen und das politische, steuerliche und rechtliche Umfeld einer Region.

«Durch Investitionen in zukunftsfähige Standorte übernehmen wir gesellschaftliche Verantwortung und leisten einen volkswirtschaftlichen Beitrag, indem wir indirekt auch Infrastruktur- und Regionalentwicklung fördern.»

Durch Investitionen in zukunftsfähige Standorte übernimmt Novavest Real Estate AG gesellschaftliche Verantwortung und leistet einen volkswirtschaftlichen Beitrag, indem sie indirekt Infrastruktur- und Regionalentwicklung fördert.

⁵ Der schweizweit einheitliche Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) bewertet die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergiebilanz und die direkten CO₂-Emissionen. Der GEAK Plus beinhaltet zudem einen Beratungsbericht mit Varianten von energetischen Sanierungen. (Quelle: <https://www.geak.ch/der-geak/was-ist-der-geak/>)

Berücksichtigung von Wachstumskriterien

Wachstum ist ein wichtiges Kriterium für unsere Investitionsentscheide. Wo Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaft und Beschäftigung einen Trend nach oben zeigen, haben wir ein Investitionsinteresse – sofern auch die anderen Voraussetzungen stimmen. Dazu zählen: Eine attraktive Infrastruktur mit Schulen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, eine gute Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr und eine gute Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr. Ist ein Standort für die Bewohner attraktiv, ist er es auch für die Novavest Real Estate AG.

Verdichtungsmöglichkeiten nutzen

Um gute Standorte bestmöglich zu nutzen, evaluieren wir jeweils Verdichtungsmöglichkeiten. Bestandesbauten reissen wir möglichst nicht ab, sondern stocken sie auf oder bauen ungenutzte Räume aus. Auf diese Weise sparen wir Materialien und graue Energie ein. In diesem Zusammenhang werden wir auch künftig darauf achten, bei Sanierungen Materialien wiederzuverwerten. Ein gutes Beispiel hierfür ist das in Murten gelegene SBB Ausbildungs- und Schulungszentrum «Centre Loewenberg», das im Jahr 2021 umfassend saniert und modernisiert wurde. Um sowohl der Nachhaltigkeit als auch dem Denkmalschutz zu genügen, wurden 98% der Beton- und Metallteile der Gebäudestrukturen und der Gebäudehüllen wiederverwendet. Die Tragestrukturen der Fassaden wurden saniert und anschliessend wieder eingesetzt.

Partnerschaften und Kooperationen

Partnerschaftlich und respektvoll

Mit ihren Partnern, Bewirtschaftern und externen Dienstleistern arbeitet die Novavest Real Estate AG aktiv und eng zusammen. Diese Kooperationen helfen uns dabei, Verbesserungsmöglichkeiten zu erkennen und Massnahmen umzusetzen. In der täglichen Arbeit sind für die Novavest Real Estate AG auch die Kooperationen und Partnerschaften mit den Mietern, der Nachbarschaft, den Behörden und den lokalen Firmen besonders wichtig. Die Novavest Real Estate AG will und kann ihre Nachhaltigkeitsziele nur gemeinsam mit ihren Partnern erreichen.

Der partnerschaftliche und respektvolle Umgang mit Anspruchsgruppen ist auch im Verhaltenskodex der Novavest Real Estate AG festgehalten.

Kooperation mit unseren Stakeholdern

Fairness und Respekt prägen unsere Transaktionsprozesse ebenso wie den Umgang mit lokalen Bewirtschaftungsfirmen. Wir beziehen die Stakeholder möglichst frühzeitig in unsere Projekte mit ein und ermöglichen den Bewohnern des Quartiers ein Mitspracherecht bei Bau- oder Sanierungsplanungen. So werden die lokalen Gemeinschaften gestärkt und wir erhalten grösstmögliche Unterstützung für unsere Projekte. So war die Novavest Real Estate AG beispielsweise beim Neubauprojekt an der Badenerstrasse 701 in Zürich und bei der Sanierung des «Centre Loewenberg» in Murten oder auch im aktuellen Neubauprojekt an der Rorschacherstrasse 135 in St. Gallen in ständigem Kontakt mit den Nachbarn und den Behörden.

Nachhaltigkeit bei den Partnern

Um Nachhaltigkeitsaspekte auch als Teil von unseren Partnerschaften und Kooperationen zu berücksichtigen, beschäftigen wir uns mit der Möglichkeit, ökologische und soziale Nachhaltigkeitskriterien in unsere Verträge aufzunehmen und entsprechend die Einhaltung bestimmter Nachhaltigkeitskriterien von Geschäftsmietern, Lieferanten und Totalunternehmen einzufordern. Im Auftrag der Novavest Real Estate AG plant das Management-Team der Nova Property Fund Management AG daher eine Überarbeitung der Vertragsvorlagen mit Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien. Diese Vertragsvorlagen sollen beim Abschluss von neuen Verträgen respektive von Nachträgen zur Anwendung kommen.

Innovation und neue Technologien, Digitalisierung

Nutzung neuer Technologien

Die Novavest Real Estate AG nutzt neue Technologien und die Möglichkeiten der Digitalisierung während des Baus sowie bei der Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien. Mit Hilfe dieser Technologien wollen wir Arbeitsprozesse optimieren und noch bessere Ergebnisse liefern, die zur Zufriedenheit unserer Anspruchsgruppen beitragen.

Verwaltung weitgehend digitalisiert

Für die Verwaltung der Immobilien nutzt die Novavest Real Estate AG und die Nova Property Fund Management AG verschiedene digitale Werkzeuge. Wir fokussieren uns auf die Digitalisierung und Effizienzgewinnung bei den wichtigsten operativen Kernprozessen wie Mietverwaltung und Kreditorenwesen. Das Asset Management der Nova Property Fund Management AG nutzt eine Bewirtschaftungssoftware, mit dem Vertragsmieten mit Marktmieten verglichen und so marktübliche sowie effiziente Preissetzungen erreicht werden können. Die Abteilung Development & Construction der Nova Property Fund Management AG verwendet ein Tool, welches die Planungs- und Controlling-Prozesse der Bauherrschaft unterstützt. Eine Bewertungssoftware, in welcher zahlreiche Angaben wie zum Beispiel Marktmieten hinterlegt sind, hilft dem Portfolio- und Transaktionsmanagement der Nova Property Fund Management AG, die Mietzinsen von neu zugekauften und bestehenden

Liegenschaften zu plausibilisieren. Nicht zuletzt steht allen Abteilungen der Novavest Real Estate AG und der Nova Property Fund Management AG ein Portfoliomanagementsystem zur Verfügung, welches die Dokumentation und das Controlling der Liegenschaftsperformance vereinfacht. Wir prüfen darüber hinaus kontinuierlich neue digitale Werkzeuge, die das Portfoliomanagement und die Finanzabteilung unterstützen können.

Bis Ende des ersten Halbjahres 2024 sollen die Umweltdaten in ein neues Datenmanagementsystem importiert und mit den Daten des Asset- und Portfolio Managements sowie der Abteilungen Transactions, Accounting/Finance, Development & Construction und Controlling & IT zusammengeführt werden, um daraus Synergien und effizientere Auswertungen generieren zu können. Langfristig strebt die Novavest Real Estate AG eine Automatisierung ihres Datenerhebungsprozesses an.

Umweltaspekte verankern

Über den gesamten Lebenszyklus hinweg vom Aushub bis zum Abbruch und während der Betriebsphase verursachen Immobilien bedeutende Umweltauswirkungen. Als Immobiliengesellschaft hat die Novavest Real Estate AG an verschiedenen Punkten des Immobilienlebenszyklus Einfluss auf diese Auswirkungen. Ein aktueller Fokus liegt mitunter auf Energiespar- und Emissionsreduktionsmassnahmen.

Energieeffizienz und Reduktion von CO₂-Emissionen

Rund ein Viertel aller CO₂-Emissionen in der Schweiz sind nach wie vor auf Gebäude zurückzuführen. Entsprechend gross ist die Verantwortung unserer Branche hier Lösungen aufzuzeigen und umzusetzen. Die Novavest Real Estate AG unterstützt das Netto-Null-Ziel des Bundesrates 2050 und hat vor diesem Hintergrund im Geschäftsjahr 2023 die erfassten Verbrauchs- und Umweltdaten auf Liegenschaftsebene analysiert. Die im vorangegangenen Geschäftsjahr abgeleiteten vier Szenarien des Absenkpfeils wurden auf die effektive Umsetzung hin geprüft und neu auf zwei Szenarien, das definierte Szenario und das Zielszenario reduziert (siehe Grafik Absenkpfad auf der Seite 29). Dazu wurde eine Kostenschätzung zu den Szenarien des Absenkpfeils vorgenommen und diese den in der jeweiligen Immobilien-Bewertung hinterlegten Investitionskosten gegenübergestellt. Im definierten Szenario sind sämtliche Massnahmen im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen, welche bereits in der Liegenschaftsbewertung berücksichtigt sind, integriert. Im Zielszenario werden zusätzlich zu den energetischen Sanierungen weitere Optimierungsmassnahmen angenommen, die aktuell in der Prüfung sind bzw. mittel- bis langfristig angestrebt werden. Um die CO₂-Intensität langfristig über das definierte Szenario hinaus zu senken, hat die Novavest Real Estate AG im Geschäftsjahr 2023 die Prüfung eines Wechsels auf Ökostrom beim Allgemeinstrom angestossen, welcher sukzessive erfolgen wird. Des Weiteren sollen in den nächsten Jahren flächendeckende Installationen von PV-Anlagen geprüft und die etappenweise Betriebsoptimierung bei der Wärmeerzeugung umgesetzt werden.

Einsparpotenziale nutzen

Die Novavest Real Estate AG ist entschlossen, durch ein aktives Energiemanagement die CO₂-Emissionen zu senken und den Klimaschutz zu unterstützen. Bei allen Immobilien identifizieren und nutzen wir Energieeinsparpotenziale. Zudem bauen wir sukzessive die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen aus. Bei Totalsanierungen ersetzen wir fossile Energiesysteme durch umweltfreundliche Alternativen und verbessern die Dämmwerte der Gebäudehüllen. Die Sanierung und Modernisierung des Ausbildungscampus «Centre Loewenberg» in Murten senkt beispielsweise den jährlichen Energieverbrauch der Gebäude um rund 600 000 Kilowattstunden (gegenüber den Werten vor der Sanierung). Eine neue Photovoltaikanlage deckt zudem den gesamten Kühlbedarf des Ausbildungscampus ab.

«Bei allen Immobilien identifizieren und nutzen wir Energieeinsparpotenziale. Zudem bauen wir die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen sukzessive aus.»

Zürcherstrasse 237, 239, Frauenfeld

Der Ersatz von Fenstern in der unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaft wurde in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit Bauunternehmen, Denkmalschutzorganisation und Behörden ausgearbeitet. Die neuen Fenster sind äusserlich baugleich, wobei sie modernste technologische Standards im Bereich Wärme- und Schallschutz erfüllen. Die Arbeiten wurden eng auf die Mieterbedürfnisse abgestimmt und Ende 2023 final ausgeführt, sodass die Einschränkungen für die Mieterschaft minimiert werden konnten.

Verbrauchsdaten erfasst und Basisszenarien zum Absenkpfad

In der nachfolgenden Tabelle wird der Energieverbrauch, die Treibhausgasemissionen⁶ sowie der Wasserverbrauch für die Jahre 2020, 2021 und 2022 ausgewiesen (jeweils pro Geschäftsjahr). Die Erfassung der Verbrauchsdaten und der daraus resultierenden Umweltkennzahlen⁷ weisen jeweils eine zeitliche Verschiebung von einem Jahr im Vergleich zum Geschäftsabschlussjahr auf. Der Verbrauch wird nach Energieträger aufgeschlüsselt und bezieht die Beheizung, Belüftung, Kühlung, Wasseraufbereitung und den Stromverbrauch ein. Der Mieterstrom (Scope 3) ist ebenso in der Bilanzierung der Umweltkennzahlen enthalten und neben dem Allgemeinstrom separat ausgewiesen.

	Einheiten	2022		2021		2020	
		SIA	REIDA	SIA	REIDA	SIA	REIDA
Liegenschaften	Anzahl	51	51	45	45	36	36
Gesamte Bezugsfläche der fertigen Bauten	m ²	150'700	183'969	147'772	180'136	141'052	170'690
EBF	m ²	138'733	176'211	129'495	152'344	116'149	132'912
Abdeckungsgrad	%	92%	96%	88%	85%	82%	78%
Gesamtenergieverbrauch (Wärme +Strom)	MWh	17'731	18'240	16'371	16'656	17'704	17'627
Gemessen	MWh	13'080	13'539	10'206	10'518	16'253	16'850
Berechnet	MWh	4'650	4'701	6'164	6'138	1'450	900
Anteil Erneuerbar	MWh	4'432	4'560	3'765	3'831	3'009	2'996
Anteil nicht erneuerbar	MWh	13'298	13'680	12'605	12'825	14'694	14'630
Wärmeverbrauchesamt:	MWh	10'493	10'578	10'171	10'171	12'123	12'000
Heizöl	MWh	3'047	3'132	3'438	3'438	4'100	4'100
Gas	MWh	4'735	4'735	4'491	4'491	6'549	6'549
Fernwärme	MWh	2'314	2'314	1'851	1'851	1'193	1'069
Anteil Erneuerbar	MWh	879	879	703	703	453	406
Anteil nicht erneuerbar	MWh	1'434	1'434	1'147	1'147	739	663
Wärmepumpe	MWh	396	396	390	390	280	280
Allgemeinstrom	MWh	1'369	1'592	1'422	1'531	1'491	1'486
Mieterstrom	MWh	5'867	6'069	4'776	4'953	4'088	4'141
Anteil erneuerbar Strom	MWh	3'553	3'680	3'061	3'127	2'556	2'590
Wärmeintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	75.6	60.0	78.5	66.8	104.4	90.3
Stromintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	52.2	43.5	47.9	42.6	48.0	42.3
Energieintensität	kWh/m² EBF/Jahr	127.81	103.52	126.4	109.3	152.4	132.6
CO ₂ Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	1'438	1'457	1'502	1'505	1'650	1'656
CO ₂ Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	207	211	226	227	545	541
CO ₂ Emissionen Scope 3 (Mieterstrom)	tCO ₂ e	97	102	78	83	65	68
CO ₂ Emissionen Scope 1+2+3	tCO ₂ e	1'743	1'770	1'807	1'816	2'261	2'265
Intensität CO₂ Scope 1+2+3	kgCO₂e/m² EBF/Jahr	12.57	10.05	14.0	11.9	19.5	17.0
Wasserintensität	m³/m²	0.780	0.616	0.737	0.629	0.698	0.610

Zwecks einer besseren Vergleichbarkeit mit anderen Publikationen wurden die Intensitäten sowohl nach der bisherigen Methodik gemäss SIA 380⁸ als auch nach der REIDA⁹-Methodik ausgewiesen. In diesem Zusammenhang hat die Novavest Real Estate AG im Berichtsjahr zudem erstmals am CO₂-Benchmark 2023 von REIDA teilgenommen. Am Benchmark 2023 nahmen 22 Unternehmen mit insgesamt 60 Portfolios teil, welche einen Marktwert von CHF 173.5 Mrd. aufweisen. Damit wurden die Grundlagen für eine schweizweite transparente Vergleichsmöglichkeit bei der Bemessung der CO₂-Emission respektive CO₂-Intensität von Renditeliegenschaften geschaffen. Im Vergleich zum Benchmark 2023 wiesen die Wohnliegenschaften des Portfolios der Novavest Real Estate AG im Mittel eine tiefere CO₂- und Energieintensität auf. Bei den Geschäftsliegenschaften wurden Optimierungspotenziale erkannt, welche die Novavest Real Estate AG im kommenden Geschäftsjahr eingehend analysieren und dazu Massnahmen definieren wird.

⁶ Die Berechnung des Treibhausgasinventars folgt den Richtlinien des WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocol. Scope 1: Emissionen aus Brenn- und Treibstoffen. Scope 2: Emissionen, die aufgrund der Produktion von eingekauftem Strom und Fernwärme entstehen («location-based Ansatz»). Scope 3: Emissionen, verursacht durch Mieterstrom. Verwendete Emissionsfaktoren: aktuelle Version von Treeze und DEFRA. (Quelle: <https://ghgprotocol.org>)

⁷ GRI 302-1, 302-3, 305-1, 305-2, 305-4

⁸ SIA 380:2022 Grundlagen für energetische Berechnungen von Gebäuden - Zweck dieser Norm ist es, Bauteilabmessungen und Bezugsflächen für alle SIA-Normen der Bauphysik und der Gebäude- und Energietechnik einheitlich zu definieren, damit für alle Berechnungen ein gemeinsamer Datensatz verwendet werden kann. (Quelle: <https://shop.sia.ch/normenwerk/architekt/sia%20380/d/2022/D/Product>)

⁹ REIDA, die Real Estate Investment Data Association, ist eine nicht profitorientierte Organisation. Sie hat zum Ziel, laufend die Marktdatenlage und das Marktwissen zu verbessern. REIDA strebt mit dem CO₂-Benchmark an, schweizweite transparente Vergleichsmöglichkeiten und Orientierungspunkte zu schaffen bei der Bemessung der CO₂-Emission respektive CO₂-Intensität von Renditeliegenschaften. Hierzu will REIDA eine Plattform bieten, auf der Standards gesetzt werden bezüglich Konvertierungsfaktoren und Methodik zur Berechnung. Sämtliche methodische Aspekte sowie Umrechnungsfaktoren werden offengelegt. (Quelle: <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>)

Der Abdeckungsgrad und die Umweltkennzahlen beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag 31.12.2020, 31.12.2021 beziehungsweise 31.12.2022. Neu wendet die Novavest Real Estate AG ab dem Geschäftsjahr 2023 die Ausschlusskriterien gemäss REIDA an, wonach Liegenschaften mit weniger als zwölf Monaten Verweildauer im Portfolio von der Umweltdatenerfassung ausgeschlossen werden. Zudem werden laufende Bauprojekte wie bisher ebenfalls von der Umweltdatenerfassung ausgeschlossen. Für das Jahr 2022 wurden von insgesamt 53 Liegenschaften (51 Renditeliegenschaften und 2 Projekte) 2 Liegenschaften ausgeschlossen. Für das Jahr 2021 wurden von insgesamt 55 Liegenschaften (50 Renditeliegenschaften und 5 Projekte) 9 Liegenschaften ausgeschlossen. Für das Jahr 2020 wurden von insgesamt 51 Liegenschaften (46 Renditeliegenschaften und 5 Projekte) 15 Liegenschaften ausgeschlossen.

Die Werte der Energie- und CO₂-Intensität beziehen sich auf die Energiebezugsfläche (EBF)¹⁰ der Liegenschaften. Die Datenerhebung für den Gesamtenergieverbrauch (Wärme + Strom) im Jahr 2022 basiert zu einem Anteil von ca. 74% aus effektiven Messwerten der Verbrauchsdaten oder einer Hochrechnung der Messwerte für teilweise vorhandene Daten. Das Modellieren anhand von Vergleichswerten (Benchmarks) für jene Liegenschaften, für die keine Verbrauchsdatenerfassung vorlag, macht einen Anteil von ca. 26% aus. Es ist anzumerken, dass der Anteil der effektiven Messwerte der Verbrauchsdaten für die drei ausgewiesenen Jahre um knapp 12% gesteigert werden konnte und weniger geschätzte Verbrauchswerte anhand von Benchmarkwerten ermittelt wurden, sodass sich die Verbrauchswerte in absoluter Grösse gegenüber dem letztjährigen Geschäftsbericht 2022 unterscheiden können.

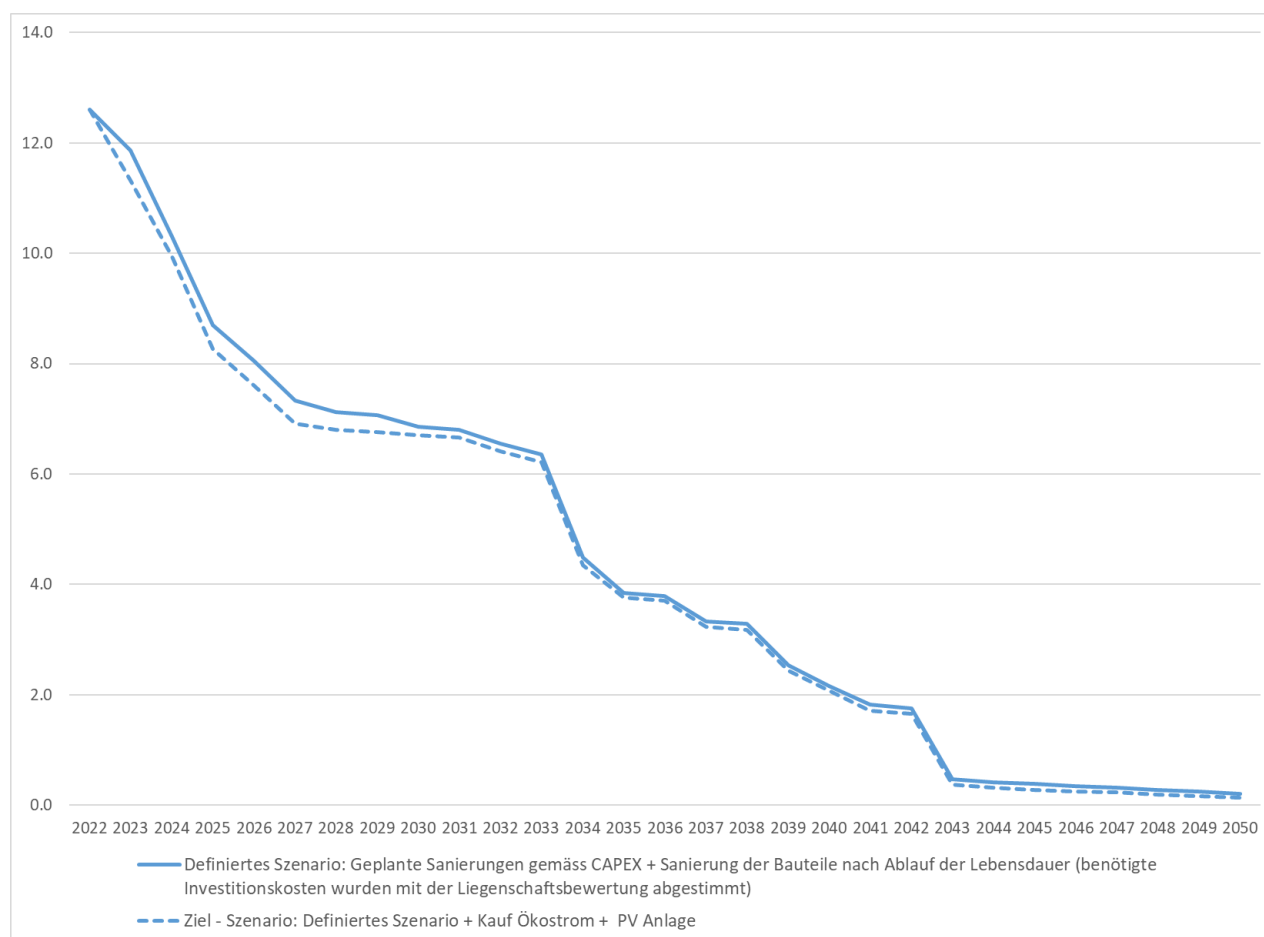
Gegenüber der letztjährigen Publikation ist die ausgewiesene CO₂-Intensität generell gesunken. Dies liegt an der Anpassung der Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor nach den Bilanzierungsregeln der KBOB¹¹ und des GHG-Protokolls¹² gemäss einer Studie von Intep (www.intep.com) vom 23. August 2022. Die Senkung der CO₂- und Energie-Intensitäten ab dem Jahr 2021 ist aufgrund der Gesamtanierung des «Centre Loewenberg» in Murten im selben Jahr. Bei der Gesamtanierung fand eine Umstellung von der zuvor polyvalenten Wärmeerzeugung (Wärmepumpe mit ARA-Abwärme und Gas) auf eine Versorgung mit 100% erneuerbaren Energien (Wärmepumpe mit ARA-Abwärme) für Wärme- und Kälteerzeugung statt.

¹⁰ Herleitung der Energiebezugsfläche (EBF) erfolgt einerseits gemäss der bisherigen Methodik nach SIA 380 multipliziert mit einem Umrechnungsfaktor von 1.05 und andererseits neu gemäss der Methodik von REIDA (Version 12.10.2022 und 16.08.2023). Für eine bessere Vergleichbarkeit wurden die Umweltkennzahlen der vorangegangenen Perioden ebenfalls nach der Methodik von REIDA ausgewiesen.

