



Geschäftsbericht 2022

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Highlights 2022	2, 3
Portfolioinformationen	4
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2022	5
Anlagestrategie und -richtlinien	14
Ausgewählte Liegenschaften	1, 13, 16, 83, 103, 143
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	166-172

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsbericht	17
------------------------	----

Corporate Governance, Vergütungen

Corporate Governance Report	50
Vergütungsbericht	84
Bericht der Revisionsstelle	101

Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Jahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG	104
Anhang	108
Bericht der Revisionsstelle	136
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	140

Jahresrechnung nach Schweizer Obligationenrecht

Lagebericht zur Jahresrechnung	144
Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG	150
Anhang	153
Bericht der Revisionsstelle	162

Hinweise

5-Jahresübersicht 2018-2022	173
Glossar Kennzahlen	174
Investor Relations Informationen	176
Impressum	

BASEL (BS)

Johanniterstrasse 5, 11



Schöne und zentrale Lage in Basel-Stadt

Die Wohnliegenschaft an der Johanniterstrasse 5, 11 liegt im attraktiven Quartier St. Johann, in nächster Distanz zu Rhein und der Altstadt von Basel. Das Quartier zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus – mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Bus-/Tramhaltestellen sowie kulturellen Einrichtungen, die in unmittelbarer Nähe liegen. Das Mehrfamilienhaus umfasst 57 Wohnungen (1- bis 4-Zimmerwohnungen).

Wohnliegenschaft mit 57 Mietwohnungen

Grundstückfläche 1 016 m²

Gesamtnutzfläche 3 739 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 889 p.a.

Baujahr/Renovationen 1964 / 2014

➔ Siehe auch Nachhaltigkeitsbericht Seite 34.

Kennzahlen

Erfolgsrechnung		01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	24 286	22 210
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	0	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	11 942	21 769
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	in TCHF	30 704	39 143
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	22 403	29 306
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	12 740	11 721
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	6.8%	10.1%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	3.9%	4.1%
Bilanz		31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	in TCHF	823 240	751 145
Eigenkapital	in TCHF	345 477	335 798
Eigenkapitalquote	in %	42.0%	44.7%
Hypothekarvolumen	in TCHF	439 767	380 177
Fremdfinanzierungsgrad	in %	58.0%	55.3%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	54.2%	51.3%
Net Gearing ⁵⁾	in %	126.0%	112.3%
Portfolio		31.12.2022	31.12.2021
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	811 818	741 279
Bruttorendite ⁶⁾	in %	4.0%	4.1%
Nettorendite ⁷⁾	in %	3.2%	3.3%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	4.6%	3.7%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	2.7%	2.8%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.9%	0.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2.6	3.7
Angaben pro Aktie		31.12.2022	31.12.2021
Börsenkurs	in CHF	40.80	46.50
Net Asset Value (NAV)	in CHF	44.80	43.55
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	2.91	3.97
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	1.65	1.59

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 174 in diesem Geschäftsbericht.

Highlights 2022

811.8

Immobilienportfolio
in CHF Mio.

61%

Anteil
Wohnnutzung

55

Liegenschaften
(inkl. Projekte)

24.3

Erfolg aus Vermietung
in CHF Mio.

22.4

Jahresgewinn
in CHF Mio.

2.91

Gewinn je Aktie
in CHF

44.80

Net Asset Value
je Aktie in CHF

42.0%

Eigenkapitalquote

1.25

Beantragte
Ausschüttung in CHF

SIX

SIX Swiss Exchange
gelistet

NREN

Ticker Symbol

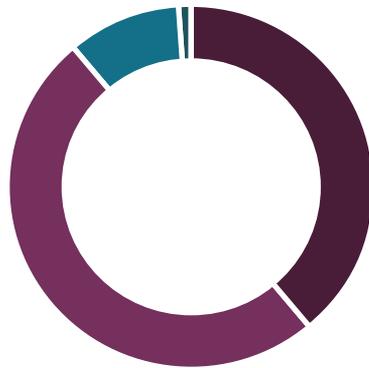
314.6

Börsenkapitalisierung
in CHF Mio.

Portfolioinformationen

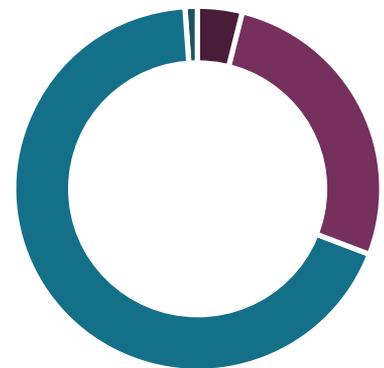
Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien
TCHF 811 818 per 31.12.2022



Wohnliegenschaften	39%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	50%
Geschäftsliegenschaften	10%
Projekte	1%

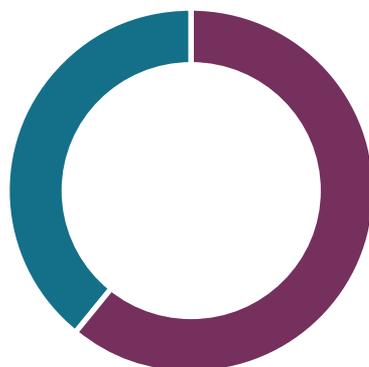
nach Anlagegrössen
TCHF 811 818 per 31.12.2022



Liegenschaften < CHF 5 Mio.	4%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	27%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	68%
Projekte	1%

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung
TCHF 32 096 (annualisiert)



Wohnen	61%
Geschäft, Gewerbe	39%

nach Kantonen
TCHF 32 096 (annualisiert)



AG	4%	SG	12%
BE	11%	SH	3%
BL	3%	SO	9%
BS	8%	TG	9%
FR	9%	ZH	28%
LU	4%		

Lagebericht Geschäftsjahr 2022

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

In einem Umfeld, das von politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten stark geprägt war, hat die Novavest Real Estate AG im Geschäftsjahr 2022 wiederum ein erfreuliches operatives Ergebnis erzielt. Das Liegenschaftsportfolio wurde durch den Zukauf von zwei Renditeliegenschaften weiter ausgebaut und bleibt, mit einem Wohnanteil von 61% der Soll-Mietzinseinnahmen per Jahresende 2022, strategisch erfolgreich positioniert.

« 61% Wohnanteil an Soll-Mietzinseinnahmen »

Der Wert des Immobilienportfolios hat sich insgesamt um 10% auf CHF 811.8 Millionen (31.12.2021: CHF 741.3 Millionen) erhöht. Dazu beigetragen haben die Akquisitionen einer Wohnliegenschaft in Kappel/SO und einer Geschäftliegenschaft in Volketswil/ZH (CHF +42.2 Millionen), Investitionstätigkeiten in Bestandesliegenschaften und Projekte (CHF +16.4 Millionen) sowie positive Neubewertungseffekte (CHF +11.9 Millionen). Erwartungsgemäss lag der Neubewertungserfolg im Geschäftsjahr 2022 etwas tiefer als im Vorjahr, als Aufwertungsgewinne von CHF 21.8 Millionen verzeichnet wurden.

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg lag im Berichtsjahr 2022 bei CHF 22.4 Millionen (2021: CHF 29.3 Millionen). Der Gewinn exklusive Neubewertungserfolg stieg im Vorjahresvergleich jedoch um rund 9% auf CHF 12.7 Millionen (2021: CHF 11.7 Millionen) und verdeutlicht die operative Ertragskraft des Portfolios. Aufgrund dieses Ergebnisses wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 22. März 2023 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Namenaktie beantragen.

Nachhaltigkeit

Die Novavest Real Estate AG 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. Im vorliegenden Jahresbericht 2022 wurde die Berichterstattung deutlich erweitert und unser zweiter Nachhaltigkeitsbericht in Übereinstimmung mit den GRI-Standards publiziert.

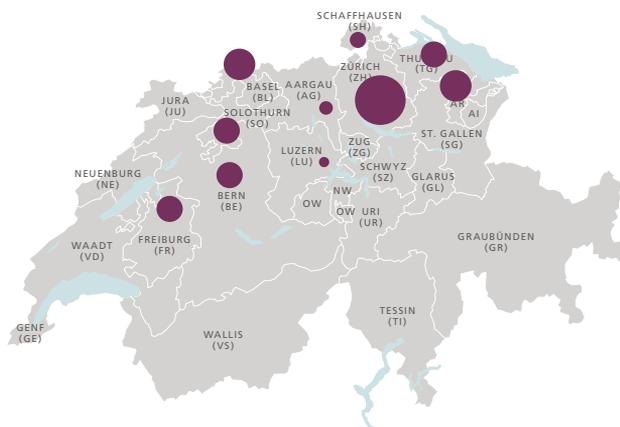
Im diesjährigen Nachhaltigkeitsbericht werden erstmalig auch Verbrauchsdaten des gesamten Liegenschaftsportfolios sowie strategische Szenarien für den Absenkpfad der Treibhausgasemissionen bis 2050 aufgezeigt. Zudem wird Novavest Real Estate AG die UN PRI (Principles for Responsible Investment) anfangs 2023 unterzeichnen und die Anmeldung zur Teilnahme einreichen. Dies mit dem Ziel, sich den sechs Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investment der UN PRI zu verpflichten.

- ➔ Den Nachhaltigkeitsbericht finden Sie auf den Seiten 17 bis 49.

Breit diversifiziertes Immobilienportfolio

Per Jahresende 2022 umfasst das Liegenschaftsportfolio insgesamt 53 Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 799.6 Millionen und 2 Projekte im Wert von CHF 12.2 Millionen. Nach Abschluss der Modernisierung der Apartments an der Voltastrasse 2 in Luzern wurde diese Liegenschaft per Jahresende 2022 von den Projekten wieder in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

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

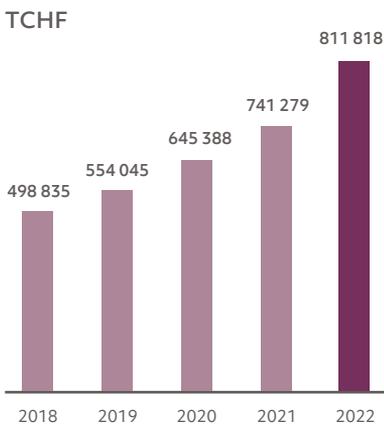


Gesamtportfolio 31.12.2022

Renditeliegenschaften	Bilanzwerte
Gesamtschweiz	CHF 799.6 Mio.
Projekte	
Neuhausen	CHF 5.6 Mio.
St. Gallen	CHF 6.6 Mio.
Total Projekte	CHF 12.2 Mio.
Total Portfolio	CHF 811.8 Mio.

► Beispiele zu ausgewählten Liegenschaften oder Projekten finden Sie auf den Seiten 1, 13, 16, 83, 103 und 143. Eine Gesamtübersicht aller Liegenschaften im Portfolio ist auf den Seiten 166 bis 172 abgebildet.

Marktwert Portfolio



Der Ausbau des Portfolios an Renditeliegenschaften durch die zwei Akquisitionen in Kappel und Volketswil sowie die Umgliederung der Liegenschaft in Luzern führten dazu, dass sich die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften per Jahresende 2022 um 9% auf CHF 32.1 Millionen per annum erhöhten (31.12.2021: CHF 29.4 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung der Renditeliegenschaften beläuft sich wie bereits erwähnt auf 61%.

« Immobilienportfolio bei CHF 881.8 Mio.,
+10% gegenüber Vorjahr »

Wirtschafts- und Marktumfeld

Nach zwei Jahren Corona-Pandemie und den entsprechenden Auswirkungen auf die Konjunktur wurde die Weltgemeinschaft im Februar 2022 durch den russischen Einmarsch in die Ukraine überrascht. In der Folge sind wir heute mit politischen Veränderungen konfrontiert, die nicht nur Europa, sondern die gesamte Welt betreffen. Drastisch angestiegene Rohstoffpreise, globale Schwierigkeiten in den Lieferketten und geopolitische Unsicherheiten verursachen Inflationsraten, die weit über den Niveaus der vergangenen 20 Jahre liegen. So bezifferten sich die Inflationsraten beispielsweise in den USA per Dezember 2022 auf 6.5% (nach einem Peak im Juni von 9.1%) und im Euroraum auf 9.2%¹. In der Schweiz fällt die Inflation mit 2.8% per Jahresende 2022 im internationalen Vergleich relativ gering aus, obwohl auch dieses Niveau über den Werten der Vergangenheit und dem Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) liegt. Die SNB hat im 2022 relativ rasch auf die steigenden Teuerungsraten reagiert und seit Mitte Juni 2022 den Leitzins von damals minus 0.75% in bisher drei Zinsschritten auf 1.0% per Dezember 2022 angehoben.

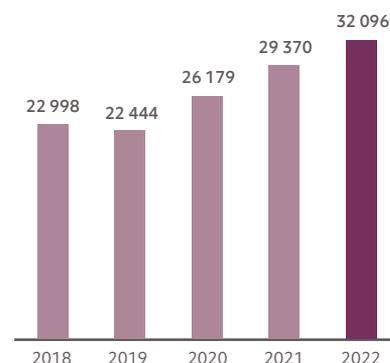
Bislang hat der Immobilienmarkt Schweiz relativ moderat auf diese Zinsveränderungen reagiert. Die hohe Zuwanderung in die Schweiz, eine tiefe Arbeitslosenquote sowie eine gegenüber dem Bevölkerungswachstum eher verhaltene Neubautätigkeit stützen die bestehende, robuste Nachfrage insbesondere nach Mietwohnungen. Qualitativ hochwertige Mietobjekte und -wohnungen an Zentrums- oder an guten peripheren Lagen mit bezahlbarem Wohnraum erfreuen sich weiterhin einer sehr hohen Mieternachfrage. Novavest Real Estate AG ist diesbezüglich mit ihrem breit aufgestellten Portfolio und dem Wohnungsangebot mit über 1 150 Wohneinheiten (75% an 1- bis 3½-Zimmerwohnungen) sehr gut im Markt positioniert. Der hohe Mietertragsanteil aus Wohnnutzung widerspiegelt zudem die auf Sicherheit bedachte Anlagestrategie des Unternehmens.

Bei den gewerblich genutzten Liegenschaften zeichnete sich im Bereich Büroflächen mit der Rückkehr vieler Mitarbeitenden in ihre gewohnte Arbeitsumgebung, nach beinahe zwei Jahren Home-Office bedingt durch die Corona-Massnahmen, eine Entspannung und eine leicht wachsende Nachfrage ab. Diese lebhaftere Flächennachfrage traf ebenfalls auf eine verhaltene Neubautätigkeit im Büroflächensegment. Im Detailhandel ist der Trend in Richtung Onlinehandel bestätigt und zu erwarten, dass der Strukturwandel im stationären Handel und bei Verkaufsflächen, insbesondere mit Non-Food Angeboten, weiter anhalten wird.

Novavest Real Estate AG verfügt bei den kommerziell genutzten Flächen in ihrem Immobilienportfolio über ein konzentriertes Mieterportfolio und legt nebst guter Standortqualität auch immer grossen Wert auf eine hohe Bonität der Mieter. Mit einem Anteil von über 52% der gewerblichen Mieterträge sind die SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, Hotel Bahnhof AG (Best Western Hotel), LIDL Schweiz AG, Raiffeisenbank Oberes Rheintal, SBW Haus des Lernens Management AG, Coop Genossenschaft und McDonalds Restaurants (Suisse) AG die grössten Gewerbemieter im Portfolio und unterstreichen diesen Bonitätsansatz in unserer Strategie.

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF



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

Management Kommentar zum Jahresergebnis 2022²

Erfolgsrechnung

Der Netto-Mietertrag erreichte im Berichtsjahr 2022 CHF 29.2 Millionen, was gegenüber der Vorjahresperiode einem Wachstum von 9% entspricht (2021: CHF 26.7 Millionen). Der Anstieg bei den Mieterträgen ist einerseits auf die Akquisition der Liegenschaft in Volketswil/ZH per Mitte Juni 2022 zurückzuführen und andererseits auf die im Laufe des Vorjahres 2021 erworbenen Liegenschaften in Moosseedorf/BE, Ostermundigen/BE, Schaffhausen/SH und St. Gallen/SG, die ihre volle Ertragskraft im Berichtsjahr 2022 zeigten. Die Liegenschaft in Kappel/SO wurde per 19. Dezember 2022 ins Portfolio zugekauft und wird demzufolge erst im Berichtsjahr 2023 massgeblich zum Mietertrag beitragen.

Die erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich im Berichtsjahr 2022 auf 3.2% (2021: 3.3%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) lag bei 4.6% (31.12.2021: 3.7%). Der Anstieg ist mehrheitlich mit der Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Bülach verbunden, welche per Dezember 2022 bzw. mit Eigentumsübertragung 1. März 2023 verkauft wurde (siehe auch nachfolgende Kommentare zu Bilanz). Unter Ausklammerung dieser Liegenschaft beträgt die Leerstandsquote im Berichtsjahr 4.0%.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich auf CHF 4.9 Millionen (2021: CHF 4.5 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften mit 16.7% auf vergleichbarem Niveau zum Vorjahr (2021: 16.9%). Der Personalaufwand belief sich auf CHF 0.8 Millionen (2021: CHF 0.8 Millionen) und umfasst wie im Vorjahr die Entschädigung der Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO. Der Beratungsaufwand betrug CHF 1.1 Millionen (2021: CHF 0.9 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 3.6 Millionen (2021: CHF 3.2 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 3.1 Millionen sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.5 Millionen. Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.4 Millionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften (2021: CHF 0.5 Millionen) wurden als Akquisitionskosten aktiviert und nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem, im Vergleich zum Vorjahr etwas tieferen, Erfolg aus Neubewertung von CHF 11.9 Millionen (2021: CHF 21.8 Millionen). Der erneute Gewinn aus Neubewertung konnte trotz erhöhtem Zinsniveau aufgrund von Standortqualitäten und hoher Mieter-Nachfrage (u.a. aufgrund der Zuwanderungstendenzen) erreicht werden und ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften zurückzuführen. Wüest Partner AG hat das Immobilienportfolio unter Anwendung der Discounted Cashflow Methode mit CHF 811.8 Millionen bewertet (31.12.2021: CHF 741.3 Millionen).

► Bewertungstestat Wüest Partner AG siehe Seite 140.

² Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen findet sich auf den Seiten 174/175 in diesem Geschäftsbericht.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) reduzierte sich aufgrund des tieferen Neubewertungserfolgs im Berichtsjahr 2022 auf CHF 30.7 Millionen (2021: CHF 39.1 Millionen). Unter Ausklammerung des Neubewertungserfolgs hat sich das Betriebsergebnis jedoch um 8% auf CHF 18.8 Millionen (2021: CHF 17.4 Millionen) erhöht. Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 3.1 Millionen (2021: CHF 2.6 Millionen) und reflektiert den Portfolioausbau und einen leicht erhöhten Fremdfinanzierungsgrad. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag bei 0.9% (2021: 0.8%).

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg bezifferte sich auf CHF 22.4 Millionen (2021: CHF 29.3 Millionen) und der Gewinn exklusive Neubewertungserfolg stieg um 9% auf CHF 12.7 Millionen (2021: CHF 11.7 Millionen). Auf Basis des Gewinns pro Aktie errechnet sich ein Gewinn pro Aktie inklusive Neubewertungserfolg von CHF 2.91 bzw. exklusive Neubewertungserfolg von CHF 1.65 (2021: CHF 3.97 inkl. Neubewertungserfolg bzw. CHF 1.59 exkl. Neubewertungserfolg). Aufgrund der im Juni 2021 durchgeführten Kapitalerhöhung zur weiteren Umsetzung der Wachstumsstrategie beläuft sich die durchschnittliche Anzahl ausstehender Namenaktien für die Berechnung des Gewinns pro Aktie im Berichtsjahr 2022 auf 7 711 434 Namenaktien gegenüber 7 390 125 im Vorjahr.

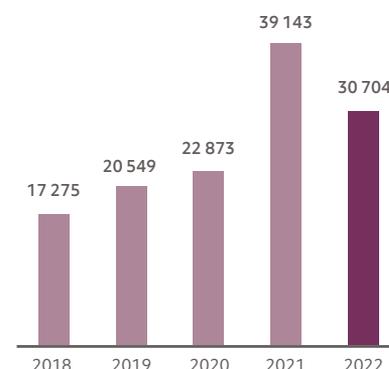
Bilanz

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Jahresende 2021 um CHF 72.1 Millionen auf CHF 823.2 Millionen (31.12.2021: CHF 751.1 Millionen). Die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2022 lagen bei CHF 4.3 Millionen (31.12.2021: CHF 3.0 Millionen). Im Rahmen einer Portfoliooptimierung wurde im Dezember 2022 für die mehrheitlich gewerblich genutzte Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Bülach (Schlosserstrasse 4) ein Verkaufsvertrag unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung erfolgt jedoch erst per 1. März 2023, weshalb diese Liegenschaft in der Bilanz per 31. Dezember 2022 im Umlaufvermögen unter «Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften» mit einem Wert von CHF 15.3 Millionen erfasst wurde. Das Anlagevermögen von CHF 797.9 Millionen umfasste die weiteren 52 Renditeliegenschaften (CHF 784.3 Millionen), die laufenden zwei Projekte in Neuhausen und St. Gallen (insgesamt CHF 12.2 Millionen) und den 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 Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2022 bei CHF 439.8 Millionen (31.12.2021: CHF 380.2 Millionen). Per Bilanzstichtag sind mit CHF 209.2 Millionen 48% der Hypothekarverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert (31.12.2021: 58%). Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) gut diversifiziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2022 bei 2.6 Jahren (31.12.2021: 3.7 Jahre).

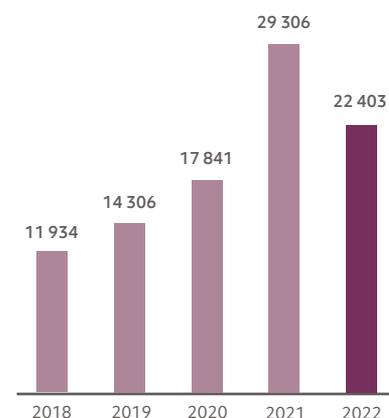
EBIT

TCHF



Gewinn inkl. Neubewertung

TCHF



« Eigenkapitalquote 42.0% »

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2022 belief sich auf CHF 345.5 Millionen (31.12.2021: CHF 335.8 Millionen). Die Veränderung ist auf den Gewinnbeitrag von CHF 22.4 Millionen sowie die Nennwertrückzahlung von CHF 12.7 Millionen (CHF 1.65 pro Namenaktie), die im Juni 2022 ausbezahlt wurde, zurückzuführen. Per 31. Dezember 2022 beläuft sich die Eigenkapitalquote auf solide 42.0% (31.12.2021: 44.7%). Der Net Asset Value hat sich im Berichtsjahr 2022, trotz der Ausschüttung von CHF 1.65 an die Aktionäre durch die Nennwertreduktion, um CHF 1.25 auf CHF 44.80 erhöht (31.12.2021: CHF 43.55).

« Net Asset Value CHF 44.80 pro Aktie »

Das Aktienkapital der Gesellschaft lag per 31. Dezember 2022 bei CHF 194.7 Millionen, eingeteilt in 7 711 434 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 25.25 je Aktie. Mit einem Schlusskurs per Jahresende 2022 von CHF 40.80 betrug die Börsenkapitalisierung der Novavest Real Estate AG CHF 314.6 Millionen.

Anträge an die Generalversammlung 2023

Wiederwahl der Mitglieder des Verwaltungsrats

Mit der Zuwahl von Frau Floriana Scarlato an der Generalversammlung vom 23. März 2022 wurde das Gremium im Berichtsjahr um ein fünftes, unabhängiges Mitglied erweitert. Zudem hat der Verwaltungsrat im 2022 die Governance Strukturen mit der Gründung eines Audit Ausschusses und der Erweiterung der Aufgaben des Vergütungsausschusses im Bereich Nominierung gestärkt.

► Siehe dazu die Ausführungen zu «3. Verwaltungsrat» im Corporate Governance Report ab Seite 58.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 22. März 2023 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

Aufgrund des Jahresergebnisses 2022 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.25 pro Namenaktie. Anhand eines Benchmarkings hat die Gesellschaft festgestellt, dass die meisten Immobilienfirmen eine Ausschüttungsquote von 70% bis 85% haben. Daher passt die Gesellschaft ihre Barausschüttung ebenfalls auf eine Ausschüttungsquote von 75% an und ist damit gleichzeitig auch gewappnet, falls das Zinsniveau, entgegen den Erwartungen der Novavest Real Estate AG, weiter steigen sollte.

Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2022 beläuft sich die Rendite der beantragten Ausschüttung auf 3.1%.

« Nennwertausschüttung von CHF 1.25 pro Aktie beantragt »

Umfassende Anpassung der Statuten aufgrund des neuen Obligationenrechts

Mit dem Inkrafttreten des neuen Obligationenrechts per 1. Januar 2023 ergeben sich diverse Anpassungen in den bestehenden Statuten der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung 2023 daher eine umfassende Revision der Statuten, deren Wortlaut im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung 2023 publiziert wird. Die Einladung zur Generalversammlung wird am 24. Februar 2023 im Publikationsorgan der Gesellschaft, dem Schweizerischen Handelsamtsblatt, publiziert und gleichentags auch auf der Website der Gesellschaft aufgeschaltet.

► GV-Einladung ab 24. Februar 2023 verfügbar unter www.novavest.ch – Link Investor Relations – Generalversammlungen

Ausblick

Die Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz bleibt angesichts der ungelösten Konfliktsituation in der Ukraine und den damit verbundenen geopolitischen Risiken schwierig einzuschätzen. Das Bruttoinlandprodukt (BIP) dürfte in der Schweiz im Jahr 2022 um rund 2% gewachsen sein. Für 2023 gehen das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO wie auch die Schweizerische Nationalbank von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum von 1.0% bzw. 0.5%³ aus. Die Inflationsrate wird sich mittelfristig wohl ebenfalls auf einem höheren Niveau als in den Vorjahren bewegen.

Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus bleibt der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien anspruchsvoll. Die zu erwartende, anhaltende Zuwanderung und die limitierte Bautätigkeit dürften jedoch weiterhin zu einer hohen Nachfrage, besonders bei Mietwohnungen führen. Aus Sicht der Gesellschaft bleiben Immobilien in der Schweiz für die Eigentümer als Realwerte, wie auch für Investoren als Anlagekategorie interessant und bieten zudem einen gewissen Inflationsschutz.

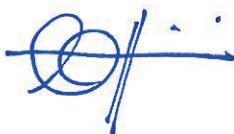
Die Novavest Real Estate AG verfügt mit ihrem auf Wohnen fokussierten Portfolio und einem Wohnnutzungsanteil von über 60% an den Mieterträgen über ein robustes Geschäftsmodell. Zudem trägt die hohe Bonität der grössten Mieter (SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG) zur Stabilität der Mieterträge und des Portfolios bei. Unsere langfristige Wachstumsstrategie mit Fokus auf Mieterträge aus Wohnnutzung bleibt daher unverändert bestehen.

³ Quelle: Medienmitteilungen SECO vom 13.12.2022 bzw. SNB vom 15.12.2022

Dank

Das Jahr 2022 war für uns alle sehr anspruchsvoll. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung danken Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, und unseren Geschäftspartnern für die Unterstützung und das Vertrauen, das Sie uns im 2022 und auch in den vergangenen Jahren entgegen gebracht haben.

Die Novavest Real Estate AG ist gut positioniert und wird sich in den kommenden Jahren entlang der definierten Wachstumsstrategie erfolgreich weiterentwickeln.



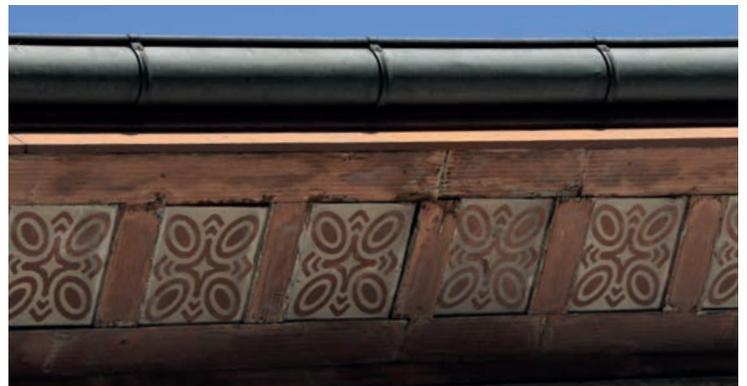
Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Chief Executive Officer

ST. GALLEN (SG)

Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27

**KSSG als langfristiger Mieter mit hoher Bonität**

Die Geschäftsliegenschaft liegt nahe dem Zentrum von St. Gallen und ist seit vielen Jahren an das Kantons-
spital St. Gallen («KSSG») und die Stiftung Ostschweizer
Kinderspital zu Schulungs- und Bürozwicke vermietet.
Das imposante Gebäude aus dem Jahr 1909 ist im
Betonskelettbau, Fassade Neoklassizismus / Jugendstil
(«St. Galler-Stickerei-Stil») mit Sandstein-Verkleidung
erbaut. Eine Bushaltestelle mit diversen Buslinien
und die nahe gelegene Autobahnein- und ausfahrt
St. Fiden sind für Mitarbeitende und Kunden optimal.

Geschäftsliegenschaft mit Büroräumlichkeiten

3 982 m², Lager/Archiv 230 m²
Grundstückfläche 1 498 m²
Gesamtnutzfläche 4 372 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 687 p.a.
Baujahr / Renovation 1909 / 2010

➔ Siehe auch Nachhaltigkeitsbericht Seite 33.

Anlagestrategie und -Richtlinien¹

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).

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

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

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

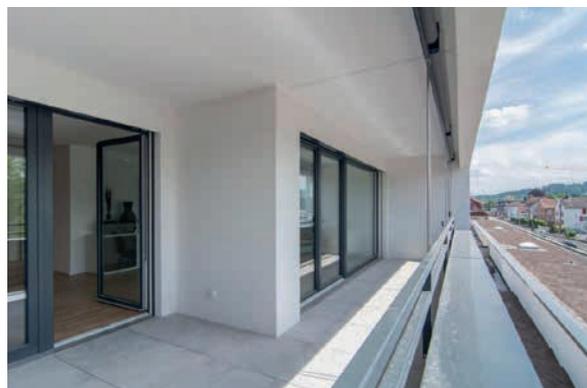
Zwecks Optimierung des Ertrags können die Gruppengesellschaften zur Finanzierung der Immobilien-Investitionen mittel- oder langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Maximal ist ein Fremdfinanzierungsgrad von bis zu 75% gemessen am Wert des gesamten Immobilienportfolios zulässig. Zur Sicherung entsprechender 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 reglements-konformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglements-konformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

MÜNCHWILEN (TG)

Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c



Hier Wohnen bedeutet sich wohlfühlen

Die attraktive Wohn- und Geschäftsliegenschaft liegt gegenüber der Haltestelle der Frauenfeld-Wil-Bahn. In kurzer Gehdistanz ist eine vollständige Infrastruktur für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Poststelle, Regional-Bank, Apotheke, Arzt, etc.) vorhanden. Das Grundstück ist mit drei Wohngebäuden bebaut, die im Erdgeschoss durch eine Verkaufsfläche und im Untergeschoss über eine Einstellhalle miteinander verbunden sind. Die Liegenschaft umfasst 35 Wohneinheiten (2½- und 3½-Zimmerwohnungen) mit 3 197 m² Mietfläche. LIDL Schweiz AG ist Mieterin der gesamten Erdgeschossfläche mit 1 795 m² Mietfläche. Der langfristige Mietvertrag mit LIDL Schweiz AG läuft bis Ende Juli 2027.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 35 Mietwohnungen, Verkauf 1 795 m²

Grundstückfläche 6 653 m²

Gesamtnutzfläche 6 144 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 1 040 p.a.

Baujahr 2017

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Nachhaltigkeitsansatz

Über Novavest Real Estate AG	18
Strategische Grundlagen im Nachhaltigkeitsbereich	19
Unser Beitrag zu den SDGs	21
Wesentlichkeitsanalyse	22

Nachhaltigkeit als Erfolgsfaktor nutzen

Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität	23
Innovatives Assetmanagement und nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung	24
Werthaltigkeit des Immobilienportfolios	25
Investitionen in zukunftssträchtige Standorte	26
Partnerschaften und Kooperationen	27
Innovation und neue Technologien, Digitalisierung	28

Umweltaspekte verankern

Energieeffizienz und Reduktion von CO ₂ -Emissionen	29
Lokale Produkte	34
Gebäudezertifizierungen	35
Absicherung Klimarisiken und Risikomanagement	36

Gebäude bedürfnisgerecht gestalten

Zukunftsfähige Lebensräume mit Qualität	37
Stakeholder Management und Engagement	38
Mobilitätskonzepte und -management	42

Verantwortungsvolle Geschäftsführung leben

Corporate Governance und verantwortungsvolle Geschäftsführung	42
---	----

GRI-Berichterstattung

GRI-Inhaltsindex	46
Universal Standards	46
Topic Standards	48

Nachhaltigkeitsansatz

Über Novavest Real Estate AG

Raum für Wohnen und Gewerbe

Novavest Real Estate AG fokussiert ihre Aktivitäten auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Liegenschaften mit reiner Wohn- sowie mit Büro- und Gewerbenutzung. **GRI 2-1** 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. Wir konzentrieren uns auf Liegenschaften in den Einzugsgebieten von Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau sowie auf deren Achsen. Des Weiteren achten wir auf eine gute Verkehrserschliessung für öffentliche und private Verkehrsmittel. Unsere Gesellschaft ist mit ihrem Immobilienportfolio ausschliesslich in der Schweiz tätig.

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

Novavest Real Estate AG ist an der SIX Swiss Exchange gelistet. Das Immobilienportfolio per 31.12.2022 beläuft sich auf einen Wert von CHF 811.8 Mio. und umfasst insgesamt 53 Renditeliegenschaften und 2 Projekte.

Hoher Anteil Wohnmieterinnen und -mieter

Die Mieterschaft der Novavest Real Estate AG ist vielfältig. Wir sind vor allem im Bereich Wohnen tätig: Hier lag per 31.12.2022 der Anteil an den Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften bei 61%. Der Anteil der Gewerbenutzungen an den Soll-Mietzinsen betrug per 31.12.2022 39%. Zu unseren Gewerbemieterinnen zählen unterschiedliche Industriezweige. Zu den grössten Mietern gehören die 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 134. **GRI 2-6**

Beratung durch Nova Property Fund Management AG

Per 31.12.2022 umfasste der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG fünf Mitglieder (siehe Corporate Governance Report Seite 50). 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 Novavest Real Estate AG umfassend von der Nova Property Fund Management AG (NPFM) mit Sitz in Pfäffikon (SZ) beraten wird. NPFM ist eine von der FINMA geprüfte, inhabergeführte Schweizer Fondsleitung und verfügt über ein umfassendes Leistungsportfolio zur Immobilienbewirtschaftung. Dank weitreichender Kompetenz ist das Team von NPFM breit aufgestellt und erbringt komplexe Dienstleistungen im Bereich der Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung, Entwicklung von Liegenschaften, Portfolioausbau und -bereinigungen, Begleitung bei Projektentwicklungen, Sanierungen, Finanzplanung, Finanzverwaltung/Controlling, usw. Per 31. Dezember 2022 umfasst das Team der NPFM 32 Mitarbeitende oder 28.6 FTE. Novavest Real Estate AG hat mit der NPFM einen

umfassenden Dienstleistungsvertrag vereinbart, wobei die Novavest Real Estate AG keine direkte Kontrolle über die Führung oder die Mitarbeitenden der NPFM ausübt. Der Umfang der Dienstleistungen wird im Corporate Governance Bericht auf Seite 72 dargestellt. **GRI 2-6, GRI 2-7, GRI 2-8** Informationen zu den Mitgliedern des Verwaltungsrats bzw. der Geschäftsleitung sind auf den Seiten 58-63 sowie 70-71 im Corporate Governance Bericht aufgeführt. Die Mitarbeitenden der Novavest Real Estate AG und NPFM sind keinem Gesamtarbeitsvertrag unterstellt. **GRI 2-30**

Strategische Grundlagen im Nachhaltigkeitsbereich

Ganzheitlicher Nachhaltigkeitsansatz

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG sind davon überzeugt, dass die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien ein wichtiger Erfolgsfaktor unserer Geschäftstätigkeit 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 unter sorgfältiger Abwägung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte als verantwortungsbewusster Immobilieninvestor. Wir verfolgen einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz bei unseren Aktivitäten zur Entwicklung, Sanierung und Umnutzung sowie Bewirtschaftung von Liegenschaften. Das Thema Nachhaltigkeit beziehen wir systematisch bei Entscheidungen entlang der Wertschöpfungskette des Anlagezyklus ein. Auf diese Weise leisten wir einen Beitrag zur Erreichung der Energiestrategie 2050 des Bundes.

« Wir verfolgen einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz bei unseren Aktivitäten zur Entwicklung, Sanierung und Umnutzung sowie Bewirtschaftung von Liegenschaften. »

Novavest Real Estate AG hat ihr Engagement in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit definiert und eine langfristige Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Anhand konkreter Ziele und Ergebnisse setzen wir uns dafür ein, Nachhaltigkeit messbar umzusetzen und transparent darzustellen. 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 Bemühungen im Nachhaltigkeitsbereich. Dazu gehören:

- [Statuten der Novavest Real Estate AG](#)
- [Verhaltenskodex](#)
- [Anlagereglement](#)
- [Corporate Governance Bericht GRI 2-23](#)

Die in diesen Reglementen enthaltenen Mitarbeiterverhaltensregeln werden wiederum in separaten Weisungen der NPFM konkret beschrieben. Alle Mitarbeitende der NPFM erhalten diese Weisungen und sind verpflichtet, sie einzuhalten. Anpassungen der Weisungen werden den Mitarbeitenden kommuniziert. **GRI 2-24**

Nachhaltigkeitsstrategie und Ziele

Die Nachhaltigkeitsstrategie definiert Ziele, um künftige Risiken zu minimieren sowie Chancen durch Investitionen und den Anlagezyklus zu nutzen. Gleichzeitig wird die Nachhaltigkeitsstrategie der Novavest Real Estate AG den aktuellen und zukünftigen Anforderungen ihrer Stakeholder gerecht. Die Verantwortung im Nachhaltigkeitsbereich bildet die Grundlage für unsere Aktivitäten und die strategische Weiterentwicklung in den nächsten Jahren. Unserer Nachhaltigkeitsstrategie liegen vier Pfeiler zugrunde:

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

Entlang diesen Pfeilern 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 Novavest Real Estate AG eine langfristige Wertsteigerung im Einklang mit dem Nachhaltigkeitsansatz erreichen. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht ist entlang der vier Pfeiler strukturiert und zeigt unseren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung auf.

Für die Festlegung der Nachhaltigkeits-Ziele und -Massnahmen halten wir uns an die Sustainable Development Goals (SDG) der United Nations (UN). Wir fokussieren uns auf jene Ziele, die wir als Aktiengesellschaft mit einem erfolgreichen Immobilienmanagement positiv beeinflussen können (siehe nachfolgende Grafik mit den wesentlichen SDGs für Novavest). Im Rahmen der Formulierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir im Jahr 2021 eine SDG-Einfluss-Analyse durchgeführt. Gemeinsam identifizieren die SDG-Einfluss-Analyse, die Stakeholder-Analyse (siehe Seite 38) und die Wesentlichkeitsmatrix (siehe Seite 22) die zentralen Nachhaltigkeitsthemen der Novavest Real Estate AG. Diese Kernthemen wurden in der Nachhaltigkeitsstrategie festgehalten.

Unser Beitrag zu den SDGs

Der Fokus liegt auf sechs wesentlichen SDGs, zu deren Erreichung Novavest Real Estate AG durch die 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) und 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.	<ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsmodell mit nachhaltiger Wachstumsstrategie • Nachhaltige Profitabilität • Verantwortungsvolle Geschäftsführung • Compliance und Risikomanagement
	SDG 9 Industrie, Innovation & Infrastruktur Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.	<ul style="list-style-type: none"> • Innovative Raumkonzepte • Nutzung neuer Technologien und Unterstützung von Innovationen • Digitale Kommunikation • Moderne Mobilitätskonzepte
	SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.	<ul style="list-style-type: none"> • Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung • Gute Lagen mit optimalen Verkehrsanbindungen • Lebensräume mit Qualität • Inklusive und generationengerechte Wohn- und Arbeitsräume
	SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen.	<ul style="list-style-type: none"> • Effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen • Abfallvermeidung und Recycling • Risikomanagement • Nachhaltige Beschaffung von Produkten, Vergabe von Dienstleistungen
	SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.	<ul style="list-style-type: none"> • CO₂ Emissionen minimieren • Energieeffizienz steigern; Wasserverbrauch reduzieren • Verwendung lokaler Materialien und Baustoffe • Umsetzung Klimaschutzmassnahmen, Absicherung gegen Klimarisiken
	SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen.	<ul style="list-style-type: none"> • Partnerschaftliche Mietverhältnisse • Enge Kooperationen mit Geschäftspartnern, um erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sicherzustellen • Schulung und Sensibilisierung von Dienstleistern und Partnern

Wesentlichkeitsanalyse

Prozess zur Bestimmung der wesentlichen Themen

Novavest Real Estate AG hat im Berichtsjahr 2021 das Fundament für die Wesentlichkeitsmatrix gelegt und diese im Berichtsjahr 2022 aktualisiert. Für die Aktualisierung wendeten wir den Ansatz der doppelten Materialität an und haben anstatt der «Stakeholder-Relevanz» neu die Dimension der «Bedeutung der Auswirkungen auf nachhaltige Entwicklung» (Y-Achse, siehe Grafik) beurteilt. Neben dieser Beurteilung der Auswirkungen unserer Aktivitäten auf Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt führten wir eine Neubeurteilung der «Einwirkungen auf unseren langfristigen Unternehmenserfolg» (X-Achse) durch.

Konkret haben wir für die bestehende Liste der wesentlichen Themen die damit verbundenen Aus- und Einwirkungen eruiert und zusätzlich validiert, ob weitere Themen sowie Aus- und Einwirkungen für Novavest Real Estate AG berücksichtigt werden müssen. Diese 14 Themen und die damit verknüpften Aus- und Einwirkungen haben wir den Nachhaltigkeitsbelangen (Umweltbelange, Arbeitnehmerbelange, Achtung der Menschenrechte, andere Sozialbelange, Korruptionsverhinderung sowie Wirtschaft), die grössere schweizerische Unternehmen im Zuge der neuen Berichterstattung über nichtfinanzielle Belange offenlegen müssen, zugeordnet. Die Themen und die dazugehörigen Aus- und Einwirkungen wurden dann während einem Workshop mit unterschiedlichen Entscheidungsträgern von Novavest Real Estate AG und NPFM sowie der Unterstützung von Experten auf die beiden Dimensionen hin (neu-)beurteilt (mit Bewertungsstufen: tief, mittel, hoch). Das Gesamtbild pro wesentliches Thema wurde anschliessend besprochen. Die finale Entwurfsmatrix wurde per 31.12.2022 von der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat freigegeben. **GRI 3-1**

Übersicht der wesentlichen Themen

Auf der Basis der validierten Wesentlichkeitsmatrix wählten wir die für den Berichtzyklus 2022 wesentlichen Themen aus. 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 nutzen

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

Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität

Zielsetzung mit Weitblick

Durch die Sicherung der Eigenwirtschaftlichkeit unterstützt Novavest Real Estate AG die finanzielle Stabilität ihrer Stakeholder, zum Beispiel der Aktionäre, Mieter, Geschäftspartner, Zulieferer und Mitarbeitenden. Zusätzlich sorgt 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 2022 umfasste das Immobilienportfolio der Novavest Real Estate AG 53 Renditeliegenschaften und zwei Projekte mit einem Marktwert von insgesamt CHF 811.8 Millionen. Der Wohnanteil des Portfolios liegt bei 61% (basierend auf Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften). »

Weitere Informationen zu den Finanzkennzahlen befinden sich auf Seite 2 sowie auf den Seiten 104 bis 135. **GRI 201-1**

Investitionen in Lebensräume mit Zukunft

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 Transaktions-, Asset- sowie des Portfoliomanagements und der Abteilung Development & Construction der NPFM. 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 Themen Mietertragsentwicklung, Leerstand, Stand der Bauprojekte und mit Transaktionstätigkeiten. Zusätzlich sind ab 2023 periodische Nachhaltigkeitsreportings zu unseren Liegenschaften vorgesehen. Wir überprüfen zudem die Plausibilität unserer Erträge und Kosten, beispielsweise über Benchmarks.

Innovatives Assetmanagement und nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung

Diversifikation des Portfolios

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. Das Thema Nachhaltigkeit beziehen wir aktiv in das Risikomanagement mit ein.

Nachhaltigkeit als Kern von innovativem Assetmanagement

Wir beachten sowohl ökologische als auch soziale und gesellschaftliche Nachhaltigkeitsaspekte. Beim Thema Umweltschutz wollen wir zur Verringerung des Energieverbrauchs beitragen und Ressourcen schonen, etwa durch den Einsatz erneuerbarer Energien, Abfalltrennung und Wiederverwertung von Baumaterialien. Wir unterstützen soziale Aspekte, beispielsweise das Angebot von bezahlbarem Wohnraum, Gemeinschaftsräumen sowie gemeinsam nutzbare Aussen- und Spielflächen. Des Weiteren fördern wir alternative Mobilitätskonzepte wie Car-Sharing und die Verwendung von gesunden Baumaterialien.

Hohe Vermietungsquote, niedrige Kosten

Unser Vermietungsstand betrug 95.4% per 31.12.2022. 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, sind eine Mieterbefragung bei einzelnen Liegenschaften und mittelfristig eine flächendeckende Mieterkommunikation in der Planung. Die erzielbaren Marktmieten werden in einem jährlichen Prozess durch die Bewirtschaftungspartner überprüft und durch das Assetmanagement validiert und freigegeben.

Um die Betriebskosten zu optimieren, vergeben wir liegenschaftsübergreifende Wartungsverträge, lagern nebenkostenfähige Betriebskosten aus und weiten zusammen mit NPFM 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 Assetmanagements der NPFM, für nachhaltig vermietbare Liegenschaften und eine hohe Vermietungsquote von Novavest Real Estate AG zu sorgen. Sie setzen sich dafür ein, das hohe Qualitätsniveau der Liegenschaften beizubehalten, indem Immobilien zum richtigen Zeitpunkt revitalisiert oder weiterentwickelt werden.

Die Assetmanager und -managerinnen von NPFM 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 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 Assetmanagements und der nachhaltigen Liegenschaftsbewirtschaftung in monatlichen internen Reportings der NPFM und in Quartalsberichten an die Geschäftsleitung und den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG. Leerstände und die Vermietungssituationen unterliegen einer laufenden Kontrolle. Aufgabe des Assetmanagements ist es, drohende Ausfälle zu verhindern. Zur Absicherung finden beispielsweise Bonitätsprüfungen vor Abschluss der Mietverträge statt. Zudem wird für jedes Mietverhältnis ein Sicherheitsdepot in der Höhe von drei bis sechs Monatsmieten 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.

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

Werthaltigkeit des Immobilienportfolios

Nachhaltige Wertstabilität

Novavest Real Estate AG besitzt per 31.12.2022 ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 811.8 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 Novavest Real Estate AG mit Fokus auf nachhaltige Wertstabilität unter Berücksichtigung des gesamten Immobilienlebenszyklus. 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 Zehn-Jahres-Investitionsplan, um Sanierungen strukturiert und je nach Dringlichkeit umzusetzen.

Unseren Zehn-Jahres-Plan erweitern wir zurzeit um einen Absenkpfad. Per Ende 2022 haben wir erstmals die Verbrauchszahlen als Grundlage eines auf Novavest Real Estate AG zugeschnittenen Absenkpfads mit dem Zeithorizont von 2050 erhoben (für weitere Informationen siehe Seite 29 zu Reduktion von CO₂-Emissionen).

Werthaltigkeit des Portfolios dank enger Abstimmung

Mehrere Bereiche von NPFM sind für die Sicherung der Werthaltigkeit des Portfolios zuständig und arbeiten eng mit uns zusammen, um sicherzustellen, dass die Immobilien in die Produktstrategie passen: Development & Construction, Transaktionsmanagement, Assetmanagement und Portfoliomanagement. Bei Transaktionen liegt das Augenmerk auf der Qualität und der Lage einer Liegenschaft. Ausschlaggebend sind die Makro- und die Mikro-lage, 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 Assetmanagement und das Portfoliomanagement ist für die Produktstrategie auf Portfolio-Ebene zuständig.

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 NPFM holen wir die Bewertung externer Experten ein.

Investitionen in zukunfts-trächtige Standorte

Hohe Ansprüche an die Standorte

Novavest Real Estate AG investiert in Standorte mit Zukunft. Um dies 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.

Investitionen in Städte und Agglomerationen

Das Portfoliomanagement und das Transaktionsmanagement sind bei der Novavest Real Estate AG dafür zuständig, Investitionen in zukunftsfähige Standorte mit guter Vermietbarkeit sicherzustellen. Das Interesse unseres Unternehmens gilt Standorten in der Deutschschweiz, primär im Einzugsbereich der Zentren Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau sowie auf deren Achsen. Wir investieren auch in Agglomerationen mit Wachstumspotenzial.

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 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 nicht genutzte 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 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 Tragstrukturen der Fassaden wurden saniert und anschliessend wieder eingesetzt.

Partnerschaften und Kooperationen

Partnerschaftlich und respektvoll

Mit ihren Partnern, Bewirtschaftern und externen Dienstleistern arbeitet 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 Novavest Real Estate AG auch die Kooperationen und Partnerschaften mit den Mietern, der Nachbarschaft, den Behörden und den lokalen Firmen besonders wichtig. Novavest Real Estate AG will ihre Nachhaltigkeitsziele gemeinsam mit ihren Partnern erreichen.