¹¹ Die KBOB wurde 1968 als Koordinationsgremium der Bauorgane des Bundes ins Leben gerufen, namentlich für Fragen des Submissionswesens, der Teuerungsbegleitung auf Bauleistungen und der Architekten- und Ingenieurhonorare. Auf den 1. Januar 1999 hin wurde die KBOB reorganisiert; sie wahrt heute die Interessen ihrer Mitglieder als Bauherr sowie Liegenschaftseigentümer und -besitzer. Dabei vertritt sie diese Interessen gegenüber der Bauwirtschaft und ist zugleich ihr Ansprechpartner im Baubereich. Zusammen mit ihren Mitgliedern will die KBOB den wirtschaftlichen Mitteleinsatz über den gesamten Lebensweg der Immobilien unter Berücksichtigung kultureller und ökologischer Aspekte des Bauens sicherstellen. (Quelle: <https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home.html>)

¹² Greenhouse Gas Protocol bietet Normen, Leitlinien, Instrumente und Schulungen für Unternehmen und Behörden zur Messung und Steuerung von klimawirksamen Emissionen. Das GHG-Protokoll schafft umfassende, weltweit standardisierte Rahmenbedingungen für die Messung und das Management von Treibhausgasemissionen (THG) aus dem privaten und öffentlichen Sektor, aus Wertschöpfungsketten und aus Maßnahmen zur Emissionsminderung. (Quelle: <https://ghg-protocol.org/>)

Absenkpfade Treibhausgasemissionen bis 2050 (SIA)

In kgCO₂e/m²EBF/Jahr

Im definierten Szenario sind energetische Sanierungen erfasst, die bereits in den Liegenschaftsbewertungen berücksichtigt sind. Im Zielszenario werden weitere Optimierungsmassnahmen erfasst, welche in der Prüfung sind (Betriebsoptimierungen, zuzüglich Photovoltaik und Bezug Ökostrom).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden in diesem Zusammenhang die CO₂-Intensitäten auf Liegenschaftsebene analysiert und eine Priorisierung hinsichtlich der benötigten Massnahmen erstellt, welche sowohl in den 10-Jahres-Investitionsplan als auch in den Budgetierungsprozess eingeflossen sind. Die Novavest Real Estate AG hat des Weiteren im Berichtsjahr 2023 verschiedene Anbieter für die Betriebsoptimierung überprüft und per Ende 2023 für 22% des Portfolios (gemessen an der vermietbaren Fläche) die Betriebsoptimierung des bestehenden Wärmeerzeugers in Auftrag gegeben, welche bis Ende des ersten Quartals 2024 erfolgen wird. Zudem wurde beim Allgemenstrom der Wechsel auf Ökostrom geprüft, welcher sukzessive erfolgen soll. Unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitsaspekten sollen in den nächsten Jahren zudem flächendeckende Installationen von Photovoltaikanlagen geprüft werden.

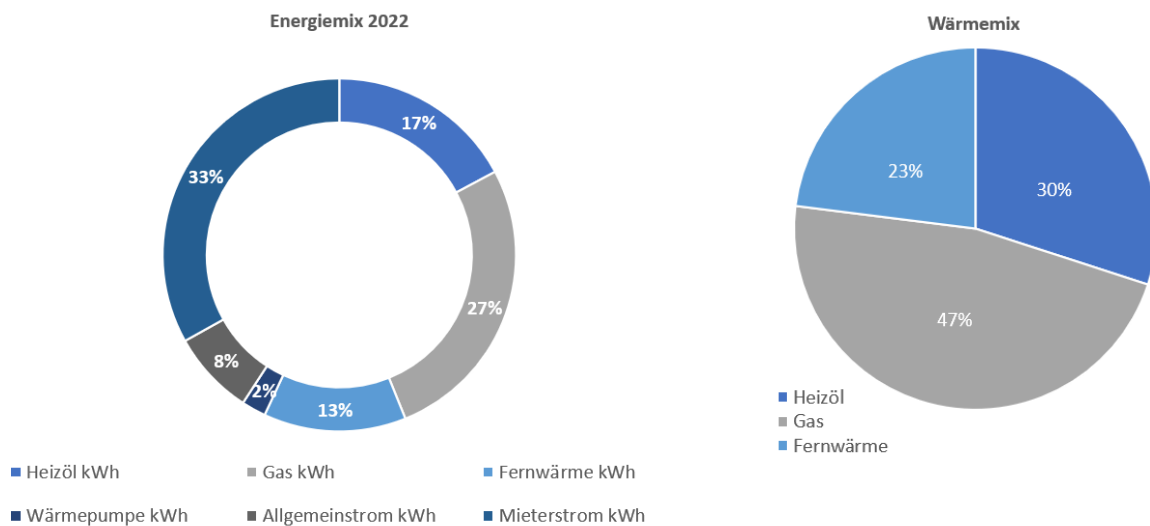
Im Berichtsjahr 2023 wurden verschiedene Massnahmen zur konkreten Absenkung der Intensitäten untersucht und die nachfolgend beschriebenen Massnahmen entlang der Wertschöpfungskette definiert.

- Optimierung des Datenerhebungs- und Managementprozesses über das gesamte Portfolio zur Erhöhung der Datentransparenz, -verfügbarkeit und Umsetzung von Betriebsoptimierungen.
- Beim Fachbereich Transactions wurde der Anlageprozess soweit angepasst, dass der Einfluss eines Ankaufs hinsichtlich seiner CO₂-Intensität auf das bestehende Portfolio per Ende des ersten Halbjahres 2024 beurteilt bzw. simuliert und beim Anlageentscheid berücksichtigt werden kann.
- Beim Fachbereich Portfolio Management wurden die bestehenden Prozesse dahingehend aktualisiert, dass die Umsetzung des definierten Absenkpfeils und die damit einhergehenden Investitionskosten per Ende 2023 in der Bewertung und Instandhaltungsplanung berücksichtigt werden.

- Beim Fachbereich Development & Construction werden zukünftig bei Projektentwicklungen in der frühen Planungsphase wesentliche Nachhaltigkeitsvorgaben definiert, welche im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie der Novavest Real Estate AG stehen.

Erneuerbare Energiequellen

Die Novavest Real Estate AG ist bestrebt, den Anteil der erneuerbaren Energie in ihrem Liegenschaftsportfolio mittel- bis langfristig deutlich zu erhöhen, um damit ihren Beitrag für die Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 des Bundes zu leisten. Deshalb kommen bei Neubau- und Sanierungsprojekten, sofern Primärenergien vorhanden sind, ausschliesslich erneuerbare Energien zum Einsatz. Die Novavest Real Estate AG bezog im Jahr 2022 ca. 25%¹³ der Energie aus erneuerbaren Energiequellen (inkl. Fernwärme). Dieser Anteil soll stetig erhöht werden. Gegenüber dem Jahr 2020 konnte der Anteil Fernwärme sowie Energie generiert durch Wärmepumpen im Hinblick auf den Wärmeverbrauch im Jahr 2022 fast verdoppelt werden. Dort wo fossile Wärmeenergieträger im Einsatz sind, soll deren Verbrauch reduziert werden. Der Wärmeverbrauch bei den fossilen Wärmeträgern konnte um 25 % gesenkt werden.



¹³ Der Anteil erneuerbarer Energie leitet sich aus der Treeze Studie zum Schweizer Strom- und Fernwärmemix von 2017 ab.

Energieeffizientes Bauprojekt an der Rorschacherstrasse 135, St. Gallen

An der Rorschacherstrasse 135 in St. Gallen entsteht bis im Herbst 2024 ein neues Apartmenthaus, in dem der Hauptmieter VISIONAPARTMENTS für die Vermietung und Verwaltung der Apartments zuständig ist. Der Neubau umfasst 69 Zimmer mit einem Mix aus Studios und Zimmern sowie einer Gemeinschaftsküche. Im Erdgeschoss befinden sich eine Lobby und weitere Gewerbeflächen für Mieter. Das Projekt wird sowohl Freizeit- als auch Geschäftsreisenden eine temporäre Unterkunft bieten. Die Räumlichkeiten werden im typischen VISION-Design, im eigens entwickelten «Smokey Nordic Mood»-Konzept mit Pastell- und Grautönen, gestaltet. Der «Obere Fidesweg» auf der linken Seite des Gebäudes wird mit dem Projekt neu aufbereitet und zukünftig unter dem Neubau durchgeführt, sodass die Durchwegung der Parzelle für die Bevölkerung weiterhin öffentlich bleibt. Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz der St. Galler Stadtwerke angeschlossen und ist ein wichtiger Abnehmer für den Ausbau des Netzes im Quartier. Mit der Photovoltaikanlage auf dem Gebäudedach und in Brüstungen, wird der Eigenstromverbrauch ermöglicht, indes die Restenergie ins allgemeine Netz eingespeist wird. Die Zertifizierung nach Minergie ist geplant, wobei das provisorische Zertifikat bereits vorliegt.



Erneuerung Wärmepumpe, Dielsdorf

Bei der Gewerbeliegenschaft in Dielsdorf wurde im Geschäftsjahr 2023 die aus dem Jahr 2004 stammende Anlage aus Wärmepumpe und Kältemaschine entsprechend der heutigen Nutzung redimensioniert und ersetzt.



Lokale Produkte

Lokale Beschaffung¹⁴

Die Novavest Real Estate AG bevorzugt natürliche, lokal produzierte Werkstoffe, die auf kurzem Weg zur Baustelle gelangen. Auf diese Weise lassen sich sowohl Emissionen als auch Transportkosten reduzieren. Zudem kann die Novavest Real Estate AG so ihr lokales Netzwerk mit Partnerunternehmen stärken. Für die nachhaltige lokale Beschaffung engagiert sich das Sustainability Team der Nova Property Fund Management AG. Dieses Team macht die entsprechenden Potenziale sichtbar und integriert sie zusammen mit dem Development & Construction Team bei Sanierungen und Neubauprojekten. Auch bei Bewirtschaftungsthemen spielt die Verwendung von lokalen Produkten eine zentrale Rolle – hier arbeitet das Sustainability Team eng mit dem Asset Management Team zusammen.

Wiederverwertung von Materialien

Sofern es sich mit rechtlichen Vorgaben betreffend Gewährleistung der Qualität, Wirtschaftlichkeit und Terminvorgaben vereinbaren lässt, setzt die Novavest Real Estate AG bereits heute auf lokale Produkte. Zusätzlich wird laufend die Wiederverwendung von Materialien geprüft und nach Möglichkeit in den Projekten umgesetzt. Wo die Planung es zulässt, verzichtet die Novavest Real Estate AG auf den Rückbau von Bestandesbauten, und entscheidet sich stattdessen für die Instandsetzung und Verdichtung. So lassen sich wertvolle Ressourcen und graue Energie einsparen.

Sanierung mit Bestandeseerhalt an der Zentralstrasse 2, 4, 6 in Neuhausen

Ein Beispiel für Bestandeseentwicklung ist die Umnutzung der ehemals für Gewerbe und Büro genutzten Liegenschaft in Wohnen. In mehreren Etappen wurden die vier Obergeschosse von Büro zu Wohnen umgewandelt. Die letzte Etappe wurde Ende März 2023 abgeschlossen. Insgesamt wurden damit an zentraler Lage in Neuhausen zwölf Wohnungen geschaffen, die über eine hervorragende ÖV-Anbindung und gutes Infrastrukturangebot verfügen.

Aufnahme von ESG-Kriterien in Verträgen

Künftig will die Novavest Real Estate AG in Verträge mit Geschäftspartnern (E)ESG-Kriterien aufnehmen. Seit 2023 werden periodische Nachhaltigkeits-Reportings zu unseren Liegenschaften erstellt. In den Monats- und Quartalsberichten der Nova Property Fund Management AG wird angestrebt, die Verwendung lokaler Produkte und den Bezug ortskundiger Dienstleister zu registrieren.

«Novavest Real Estate AG ist bestrebt, den Einkauf von lokalen Produkten und Dienstleistungen zu verfolgen. Wenn möglich, werden natürliche und lokal produzierte Werkstoffe, die auf kurzem Weg zur Baustelle gelangen, bevorzugt.»

Gebäudezertifizierungen

Interne und externe Begutachtungen

Die Novavest Real Estate AG setzt Umwelt- und Qualitätsmanagementsysteme um und stellt regelmässige Beurteilungen durch externe Sachverständige sicher. Durch Gebäudezertifizierungen erhalten wir eine objektive Bewertung der Gebäudehülle-Effizienz und der Energieeffizienz. Diese transparenten Informationen sind auch der Mieterschaft zunehmend wichtig. Verantwortlich für das Thema Gebäudezertifizierungen ist das Sustainability Team der Nova Property Fund Management AG. Sofern Bedarf besteht, holt sich die Novavest Real Estate AG zudem die Unterstützung von externen Fachexperten.

¹⁴ Die lokale Beschaffung bezieht sich vor allem auf Dienstleistungen und lokale Produkte.

Zertifizierungsstrategie

Um die Gebäudequalität langfristig sicherzustellen ist die Novavest Real Estate AG an der Erarbeitung einer Objekt- und Zertifizierungsstrategie, die sowohl die ökologischen als auch die sozialen, wirtschaftlichen sowie unternehmerischen Aspekte berücksichtigen soll. Aktuell fokussieren wir bei den Zertifizierungen auf den Schweizer Gebäudeenergieausweis (GEAK), wobei bereits rund ein Viertel der Immobilien im Portfolio nach den GEAK-Kriterien zertifiziert sind. Mit dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) können die Bestandsliegenschaften hinsichtlich der Gebäudehülle- sowie Energieeffizienz und auch der CO₂-Emissionen besser beurteilt werden. Um die Datengrundlage weiter zu verbessern, soll mittel- bis langfristig schrittweise für alle Liegenschaften des Portfolios ein GEAK-Bericht ausgestellt werden.

Zudem soll inskünftig unsere Zertifizierungsstrategie über den GEAK-Ausweis hinaus die Zertifizierungen von Bestandsobjekten und Projektentwicklungen sowie einhergehend Wirtschaftlichkeitsaspekte berücksichtigen. Die Zertifizierungsstrategie sollen zusammen mit der Objektstrategie im kommenden Geschäftsjahr finalisiert und im Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2024 präsentiert werden.

Absicherung vor Klimarisiken und Risikomanagement

Stabilität und Mieterschutz

Ein systematisches Risikomanagement, das unter anderem ökologische, soziale und rechtliche Risiken umfasst, ist für uns fundamental. Ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagements ist die langfristige Absicherung des Immobilienportfolios gegen Klimarisiken, wobei der Umgang mit regulatorischen Risiken ebenfalls zentral ist. Diese Absicherung trägt zur Stabilität der Novavest Real Estate AG bei und ist wesentlich für die Sicherheit der Liegenschaftsnutzer und Mieterschaft.

Verantwortlichkeiten

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Verwaltungsrat. Verantwortlich für die Umsetzung des Risikomanagements sind die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG, insbesondere der CEO sowie die entsprechenden Mitarbeitenden der Nova Property Fund Management AG. Jeder Unternehmensbereich der Nova Property Fund Management AG ist für das Monitoring der Risiken in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich verantwortlich. Klimarisiken sind bei der Nova Property Fund Management AG bei dem Fachbereich Sustainability angesiedelt. Der Fachbereich Sustainability arbeitet bei diesem Thema eng mit der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG sowie den Bereichen Portfolio Management, Asset Management, Development & Construction und dem Transaction Management der Nova Property Fund Management AG zusammen.

Aufgrund der schlanken Unternehmensgrösse sowohl bei der Novavest Real Estate AG wie auch bei der Nova Property Fund Management AG sind die Eskalationsmechanismen direkt und agil. Dank kurzer Kommunikations- und Entscheidungswege wird der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG bei Bedarf zeitnah und in periodischen Sitzungen über kritische Anliegen im Nachhaltigkeitsbereich informiert. Monatliche Kurzreports und quartalsweise erstellte Berichte, Beschwerden und Missstände werden durch die Nova Property Fund Management AG entgegengenommen und abschliessend bearbeitet. Im Berichtsjahr 2023 wurden keine kritischen Bedenken gemeldet. **GRI 2-16, GRI 2-25**

Zudem werden Beschwerden seitens der Mieterschaft durch die Bewirtschaftung entgegengenommen und an das Asset Management der Nova Property Fund Management AG weitergeleitet. Das Asset Management tauscht sich mit der Mieterschaft hinsichtlich Beanstandungen direkt aus. Das Asset Management führt jeweils eine dedizierte Analyse durch und entscheidet über die notwendigen Massnahmen bzw. leitet diese direkt ein. Bei baulichen Angelegenheiten unterstützt der Fachbereich Development & Construction der Nova Property Fund Management AG. Es erfolgt ein regelmässiges Reporting an die Geschäftsleitung und den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG. **GRI 2-25**

Die Klimarisiken bestehen aus den transitorischen Risiken und den physischen Risiken. Die transitorischen Risiken (zum Beispiel gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels, regulatorische Veränderungen sowie Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen seitens der Investoren, Regulatoren und der Öffentlichkeit) wurden bisher im Rahmen des Risikomanagements der Nova Property Fund Management AG berücksichtigt. Im Berichtsjahr 2023 wurden neu die physischen Risiken, welche u.a. Hitze, Hagel und Überflutung umfassen in das IKS (Internes Kontrollsystem) der Nova Property Fund Management AG aufgenommen, welche die Novavest Real Estate AG umfassend berät.

Gebäude bedürfnisgerecht gestalten

Wir beschäftigen uns intensiv mit der Frage, wie wir Lebensqualität und hochwertige Quartiere bewahren und schaffen können. Antworten darauf liefert uns unter anderem der intensive Dialog mit unseren Stakeholdern. Zudem beobachten wir Trends und greifen neue Entwicklungen bei Nutzungskonzepten und bei der Mobilität auf.

Zukunftsfähige Lebensräume mit Qualität

Langfristige Ausrichtung der Lebensräume

Gebäude, die wir heute errichten oder sanieren, müssen auch in Zukunft einen hohen Qualitätsstandard aufweisen und den Bedürfnissen der künftigen Mieterschaft entsprechen. Dabei ist schon allein die Bauzeit zu berücksichtigen, die oft mindestens zwei bis drei Jahre in Anspruch nimmt. Diese anspruchsvolle Aufgabe erfordert, dass wir künftige Nutzerinteressen und den Wandel des Umfelds und in der Gesellschaft möglichst genau vorhersehen. Die Novavest Real Estate AG beobachtet daher ständig Trends und Marktentwicklungen und nutzt zusätzliche Möglichkeiten, die Zukunftsfähigkeit ihrer Immobilien abzusichern.

Flexible Gestaltung der Grundrisse

Es ist unser Anspruch, neben der nachhaltigen Entwicklung von Quartieren auch eine gute Aufenthaltsqualität für Mieterinnen und Mieter mit ganz unterschiedlichen Hintergründen und Altersstrukturen zu schaffen. Die Novavest Real Estate AG achtet daher auf Grundrisse, die verschiedene und auch flexible Nutzungen erlauben. Dies gilt für Gewerbeobjekte und auch für Mietwohnungen, denn flexible Flächen machen Wohnungen attraktiv, tragen zur hohen Vermietbarkeit bei und es entstehen gemischte, lebendige Wohnquartiere.

«Die Novavest Real Estate AG achtet auf Grundrisse, die flexible Nutzungen erlauben. Denn dies macht Wohnungen attraktiv, trägt zur hohen Vermietbarkeit bei und es entstehen gemischte, lebendige Wohnquartiere.»

Flexible Nutzungen sind auch bei denkmalgeschützten Gebäuden möglich, wie das Beispiel des 2021 sanierten und modernisierten SBB-Ausbildungszentrums «Centre Loewenberg» in Murten zeigt. Der zwischen 1980 und 1982 errichtete Gebäudekomplex dient nicht nur als Schulungszentrum, sondern die Räumlichkeiten werden auch an Externe vermietet, etwa für Seminare, Trainings und Ausstellungen. Zwei Gebäude werden als Hotel genutzt. Die Sanierung durch die Novavest Real Estate AG machte das «Centre Loewenberg» kundenfreundlicher und energieeffizienter, ohne die architektonischen Besonderheiten zu beeinträchtigen. Damit ist das Schulungszentrum für aktuelle und künftige Ausbildungsgänge gut gerüstet.

Systematische Prüfung der Liegenschaften

Die Fachbereiche Development & Construction und Asset Management sowie das Transaction Management der Nova Property Fund Management AG tragen zur Entwicklung von zukunftsfähigen Lebensräumen bei. Bei jedem Objektkauf und bei jeder Sanierung wird eine Liegenschaft anhand von Kriterien eingehend durch die Nova Property Fund Management AG und die Novavest Real Estate AG überprüft. Die Zukunftsfähigkeit ist ein entscheidendes Kriterium. Wichtige Komponenten sind mitunter der Standort, die Wiedervermietbarkeit, flexible Nutzungsmöglichkeiten, modulare Raumprogramme sowie Mobilitätsangebote und eine passende Infrastruktur. Sind die Bedingungen nicht optimal, prüft die Novavest Real Estate AG, welche Massnahmen zu ergreifen sind, um nachhaltig nutzbare Lebensräume zu gestalten und Mehrwert zu schaffen. Auf Liegenschaftsebene achten unsere Fachleute darauf, dass Materialien langlebig und gesundheitsverträglich sind und dass eine möglichst grosse Flexibilität der Grundrisse vorhanden ist.

Stakeholder Management und Engagement

Beratung durch die Nova Property Fund Management AG

Per 31.12.2023 umfasste der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG fünf Mitglieder (siehe Corporate Governance Report Seite 51). Die Gesellschaft hat zwei Mitarbeitende angestellt. Dabei handelt es sich um die Mitglieder der Geschäftsleitung (Chief Executive Officer, Chief Financial Officer). Daneben gibt es keine weiteren Mitarbeitenden. Diese schlanke Aufstellung wird ermöglicht, da die Novavest Real Estate AG umfassend von der Nova Property Fund Management AG mit Sitz in Pfäffikon (SZ) beraten wird. Die Nova Property Fund Management AG ist eine von der FINMA regulierte, inhabergeführte Schweizer Fondsleitung und verfügt über ein umfassendes Leistungsportfolio für ein ganzheitliches Immobilienportfoliomanagement. Dank weitreichender Kompetenz ist das Team der Nova Property Fund Management AG breit aufgestellt

und erbringt komplexe Dienstleistungen im Bereich der Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung, Entwicklung von Liegenschaften, Portfolioausbau und -bereinigungen, Begleitung bei Projektentwicklungen, Sanierungen, Finanzplanung und Finanzverwaltung/Controlling. Per 31. Dezember 2023 umfasst das Team der Nova Property Fund Management AG 32 Mitarbeitende oder 28.6 FTE. Die Novavest Real Estate AG hat mit der Nova Property Fund Management AG einen umfassenden Dienstleistungsvertrag vereinbart, wobei die Novavest Real Estate AG keine direkte Kontrolle über die Führung oder die Mitarbeitenden der Nova Property Fund Management AG ausübt. Der Umfang der Dienstleistungen wird im Corporate Governance Bericht auf Seite 62 dargestellt. **GRI 2-6, GRI 2-7, GRI 2-8** Informationen zu den Mitgliedern des Verwaltungsrats bzw. der Geschäftsleitung sind auf den Seiten 51/60 im Corporate Governance Bericht aufgeführt. Die Mitarbeitenden der Novavest Real Estate AG und der Nova Property Fund Management AG sind keinem Gesamtarbeitsvertrag unterstellt. **GRI 2-30**

Direktkontakt mit unseren Anspruchsgruppen

Wir setzen auf Direktkontakt mit unseren Anspruchsgruppen. Die Novavest Real Estate AG ist bestrebt, mit ihren wichtigsten Stakeholdern einen kontinuierlichen und angemessenen Umgang zu pflegen. Die Ansprüche unserer Stakeholder nehmen wir ernst und wir führen eine transparente und zielführende Kommunikation. Obwohl wir schon umfassend in Dialoge eingebunden sind, ist es uns ein Anliegen, den Austausch mit den Stakeholdern ständig zu verbessern. Entsprechende Konzepte werden vorangetrieben und laufend an die Anspruchsgruppen angepasst. Die nachfolgende Grafik gibt eine Übersicht über die wichtigsten Stakeholdergruppen.



«Novavest Real Estate AG ist bestrebt, mit ihren wichtigsten Stakeholdern einen kontinuierlichen und angemessenen Umgang zu pflegen.»