Im Berichtsjahr 2022 hat Novavest Real Estate AG ihren Verhaltenskodex definiert. Der Kodex schreibt fest, dass wir gesetzeskonform, partnerschaftlich und respektvoll handeln. Diese Maxime prägt auch unser Verhalten gegenüber unseren Stakeholdern.

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 Novavest Real Estate AG beispielsweise beim Neubauprojekt an der Badenerstrasse 701 in Zürich und bei der Sanierung des Centre Loewenberg in Murten 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 von Novavest Real Estate AG wird das Management-Team der NPFM daher eine Überarbeitung der Vertragsvorlagen mit Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien prüfen. Diese Vertragsvorlagen sollen beim Abschluss von neuen Verträgen respektive von Nachträgen zur Anwendung kommen.

Innovation und neue Technologien, Digitalisierung

Nutzung neuer Technologien

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 nutzen Novavest Real Estate AG und NPFM verschiedene digitale Werkzeuge. Wir fokussieren uns auf die Digitalisierung und Effizienzgewinnung bei den wichtigsten operativen Kernprozessen wie Mietverwaltung und Kreditorenwesen. Das Assetmanagement der NPFM nutzt eine Bewirtschaftungssoftware, mit dem Vertragsmieten mit Marktmieten verglichen und so marktübliche sowie effiziente Preissetzungen erreicht werden können. Die Abteilung Development & Construction der NPFM 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 NPFM, die Mietzinsen von neu zugekauften und bestehenden Liegenschaften zu plausibilisieren. Nicht zuletzt steht allen Abteilungen der Novavest Real Estate AG und NPFM 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.

Technologien mit Mehrwert für Mieterinnen und Mieter

Auf Liegenschaftsebene geht es darum, durch neue Technologien einen direkten Mehrwert für die Mieterinnen und Mieter zu schaffen, etwa durch Lademöglichkeiten für E-Mobilität, die bei unseren Neubauten Standard sind. Auch prüfen wir bei allen Neubauten die Installation von Paketboxen. Nicht zuletzt setzen wir im Sinne der Nachhaltigkeit bei Neubauten und Sanierungen auf erneuerbare Energien. Dabei kommt diejenige Energiesystem-Variante zur Anwendung, welche sich am besten für die jeweilige Liegenschaft eignet – sei es Solarenergie, Fern- oder Erdwärme.

Performance dank Innovation

Die Performance des Transaktionsmanagements, Assetmanagements, Portfoliomanagements und der Abteilung Development & Construction von NPFM wird anhand von monatlichen und quartalsweise erstellten Berichten gemessen und beurteilt. Die Performance dieser Unternehmensbereiche gibt auch Aufschluss darüber, ob und wie die Abteilungen durch technische Innovationen noch effizienter arbeiten können. Das Ausbildungs- und Schulungszentrum «Centre Loewenberg» der SBB in Murten misst beispielsweise die Energie für die Heizung und Kühlung, die über eine Wärmepumpe direkt aus dem ARA-Wasser gewonnen wird sowie die Stromproduktion der Photovoltaikanlage. Mit der Photovoltaikanlage auf dem Gebäude M wird jährlich ca. 50 300 kWh produziert, was dem durchschnittlichen elektrischen Energieverbrauch von 10 – 11 Einfamilienhäusern im Jahr entspricht. Die produzierte Energie wird mit dem effektiven Energieverbrauch verglichen und kann bis zu 98% (49 300 kWh) am Standort «Centre Loewenberg» im Eigenbedarf verbraucht werden. Die restlichen 2% (1 000 kWh) werden ins Netz zurück gespiesen.

Eines der kurz- bis mittelfristigen Ziele der Novavest Real Estate AG wie auch der NPFM ist die Optimierung des Datenprozesses.

Umweltaspekte verankern

Wir möchten, dass Nachhaltigkeit in allen unseren Geschäftsprozessen berücksichtigt wird. Aus diesem Grund arbeiten wir daran, unsere Prozesse und Strukturen weiterhin entsprechend zu optimieren. Für das Jahr 2023 planen wir, zusätzliche ESG-Kriterien in die Investitionsstrategie zu integrieren. Damit sollen Emissionen und unsere Exposition gegenüber Klimarisiken gesenkt und die lokale Beschaffung¹ gestärkt werden.

Energieeffizienz und Reduktion von CO₂-Emissionen

Einsparpotenziale nutzen

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 Energie-Einsparpotenziale. Zudem bauen wir 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.

¹ Die lokale Beschaffung bezieht sich vor allem auf Dienstleistungen und lokale Produkte.

« Bei allen Immobilien identifizieren und nutzen wir Energie-Einsparpotenziale. Zudem bauen wir die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen aus. »

Modernisierung der Steghof-Apartments an der Voltastrasse 2, Luzern

An der Voltastrasse 2 in Luzern haben wir im Jahr 2022 die «Steghof»-Kleinwohnungen saniert. Mit der Neugestaltung möchten wir die Vermietbarkeit und gleichzeitig den Komfort für die Mieterinnen und Mieter erhöhen. Dabei wurden die Ausstattungen erneuert und modular aufgebaute Bäder, Küchen und Einrichtungs-elemente entwickelt, die in jedem Grundriss Platz finden. Die Module wurden mit modernen Materialien und zeitgemässer Farb- und Formensprache entworfen. In den Apartments haben wir grösstenteils moderne und energiesparende LED-Leuchten eingesetzt.



Verbrauchsdaten erfasst und Basisszenarien zum Absenkpfad

Zum Ende des Jahres 2022 hat Novavest Real Estate AG erstmalig ihre Verbrauchsdaten für das Portfolio erfasst (per 31.12.2021) und vier Basisszenarien zum Absenkpfad mit einem Zielwert für 2050 ermittelt. Damit ist die Basis für Verbesserungsmassnahmen gelegt: Entlang des im 2023 zu definierenden Absenkpfads sollen die Verbrauchswerte gesenkt werden. Denn um eine Reduktion der Energieintensität des Portfolios der Novavest Real Estate AG zu erreichen, benötigt es die Betrachtung von Sanierungszyklen, sowie das Identifizieren von Massnahmen nach ökologischen und ökonomischen Kriterien.

Umweltkennzahlen ^{2,3}	Einheiten	2021	2020
Anzahl Liegenschaften		50	46
Energiebezugsfläche (EBF) ⁴	m ²	116 486	111 323
Abdeckungsgrad	%	83	66
Gesamtenergieverbrauch	MWh	15 062	14 024
Stromverbrauch ⁵	MWh	3 987	3 787
Davon aus erneuerbaren Quellen	MWh	1 794	1 704
Wärme	MWh	11 075	10 237
Heizöl	MWh	5 004	4 437
Erdgas	MWh	3 268	3 498
Fernwärme	MWh	1 929	1 926
Wärmepumpe	MWh	874	376
Energieintensität (Scope 1+2)	kWh/m ² EBF	100.4	97.2
Energieintensität (Scope 1+2 zzgl. Mieterstrom)	kWh/m ² EBF	129.3	126.0
Treibhausgasemissionen insgesamt	tCO ₂ e	2 585	2 472
Scope 1	tCO ₂ e	2 139	2 019
Brennstoffe	tCO ₂ e	2 139	2 019
Scope 2	tCO ₂ e	446	452
Elektrizität	tCO ₂ e	223	230
Fernwärme	tCO ₂ e	222	222
Emissionsintensität (Scope 1+2)	kgCO ₂ e/m ² EBF	22.3	22.3
Emissionsintensität (Scope 1+2 zzgl. Mieterstrom)	kgCO ₂ e/m ² EBF	26.7	26.6

Beim Vergleich der Umweltkennzahlen in der obigen Tabelle ist zu berücksichtigen, dass das Immobilienportfolio im Jahr 2021 mit der Akquisition von drei Wohnliegenschaften und einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft ausgebaut wurde. Per Jahresende 2021 bestand das Portfolio aus 50 Renditeliegenschaften und 5 Projekten (Ende 2020: 46 Renditeliegenschaften und 5 Projekte). Die Umweltkennzahlen werden jeweils mit einem Timelag von einem Jahr ausgewiesen.

In einem ersten Schritt haben wir zur Definition des Absenkpfad vier Basisszenarien⁶ erstellt, die aufzeigen, wie der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen reduziert werden können. Welche Szenarien der Absenkpfad abbilden wird, werden wir 2023 entscheiden. Ab 2023 wird der Datenerfassungsprozess zusätzlich von externen Dienstleistern unterstützt, indem Verbrauchsdaten direkt an der Quelle erfasst werden. Der Erfassungsstand der Verbrauchswerte wird ab 2023 in Quartalsberichten dokumentiert. Dabei ist es das Ziel, insbesondere die Datenabdeckung weiter zu erhöhen.

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

³ 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 Versionen von Treeze und DEFRA. (Quelle: <https://ghgprotocol.org>)

⁴ Bei Liegenschaften mit Flächenangaben zur vermietbaren Fläche, wurde mit einem Umrechnungsfaktor von 1.05 die Energiebezugsfläche ermittelt.

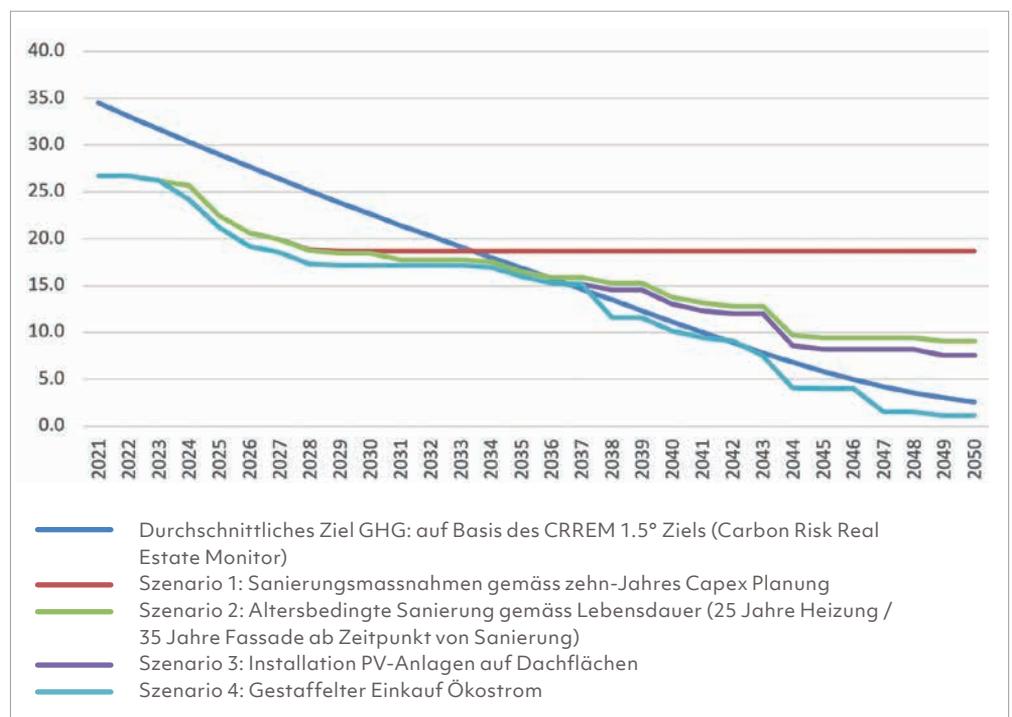
⁵ Der Stromverbrauch bezieht sich auf Allgemiestrom und Mieterstrom.

⁶ Die Massnahmen der jeweiligen Absenkpfadscenarios bauen auf dem vorherigen auf

Beim Neubau an der Badenerstrasse 701 in Zürich liegen wir sogar bereits deutlich unter den Werten des Absenkpfeils mit der geringsten CO₂-Intensität (Szenario 4). Für die Liegenschaft sind unterschiedliche Massnahmen zur Sicherstellung der Reduktion der Treibhausgas-Emissionen geplant, darunter energetische Betriebsoptimierungen sowie die Installation von PV-Anlagen. Das Projekt wurde von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Gold-Standard zertifiziert.

Absenkpfade Treibhausgasemissionen bis 2050

In kgCO₂e/m²EBF/Jahr



Künftig will Novavest Real Estate AG dem Thema Nachhaltigkeit in ihrer Investitionsstrategie weiteres Gewicht verleihen. ESG-Kriterien sollen in der gesamten Wertschöpfungskette von der gesamten Akquisitionsplanung bis hin zu Sanierungen und Neubauprojekten angewandt werden.

Koordiniertes Vorgehen

Die Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie der Novavest Real Estate AG wird durch den Gesamtverwaltungsrat überwacht. Der CEO der Novavest Real Estate AG und die Head Sustainability der NPFM sind für die Umsetzung, die Koordination und das Controlling von Energieeffizienz und Klimaschutz zuständig. Ab 2023 wird die Head Sustainability der NPFM die entsprechenden Vorgaben an die Bereiche Development & Construction, Transaktionsmanagement, Portfolio- und Assetmanagement sowie Controlling erlassen, welche diese in ihren Arbeitsfeldern umsetzen. Dieses Vorgehen steht auch im Einklang mit den Nachhaltigkeitszielen der NPFM.

Energieeffizientes Bauprojekt an der Rorschacherstrasse 135, St. Gallen

An der Rorschacherstrasse 135 in St. Gallen entsteht eine neue Wohn- und Geschäftsliegenschaft. Dazu wurden drei ehemals bestehende, ältere Liegenschaften aus den Jahren 1909/1920 zurückgebaut und bis Ende Juli 2024 wird ein Neubau erstellt. Mit insgesamt 69 Zimmer mit einem Mix aus Studios und Zimmern sowie einer Gemeinschaftsküche bietet das Gebäude somit ideale Voraussetzungen für Freizeit- und Geschäftsreisende. Die Neubauliegenschaft wird an die Fernwärme der St. Galler Stadtwerke angeschlossen und mit PV-Anlagen ausgestattet.



Neudämmung Dachstock an der Rorschacherstrasse 139, St. Gallen

Im angrenzenden Gebäude an der Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27, welches auch im Besitz der Novavest Real Estate AG ist, wurde das gesamte Dachgeschoss gedämmt, um den Raumkomfort und die Energieeffizienz zu verbessern. Die drei Lüftungsgeräte sind mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet: Beim nächsten Sanierungszyklus der Heizung kann das Gebäude an der Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27 an das Fernwärmenetz der Stadt St. Gallen angeschlossen werden.



Lokale Produkte

Lokale Verwurzelung und regionale Sichtbarkeit

Novavest Real Estate AG ist bestrebt, den Einkauf von lokalen Produkten und Dienstleistungen zu verfolgen. Bevorzugt werden natürliche, lokal produzierte Werkstoffe, die auf kurzem Weg zur Baustelle gelangen. Auf diese Weise lassen sich sowohl Emissionen als auch Transportkosten reduzieren. Mit diesem Ansatz will Novavest Real Estate AG ihre lokale Verwurzelung und regionale Sichtbarkeit stärken und die Beziehungen zu den örtlichen Lieferanten vertiefen.

Für die nachhaltige lokale Beschaffung engagiert sich das Sustainability Team der NPFM. Dieses Team macht die entsprechenden Potentiale sichtbar und integriert sie zusammen mit dem Team Development & Construction in Sanierungen und Neubauprojekten. Auch bei Bewirtschaftungsthemen spielt die Verwendung von lokalen Produkten eine zentrale Rolle – hier arbeitet das Sustainability Team eng mit dem Assetmanagement zusammen.

Wiederverwertung von Materialien

Sofern es sich mit rechtlichen Vorgaben betreffend Gewährleistung der Qualität, Wirtschaftlichkeit und Terminvorgaben vereinbaren lässt, setzt 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 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.

Wiederverwertung an der Johanniterstrasse 5, 11 in Basel

Die Novavest Real Estate AG plant an der Johanniterstrasse 5, 11 eine Sanierung und Aufstockung. Ein zentrales Element ist, soweit möglich und tragbar, bestehende Apparate wieder zu verwenden und Oberflächen zu belassen.



Aufnahme von ESG-Kriterien in Verträgen

Künftig will Novavest Real Estate AG in Verträge mit Geschäftspartnern ESG-Kriterien aufnehmen. Ab 2023 sind periodische Nachhaltigkeitsreportings zu unseren Liegenschaften vorgesehen. In den Monats- und Quartalsberichten von NPFM 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. Bei Möglichkeit werden natürliche und lokal produzierte Werkstoffe, die auf kurzem Weg zur Baustelle gelangen, bevorzugt. »

Gebäudezertifizierungen

Interne und externe Begutachtungen

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 den Mieterinnen und Mietern zunehmend wichtig.

Verantwortlich für das Thema Gebäudezertifizierungen ist das Team Sustainability. Sofern Bedarf besteht, holt sich Novavest Real Estate AG die Unterstützung von externen Fachexperten.

Ausweitung von Zertifizierungen

Ende 2022 war rund ein Viertel der Immobilien in unserem Portfolio nach den Kriterien des Schweizer Gebäudeenergieausweises (GEAK) zertifiziert. Ältere Liegenschaften werden zusätzlich um einen GEAK Plus-Bericht ergänzt. Die Zertifizierung zusätzlicher Liegenschaften nach GEAK und weiteren Standards wie SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz), DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) oder BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) wird geprüft und mittelfristig umgesetzt. In diesem Zusammenhang trägt Novavest Real Estate AG laufend Daten zusammen und vervollständigt ihre Dokumente, um die Grundlage für Zertifizierungen zu schaffen.

Im Berichtsjahr wurde der Neubau an der Badenerstrasse 701 in Zürich von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen zertifiziert und erhielt die Auszeichnung DGNB-Gold. Faktoren, die zur Gold-Zertifizierung beigetragen haben, beinhalten:

- Tiefe Energie- und Treibhausgasemissionen, deutlich unter SIA-Effizienzpfad und CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)
- Erstellung der Liegenschaft nach Minergie-Standard (jedoch nicht Minergie-zertifiziert)
- Zentrale Lage in Zürich Altstetten mit optimaler Anbindung an öffentliches Verkehrs- und Infrastrukturangebot
- Wohnungsmix entsprechend der Nachfrage und somit kurze Absorptionszeit bei der Vermietung
- Barrierefreiheit: schwellenlose Infrastruktur und Einbau von Personenaufzug
- Ausrüstung für E-Mobilität (Ladestationen für Autos und Fahrräder)

« Ende 2022 war rund ein Viertel der Immobilien in unserem Portfolio nach den Kriterien des Schweizer Gebäudeenergieausweises (GEAK) zertifiziert. »

Absicherung 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, und auch der Umgang mit regulatorischen Risiken ist zentral. Diese Absicherung trägt zur Stabilität der Novavest Real Estate AG bei und ist wesentlich für die Sicherheit der Liegenschaftsnutzer und Mieter.

Verantwortlichkeiten

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Verwaltungsrat. Verantwortlich für die Umsetzung des Risikomanagements und der Nachhaltigkeitsthemen sind die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG, insbesondere der CEO sowie die entsprechenden Mitarbeitenden der NPFM. Jeder Unternehmensbereich der NPFM ist für das Monitoring der Risiken in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich verantwortlich. Klimarisiken sind bei der NPFM dem Unternehmensbereich Sustainability angesiedelt. Der Unternehmensbereich Sustainability arbeitet bei diesem Thema eng mit der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG sowie dem Portfoliomanagement, dem Assetmanagement, dem Bereich Development & Construction und dem Transaktionsmanagement der NPFM zusammen.

Aufgrund der schlanken Unternehmensgrösse sowohl bei Novavest Real Estate AG wie auch bei NPFM sind die Eskalationsmechanismen agil. Dank kurzen Kommunikations- und Entscheidungswegen wird der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG bei Bedarf punktuell und zudem in regulären Sitzungen über kritische Anliegen im Nachhaltigkeitsbereich informiert. Monatliche Kurzreports und quartalsweise erstellte Berichte, Beschwerden und Missstände werden durch NPFM entgegengenommen und behandelt. Im Berichtsjahr wurden keine kritischen Bedenken gemeldet. **GRI 2-16, GRI 2-25**

Zudem werden Beschwerden seitens der Mieterschaft durch die Bewirtschaftung entgegengenommen und an das Assetmanagement der NPFM weitergeleitet. Mit wichtigen Mieterinnen und Mietern tauscht sich das Assetmanagement hinsichtlich Beanstandungen direkt aus. Das Assetmanagement führt eine Analyse durch und entscheidet über die notwendigen Massnahmen. Bei baulichen Angelegenheiten wird es von der Abteilung Development & Construction unterstützt. Es erfolgt ein regelmässiges Reporting an die Geschäftsleitung und den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG. **GRI 2-25**

Das Thema Risikomanagement ist ständig in Bewegung. Deshalb werden der Rahmen und die Prozesse hierfür laufend aktualisiert und optimiert.

Integration in die Investitionsstrategie

Das Risikomanagement ist ein wichtiger Bestandteil der Investitionsstrategie der Novavest Real Estate AG. Wir planen, ab 2023 zusätzliche ESG-Kriterien in die gesamte Investitionsstrategie zu integrieren. Nachhaltigkeitskriterien sollen künftig beim Transaktionsmanagement, Portfolio- und Assetmanagement sowie in der Abteilung Development & Construction der NPFM eingebunden und bei allen Bauprojekten und Sanierungen sowie auch im Bestandsmanagement berücksichtigt werden.

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 künftiger Mieterinnen und Mieter entsprechen. Dabei ist schon allein die Bauzeit zu berücksichtigen, die oft mindestens zwei bis drei Jahre in Anspruch nimmt. Wir sehen es daher als unsere Pflicht, zukunftsfähige Lebensräume zu entwickeln, die auf lange Sicht lebenswert sind und die Wohngesundheit der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt. Diese anspruchsvolle Aufgabe erfordert, dass wir künftige Nutzerinteressen und den Wandel des Umfelds möglichst genau vorhersehen. 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. 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.

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

Verschiedene 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 Trainings und Ausstellungen. Zwei Gebäude werden als Hotel genutzt. Die Sanierung durch Novavest Real Estate AG machte das Centre Loewenberg sicherer und energieeffizienter, ohne die architektonischen Besonderheiten zu beeinträchtigen. Damit ist das Schulungszentrum für aktuelle und künftige Ausbildungsgänge gut gerüstet.

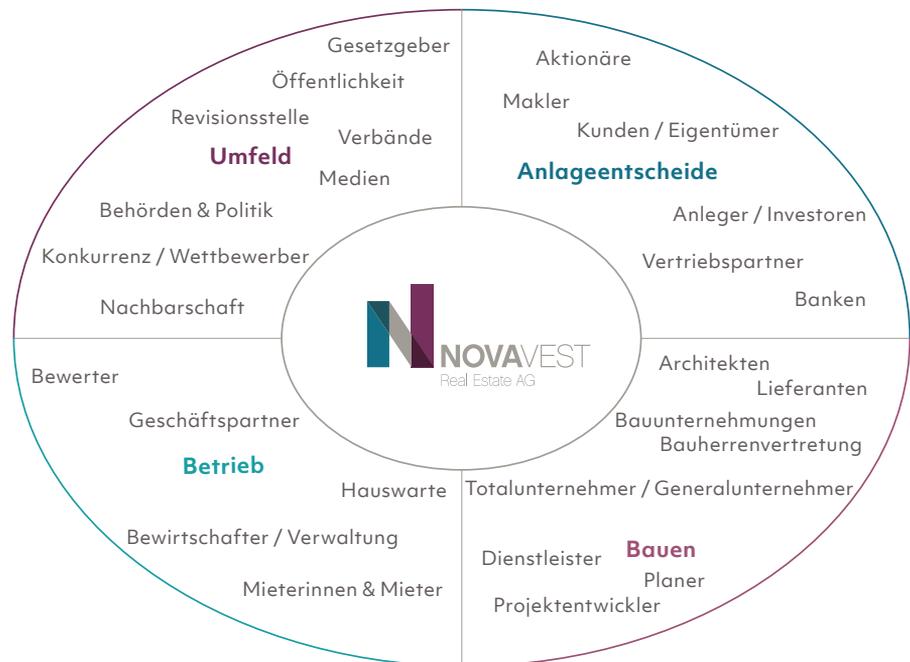
Systematische Prüfung der Liegenschaften

Die Bereiche Development & Construction und Assetmanagement sowie das Transaktionsmanagement der NPFM tragen zur Entwicklung von zukunftsfähigen Lebensräumen bei. Bei jedem Objektkauf und bei jeder Sanierung wird eine Liegenschaft anhand von Kriterien eingehend durch die NPFM und Novavest Real Estate AG überprüft. Die Zukunftsfähigkeit ist ein entscheidendes Kriterium. Wichtige Komponenten sind auch Standort, Wiedervermietbarkeit, flexible Nutzungsmöglichkeiten, modulare Raumprogramme sowie Mobilitätsangebote und Infrastruktur. Sind die Bedingungen nicht optimal, prüft die Novavest Real Estate AG, welche Massnahmen zu ergreifen sind, um nachhaltig nutzbare Lebensräume zu gestalten. 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

Partnerschaftlicher Stakeholder-Dialog

In unseren Geschäftstätigkeiten stehen wir mit verschiedenen Stakeholdern in regelmässigem Kontakt. Wir achten dabei auf einen proaktiven, offenen und partnerschaftlichen Dialog. Für uns sind unsere Stakeholder gerade deshalb wichtig, weil wir sie mit unseren Geschäftstätigkeiten beeinflussen und gleichzeitig auch sie unserem langfristigen Geschäftserfolg beitragen können. Die Grafik gibt eine Übersicht über die wichtigsten Stakeholdergruppen.



Direktkontakt mit unseren Anspruchsgruppen

Wir setzen auf Direktkontakt mit unseren Anspruchsgruppen. 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 sind in Arbeit.

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

Anleger und Investoren informiert Novavest Real Estate AG durch Pressemitteilungen und Berichterstattungen (Halbjahres- und Jahresbericht) sowie durch die jährlichen Generalversammlungen und Investoren- oder Analysten-Calls. Zudem steht die Geschäftsleitung bei Fragen jederzeit zur Verfügung. Mit den gewerblichen Mietern steht das Assetmanagement der NPFM regelmässig in direktem Kontakt und besucht, zusammen mit dem CEO, in regelmässigen Abständen die Hauptmieter. Künftig will Novavest Real Estate AG den Austausch mit allen Mieterinnen und Mietern ausbauen. 2023 soll daher erstmalig eine Mieterbefragung stattfinden; mittelfristig soll auch das Feedback von Lieferanten und weiteren Partnern eingeholt werden.

Für den 2021 erstellten Neubau an der Badenerstrasse 701 in Zürich wurde bereits im Jahr 2022 eine Mieterbefragung erhoben. Im Durchschnitt ist die Mieterschaft mit der Liegenschaft sehr zufrieden – die Mittelwerte lagen bei einem Grossteil der Themen um die Note 5 (Skala 1 bis 6). Die Mieterinnen und Mieter konnten ebenfalls Verbesserungsvorschläge anbringen, und diesen Anliegen schenken wir besonders Aufmerksamkeit. Die Liegenschaft ist von guten Infrastrukturangeboten wie Freizeiteinrichtungen und Schulen umgeben und die Tram-Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Knapp 70% der Anwohnerinnen und Anwohner nutzen öffentliche Verkehrsmittel, während ungefähr 60% zu Fuss und 40% mit dem Fahrrad unterwegs sind. Gut 20% nutzen Autos oder Elektroautos.

Der Kontakt zur Bevölkerung und zu den Behörden entsteht meist im Rahmen von Bau- oder Umbaumassnahmen. 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 und sich positiv entwickeln können. Je nach Projekt pflegen wir auch einen engen Austausch mit Architekten, Planern, Bauunternehmen (inkl. Totalunternehmer und Generalunternehmer) sowie anderen externen Dienstleistern.

Die 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 NPFM	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 wird die UN PRI (Principles for Responsible Investment) anfangs 2023 unterzeichnen und die Anmeldung zur Teilnahme einreichen. Dies mit dem Ziel, sich den sechs Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investment der UN PRI zu verpflichten. **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.

Die Novavest Real Estate AG setzt bereits Massnahmen in Anlehnung an die sechs Grundsätze um, indem die ESG-Themen in die gesamte Wertschöpfungskette integriert werden und jährlich im Geschäftsbericht über die Nachhaltigkeitsziele und deren Umsetzung Zeugnis abgelegt und künftig über Aktualisierungen regelmässig berichtet wird. Zudem arbeitet die Novavest Real Estate AG eng mit ihren Partnern, Mietern und Dienstleistern zusammen, um die Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.

PACTA-Mitwirkung

Die Novavest Real Estate AG beteiligte sich im Berichtsjahr an dem Test PACTA 2022 (Paris Agreement Capital Transition Assessment), das vom Bundesamt für Umwelt BAFU und dem Staatssekretariat für Internationale Finanzfragen SIF durchgeführt wurde. Mit dem PACTA-Test, der bereits im 2017 und 2020 stattfand, wurde das Portfolio der Novavest Real Estate AG zusammen mit den Portfolios von über 130 weiteren Finanzinstituten aus den Bereichen Banken, Vermögensverwaltenden, Versicherungen und Pensionskassen auf ihre Klimaverträglichkeit hin analysiert. Mit der Teilnahme am PACTA-Test unterstützt Novavest Real Estate AG die Zielsetzung des Bundesrates, die gesamten Finanzflüsse am Klimaziel 2050 auszurichten. Es ist vorgesehen, dass Novavest Real Estate AG am nächsten koordinierten Klimatest 2024 ebenfalls teilnehmen wird.

Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten

Wir sensibilisieren unsere Stakeholder für das Thema Nachhaltigkeit und legen bei der Zusammenarbeit zunehmend Wert auf die Einhaltung von ESG-Kriterien. Aktuell prüfen wir die Einführung von «Green Leases»⁶ bei neuen Mietverträgen oder Vertragsverlängerungen. Zudem sehen wir ab 2023 die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Werk-, Hausverwaltungs- und Facility Management-Verträgen vor. Dies soll unter anderem dazu beitragen, dass eine nachhaltige Nutzung der gemieteten Räume, zum Beispiel durch das Energiemanagement oder die umweltfreundliche Reinigung, verankert wird.

Novavest Real Estate AG trägt ausserdem zur Nutzersensibilisierung bei, indem sie das Assetmanagement von NPFM beauftragt, während Mieter-Anlässen oder über Newsletters Informationen zur Verfügung zu stellen, die die Mieterinnen und Mieter dabei unterstützen, Wasser und Energie einzusparen und damit letztlich auch die Wohnnebenkosten zu senken. Derzeit sammeln wir weitere Ideen, wie wir die Stakeholder gezielt involvieren können, zum Beispiel im Rahmen eines Stakeholder- oder Nachhaltigkeits-Tags.

⁶ 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)

Mobilitätskonzepte und -management

Optimale Verkehrsanbindung

Moderne Mobilitätskonzepte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität von Immobilien und zur Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter. 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 unsere Investitionsschwerpunkte.

Lademöglichkeiten für E-Mobile

Zusätzlich investiert 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 Mieterinnen und Mieter dazu motivieren, Mitfahrgelegenheiten und Fahrgemeinschaften zu nutzen.

Verantwortungsvolle Geschäftsführung leben

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 Mieter, 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). Gian Reto Lazzarini ist Verwaltungsratspräsident der Novavest Real Estate AG. Er unterhält keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft.

GRI 2-11 Im Berichtsjahr 2022 wurde der Verwaltungsrat durch Zuwahl von Floriana Scarlato, einer ausgewiesenen Spezialistin im Bereich Compliance und Risk Management, um ein weiteres Mitglied erweitert. 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 jeweili-

ge Mitglied des Gremiums bei allfälligen Beschlüssen des Verwaltungsrats in den Ausstand treten. Im Corporate Governance Report 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

Gian Reto Lazzarini Präsident			
Dr. iur. Markus Neff Vizepräsident	Stefan Hiestand Mitglied	Daniel Ménard Mitglied	Floriana Scarlato Mitglied

Geschäftsleitung

Peter Mettler CEO	Patrick Hauser CFO
-------------------	--------------------

Der Verwaltungsrat verfügt über zwei Ausschüsse, den Vergütungsausschuss (inkl. Aufgaben im Bereich Nominierungen) und den Audit Ausschuss, der 2022 neu gegründet wurde. Angaben zu den Mitgliedern und zu den Aufgaben der beiden Ausschüsse finden sich im Corporate Governance Bericht unter Rubrik 3.6.1 «Vergütungsausschuss» und 3.6.2 «Audit Ausschuss».

Details zu den einzelnen Verwaltungsratsmitgliedern, deren Lebensläufe, Informationen zu ihrer Unabhängigkeit, Kompetenzen sowie zu den Aufgaben der Ausschüsse finden sich im Corporate Governance Report ab Seite 58. **GRI 2-9**

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 NPFM-Analysen aufgenommen werden. Die operative Umsetzung der Strategie und die Erarbeitung der dafür notwendigen Liegenschaftsdaten obliegt der Geschäftsleitung. Unterstützung erhält sie durch Mitarbeitende der NPFM, 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 zweimal pro Jahr über die Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie im Detail informiert. Informationen erfolgen durch die Geschäftsleitung und die NPFM. 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. **GRI 2-9, GRI 2-12, GRI 2-13, GRI 2-14, GRI 2-17, GRI 2-18**

Compliance-Prozesse

Compliance-Prozesse im Nachhaltigkeitsbereich (inkl. Controlling, Monitoring, Benchmarking) sind hauptsächlich an die NPFM delegiert. **GRI 2-12** Die Mitarbeitenden der NPFM 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 2023 eine Schulung zu Compliance-Themen geplant. **GRI 205-5**

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. Novavest Real Estate AG toleriert keine repressiven Massnahmen gegen Mitarbeitende, die in gutem Glauben Bedenken oder Verstösse gegen den Kodex gemeldet haben. Der neu erstellte Verhaltenskodex ist auf der Website der Gesellschaft (www.novavest.ch) aufgeschaltet. Externe Personen können sich direkt mit ihren Anliegen an [den Verwaltungsrat](#) von 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 erheblichen 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 Verwaltungsrats honorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Honorare sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden und werden jeweils in bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme und 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. In den vergangenen drei Jahren haben die ordentlichen Generalversammlungen den Vergütungsbericht des Vorjahres jeweils mit grosser Mehrheit (Zustimmung > 90%) genehmigt. **GRI 2-20**

Vergütung CEO im Vergleich zum Median der Mitarbeitenden

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 96 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. **GRI 2-21**

GRI-Berichterstattung

Der Berichtszeitraum für den vorliegenden Bericht umfasst 1. Januar – 31. Dezember 2022 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 22. Februar 2023. **GRI 2-3**

Der im Geschäftsbericht 2021 veröffentlichte Nachhaltigkeitsbericht war der erste Nachhaltigkeitsbericht der Gesellschaft. Die Wesentlichkeitsmatrix für den diesjährigen Nachhaltigkeitsbericht 2022 wurde im Rahmen der Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards überarbeitet und verfeinert. Darüber hinaus wurden keine Anpassungen von veröffentlichten Informationen oder Daten vorgenommen. 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 von Novavest Real Estate AG, gerichtet werden: patrick.hauser@novavest.ch **GRI 2-3**

GRI-Inhaltsindex

Novavest Real Estate AG hat für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 in Übereinstimmung mit den GRI-Standards berichtet.

Universal Standards

GRI Standard	Angaben	Verweis	Auslassungsgrund (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
GRI 1: 2021	Grundlagen		
GRI 2: 2021	Allgemeine Angaben		
Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken			
GRI 2: General Disclosures 2021	2-1 Organisationsprofil	S. 18	
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsbericht- erstattung der Organisation berücksichtigt werden	S. 52	
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	S. 45	
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	S. 45	
	2-5 Externe Prüfung	S. 45	
Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen			
GRI 2: General Disclosures 2021	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	S. 18, 19	
	2-7 Angestellte	S. 19	
	2-8 Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	S. 19	
Unternehmensführung			
GRI 2: General Disclosures 2021	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	S. 43, 44	
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	S. 43	
	2-11 Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	S. 42	
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beauf- sichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	S. 44	

GRI Standard	Angaben	Verweis	Auslassungsgrund (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	S. 44	
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	S. 44	
	2-15 Interessenskonflikte	S. 43	
	2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	S. 36, 44	
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	S. 44	
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	S. 44	
	2-19 Vergütungspolitik	S. 45	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	S. 45	
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	S. 45	
Strategie, Richtlinien und Praktiken			
GRI 2: General Dis- closures 2021	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	S. 5	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	S. 19	
	2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtungen	S. 20	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	S. 36	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	S. 44	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	S. 44	
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessensgruppen	S. 40	
Einbindung von Stakeholdern			
GRI 2: General Dis- closures 2021	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S. 40	
	2-30 Tarifverträge	S. 19	

GRI Standard	Angaben	Verweis	Auslassungsgrund (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Materialitätsassessment und Liste der materiellen Themen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	S. 22	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	S. 22	
Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 23-24	
GRI 201: Wirtschaft- liche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	S. 23	
Innovatives Asset Management und nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung			
GRI 3: We- sentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 24-25	
Energieeffizienz und Reduktion von CO₂-Emissionen			
GRI 3: We- sentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 29-33	
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S. 31	
	302-2 Energieverbrauch ausserhalb der Organisation	S. 31	
	302-3 Energieintensität	S. 31	
GRI 305: Emissionen 2016	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	S. 31	
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	S. 31	
	305-4 Intensität der Treibhausgas-emissionen	S. 31	
Werthaltigkeit des Immobilienportfolios			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 25-26	

GRI Standard	Angaben	Verweis	Auslassungsgrund (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Investitionen in zukunftssträchtige Standorte			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 26-27	
Partnerschaften und Kooperationen			
GRI 3: We- sentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 27-28	
Corporate Governance und verantwortungsvolle Geschäftsführung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 42.45	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	S. 44	
Zukunftsfähige Lebensräume mit Qualität			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 37-38	
Stakeholder Management und Engagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 38-41	
Innovation und neue Technologien, Digitalisierung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 28-29	
Lokale Produkte			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 34	
Gebäudezertifizierungen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 35	
Absicherung Klimarisiken und Risikomanagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 36	
Mobilitätskonzepte und -management			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 42	

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 84) beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente, wie sie per 31. Dezember 2022 in Kraft waren.

► Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Fassung vom 23. März 2022) 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

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie hatten auch im Berichtsjahr 2022 Einfluss auf die Organisation und den Ablauf der ordentlichen Generalversammlung. Die spezifischen Details zur ordentlichen Generalversammlung im Berichtsjahr 2022 gegenüber der üblichen Organisation von Generalversammlungen (vor 2020) sind in Rubrik 6.1.1. «Organisation der ordentlichen Generalversammlung 2022» erwähnt.

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 2022 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 2022 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 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 2022 (und 31. Dezember 2021) 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 2022 bzw. 2021 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 72 unter Rubrik 4.3 erwähnt.

Verträge mit Mettler2Invest AG betreffend Bauprojekte

Betreffend das Berichtsjahr 2022 hat die Novavest Real Estate AG noch für zwei ihrer Bauprojekte Verträge mit der Mettler2Invest AG, St. Gallen, abgeschlossen (Berichtsjahr 2021: drei Bauprojekte):

Sanierungen und Arbeiten am Grundausbau aufgrund des Mieterausbaus der SBB im «Centre Loewenberg, Murten»: In diesem Bauprojekt übernahm die Mettler2Invest AG treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement.

Umnutzungsprojekt «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin und als Totalunternehmerin.

► Details zu den vertraglichen Vereinbarungen mit Mettler2Invest AG sind auf Seite 75 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 2022 aus 7 711 434 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 25.25.

Ticker-Symbol NREN, Valoren-Nummer 21218624, ISIN-Nummer CH0212186248. Die Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2022 belief sich auf CHF 314.6 Millionen. Die Gesellschaft hielt per 31. Dezember 2022 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 2022/2021 gemäss Art. 120 f. FinfraG (Finanzmarktinfrastrukturgesetz) einen Stimmrechtsanteil von mehr als 3% hielten:

Aktionär	2022	2021
Bernische Lehrerversicherungskasse, CH-Ostermündigen ¹	> 3%	> 3%
CACEIS (Switzerland) SA, Nyon ²	15.01%	10.01%
Credit Suisse Funds AG, Zürich ³	< 3%	3.14%
Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG, Basel ⁴	> 5%	> 5%
J. Safra Sarasin Anlagestiftung, CH-Basel ⁵	< 3%	> 3%
Mettler Peter, CH-Niederteufen ⁶	3.07%	3.07%
Schubiger Rolf, CH-Teufen ⁷	> 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 Aktionärin vom 6. September 2022; durch Veräusserung Stimmenanteil neu unter 3%.

⁴ 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).

⁵ Letzte Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 2. März 2022; durch Veräusserung Stimmenanteil neu unter 3%.

⁶ Stimmrechtsanteil des Aktionärs gemäss Aktienregister und eigenen Angaben per 31. Dezember 2022 bzw. 31. Dezember 2021.

⁷ Letzte Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 17. Dezember 2019 mit Stimmenanteil von 4.81%.

Offenlegungsmeldungen im Berichtsjahr 2022

Die Offenlegungsmeldungen der Gesellschaft, welche im Berichtsjahr 2022 bei der Gesellschaft eingegangen sind, können auf der Website der SIX Exchange Regulation abgerufen werden:

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

Aktionärsbindungsverträge

Gemäss Offenlegungsmeldung vom 18. Dezember 2020 der Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG, Basel (siehe Position und Fussnote 4 in der Tabelle auf Seite 52) 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 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

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2021	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital CHF 26.90 je Namenaktie	207 437 574.60	7 711 434
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital CHF 26.90 je Namenaktie	1 704 948.90	63 381

Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2022 belief sich auf CHF 194 713 708.50, eingeteilt in 7 711 434 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 25.25. 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 81 verfügbar.

2.2.1 Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2022 kein bedingtes Kapital.

2.2.2 Genehmigtes Kapital

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 23. März 2022 ist der Verwaltungsrat ermächtigt, bis zum 22. März 2024 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 763 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 25.25 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 19 265 750.00 zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme sowie Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Die neuen Namenaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 7 der Statuten. Der jeweilige Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom Verwaltungsrat bestimmt.

Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn solche neuen Aktien für die Übernahme von Immobilienunternehmen oder von Liegenschaftensportfolios durch Sacheinlage verwendet werden sollen. Aktien, für welche Bezugsrechte eingeräumt, aber nicht ausgeübt werden, sind von der Gesellschaft zu Marktkonditionen zu veräussern.

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

Das genehmigte Kapital unter Artikel 3a der Statuten beträgt maximal 763 000 Namenaktien und entspricht 9.89% des ausstehenden ordentlichen Kapitals der Gesellschaft (7 711 434 Namenaktien) per 31. Dezember 2022.

2.3 Kapitalveränderungen

2.3.1 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 beläuft 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.

2.3.2 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).

2.3.3 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2020

Per 1. Januar 2020 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 194 417 634.00, eingeteilt in 6 437 670 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 30.20. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 28. März 2020 genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 26 549 454.20 durch Ausgabe von höchstens 879 121 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 30.20. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Aufgrund der COVID-19 Situation wurde die ursprünglich für den 25. März 2020 geplante ordentliche Generalversammlung verschoben und neu am 25. Mai 2020 abgehalten, unter Ausschluss einer physischen Teilnahme von Aktionärinnen und Aktionären (gestützt auf eine vom Bundesrat am 16. März 2020 erlassene Verordnung). Die ordentliche Generalversammlung beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 31. Juli 2020 vollzogen und den Aktionären im August 2020 ausbezahlt. Seit dem 31. Juli 2020 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 28.55 und das Aktienkapital auf CHF 183 795 478.50.
- Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals durch Ausgabe von höchstens 635 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 28.55 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 18 129 250.00. Ermächtigung zur Erhöhung des Aktienkapitals durch das genehmigte Kapital bis zum 25. Mai 2022.

Im November / Dezember 2020 wurde eine Kapitalerhöhung aus dem bestehenden genehmigten Kapital, unter Wahrung des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre, im maximalen Umfang von 631 145 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 28.55 durchgeführt. Das festgelegte Bezugsverhältnis betrug 51:5.

Die Kapitalerhöhung wurde per 15. Dezember 2020 im vorgesehenen Umfang vollzogen und im Handelsregister per diesem Datum entsprechend eingetragen. Seither belief sich das ordentliche Aktienkapital auf CHF 201 814 668.25, eingeteilt in 7 068 815 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 28.55. Das nach der Kapitalerhöhung noch verbleibende genehmigte Kapital belief sich auf höchstens CHF 110 060.25, eingeteilt in 3 855 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 28.55 (Ausgabe bis 25. Mai 2022 möglich).

2.4 Aktien

Das ausstehende Aktienkapital der Novavest Real Estate AG ist per 31. Dezember 2022 eingeteilt in 7 711 434 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 25.25. 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 Genusscheine

Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genusscheine 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 81 verfügbar.

Gemäss Artikel 7 der Statuten 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 2022 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 2022 wurden keine Eintragungen verweigert oder Ausnahmen gewährt.

Für eine Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien ist gemäss Artikel 14 der Statuten in der Fassung vom 23. März 2022 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 2022 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2022

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, und seit 2012 ist er in der Funktion des Delegierten des Verwaltungsrats und Geschäftsleiter (seit 2022 auch Präsident des Verwaltungsrats) der Butti Bauunternehmung AG, Pfäffikon SZ, tätig.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Gian Reto Lazzarini ist Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden nicht kotierten Gesellschaften: Präsident und Delegierter 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); Inhaber, Präsident Verwaltungsrat L2M Invest AG, Altendorf (Beteiligungsgesellschaft), Mitglied 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 2022 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: OSBAG, Bau AG, St. Gallen (Beteiligungsgesellschaft, Beratung); Roldag, Romanshorne Lagerhaus und Dienstleistungs AG, Romanshorn (Vermietung Lagerkapazitäten); swse AG, St. Gallen (Beverage-Dienstleistungen); Kinghouse Immobilien AG, St. Gallen (Immobilien); Stellavest AG, St. Gallen (Immobilien), Aora AG, Arbon (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 Bau-schlichtung.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, unter anderem 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 97.

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. Seither war er als Mehrheitsaktionär an der AgaNola AG beteiligt, die er als Präsident des Verwaltungsrats leitete. Die AgaNola AG war ein gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen von der Schweizerischen Finanzmarktaufsicht FINMA reguliertes Unternehmen in der Vermögensverwaltung von kollektiven Kapitalanlagen. Im März 2020 schloss sich die AgaNola AG mit Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG zusammen und 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; 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 2022 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 2022 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 2022 bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.

3.2 Änderungen im Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2022

Floriana Scarlato wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022 neu in den Verwaltungsrat der Gesellschaft gewählt. Per 31. Dezember 2022 besteht der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG aus fünf unabhängigen, nicht-exekutiv tätigen Verwaltungsratsmitgliedern (31.12.2021: vier unabhängige, nicht-exekutive Mitglieder).

3.3 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.

3.4 Statutarische Bestimmungen betreffend Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft

Artikel 21a der Statuten 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:
 - Mandate in Unternehmen, die durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren;
 - Mandate, die ein Mitglied des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung auf Anordnung der Gesellschaft oder von ihr kontrollierten Gesellschaften wahrnimmt;
 - Mandate in Vereinen, gemeinnützigen Stiftungen, Familienstiftungen sowie Personalfürsorgestiftungen.
 - Als Mandate gelten Mandate im obersten Leitungsorgan einer Rechtseinheit, die zur Eintragung ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register verpflichtet ist.
- ➔ Weblink zu den Statuten siehe Seite 81.

3.5 Wahl und Amtszeit

Gemäss Artikel 15 der Statuten der Gesellschaft in der Fassung vom 23. März 2022 besteht der Verwaltungsrat aus mindestens drei Mitgliedern.

- ➔ Weblink zu den Statuten siehe Seite 81.

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 23. März 2022 wurde Gian Reto Lazzarini als Mitglied des Verwaltungsrats sowie als dessen Präsident wiedergewählt. An der gleichen Generalversammlung wurden auch Dr. Markus Neff, Stefan Hiestand und Daniel Ménard als Mitglieder des Verwaltungsrats wiedergewählt. Neu in den Verwaltungsrat wurde Floriana Scarlato gewählt. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses wurden sodann Dr. Markus Neff und Daniel Ménard gewählt. Alle Wahlen erfolgten entsprechend den Anträgen des Verwaltungsrats und in Einzelwahlen.

3.6 Interne Organisation

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

Mit der Zuwahl von Frau Floriana Scarlato und der entsprechenden Erweiterung des Verwaltungsrats durch ein fünftes Mitglied hat der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2022 eine Stärkung der Corporate Governance Strukturen vorgenommen und neu, neben dem bereits seit 2014 bestehenden Vergütungsausschuss, einen Audit Ausschuss gegründet. Zudem wurden die Tätigkeiten des Vergütungsausschusses durch Aufgaben im Bereich Nominierung ergänzt.

► Siehe dazu die nachfolgenden Erläuterungen zu den Ausschüssen unter Ziffer 3.6.1 und 3.6.2.

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 2022 fanden sechs Verwaltungsratssitzungen statt. Die physischen Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel bis zu einem halben Arbeitstag. Zudem wurden drei Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst.

An den Sitzungen des Verwaltungsrats nehmen der Chief Executive Officer sowie der Chief Financial Officer 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. Im Berichtsjahr 2022 wurden keine Berater beigezogen. An einer der Verwaltungsratssitzungen nahm die Revisionsstelle teil, an einer anderen der Sitzungen nahmen der unabhängige Liegenschaftsbewerter (Wüest Partner) und ein Corporate Finance Experte als Referenten teil.

3.6.1 Vergütungsausschuss

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 2022 wurden die beiden nicht-exekutiven und unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder Dr. Markus Neff und Daniel Ménard als Mitglieder des Vergütungsausschusses gewählt. Der Vergütungsausschuss konstituiert sich selbst.

Mitglieder Vergütungsausschuss im Berichtsjahr 2022: Dr. Markus Neff (Vorsitz), Daniel Ménard (Mitglied seit GV 2022), Stefan Hiestand (Mitglied bis GV 2022).