Anleger und Investoren informiert die Novavest Real Estate AG durch Pressemitteilungen und Berichterstattungen (Halbjahres- und Jahresbericht) sowie durch die jährlichen Generalversammlungen oder Investoren- und Analysten-Calls. Zudem steht die Geschäftsleitung bei Fragen jederzeit zur Verfügung. Mit den gewerblichen Mietern steht das Asset Management der Nova Property Fund Management AG regelmässig in direktem Kontakt und besucht, zusammen mit dem CEO, in regelmässigen Abständen die Hauptmieter. Künftig will die Novavest Real Estate AG den Austausch mit allen Mieterinnen und

Mietern ausbauen. Im Berichtsjahr 2023 wurde eine portfolioweite Mieterbefragung für die Novavest Real Estate AG geprüft, die mittelfristig ausgeführt werden soll. Des Weiteren wurden mit der Inkraftsetzung der Beschaffungsrichtlinie bei der Nova Property Fund Management AG Vorgaben hinsichtlich der ökologischen und sozialen Verantwortung definiert, die von den Lieferanten und Dienstleistern der Novavest Real Estate AG und der Nova Property Fund Management AG künftig einzuhalten sind.

Der Kontakt zur Bevölkerung und zu den Behörden entsteht meist im Rahmen von Bau- oder Umbaumaassnahmen. Wir beziehen die Behörden und die lokale Bevölkerung frühzeitig in die Gestaltung von Bauprojekten ein und pflegen einen offenen Dialog. Auf diese Weise sorgen wir dafür, dass unsere Projekte vor Ort akzeptiert werden, sich positiv entwickeln können und für alle Stakeholder einen Mehrwert schaffen. Je nach Projekt pflegen wir auch einen partnerschaftlichen Austausch mit Architekten, Planern, Bauunternehmen (inkl. Totalunternehmer und Generalunternehmer) sowie anderen externen Dienstleistern.

Die nachstehende Tabelle gibt Informationen zu den konkreten Ansprüchen unserer Stakeholdergruppen und wie wir die Kommunikation mit den jeweiligen Gruppen gestalten. **GRI 2-29**

Stakeholder-Gruppe	Art der Kommunikation	Ansprüche der Stakeholder-Gruppe	Anmerkungen
Aktionäre / Anleger / Investoren / Finanzanalysten / Banken	Geschäftsbericht, Halbjahresbericht, Medienmitteilungen, Generalversammlungen, Investoren- / Analysten-Calls, regelmässige Gespräche mit bestehenden und potenziellen Investoren	Erfolgreicher Geschäftsgang, Wachstum, Renditeerzielung, Ausschüttung	Informationen zu Unternehmensstrategie, Geschäftsergebnissen, aktuelle Ereignisse und Nachhaltigkeitsthemen
Mieterinnen und Mieter	Persönlicher, E-Mail oder Telefon Austausch mit der Bewirtschaftung oder dem Assetmanagement	Nachhaltige Lebensräume, attraktive Mietangebote	Sensibilisierung zu den Nachhaltigkeitsthemen
Architekten / Planer / Projektentwickler / Bauunternehmen / Totalunternehmer / Generalunternehmer	Regelmässige persönliche Gespräche bei Projekten, Informationsveranstaltungen bei spezifischen Liegenschaftsobjekten, E-Mail oder Telefonaustausch	Angebot der Liegenschaften (Flächen, Grösse, usw.), nachhaltige Bauweise, vertrauensvolle Partnerschaft	Zeitgerechte Erfüllung des Projektauftrags, Berücksichtigung lokaler Begebenheiten
Andere externe Dienstleister und Unternehmen wie z.B.: Bewirtschafter / Verwaltung / Liegenschaftsbewerter / Revisionsstelle / Lieferanten / Geschäftspartner	Je nach spezifischem Projektauftrag, mehrheitlich per E-Mail oder Telefonaustausch mit der jeweils verantwortlichen Person von Novavest Real Estate AG oder Nova Property Fund Management AG	Erreichung des Auftragsziels	Unterschiedlich, je nach Projektauftrag, wo möglich weitere Sensibilisierung zu Nachhaltigkeitsthemen
Behörden und Nachbarschaft	Austausch mit lokalen und kantonalen Behörden, politischen Gremien und Anwohnern, Objektspezifische Informationen, regelmässige Gespräche oder schriftlicher Austausch	Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, Erschaffen von nachhaltigen Lebensräumen, passende Mietangebote für entsprechende Region / Standort	Schutz von Gesundheit, lokale Bedürfnisse bei Standortentwicklungen frühzeitig einbeziehen

UN PRI

Die Novavest Real Estate AG ist seit 2023 Unterzeichnerin von UN PRI (Principles for Responsible Investment) und hat 2023 erstmals an der Initiative teilgenommen. Wir sehen uns den sechs Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investieren verpflichtet. Die Novavest Real Estate AG setzt bereits verschiedene Massnahmen in Einklang mit den sechs Grundsätzen um: zum Beispiel die Integration von Nachhaltigkeitskriterien in die Kernprozesse der Novavest Real Estate AG, die jährliche Berichterstattung in Bezug auf ESG-Themen und die enge Zusammenarbeit mit ihren Partnern, Mietern und Dienstleistern. Nachhaltigkeitsziele werden langfristig in die gesamte Wertschöpfungskette integriert und jährlich im Geschäftsbericht über

deren Umsetzung Zeugnis abgelegt. Zudem arbeitet Novavest Real Estate AG eng mit ihren Partnern, Mietern und Dienstleistern zusammen, um die Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern. **GRI 2-28**

Die sechs UN PRI Prinzipien:

1. Wir werden ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.
2. Wir werden aktive Anteilseigner sein und ESG-Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.
3. Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die wir investieren, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
4. Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben.
5. Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.
6. Wir werden über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien Bericht erstatten.

Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten

Wir sensibilisieren unsere Stakeholder für das Thema Nachhaltigkeit und legen bei der Zusammenarbeit grossen Wert auf die Einhaltung von ESG-Kriterien. Im Berichtsjahr 2023 wurden «Green Leases»¹⁵ bei neuen Mietverträgen oder Vertragsverlängerungen eingeführt. Darin wurden Ziele hinsichtlich der ökologischen Verantwortung im Bereich der Verbrauchsdatenerfassung und Steigerung der Energieeffizienz sowie der Senkung des Wasserverbrauchs und Abfallaufkommens definiert. Diese sind künftig gemeinsam mit den Mietern umzusetzen.

Mit der Inkraftsetzung der Beschaffungsrichtlinie bei der Nova Property Fund Management AG wurden Lieferanten und Dienstleister der Novavest Real Estate AG und der Nova Property Fund Management AG des Weiteren darin motiviert, sich kontinuierlich um Umweltbesserungen in ihren Geschäftsaktivitäten zu bemühen. Für den Einkauf von Baumaterialien bei Neu- und Umbauprojekten sollen künftig zusätzliche und objektspezifische Vorgaben in den entsprechenden Vertragswerken verankert werden. Mit dem externen Hauswartungs- und Facility-Management wurde im Berichtsjahr 2023 Nachhaltigkeit an den regelmässig stattfindenden Treffen thematisiert. Mit dem externen Projektentwickler Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG) wurde zudem eine (E)ESG-Schulung durchgeführt. Die Novavest Real Estate AG trägt ausserdem zur Nutzersensibilisierung bei, indem sie das Asset Management der Nova Property Fund Management AG beauftragt, während Mieter-Anlässen oder über Newsletters Informationen zur Verfügung zu stellen, die die Mieterschaft dabei unterstützen, Wasser und Energie einzusparen und damit letztlich auch die Wohnnebenkosten zu senken.

Mobilitätskonzepte und -management

Optimale Verkehrsanbindung

Moderne Mobilitätskonzepte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität von Immobilien und zur Zufriedenheit der Mieterschaft. Die Novavest Real Estate AG legt daher grossen Wert darauf, dass ihre Liegenschaften gute Verkehrsanbindungen aufweisen. Das gilt für den öffentlichen Personenverkehr und für den privaten motorisierten Verkehr. Beim Ankauf von Liegenschaften ist die Verkehrsanbindung für uns daher ein essenzielles Kriterium. Verkehrstechnisch gut angebundene Standorte finden sich meist in Städten und Agglomerationen – und dort setzen wir auch unsere Investitionsschwerpunkte.

Lademöglichkeiten für E-Mobile

Zusätzlich investiert die Novavest Real Estate AG in die Infrastruktur für klimaschonende Mobilität. Bei Neubauten planen wir Ladestationen für Elektro-Mobile direkt mit ein. Wenn möglich rüsten wir auch Bestandesliegenschaften mit der entsprechenden Infrastruktur aus. Unser kurz- bis mittelfristiges Ziel ist es, die E-Mobilität im Portfolio zu erfassen, um den Ausbau gezielt voranzutreiben.

Alternative Konzepte

Mittelfristig bis langfristig sind wir bestrebt, unser nachhaltiges Mobilitätskonzept durch weitere Angebote auszuweiten. Beispielsweise möchten wir die Mieterschaften dazu motivieren, Mitfahrgelegenheiten und Fahrgemeinschaften zu nutzen.

¹⁵ Green Leases bedeutet, mit verbindlichen Vereinbarungen das Nutzverhalten der Mieterinnen und Mieter im Sinne der Nachhaltigkeit zu beeinflussen. (Quelle: https://www.swissrei.ch/wordpress/wp-content/uploads/2020/06/SREJ_2012-05.pdf)

Verantwortungsvolle Geschäftsführung leben

Die Novavest Real Estate AG pflegt eine verantwortungsvolle, wertorientierte, an den Menschen ausgerichtete Unternehmens- und Führungskultur. Ethisches Verhalten der Novavest Real Estate AG ist auch im Sinne der Mieterschaft, der Mitarbeitenden, der Geschäftspartner, der Öffentlichkeit und der Anleger, deren Interessen wir wahren.

Corporate Governance und verantwortungsvolle Geschäftsführung

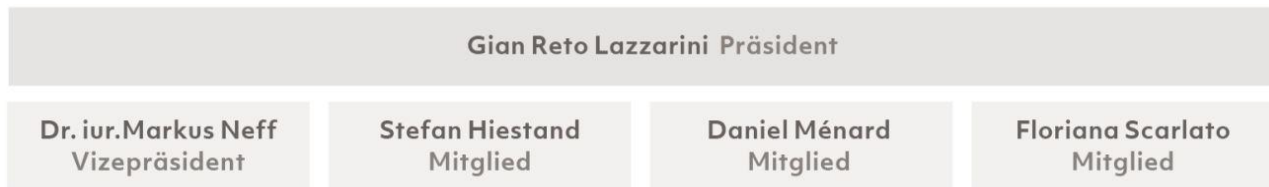
Fairness und Transparenz

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. Die Vorgaben beziehen sich auch auf die Verhinderung von wettbewerbswidrigem Verhalten, Geldwäscherei und Korruption.

Struktur und Komitees der Novavest Real Estate AG

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf unabhängigen, nicht-exekutiven Mitgliedern (siehe nachfolgende Grafik). Der Verwaltungsratspräsident der Novavest Real Estate AG unterhält keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft. **GRI 2-11** Durch die Zusammensetzung des Verwaltungsrats mit unabhängigen, nicht-exekutiven Mitgliedern sollen potenzielle Interessenkonflikte der Mitglieder verhindert oder minimiert werden. Sollten dennoch Interessenkonflikte entstehen, so muss das jeweilige Mitglied des Gremiums bei allfälligen Beschlüssen des Verwaltungsrats in den Ausstand treten. Im Corporate-Governance-Bericht und im Vergütungsbericht werden wesentliche geschäftliche Beziehungen mit der Gesellschaft offengelegt und allfällige Interessenkonflikte detailliert beschrieben (siehe Corporate Governance Bericht, Rubrik 3.1 «Mitglieder des Verwaltungsrats» und Rubrik 4.1 «Mitglieder der Geschäftsleitung» sowie Vergütungsbericht, Rubrik 8 «Entschädigungen an nahestehende Personen»). **GRI 2-15**

Verwaltungsrat



Geschäftsleitung



Ernennungs- und Auswahlverfahren des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie der Präsident des Verwaltungsrats und die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jeweils im Rahmen der Generalversammlung für die Dauer von einem Jahr gewählt. Wiederwahlen sind gemäss Statuten der Gesellschaft möglich. Da die Immobilienbranche langfristig ausgerichtet ist, bewertet der Verwaltungsrat eine mehrjährige Stabilität und Kontinuität im Verwaltungsratsgremium als zentral.

Die Verteilung der Verwaltungsratsmitglieder auf die Ausschüsse erfolgt nach Kompetenzen und Erfahrungen. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden auf Antrag des Verwaltungsrats durch die Generalversammlung gewählt. In Bezug auf den Audit Ausschuss konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst und wählt aus seiner Mitte die entsprechenden Mitglieder. 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 Immobilienindustrie-Erfahrung des gesamten Gremiums sowie Diversität nach Geschlecht und Alter. Der Verwaltungsratspräsident gehört keinem Ausschuss an. **GRI 2-10**

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung verantworten Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit ist in die Unternehmensstrategie integriert und wird durch den gesamten Verwaltungsrat definiert und regelmässig überwacht. Die Strategie und Zielsetzungen im Bereich Nachhaltigkeit werden durch den Gesamtverwaltungsrat festgelegt. Der Verwaltungsrat ist ausserdem für Liegenschaftsinvestitionsentscheide verantwortlich. Dabei berücksichtigt er umweltrelevante Themen, die in Kauf- respektive Verkaufsanträge durch die Geschäftsleitung auf Basis von Nova Property Fund Management AG-Analysen aufgenommen werden. Die operative Umsetzung der Strategie und die Erarbeitung der dafür notwendigen Liegenschaftsdaten obliegt der Geschäftsleitung. Unterstützung erhält sie durch Mitarbeitende der Nova Property Fund Management AG, mit der die Gesellschaft einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen hat (siehe auch Corporate Governance Bericht, Rubrik 4.3 «Managementverträge»), und durch andere externe Beraterinnen und Berater. Gemeinsam streben sie danach, die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie zu erreichen, Verbesserungsmöglichkeiten zu erkennen und konkrete Massnahmen umzusetzen.

Der Verwaltungsrat wird viermal pro Jahr über die Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie im Detail informiert. Informationen erfolgen durch die Geschäftsleitung und die Nova Property Fund Management AG. Die Freigabe des Nachhaltigkeitsberichts (einschliesslich der wesentlichen Themen) durch den Verwaltungsrat erfolgt im Rahmen der Prüfung und Freigabe des gesamten Jahresberichts der Gesellschaft jeweils im Februar des Folgejahres. In diesem Rahmen wurde der Verwaltungsrat über Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung informiert. Konkrete Weiterbildungsmaßnahmen zu Nachhaltigkeitsthemen sind für die Verwaltungsratsmitglieder aktuell nicht geplant, werden aber laufend geprüft. Es findet keine formale Bewertung der Leistung des Verwaltungsrats statt. **GRI 2-9, GRI 2-12, GRI 2-13, GRI 2-14, GRI 2-17, GRI 2-18**

Compliance-Prozesse

Compliance-Prozesse (inkl. Controlling, Monitoring, Benchmarking) sind hauptsächlich an die Nova Property Fund Management AG delegiert. **GRI 2-12** Die Mitarbeitenden der Nova Property Fund Management AG absolvieren jährlich eine obligatorische Schulung zu Compliance. Themen wie Geldwäsche und Korruption sind Bestandteile dieses Trainings. Für die Verwaltungsratsmitglieder der Novavest Real Estate AG ist für 2024 eine Schulung zu Compliance-Themen geplant. **GRI 205-2**

Die Gesellschaft hat in ihrem Verhaltenskodex festgelegt, welches Verhalten sie von den Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und von allen anderen Mitarbeitenden erwartet. Verstösse oder Bedenken können jederzeit dem Vorgesetzten oder der Compliance Funktion gemeldet werden. Die Meldung kann auch anonym erfolgen. Die Novavest Real Estate AG toleriert keine repressiven Massnahmen gegen Mitarbeitende, die in gutem Glauben Bedenken oder Verstösse gegen den Kodex gemeldet haben. Der Verhaltenskodex ist auf der Website der Gesellschaft (www.novavest.ch) aufgeschaltet. Externe Personen können sich direkt mit ihren Anliegen an den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG wenden. **GRI 2-26**

Während des Berichtszeitraums wurden keine kritischen Bedenken oder Verstösse gegen den Verhaltenskodex gemeldet. **GRI 2-16** Es sind auch keine rechtlichen Verstösse gegen Gesetze und Vorschriften bekannt. **GRI 2-27**

Vergütungspolitik

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 daher als Entschädigung ein fixes Verwaltungsratshonorar, 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 auch keine leistungsabhängigen Entschädigungskomponenten.

Ziel der Vergütungspolitik für die Mitglieder der Geschäftsleitung ist es, hoch qualifizierte Personen mit dem notwendigen Fachwissen und einer langjährigen Erfahrung im Schweizer Immobilienmarkt zu gewinnen und mit einfachen Vergütungsstrukturen eine unternehmerische Handlungsweise sicherzustellen. Die Entschädigungen für die beiden Geschäftsleitungsmitglieder umfassen ein Basissalär, entsprechende Sozial- und Vorsorgeleistungen und für die CFO-Position eine fixe Vergütung von Pauschalspesen. Details zu den Vergütungen finden sich im Vergütungsbericht. **GRI 2-19**

Gestaltung der Vergütungspolitik

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses (inkl. Aufgaben im Bereich Nominierung) werden jährlich durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Der Vergütungsausschuss besteht aus unabhängigen, nicht-exekutiven Mitgliedern des Verwaltungsrats. 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. Berater werden nicht hinzugezogen.

Der jährliche Vergütungsbericht wird jeweils der ordentlichen Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung zur Genehmigung vorgelegt. Im Berichtsjahr 2023 hat die ordentliche Generalversammlung vom 22. März 2023 den Vergütungsbericht mit einer Zustimmung von mehr als 98% genehmigt. **GRI 2-20**

Berichterstattung nach den GRI-Standards

Der Berichtszeitraum für den vorliegenden Bericht umfasst 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 und ist für den Nachhaltigkeitsbericht und Finanzbericht identisch. Bei Abweichungen des Berichtszeitraums wurde dies an der entsprechenden Stelle im Bericht gekennzeichnet und begründet. Dies betrifft insbesondere die Umweltdaten. Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich veröffentlicht. Das Datum der Veröffentlichung des vorliegenden Berichts lautet 21. Februar 2024. **GRI 2-3**

Die Gesellschaft wendet seit dem Berichtsjahr 2023 neu die Ausschlusskriterien gemäss REIDA an, wonach Liegenschaften mit weniger als zwölf Monaten Verweildauer im Portfolio von der Umweltdatenerfassung ausgeschlossen werden. Zudem werden laufende Bauprojekte ebenfalls von der Umweltdatenerfassung ausgeschlossen. Dies führte in den Tabellen auf Seite 27 zu Anpassungen der Vorjahreswerte 2021/2020. Der Nachhaltigkeitsbericht wurde nicht durch eine externe Stelle geprüft. **GRI 2-4, GRI 2-5**

Fragen zum vorliegenden Bericht können an Patrick Hauser, Chief Financial Officer der Novavest Real Estate AG, gerichtet werden: patrick.hauser@novavest.ch **GRI 2-3**

GRI-Index

Novavest Real Estate AG hat für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 in Übereinstimmung mit den GRI-Standards berichtet.

Verwendeter GRI 1:	GRI 1: Grundlagen 2021
Angewendeter GRI-Branchenstandard:	keiner

GRI Standard	Angaben	Verweis	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Allgemeine Angaben			
Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken			
GRI 2: Allgemeine Anga- ben 2021	2-1 Organisationsprofil	S. 45	
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsbericht- erstellung der Organisation berücksichtigt werden	S. 46	
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	S. 40	
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	S. 40	
	2-5 Externe Prüfung	S. 40	
Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen			
GRI 2: Allgemeine Anga- ben 2021	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	S. 22, 23	
	2-7 Angestellte	S. 34, 35	
	2-8 Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	S. 34, 35	
Unternehmensführung			
GRI 2: Allgemeine Anga- ben 2021	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	S. 39, 51 ff	
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollor- gans	S. 38	
	2-11 Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	S. 38	
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	S. 39	
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	S. 39	
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	S. 39	
	2-15 Interessenskonflikte	S. 38	
	2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	S. 33, 39	
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	S. 39	
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	S. 39	
	2-19 Vergütungspolitik	S. 39	

GRI Standard	Angaben	Verweis	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	S. 39, 40	
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung		A: Verhältnis der Jahresvergütung; G: Nicht anwendbar; E: Die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG besteht aus dem CEO und dem CFO. Diese beiden Personen sind die einzigen Mitarbeitenden der Gesellschaft. Die Gesamtvergütungen des CEO und des CFO sind im Vergütungsbericht auf Seite 79 im Detail und pro Person dargestellt. Aufgrund der Firmenstruktur mit diesen zwei Mitarbeitenden ist ein Verhältnis der Entschädigung des Höchstverdienenden zum Median der Entschädigung aller Mitarbeitenden nicht anwendbar.
Strategie, Richtlinien und Praktiken			
	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	S. 11	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	S. 19	
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtungen	S. 19	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	S. 33	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	S. 39	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	S. 39	
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessensgruppen	S. 36, 37	
Einbindung von Stakeholdern			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S. 36	
	2-30 Tarifverträge	S. 35	
Wesentliche Themen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	S. 21	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	S. 21	

GRI Standard	Angaben	Verweis	Auslassungsgrund (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 22	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	S. 22	
Innovatives Asset Management und nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 22-23	
Energieeffizienz und Reduktion von CO₂-Emissionen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 26-31	
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S. 27	
	302-3 Energieintensität	S. 27	
GRI 305: Energie 2016	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	S. 27	
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	S. 27	
	305-4 Intensität der Treibhausgasemissionen	S. 27	
Werthaltigkeit des Immobilienportfolios			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 23-24	
Investitionen in zukunftssträchtige Standorte			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 24-25	
Partnerschaften und Kooperationen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 25	
Corporate Governance und verantwortungsvolle Geschäftsführung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 38-40	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	S. 39	

GRI Standard	Angaben	Verweis	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Zukunftsfähige Lebensräume mit Qualität			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 34	
Stakeholder Management und Engagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 34-37	
Innovation und neue Technologien, Digitalisierung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 25-26	
Lokale Produkte			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 32	
Gebäudezertifizierungen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 32-33	
Absicherung Klimarisiken und Risikomanagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 33	
Mobilitätskonzepte und -management			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 37	

Corporate Governance Report

Einleitung

Die Novavest Real Estate AG 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.

Die nachfolgenden Ausführungen in diesem Corporate Governance Bericht und im Vergütungsbericht (siehe Seite 71) beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente, wie sie per 31. Dezember 2023 in Kraft waren.

Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Fassung vom 7. Juni 2023) 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 (nachfolgend auch «die Gesellschaft») 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. Es gibt im Berichtsjahr 2023 weiterhin keine Konzerngesellschaften.

1.1.1 Operative Führung

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehaltlich 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 per 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 2023 hatte die Gesellschaft zwei Mitarbeitende angestellt (Vorjahr: ebenfalls zwei Mitarbeitende). Es handelt sich dabei um Peter Mettler, Chief Executive Officer (CEO) und um Patrick Hauser, Chief Financial Officer (CFO).

Die Gesellschaft hat Verträge mit Nova Property Fund Management AG und Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest 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 2023 (und 31. Dezember 2022) 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 2023 bzw. 2022 hält kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung eine Beteiligung an der Nova Property Fund Management AG.

Details zur vertraglichen Vereinbarung und den Dienstleistungen der Nova Property Fund Management AG sind auf Seite 62 unter Rubrik 4.3 erwähnt.

Verträge mit Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG) betreffend Bauprojekte

Betreffend das Berichtsjahr 2023 hat die Novavest Real Estate AG noch für ein Bauprojekt einen Vertrag mit der Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG), St. Gallen, abgeschlossen (Berichtsjahr 2022: zwei Verträge für zwei verschiedene Bauprojekte):

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 (vormals Mettler2Invest AG) sind auf Seite 64 erwähnt.

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 2023 aus 7 711 434 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 24.00.

Ticker-Symbol NREN, Valoren-Nummer 21218624, ISIN-Nummer CH0212186248. Die Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2023 belief sich auf CHF 280.7 Millionen. Die Gesellschaft hielt per 31. Dezember 2023 keine eigenen Aktien.

1.1.3 Nicht kotierte Gesellschaften

Novavest Real Estate AG hält seit dem Berichtsjahr 2020 sämtliche Immobilien in ihrem Anlageportfolio direkt. Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft umfasst seit dem 31. Dezember 2020 nur noch die Muttergesellschaft. Die Gesellschaft hat keine Beteiligungen an nicht konsolidierten Immobiliengesellschaften oder nicht kotierten Gesellschaften.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2023/2022 gemäss Art. 120 f. FinfraG (Finanzmarktinfrastukturgesetz) einen Stimmrechtsanteil von mehr als 3% hielten:

Aktionär	2023	2022
Bernische Lehrerversicherungskasse, CH-Ostermundigen ¹	> 3%	> 3%
CACEIS (Switzerland) SA, Nyon ²	> 15%	15.01%
Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG, Basel ³	> 5%	> 5%
Mettler Peter, CH-Niederteufen ⁴	3.07%	3.07%
Schubiger Rolf, CH-Teufen ⁵	> 3%	> 3%

¹ Letzte Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 17. Dezember 2019 mit Stimmenanteil von 3.24%.

² CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon, für den Anlagefonds MV Immoextra Schweiz Fonds. Letzte Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 30. September 2022 mit Stimmenanteil von 15.01%.

³ Letzte Offenlegungsmeldung der Aktionärsgruppe Safra vom 18. Dezember 2020 mit Stimmenanteil von 7.53%. 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; Alberto J. Safra, São Paulo/BR; David J. Safra, São Paulo/BR; Esther Safra Dayan, São Paulo/BR. Nach dem Ableben von Herrn Joseph Y. Safra ist das wirtschaftliche Eigentum (im Sinne von Artikel 10 Abs. 1 FinfraV-FINMA) an Positionen der Novavest Real Estate AG automatisch auf die genannten Personen übertragen worden. 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).

⁴ Stimmrechtsanteil des Aktionärs gemäss Aktienregister und eigenen Angaben per 31. Dezember 2023 bzw. 31. Dezember 2022.

⁵ Letzte Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 17. Dezember 2019 mit Stimmenanteil von 4.81%.

Offenlegungsmeldungen im Berichtsjahr 2023

Im Berichtsjahr 2023 sind keine Offenlegungsmeldungen bei der Gesellschaft eingegangen. Alle Offenlegungsmeldungen (inkl. Vorjahre) 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 18. Dezember 2020 der Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG, Basel (siehe Position und Fussnote 3 in der Tabelle oben) ist die Art der Absprache ein Aktionärsbindungsvertrag. Der Gesellschaft sind die Elemente 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 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	
Kapitalstruktur per 31. Dezember 2022	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital CHF 25.25 je Namenaktie	194 713 708.50	7 711 434
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital CHF 25.25 je Namenaktie	19 265 750.00	763 000

Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2023 belief sich auf CHF 185 074 416.00, eingeteilt in 7 711 434 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 24.00. Die Aktien sind vollständig liberiert.

2.2 Details zu bedingtem und genehmigtem Kapital

Der Weblink zu den Statuten, die in den folgenden Kapiteln erwähnt werden, ist auf Seite 68 verfügbar.

2.2.1 Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2023 kein bedingtes Kapital.

2.2.2 Kapitalband

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 7. Juni 2023 betreffend Kapitalband ist der Verwaltungsrat ermächtigt, bis zum 22. März 2028 jederzeit und in beliebigen Beträgen innerhalb der Untergrenze von CHF 185 074 416.00 und der Obergrenze von CHF 220 238 544.00 (CHF 220 238 544.00 entsprechend 9 176 606 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 24.00), eine oder mehrere Erhöhungen des Aktienkapitals vorzunehmen.

Im Falle einer Kapitalerhöhung im Rahmen des Kapitalbands legt der Verwaltungsrat 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 Artikel 7 der Statuten.

Für die 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 1 465 172 Namenaktien (Differenz zwischen maximaler Obergrenze von 9 176 606 Namenaktien und aktuell ausstehender Anzahl Namenaktien von 7 711 434) und entspricht 19.0% des ausstehenden ordentlichen Kapitals der Gesellschaft per 31. Dezember 2023 (7 711 434 Namenaktien).

2.3 Kapitalveränderungen

2.3.1 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 beläuft 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 ermöglicht. Das Kapitalband beläuft 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.

2.3.2 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 Nennwertrückzahlung 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.

2.3.3 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2021

Per 1. Januar 2021 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 201 814 668.25, eingeteilt in 7 068 815 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 28.55. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 25. Mai 2022 noch genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 110 060.25 durch Ausgabe von höchstens 3 855 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 28.55. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 24. März 2021 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 31. Mai 2021 vollzogen und den Aktionären im Juni 2021 ausbezahlt. Seit dem 31. Mai 2021 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 26.90 und das Aktienkapital auf CHF 190 151 123.50.
- Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals durch Ausgabe von höchstens 706 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 26.90 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 18 991 400.00. Ermächtigung zur Erhöhung des Aktienkapitals durch das genehmigte Kapital bis zum 24. März 2023.

Im Juni 2021 wurde eine Kapitalerhöhung aus dem bestehenden genehmigten Kapital, unter Wahrung des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre, im maximalen Umfang von 642 619 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 26.90 durchgeführt. Das festgelegte Bezugsverhältnis betrug 11:1.

Die Kapitalerhöhung wurde per 30. Juni 2021 im vorgesehenen Umfang vollzogen und im Handelsregister per diesem Datum entsprechend eingetragen. Danach belief sich das Kapital der Gesellschaft auf ordentliches Aktienkapital von CHF 207 437 574.60, eingeteilt in 7 711 434 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 26.90. Das nach der Kapitalerhöhung noch verbleibende genehmigte Kapital belief sich auf höchstens CHF 1 704 948.90, eingeteilt in 63 381 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 26.90 (Ausgabe bis 24. März 2023 möglich).

2.4 Aktien

Das ausstehende Aktienkapital der Novavest Real Estate AG ist per 31. Dezember 2023 eingeteilt in 7 711 434 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 24.00. 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 68 verfügbar.

Gemäss Artikel 7 der Statuten in der Fassung vom 7. Juni 2023 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 2023 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) rund 2.1% des Aktienkapitals bzw. der Stimmrechte. Im Berichtsjahr 2023 wurden keine Eintragungen verweigert oder Ausnahmen gewährt.

Für eine Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien ist gemäss Artikel 14 der Statuten in der Fassung vom 7. Juni 2023 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 2023 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2023

Name	Funktion	Jahrgang	VR-Mitglied seit
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	1967	2015
Dr. iur. Markus Neff	Vizepräsident	1963	2012
Stefan Hiestand	Mitglied	1961	2012
Daniel Ménard	Mitglied	1962	2021
Floriana Scarlato	Mitglied	1977	2022



Gian Reto Lazzarini

Verwaltungsratspräsident
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats
Schweizer Staatsbürgerschaft

Ausbildung

Dipl. Bauingenieur FH Rapperswil und Dipl. Wirtschaftsingenieur STV, Kaderschule St. Gallen

Berufliche Tätigkeiten

Gian Reto Lazzarini war nach seiner Ausbildung zum dipl. Bauingenieur FH als Bauführer und Baustellenchef der AG Heinrich Hatt-Haller, Zürich, tätig (1991-1997). Während dieser Zeit absolvierte er eine weitere Ausbildung, die er als dipl. Wirtschaftsingenieur abschloss. Von 1998 bis 1999 war Gian Reto Lazzarini Mitglied der Geschäftsleitung der W. Schlittler AG, Niederurnen, mit Schwerpunktaufgaben Bauvorhaben in Berlin sowie Vorbereitung und Durchführung der Fusion mit der Züblin Bau AG in Zürich. Von 1999 bis 2000 war er Mitglied der Geschäftsleitung der ZüblinSchlittler Bau AG und übernahm die Integration der W. Schlittler AG sowie den Aufbau einer Erdbauabteilung. Seit 2001 ist Gian Reto Lazzarini Inhaber und Geschäftsführer der CMI Partner AG, Unternehmensberatung in Altendorf. Von 2012 bis 2023 war er in der Funktion des Delegierten des Verwaltungsrats und Geschäftsleiter der Butti Bauunternehmung AG, Pfäffikon SZ, tätig, seit 2022 ist er Präsident des Verwaltungsrates.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Gian Reto Lazzarini ist Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden nicht kotierten Gesellschaften: Präsident des Verwaltungsrats Butti Bauunternehmung AG, Pfäffikon (Bauunternehmung); Inhaber, Präsident Verwaltungsrat und Geschäftsführer CMI Partner AG, Altendorf (Unternehmensberatung); Präsident Verwaltungsrat HCL Finanz AG, Altendorf (Projektentwicklung, Immobilien); Präsident Verwaltungsrat Dozza Bau AG, Küsnacht (Bauunternehmung); Präsident Verwaltungsrat L2M Invest AG, Altendorf (Beteiligungsgesellschaft); Präsident Verwaltungsrat Elektrizitätsversorgung Altendorf AG, Altendorf; Mitglied Verwaltungsrat Beton Etzel+Linth, Pfäffikon (Betonwerk). Er ist zudem Mitglied der Anlagekommission Immobilien der Swisscanto AG.

Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Per 31. Dezember 2023 bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.



Dr. iur. Markus Neff

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

Ausbildung

Dr. iur., Rechtsanwalt

Berufliche Tätigkeiten

Dr. Markus Neff ist seit 1998 selbständiger Rechtsanwalt in St. Gallen und seit März 2010 Partner und Mitglied des Verwaltungsrats der Anwaltsfirma schochauer ag, St. Gallen. Seine anwaltliche Tätigkeit umfasst schwergewichtig das Bau-, Immobilien- und Umweltrecht, das Submissionsrecht, das Werkvertragsrecht, die Unterstützung beim Kauf und Verkauf von Immobilien, ferner das Erbrecht und die Nachfolgeplanung sowie die Prozessführung (inklusive Schlichtungs- und Schiedsgerichtstätigkeit).

Frühere Berufsstationen

Juristischer Mitarbeiter beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau (1990–1993), Substitut am Bezirksgericht Arbon und in einer Thurgauer Anwaltskanzlei (1993-1995), Mitarbeiter in einer St. Galler Anwaltskanzlei (1995–1997), danach Partner in Anwaltskanzleien, einjähriger Forschungsaufenthalt in den USA 1997 (Visiting Scholar at University of California, Berkeley/San Francisco – Studie zu Verfahrensfragen bei bau- und umweltrechtlichen Grossprojekten).

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Dr. Markus Neff ist Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden nicht kotierten Gesellschaften: Präsident Verwaltungsrat Roldag, Romanshorne Lagerhaus und Dienstleistungs AG, Romanshorn (Vermietung Lagerkapazitäten); Mitglied Verwaltungsrat bei OSBAG Bau AG, Wil (Beteiligungsgesellschaft, Beratung); swse AG, St. Gallen (Beverage-Dienstleistungen); Stellavest AG, St. Gallen (Immobilien), Aora AG, Frasnacht (Finanzdienstleistungen), NELUMA Management AG, Appenzell (Consulting, Treuhand und M&A Bereich), M. Opitz & Co AG, St. Gallen (Kosmetikindustrie, Herstellung und weltweiter Vertrieb von Beauty Produkten), Baukubik 1–4 AG (4 Aktiengesellschaften, Kauf und Verkauf von Immobilien).

Weitere Verflechtungen in der Immobilienwirtschaft: Dr. Neff präsidiert den Verein Bauschlichtung.ch, Zürich, welcher Schlichtungen bei Vergütungen bei grösseren Bauprojekten anbietet. Sodann ist er regelmässig als Schlichter bei grösseren privaten und öffentlichen Bauprojekten in der Schweiz tätig (Beispielsweise war er Obmann einer Schlichtungsstelle eines grösseren Bauloses beim Projekt Alp Transit / Monte Ceneri Tunnel während der Realisierungsdauer von 2015 bis 2020, sowie Schlichter in mehreren Tunnelprojekten).

Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Die Gesellschaft bezieht Beratungsdienstleistungen in rechtlichen Angelegenheiten von verschiedenen Rechtsanwaltskanzleien, gelegentlich auch von schochauer ag, in der Dr. Markus Neff einer von mehreren Partnern ist.

Weitere Informationen zu den Dienstleistungen von schochauer ag siehe im Vergütungsbericht unter Rubrik «Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» auf Seite 80.



Stefan Hiestand

Mitglied des Verwaltungsrats
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats,
Mitglied Audit Ausschuss
Schweizer Staatsbürgerschaft

Ausbildung

Kaufmännische Bankausbildung bei Handelsbank NatWest

Berufliche Tätigkeiten

Stefan Hiestand war ab 1980 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. Danach 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 agiert seitdem unter dem Namen Credit Suisse Investment Partners (Schweiz) AG. Stefan Hiestand ist seit März 2020 Mitglied des Verwaltungsrats (Vizepräsident) der Credit Suisse Investment Partners (Schweiz) AG. Er ist zudem Gesellschafter und Geschäftsführer der SH Advisory GmbH.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Stefan Hiestand ist Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden nicht kotierten Gesellschaften: Präsident Verwaltungsrat Anova Partners AG, Zürich; Mitglied Verwaltungsrat Anova Partners Monaco SAM, Monaco; Präsident Verwaltungsrat ANF Finance AG, Pfäffikon SZ (Beteiligungsgesellschaft); Mitglied Verwaltungsrat Goetzpartners (Schweiz) AG, Freienbach; Mitglied Verwaltungsrat SH Real Estate AG, Wollerau; Mitglied Verwaltungsrat CIME Capital AG, Freienbach (Fondsleitungsgesellschaft) einschliesslich bei deren Gruppengesellschaften Cime Wind I AG, Cime Wind II AG, Cime Wind III AG, Cime Infrastruktur Schweiz AG, Cime V-E Asset AG und Vertreter der Komplementärin Cime Equity Partners Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen; Gesellschafter und Geschäftsführer Octopus Finance GmbH, Wollerau.

Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Präsident FDP Wollerau

Per 31. Dezember 2023 bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.



Daniel Ménard

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

Ausbildung

Dipl. Arch. ETH SIA Reg A

Berufliche Tätigkeiten

Daniel Ménard hat im Jahr 2008 die mépp ménard partner projekte ag (mépp) in Zürich gegründet und ist Partner und Verwaltungsratspräsident dieses Architekturunternehmens. Das Arbeitsspektrum von mépp umfasst vielfältige architektonische Aufgaben: Wohnungsbauten, Industrie, Bürohäuser, Umbauten sowie die Erhaltung und Erneuerung denkmalgeschützter Bauwerke. Von 1993 bis 2008 war Daniel Ménard Partner und Verwaltungsratspräsident der werkhof ag, Zürich, und in den Jahren 1997 bis 2005 war er als Dozent für Bauorganisation und von 2009 bis 2016 als Dozent für Immobilienökonomie an der ETH Zürich tätig.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Daniel Ménard ist Gründer, Partner und Geschäftsführer der LIGNEO GmbH.

Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Per 31. Dezember 2023 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. Seit 2022 ist Floriana Scarlato Group Chief Compliance Officer bei Lombard Odier.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Keine.

Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Per 31. Dezember 2023 bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.

3.2 Exekutive Tätigkeiten für die Gesellschaft oder Konzerngesellschaften

Von den fünf amtierenden, nicht-exekutiven Mitgliedern des Verwaltungsrats, Gian Reto Lazzarini, Dr. Markus Neff, Stefan Hiestand, Daniel Ménard und Floriana Scarlato war niemand je ein Mitglied der Geschäftsleitung der Gesellschaft oder einer der Konzerngesellschaften.

3.3 Statutarische Bestimmungen betreffend Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft

Artikel 21a der Statuten der Gesellschaft in der Fassung vom 7. Juni 2023 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 Personalfürsorgestiftungen.
- 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 68.

3.4 Wahl und Amtszeit

Gemäss Artikel 15 der Statuten der Gesellschaft in der Fassung vom 7. Juni 2023 besteht der Verwaltungsrat aus mindestens drei Mitgliedern.

Weblink zu den Statuten siehe Seite 68.

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 22. März 2023 wurde Gian Reto Lazzarini als Mitglied des Verwaltungsrats sowie als dessen Präsident wiedergewählt. An der gleichen Generalversammlung wurden auch Dr. Markus Neff, Stefan Hiestand, Daniel Ménard und Floriana Scarlato als Mitglieder des Verwaltungsrats wiedergewählt. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses wurden sodann Dr. Markus Neff und Daniel Ménard wiedergewählt. Alle Wahlen erfolgten entsprechend den Anträgen des Verwaltungsrats und in Einzelwahlen.

3.5 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. Gian Reto Lazzarini amtet als Präsident, Dr. Markus Neff als Vizepräsident.

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 2023 fanden 5 Verwaltungsratssitzungen statt. Die physischen Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel bis zu einem halben Arbeitstag. Zudem wurde ein Beschluss im Zirkularverfahren gefasst.

An den Sitzungen des Verwaltungsrats nehmen der Chief Executive Officer sowie der Chief Financial Officer in der Regel während der gesamten Sitzungsdauer teil.

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. An einer der Verwaltungsratssitzungen im Berichtsjahr 2023 nahm die Revisionsstelle teil, an einer anderen der Sitzungen zum Thema «Compliance» wurde ein Compliance Berater beigezogen.

3.5.1 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. An der ordentlichen Generalversammlung 2023 wurden die beiden nicht-exekutiven und unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder Dr. Markus Neff und Daniel Ménard als Mitglieder des Vergütungsausschusses wiedergewählt. Der Vergütungsausschuss konstituiert sich selbst.

Mitglieder Vergütungsausschuss im Berichtsjahr 2023: Dr. Markus Neff (Vorsitz), Daniel Ménard (Mitglied).

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 2023 hielt der Vergütungsausschuss 2 Sitzungen (im Q1 und Q4) ab, welche je rund eine halbe Stunde dauerten. In der Regel finden Sitzungen des Vergütungsausschusses jeweils direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt. Im Berichtsjahr 2023 nahmen keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats, jedoch der Chief Financial Officer als Protokollführer, an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Im Berichtsjahr 2023 hat der Vergütungsausschuss keine externen Berater beigezogen.

3.5.2 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 2023: Floriana Scarlato (Vorsitz), Stefan Hiestand (Mitglied).

Der Audit Ausschuss übernimmt vorbereitende Aufgaben, welche dann dem Gesamtverwaltungsrat zum Entscheid 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 Prüfungsumfanges der Revisionsstelle
- Die Wahlempfehlung betreffend externer Revisionsstelle zuhanden des Verwaltungsrats bzw. der Generalversammlung
- Die Besprechung der Revisionsergebnisse
- Der Verwaltungsrat kann dem Audit Ausschuss weitere Aufgaben zuweisen

Der Audit Ausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich dreimal pro Jahr (üblicherweise je eine Sitzung im Q1, Q3 und Q4). Im Berichtsjahr 2023 hielt der Audit Ausschuss 3 Sitzungen (Q1, Q3 und Q4) ab, welche je rund eine Stunde dauerten. Es nahmen keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats, jedoch der Chief Financial Officer als Protokollführer, an den Sitzungen des Audit Ausschusses teil. Es wurden keine externen Berater zu Sitzungen beigezogen.

3.5.3 Teilnahme der Verwaltungsratsmitglieder an Sitzungen des Verwaltungsrats und der Ausschüsse im Berichtsjahr 2023

Mitglied des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat	Vergütungsausschuss ¹⁾	Audit Ausschuss
Gian Reto Lazzarini	5/5	•	•
Dr. iur. Markus Neff	5/5	2/2	•
Stefan Hiestand	4/5	•	3/3
Daniel Ménard	4/5	2/2	•
Floriana Scarlato	5/5	•	3/3
Total Anzahl Sitzungen	5	2	3
Durchschnittliche Sitzungsteilnahme	92%	100%	100%

Kein Mitglied des entsprechenden Ausschusses

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

3.6 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.

3.7 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 62 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 2023 an allen Sitzungen des Verwaltungsrats teil. 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 2023 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 Liegenschaftensportfolios 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 2023

Name	Funktion	Jahrgang	GL-Mitglied seit
Peter Mettler	Chief Executive Officer	1960	2014
Patrick Hauser	Chief Financial Officer	1969	2020



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, eine an der BX Swiss AG kotierte Immobiliengesellschaft, in welcher er als Delegierter des Verwaltungsrats und CEO tätig ist. Peter Mettler war von 2012 bis zur Generalversammlung im Mai 2020 zudem Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrats der Novavest Real Estate AG sowie von April 2018 bis Dezember 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der an der SIX Swiss Exchange kotierten Allreal Holding AG.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Peter Mettler ist Mitglied des Verwaltungsrats (Delegierter) und CEO der an der BX Swiss AG kotierten SenioResidenz AG (seit Oktober 2017). Zudem ist er Inhaber und Verwaltungsratspräsident der Navona Holding AG einschliesslich deren Tochtergesellschaften Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG) (Inhaber, VRP und CEO), AGWAW AG (Inhaber, VRP) und AG zur Realisierung von Bauprojekten AGRB (Inhaber, VRP) und anderer Untergesellschaften; sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Cura Management AG (Verwaltungsrat) und Butti Bauunternehmung AG (Verwaltungsrat) sowie weiterer kleinerer Gesellschaften (siehe Liste aller Mandate im Vergütungsbericht).

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Peter Mettler ist Präsident des Verwaltungsrats und Eigentümer von 100% der Aktien der Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest 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 (vormals Mettler2Invest AG) siehe im Corporate Governance Bericht unter Rubrik «4.3 Managementverträge – Verträge mit Mettler Entwickler AG» auf Seite 64 bzw. im Vergütungsbericht unter Rubrik «Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» auf Seite 80.



Patrick Hauser

Chief Financial Officer (CFO)
Schweizer Staatsbürgerschaft

Ausbildung

Dipl. Ing. ETH, lic. oec. HSG, MAS Real Estate Management FHO

Berufliche Tätigkeiten

Patrick Hauser war nach seinem Studium zum dipl. Ing. ETH als Ingenieur bei Loser & Eugster AG in Gossau (1996-1997) tätig. Danach absolvierte er ein weiteres Studium zum lic. oec. HSG (1997-1999) und war bei RCR Consulting AG in St. Gallen, von 1999 bis 2000 in der MIS-Beratung tätig. Von 2000 bis 2007 war er Leiter Betriebswirtschaft und stellvertretender CFO bei Spühl AG in Wittenbach. Von 2007 bis 2010 war Patrick Hauser CFO (Vizedirektor) bei AG Cilander in Herisau und in den Jahren 2010 bis 2011 CFO der Piora Generalunternehmung AG und der Piora Development AG in St. Gallen. Von 2011 bis 2013 absolvierte Patrick Hauser berufsbegleitend die Weiterbildung zum Master of Advanced Studies FHO in Real Estate Management an der Fachhochschule St. Gallen. Von 2015 bis 2018 war er CFO und Mitglied der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG. Im Zuge eines Eigentümerwechsels bei der Nova Property Fund Management AG (die zugunsten der Novavest Real Estate AG Management- und Beratungsdienstleistungen erbringt) schied Patrick Hauser aus der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG per Ende April 2018 aus. Er übernahm zugleich die Position des CFO und Mitglied der Geschäftsleitung bei der Nova Property Fund Management AG und betreute die Novavest Real Estate AG als Finanzverantwortlicher bis Juni 2019. Mit der erneuten Ernennung zum CFO und Mitglied der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG per 9. Januar 2020 ist Patrick Hauser aus der Geschäftsleitung und als CFO der Nova Property Fund Management AG ausgeschieden. Patrick Hauser war von 2017 bis 31. Dezember 2020 zudem CFO der an der BX Swiss AG kotierten SenioResidenz AG.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Patrick Hauser ist Mitglied des Verwaltungsrats der mabau invest ag (einschliesslich deren Tochtergesellschaft Ralbau AG Generalunternehmung, bei der er auch als CFO amtet). Er ist des Weiteren Gesellschafter/Geschäftsführer der ligna project gmbh.

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

4.2 Statutarische Bestimmungen betreffend Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft

Siehe dazu Ausführungen unter der gleichnamigen Rubrik 3.3 auf Seite 56.

4.3 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 Pfärfikon/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 Kernelemente der Beratungsdienstleistungen durch die Nova Property Fund Management AG (aktuelle 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 Gruppe 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 Gruppe; Vorschläge für den Verkaufsprozess; Empfehlung des Verkaufspreises; Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der Novavest Gruppe; 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 jeweiligen Gruppengesellschaft; 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 jeweiligen Novavest Gruppengesellschaft 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 einer/an eine Novavest Gruppengesellschaft 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 einer Gruppengesellschaft der Novavest Gruppe noch einer Gegenpartei der Gruppengesellschaften der Novavest Gruppe 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, für sich selber sowie für jede Gruppengesellschaft 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 bestehende Vertrag wurde bislang von keiner Partei gekündigt und hat sich dementsprechend stillschweigend um weitere zwei Jahre (bis 31. Dezember 2025) wie oben beschrieben verlängert.

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 78 unter Rubrik «Fees aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG» im Vergütungsbericht.

Verträge mit Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG)

Die Novavest Real Estate AG hatte im Berichtsjahr 2023 mit der Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG), Schönbühlpark 10, St. Gallen, noch Verträge für eines ihrer Bauprojekte (2022: zwei der Bauprojekte). Die Mettler Entwickler AG ist spezialisiert auf Projektentwicklung von Immobilienprojekten, Sanierungen, baurechtliche und fiskalische Beratung, Bautreuhand und weitere Immobilienbezogene Dienstleistungen. Der Vertrag im Berichtsjahr 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 Mettler2 Invest 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 (vormals Mettler2Invest AG) siehe Seite 80 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 71 bis 85 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 7. Juni 2023 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 50.

Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr 2023 keine Eintragungsgesuche im Aktienbuch abgelehnt und auch keine Ausnahmen gewährt.

Für eine Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien ist gemäss Artikel 14 der Statuten in der Fassung vom 7. Juni 2023 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 68.

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 2023

Die ordentliche Generalversammlung vom 22. März 2023 fand, nach drei Jahren, an denen eine physische Teilnahme an der Generalversammlung aufgrund der COVID-19-Situation nicht möglich war, wiederum als physische Generalversammlung in Zürich statt. Die im Aktienregister als stimmberechtigt eingetragenen Aktionäre konnten im Berichtsjahr persönlich an der Generalversammlung teilnehmen, 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 22. März 2023 hat jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, als unabhängige Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2024 wiedergewählt. Die Rechtsanwaltskanzlei jermann künzli rechtsanwälte ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

Für die Generalversammlung vom 22. März 2023 wie auch für die kommende ordentliche Generalversammlung am 20. März 2024 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 GV

Gemäss Artikel 10 der Statuten in der Fassung vom 7. Juni 2023 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 20. März 2024 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 Kommentare oben unter «6.1.2 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter».

6.2 Statutarische Quoren

Gemäss Artikel 14 der Statuten in der Fassung vom 7. Juni 2023 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 und aufgehoben werden.

Website Link zu Statuten siehe Seite 68.

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Gemäss Artikel 9 der Statuten in der Fassung vom 7. Juni 2023 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 ordentlichen 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 die gesetzlichen Bestimmungen.

Website Link zu Statuten siehe Seite 68.

6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Gemäss Statuten wird als Aktionär oder Nutziesser 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 20. März 2024 auf den 28. Februar 2024 festgelegt.

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

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Es bestehen keine statutarischen 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 7. Juni 2023. Die in früheren Statutenversionen verankerte Opting-out Klausel wurde im Rahmen der Statutenanpassungen, welche von der Generalversammlung im Berichtsjahr 2023 genehmigt wurden, ersatzlos gestrichen.

Website Link zu Statuten siehe Seite 68.

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 2023 auf 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 2023.

8.3 Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle

Zusätzlich zum erwähnten Revisionshonorar wurden der Gesellschaft von PricewaterhouseCoopers AG im Berichtsjahr 2023 folgende Honorare in Rechnung gestellt:

Beratung im Zusammenhang mit Swiss GAAP FER	TCHF	13.5
Steuerberatung	TCHF	13.1
Total	TCHF	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 2023 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 2023 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 Jahr 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 Jahresergebnis hält die Gesellschaft zudem üblicherweise einen Conference Call für 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

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

Statuten

https://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

Die Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien, die Adresse des Hauptsitzes der Gesellschaft sowie die Agenda mit wichtigen Daten im Berichtsjahr 2024 sind auf Seite 150 «Investor Relations Informationen» zu finden.

10 Handelssperrezeiten

Novavest Real Estate AG hat in ihrem Reglement «Umgang mit Insiderinformationen» folgende Regelungen über Handelssperrezeiten («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 Kenntnisaufnahme 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 Handelssperrezeiten 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 generell keine Ausnahmen gewährt. So wurden auch im Berichtsjahr 2023 (ebenso im Vorjahr 2022) keine Ausnahmen gewährt.

St. Gallen (SG) Oststrasse 18, 20



Modern gestaltete Wohneinheiten

Die beiden Wohn-Reihenhäuser befinden sich im Stadtquartier St. Fiden im Osten von St. Gallen. Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Liegenschaft ist sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle ist 100 m und der Bahnhof St. Fiden 500 m entfernt. Die Liegenschaft umfasst 10 moderne Wohneinheiten (2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen), in welcher das Alte mit dem Neuen vereint wurde.

Wohnliegenschaft mit 10 Mietwohnungen

Grundstückfläche 467 m²

Gesamtnutzfläche 874 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 200 p.a.

Baujahr / Renovationen 1920 / 2013

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. Inhalt und Umfang der Angaben orientieren sich an den Regelungen des neuen, revidierten Obligationenrechts, das per 1. Januar 2023 in Kraft trat, an der Richtlinie Corporate Governance der SIX Exchange Regulation sowie an den Statuten der Novavest Real Estate AG.

Die per 31. Dezember 2023 massgebenden Statuten (Fassung vom 7. Juni 2023) 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 2023 wurde am Vergütungssystem, nach Prüfung durch den Vergütungsausschuss und entsprechender Empfehlung an den Verwaltungsrat, gegenüber der Vorjahresperiode nichts geändert. Die Peer Group von Schweizer Immobiliengesellschaften, welche zur Beurteilung der Entschädigungen berücksichtigt wird, wurde im Berichtsjahr 2023 durch EPIC Suisse AG ergänzt (siehe dazu Peer Group Universum unter Rubrik «3.2 Verwaltungsrats honorare»). Die jährlichen Honorare für die Mitglieder des Verwaltungsrats, die erstmalig seit 2015 im Vorjahr 2022 angepasst worden waren, blieben in der Berichtsperiode 2023 unverändert. Der Vergütungsausschuss hat zudem die Vergütung der Geschäftsleitung überprüft und dem Verwaltungsrat eine Beibehaltung des Vergütungsmodells und der Höhe der Entschädigungen empfohlen. Dieser Empfehlung hat der Verwaltungsrat zugestimmt und die Vergütungen an die Geschäftsleitung blieben somit ebenfalls unverändert.

Im Vergütungsbericht werden aufgrund der Unternehmensstruktur jeweils auch das Entschädigungssystem für den Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Fund Management AG erläutert sowie die Verträge mit Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest 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 2023 der ordentlichen Generalversammlung vom 20. März 2024 zur Konsultativabstimmung vorgelegt

2. Governance

Die Verantwortung für die Definition der Vergütungsgrundsätze 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.

Im Vorjahr 2022 wurden die Tätigkeiten des Vergütungsausschusses durch zusätzliche Aufgaben im Bereich Nominierung ergänzt. An der ordentlichen Generalversammlung vom 22. März 2023 wurden Dr. Markus Neff und Daniel Ménard als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung in Einzelwahlen wiedergewählt.

Mitglieder Vergütungsausschuss im Berichtsjahr 2023

Verwaltungsratsmitglied	Im Verwaltungsrat ¹⁾	Im Vergütungsausschuss ¹⁾
Dr.iur. Markus Neff	seit GV 2012	seit GV 2014
Daniel Ménard	seit GV 2021	seit GV 2022

¹⁾ Seit 2014 jährliche Einzelwahlen der Verwaltungsratsmitglieder und der Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die ordentliche Generalversammlung (für jeweils einjährige Amtsperiode)

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 Gesamtbeiträge 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 52 und 54.

2.2 Dienstleistungsvertrag 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 2023 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 2023 bzw. 31. Dezember 2022 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 Verwaltungsrat gemeinsam beschlossen. Der Beschluss über die Höhe der Fees erfolgte jeweils nach freiem Ermessen. Die Konditionen des Dienstleistungsvertrags wurden im Berichtsjahr 2023 (wie auch im Vorjahr) durch den Vergütungsausschuss überprüft und danach vom Gesamtverwaltungsrat, auf Empfehlung des Ausschusses, unverändert belassen.

Verträge für Bauprojekte

Betreffend das Berichtsjahr 2023 hat die Novavest Real Estate AG mit der Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG), mit Sitz in St. Gallen, noch für ein Bauprojekt einen Vertrag abgeschlossen (Berichtsjahr 2022: zwei Verträge für zwei verschiedene Bauprojekte).

Umnutzungsprojekt «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. «8. 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 2023 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 Verwaltungsratshonorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat gemeinsam festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsratshonorars 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 Verwaltungsratshonorare

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 Verwaltungsratshonorare wurden im Vorjahr 2022 angepasst (erstmalig seit 2015) und blieben im Berichtsjahr 2023 unverändert. Für die Anpassung im Jahr 2022 hatte der Vergütungsausschuss bereits im Geschäftsjahr 2021 die Vorbereitungen für ein Benchmarking der Verwaltungsratshonorare getroffen und diese im 2022 einem Benchmark-Vergleich gegenüber einer Peer Group von mittelgrossen und kleineren Schweizer Immobiliengesellschaften unterzogen. Diese Peer Group wurde im Berichtsjahr 2023 mit EPIC Suisse AG ergänzt, die seit Mai 2023 als Immobiliengesellschaft an der SIX Swiss Exchange kotiert ist. Die Peer Group umfasste somit im Jahr 2023 folgende Gesellschaften:

Peer Group Universum

EPIC Suisse AG ¹	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	Wartec Invest AG	Züblin Immob. Holding AG	Zug Estates Holding AG

¹ EPIC Suisse AG im Berichtsjahr 2023 erstmalig im Peer Group Universum. Andere Firmen unverändert gegenüber Berichtsjahr 2022.

Das Honorar des Verwaltungsratspräsidenten belief sich in den Berichtsperioden 2023 und 2022 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	2023	2022
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 und unter Anwesenheit aller Mitglieder 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 Anwaltsfirma schochauer ag, St. Gallen, in welcher der Vizepräsident des Verwaltungsrats, Dr. Markus Neff einer von mehreren Partnern ist, wird in gewissen Belangen mit der rechtlichen Beratung der Gesellschaft betraut, wofür die Rechtsanwaltsfirma nach Zeitaufwand zum ordentlichen Honoraransatz entschädigt wird.

Für den Umfang der Dienstleistungen durch schochauer 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 2023 wie auch per 31. Dezember 2022 aus fünf Mitgliedern. Die Tabellen mit den Entschädigungen für die Berichtsjahre 2023 und 2022 enthalten die Vergütungen an diese fünf Mitglieder.

Berichtsjahr 2023						
alle Beiträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungs- ratshonorar	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge	Mehrwert- steuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Gian Reto Lazzarini	Präsident	60 000 ¹⁾	0	4 620	0	64 620
Dr. 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

Berichtsjahr 2022						
alle Beiträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungs- ratshonorar	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge	Mehrwert- steuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Gian Reto Lazzarini	Präsident	60 000 ¹⁾	0	4 620	0	64 620
Dr. 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	30 000 ²⁾	2 296	0	0	32 296
Total		220 000	2 296	14 630	0	236 926

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

²⁾ Anteilsmässige Vergütung ab ordentlicher Generalversammlung vom 23. März 2022

3.4 Vergleich mit dem Vorjahr und dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag für 2023 (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Veränderungen bei der Gesamtvergütung des Verwaltungsrats im Vergleich zum Vorjahr (siehe Vergütungstabellen) sind auf die Zuwahl von Frau Floriana Scarlato im Vorjahr 2022 als ein neues Mitglied des Verwaltungsrats zurückzuführen (im Vorjahr anteilmässige Vergütung ab Wahl an der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022; im Berichtsjahr 2023 Vergütung für Gesamtjahr).

Die ordentliche Generalversammlung vom 23. März 2022 hatte für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 (ohne Mehrwertsteuer-Abgaben) von TCHF 233.0 entspricht einem Pay-out Ratio von 93%.

3.5 Von der Generalversammlung genehmigter Gesamtbetrag für Vergütungen 2024 und Antrag an die Generalversammlung für die maximale Gesamtvergütung 2025

Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 22. März 2023 unverändert eine maximale Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von TCHF 250 zur Genehmigung beantragt (prospektive Genehmigung). Die Aufteilung der Vergütung 2024 sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2024 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 20. März 2024 eine maximale Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von TCHF 300 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

4. Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG

4.1 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, Pfäffikon/SZ. Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen durch die Nova Property Fund Management AG (aktuelle 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 Gruppe 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 Gruppe; Vorschläge für den Verkaufsprozess; Empfehlung des Verkaufspreises; Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der Novavest Gruppe; 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 jeweiligen Gruppengesellschaft; 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 jeweiligen Novavest Gruppengesellschaft 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 einer/an eine Novavest Gruppengesellschaft 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 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 einer Gruppengesellschaft der Novavest Gruppe noch einer Gegenpartei der Gruppengesellschaften der Novavest Gruppe 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, für sich selber sowie für jede Gruppengesellschaft 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 bestehende Vertrag wurde bislang von keiner Partei gekündigt und hat sich dementsprechend stillschweigend um weitere zwei Jahre (bis 31. Dezember 2025) verlängert.

4.2 Fees aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG im Berichtsjahr 2023

Die Vergütungen aus dem Dienstleistungsvertrag sind vom konsolidierten Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios der Novavest Gruppe 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.

Per Jahresende 2023 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios der Gesellschaft auf CHF 783.6 Millionen, was im Vergleich zum Vorjahr 2022 einem Rückgang von 3% bzw. CHF 28.2 Millionen entspricht (31. Dezember 2022: Portfoliowert von CHF 811.8 Millionen). Die Wertveränderung im Jahr 2023 ist auf den Verkauf der Liegenschaften in Bülach (CHF -15.3 Millionen) und einer Liegenschaft in Wil (CHF -3.7 Millionen), Investitionen in bestehende Renditeliegenschaften (CHF +3.7 Millionen) und in die Entwicklungsprojekte (CHF +7.7 Millionen) sowie auf die negativen Neubewertungseffekte (CHF -20.6 Millionen) zurückzuführen.

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2023 belief sich die geschuldete Management Fee an die Nova Property Fund Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf CHF 3.6 Millionen (Vorjahr 2022: CHF 3.7 Millionen). Die Transaktionsfee betrug insgesamt CHF 0.2 Millionen (Vorjahr 2022: CHF 0.4 Millionen). Für Bauherrenvertretung und Projektmanagement fielen Entschädigungen in Höhe von CHF 0.4 Millionen an, die als Projektkosten aktiviert wurden (Vorjahr 2022: CHF 0).

Abzug von CHF 0.56 Millionen von der Management Fee

Von der Management Fee wurden wie vertraglich vorgesehen CHF 0.32 Millionen aus der Entschädigung des CEO und CHF 0.23 Millionen aus der Entschädigung des CFO, die direkt durch die Novavest Real Estate AG bezahlt wurden, in Abzug gebracht (Werte inkl. Mehrwertsteuer). Die netto verbleibende Vergütung an die Nova Property Fund Management AG aus Management Fee, Transaktionsfee sowie Bauherren-/ Projektmanagemententschädigung belief sich für das Berichtsjahr 2023 somit auf CHF 3.7 Millionen (Vorjahr 2022: CHF 3.5 Millionen). Die Veränderungen der Einzelbeträge bei der Management Fee und der Transaktionsfee gegenüber dem Vorjahr sind auf die unterschiedliche Portfoliogrösse zum jeweiligen Jahresende und die Unterschiede bei den Transaktionen und Transaktionsgrössen während der Berichtsjahre 2023/2022 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 2023 wurden durch den Verwaltungsrat jeweils mit einstimmigem Beschluss und nach freiem Ermessen festgesetzt.

Die Entschädigungen der Geschäftsleitung umfassen 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.

Die Gesamtvergütung des CEO von CHF 0.55 Millionen (Vorjahr 2022: CHF 0.55 Millionen) sowie diejenige des CFO von CHF 0.22 Millionen (Vorjahr 2022: CHF 0.22 Millionen) werden jeweils 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 2023 auf total CHF 0.56 Millionen (Vorjahr 2022: CHF 0.56 Millionen) für die Geschäftsleitungspositionen.

5.1 Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme

Es bestanden im Berichtsjahr 2023 und auch im Vorjahr 2022 keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Novavest Real Estate AG.

5.2 Arbeitsverträge und Kündigungsfristen

Die Arbeitsverträge des CEO und des 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 2023 wie auch per 31. Dezember 2022 jeweils aus zwei Mitgliedern (CEO und CFO).

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.

Berichtsjahr 2022					
alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen	Zusatz- entschädigung	Total
Peter Mettler, CEO ¹⁾	500 000	47 349	0	0	547 349
Patrick Hauser, CFO ¹⁾	160 000	47 419	9 000 ²⁾	0	216 419
Total	660 000	94 768	9 000	0	763 768

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 2023 (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Entschädigungen der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2023 (siehe Vergütungstabelle) sind im Vergleich zum Vorjahr 2022 unverändert geblieben.

Die ordentliche Generalversammlung vom 23. März 2022 hat für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 belief sich auf TCHF 761.8 und entspricht einem Pay-out Ratio von 95%.

5.5 Von der Generalversammlung genehmigter Gesamtbetrag für Vergütung 2024 und Antrag an die Generalversammlung für die maximale Gesamtvergütung 2025

Die ordentliche Generalversammlung vom 22. März 2023 genehmigte, wie vom Verwaltungsrat beantragt, für das Geschäftsjahr 2024 eine Gesamtvergütung für die Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) von maximal TCHF 800. Die Aufteilung der Vergütung 2024 sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2024 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 20. März 2024 wiederum eine maximale Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von TCHF 800 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

6. Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder (durch Revisionsstelle geprüft)

Es wurden im Berichtsjahr 2023 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2022 ebenfalls 0).

7. Organdarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2023 wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt, noch sind solche per 31. Dezember 2023 ausstehend (Vorjahr 2022 ebenfalls 0). Es bestehen auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

Artikel 21f der Statuten 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 nicht geplant.

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

Die Gesellschaft bezog im Berichtsjahr 2023 keine Beratungsdienstleistungen in Rechtsangelegenheiten von schochauer ag, St. Gallen (Vorjahr 2022: TCHF 4). Der Vizepräsident des Verwaltungsrats, Dr. Markus Neff, ist einer von mehreren Partnern in dieser Anwaltsfirma.

Peter Mettler, CEO der Gesellschaft, ist zudem CEO und Eigentümer der Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG). Novavest Real Estate AG hat mit Mettler Entwickler AG im Berichtsjahr 2023 noch für eines ihrer Bauprojekte einen Vertrag abgeschlossen (Berichtsjahr 2022: zwei Bauprojekte). Das Projekt im Berichtsjahr 2023 betrifft: Umnutzungsprojekt «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen» (vereinbartes Projektentwicklungshonorar von CHF 1.1 Mio. und vereinbartes Totalunternehmerhonorar von CHF 15.8 Mio.). Im Berichtsjahr 2023 belief sich der Umfang der berücksichtigten Dienstleistungen von Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG) auf insgesamt TCHF 6'528 (Vorjahr 2022: TCHF 7'571).

9. 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 3.07% der Stimmrechte und des Aktienkapitals per 31. Dezember 2023 (31. Dezember 2022: ebenfalls 236'429 Namenaktien entsprechend 3.07% der Stimmrechte und des Aktienkapitals).

10. 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 die Artikel 21, 21b, 21c, 21d, 21e und 21g massgebend.

Direktlink für die Statuten: www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten

11. Funktionen der Organmitglieder in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck (durch Revisionsstelle geprüft)

Gemäss Artikel 734e des neuen Obligationenrechts, welches per 1. Januar 2023 in Kraft trat, 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 bezüglich der Anzahl zulässiger Tätigkeiten in anderen Unternehmen 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 «10. Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen» oben.

Mandate der Mitglieder des Verwaltungsrats in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck

Name Organmitglied**Gesellschaften, Funktion**

Gian Reto Lazzarini

Börsenkotierte Gesellschaften

Keine

Nicht börsenkotierte Gesellschaften

Butti Bauunternehmung AG, Präsident des Verwaltungsrats
 CMI Partner AG, Inhaber, Präsident Verwaltungsrat und Geschäftsführer
 HCL Finanz AG, Präsident Verwaltungsrat
 Dozza Bau AG, Präsident Verwaltungsrat
 L2M Invest AG, Präsident Verwaltungsrat
 Elektrizitätsversorgung Altendorf AG, Präsident Verwaltungsrat
 Beton Etzel + Linth AG, Mitglied Verwaltungsrat

Dr. Markus Neff

Börsenkotierte Gesellschaften

Keine

Nicht börsenkotierte Gesellschaften

schochauer ag, Partner der Rechtsanwaltsfirma und Mitglied Verwaltungsrat
 Roldag, Romanshorner Lagerhaus und Dienstleistungs AG, Präsident Verwaltungsrat
 OSBAG Bau AG, Mitglied Verwaltungsrat
 swse AG, Mitglied Verwaltungsrat
 Stellavest AG, Mitglied Verwaltungsrat
 Aora AG, Mitglied Verwaltungsrat
 NELUMA Management AG, Mitglied Verwaltungsrat
 M. Opitz & Co AG, Mitglied Verwaltungsrat
 Baukubik 1–4 AG (4 Aktiengesellschaften), Mitglied Verwaltungsrat

Stefan Hiestand

Börsenkotierte Gesellschaften

Keine

Nicht börsenkotierte Gesellschaften

Credit Suisse Investment Partners (Schweiz) AG, Mitglied Verwaltungsrat
 SH Advisory GmbH, Gesellschafter und Geschäftsführer
 Anova Partners AG, Präsident Verwaltungsrat
 Anova Partners Monaco SAM, Mitglied Verwaltungsrat
 ANF Finance AG, Präsident Verwaltungsrat
 Goetzpartners (Schweiz) AG, Mitglied Verwaltungsrat
 SH Real Estate AG, Mitglied Verwaltungsrat
 Cime Capital AG, Mitglied Verwaltungsrat (einschliesslich bei Gruppengesellschaften
 Cime Wind I AG, Cime Wind II AG, Cime Wind III AG, Cime V-E Asset AG, Cime Infrastruktur
 Schweiz AG sowie Vertreterin Komplementärin Cime Equity Partners Kommanditgesellschaft
 für kollektive Kapitalanlagen)
 Octopus Finance GmbH, Gesellschafter und Geschäftsführer

Daniel Ménard

Börsenkotierte Gesellschaften

Keine

Nicht börsenkotierte Gesellschaften

mépp ménard partner projekte ag, Partner und Präsident des Verwaltungsrats
 LIGNEO GmbH, Partner und Geschäftsführer

Floriana Scarlato

Börsenkotierte Gesellschaften

Keine

Nicht börsenkotierte Gesellschaften

Lombard Odier, Group Chief Compliance Officer

Mandate der Mitglieder der Geschäftsleitung in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck

Name Organmitglied**Gesellschaften, Funktion**

Peter Mettler

Börsenkotierte Gesellschaften

SenioResidenz AG, Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

Nicht börsenkotierte Gesellschaften

Navona Holding AG, Inhaber und Präsident Verwaltungsrat

Tochtergesellschaften der Navona Holding AG:

- Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest 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 Kempththal Besitz AG, Mitglied Verwaltungsrat

- LH&E Management AG, Mitglied Verwaltungsrat

- Kameha Grand Glattpark Betriebsgesellschaft mbH, CEO

- Sitter Projekt AG, Präsident Verwaltungsrat

Cura Management AG, Mitglied Verwaltungsrat

Butti Bauunternehmung AG, Mitglied Verwaltungsrat

SOC Invest AG, Präsident Verwaltungsrat

Kuoni Mueller & Partner AG, Mitglied Verwaltungsrat

KM&P Holding SA, Mitglied Verwaltungsrat

Pulsa Group AG, Mitglied Verwaltungsrat

WWS Wärme- Wassertechnik AG, Mitglied Verwaltungsrat

Patrick Hauser

Börsenkotierte Gesellschaften

Keine

Nicht börsenkotierte Gesellschaften

mabau invest ag, Mitglied Verwaltungsrat (einschliesslich Tochtergesellschaft Ralbau AG

Generalunternehmung, Mitglied Verwaltungsrat und CFO)

ligna project gmbh, Gesellschafter, Geschäftsführer

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 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 75 bis 76 und 79 bis 81 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 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 Verwaltungsrates 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.

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

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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 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

Reto E. Huber
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 15. Februar 2024



Illnau-Effretikon (ZH) Usterstrasse 31, 31a, 31b



Wohnen und Arbeit kombiniert

Die Wohn- und Geschäftliegenschaft besteht aus drei Wohn-Mehrfamilienhäusern, von denen zwei im Jahr 2012 / 2013 neu erstellt und eines 2013 gesanert wurden. Attraktive 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen (zum Teil als Maisonette-Wohnungen), vier kleinere moderne Büroflächen und die zentrale Lage, mit Erreichbarkeit von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Gehminuten zeichnen diese Liegenschaft besonders aus.

Wohn-/Geschäftliegenschaft mit 13 Mietwohnungen,

Büroflächen 171 m²

Grundstückfläche 2 052 m²

Gesamtnutzfläche 1 604 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 369 p.a.