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 2022 hielt der Vergütungsausschuss zwei Sitzungen (im Q3 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 2022 nahmen keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats, jedoch der Chief Financial Officer als Protokollführer, an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Im Berichtsjahr 2022 hat der Vergütungsausschuss keine externen Berater beigezogen.

3.6.2 Audit Ausschuss

Der Audit Ausschuss wurde nach Zuwahl von Frau Floriana Scarlato an der Generalversammlung 2022 auf den 1. April 2022 erstmalig gegründet. 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 seit April 2022: 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 Prüfungsumfangs 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, voraussichtlich dreimal pro Jahr (üblicherweise je eine Sitzung im Q1, Q3 und Q4). Im Berichtsjahr 2022 hielt der Vergütungsausschuss (in Kraft seit 1. April 2022) zwei Sitzungen (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.

3.6.3 Teilnahme der Verwaltungsratsmitglieder an Sitzungen des Verwaltungsrats und der Ausschüsse im Berichtsjahr 2022

Mitglied des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat	Vergütungsausschuss ¹⁾	Audit Ausschuss ²⁾
Gian Reto Lazzarini	6/6	•	•
Dr. iur. Markus Neff	6/6	2/2	•
Stefan Hiestand ³⁾	6/6	n/a	2/2
Daniel Ménard ⁴⁾	6/6	2/2	•
Floriana Scarlato ⁵⁾	4/4	•	2/2
Total Anzahl Sitzungen	6	2	2
Durchschnittliche Sitzungsteilnahme	100%	100%	100%

• Kein Mitglied des entsprechenden Ausschusses

¹⁾ Dem Vergütungsausschuss sind seit dem Berichtsjahr 2022 auch Aufgaben im Bereich Nominierung zugewiesen.

²⁾ Der Audit Ausschuss wurde per 1. April 2022 gegründet.

³⁾ Mitglied Vergütungsausschuss bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022.

⁴⁾ Mitglied Vergütungsausschuss seit der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022.

⁵⁾ Mitglied des Verwaltungsrats seit der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022.

3.7 Kompetenzregelung

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

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

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

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

3.8 Informations- und Kontrollinstrumente des Verwaltungsrats gegenüber der Geschäftsleitung

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

- Finanzdetails (Erfolgsrechnung, Bilanz, Liquidität, Abweichungen gegenüber Budget)
- Status der Liegenschaften im Portfolio; Reporting zum Leerstand
- Status der Umnutzungs- und Neubauprojekte
- Reporting über erfolgte Transaktionen (Käufe, Verkäufe von Liegenschaften)
- Aussagen zur Einhaltung der Anlagerichtlinien
- 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 72 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 2022 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 2022 an einer Sitzung des Verwaltungsrats teilgenommen.

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

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

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2022

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 Priora-Gruppe verkauft.

Peter Mettler ist seither CEO und Inhaber der 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 mit Fokus auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten im Bereich Seniorenimmobilien und Pflegeeinrichtungen, 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 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 Mettler2Invest AG (Inhaber, VRP und CEO), AGWAW AG (Inhaber, VRP) und AG zur Realisierung von Bauprojekten AGRB (Inhaber, VRP); sowie Mitglied des Verwaltungsrats der AG zur Erstellung von Gewerbeliegenschaften AGEG (Inhaber, VRP), der Cura Management AG (Verwaltungsrat) und der Butti Bauunternehmung AG (Verwaltungsrat).

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Peter Mettler ist Präsident des Verwaltungsrats und Eigentümer von 100% der Aktien der 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 Mettler2Invest AG siehe im Corporate Governance Bericht unter Rubrik «4.3 Managementverträge – Verträge mit Mettler2Invest AG» auf Seite 75 bzw. im Vergütungsbericht unter Rubrik «Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» auf Seite 98.

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 3.4 auf Seite 64.

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 Pfäffikon/SZ. Die Nova Property Fund Management AG ist eine von der FINMA beaufsichtigte Fondsleitungsgesellschaft und wird zu 91% durch Herrn Marcel Schneider (CEO der Nova Property Fund Management AG) gehalten. Die übrigen 9% werden durch Herrn Rolf Schubiger, welcher auch Aktionär der Novavest Real Estate AG ist, gehalten. Die 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.
- **Maklerstätigkeit:** 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 von keiner Partei gekündigt und hat sich dementsprechend stillschweigend um weitere zwei Jahre (bis 31. Dezember 2023) 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 Interessenkonflikten erlassen.

► Für Informationen zur Entschädigung aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG siehe Seite 94 unter Rubrik «Fees aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG» im Vergütungsbericht.

Verträge mit Mettler2Invest AG

Die Novavest Real Estate AG hatte im Berichtsjahr 2022 mit der Mettler2Invest AG, Schönbühlpark 10, St. Gallen, Verträge für zwei ihrer Bauprojekte. Die Mettler2Invest AG ist spezialisiert auf Projektentwicklung von Immobilienprojekten, Sanierungen, baurechtliche und fiskalische Beratung, Bautreuhand und weitere Immobilienbezogene Dienstleistungen. Die Verträge im Berichtsjahr für Bauprojekte der Novavest Real Estate AG betrafen:

- Sanierungen und Arbeiten am Grundausbau aufgrund des Mieterausbaus der SBB im «Centre Loewenberg, Murten»: In diesem seit 2018 durchzuführenden Bauprojekt übernahm die Mettler2Invest AG treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement. Das vereinbarte Honorar über die gesamte Projektphase 2018 bis 2022 belief sich auf CHF 0.9 Mio. Dieses Projekt wurde grösstenteils im Berichtsjahr 2021 vollendet, mit finalen Projekt abrechnungen im Berichtsjahr 2022.
- Umnutzungsprojekt «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest 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:

- «Centre Loewenberg, Murten»: Es wurden keine spezifischen Kündigungs-/Beendigungs- oder Rücktrittsklauseln vereinbart.
 - «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen»: Projektentwicklungsvertrag: Die Novavest Real Estate AG hatte das einseitige Recht, von der Vereinbarung zurückzutreten, falls bis spätestens drei Jahre ab Unterzeichnung der Vereinbarung mit 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 Mettler2Invest AG siehe Seite 98 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 84 bis 100 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 23. März 2022 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 57.

Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr 2022 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 23. März 2022 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 81.

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 2022

Die ordentliche Generalversammlung vom 23. März 2022 fand, gestützt auf Artikel 27 der Verordnung 3 des Bundesrats vom 19. Juni 2020 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus, wie bereits in den beiden Vorjahren, nochmals unter Ausschluss der physischen Teilnahme der Aktionärinnen und Aktionäre, statt. Die im Aktienregister als stimmberechtigt eingetragenen Aktionäre konnten dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter, jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, die Vollmacht mit ihren Stimminstruktionen auf schriftlichem (postalisch) oder elektronischem Weg (Scans via E-Mail) erteilen. Die Zustellung des unterzeichneten und ausgefüllten Vollmachts- und Instruktionsformulars an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter war bis spätestens am 21. März 2022, 17:00 Uhr (Eingang), möglich.

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:

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

Die ordentliche Generalversammlung vom 23. März 2022 hat jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, als unabhängige Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2023 wiedergewählt. Die Rechtsanwaltskanzlei jermann künzli rechtsanwälte ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

Für die Generalversammlung vom 23. März 2022 wie auch für die kommende ordentliche Generalversammlung am 22. März 2023 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.

6.2 Statutarische Quoren

Die Generalversammlung fasst 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 (Artikel 14 der Statuten). Sollte ein zweiter Wahlgang notwendig sein, entscheidet das relative Mehr. Dem Vorsitzenden steht der Stichentscheid zu.

► Website Link zu Statuten siehe Seite 81.

Es bestehen keine statutarischen Quoren, die über die gesetzlichen Bestimmungen nach Artikel 704 OR hinausgehen.

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Gemäss Artikel 10 der Statuten erfolgt die Einberufung der Generalversammlung durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Den im Aktienbuch eingetragenen Aktionären wird die Einladung zugestellt. Dabei sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre bekanntzugeben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben. Die Einberufung zur ordentlichen Generalversammlung enthält zudem den Hinweis, dass spätestens 20 Tage vor der Generalversammlung der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht aufliegen 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 Sonderprüfung 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 10 Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden (Artikel 10 der Statuten). Aktionäre, die Aktien im Nennwert von CHF 1 Million vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Einberufung und Traktandierung werden schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge angeht. Betreffend Fristen und Stichtage gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

➔ Website Link zu Statuten siehe Seite 81.

6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Gemäss Statuten wird als Aktionär oder Nutzniesser anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Eintragung setzt einen Ausweis über die formrichtige Übertragung voraus und bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrats. Jeweils rund drei Wochen vor einer Generalversammlung bis zu dem auf die Generalversammlung folgenden Tag werden keine Eintragungen in das Aktienbuch vorgenommen. Der Verwaltungsrat hat den Stichtag betreffend Aktienregisterschluss für die ordentliche Generalversammlung am 22. März 2023 auf den 2. März 2023 festgelegt.

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

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Inhaber oder Erwerber von Aktien, die – sei es direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten – über mehr als 33 ⅓% der Stimmrechte verfügen oder erwerben, sind gemäss Artikel 8 der Statuten nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Artikel 135 und 163 des Finanzmarktinfrastukturgesetzes vom 19. Juni 2015 verpflichtet (Opting Out). Das Opting Out wurde mit der Gründung der Gesellschaft am 17. Oktober 2012 in die Statuten aufgenommen.

➔ Website Link zu Statuten siehe Seite 81.

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 2022 auf TCHF 139.4 und umfasste die Prüfung der Jahresrechnungen nach Swiss GAAP FER und nach Schweizerischem Obligationenrecht, die Prüfung des Vergütungsberichts sowie die Review des Halbjahresberichts 2022.

8.3 Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle

Zusätzlich zum erwähnten Revisionshonorar wurden der Gesellschaft von PricewaterhouseCoopers AG im Berichtsjahr 2022 folgende Honorare in Rechnung gestellt:

Beratung im Zusammenhang mit Swiss GAAP FER	TCHF 15.9
Steuerberatung	TCHF 22.7
Total	TCHF 38.6

8.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle verfasst 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 2022 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.

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.

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

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

Finanzberichte

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

Statuten

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

Anlagereglement

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

Agenda mit wichtigen Daten

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

Generalversammlungen

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

Offenlegungsmeldungen (Menüauswahl Emittent: Novavest Real Estate AG)

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

Management Transaktionen (Menüauswahl Emittent: Novavest Real Estate AG)

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

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

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

E-Mail Kontaktformular

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

Die Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien sowie die Agenda mit wichtigen Daten im Berichtsjahr 2023 sind auf Seite 176 «Investor Relations Informationen» zu finden.

10. Handelssperrzeiten

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

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

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

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

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

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

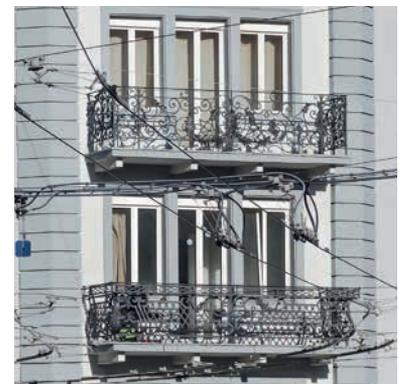
Das Insiderreglement der Gesellschaft und damit auch die Handelssperrzeiten finden Anwendung für folgende Personen:

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

Es werden keine Ausnahmen gewährt.

LUZERN (LU)

Voltastrasse 2



Neu renovierte Apartments in trendigem Stadtquartier

Die Wohn-/Geschäftsliegenschaft «Steghof» befindet sich im zentralen Hirschmatt-Neustadt-Quartier am südlichen Ende des Luzerner Hauptbahnhof Areals. Die Liegenschaft umfasst nach Bau- und Sanierungstätigkeiten im 2022 insgesamt 42 möblierte 1-2 Zimmerwohnungen, eine 3-Zimmer Dachwohnung und Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 43 Mietwohnungen, Gewerbe 212 m², Lager/Archiv 61 m²

Grundstückfläche 374 m²

Gesamtnutzfläche 1 178 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 642 p.a.

Baujahr / Renovationen 1923 / 2022

➔ Siehe auch Nachhaltigkeitsbericht Seite 30.

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 2022 massgebenden Statuten (Fassung vom 23. März 2022) sind auf der Website der Gesellschaft verfügbar unter www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten

Aufgrund des neuen Obligationenrechts werden sich diverse Anpassungen in den Statuten der Gesellschaft ergeben. Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung vom 22. März 2023 eine umfassende Revision der Statuten zur Abstimmung vorlegen. Die bisherigen Statuten der Gesellschaft behalten bis zum Inkrafttreten der neuen Statuten ihre Gültigkeit.

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 2022 hat der Verwaltungsrat unter Einbezug von Vorbereitungsarbeiten des Vergütungsausschusses aus dem Vorjahr 2021 ein Benchmarking der Verwaltungsrats honorare, die seit 2015 unverändert geblieben waren, durchgeführt. Der Verwaltungsrat ist dabei dem Antrag des Vergütungsausschusses gefolgt und hat die Honorare für die Mitglieder des Verwaltungsrats angehoben. Als Folge davon und durch die Wahl von Frau Floriana Scarlato als zusätzliches Mitglied des Verwaltungsrats an der Generalversammlung 2022 ist die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2022 höher als im Vorjahr (siehe dazu auch die Ausführungen unter Rubrik «3. Entschädigungen Verwaltungsrat»). Der Vergütungsausschuss hat die Vergütung der Geschäftsleitung ebenfalls überprüft und dem Verwaltungsrat eine Beibehaltung des Vergütungsmodells beantragt. Bei den Vergütungen an die Geschäftsleitung erfolgten keine Anpassungen.

Im Vergütungsbericht werden aufgrund der Unternehmensstruktur auch das Entschädigungssystem für den Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Fund Management AG erläutert sowie die Verträge mit 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 2022 der ordentlichen Generalversammlung vom 22. März 2023 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.

Im Berichtsjahr 2022 wurde der Verwaltungsrat anlässlich der Generalversammlung vom 23. März 2022 um ein weiteres Mitglied, Frau Floriana Scarlato, erweitert. Mit der Zuwahl wurde gleichzeitig eine Stärkung der Corporate Governance Strukturen vorgenommen und neu, neben dem bereits seit 2014 bestehenden Vergütungsausschuss, ein Audit Ausschuss gegründet. Des Weiteren wurden die Tätigkeiten des Vergütungsausschusses durch Aufgaben im Bereich Nominierung ergänzt.

2.1 Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss der Gesellschaft besteht gemäss Artikel 20 der Statuten aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden 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. An der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022 wurden Dr. Markus Neff und Daniel Ménard als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung in Einzelwahlen gewählt.

Mitglieder Vergütungsausschuss im Berichtsjahr 2022

Verwaltungsratsmitglied	Im Verwaltungsrat ¹⁾	Im Vergütungsausschuss ¹⁾
Dr. iur. Markus Neff	seit GV 2012	GV Periode 2021-2022 / 2022-2023
Daniel Ménard	seit GV 2021	GV Periode 2022-2023
Stefan Hiestand	seit GV 2012	GV Periode 2021-2022

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 Gesamtbeträge der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, welche der Genehmigung der Generalversammlung bedürfen
- Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben zuweisen

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

- Die Nachfolgeplanung im Zusammenhang mit Wechseln im Verwaltungsrat und diesbezüglich Nominierungs- bzw. Wahlempfehlungen an den Verwaltungsrat zuhanden der Generalversammlung
 - Kenntnisnahme und Evaluation der Nachfolgeplanung für Mitglieder der Geschäftsleitung
- Für Details zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses siehe auch den Corporate Governance Report Seiten 59 und 62.

2.2 Dienstleistungsvertrag für Managementdienstleistungen und 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 2022 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 2022 bzw. 31. Dezember 2021 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.

Verträge für Bauprojekte

Betreffend das Berichtsjahr 2022 hat die Novavest Real Estate AG mit der Mettler2Invest AG, mit Sitz in St. Gallen, noch für zwei ihrer Bauprojekte Verträge abgeschlossen (Projekte «Centre Loewenberg, Murten» und «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen»). Mettler2Invest AG übernahm im Projekt in Murten treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement. Im Projekt in St. Gallen agiert sie als Projektentwicklerin und Total-

unternehmerin. Peter Mettler, CEO der Novavest Real Estate AG, ist Eigentümer von 100% der Aktien der Mettler2Invest 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 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 2022 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 Verwaltungsrats honorare

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats berücksichtigt die Verantwortung und Komplexität der einzelnen Funktionen sowie die professionell und persönlich an die Verwaltungsratsmitglieder gestellten Anforderungen.

Seit dem Jahr 2015 waren die Verwaltungsrats honorare nicht mehr angepasst worden. Dies trotz des starken Wachstums der Gesellschaft in den vergangenen Jahren und der erhöhten Anforderungen aufgrund der Kotierung an der SIX Swiss Exchange im Dezember 2019 (frühere Kotierung BX Swiss AG). Der Vergütungsausschuss hat daher im Geschäftsjahr 2021 die Vorbereitungen für ein Benchmarking der Verwaltungsrats honorare getroffen und im Berichtsjahr 2022 die Honorare der Mitglieder des Verwaltungsrats einem Benchmark-Vergleich gegenüber einer Peer Group von mittelgrossen und kleineren Schweizer Immobiliengesellschaften unterzogen. Die Peer Group umfasste folgende Gesellschaften:

Peer Group Universum

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 Immobilien Holding AG	Zug Estates Holding AG	

Der Verwaltungsrat ist dem Antrag des Vergütungsausschusses gefolgt und hat das Honorar des Verwaltungsratspräsidenten um TCHF 25 auf TCHF 60 erhöht. Die Honorare des Vizepräsidenten bzw. als Mitglied des Verwaltungsrats wurden um jeweils TCHF 20 auf TCHF 50 respektive TCHF 40 erhöht. Im Rahmen dieser Verwaltungsrats honorare sind, wie in den Vorjahren, gleichzeitig auch die zusätzlichen Aufgaben als Mitglied eines Ausschusses (Vergütungsausschuss oder Audit Ausschuss) abgegolten. Im Berichtsjahr 2022 wurde neu ein Audit Ausschuss gegründet und zudem wurden die Aufgaben des Vergütungsausschusses mit Tätigkeiten im Bereich Nominierung erweitert.

Höhe der Verwaltungsrats honorare

Funktion	2022	2021
Verwaltungsratspräsident	CHF 60 000	CHF 35 000
Vizepräsident	CHF 50 000	CHF 30 000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 40 000	CHF 20 000

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

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

Die Rechtsanwaltskanzlei schochauer ag, St. Gallen, in welcher der Vizepräsident des Verwaltungsrats, Dr. Markus Neff Partner ist, wird in gewissen Belangen mit der rechtlichen Beratung der Gesellschaft betraut, wofür die Rechtsanwaltskanzlei nach Zeitaufwand zum ordentlichen Honoraransatz entschädigt wird.

► Für den Umfang der Dienstleistungen durch schochauer ag im Berichtsjahr 2022 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 2022 aus fünf Mitgliedern (31.12.2021 vier Mitglieder). Die Tabelle mit den Entschädigungen für das Berichtsjahr 2022 enthält die Vergütungen an diese fünf Mitglieder, wobei die Vergütung eines Mitglieds anteilmässig ab der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022 seit der Wahl in den Verwaltungsrat berücksichtigt ist.

Berichtsjahr 2022

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwert-steuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	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.

Berichtsjahr 2021

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwert-steuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	35 000 ¹⁾	0	2 695	0	37 695
Dr. Markus Neff	Vizepräsident	30 000 ¹⁾	0	2 310	0	32 310
Stefan Hiestand	Mitglied	20 000 ¹⁾	0	1 540	0	21 540
Daniel Ménard	Mitglied	15 000 ^{1) 2)}	0	1 155	0	16 155
Total		100 000	0	7 700	0	107 700

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

²⁾ Anteilsmässige Vergütung ab ordentlicher Generalversammlung vom 24. März 2021.

3.4 Vergleich mit dem Vorjahr und dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag für 2022

Die Veränderungen bei der Vergütung des Verwaltungsrats im Vergleich zum Vorjahr (siehe Vergütungstabelle) sind auf die Zuwahl von Frau Floriana Scarlato als ein neues Mitglied des Verwaltungsrats und auf die unter Punkt «3.2 Verwaltungsratshonorare» im Detail beschriebenen Erhöhungen der Honorare zurückzuführen.

Die ordentliche Generalversammlung vom 24. März 2021 hatte für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 (ohne Mehrwertsteuer-Abgaben) von TCHF 222.3 entspricht einem Pay-out Ratio von 89%.

3.5 Von der Generalversammlung genehmigter Gesamtbetrag für Vergütungen 2023 und Antrag an die Generalversammlung für die maximale Gesamtvergütung 2024

Für das Geschäftsjahr 2023 hat der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022 unverändert eine maximale Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von TCHF 250 zur Genehmigung beantragt (prospektive Genehmigung). Die Aufteilung der Vergütung 2023 sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2023 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 22. März 2023 wiederum eine maximale Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von TCHF 250 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 Liegenschaftensportfolios 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 von keiner Partei gekündigt und hat sich dementsprechend stillschweigend um weitere zwei Jahre (bis 31. Dezember 2023) verlängert.

4.2 Fees aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG im Berichtsjahr 2022

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 Dienstleistungsvertrages keine Aktien- oder Optionsprogramme auf Aktien der Novavest Real Estate AG.

Per Jahresende 2022 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios der Gesellschaft auf CHF 811.8 Millionen, was einem Zuwachs von 10% bzw. CHF 70.5 Millionen entspricht (31. Dezember 2021: Portfoliowert von CHF 741.3 Millionen).

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2022 belief sich die geschuldete Management Fee an die Nova Property Fund Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf CHF 3.7 Millionen (Vorjahr 2021 CHF 3.5 Millionen). Die Transaktionsfee betrug insgesamt CHF 0.4 Millionen (Vorjahr 2021 CHF 0.5 Millionen), die als Akquisitionskosten aktiviert wurden. Im Berichtsjahr 2022 fielen keine Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement an (Vorjahr 2021: CHF 0.1 Millionen als Projektkosten aktiviert).

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 2022 somit auf CHF 3.5 Millionen (Vorjahr 2021 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 2022/2021 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 2022 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 2021 CHF 0.55 Millionen) sowie diejenige des CFO von CHF 0.22 Millionen (Vorjahr 2021 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 2022 auf total CHF 0.56 Millionen (Vorjahr 2021 CHF 0.56 Millionen) für die Geschäftsleitungspositionen.

5.1 Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme

Es bestanden im Berichtsjahr 2022 und auch im Vorjahr 2021 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 2022 wie auch per 31. Dezember 2021 jeweils aus zwei Mitgliedern (CEO und CFO).

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.

Berichtsjahr 2021

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen	Zusatz- entschädigung	Total
Peter Mettler, CEO ¹⁾	500 000	47 320	0	0	547 320
Patrick Hauser, CFO ¹⁾	160 000	47 317	9 000 ²⁾	0	216 317
Total	660 000	94 636	9 000 ²⁾	0	763 637

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 2022 (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Entschädigungen der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2022 (siehe Vergütungstabelle) sind im Vergleich zum Vorjahr 2021 unverändert geblieben. Die einzige Abweichung betrifft unwesentlich höhere Kosten der Arbeitgeberbeiträge bei den Sozial- und Vorsorgeleistungen.

Die ordentliche Generalversammlung vom 24. März 2021 hat für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 belief sich auf TCHF 763.8 und entspricht einem Pay-out Ratio von 95%.

5.5 Von der Generalversammlung genehmigter Gesamtbetrag für Vergütung 2023 und Antrag an die Generalversammlung für die maximale Gesamtvergütung 2024

Die ordentliche Generalversammlung vom 23. März 2022 genehmigte, wie vom Verwaltungsrat beantragt, für das Geschäftsjahr 2023 eine Gesamtvergütung für die Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) von maximal TCHF 800. Die Aufteilung der Vergütung 2023 sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2023 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 22. März 2023 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 2022 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2021 ebenfalls 0).

7. Orgendarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2022 wurden weder Orgendarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt, noch sind solche per 31. Dezember 2022 ausstehend (Vorjahr 2021 ebenfalls 0). Es bestehen auch keine Orgendarlehen 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 2022 Beratungsdienstleistungen in Rechtsangelegenheiten von schochauer ag, St. Gallen. Der Vizepräsident des Verwaltungsrats, Dr. Markus Neff, ist einer von mehreren Partnern in dieser Rechtsanwaltskanzlei. Der Umfang der erbrachten Dienstleistungen von schochauer ag belief sich im Berichtsjahr 2022 auf TCHF 4 (Vorjahr 2021 TCHF 21).

Peter Mettler, CEO der Gesellschaft, ist zudem CEO und Eigentümer der Mettler2Invest AG. Novavest Real Estate AG hat mit Mettler2Invest AG im Berichtsjahr 2022 noch für zwei ihrer Bauprojekte Verträge abgeschlossen (Berichtsjahr 2021: drei Bauprojekte). Diese betreffen: a) Bauprojekt «Centre Loewenberg, Murten» für die Bauherrenvertretung und das Baumanagement (Honorar über die gesamte Projektphase 2018 bis 2022 von CHF 0.9 Mio.); b) Umnutzungsprojekt «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen» (Projektentwicklungshonorar von CHF 1.1 Mio. und Totalunternehmerhonorar von CHF 15.8 Mio.). Im Berichtsjahr 2022 belief sich der Umfang der berücksichtigten Dienstleistungen von Mettler2Invest AG für diese Projekte auf insgesamt TCHF 7 571 (Vorjahr 2021 TCHF 4 466).

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 2022 (31. Dezember 2021: 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 Artikel 21 bis 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

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 diesbezüglich in Artikel 21a festgelegt.

► Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Rubrik «3.5 Statutarische Bestimmungen betreffend Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft» im Corporate Governance Report. Für den Statutenlink siehe Rubrik «10. Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen» oben.

Weitere Mandate der Mitglieder des Verwaltungsrats

Name Organmitglied	Gesellschaften, Funktion
Gian Reto Lazzarini	Börsenkotierte Gesellschaften Keine
	Nicht börsenkotierte Gesellschaften Butti Bauunternehmung AG, Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats CMI Partner AG, Inhaber, Präsident Verwaltungsrat und Geschäftsführer HCL Finanz AG, Präsident Verwaltungsrat Dozza Bau AG, Präsident Verwaltungsrat L2M Invest AG, Inhaber, Präsident Verwaltungsrat Elektrizitätsversorgung Altendorf AG, Mitglied Verwaltungsrat Beton Etzel + Linth AG, Mitglied Verwaltungsrat
Dr. Markus Neff	Börsenkotierte Gesellschaften Keine
	Nicht börsenkotierte Gesellschaften schochauer ag, Partner der Rechtsanwaltsfirma und Mitglied Verwaltungsrat OSBAG, Bau AG, Mitglied Verwaltungsrat Roldag, Romanshorner Lagerhaus und Dienstleistungs AG, Mitglied Verwaltungsrat swse AG, Mitglied Verwaltungsrat Kinghouse Immobilien 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 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 Vertreter Komplementärin Cime Equity Partners Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen) Octopus Finance GmbH, Gesellschafter und Geschäftsführer

Daniel Ménard	<p>Börsenkotierte Gesellschaften Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Gesellschaften mépp ménard partner projekte ag, Partner und Präsident des Verwaltungsrats LIGNEO GmbH, Partner und Geschäftsführer</p>
Floriana Scarlato	<p>Börsenkotierte Gesellschaften Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Gesellschaften Lombard Odier, Group Chief Compliance Officer</p>

Weitere Mandate der Mitglieder der Geschäftsleitung

Name Organmitglied	Gesellschaften, Funktion
Peter Mettler	<p>Börsenkotierte Gesellschaften SenioResidenz AG, Delegierter des Verwaltungsrats und CEO</p> <p>Nicht börsenkotierte Gesellschaften Navona Holding AG, Inhaber und Präsident des Verwaltungsrats (einschliesslich Tochtergesellschaften Mettler2Invest AG (Inhaber, VRP, CEO), AGWAW AG (Inhaber, VRP) und AG zur Realisierung von Bauprojekten AGRB (Inhaber, VRP)) AG zur Erstellung von Gewerbeliegenschaften AGEG, Inhaber und Präsident des Verwaltungsrats Cura Management AG, Mitglied Verwaltungsrat Butti Bauunternehmung AG, Mitglied Verwaltungsrat</p>
Patrick Hauser	<p>Börsenkotierte Gesellschaften Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Gesellschaften mabau invest ag, Mitglied Verwaltungsrat (einschliesslich Tochtergesellschaft Ralbau AG Generalunternehmung, Mitglied Verwaltungsrat und CFO) ligna project gmbh, Gesellschafter, Geschäftsführer</p>

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Novavest Real Estate AG

Zürich

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Novavest Real Estate AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 90 und 96 bis 98 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

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, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 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 zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV 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 Abschlussprüfung 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



Alexandra Lüchinger
Zugelassene Revisionsexpertin

St. Gallen, 16. Februar 2023

VOLKETSWIL (ZH)

Chriesbaumstrasse 2



Multi-Tenant Geschäftsliegenschaft in belebter Gewerbezone

Die im ersten Halbjahr 2022 neu erworbene Geschäftsliegenschaft befindet sich in einer lebhaften Gewerbezone, rund 500 m vom Zentrum der Gemeinde Volketswil entfernt, mit guter Anbindung an die Autobahn A53. Das Geschäftshaus verfügt über vier Obergeschosse und ein Attikageschoss mit verschiedenen Büro-, Gewerbe-/Industrie- und Lagermöglichkeiten. Die Mieterschaft ist breit diversifiziert.

Geschäftsliegenschaft mit breitem Nutzungsmix von Büro 3 954 m², Gewerbe/Industrie 4 103 m², Lager/ Archiv 3 076 m²

Grundstückfläche 6 228 m²

Gesamtnutzfläche 12 943 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 1 621 p.a.

Baujahr / Renovationen 1990 / 2016

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	4	4 324 136	3 044 029
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	5 253 418	4 767 565
Sonstige kurzfristige Forderungen	6	26 052	992 738
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	7	136 963	107 968
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	8	15 290 000	0
Aktive Rechnungsabgrenzung		260 000	56 914
Total Umlaufvermögen		25 290 569	8 969 214
Renditeliegenschaften	8	784 346 000	719 790 000
Projekte	9	12 182 000	21 489 300
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	7	1 421 570	896 663
Total Anlagevermögen		797 949 570	742 175 963
Total Aktiven		823 240 139	751 145 177
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		981 488	1 463 485
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10	7 441 684	6 492 996
Passive Rechnungsabgrenzung	11	3 614 300	4 821 400
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	12	133 424 250	45 956 000
Total Kurzfristiges Fremdkapital		145 461 722	58 733 880
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10	381 600	763 200
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	12	306 343 000	334 221 250
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	13	25 576 946	21 628 826
Total Langfristiges Fremdkapital		332 301 546	356 613 276
Total Fremdkapital		477 763 268	415 347 156
Aktienkapital		194 713 709	207 437 575
Eigene Aktien		0	0
Kapitalreserven		31 865 908	31 865 908
Gewinnreserven		118 897 254	96 494 538
Total Eigenkapital	14	345 476 871	335 798 021
Total Passiven		823 240 139	751 145 177

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Mietertrag	15	29 158 903	26 731 294
Total Betriebsertrag		29 158 903	26 731 294
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	16	-4 873 040	-4 521 587
Personalaufwand		-756 697	-767 561
Beratungsaufwand	17	-1 136 241	-893 448
Verwaltungsaufwand	18	-3 631 660	-3 175 066
Total Betriebsaufwand		-10 397 638	-9 357 662
Gewinne aus Neubewertung	19	17 803 925	26 625 188
Verluste aus Neubewertung	19	-5 861 437	-4 855 848
Erfolg aus Neubewertung		11 942 488	21 769 340
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		30 703 754	39 142 971
Finanzertrag	20	22 890	247 164
Finanzaufwand	21	-3 121 808	-2 861 699
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		27 604 836	36 528 436
Ertragssteuern	22	-5 202 120	-7 222 116
Gewinn		22 402 716	29 306 322
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	23	2.91	3.97

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Gewinn	22 402 716	29 306 322
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-14 043 807	-18 249 958
Erfolg aus Neubewertung Projekte	2 101 319	-3 519 382
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	158 192
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-485 853	-208 563
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	763 600	-503 237
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-199 762	933 454
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	1 461 989	1 253 580
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	3 948 120	6 562 880
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	15 948 321	15 733 287
Investitionen in Renditeliegenschaften	-52 516 563	-66 249 275
Investitionen in Projekte	-8 091 382	-4 371 179
Vorfinanzierter Mieterausbau	-667 669	0
Amortisation vorfinanzierter Mieterausbau	113 767	117 493
Devestition von Renditeliegenschaften	0	-146 983
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-61 161 848	-70 649 944
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	-372 500	26 193 047
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-12 723 866	-11 663 545
Aufnahme/Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	41 261 000	-47 184 000
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	18 329 000	75 565 000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	46 493 634	42 910 502
Veränderung Flüssige Mittel	1 280 107	-12 006 154
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	3 044 029	15 050 183
Flüssige Mittel Endbestand	4 324 136	3 044 029
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	1 280 107	-12 006 154

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Eigenkapitalnachweis

01.01. – 31.12.2022

alle Beträge 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
Kapitalerhöhungen				0
Eigenkapitaltransaktionskosten				0
Gewinn			22 402 716	22 402 716
Total 31. Dezember 2022	194 713 709	31 865 908	118 897 254	345 476 871

01.01. – 31.12.2021

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2020	201 814 668	22 913 095	67 188 216	291 915 980
Nennwertrückzahlung	-11 663 545			-11 663 545
Kapitalerhöhungen	17 286 451	9 735 678		27 022 129
Eigenkapitaltransaktionskosten		-782 865		-782 865
Gewinn			29 306 322	29 306 322
Total 31. Dezember 2021	207 437 575	31 865 908	96 494 538	335 798 021

Die Eigenkapitaltransaktionskosten von TCHF 782 betreffen die Kosten der Kapitalbeschaffung bei der Kapitalerhöhung unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG per 31. Dezember 2022

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 25.25 der Novavest Real Estate AG (NREN, Valornr. 21218624) sind seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat die Jahresrechnung 2022 am 16. Februar 2023 genehmigt und zur Veröffentlichung am 22. Februar 2023 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 Renditeliensschaften sowie Projekte, die zu Marktwerten bewertet werden.

2. Wichtige Ereignisse der Berichtsperiode

In der aktuellen Berichtsperiode hatte COVID-19 keinen negativen Einfluss auf den Mietertrag (Vorjahr: Mietzinsreduktionen von TCHF 285).

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 sowie aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften. Mieterträge werden in jener Periode erfasst, in welcher das Mietobjekt dem Mieter überlassen wurde. Erträge aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften werden erfasst, wenn die wesentlichen Nutzen und Gefahren auf den Käufer übergegangen sind, dies ist in der Regel der Fall, wenn der Eigentümerwechsel im Grundbuch eingetragen wurde.

Geldflussrechnung

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

4. Flüssige Mittel

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Kontokorrentguthaben	4 324 136	3 044 029
Total	4 324 136	3 044 029

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen gegenüber Mietern	5 495 664	4 813 671
Wertberichtigung Forderungen	-242 246	-46 106
Total	5 253 418	4 767 565

6. Sonstige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Guthaben Mehrwertsteuer	0	543 788
Forderungen gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	0	438 705
Diverse kurzfristige Forderungen	26 052	10 245
Total	26 052	992 738

7. Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
bis 1 Jahr	136 963	107 968
1 bis 3 Jahre	266 215	215 017
über 3 Jahre	1 155 355	681 646
Total	1 558 533	1 004 631

8. Renditeliegenschaften

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.

Vorjahr	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2021	189 393 000	352 729 000	44 420 000	0	586 542 000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2021	181 561 658	333 321 029	45 878 718	0	560 761 405
Zugänge	25 727 704	43 909 554	113 223	0	69 750 481
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	36 494 399	-5 281 628	0	0	31 212 771
Bestand 31. Dezember 2021	243 783 761	371 948 955	45 991 941	0	661 724 657
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2021	7 831 342	19 407 971	-1 458 718	0	25 780 594
Aufwertungen	11 334 797	9 567 593	366 777	0	21 269 167
Abwertungen	-163 062	-2 856 147	0	0	-3 019 209
Abgänge	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	13 281 162	753 628	0	0	14 034 790
Bestand 31. Dezember 2021	32 284 238	26 873 045	-1 091 941	0	58 065 342
Total 31. Dezember 2021	276 068 000	398 822 000	44 900 000	0	719 790 000

Investitionsverpflichtungen:

Im Zusammenhang mit der Liegenschaft Centre Loewenberg, Murten, bestehen per 31. Dezember 2021 Investitionsverpflichtungen in Höhe von CHF 2.4 Mio. (Vorjahr: CHF 24.0 Mio.)

Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Liegenschaften erworben:

Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	Wohnliegenschaft
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	Wohnliegenschaft
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	Wohnliegenschaft

Umbuchung Projekte:

Per Oktober 2021 wurde die Liegenschaft «Zürich, Badenerstrasse 701» von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert. «Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6» wurde per 31.12.2021 von den Renditeliegenschaften in die Projekte umgegliedert.

9. Projekte

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- lieg- schaften	Geschäfts- lieg- schaften	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 Projekte	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 Projekte	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 Ausbaurbeiten 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.

Vorjahr	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2021	41 450 000	17 396 300	0	58 846 300
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2021	33 865 342	17 213 467	0	51 078 809
Zugänge	2 969 541	1 401 638	0	4 371 179
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	-340 484	0	0	-340 484
Umbuchung Projekte	-36 494 399	5 281 628	0	-31 212 771
Bestand 31. Dezember 2021	0	23 896 734	0	23 896 734
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2021	7 584 658	182 833	0	7 767 491
Aufwertungen	5 356 020	0	0	5 356 020
Abwertungen	0	-1 836 638	0	-1 836 638
Reklassierung	340 484	0	0	340 484
Umbuchung Projekte	-13 281 162	-753 628	0	-14 034 790
Bestand 31. Dezember 2021	0	-2 407 434	0	-2 407 434
Total 31. Dezember 2021	0	21 489 300	0	21 489 300

In der Berichtsperiode 2021 laufende Projekte:

Liegenschaften «St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137» – Entwicklungsprojekt

Die drei 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 drei- bis fünfgeschossigen Neubau. Im Anschluss an den Studienauftrag von 2020 wurde das Baugesuch Mitte März 2021 eingereicht und die Baubewilligung wurde Ende Januar 2022 erteilt.

Der Mietvertrag mit dem Generalmieter für Appartements und Dienstleistungsflächen wurde Anfang März 2021 unterzeichnet. Die Bauarbeiten im Grund- und Mieterausbau dauern somit voraussichtlich bis Herbst 2024 an.

Liegenschaft «Luzern, Voltastrasse 2» – Entwicklungsprojekt

Für die Liegenschaft an hervorragender Lage in Luzern mit 43 möblierten Mieteinheiten, konnte die Neupositionierung im März 2020 mit der Sanierung der allgemeinen Flächen abgeschlossen werden. Der anhaltende Leerstand konnte noch nicht zufriedenstellend abgebaut werden, weshalb nun durch eine umfangreiche Instandsetzung der Appartements, mit der Planung im 2021 und der Umsetzung im 2022 der Abbau des Leerstandes beschleunigt werden soll. Aktuell wird das Baugesuch erarbeitet und die Detailplanung vorangetrieben. Das Projekt wurde im Q4/2021 noch weiter optimiert und Voruntersuchungen am Bestand abgeschlossen.

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

Die Büroflächen im 1. und 2. OG sollen nach der Kündigung durch den bisherigen Mieter per Ende März 2021 in sechs Wohnungen umgebaut werden. Der Wohnungsmix besteht aus vier 2.5-Zimmerwohnungen und zwei 3.5-Zimmerwohnungen. Die Baueingabe erfolgte per Ende Oktober 2021 und die rechtskräftige Baubewilligung wird für Mitte bis Ende Februar 2022 erwartet. Geplant ist der Baubeginn per 1. März 2022 und der Bezug der Wohnungen per 1. Juli 2022.

Liegenschaft «Zürich, Badenerstrasse 701» – Entwicklungsprojekt (abgeschlossen)

Die ehemalige Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1965 im Kreis 9 in Zürich wurde rückgebaut und durch ein 7-geschossiges Mehrfamilienhaus ersetzt. Das Entwicklungsprojekt konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden und ist seit Oktober 2021 bewohnt. Entsprechend wurde die Liegenschaft per Oktober 2021 von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

10. Sonstige lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeit gegenüber Mietern	7 373 954	7 184 484
Verbindlichkeit gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	358 466	69 521
Diverse	90 865	2 190
Total sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	7 823 284	7 256 196
Total sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	0	0
Total	7 823 284	7 256 196
davon kurzfristig	7 441 684	6 492 996
davon langfristig	381 600	763 200

11. Passive Rechnungsabgrenzung

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Abgrenzungen laufende Steuern (inkl. Kapitalsteuern)	999 000	420 000
Beratungsaufwand	212 000	99 400
Bewertungskosten	125 000	90 000
Investitionen	1 730 000	1 789 000
Kaufnebenkosten	237 000	0
Diverse	138 300	481 000
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	3 441 300	2 879 400
Investitionen	173 000	1 942 000
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	173 000	1 942 000
Total	3 614 300	4 821 400

12. Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Credit Suisse AG	10 275 000	20 830 000
Luzerner Kantonalbank AG	141 490 500	114 945 500
Nidwaldner Kantonalbank	14 604 000	14 772 000
Schaffhauser Kantonalbank	56 168 750	23 643 750
St. Galler Kantonalbank AG	114 495 000	114 495 000
Thurgauer Kantonalbank	94 889 000	83 646 000
Avenirplus / Unigamma Anlagestiftung	7 845 000	7 845 000
Total	439 767 250	380 177 250

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
0 bis 3 Monate	85 724 750	13 426 250
3 bis 12 Monate	47 699 500	32 529 750
1 bis 3 Jahre	97 156 000	113 118 250
über 3 Jahre	209 187 000	221 103 000
Total	439 767 250	380 177 250

Zinsbindung alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
0 bis 3 Monate	112 562 250	30 382 750
3 bis 12 Monate	40 762 000	19 292 000
1 bis 3 Jahre	77 256 000	109 399 500
über 3 Jahre	209 187 000	221 103 000
Total	439 767 250	380 177 250

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2022 beträgt 0.9% (per 31. Dezember 2021 0.8%).
Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Grundpfandrechte	526 211 422	477 137 422
Verpfändete Aktiven	799 788 000	739 089 000

13. Rückstellungen für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2022	2021
Buchwert per 01. Januar	21 628 826	15 065 946
Bildung	3 948 120	6 424 670
Veränderung Verrechnung mit aktiven latenten Steuern aus Veränderung		
Verlustvorträgen	0	138 210
Buchwert per 31. Dezember	25 576 946	21 628 826

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 19.09 % (Vorperiode 19.22 %).

14. Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Namenaktien zu nom CHF 25.25 (Vorjahr CHF 26.90)	194 713 709	207 437 575
Total	194 713 709	207 437 575
Anzahl Aktien	31.12.2022	31.12.2021
Namenaktien zu nom CHF 25.25 (Vorjahr CHF 26.90)	7 711 434	7 711 434
Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2022	2021
Bestand am 01. Januar	7 711 434	7 068 815
Kapitalerhöhung 30. Juni 2021	n.a.	642 619
Bestand per 31. Dezember	7 711 434	7 711 434
Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Genehmigtes Kapital	19 265 750	1 704 949
Total	19 265 750	1 704 949
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
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	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	345 476 871	335 798 021
Anzahl ausstehender Aktien	7 711 434	7 711 434
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	44.80	43.55

15. Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Sollmietertrag aus Fremdmieten	31 329 600	28 657 170
Mietzinsverluste	-506 378	-441 190
Leerstand	-1 664 319	-1 484 686
Total	29 158 903	26 731 294

Die Mietzinsverluste beinhalten keine Mietzinsreduktionen im Zusammenhang mit Covid-19 (Vorjahr: TCHF 285).

Segmentberichterstattung:

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

Mietertrag nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Kanton Aargau	1 166 356	1 069 252
Kanton Bern	3 207 479	2 940 442
Kanton Basel-Land	874 767	801 939
Kanton Basel-Stadt	2 041 123	2 138 504
Kanton Freiburg	2 624 301	2 673 129
Kanton Luzern	1 166 356	534 626
Kanton St. Gallen	3 207 479	3 207 755
Kanton Schaffhausen	874 767	1 069 252
Kanton Solothurn	2 624 301	2 138 504
Kanton Thurgau	2 915 890	2 940 442
Kanton Zürich	8 456 082	7 217 449
Total	29 158 903	26 731 294

16. Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Hauswartung	184 280	168 503
Versicherungen	464 825	361 871
Steuern und Abgaben	384 699	250 173
Übriger Aufwand	126 062	295 374
Verwaltungskosten	1 367 432	1 205 295
Nebenkosten	262 056	385 750
Unterhalt und Reparaturen	2 083 685	1 854 619
Total	4 873 040	4 521 587

17. Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Grundstückbewertungskosten	237 227	251 712
Verwaltungsratshonorare	241 140	106 060
Revision	139 360	142 585
Rechtsberatung und Kommunikation	314 919	170 998
Übriger Beratungsaufwand	203 596	222 092
Total	1 136 241	893 448

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

18. Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	3 112 674	2 866 931
Kapitalsteuern	256 543	160 751
Übriger Verwaltungsaufwand	262 443	147 384
Total	3 631 660	3 175 066

19. Erfolg aus Neubewertung

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Aufwertungen Renditeliegenschaften	17 629 150	21 269 167
Aufwertungen Projekte	174 774	5 356 020
Total Aufwertungen	17 803 925	26 625 187
Abwertungen Renditeliegenschaften	-3 585 344	-3 019 209
Abwertungen Projekte	-2 276 093	-1 836 638
Total Abwertungen	-5 861 437	-4 855 848
Total Erfolg aus Neubewertung	11 942 488	21 769 340

20. Finanzertrag

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Zinsertrag	22 890	247 164
Total	22 890	247 164

21. Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Hypothekarzinsen	3 117 998	2 855 770
Übriger Finanzaufwand	3 810	5 928
Total	3 121 808	2 861 699

22. Steuern

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Laufende Ertragssteuern	1 254 000	659 236
Latente Ertragssteuern	3 948 120	6 562 880
Total	5 202 120	7 222 116
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	18.84%	19.77%

Der erwartete Steuersatz beträgt im Berichtsjahr 19.09% (Vorjahr 19.22%) des Unternehmensergebnis vor Steuern.

23. Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Gewinn	22 402 716	29 306 322
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	7 711 434	7 390 125
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	2.91	3.97

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

24. Wesentliche Verträge

Mangementdienstleistungen

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

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

- Einer Management Fee, deren Höhe abhängig vom Gesamtwert des Liegenschafts-portfolios 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 2022 wurden von der Nova Property Fund Management AG Honorare in Höhe von CHF 3 112 674 (Vorjahresperiode: CHF 2 866 931) im Verwaltungsaufwand erfasst. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf- und Verkauf der Liegenschaften in Höhe von CHF 446 255 (Vorjahresperiode: CHF 484 573) als Akquisitionskosten sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 0 (Vorjahresperiode: CHF 79 840) als Projektkosten aktiviert. Zusätzlich wurden Weiterverrechnungen in der Höhe von CHF 78 965 (Vorjahresperiode: CHF 55 068) erfasst.

25. Transaktionen mit Nahestehenden

Verträge mit Mettler2Invest AG

Die Novavest Real Estate AG hat per 31. Dezember 2022 für zwei ihrer Bauprojekte (drei per 31. Dezember 2021), mit der durch den CEO Peter Mettler kontrollierten Mettler2Invest AG, St. Gallen, Verträge abgeschlossen. Diese betreffen:

- Sanierungen und Arbeiten am Grundausbau aufgrund des Mieterausbaus der SBB im «Centre Loewenberg, Murten»: In diesem Bauprojekt übernimmt die Mettler2Invest AG treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement. Das vereinbarte Honorar über die Projektphase 2018 bis 2022 beläuft sich auf CHF 0.9 Mio. Das Projekt wurde im Berichtsjahr abgeschlossen.
- Umnutzungsprojekt «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest 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 2022 wurden an die Mettler2Invest AG geleistete Zahlungen im Wert von TCHF 7 571 (Vorjahresperiode: TCHF 4 466) als Teil der Anlagekosten der Immobilien aktiviert.