Baujahr / Renovationen 1860 / 2013

Jahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	4	2 559 385	4 324 136
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	5 728 607	5 253 418
Sonstige kurzfristige Forderungen		10 602	26 052
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	6	157 101	136 963
Zum Verkauf bestimmte Renditelienschaften	7	0	15 290 000
Aktive Rechnungsabgrenzung		183 440	260 000
Total Umlaufvermögen		8 639 135	25 290 569
Renditelienschaften	7	745 299 000	784 346 000
Projekte	8	38 320 000	12 182 000
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	6	1 446 573	1 421 570
Total Anlagevermögen		785 065 573	797 949 570
Total Aktiven		793 704 708	823 240 139
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		781 130	981 488
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	7 722 676	7 441 684
Passive Rechnungsabgrenzung	10	3 575 100	3 614 300
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	11	85 537 500	133 424 250
Total Kurzfristiges Fremdkapital		97 616 406	145 461 722
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	9	0	381 600
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	11	341 627 250	306 343 000
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	12	22 592 244	25 576 946
Total Langfristiges Fremdkapital		364 219 494	332 301 546
Total Fremdkapital		461 835 900	477 763 268
Aktienkapital		185 074 416	194 713 709
Kapitalreserven		31 865 908	31 865 908
Gewinnreserven		114 928 484	118 897 254
Total Eigenkapital	13	331 868 808	345 476 871
Total Passiven		793 704 708	823 240 139

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Mietertrag	14	29 859 940	29 158 903
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	15	537 519	0
Total Betriebsertrag		30 397 459	29 158 903
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	16	-5 189 727	-4 873 040
Personalaufwand		- 757 225	-756 697
Beratungsaufwand	17	- 863 532	-1 136 241
Verwaltungsaufwand	18	-3 555 669	-3 631 660
Total Betriebsaufwand		-10 366 153	-10 397 638
Gewinn aus Neubewertung	19	1 599 990	17 803 925
Verluste aus Neubewertung	19	-22 194 785	-5 861 437
Erfolg aus Neubewertung		-20 594 795	11 942 488
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		- 563 489	30 703 754
Finanzertrag	20	44 206	22 890
Finanzaufwand	21	-4 654 392	-3 121 808
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		-5 173 675	27 604 836
Ertragssteuern	22	1 204 904	-5 202 120
Verlust / Gewinn		-3 968 770	22 402 716
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	23	-0.51	2.91

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Verlust / Gewinn		-3 968 770	22 402 716
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	7	18 944 310	-14 043 807
Erfolg aus Neubewertung Projekte	8	1 650 485	2 101 319
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften		- 537 519	0
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		- 298 648	- 485 853
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		226 510	763 600
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		- 77 204	- 199 762
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		855 092	1 461 989
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	12	-2 984 702	3 948 120
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		13 809 554	15 948 321
Investitionen in Renditeliegenschaften	7	-5 234 214	-52 516 563
Investitionen in Projekte	8	-7 615 676	-8 091 382
Vorfinanzierter Mieterausbau	6	- 188 335	- 667 669
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	6	143 194	113 767
Devestition aus Renditeliegenschaften	7	19 562 519	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		6 667 488	-61 161 848
Zahlungen aus Kapitalerhöhungen		0	-372 500
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung		-9 639 293	-12 723 866
Rückzahlung/Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	11	-97 048 750	41 261 000
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	11	84 446 250	18 329 000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-22 241 793	46 493 634
Veränderung Flüssige Mittel		-1 764 751	1 280 107
Nachweis			
Flüssige Mittel Anfangsbestand	4	4 324 136	3 044 029
Flüssige Mittel Endbestand	4	2 559 385	4 324 136
Veränderung Fonds Flüssige Mittel		-1 764 751	1 280 107

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Eigenkapitalnachweis

01.01. - 31.12.2023

Werte in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2022	194 713 709	31 865 908	118 897 254	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

01.01. - 31.12.2022

Werte in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2021	207 437 575	31 865 908	96 494 538	335 798 021
Nennwertrückzahlung	-12 723 866			-12 723 866
Gewinn			22 402 716	22 402 716
Total 31. Dezember 2022	194 713 709	31 865 908	118 897 254	345 476 871

Weitere Informationen zum Eigenkapital befinden sich in Erläuterung 13 des Anhangs.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG per 31. Dezember 2023

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 24.00 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 2023 am 15. Februar 2024 genehmigt und zur Veröffentlichung am 21. Februar 2024 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 tritt ab dem 1. Januar 2024 in Kraft, eine vorzeitige Anwendung ist gestattet.

Die Fachempfehlung regelt die Bilanzierung und Offenlegung von Zuwendungen der öffentlichen Hand. Die Novavest Real Estate AG erwartet, dass diese Fachempfehlung keinen Einfluss auf die Jahresrechnung haben wird.

2. Wichtige Ereignisse der Berichtsperiode

In der aktuellen Berichtsperiode waren keine wesentlichen Ereignisse zu verzeichnen.

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 der 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.

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	31.12.2023	31.12.2022
Kontokorrentguthaben	2 559 385	4 324 136
Total	2 559 385	4 324 136

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen gegenüber Mietern	6 028 849	5 495 664
Wertberichtigung Forderungen	- 300 242	-242 246
Total	5 728 607	5 253 418

6. Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
bis 1 Jahr	157 101	136 963
1 bis 3 Jahre	288 719	266 215
über 3 Jahre	1 157 854	1 155 355
Total	1 603 674	1 558 533

7. Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Total
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, Johanniterstrasse 5,11» von den Renditeliegenschaften in die Projekte umgliedert.

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

Vorjahr

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Total
Total 01. Januar 2022	276 068 000	398 822 000	44 900 000	0	719 790 000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2022	243 783 761	371 948 955	45 991 941	0	661 724 657
Zugänge	12 695 567	5 376 577	31 643 228	288 458	50 003 830
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	-15 206 346	0	15 206 346	0
Umbuchung Projekte	15 149 656	0	0	0	15 149 656
Bestand 31. Dezember 2022	271 628 985	362 119 186	77 635 169	15 494 804	726 878 144
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2022	32 284 238	26 873 045	-1 091 941	0	58 065 342
Aufwertungen	8 688 217	5 854 161	3 086 772	0	17 629 150
Abwertungen	-159 148	-2 667 738	0	-758 458	-3 585 344
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	-553 654	0	553 654	0
Umbuchung Projekte	648 708	0	0	0	648 708
Bestand 31. Dezember 2022	41 462 015	29 505 814	1 994 831	-204 804	72 757 856
Total 31. Dezember 2022	313 091 000	391 625 000	79 630 000	15 290 000	799 636 000

Im Geschäftsjahr 2022 wurden folgende Liegenschaften erworben:

Volketswil, Chriesbaumstrasse 2, Geschäftsliegenschaft
Kappel, Grossmatt 44, 46a, Wohnliegenschaft

Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften

Für die Liegenschaft «Bülach, Schlosserstrasse 4» wurde am 19. Dezember 2022 der Kaufvertrag unterzeichnet. Aufgrund von noch ausstehenden Sanierungen erfolgt die Eigentumsübertragung per 1. März 2023. Aus diesem Grund wurde die Liegenschaft in die Position «zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften» umgegliedert und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Umbuchung Projekte:

Per Oktober 2022 wurde die Liegenschaft «Luzern, Voltastrasse 2» von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

8. Projekte

alle Beträge in CHF	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Total
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 Renditeliegens.	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 Renditeliegens.	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:

Liegenschaft «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.

Vorjahr

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
Total 01. Januar 2022	0	21 489 300	0	21 489 300
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2022	0	23 896 734	0	23 896 734
Zugänge	0	8 592 382	0	8 592 382
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegens.	0	-15 149 656	0	-15 149 656
Bestand 31. Dezember 2022	0	17 339 460	0	17 339 460
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2022	0	-2 407 434	0	-2 407 434
Aufwertungen	0	174 774	0	174 774
Abwertungen	0	-2 276 093	0	-2 276 093
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegens.	0	- 648 708	0	- 648 708
Bestand 31. Dezember 2022	0	-5 157 460	0	-5 157 460
Total 31. Dezember 2022	0	12 182 000	0	12 182 000

In der Berichtsperiode 2022 laufende Projekte:

Liegenschaft «St. Gallen, Rorschacherstrasse 135» – Entwicklungsprojekt

Die drei ehemaligen Liegenschaften «Rorschacherstrasse 133, 135, 137» schliessen die Baulücke zwischen den beiden Anlageobjekten «Wohn-/ Geschäftshaus Rorschacherstrasse 123, 127, 129» und dem «Geschäftshaus Rorschacherstrasse 139 und Helvetiastrasse 27» mit einem fünfgeschossigen Neubau. Die Aushub- und Rohbauarbeiten haben im Herbst 2022 begonnen. Die Erstellung der 69 Businessapartements mit dem Mieter «Vision Management Services GmbH» verläuft nach Plan. Im Januar 2023 konnte mit der Mieterin die Auswahl der Materialien und Apparate im Innenausbau abgeschlossen werden und die Ausschreibungen sind am Markt versandt worden. Mitte 2023 werden nebst der Haustechnik die Ausbauarbeiten beginnen. Die Übergabe erfolgt voraussichtlich im Herbst 2024.

Liegenschaft «Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6» – Umbauprojekt

Die Büroflächen im 1. und 2. OG werden in sechs Wohnungen umgebaut. Der Wohnungsmix besteht aus vier 2.5-Zimmerwohnungen und zwei 3.5-Zimmerwohnungen. Die Baueingabe erfolgte im Oktober 2021 und die Rekurse konnten bis Ende September 2022 beigelegt und damit die rechtskräftige Baubewilligung erteilt werden. Der Baubeginn ist im Oktober 2022 erfolgt. Der Bezug der Wohnungen ist im ersten Halbjahr 2023 vorgesehen.

Liegenschaft «Luzern, Voltastrasse 2» – Entwicklungsprojekt (abgeschlossen)

Für die Liegenschaft an hervorragender Lage in Luzern mit 43 möblierten Mieteinheiten konnte die Neupositionierung mit der Sanierung der allgemeinen Flächen im Geschäftsjahr 2022 abgeschlossen werden. Entsprechend wurde die Liegenschaft per Oktober 2022 von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

9. Sonstige lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeit gegenüber Mietern	6 669 676	7 373 954
Verbindlichkeit gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	944 228	358 466
Diverse	108 772	90 865
Total sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	7 722 677	7 823 284
Total sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	0	0
Total	7 722 677	7 823 284
davon kurzfristig	7 722 677	7 441 684
davon langfristig	0	381 600

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

10. Passive Rechnungsabgrenzung

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Abgrenzungen laufende Steuern (inkl. Kapitalsteuern)	2 206 000	999 000
Beratungsaufwand	284 000	212 000
Bewertungskosten	100 000	125 000
Investitionen	649 100	1 730 000
Kaufnebenkosten	0	237 000
Diverse	13 000	138 300
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	3 252 100	3 441 300
Investitionen	323 000	173 000
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	323 000	173 000
Total	3 575 100	3 614 300

11. Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Credit Suisse AG	9 915 000	10 275 000
Luzerner Kantonalbank AG	147 255 000	141 490 500
Nidwaldner Kantonalbank	14 436 000	14 604 000
Schaffhauser Kantonalbank	55 283 750	56 168 750
St. Galler Kantonalbank AG	101 505 000	114 495 000
Thurgauer Kantonalbank	90 925 000	94 889 000
Avenirplus / Unigamma Anlagestiftung	7 845 000	7 845 000
Total	427 164 750	439 767 250

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
0 bis 3 Monate	49 685 250	85 724 750
3 bis 12 Monate	35 852 250	47 699 500
1 bis 3 Jahre	201 020 250	97 156 000
über 3 Jahre	140 607 000	209 187 000
Total	427 164 750	439 767 250

Zinsbindung alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
0 bis 3 Monate	110 452 750	112 562 250
3 bis 12 Monate	32 528 500	40 762 000
1 bis 3 Jahre	143 576 500	77 256 000
über 3 Jahre	140 607 000	209 187 000
Total	427 164 750	439 767 250

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2023 beträgt 1.2% (per 31. Dezember 2022 0.9%).

Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Grundpfandrechte	514 476 422	526 211 422
Verpfändete Aktiven	783 619 000	799 788 000

12. Rückstellungen für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2023	2022
Buchwert per 01. Januar	25 576 946	21 628 826
Bildung	0	3 948 120
Auflösung	-2 984 702	0
Buchwert per 31. Dezember	22 592 244	25 576 946

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 19.06 % (Vorperiode 19.09 %).

13. Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Namenaktien zu nominal CHF 24.00 (Vorjahr CHF 25.25)	185 074 416	194 713 709
Total	185 074 416	194 713 709

Anzahl Aktien	31.12.2023	31.12.2022
Namenaktien zu nominal CHF 24.00 (Vorjahr CHF 25.25)	7 711 434	7 711 434

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2023	2022
Bestand am 01. Januar	7 711 434	7 711 434
Bestand per 31. Dezember	7 711 434	7 711 434

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Genehmigtes Kapital	0	19 265 750
Total	0	19 265 750

Kapitalband alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Untergrenze Kapitalband	185 074 416	n.a.
Obergrenze Kapitalband	220 238 544	n.a.
Verfügbares Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	35 164 128	n.a.
Anzahl Namenaktien zu nominal CHF 24.00 des Kapitalbands	1 465 172	n.a.

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	39 170 272	39 170 272
Total	39 170 272	39 170 272

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital	331 868 808	345 476 871
Anzahl ausstehender Aktien	7 711 434	7 711 434
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	43.04	44.80

14. Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Sollmietertrag aus Fremdmieten	31 916 296	31 329 600
Mietzinsverluste	- 628 158	-506 378
Leerstand	-1 428 198	-1 664 319
Total	29 859 940	29 158 903

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.

nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Kanton Aargau	1 194 398	1 166 356
Kanton Bern	3 523 473	3 207 479
Kanton Basel-Land	895 798	874 767
Kanton Basel-Stadt	1 492 997	2 041 123
Kanton Freiburg	2 985 994	2 624 301
Kanton Luzern	1 194 398	1 166 356
Kanton St. Gallen	3 493 613	3 207 479
Kanton Schaffhausen	1 194 398	874 767
Kanton Solothurn	2 687 395	2 624 301
Kanton Thurgau	3 135 294	2 915 890
Kanton Zürich	8 062 184	8 456 082
Total	29 859 940	29 158 903

15. Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Total Ertrag aus Verkauf Renditeliegenschaften	19 950 000	0
Total Direkter Aufwand aus Verkauf Renditeliegenschaften (inkl. Ausbuchung Buchwert)	-19 412 481	0
Total Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	537 519	0

16. Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Hauswartung	214 927	184 280
Versicherungen	505 232	464 825
Steuern und Abgaben	219 951	384 699
Übriger Aufwand	28 478	126 062
Verwaltungskosten	1 352 528	1 367 432
Nebenkosten	395 253	262 056
Unterhalt und Reparaturen	2 473 357	2 083 685
Total	5 189 727	4 873 040

17. Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Grundstückbewertungskosten	147 019	237 227
Verwaltungsrats honorare	242 420	241 140
Revision	123 998	139 360
Rechtsberatung und Kommunikation	192 766	314 919
Übriger Beratungsaufwand	157 329	203 596
Total	863 532	1 136 241

Im übrigen Beratungsaufwand sind diverse Steuerberatungs-, Bankberatungs- und Liegenschaftsberatungskosten enthalten.

18. Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	3 037 630	3 112 674
Kapitalsteuern	306 196	256 543
Übriger Verwaltungsaufwand	211 843	262 443
Total	3 555 669	3 631 660

19. Erfolg aus Neubewertung

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Aufwertungen Renditeliegenschaften	1 174 395	17 629 150
Aufwertungen Projekte	425 595	174 774
Total Aufwertungen	1 599 990	17 803 925
Abwertungen Renditeliegenschaften	-20 118 706	-3 585 344
Abwertungen Projekte	-2 076 079	-2 276 093
Total Abwertungen	-22 194 785	-5 861 437
Total Erfolg aus Neubewertung	-20 594 795	11 942 488

20. Finanzertrag

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Zinsertrag	44 206	22 890
Total	44 206	22 890

21. Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Hypothekarzinsen	4 651 562	3 117 998
Übriger Finanzaufwand	2 830	3 810
Total	4 654 392	3 121 808

22. Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Laufende Ertragssteuern	1 779 798	1 254 000
Latente Ertragssteuern	-2 984 702	3 948 120
Total	-1 204 904	5 202 120
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	23.29%	18.84%

Der erwartete Steuersatz beträgt im Berichtsjahr 19.06% (Vorjahr 19.09%) des Unternehmensergebnis vor Steuern.

23. Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Verlust/Gewinn	-3 968 770	22 402 716
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	7 711 434	7 711 434
Verlust/Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	-0.51	2.91

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

24. Wesentliche Verträge

Managementdienstleistungen

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 2023 wurden von der Nova Property Fund Management AG Honorare in Höhe von CHF 3'037'630 (Vorjahresperiode: CHF 3'112'674) im Verwaltungsaufwand erfasst. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Liegenschaften in Höhe von CHF 214'862 in der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften» berücksichtigt (Vorjahresperiode: Transaktionskommissionen von CHF 446'255 im Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften wurden als Transaktionskosten aktiviert). Des Weiteren wurden Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 448'818 (Vorjahresperiode: CHF 0) als Projektkosten aktiviert. Zusätzlich wurden Weiterverrechnungen in der Höhe von CHF 90'452 (Vorjahresperiode: CHF 78'965) erfasst.

25. Transaktionen mit Nahestehenden

Verträge mit Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG)

Die Novavest Real Estate AG hat per 31. Dezember 2023 für ein Bauprojekt mit der durch den CEO Peter Mettler kontrollierten Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest 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 Geschäftsjahr 2023 wurden an die Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG) geleistete Zahlungen im Wert von TCHF 6'528 (Vorjahresperiode: TCHF 7'571) als Teil der Anlagekosten der Immobilien aktiviert.

Übrige Transaktionen

Zusätzlich zu den vorgehend umschriebenen Transaktionen wurden im Geschäftsjahr 2023 Aufwendungen für Rechtsberatung in der Höhe von TCHF 0 (Vorjahresperiode: TCHF 4) von nahestehenden Personen bzw. Organisationen in Rechnung gestellt und im Beratungsaufwand erfasst.

26. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2023 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 15. Februar 2024 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

27. Angaben zu den Renditeliegenschaften

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

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

2) AE : Alleineigentum / ME : Miteigentum

3) W : Wohnliegenschaft / WG : Wohn-/ Geschäftliegenschaft / G : Geschäftliegenschaft / P : Projekt

Baujahr	Letztes Reno- vations- jahr	Marktwert (CHF)	Soll-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Ist-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto- rendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1982	2015	4 533 000	209 760	208 320	0.7%	4.63%	2.99%	2.80%
1952	-	4 400 000	155 592	155 592	0.0%	3.54%	2.58%	2.40%
1965	-	10 630 000	335 503	335 503	0.0%	3.16%	2.82%	2.35%
1962	-	3 142 000	113 676	113 676	0.0%	3.62%	2.86%	2.40%
1953	-	3 831 000	129 600	112 488	13.2%	3.38%	2.23%	2.40%
1919	2010	2 636 000	100 092	100 092	0.0%	3.80%	3.25%	2.75%
1959	2009	2 293 000	78 795	78 795	0.0%	3.44%	1.58%	2.75%
1978	2017	17 580 000	725 038	708 418	2.3%	4.12%	3.06%	2.80%
1987	2008	5 184 000	228 815	228 395	0.2%	4.41%	3.57%	2.70%
1954	2015	6 621 000	213 576	212 376	0.6%	3.23%	2.58%	2.40%
1967, 1971-1973	2005	19 510 000	933 448	862 000	7.7%	4.78%	3.24%	3.05%
2015	-	11 420 000	479 148	444 516	7.2%	4.20%	3.43%	2.65%
2009	-	11 650 000	500 042	482 906	3.4%	4.29%	2.67%	2.90%
1979	2016	6 970 000	317 200	299 392	5.6%	4.55%	3.85%	2.85%
1977	2003	1 912 000	83 229	83 229	0.0%	4.35%	3.03%	2.80%
1974	2012	6 451 000	299 071	262 612	12.2%	4.64%	3.51%	2.85%
2015	-	7 055 000	304 608	286 368	6.0%	4.32%	3.23%	2.90%
1923	2022	16 200 000	579 268	552 484	4.6%	3.58%	2.09%	2.65%
1973	2002/2006	5 740 000	207 354	206 394	0.5%	3.61%	2.95%	2.65%
1973	2014	5 988 000	232 159	232 159	0.0%	3.88%	3.22%	2.65%
1994	-	2 759 000	133 900	100 018	25.3%	4.85%	3.52%	2.90%
1986	2017	15 670 000	608 899	593 755	2.5%	3.89%	2.67%	2.75%
1969	-	12 200 000	458 166	424 052	7.4%	3.76%	2.96%	2.55%
1959	2002/2003	10 540 000	452 376	426 840	5.6%	4.29%	3.43%	2.75%
1972	2014	7 605 000	325 886	322 886	0.9%	4.29%	2.41%	2.85%
1964/1968	2019/2020	9 260 000	307 428	304 068	1.1%	3.32%	2.57%	2.45%
1920	2013	5 815 000	199 944	179 808	10.1%	3.44%	2.03%	2.45%
2021	-	61 000 000	1 630 608	1 624 848	0.4%	2.67%	2.45%	2.20%
		278 595 000	10 343 181	9 941 990	3.9%	3.71%	2.81%	2.60%

Wohn-/Geschäftsliegenschaften	Eigen- tums- verhältnis ²⁾	Eigen- tums- quote	Kanton	Art ³⁾	Grundstück- fläche (m ²)	Erwerbs- datum
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	AE	100%	SG	WG	2 281	30.11.2016
Basel, Laufenstrasse 5, 7	AE	100%	BS	WG	837	30.06.2020
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	AE	100%	BS	WG	939	30.06.2020
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AE	100%	AG	WG	3 308	01.04.2017
Dietikon, Badenerstrasse 24	AE	100%	ZH	WG	470	14.08.2020
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	AE	100%	ZH	WG	1 069	14.08.2020
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erching- rstrasse 3	AE	100%	TG	WG	1 200	01.12.2008
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	AE	100%	TG	WG	2 551	01.01.2017
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	AE	100%	TG	WG	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	AE	100%	TG	WG	1 585	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	AE	100%	SO	WG	1 446	01.01.2015
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	AE	100%	ZH	WG	2 052	26.11.2015
Murten, Centre Loewenberg	AE	100%	FR	WG	117 957	01.05.2017
Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c	AE	100%	TG	WG	6 653	31.07.2017
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	AE	100%	SH	WG	497	01.12.2009
Oltten, Aarauerstrasse 55	AE	100%	SO	WG	1 604	26.09.2019
Romanshorn, Hafenstrasse 46	ME	77%	TG	WG	1 460	11.08.2016
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	AE	100%	SH	WG	951	14.12.2021
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	AE	100%	SG	WG	2 743	02.09.2015
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	AE	100%	ZH	WG	3 584	01.12.2008
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften						

Geschäftsliegenschaften	Eigen- tums- verhältnis ²⁾	Eigen- tums- quote	Kanton	Art ³⁾	Grundstück- fläche (m ²)	Erwerbsda- tum
Dielsdorf, Industriestrasse 20	AE	100%	ZH	G	5 320	17.03.2015
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27	AE	100%	SG	G	1 498	10.03.2015
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	AE	100%	ZH	G	6 228	16.06.2022
Total Geschäftsliegenschaften						

Total Renditeliegenschaften

Projekte	Eigen- tums- verhältnis ²⁾	Eigen- tums- quote	Kanton	Art ³⁾	Grundstück- fläche (m ²)	Erwerbsda- tum
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	AE	100%	SG	P	1 640	01.05.2018
Basel, Johannerstrasse 5, 11	AE	100%	BS	P	1 016	01.07.2017
Total Projekte						

Total alle Liegenschaften

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

2) AE : Alleineigentum / ME : Miteigentum

3) W : Wohnliegenschaft / WG : Wohn-/ Geschäftsliegenschaft / G : Geschäftsliegenschaft / P : Projekt

Baujahr	Letztes Renovations- jahr	Marktwert (CHF)	Soll-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Ist-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto- rendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
2015	-	23 250 000	1 281 408	1 025 112	20.0%	5.51%	3.36%	3.45%
1973	-	10 940 000	378 948	336 828	11.1%	3.46%	2.12%	2.40%
1965	-	14 160 000	499 774	497 914	0.4%	3.53%	2.92%	2.45%
2017	-	22 090 000	844 788	833 388	1.3%	3.82%	3.09%	2.70%
1840	Diverse	1 822 000	39 480	39 480	0.0%	2.17%	1.83%	2.60%
1958	2019	11 490 000	353 220	353 220	0.0%	3.07%	2.42%	2.40%
2012	-	10 720 000	455 694	452 094	0.8%	4.25%	3.41%	2.85%
1962	2015	9 528 000	444 496	444 496	0.0%	4.67%	3.65%	2.85%
1899	2012	5 654 000	243 432	236 280	2.9%	4.31%	2.87%	2.80%
1899/1909	2006/2010	7 640 000	490 261	456 121	7.0%	6.42%	5.35%	3.20%
1969	2014	14 000 000	822 540	685 260	16.7%	5.88%	1.47%	3.25%
1860/2013	2013	10 450 000	369 000	360 360	2.3%	3.53%	2.87%	2.60%
1982	2011/2021	58 150 000	2 874 588	2 874 588	0.0%	4.94%	4.60%	3.30%
2017	-	26 390 000	1 071 046	1 045 546	2.4%	4.06%	3.46%	2.90%
1950	2019/2023	5 840 000	275 025	226 143	17.8%	4.71%	2.89%	2.90%
1974	2018	35 860 000	1 360 732	1 306 861	4.0%	3.79%	2.79%	2.80%
1971	2009	6 570 000	380 137	380 137	0.0%	5.79%	4.99%	3.40%
1895/1950	2012	21 950 000	1 080 047	1 080 047	0.0%	4.92%	4.53%	2.80%
1963	2010	18 270 000	842 490	823 650	2.2%	4.61%	3.18%	2.80%
1971	2014	76 020 000	2 591 254	2 559 334	1.2%	3.41%	2.95%	2.30%
		390 794 000	16 698 359	16 016 858	4.1%	4.27%	3.35%	2.81%
Baujahr	Letztes Renovations- jahr	Marktwert (CHF)	Soll-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Ist-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto- rendite in %	Nettorendite in % 2)	Diskontsatz real in %
2004	-	30 090 000	1 630 462	1 630 462	0.0%	5.42%	4.93%	3.10%
1909	2010	15 710 000	723 648	723 648	0.0%	4.61%	3.34%	2.95%
1990	2016	30 110 000	1 417 105	1 247 749	12.0%	4.71%	4.27%	3.10%
		75 910 000	3 771 215	3 601 859	4.5%	4.97%	4.34%	3.07%
		745 299 000	30 812 755	29 560 707	4.1%	4.13%	3.25%	2.76%
Baujahr	Letztes Renovations- jahr	Marktwert (CHF)	Soll-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Ist-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto- rendite in %	Nettorendite in % 2)	Diskontsatz real in %
1920	-	14 100 000	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	2.65%
1964	2014	24 220 000	562 700	560 060	k.A.	k.A.	k.A.	2.40%
		38 320 000	562 700	560 060				2.49%
		783 619 000	31 375 455	30 120 766				2.75%

Nutzfläche (m²)

Wohnliegenschaften	Kanton	Art	Total Liegenschaft
Aarberg, Leimernweg 22	BE	W	1 285
Basel, Oltingerstrasse 35	BS	W	635
Basel, St. Alban-Anlage 57	BS	W	1 702
Basel, Wanderstrasse 4	BS	W	538
Basel, Welschmattstrasse 47	BS	W	581
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	BE	W	726
Burgdorf, Guisanstrasse 15	BE	W	582
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	BE	W	4 990
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	BE	W	1 304
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	W	674
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	BL	W	5 218
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	BE	W	2 480
Kappel, Grossmatt 44, 46a	SO	W	2 810
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	BE	W	1 896
Kirchberg, Meisenweg 2	BE	W	545
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	BE	W	1 884
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	SO	W	1 645
Luzern, Voltastrasse 2	LU	W	1 178
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	BE	W	1 244
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	BE	W	1 249
Oberburg, Schulstrasse 6	BE	W	951
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	LU	W	3 961
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	BE	W	1 949
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AG	W	1 905
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	W	1 921
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	SG	W	1 500
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	SG	W	874
Zürich, Badenerstrasse 701	ZH	W	3 676
Total Wohnliegenschaften			49 903

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Wohnen	Nutzfläche (m ²)						
	Parkierung Wohnen 10 m ² / PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10 m ² / PP	Lager/ Archiv	Übrige 1 m ² / Objekt *
1 135	150	0	0	0	0	0	0
625	10	0	0	0	0	0	0
1 652	50	0	0	0	0	0	0
498	0	0	0	40	0	0	0
581	0	0	0	0	0	0	0
636	90	0	0	0	0	0	0
582	0	0	0	0	0	0	0
4 450	540	0	0	0	0	0	0
1 144	160	0	0	0	0	0	0
584	90	0	0	0	0	0	0
4 428	790	0	0	0	0	0	0
2 280	200	0	0	0	0	0	0
2 399	410	0	0	0	0	0	1
1 626	270	0	0	0	0	0	0
455	90	0	0	0	0	0	0
1 584	300	0	0	0	0	0	0
1 425	220	0	0	0	0	0	0
904	0	0	0	212	0	61	1
1 114	130	0	0	0	0	0	0
1 059	190	0	0	0	0	0	0
831	120	0	0	0	0	0	0
3 540	420	0	0	0	0	0	1
1 759	130	0	0	60	0	0	0
1 540	350	0	0	0	0	15	0
1 481	440	0	0	0	0	0	0
1 330	170	0	0	0	0	0	0
874	0	0	0	0	0	0	0
3 456	220	0	0	0	0	0	0
43 973	5 540	0	0	312	0	76	3

Nutzfläche (m²)

Wohn-/Geschäftsliegenschaften	Kanton	Art	Total Liegenschaft
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	SG	WG	6 819
Basel, Laufenstrasse 5, 7	BS	WG	1 811
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	BS	WG	2 527
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AG	WG	2 896
Dietikon, Badenerstrasse 24	ZH	WG	448
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	ZH	WG	1 573
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3	TG	WG	2 250
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	TG	WG	2 444
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	TG	WG	646
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	TG	WG	4 069
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	WG	4 334
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	WG	1 604
Murten, Centre Loewenberg	FR	WG	18 495
Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c	TG	WG	6 144
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	SH	WG	1 474
Olten, Aarauerstrasse 55	SO	WG	5 973
Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	WG	3 143
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	SH	WG	3 921
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	SG	WG	5 542
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	ZH	WG	9 573
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften			85 685

Geschäftsliegenschaften

	Kanton	Art	Total Liegenschaft
Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	G	7 032
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27	SG	G	4 372
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	ZH	G	12 943
Total Geschäftsliegenschaften			24 347

Total Renditeliegenschaften**159 936**

Projekte

	Kanton	Art	Total Liegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	SG	P	1 166
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	BS	P	3 739
Total Projekte			4 905

Total alle Liegenschaften**164 841**

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche (m ²)							
Wohnen	Parkierung Wohnen 10 m ² / PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10 m ² / PP	Lager/ Archiv	Übrige 1 m ² / Objekt *
2 046	390	2 225	945	502	260	451	0
1 732	0	59	0	0	0	20	0
2 006	300	0	114	0	20	87	0
2 283	330	0	0	254	30	0	0
179	10	0	0	209	50	0	0
1 355	90	0	127	0	0	0	1
871	140	771	0	0	360	108	0
1 342	180	0	538	0	0	383	1
419	0	0	0	186	0	41	0
0	0	2 945	0	168	190	766	1
1 216	170	0	1 251	1 040	70	587	0
1 273	150	171	0	0	10	0	0
3 949	0	9 416	0	3 540	1 590	0	0
3 197	620	0	1 795	0	530	0	2
782	10	249	0	0	70	363	0
3 840	380	0	0	1 246	140	366	1
423	10	2 670	0	0	40	0	0
1 051	0	0	250	2 619	0	0	1
2 722	460	128	811	995	170	256	0
3 748	1 030	2 801	280	181	270	1 263	0
34 433	4 270	21 435	6 111	10 939	3 800	4 690	7

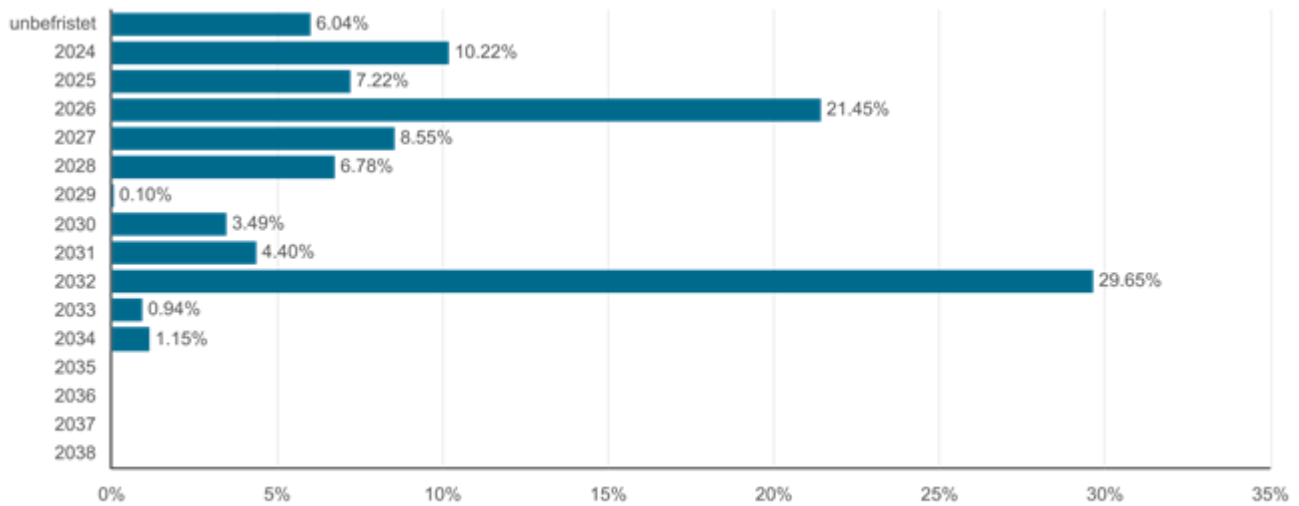
Wohnen	Parkierung Wohnen 10 m ² / PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10 m ² / PP	Lager/ Archiv	Übrige 1 m ² / Objekt *
0	0	5 008	0	0	960	1 064	0
0	0	3 982	0	0	160	230	0
0	0	3 954	0	4 103	1 810	3 076	1
0	0	12 944	0	4 103	2 930	4 370	1
78 406	9 810	34 378	6 111	15 354	6 730	9 135	11

Wohnen	Parkierung Wohnen 10 m ² / PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10 m ² / PP	Lager/ Archiv	Übrige 1 m ² / Objekt *
874	50	0	0	197	0	44	0
3 328	410	0	0	0	0	0	1
4 202	460	0	0	197	0	44	1
82 608	10 270	34 378	6 111	15 551	6 730	9 179	12

10 grösste Mieter per 31.12.2023

Gewerbe-Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbenmieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %	Laufzeit	Liegenschaft
Schweizerische Bundesbahnen SBB	2 874 588	24.72%	9.33%	30.04.2032	Murten, Centre Löwenberg
BMW (Schweiz) AG Marc Sidler	1 630 462	14.02%	5.29%	31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20
Kantonsspital St. Gallen (KSSG) Vermietung	569 232	4.90%	1.85%	30.09.2032	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
Hotel Bahnhof AG	381 600	3.28%	1.24%	31.12.2024	Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46
Raiffeisenbank Oberes Rheintal Genossenschaft	378 389	3.25%	1.23%	31.10.2030	Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c
LIDL Schweiz AG	376 872	3.24%	1.22%	31.07.2027	Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c
SBW Haus des Lernens AG	312 805	2.69%	1.02%	31.07.2026	Romanshorn, Hafenstrasse 46
Mc Donald's Restaurants (Suisse) SA	290 000	2.49%	0.94%	30.06.2031	Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46
Helion Energy AG	202 558	1.74%	0.66%	31.01.2033	Volketswil, Chriesbaumstrasse 2
Coop Genossenschaft Direktion Retail, VRE OT	185 392	1.59%	0.60%	31.03.2025	Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5
Übrige Mieter (inkl. Wohnen)	23 796 250	-	77.23%	-	
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	7 201 897	60.34%	23.37%		
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	11 627 501	100.00%	37.74%		
Soll-Mietzinsen aller Gewerbenutzungen	11 464 878	98.60%	37.21%		
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio (exkl. Projekte)	30 812 755		100.00%		

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2023



Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen in		Summe von Sollmietzinsen p.a. in CHF	
	m ²	in %		in %
unbefristet	5 954	9.87%	702 811	6.04%
2024	7 463	12.37%	1 187 976	10.22%
2025	4 541	7.53%	838 996	7.22%
2026	11 430	18.94%	2 494 329	21.45%
2027	5 453	9.04%	994 495	8.55%
2028	4 349	7.21%	788 039	6.78%
2029	0	-	12 000	0.10%
2030	1 681	2.79%	406 205	3.49%
2031	1 995	3.31%	511 796	4.40%
2032	16 304	27.02%	3 447 120	29.65%
2033	478	0.79%	109 680	0.94%
2034	695	1.15%	134 054	1.15%
2035	-	-	-	-
2036	-	-	-	-
2037	-	-	-	-
2038	-	-	-	-
Gesamtergebnis	60 343	100.00%	11 627 501	100.00%

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 2023, 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 beigelegte Jahresrechnung (Seiten 87 bis 114) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 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 Jahresrechnung: CHF 3.31 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 Renditeeigenschaften

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

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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.

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 Jahresrechnung	CHF 3.31 Mio.
Bezugsgrösse	Eigenkapital
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Eigenkapital, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellt.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentliche 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 Renditeeigenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Bewertung der Renditeeigenschaften haben wir aus folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt: Die Renditeeigenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz (CHF 745.3 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten. Als Grundlage für die Bewertung der Renditeeigenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten	Wir haben die in der Jahresrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt: Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung der Renditeeigenschaften 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



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 94 bis 95 und 105 bis 114 (Anhang der Jahresrechnung).

Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung beurteilt.

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 Renditeigenschaften.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, 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 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 vermünftigerweise 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

Reto E. Huber
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 15. Februar 2024





Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Novavest Real Estate AG
Geschäftsleitung
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich

Zürich, 15. Januar 2024

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2023

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG

Referenz-Nummer
1186312310

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 2023 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.

Das Projekt wurde 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 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden 19 Liegenschaften der Novavest besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2023

Per 31. Dezember 2023 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 51 Anlageliegenschaften sowie zwei Projekte nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 53 Liegenschaften zum Bilanzstichtag per 31. Dezember 2023 beträgt 783'619'000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden keine Liegenschaften erworben. Folgende Liegenschaften wurden verkauft:

- 8180 Bülach, Schlosserstrasse 4;
- 9500 Wil, Gallusstrasse 50.

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, 15. Januar 2024
Wüest Partner AG



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



Silvana Dardikman
MSc in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA
Director

ST. GALLEN (SG) Rorschacherstrasse 135



Neue Appartements und Dienstleistungsflächen entstehen

Bei diesem Entwicklungsprojekt im Osten 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»), kann mit einem fünfgeschossigen Neubau geschlossen werden. Hier entstehen im Erdgeschoss diverse Gewerberäumlichkeiten und in den Obergeschossen 69 Studios und Zimmer.

Entwicklungsprojekt für eine moderne Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Grundstückfläche 1 640 m²

Gesamtnutzfläche vorgesehen sind zukünftig bis zu rund 2 150 m² vermietbare Fläche

Bezugsbereit sind die Appartements und Gewerbeflächen voraussichtlich im Herbst 2024

Siehe auch Nachhaltigkeitsbericht Seite 31.

Lagebericht zur Jahresrechnung 2023 nach Schweiz. Obligationenrecht

Wirtschafts- und Marktumfeld

Nach den weltweit deutlich gestiegenen Inflationsraten im Vorjahr 2022 und den entsprechenden Reaktionen der Zentralbanken, die Leitzinsen aufgrund der Teuerungsraten drastisch anzuheben, hat sich die Lage im Verlauf des Berichtsjahres 2023 wieder etwas normalisiert. So bezifferte sich die Inflationsrate in der Schweiz im Durchschnitt für das Gesamtjahr 2023 auf 2.1% (durchschnittlich 2.8% im Jahr 2022). Auch in den USA und im Euroraum lagen die Inflationsraten per Dezember 2023 im Vorjahresvergleich deutlich tiefer, in den USA bei 3.4% (Dezember 2022: 6.5%) und im Euroraum bei 2.9% (Dezember 2022: 9.2%)¹. Im Herbst bzw. gegen Jahresende 2023 belassen die Schweizerische Nationalbank, die Europäische Zentralbank sowie die US-Notenbank Federal Reserve daher ihre Leitzinsen bei 1.75% (SNB) bzw. 4.5% (EZB) und 5.5% (Fed). Bei Publikation dieses Geschäftsberichts gehen die Kapitalmärkte von weiteren Zinspausen oder tendenziell sinkenden Zinsen für das Jahr 2024 aus.

Die Zinswende, die im 2022 eingesetzt hatte, beeinflusste die Immobilienmärkte weltweit und zeigte auch Auswirkungen in den Diskontierungsmodellen der Immobilienbewertungen. Nach einer deutlichen Verlangsamung im 2022 hat das Transaktionsvolumen im Schweizer Immobilienmarkt während des Berichtsjahres 2023 wieder leicht zugenommen, wobei sich die Preise, vor allem im Wohnbereich, kaum verändert haben. Für attraktive Wohnliegenschaften an guten Lagen bleiben die Anfangsrenditen nach wie vor tief – trotz gestiegenem Zinsumfeld.

Qualitativ hochstehende Mietobjekte und -wohnungen an Zentrums- oder an guten peripheren Lagen mit bezahlbarem Wohnraum erfreuen sich weiterhin einer sehr hohen Mieternachfrage. Novavest Real Estate AG sieht sich mit ihrem breit aufgestellten Portfolio und einem Wohnungsangebot von 1 140 Wohneinheiten sehr gut im Markt positioniert. Der hohe Mietertragsanteil aus Wohnnutzung widerspiegelt die langfristige und auf Sicherheit bedachte Anlagestrategie des Unternehmens.

Die Trends bei den Gewerbe- und Büroflächen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Bei den Büroflächen ist eine tiefe Neubautätigkeit zu verzeichnen während sich die generelle Nachfrage – trotz Home-Office Möglichkeiten und hybrider Arbeitsmodelle – weiter erhöht hat. Aus Sicht der Gesellschaft sind regelmässige Treffen und Gespräche unter Mitarbeitenden am Arbeitsplatz jedoch unverzichtbar, weshalb wir für Büroräumlichkeiten an guten Standorten positiv bleiben. Bei Detailhandelsflächen wird der Strukturwandel im stationären Handel und bei Verkaufsflächen, insbesondere mit Non-Food Angeboten, anhalten und der Druck auf die Mieten bei Verkaufsflächen voraussichtlich weiter zunehmen.

Jahresergebnis 2023

Wert des Liegenschaftenportfolios

Der Wert des Liegenschaftenportfolios hat sich in der Jahresrechnung nach Schweizerischem Obligationenrecht im Berichtsjahr 2023 leicht reduziert auf CHF 665.1 Millionen (2022: CHF 677.8 Millionen). Die Abnahme ist im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen: den Verkauf einer Wohnliegenschaft in Wil/SG und einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Bülach/ZH, Investitionstätigkeiten in Bestandesliegenschaften und Projekte, insbesondere in das Neubauprojekt Rorschacherstrasse 135, St. Gallen. Das Liegenschaftenportfolio per 31. Dezember 2023 umfasst 51 Renditeliegenschaften mit einem Wert von CHF 628.3 Millionen und 2 Projekte mit einem Wert von CHF 36.8 Millionen. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung der Renditeliegenschaften belief sich per Jahresende 2023 auf 63% der Soll-Mietzinseinnahmen.

¹ Quellen: USA: U.S. Bureau of labor statistics; Euroraum: Eurostat; Schweiz: Bundesamt für Statistik BFS

Erfolgsrechnung

Der Mietertrag bezifferte sich im Berichtsjahr 2023 auf CHF 29.9 Millionen (2022: CHF 29.2 Millionen). Der Anstieg bei den Mieterträgen begründet sich mehrheitlich durch die Akquisitionen im Vorjahr der Liegenschaften in Volketswil/ZH (Juni 2022) und Kappel/SO (Dezember 2022) sowie auf die vollendeten Umnutzungsprojekte in Luzern/LU (2022) und Neuhausen/SH (2023) und in einem geringeren Ausmass auf die seit November 2023 erwirtschafteten Mehrerträge durch die Mietzinsanpassungen aufgrund von Indes- und Referenzzinssatzerhöhungen.

Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) lag bei 4.1% (31.12.2022: 4.6%).

Aus dem Verkauf der beiden Liegenschaften in Wil und Bülach wurde netto ein Ertrag von CHF 3.3 Millionen erwirtschaftet.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften betrug CHF 5.2 Millionen (2022: CHF 4.9 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften im Berichtsjahr 2023 mit 17.4% leicht höher als im Vorjahr (2022: 16.7%), was insbesondere im Zusammenhang mit höheren Nebenkosten und Unterhalts- sowie Reparaturkosten steht. Der Personalaufwand blieb unverändert bei CHF 0.8 Millionen (2022: CHF 0.8 Millionen) und umfasst wie im Vorjahr die Entschädigung der Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO. Im Gegenzug dazu wurde die an die Nova Property Fund Management AG geschuldete Management Fee um CHF 0.56 Millionen reduziert. Der Beratungsaufwand konnte durch diverse Massnahmen auf CHF 0.9 Millionen (2022: CHF 1.1 Millionen) gesenkt werden.

Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 3.6 Millionen (2022: CHF 3.6 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 3.0 Millionen (2022: CHF 3.1 Millionen) sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.5 Millionen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens beliefen sich im Berichtsjahr 2023 auf CHF 7.9 Millionen (2022: CHF 9.5 Millionen).

Beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern wurde ein Gewinn von CHF 14.9 Millionen (2022: CHF 9.2 Millionen) erzielt. Der Anstieg im Vorjahresvergleich erklärt sich vor allem durch die zusätzlichen Erträge aufgrund der erwähnten, veräusserten Liegenschaften.

Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 4.6 Millionen (2022: CHF 3.1 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekerverbindlichkeiten lag bei 1.2% (2022: 0.9%).

Der Jahresgewinn 2023 betrug CHF 8.5 Millionen (2022: CHF 4.9 Millionen).

Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme reduzierte sich im Vergleich zum Jahresende 2022 um CHF 14.1 Millionen auf CHF 675.2 Millionen (31.12.2022: CHF 689.2 Millionen). Die Bilanzveränderung ist ebenfalls mehrheitlich auf die zwei verkauften Liegenschaften und demgegenüber die Investitionen in Bestandesliegenschaften und Projekte zurückzuführen. Die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2023 lagen bei CHF 2.6 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 666.5 Millionen bestand aus 51 Renditeliegenschaften (CHF 628.3 Millionen), zwei Projekten in Basel und St. Gallen (CHF 36.8 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in zwei Liegenschaften in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.4 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten per 31. Dezember 2023 bei CHF 427.2 Millionen (31.12.2022: CHF 439.8 Millionen). Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) gut diversifiziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2023 bei 2.3 Jahren (31.12.2022: 2.6 Jahre).

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2023 belief sich auf CHF 235.9 Millionen (31.12.2022: CHF 237.0 Millionen). Die Veränderung ist auf den Gewinnbeitrag des Berichtsjahres 2023 von CHF 8.5 Millionen sowie die Nennwertrückzahlung (CHF 1.25 pro Namenaktie) im Gesamtbetrag von CHF 9.6 Millionen, die im Juni 2022 ausbezahlt wurde, zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2023 betrug 34.9% (31.12.2022: 34.4%).

Grössere Umnutzungs- und Neubauprojekte

«St. Gallen, Rorschacherstrasse 135»: Bei diesem Entwicklungsprojekt wurden drei ehemalige, ältere und einzelstehende Häuser zurückgebaut. Die entstandene Baulücke zwischen zwei anderen Anlageobjekten, die sich ebenfalls im Besitz der Novavest Real Estate AG befinden, kann nun mit einem fünfgeschossigen Neubau geschlossen werden. Per Mitte Juli 2023 wurde der Rohbau auf die schlussendliche Höhe gebracht und die Gebäudehülle und der Innenausbau konnten bis Ende

2023 für die Fertigstellung weitgehend vorbereitet werden. Die Erstellung des Neubauprojekts verläuft nach Plan und es entstehen im Erdgeschoss diverse Gewerberäumlichkeiten und in den Obergeschossen 69 Studios und Zimmer. Die Übergabe an den Mieter «Vision Management Services GmbH» erfolgt voraussichtlich im Herbst 2024. Der Bilanzwert per 31. Dezember 2023 für das Projekt belief sich auf CHF 13.7 Millionen (31.12.2022: CHF 6.6 Millionen).

«Basel, Johanniterstrasse 5, 11»: Die zwei bestehenden Liegenschaften (fünf- bis 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 im Dezember 2024. Nach der Aufstockung wird die Mietwohnungsanzahl von 57 auf 62 erhöht. Das Liegenschaftsprojekt wurde per 31. Dezember 2023 mit CHF 23.1 Millionen (31.12.2022: in den Renditeliegenschaften mit CHF 22.6 Millionen) in der Bilanz reflektiert.