Übrige Transaktionen

Zusätzlich zu den vorgehend umschriebenen Transaktionen wurden im Geschäftsjahr 2022 Aufwendungen für Rechtsberatung in der Höhe von TCHF 4 (Vorjahresperiode: TCHF 21) 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 2022 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 16. Februar 2023 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

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohnliegenschaften						
Aarberg, Leimernweg 22	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1 843	01.12.2014
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaften	1 016	01.07.2017
Basel, Oltingerstrasse 35	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaften	564	30.06.2020
Basel, St. Alban-Anlage 57	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaften	1 012	30.06.2020
Basel, Wanderstrasse 4	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaften	190	30.06.2020
Basel, Welschmattstrasse 47	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaften	589	30.06.2020
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1 911	04.12.2018
Burgdorf, Guisanstrasse 15	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	949	04.12.2018
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	2 087	04.12.2018
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1 794	04.12.2018
Glattbrugg, Dammstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaften	946	02.03.2015
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	Alleineigentum	100%	BL	Wohnliegenschaften	9 248	01.12.2016
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	2 884	01.02.2016
Kappel, Grossmatt 44, 46a	Alleineigentum	100%	SO	Wohnliegenschaften	3 396	19.12.2022
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	3 730	04.12.2018
Kirchberg, Meisenweg 2	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1 089	04.12.2018
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	2 706	04.12.2018
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	Alleineigentum	100%	SO	Wohnliegenschaften	2 686	01.11.2015
Luzern, Voltastrasse 2	Alleineigentum	100%	LU	Wohnliegenschaften	374	01.04.2016
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1 703	04.12.2018
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1 704	01.09.2021
Oberburg, Schulstrasse 6	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1 470	04.12.2018
Obernau (Kriens), Rainacherstr. 25, 27, 29, 31	Alleineigentum	100%	LU	Wohnliegenschaften	5 022	28.05.2020
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	3 872	01.11.2021
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	Alleineigentum	100%	AG	Wohnliegenschaften	3 353	15.09.2017
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	2 267	01.03.2017
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	2 451	01.04.2020
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	467	01.12.2021
Wil, Gallusstrasse 50	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	1 418	30.05.2013
Zürich, Badenerstrasse 701	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaften	1 596	01.12.2016
Total Wohnliegenschaften						
Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	2 281	30.11.2016
Basel, Laufenstrasse 5, 7	Alleineigentum	100%	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	837	30.06.2020
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	Alleineigentum	100%	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	939	30.06.2020
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	Alleineigentum	100%	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	3 308	01.04.2017
Bülach, Schlosserstrasse 4	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	4 422	15.12.2011
Dietikon, Badenerstrasse 24	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	470	14.08.2020
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	1 069	14.08.2020
Frauenfeld, Bahnhofstr. 92, Erchingerstr. 3	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	1 200	01.12.2008
Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17, 19, Grünmattweg 5	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	2 551	01.01.2017
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	1 585	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	Alleineigentum	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	1 446	01.01.2015
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	2 052	26.11.2015
Murten, Centre Loewenberg	Alleineigentum	100%	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	117 957	01.05.2017
Münchwilten, Frauenfelderstr. 20, 20a, 20b, 20c	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	6 653	31.07.2017
Olten, Aarauerstrasse 55	Alleineigentum	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	1 604	26.09.2019
Romanshorn, Hafenstrasse 46	Miteigentum	77%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	1 460	11.08.2016
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	Alleineigentum	100%	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	951	14.12.2021
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	2 743	02.09.2015
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	3 584	01.12.2008
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2022 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1982	2015	4 588 000	202 296	202 296	0.0%	4.41%	3.37%	2.70%
1964	2014	25 610 000	888 704	795 404	10.5%	3.47%	2.62%	2.35%
1952	-	4 540 000	150 720	150 720	0.0%	3.32%	2.61%	2.30%
1965	-	10 470 000	324 924	277 692	14.5%	3.10%	1.83%	2.35%
1962	-	3 289 000	110 880	101 400	8.5%	3.37%	2.26%	2.30%
1953	-	3 932 000	127 752	127 752	0.0%	3.25%	2.87%	2.30%
1919	2010	2 729 000	95 205	95 205	0.0%	3.49%	2.54%	2.65%
1959	2009	2 459 000	71 232	48 732	31.6%	2.90%	2.32%	2.65%
1978	2017	18 280 000	677 172	640 800	5.4%	3.70%	2.80%	2.70%
1987	2008	5 381 000	215 544	215 544	0.0%	4.01%	3.23%	2.60%
1954	2015	6 635 000	206 040	203 700	1.1%	3.11%	2.70%	2.25%
1967, 1971-73	2005	20 430 000	905 000	860 876	4.9%	4.43%	3.14%	2.90%
2015	-	11 450 000	462 192	424 944	8.1%	4.04%	3.22%	2.55%
2009	-	12 030 000	477 218	473 282	0.8%	3.97%	3.22%	2.75%
1979	2016	7 252 000	302 328	301 008	0.4%	4.17%	3.54%	2.70%
1977	2003	1 987 000	78 384	76 824	2.0%	3.94%	2.07%	2.70%
1974	2012	6 633 000	289 377	272 517	5.8%	4.36%	3.11%	2.75%
2015	-	7 249 000	295 320	276 240	6.5%	4.07%	2.96%	2.80%
1923	2022	16 030 000	641 880	615 360	4.1%	4.00%	3.01%	2.65%
1973	2002, 2006	5 929 000	197 352	197 352	0.0%	3.33%	2.52%	2.55%
1973	2014	6 225 000	228 302	224 715	1.6%	3.67%	2.94%	2.55%
1994	-	2 865 000	127 800	125 160	2.1%	4.46%	2.85%	2.85%
1986	2017	16 030 000	579 391	560 443	3.3%	3.61%	2.58%	2.65%
1969	-	12 670 000	443 796	426 852	3.8%	3.50%	2.40%	2.45%
1959	2002, 2003	10 760 000	435 768	407 748	6.4%	4.05%	3.40%	2.65%
1972	2014	7 918 000	323 218	320 304	0.9%	4.08%	3.01%	2.75%
1964, 1968	2019, 2020	9 040 000	298 500	259 800	13.0%	3.30%	2.72%	2.40%
1920	2013	6 075 000	191 916	138 324	27.9%	3.16%	2.15%	2.30%
1969	2009, 2015	3 855 000	158 232	158 232	0.0%	4.10%	3.07%	2.55%
2021	-	60 750 000	1 595 028	1 592 868	0.1%	2.63%	2.52%	2.10%
		313 091 000	11 101 471	10 572 093	4.8%	3.55%	2.77%	2.49%
2015	-	23 790 000	1 254 279	929 163	25.9%	5.27%	2.75%	3.30%
1973	-	11 490 000	415 548	347 268	16.4%	3.62%	2.24%	2.35%
1965	-	15 010 000	506 758	496 114	2.1%	3.38%	2.18%	2.35%
2017	-	21 870 000	812 933	767 693	5.6%	3.72%	3.10%	2.65%
1991	2009	15 290 000	1 084 276	870 424	19.7%	7.09%	4.23%	3.40%
1840	Diverse	2 016 000	54 348	39 480	27.4%	2.70%	1.80%	2.40%
1958	2019	11 670 000	340 797	323 217	5.2%	2.92%	2.13%	2.30%
2012	-	10 900 000	455 004	453 804	0.3%	4.17%	3.66%	2.80%
1962	2015	9 547 000	433 756	433 756	0.0%	4.54%	3.30%	2.75%
1899	2012	5 835 000	231 468	223 128	3.6%	3.97%	3.45%	2.70%
1899, 1909	2006, 2010	7 871 000	483 396	472 956	2.2%	6.14%	4.81%	3.10%
1969	2014	14 720 000	822 540	814 740	0.9%	5.59%	3.02%	3.15%
1860, 2013	2013	10 530 000	359 880	359 880	0.0%	3.42%	2.98%	2.50%
1982	2011, 2021	59 720 000	2 773 764	2 773 764	0.0%	4.64%	4.46%	3.20%
2017	-	26 950 000	1 039 894	1 039 894	0.0%	3.86%	3.29%	2.80%
1974	2018	35 890 000	1 348 856	1 224 806	9.2%	3.76%	2.86%	2.75%
1971	2009	7 196 000	362 532	362 532	0.0%	5.04%	4.18%	3.20%
1895, 1950	2012	22 310 000	1 070 911	1 070 911	0.0%	4.80%	3.99%	2.65%
1963	2010	18 890 000	817 427	776 267	5.0%	4.33%	3.55%	2.65%
1971	2014	75 420 000	2 447 478	2 412 918	1.4%	3.25%	2.90%	2.25%
		406 915 000	17 115 844	16 192 714	5.4%	4.21%	3.32%	2.75%

27. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Geschäftsliegenschaften						
Dielsdorf, Industriestrasse 20	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaften	5 320	17.03.2015
St. Gallen, Rorschacherstr. 139, Helvetiastr. 27	Alleineigentum	100%	SG	Geschäftsliegenschaften	1 498	10.03.2015
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaften	6 228	16.06.2022
Total Geschäftsliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						
Projekte						
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstr. 2, 4, 6	Alleineigentum	100%	SH	Projekte	497	01.12.2009
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	Alleineigentum	100%	SG	Projekte	1 640	01.05.2018
Total Projekte						
Total alle Liegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2022 CHF	Soll-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2004	-	31 170 000	1 570 422	1 570 422	0.0%	5.04%	4.56%	3.00%
1909	2010	16 250 000	687 125	687 125	0.0%	4.23%	3.85%	2.90%
1990	2016	32 210 000	1 620 943	1 605 703	0.9%	5.03%	4.36%	3.10%
		79 630 000	3 878 490	3 863 250	0.4%	4.87%	4.34%	3.02%
		799 636 000	32 095 804	30 628 056	4.6%	4.01%	3.21%	2.68%
1950	2019	5 603 000	181 160	178 076	1.7%	3.23%	k.A.	2.75%
1920	-	6 579 000	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	2.65%
		12 182 000	181 160	178 076	1.7%			2.70%
		811 818 000	32 276 964	30 806 132				2.68%

27. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften

Kanton

Art

Renditeliegenschaften

Wohnliegenschaften

Aarberg, Leimernweg 22	BE	Wohnliegenschaften
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	BS	Wohnliegenschaften
Basel, Oltingerstrasse 35	BS	Wohnliegenschaften
Basel, St. Alban-Anlage 57	BS	Wohnliegenschaften
Basel, Wanderstrasse 4	BS	Wohnliegenschaften
Basel, Welschmattstrasse 47	BS	Wohnliegenschaften
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	BE	Wohnliegenschaften
Burgdorf, Guisanstrasse 15	BE	Wohnliegenschaften
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	BE	Wohnliegenschaften
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	BE	Wohnliegenschaften
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	Wohnliegenschaften
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	BL	Wohnliegenschaften
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	BE	Wohnliegenschaften
Kappel, Grossmatt 44, 46a	SO	Wohnliegenschaften
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	BE	Wohnliegenschaften
Kirchberg, Meisenweg 2	BE	Wohnliegenschaften
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	BE	Wohnliegenschaften
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	SO	Wohnliegenschaften
Luzern, Voltastrasse 2	LU	Wohnliegenschaften
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	BE	Wohnliegenschaften
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	BE	Wohnliegenschaften
Oberburg, Schulstrasse 6	BE	Wohnliegenschaften
Obernau (Kriens), Rainacherstr. 25, 27, 29, 31	LU	Wohnliegenschaften
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	BE	Wohnliegenschaften
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AG	Wohnliegenschaften
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	Wohnliegenschaften
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	SG	Wohnliegenschaften
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	SG	Wohnliegenschaften
Wil, Gallusstrasse 50	SG	Wohnliegenschaften
Zürich, Badenerstrasse 701	ZH	Wohnliegenschaften

Total Wohnliegenschaften

Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Basel, Laufenstrasse 5, 7	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Bülach, Schlosserstrasse 4	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Dietikon, Badenerstrasse 24	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Frauenfeld, Bahnhofstr. 92, Erchingerstr. 3	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17, 19, Grünmattweg 5	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Murten, Centre Loewenberg	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Münchwilen, Frauenfelderstr. 20, 20a, 20b, 20c	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Olten, Aarauerstrasse 55	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften

Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	übrige*
1 285	1 135	150	0	0	0	0	0	0
3 739	3 328	410	0	0	0	0	0	1
635	625	10	0	0	0	0	0	0
1 702	1 652	50	0	0	0	0	0	0
538	498	0	0	0	40	0	0	0
581	581	0	0	0	0	0	0	0
726	636	90	0	0	0	0	0	0
582	582	0	0	0	0	0	0	0
4 990	4 450	540	0	0	0	0	0	0
1 304	1 144	160	0	0	0	0	0	0
674	584	90	0	0	0	0	0	0
5 218	4 428	790	0	0	0	0	0	0
2 480	2 280	200	0	0	0	0	0	0
2 704	2 294	410	0	0	0	0	0	0
1 896	1 626	270	0	0	0	0	0	0
545	455	90	0	0	0	0	0	0
1 884	1 584	300	0	0	0	0	0	0
1 645	1 425	220	0	0	0	0	0	0
1 178	904	0	0	0	212	61	0	1
1 244	1 114	130	0	0	0	0	0	0
1 249	1 059	190	0	0	0	0	0	0
951	831	120	0	0	0	0	0	0
3 961	3 540	420	0	0	0	0	0	1
1 949	1 759	130	0	0	60	0	0	0
1 915	1 540	360	0	0	0	15	0	0
1 921	1 481	440	0	0	0	0	0	0
1 500	1 330	170	0	0	0	0	0	0
874	874	0	0	0	0	0	0	0
1 004	844	150	0	0	0	0	10	0
3 676	3 456	220	0	0	0	0	0	0
54 550	48 040	6 110	0	0	312	76	10	3
6 879	2 046	390	2 285	945	502	451	260	0
1 811	1 732	0	59	0	0	20	0	0
2 527	2 006	300	0	114	0	87	20	0
2 906	2 283	340	0	0	254	0	30	0
9 276	144	120	2 237	1 095	2 823	1 786	1 070	1
448	179	10	0	0	209	0	50	0
1 573	1 355	90	0	127	0	0	0	1
2 250	871	140	771	0	0	108	360	0
2 444	1 342	180	0	538	0	383	0	1
646	419	0	0	0	186	41	0	0
4 059	0	0	2 936	0	168	775	180	1
4 334	1 216	170	0	1 251	1 040	587	70	0
1 604	1 273	150	171	0	0	0	10	0
18 495	3 949	0	9 416	0	3 540	0	1 590	0
6 144	3 197	620	0	1 795	0	0	530	2
5 973	3 840	420	0	0	1 246	366	100	1
3 143	423	10	2 670	0	0	0	40	0
3 921	1 051	0	0	250	2 619	0	0	1
5 502	2 722	470	128	811	995	256	120	0
9 573	3 748	1 030	2 801	280	181	1 263	270	0
93 508	33 795	4 440	23 474	7 206	13 762	6 122	4 700	8

27. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften Kanton Art

Renditeliegenschaften

Geschäftsliegenschaften

Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	Geschäftsliegenschaften
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27	SG	Geschäftsliegenschaften
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	ZH	Geschäftsliegenschaften

Total Geschäftsliegenschaften

Total Renditeliegenschaften

Projekte

Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	SH	Projekte
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	SG	Projekte

Total Projekte

Total alle Liegenschaften

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	übrige*
7 032	0	0	5 008	0	0	1 064	960	0
4 372	0	0	3 982	0	0	230	160	0
12 943	0	10	3 954	0	4 103	3 076	1 800	1
24 347	0	10	12 944	0	4 103	4 370	2 920	1
172 405	81 835	10 560	36 417	7 206	18 177	10 567	7 630	12
1 444	782	0	249	0	0	363	50	0
1 166	874	50	0	0	197	44	0	0
2 609	1 656	50	249	0	197	407	50	0
175 015	83 491	10 610	36 666	7 206	18 374	10 974	7 680	12

27. Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 31.12.2022

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen SBB	2 773 764	21.92%	8.64%
BMW (Schweiz) AG Marc Sidler	1 570 422	12.41%	4.89%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG) HW&A Logierwesen	540 515	4.27%	1.68%
Hotel Bahnhof AG	381 600	3.02%	1.19%
LIDL Schweiz AG	369 300	2.92%	1.15%
Raiffeisenbank Oberes Rheintal Genossenschaft	361 778	2.86%	1.13%
SBW Haus des Lernens AG	298 560	2.36%	0.93%
Mc Donald's Restaurants (Suisse) SA	290 000	2.29%	0.90%
Dancing Pasadena AG	235 992	1.86%	0.74%
Bouygues E&S InTec Schweiz AG	202 554	1.60%	0.63%
Übrige Mieter (inkl. Wohnen)	25 071 320	-	78.11%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	7 024 485	55.51%	21.89%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	12 654 387	100.00%	39.43%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbenutzungen	12 461 670	98.48%	38.83%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio (exkl. Projekte)	32 095 804		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

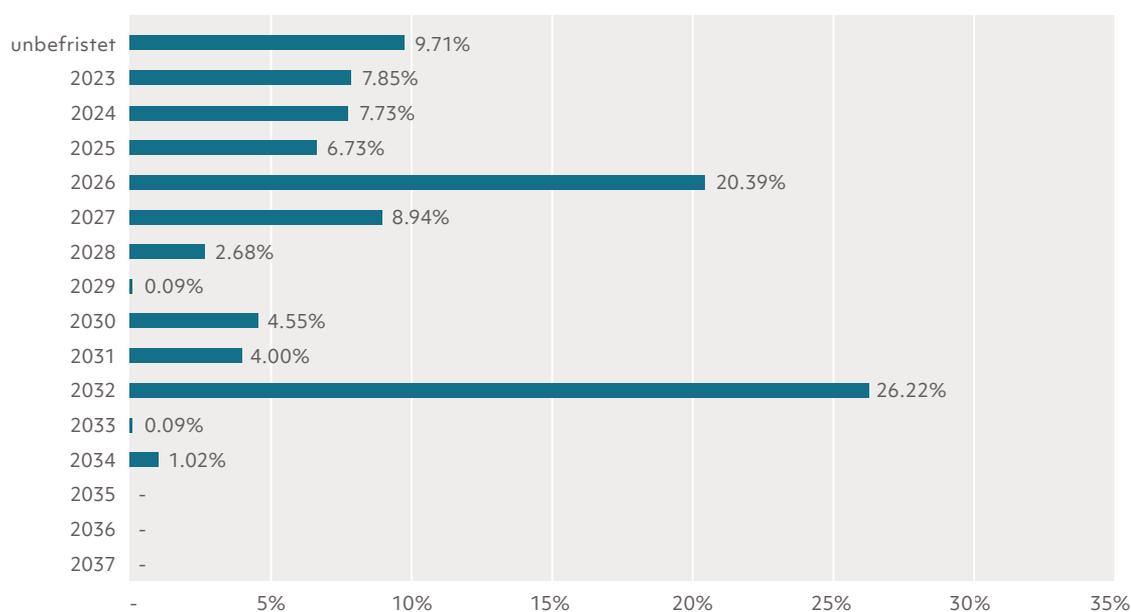
Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Soll-Mietzinsen CHF	in %
unbefristet	7 782	11.39%	1 228 915	9.71%
2023	5 601	8.20%	993 606	7.85%
2024	6 522	9.55%	977 840	7.73%
2025	5 444	7.97%	851 062	6.73%
2026	12 929	18.92%	2 579 730	20.39%
2027	6 669	9.76%	1 131 269	8.94%
2028	1 780	2.61%	339 572	2.68%
2029	-	-	12 000	0.09%
2030	2 602	3.81%	575 878	4.55%
2031	1 995	2.92%	506 324	4.00%
2032	16 304	23.86%	3 317 579	26.22%
2033	-	-	11 000	0.09%
2034	695	1.02%	129 612	1.02%
2035	-	-	-	-
2036	-	-	-	-
2037	-	-	-	-
Gesamtergebnis	68 323	100.00%	12 654 387	100.00%

Laufzeit

Liegenschaften

30.04.2032	Murten, Centre Loewenberg
31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20
30.09.2032	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
31.12.2024	Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46
31.07.2027	Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c
31.10.2030	Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c
31.07.2026	Romanshorn, Hafenstrasse 46
30.06.2031	Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46
30.09.2026	Volketswil, Chriesbaumstrasse 2
31.01.2028	Volketswil, Chriesbaumstrasse 2

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2022



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 2022, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigefügte Jahresrechnung (Seiten 104 bis 135) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 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.

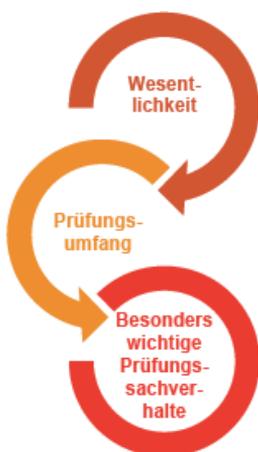
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (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 Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Jahresrechnung: CHF 3.45 Mio.

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeigenschaften

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 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 3.45 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 wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Bewertung der Renditeliegenschaften haben wir aus folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:	Wir haben die in der Jahresrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:
Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz (CHF 799.6 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.	Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung der Renditeliegenschaften im Rahmen der Abschlusserstellung vorgegeben. Dabei überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung dieses Prozesses und er hinterfragt die Ergebnisse der Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Immobiliexperten. Wir haben diesen Prozess hinsichtlich
Als Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobiliexperten	

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 112 bis 113 sowie 126 bis 135 (Anhang der Jahresrechnung).

der 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 Vergütungsberichts 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 Verwaltungsrates 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 sowie 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 angesehen, 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 Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Beat Inauen
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Alexandra Lüchinger
Revisionsexpertin

St. Gallen, 16. Februar 2023

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Novavest Real Estate AG
Geschäftsleitung
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich

Zürich, 8. Februar 2023

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2022

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG

Referenz-Nummer
118631.2110

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Novavest gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2022 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 Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Die Projekte wurden ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

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

Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften der Gesellschaften werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie vor Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 wurden sieben Liegenschaften der Novavest besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2022

Per 31. Dezember 2022 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 53 Anlageliegenschaften sowie zwei Projekte nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 55 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 beträgt 811'818'000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 wurde folgende Liegenschaft erworben:

- 4616 Kappel SO, Grossmatt 44, 46a;
- 8604 Volketswil, Chriesbaumstrasse 2.

Des Weiteren wurden die Liegenschaften an der Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b, 135 und 137 in 9000 St. Gallen infolge Berücksichtigung des Projektes zu einer Liegenschaft «Rorschacherstrasse 135» zusammengefasst.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 8. Februar 2023

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 Apartments und Dienstleistungsflächen entstehen

Bei diesem Entwicklungsprojekt im Osten von St. Gallen wurden drei ältere, einzelnstehende 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 Apartments und Gewerberflächen voraussichtlich im Herbst 2024

➔ Siehe auch Nachhaltigkeitsbericht Seite 33.

Lagebericht zur Jahresrechnung 2022 nach Schweiz. Obligationenrecht

Wirtschafts- und Marktumfeld

Nach zwei Jahren Corona-Pandemie und den entsprechenden Auswirkungen auf die Konjunktur wurde die Weltgemeinschaft im Februar 2022 durch den russischen Einmarsch in die Ukraine überrascht. In der Folge sind wir heute mit politischen Veränderungen konfrontiert, die nicht nur Europa, sondern die gesamte Welt betreffen. Drastisch angestiegene Rohstoffpreise, globale Schwierigkeiten in den Lieferketten und geopolitische Unsicherheiten verursachen Inflationsraten, die weit über den Niveaus der vergangenen 20 Jahre liegen. So beziferten sich die Inflationsraten beispielsweise in den USA per Dezember 2022 auf 6.5% (nach einem Peak im Juni von 9.1%) und im Euroraum auf 9.2%¹. In der Schweiz fällt die Inflation mit 2.8% per Jahresende 2022 im internationalen Vergleich relativ gering aus, obwohl auch dieses Niveau über den Werten der Vergangenheit und dem Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) liegt. Die SNB hat im 2022 relativ rasch auf die steigenden Teuerungsraten reagiert und seit Mitte Juni 2022 den Leitzins von damals minus 0.75% in bisher drei Zinsschritten auf 1.0% per Dezember 2022 angehoben.

Bislang hat der Immobilienmarkt Schweiz relativ moderat auf diese Zinsveränderungen reagiert. Die hohe Zuwanderung in die Schweiz, eine tiefe Arbeitslosenquote sowie eine gegenüber dem Bevölkerungswachstum eher verhaltene Neubautätigkeit stützen die bestehende, robuste Nachfrage insbesondere nach Mietwohnungen. Qualitativ hochwertige Mietobjekte und -wohnungen an Zentrums- oder an guten peripheren Lagen mit bezahlbarem Wohnraum erfreuen sich weiterhin einer sehr hohen Mieternachfrage. Novavest Real Estate AG ist diesbezüglich mit ihrem breit aufgestellten Portfolio und dem Wohnungsangebot mit über 1 150 Wohneinheiten (75% an 1- bis 3½-Zimmerwohnungen) sehr gut im Markt positioniert. Der hohe Mietertragsanteil aus Wohnnutzung widerspiegelt zudem die auf Sicherheit bedachte Anlagestrategie des Unternehmens.

Bei den gewerblich genutzten Liegenschaften zeichnete sich im Bereich Büroflächen mit der Rückkehr vieler Mitarbeitenden in ihre gewohnte Arbeitsumgebung, nach beinahe zwei Jahren Home-Office bedingt durch die Corona-Massnahmen, eine Entspannung und eine leicht wachsende Nachfrage ab. Diese lebhaftere Flächennachfrage traf ebenfalls auf eine verhaltene Neubautätigkeit im Büroflächensegment. Im Detailhandel ist der Trend in Richtung Onlinehandel bestätigt und zu erwarten, dass der Strukturwandel im stationären Handel und bei Verkaufsflächen, insbesondere mit Non-Food Angeboten, weiter anhalten wird.

Novavest Real Estate AG verfügt bei den kommerziell genutzten Flächen in ihrem Immobilienportfolio über ein konzentriertes Mieterportfolio und legt nebst guter Standortqualität auch immer grossen Wert auf eine hohe Bonität der Mieter. Mit einem Anteil von über 52% der gewerblichen Mieterträge sind die SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, Hotel Bahnhof AG (Best Western Hotel), LIDL Schweiz AG, Raiffeisenbank Oberes Rheintal, SBW Haus des Lernens Management AG, Coop Genossenschaft und McDonalds Restaurants (Suisse) AG die grössten Gewerbemieter im Portfolio und unterstreichen diesen Bonitätsansatz in unserer Strategie.