Fusion mit SenioResidenz AG in Prüfung

Am 22. Januar 2024 hat der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG beschlossen, die Möglichkeit einer Fusion mit der SenioResidenz AG zu prüfen. Beide Gesellschaften sind im Schweizer Immobilienmarkt sehr gut etabliert und verfügen in ihren jeweiligen Anlagensegmenten über qualitativ hochstehende Immobilienportfolios.

Durch den Zusammenschluss würde ein äusserst attraktives und konjunkturresistentes Portfolio entstehen, da die Liegenschaften der SenioResidenz AG mehrheitlich auf Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen und diejenigen der Novavest Real Estate AG vor allem auf Wohnnutzung fokussiert sind. Die Kombination in ein gemeinsames Immobilienportfolio ergäbe eine optimale Diversifikation hinsichtlich Nutzungen wie auch in Bezug auf Makro- und Mikrolagen. Der Wert des kombinierten Immobilienportfolios nach Swiss GAAP FER würde bei über CHF 1 Milliarde liegen, was die Attraktivität für Anleger erhöhen, und erweiterte Finanzierungsmöglichkeiten sowie Möglichkeiten von Synergien und Skaleneffekten bieten würde.

Die Beurteilungen und Gespräche zwischen der SenioResidenz AG und der Novavest Real Estate AG über eine mögliche Fusion befinden sich noch in einem relativ frühen Stadium. Der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG hat für spezifische Aufgaben innerhalb dieses Fusionsprojekts ein unabhängiges Komitee gebildet, das aus den Verwaltungsratsmitgliedern Dr. Markus Neff, Floriana Scarlato und Daniel Ménard besteht. Die Gesellschaft wird zu gegebener Zeit über die Ergebnisse der Fusionsgespräche und die nächsten Verhandlungsschritte informieren. Bei einem erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen werden die Aktionärinnen und Aktionäre beider Gesellschaften Gelegenheit erhalten, über die mögliche Fusion anlässlich jeweiliger ausserordentlicher Generalversammlungen abzustimmen.

Anträge an die Generalversammlung 2024

Wiederwahl der bestehenden Mitglieder des Verwaltungsrats

An der ordentlichen Generalversammlung vom 20. März 2024 stellen sich alle amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrats zur Wiederwahl. Als Verwaltungsratspräsident wird wiederum Gian Reto Lazzarini zur Wahl durch die Generalversammlung beantragt. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses werden Markus Neff und Daniel Ménard vorgeschlagen.

Ausschüttung von CHF 1.25 pro Namenaktie

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung zudem eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.25 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2023 beläuft sich die Rendite der beantragten Ausschüttung auf 3.4%. Bei einer Genehmigung der vorgeschlagenen Nennwertreduktion durch die Generalversammlung ist die Kapitalherabsetzung gegen Anfang April und die Auszahlung per Mitte April 2024 vorgesehen.

Die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung wird am 23. Februar 2024 im Publikationsorgan der Gesellschaft, dem Schweizerischen Handelsamtsblatt, publiziert und gleichentags auch auf der Website der Gesellschaft aufgeschaltet unter www.novavest.ch – Link Investor Relations - Generalversammlungen.

Ausblick (Zukunftsaussichten)

Der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien dürfte anspruchsvoll bleiben. Die Strategie der Novavest Real Estate AG mit Fokus auf Wohnnutzungen hat sich auch im aktuellen, herausfordernden Umfeld bewährt. Die weiterhin anhaltende Zuwanderung in die Schweiz und die limitierte Bautätigkeit dürften die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen weiter antreiben. Aus Sicht der Gesellschaft ist das Geschäftsmodell mit einem Wohnnutzungsanteil von über 60% an den Mieterträgen solide aufgestellt und wird durch starke kommerzielle Mieter ergänzt, die zur Stabilität der Mieterträge und des Portfolios beitragen.

Die langfristige Wachstumsstrategie mit Fokus auf Mieterträge aus Wohnnutzung bleibt daher unverändert bestehen und würde sich auch bei einem möglichen Zusammenschluss mit SenioResidenz AG nicht verändern, da diese ebenfalls über einen hohen Anteil an Wohnnutzung durch ihre Seniorenwohnungen und Alters-/Pflegeplätze verfügt.

Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat führt einmal jährlich eine Risikobeurteilung durch. Dabei werden Schlüsselrisiken diskutiert und beurteilt. Die relevanten Risiken wurden inventarisiert und entsprechend ihrem Schadenpotenzial und der Eintretenswahrscheinlichkeit gewichtet. Die permanente Beurteilung und Kontrolle der Risiken sind Management Aufgaben. Um das finanzielle Risiko zu minimieren sind im Rahmen des internen Kontrollsystems, basierend auf den identifizierten Risiken, entsprechende Prozesse und Kontrollen definiert. Der Verwaltungsrat passt diese, wenn nötig, an neue Gegebenheiten an.

Zusätzliche Angaben in Bezug auf Artikel 961c des Schweiz. Obligationenrechts

Im Berichtsjahr 2023 (wie auch im Vorjahr) waren der Chief Executive Officer und der Chief Financial Officer direkt bei der Novavest Real Estate AG angestellt. Es gab keine weiteren Mitarbeitenden.

Aufgrund der Geschäftstätigkeiten der Novavest Real Estate AG als Immobiliengesellschaft und der Struktur der Gesellschaft entfallen Angaben zu Bestellungen- und Auftragslage sowie zu Forschungs- und Entwicklungstätigkeit.

Es waren im Berichtsjahr 2023 keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen.

Zusätzliche Angaben in Bezug auf Artikel 964a des Schweiz. Obligationenrechts

Aufgrund der Tatsache, dass die Gesellschaft nur zwei Mitarbeitende hat, entfällt die Pflicht zur Veröffentlichung eines Berichts über nichtfinanzielle Belange. Die Novavest Real Estate AG publiziert jedoch im Rahmen des Jahresberichts einen Nachhaltigkeitsbericht in Übereinstimmung mit den GRI-Standards. Für diesen Bericht siehe Seiten 17 bis 44.

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		2 559 385	4 324 136
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5 728 607	5 253 418
Übrige kurzfristige Forderungen	3.1	10 602	13 857 852
Vorfinanzierter Mieterausbau		157 101	136 963
Aktive Rechnungsabgrenzungen		183 440	260 000
Total Umlaufvermögen		8 639 135	23 832 369
Renditeliegenschaften	3.2	628 283 200	651 967 000
Projekte	3.2	36 797 200	12 007 200
Vorfinanzierter Mieterausbau		1 446 573	1 421 570
Total Anlagevermögen		666 526 973	665 395 770
Total Aktiven		675 166 108	689 228 139
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		781 130	981 489
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.3	7 722 677	7 441 684
Passive Rechnungsabgrenzungen		3 575 100	3 614 300
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.4	85 537 500	133 424 250
Total Kurzfristiges Fremdkapital		97 616 406	145 461 723
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		0	381 600
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.4	341 627 250	306 343 000
Total Langfristiges Fremdkapital		341 627 250	306 724 600
Total Fremdkapital		439 243 656	452 186 323
Aktienkapital	3.5	185 074 416	194 713 709
Gesetzliche Kapitalreserven		39 170 272	39 170 272
Gewinn-/Verlustvortrag		3 157 835	-1 713 900
Jahresgewinn		8 519 928	4 871 736
Total Eigenkapital		235 922 452	237 041 816
Total Passiven		675 166 108	689 228 139

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beiträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Mietertrag	3.6	29 859 940	29 158 903
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften		19 950 000	0
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		49 809 940	29 158 903
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		-5 189 727	-4 873 040
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften		-16 627 581	0
Personalaufwand		- 757 225	- 756 697
Beratungsaufwand	3.7	- 863 532	-1 136 241
Verwaltungsaufwand	3.8	-3 555 669	-3 631 660
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-7 906 295	-9 536 612
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		14 909 911	9 224 654
Finanzertrag		44 206	22 890
Finanzaufwand		-4 654 392	-3 121 808
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		10 299 725	6 125 736
Direkte Steuern		-1 779 798	-1 254 000
Jahresgewinn		8 519 928	4 871 736

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Gewinn	8 519 928	4 871 736
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	7 906 295	9 536 612
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	-3 322 419	0
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 298 648	-485 853
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	226 510	763 600
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 77 204	-199 762
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	855 093	1 461 989
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	13 809 554	15 948 321
Investitionen in Renditeliegenschaften	-5 679 814	-52 516 563
Investitionen in Projekte	-7 170 076	-8 091 382
Vorfinanzierter Mieterausbau	- 188 335	- 667 669
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	143 194	113 767
Devestition aus Renditeliegenschaften	19 562 519	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	6 667 488	-61 161 848
Zahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	-372 500
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-9 639 293	-12 723 866
Aufnahme/Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-97 048 750	41 261 000
Aufnahme/Rückzahlung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	84 446 250	18 329 000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-22 241 793	46 493 634
Veränderung Flüssige Mittel	-1 764 751	1 280 107
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	4 324 136	3 044 029
Flüssige Mittel Endbestand	2 559 385	4 324 136
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-1 764 751	1 280 107

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung 2023 der Novavest Real Estate AG, Zürich

1. Allgemein

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.

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 Beteiligungen

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten aktiviert, welche neben dem Kaufpreis auch transaktionsbezogene Nebenkosten umfassen. Notwendige Wertberichtigungen werden an jedem Bilanzstichtag mittels Wertüberprüfung ermittelt und verbucht.

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 Übrige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	10 602	26 052
Zum Verkauf vorgesehene Liegenschaften	0	13 831 800
Total	10 602	13 857 852

3.2 Renditeliegenschaften und Projekte

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Glattbrugg, Dammstr. 16	3 905 900	3 945 400
Zürich, Badenerstr. 701	37 978 500	38 356 900
Illnau-Effretikon, Usterstr. 31	8 098 200	8 179 000
Zürich, Badener- / Jakob-Föglistrasse	43 107 700	43 403 600
Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6	5 768 900	0
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	10 478 900	10 584 700
Dietikon, Badenerstrasse 24	1 700 400	1 717 600
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	21 805 000	21 995 100
Dielsdorf, Industriestrasse 20	23 626 400	23 403 600
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	30 110 000	30 184 900
Rorschacherberg, Eichenstr. 9	7 245 000	7 318 200
Wil, Gallusstrasse 50	0	2 408 300
St. Gallen, Im Grund 12a	7 754 900	7 624 100
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	5 608 400	5 626 900
Altstätten, Churerstr. 1	23 250 000	23 790 000
Münchwilen, Frauenfelderstr. 20	22 647 200	22 621 200
Romanshorn, Hafenstr. 46	6 570 000	7 130 300
St. Gallen, Rorschacherstr. 123	14 806 900	14 762 100
Frauenfeld, Schaffhauserstr.17/19	8 871 900	8 824 600
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	4 629 200	4 616 800
Frauenfeld, Bahnhof-/Erchingerstrasse	6 011 500	6 060 700
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	6 054 100	5 694 900
St. Gallen, Rorschacher-/Helvetiastrasse	10 724 500	10 668 300
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	14 794 600	14 944 000
Luzern, Voltastrasse 2	14 423 200	14 626 900
Luterbach, Blockstr. 3, 5	6 505 800	6 571 500
Grellingen, Felsenacker 1-7	19 063 600	19 213 800
Rombach (Küttigen), Gysulastr.	9 159 500	9 192 000
Basel, Johanniterstr. 5, 11	0	22 606 700
Basel, St. Alban - Anlage 57	8 666 500	8 604 100
Basel, Wanderstrasse 4	2 781 000	2 809 100
Basel, Welschmattstrasse 47	3 299 600	3 258 200
Basel, Oltingerstrasse 35	3 759 800	3 797 800
Kappel, Grossmatt 44, 46a	11 650 000	11 795 200
Berikon, Corneliastr. 6, 8	17 157 100	17 330 400
Olten, Aarauerstrasse	34 527 500	34 784 100
Basel Laufenstrasse 5, 7	10 542 400	10 575 700
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	12 862 400	12 962 900
Aarberg, Leimerweg	3 603 800	3 640 200
Jegensdorf, Solothurnerstr. 77, 79	9 049 200	9 140 600
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	5 504 700	5 560 300

Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	11 801 600	11 920 800
Grenchen, Bettlachstr. 20	13 256 200	13 320 600
Burgdorf, Felseggstrasse	2 317 400	2 340 800
Burgdorf, Guisanstrasse	2 127 800	2 149 300
Oberburg, Schulstrasse	2 718 500	2 746 000
Kirchberg, Meisenweg	1 797 500	1 815 700
Burgdorf, Neuhofweg	4 568 200	4 614 300
Kirchberg, Eigerweg	6 633 700	6 700 700
Moosseedorf, Längenbühlstrasse	5 038 100	5 089 000
Kirchberg, Niesenweg	6 074 800	6 136 200
Burgdorf, Gyrischacherstrasse	15 856 300	16 016 500
Murten, Centre Löwenberg	57 988 900	58 786 400
Total Renditeliegenschaften	628 283 200	651 967 000
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	13 674 400	6 579 000
Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6	0	5 428 200
Basel, Johanniterstr. 5, 11	23 122 800	0
Total Projekte	36 797 200	12 007 200
Total	665 080 400	663 974 200

3.3 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	7 722 677	7 441 684
Total	7 722 677	7 441 684

3.4 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Credit Suisse AG	9 915 000	10 275 000
Luzerner Kantonalbank AG	147 255 000	141 490 500
Nidwaldner Kantonalbank	14 436 000	14 604 000
Schaffhauser Kantonalbank AG	55 283 750	56 168 750
St. Galler Kantonalbank AG	101 505 000	114 495 000
Thurgauer Kantonalbank AG	90 925 000	94 889 000
avenirplus / Unigamma Anlagestiftung	7 845 000	7 845 000
Total	427 164 750	439 767 250

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
0 bis 3 Monate	49 685 250	85 724 750
3 bis 12 Monate	35 852 250	47 699 500
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	85 537 500	133 424 250
1 bis 3 Jahre	201 020 250	97 156 000
über 3 Jahre	140 607 000	209 187 000
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	341 627 250	306 343 000
Total	427 164 750	439 767 250

3.5 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Namenaktien zu nominal CHF 24.00 (Vorjahr CHF 25.25)	185 074 416	194 713 709
Total	185 074 416	194 713 709

Anzahl Aktien	31.12.2023	31.12.2022
Namenaktien zu nominal CHF 24.00 (Vorjahr CHF 25.25)	7 711 434	7 711 434

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2023	2022
Bestand am 01. Januar	7 711 434	7 711 434
Bestand per 31. Dezember	7 711 434	7 711 434

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Genehmigtes Kapital	0	19 265 750
Total	0	19 265 750

Kapitalband alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Untergrenze Kapitalband	185 074 416	n.a.
Obergrenze Kapitalband	220 238 544	n.a.
Verfügbares Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	35 164 128	n.a.
Anzahl Namenaktien zu nominal CHF 24.00 des Kapitalbands	1 465 172	n.a.

3.6 Mietertrag

alle Beträge in CHF	2023	2022
Sollmietertrag aus Fremdmieten	31 916 296	31 329 600
Mietzinsverluste	- 628 158	-506 378
Leerstand	-1 428 198	-1 664 319
Total	29 859 940	29 158 903

3.7 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	147 019	237 227
Verwaltungsratshonorare	242 420	241 140
Revision	123 998	139 360
Rechtsberatung und Kommunikation	192 766	314 919
Übriger Beratungsaufwand	157 329	203 596
Total	863 532	1 136 241

3.8 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Dienstleistungsvertrag Nova Property Fund Management AG	3 037 630	3 112 674
Kapitalsteuern	306 196	256 543
Übriger Verwaltungsaufwand	211 843	262 443
Total	3 555 669	3 631 660

4 Weitere Angaben

4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Im Berichtsjahr 2023 waren der Chief Executive Officer (1. Januar - 31. Dezember) und der Chief Financial Officer (1. Januar bis 31. Dezember) 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 216 (Vorjahr TCHF 218) 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	31.12.2023	31.12.2022
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften)	665 080 400	666 010 800
Total Grundpfandrechte	514 476 422	526 211 422
Hypothekarische Belastungen	427 164 750	439 767 250

4.3 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Im 2023 und 2022 sind keine aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken eingetreten.

4.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2023 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 15. Februar 2024 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	31.12.2023 Anzahl Aktien	31.12.2022 Anzahl Aktien
Gian Reto Lazzarini, Verwaltungsratspräsident	0	0
Dr. Markus Neff, Vizepäsident	0	0
Stefan Hiestand, Mitglied	0	0
Daniel Ménard, Mitglied	0	0
Floriana Scarlato, Mitglied	0	0

Geschäftsleitung	31.12.2023 Anzahl Aktien	31.12.2022 Anzahl Aktien
Peter Mettler, CEO	236 429	236 429
Patrick Hauser CFO	0	0

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

4.6 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmquote)

Aktionär		31.12.2023 Stimmenanteil	31.12.2022 Stimmenanteil
Schubiger Rolf	Teufen	> 3.00%	> 3.00%
Mettler Peter	Niederteufen	3.07%	3.07%
Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG	Basel	> 5.00%	> 5.00%
CACEIS (Switzerland) SA	Nyon	> 15.00%	15.01%
Bernische Lehrerversicherungskasse	Ostermundigen	> 3.00%	> 3.00%

4.7 Honorar Revisionsstelle

Im Berichtsjahr 2023 wurden Dienstleistungen der Revisionsgesellschaft PricewaterhouseCoopers AG für Revisionsdienstleistungen CHF 116'820 (Vorjahr CHF 139'360) und für andere Dienstleistungen CHF 26'602 (Vorjahr CHF 38'601) 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	31.12.2023	31.12.2022
Gewinn- / Verlustvortrag	3 157 835	-1 713 900
Jahresgewinn	8 519 928	4 871 736
Bilanzgewinn (+) / -verlust (-)	11 677 763	3 157 835
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	426 000	0
Vortrag auf neue Rechnung	11 251 763	3 157 835
Total Gewinnverwendung (Gewinn (+) / Verlust (-))	11 677 763	3 157 835

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 2023, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung (127 bis 135) 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 2.36 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

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

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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.

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 2.36 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:	Wir haben die im Einzelabschluss dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:
Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF 628.3 Mio.).	Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten folgte die Geschäftsleitung einem Prozess im Rahmen der Abschlusserstellung. Der Verwaltungsrat überwacht diesen Prozess.
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“.	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.

Wir verweisen auf die Seiten 131 und 132 (Anhang der Jahresrechnung).

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 alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

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 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



Novavest Real Estate AG | Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung

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

Reto E. Huber
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 15. Februar 2024

Unsere Liegenschaften auf einen Blick



Aarberg, Leimernweg 22



Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c



Basel, Johanniterstrasse 5, 11



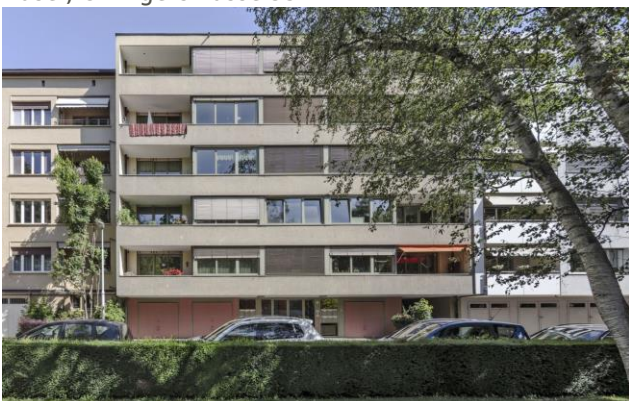
Basel, Laufenstrasse 5, 7



Basel, Oltingerstrasse 35



Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12



Basel, St. Alban-Anlage 57



Basel, Wanderstrasse 4



Basel, Welschmattstrasse 47



Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b



Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21



Burgdorf, Guisanstrasse 15



Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59



Burgdorf, Neuhofweg 34, 36



Dielsdorf, Industriestrasse 20



Dietikon, Badenerstrasse 24



Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5



Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3



Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 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



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



Luterbach, Blockstrasse 3, 5



Luzern, Voltastrasse 2



Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4



Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58



Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c



Murten, «Centre Loewenberg»



Oberburg, Schulstrasse 6



Obernau (Kriens), Rainacherstr. 25, 27, 29, 31



Olten, Aarauerstrasse 55



Ostermündigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27



Romanshorn, Hafenstrasse 46



Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76



Rorschacherberg, Eichenstrasse 9



Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46



St. Gallen, Im Grund 10a/12a



St. Gallen, Oststrasse 18, 20



St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127



St. Gallen, Rorschacherstrasse 139,
Helvetiastrasse 27



Volketswil, Chriesbaumstrasse 2



Zürich, Badenerstrasse 696, J. Fügli-Strasse 16, 18,
Bachmattstrasse 53



Zürich, Badenerstrasse 701



Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6



St. Gallen – Entwicklungsprojekt,
Rorschacherstrasse 135

5-Jahresübersicht 2019-2023

		2023	2022	2021	2020	2019
Kennzahlen Erfolgsrechnung						
Erfolg aus Vermietung	TCHF	24 670	24 286	22 210	20 719	18 575
Erfolg aus Verkauf	TCHF	538	0	0	149	0
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	-20 595	11 942	21 769	8 323	6 591
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	- 563	30 704	39 143	22 873	20 549
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	-3 969	22 403	29 306	17 841	14 306
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	12 701	12 740	11 721	11 081	9 023
Kennzahlen Bilanz						
Bilanzsumme	TCHF	793 705	823 240	751 145	666 666	584 326
Umlaufvermögen	TCHF	8 639	25 291	8 969	20 273	26 984
Anlagevermögen	TCHF	785 066	797 950	742 176	646 393	557 342
Fremdkapital	TCHF	461 836	477 763	415 347	374 750	325 148
– kurzfristig	TCHF	97 616	145 462	58 734	89 500	81 269
– langfristig	TCHF	364 219	332 302	356 613	285 250	243 879
Eigenkapital	TCHF	331 869	345 477	335 798	291 916	259 178
Eigenkapitalquote %		41.8%	42.0%	44.7%	43.8%	44.4%
Kennzahlen Portfolio						
Total Liegenschaftenportfolio	TCHF	783 619	811 818	741 279	645 388	554 045
Bruttorendite %		4.1%	4.0%	4.1%	4.5%	4.8%
Nettorendite %		3.3%	3.2%	3.3%	3.7%	3.8%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte %		4.1%	4.6%	3.7%	4.0%	5.9%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung %		2.8%	2.7%	2.8%	3.0%	3.1%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	2.3	2.6	3.7	3.7	3.7
Kennzahlen zur Aktie						
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS)	CHF	-0.51	2.91	3.97	2.76	2.75
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS)	CHF	1.65	1.65	1.59	1.71	1.73
Net Asset Value per 31. Dezember	CHF	43.04	44.80	43.55	41.30	40.26
Jahresschlusskurs per 31. Dezember	CHF	36.40	40.80	46.50	44.00	43.50
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember	TCHF	280 696	314 627	358 582	311 028	280 071
Börsenkurs (Höchst) ¹	CHF	41.80	47.80	49.00	47.49	43.23
Börsenkurs (Tiefst) ¹	CHF	32.50	39.00	42.60	38.63	41.85
Ausschüttung bzw. Nennwertrückzahlung im darauffolgenden Geschäftsjahr (für 2023 Antrag an GV 2024)	CHF	1.25	1.25	1.65	1.65	1.65

Glossar diverser Performance-Kennzahlen siehe Seite 148 in diesem Geschäftsbericht.

¹ Börsenkurse Höchst / Tiefst 2019 seit Kotierung an der SIX Swiss Exchange am 16. Dezember 2019

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» (oder «Verlust») in der Erfolgsrechnung
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
Gewinn je Aktie (EPS) inkl. Neubewertung	Gewinn (oder Verlust) 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)
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)
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	2023	2022
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	-5 173 675	27 604 836
Erfolg aus Neubewertung	+20 594 795	-11 942 488
Latente Steuern	+1 204 904	-5 202 120
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	-3 925 368	+2 279 821
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	12 700 657	12 740 049

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

21. Februar 2024	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2023
20. März 2024	Ordentliche Generalversammlung 2024
21. August 2024	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2024

Angaben zu Namenaktien (per 31. Dezember 2023)

Anzahl ausstehende Aktien	7 711 434 Namenaktien mit Nennwert CHF 24.00 je Namenaktie
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 280.7 Millionen
Schlusskurs	CHF 36.40

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
Adressdetails	Novavest Real Estate 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 Geschäftsbericht erscheint in deutscher Sprache. Zudem sind Kurzberichte des Geschäftsberichts 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 Geschäftsbericht 2023 sowie der Kurzbericht 2023 in Deutsch sind im Internet verfügbar unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen.

Konzept, Gestaltung und Realisation

Novavest Real Estate AG, CH-Zürich
Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

Nachhaltigkeitsberatung:
Sustainserv GmbH, Boston, Frankfurt, Nashville, Zürich