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

Jahresergebnis 2022

Wert des Liegenschaftenportfolios

Der Wert des Liegenschaftenportfolios hat sich in der Jahresrechnung nach Schweizerischem Obligationenrecht im Berichtsjahr 2022 auf CHF 677.8 Millionen erhöht (2021: CHF 628.7 Millionen). Die Zunahme ist im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen: Akquisition einer Wohnliegenschaft in Kappel/SO und einer Geschäftliegenschaft in Volketswil/ZH, Investitionstätigkeiten in Bestandesliegenschaften und Projekte, insbesondere in das Neubauprojekt Rorschacherstrasse 135, St. Gallen und in die Bestandesliegenschaften Centre Loewenberg, Murten sowie Voltastrasse 2, Luzern. Das Liegenschaftenportfolio per 31. Dezember 2022 umfasst 53 Renditeliegenschaften mit einem Wert von CHF 665.8 Millionen und 2 Projekte mit einem Wert von CHF 12.0 Millionen. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung der Renditeliegenschaften belief sich per Jahresende 2022 auf 61% der Soll-Mietzinseinnahmen.

Erfolgsrechnung

Der Mietertrag bezifferte sich im Berichtsjahr 2022 auf CHF 29.2 Millionen (2021: CHF 26.7 Millionen). Der Anstieg ist einerseits auf die Akquisition der Liegenschaft in Volketswil per Mitte Juni 2022 zurückzuführen und andererseits auf die im Laufe des Vorjahres 2021 erworbenen Liegenschaften in Moosseedorf, Ostermündigen, Schaffhausen und St. Gallen, die ihre volle Ertragskraft im Berichtsjahr 2022 zeigten. Die Liegenschaft in Kappel wurde per 19. Dezember 2022 ins Portfolio zugekauft und wird demzufolge erst im Berichtsjahr 2023 massgeblich zum Mietertrag beitragen.

Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) lag bei 4.6% (31.12.2021: 3.7%). Der Anstieg ist mehrheitlich mit der Wohn-/Geschäftliegenschaft in Bülach verbunden, welche per Dezember 2022 bzw. mit Eigentumsübertragung 1. März 2023 verkauft wurde (siehe auch nachfolgende Kommentare zu Bilanz). Unter Ausklammerung dieser Liegenschaft beträgt die Leerstandsquote im Berichtsjahr 4.0%.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften betrug CHF 4.9 Millionen (2021: CHF 4.5 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften im Berichtsjahr 2022 bei 16.7% (2021: 16.9%). Der Personalaufwand belief sich auf CHF 0.8 Millionen (2021: 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 betrug CHF 1.1 Millionen (2021: CHF 1.8 Millionen).

Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 3.6 Millionen (2021: CHF 3.2 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von 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 2022 auf CHF 9.5 Millionen (2021: CHF 9.4 Millionen).

Beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern wurde ein Gewinn von CHF 9.2 Millionen (2021: CHF 7.1 Millionen) erzielt. Der Anstieg im Vorjahresvergleich erklärt sich vor allem durch die zusätzlichen Erträge aufgrund der erwähnten Portfolioveränderungen.

Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 3.1 Millionen (2021: CHF 2.6 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag bei 0.9% (2021: 0.8%).

Der Jahresgewinn 2022 betrug CHF 4.9 Millionen (2021: CHF 4.0 Millionen).

Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Jahresende 2021 um CHF 50.6 Millionen auf CHF 689.2 Millionen (31.12.2021: CHF 638.6 Millionen). Die Bilanzenerweiterung ist ebenfalls mehrheitlich auf die neu akquirierten Liegenschaften und die Investitionen in die Bestandesliegenschaften und Projekte zurückzuführen. Die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2022 lagen bei CHF 4.3 Millionen. Im Rahmen einer Portfoliooptimierung wurde im Dezember 2022 für die mehrheitlich gewerblich genutzte Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Bülach (Schlosserstrasse 4) ein Verkaufsvertrag unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung erfolgt jedoch erst per 1. März 2023, weshalb diese Liegenschaft in der Bilanz per 31. Dezember 2022 im Umlaufvermögen in der Bilanzposition «Übrige kurzfristige Forderungen» mit einem Wert von CHF 13.8 Millionen erfasst wurde. Das Anlagevermögen von CHF 665.4 Millionen bestand aus 52 Renditeliegenschaften (CHF 652.0 Millionen), zwei Projekten in Neuhausen und St. Gallen (CHF 12.0 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 Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2022 bei CHF 439.8 Millionen (31.12.2021: CHF 380.2 Millionen). Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) gut diversifiziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2022 bei 2.6 Jahren (31.12.2021: 3.7 Jahre).

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2022 belief sich auf CHF 237.0 Millionen (31.12.2021: CHF 244.9 Millionen). Die Veränderung ist auf den Gewinnbeitrag des Berichtsjahres 2022 von CHF 4.9 Millionen sowie die Nennwertrückzahlung (CHF 1.65 pro Namenaktie) im Gesamtbetrag von CHF 12.7 Millionen, die im Juni 2022 ausbezahlt wurde, zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2022 betrug 34.4% (31.12.2021: 38.4%).

Grössere Umnutzungs- und Neubauprojekte

«St. Gallen, Rorschacherstrasse 135»: Bei diesem Entwicklungsprojekt wurden drei ältere, einzelnstehende Häuser zurückgebaut. Die entstandene Baulücke zwischen zwei anderen Anlageobjekten, die sich ebenfalls im Besitz der Novavest Real Estate AG befinden, kann in der Folge mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau geschlossen werden. In diesem Neubauprojekt entstehen im Erdgeschoss diverse Gewerberäumlichkeiten und in den Obergeschossen 69 Studios und Zimmer. Die Realisierung ist bis Herbst 2024 geplant. Der Bilanzwert per 31. Dezember 2022 für das Projekt belief sich auf CHF 6.6 Millionen (31.12.2021: CHF 3.2 Millionen).

«Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6»: In dieser Liegenschaft werden die Büroflächen im ersten und zweiten Obergeschoss in sechs Wohnungen umgebaut. Der Baubeginn erfolgte im Oktober 2022. Der Bezug der neuen Wohnungen ist im ersten Halbjahr 2023 vorgesehen. Das Projekt wurde per 31. Dezember 2022 mit CHF 5.4 Millionen (31.12.2021: CHF 4.5 Millionen) in der Bilanz reflektiert.

Anträge an die Generalversammlung 2023

Wiederwahl der Mitglieder des Verwaltungsrats

Mit der Zuwahl von Frau Floriana Scarlato an der Generalversammlung vom 23. März 2022 wurde das Gremium im Berichtsjahr um ein fünftes, unabhängiges Mitglied erweitert. Zudem hat der Verwaltungsrat im 2022 die Governance Strukturen mit der Gründung eines Audit Ausschusses und der Erweiterung der Aufgaben des Vergütungsausschusses im Bereich Nominierung gestärkt.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 22. März 2023 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

Aufgrund des Jahresergebnisses 2022 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.25 pro Namenaktie. Anhand eines Benchmarkings hat die Gesellschaft festgestellt, dass die meisten Immobilienfirmen eine Ausschüttungsquote von 70% bis 85% haben. Daher passt die Gesellschaft ihre Barausschüttung ebenfalls auf eine Ausschüttungsquote von 75% an und ist damit gleichzeitig auch gewappnet, falls das Zinsniveau, entgegen den Erwartungen der Novavest Real Estate AG, weiter steigen sollte.

Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2022 beläuft sich die Rendite der beantragten Ausschüttung auf 3.1%.

Umfassende Anpassung der Statuten aufgrund des neuen Obligationenrechts

Mit dem Inkrafttreten des neuen Obligationenrechts per 1. Januar 2023 ergeben sich diverse Anpassungen in den bestehenden Statuten der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung 2023 daher eine umfassende Revision der Statuten, deren Wortlaut im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung 2023 publiziert wird. Die Einladung zur Generalversammlung wird am 24. Februar 2023 im Publikationsorgan der Gesellschaft, dem Schweizerischen Handelsamtsblatt, publiziert und gleichentags auch auf der Website der Gesellschaft aufgeschaltet.

Ausblick (Zukunftsaussichten)

Die Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz bleibt angesichts der ungelösten Konfliktsituation in der Ukraine und den damit verbundenen geopolitischen Risiken schwierig einzuschätzen. Das Bruttoinlandprodukt (BIP) dürfte in der Schweiz im Jahr 2022 um rund 2% gewachsen sein. Für 2023 gehen das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO wie auch die Schweizerische Nationalbank von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum von 1.0% bzw. 0.5%² aus. Die Inflationsrate wird sich mittelfristig wohl ebenfalls auf einem höheren Niveau als in den Vorjahren bewegen.

Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus bleibt der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien anspruchsvoll. Die zu erwartende, anhaltende Zuwanderung und die limitierte Bautätigkeit dürften jedoch weiterhin zu einer hohen Nachfrage, besonders bei Mietwohnungen führen. Aus Sicht der Gesellschaft bleiben Immobilien in der Schweiz für die Eigentümer als Realwerte, wie auch für Investoren als Anlagekategorie interessant und bieten zudem einen gewissen Inflationsschutz.

Die Novavest Real Estate AG verfügt mit ihrem auf Wohnen fokussierten Portfolio und einem Wohnnutzungsanteil von über 60% an den Mieterträgen über ein robustes Geschäftsmodell. Zudem trägt die hohe Bonität der grössten Mieter (SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG) zur Stabilität der Mieterträge und des Portfolios bei. Unsere langfristige Wachstumsstrategie mit Fokus auf Mieterträge aus Wohnnutzung bleibt daher unverändert bestehen.

² Quelle: Medienmitteilungen SECO vom 13.12.2022 bzw. SNB vom 15.12.2022

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 2022 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 2022 keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen.

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		4 324 136	3 044 029
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5 253 418	4 767 565
Übrige kurzfristige Forderungen	3.1	13 857 852	992 738
Vorfinanzierter Mieterausbau		136 963	107 968
Aktive Rechnungsabgrenzungen		260 000	56 914
Total Umlaufvermögen		23 832 369	8 969 214
Renditeliegenschaften	3.2	651 967 000	608 428 600
Projekte	3.2	12 007 200	20 317 800
Vorfinanzierter Mieterausbau		1 421 570	896 663
Total Anlagevermögen		665 395 770	629 643 063
Total Aktiven		689 228 139	638 612 277
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		981 489	1 463 485
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.3	7 441 684	6 492 992
Passive Rechnungsabgrenzungen		3 614 300	4 821 400
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.4	133 424 250	45 956 000
Total Kurzfristiges Fremdkapital		145 461 723	58 733 880
Übrige Langfristige Verbindlichkeiten		381 600	763 200
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.4	306 343 000	334 221 250
Total Langfristiges Fremdkapital		306 724 600	334 984 450
Total Fremdkapital		452 186 323	393 718 330
Aktienkapital	3.5	194 713 709	207 437 575
Gesetzliche Kapitalreserven		39 170 272	39 170 272
Verlustvortrag		-1 713 900	-5 673 936
Jahresgewinn		4 871 736	3 960 036
Total Eigenkapital		237 041 816	244 893 947
Total Passiven		689 228 139	638 612 277

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Mietertrag	3.6	29 158 903	26 731 294
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		29 158 903	26 731 294
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		-4 873 040	-4 521 587
Personalaufwand		-756 697	-767 560
Beratungsaufwand	3.7	-1 136 241	-1 834 505
Verwaltungsaufwand	3.8	-3 631 660	-3 175 066
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-9 536 612	-9 356 960
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		9 224 654	7 075 615
Finanzertrag		22 890	247 164
Finanzaufwand		-3 121 808	-2 861 699
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		6 125 736	4 461 080
Direkte Steuern		-1 254 000	-501 044
Jahresgewinn		4 871 736	3 960 036

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Gewinn	4 871 736	3 960 036
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	9 536 612	9 356 960
Aufwand für Kapitalerhöhungen	0	941 057
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-485 853	-208 563
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	763 600	-503 238
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-199 762	933 454
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	1 461 989	1 253 580
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	15 948 321	15 733 287
Investitionen in Renditeliegenschaften	-52 516 563	-66 249 275
Investitionen in Projekte	-8 091 382	-4 371 179
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	-553 902	117 493
Devestition von Renditeliegenschaften	0	-146 983
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-61 161 848	-70 649 944
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	-372 500	26 193 047
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-12 723 866	-11 663 545
Aufnahme/Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	41 261 000	-47 184 000
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	18 329 000	75 565 000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	46 493 634	42 910 502
Veränderung Flüssige Mittel	1 280 107	-12 006 154
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	3 044 029	15 050 183
Flüssige Mittel Endbestand	4 324 136	3 044 029
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	1 280 107	-12 006 154

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung 2022 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 (Art. 957 bis 962) erstellt. Diese geänderten Bestimmungen müssen für Jahresrechnungen angewendet werden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen.

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	31.12.2022	31.12.2021
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	26 052	992 738
Zum Verkauf vorgesehene Liegenschaften	13 831 800	0
Total	13 857 852	992 738

3.2 Renditeliegenschaften und Projekte

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Glattbrugg, Dammstr. 16	3 945 400	3 973 600
Badenerstr. 701, Zürich	38 356 900	38 350 800
Illnau-Effretikon, Usterstr. 31	8 179 000	8 261 600
Zürich, Badener- / Jakob-Füglistrasse	43 403 600	43 293 600
Bülach, Schlosserstrasse 4	0	13 683 000
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	10 584 700	10 689 300
Dietikon, Badenerstrasse 24	1 717 600	1 734 900
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	21 995 100	22 420 000
Dielsdorf, Industriestrasse 20	23 403 600	23 621 300
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	30 184 900	0
Rorschacherberg, Eichenstr. 9	7 318 200	7 392 100
Wil, Gallusstrasse 50	2 408 300	2 428 000
St. Gallen, Im Grund 12a	7 624 100	7 701 100
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	5 626 900	5 739 700
Altstätten, Churerstr. 1	23 790 000	23 760 000
Münchwilen, Frauenfelderstr. 20	22 621 200	22 845 500
Romanshorn, Hafenstr. 46	7 130 300	7 202 300
St. Gallen, Rorschacherstr. 123	14 762 100	14 864 600
Frauenfeld, Schaffhauserstr.17/19	8 824 600	8 913 000
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	4 616 800	4 654 400
Frauenfeld, Bahnhof-/Erchingenstrasse	6 060 700	6 121 900
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	5 694 900	5 736 500
St. Gallen, Roschacher-/Helvetiastrasse	10 668 300	9 564 600
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	14 944 000	15 077 600
Voltastrasse 2, Luzern	14 626 900	0

3.2 Renditeliegenschaften und Projekte (Fortsetzung Tabelle)

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Luterbach, Blockstr. 3 & 5	6 571 500	6 637 900
Grellingen, Felsenacker 1-7	19 213 800	19 407 900
Rombach (Küttigen), Gysulastr.	9 192 000	9 244 000
Basel, Johanniterstr. 5&11	22 606 700	22 633 400
Basel, St. Alban - Anlage 57	8 604 100	8 691 000
Basel, Wanderstrasse 4	2 809 100	2 837 500
Basel, Welschmattstrasse 47	3 258 200	3 291 100
Basel, Oltingerstrasse 35	3 797 800	3 836 200
Kappel, Grossmatt 44, 46a	11 795 200	0
Berikon, Corneliastr. 6 & 8	17 330 400	17 487 700
Olten, Aarauerstrasse	34 784 100	35 130 000
Basel Laufenstrasse 5, 7	10 575 700	10 656 500
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	12 962 900	13 093 800
Aarberg, Leimerweg	3 640 200	3 677 000
Jegensdorf, Solothurnerstr. 77/79	9 140 600	9 226 100
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	5 560 300	5 606 900
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	11 920 800	12 041 200
Grenchen, Bettlachstr. 20	13 320 600	13 353 100
Burgdorf, Felseggstrasse	2 340 800	2 364 400
Burgdorf, Guisanstrasse	2 149 300	2 171 000
Oberburg, Schulstrasse	2 746 000	2 768 500
Kirchberg, Meisenweg	1 815 700	1 834 000
Burgdorf, Neuhofweg	4 614 300	4 660 900
Kirchberg, Eigerweg	6 700 700	6 768 400
Moosseedorf, Langenbühlstrasse	5 089 000	5 094 200
Kirchberg, Niesenweg	6 136 200	5 979 100
Burgdorf, Gyrischacherstrasse	16 016 500	16 178 300
Murten, Centre Löwenberg	58 786 400	55 729 100
Total Renditeliegenschaften	651 967 000	608 428 600
Luzern, Voltastrasse 2	0	12 588 500
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	6 579 000	3 201 300
Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6	5 428 200	4 528 000
Total Projekte	12 007 200	20 317 800
Total	663 974 200	628 746 400

3.3 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	7 441 684	6 492 996
Total	7 441 684	6 492 996

3.4 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Credit Suisse AG	10 275 000	20 830 000
Luzerner Kantonalbank AG	141 490 500	114 945 500
Nidwaldner Kantonalbank	14 604 000	14 772 000
Schaffhauser Kantonalbank AG	56 168 750	23 643 750
St. Galler Kantonalbank AG	114 495 000	114 495 000
Thurgauer Kantonalbank AG	94 889 000	83 646 000
avenirplus / Unigamma Anlagestiftung	7 845 000	7 845 000
Total	439 767 250	380 177 250

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
0 bis 3 Monate	85 724 750	13 426 250
3 bis 12 Monate	47 699 500	32 529 750
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	133 424 250	45 956 000
1 bis 5 Jahre	278 570 000	219 138 250
über 5 Jahre	27 773 000	115 083 000
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	306 343 000	334 221 250
Total	439 767 250	380 177 250

3.5 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Namenaktien zu nom CHF 25.25 (Vorjahr CHF 26.90)	194 713 709	207 437 575
Total	194 713 709	207 437 575

Anzahl Aktien	31.12.2022	31.12.2021
Namenaktien zu nom CHF 25.25 (Vorjahr CHF 26.90)	7 711 434	7 711 434

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2022	2021
Bestand am 01. Januar	7 711 434	7 068 815
Kapitalerhöhung 30.06.2021	n.a.	642 619
Bestand per 31. Dezember	7 711 434	7 711 434

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Genehmigtes Kapital	19 265 750	1 704 949
Total	19 265 750	1 704 949

3.6 Mietertrag

alle Beträge in CHF	2022	2021
Sollmietertrag aus Fremdmieten	31 329 600	28 657 170
Mietzinsverluste	-506 378	-441 190
Leerstand	-1 664 319	-1 484 686
Total	29 158 903	26 731 294

3.7 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	237 227	251 712
Verwaltungsratshonorare	241 140	106 060
Revision	139 360	142 585
Rechtsberatung und Kommunikation	314 919	170 998
Übriger Beratungsaufwand	203 596	1 163 150
Total	1 136 241	1 834 505

Im übrigen Beratungsaufwand sind Kapitalerhöhungskosten über CHF 0 enthalten (Vorjahr CHF 941 057).

3.8 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Dienstleistungsvertrag Nova Property Fund Management AG	3 112 674	2 866 931
Kapitalsteuern	256 543	160 751
Übriger Verwaltungsaufwand	262 443	147 384
Total	3 631 660	3 175 066

4. Weitere Angaben

4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Im Berichtsjahr 2022 waren der Chief Executive Officer (01. 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 218 (Vorjahr TCHF 216) von den Verwaltungshonoraren der Nova Property Fund Management AG in Abzug gebracht.

4.2 Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften)	666 010 800	620 816 400
Total Grundpfandrechte	526 211 422	477 137 422
Hypothekarische Belastungen	439 767 250	380 177 250

4.3 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Im 2022 sind keine aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken eingetreten.

4.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2022 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 16. Februar 2023 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

4.5 Beteiligungen der Konzernleitung und des Verwaltungsrates inklusive deren nahestehenden Personen

Verwaltungsrat	31.12.2022 Anzahl Aktien	31.12.2021 Anzahl Aktien
Gian Reto Lazzarini, Verwaltungsratspräsident	0	0
Dr. Markus Neff, Vizepräsident	0	0
Stefan Hiestand, Mitglied	0	0
Daniel Ménard, Mitglied	0	0
Floriana Scarlato, Mitglied	0	n.a.

Geschäftsleitung	31.12.2022 Anzahl Aktien	31.12.2021 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		31.12.2022 Stimmenanteil	31.12.2021 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%
J. Safra Sarasin Anlagestiftung	Basel	< 3.00%	> 3.00%
CACEIS (Switzerland) SA	Nyon	15.01%	10.01%
Bernische Lehrerversicherungskasse	Ostermundigen	> 3.00%	> 3.00%
Credit Suisse Funds AG	Zürich	< 3.00%	3.14%

4.7 Honorar Revisionsstelle

Im Berichtsjahr 2022 wurden Dienstleistungen der Revisionsgesellschaft Pricewaterhouse-Coopers AG für Revisionsdienstleistungen CHF 139 360 (Vorjahr CHF 142 585) und für andere Dienstleistungen CHF 38 601 (Vorjahr CHF 48 266) 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	31.12.2022	31.12.2021
Verlustvortrag	-1 713 900	-5 673 936
Jahresgewinn	4 871 736	3 960 036
Bilanzgewinn (+) / -verlust (-)	3 157 835	-1 713 900
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	3 157 835	-1 713 900
Total Gewinnverwendung (Gewinn (+) / Verlust (-))	3 157 835	-1 713 900

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 2022, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

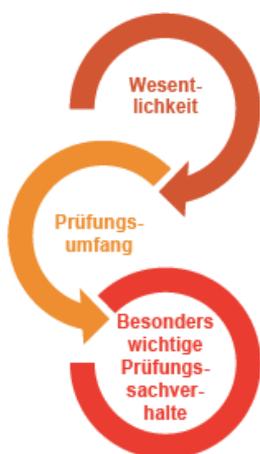
Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung (Seiten 150 bis 161) zum 31. Dezember 2022 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (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 Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick	Gesamtwesentlichkeit: CHF 2.4 Mio.
	Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.
	Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:
	Bewertung der Renditeigenschaften

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 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 2.4 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 Renditeigenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Beurteilung der Bewertung der Renditeigenschaften haben wir aus zwei Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt: Die Renditeigenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF 652.0 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. alle mit dem Kauf eines Objekts unmittelbar verbundenen Kosten, vermindert um die notwendigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen. Teil der Anschaffungskosten sind auch die Transaktionskommissionen der „Nova Property Fund Management AG“.	Wir haben die im Einzelabschluss dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt: Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten folgte die Geschäftsleitung einem Prozess im Rahmen der Abschlusserstellung. Der Verwaltungsrat überwacht diesen Prozess. Die Anschaffungskosten wurden mittels Stichproben auf Basis von Rechnungen sowie Verträgen hinsichtlich deren Aktivierungsfähigkeit geprüft. Im Rahmen dieser Stichproben wurden auch die Transaktionskommissionen mit der „Nova Property Fund Management AG“ geprüft.

Wir verweisen auf die Seiten 154 und 155 (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, die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, den Vergütungsberichts 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 Verwaltungsrates 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 sowie 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 angesehen, 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 Verwaltungsrates 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
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Alexandra Lüchinger
Revisionsexpertin

St. Gallen, 16. Februar 2023

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



Bülach, Schlosserstrasse 4



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



Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27



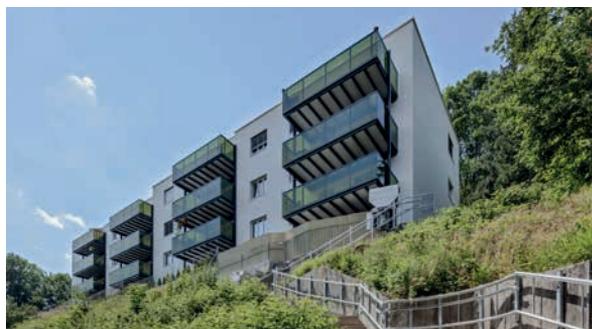
Romanshorn, Hafenstrasse 46



Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76



Rorschacherberg, Eichenstrasse 9



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



Wil, Gallusstrasse 50



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



Zürich, Badenerstrasse 701



Neuhausen am Rheinfall – Entwicklungsprojekt,
Zentralstrasse 2, 4, 6



St. Gallen – Entwicklungsprojekt,
Rorschacherstrasse 135

5-Jahresübersicht 2018 – 2022

		2022	2021	2020	2019	2018
Kennzahlen Erfolgsrechnung						
Erfolg aus Vermietung	TCHF	24 286	22 210	20 719	18 575	16 872
Erfolg aus Verkauf	TCHF	0	0	149	0	59
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	11 942	21 769	8 323	6 591	4 178
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	30 704	39 143	22 873	20 549	17 275
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	22 403	29 306	17 841	14 306	11 934
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	12 740	11 721	11 081	9 023	8 994
Kennzahlen Bilanz						
Bilanzsumme	TCHF	823 240	751 145	666 666	584 326	517 078
Umlaufvermögen	TCHF	25 291	8 969	20 273	26 984	12 025
Anlagevermögen	TCHF	797 950	742 176	646 393	557 342	505 053
Fremdkapital	TCHF	477 763	415 347	374 750	325 148	313 949
- kurzfristig	TCHF	145 462	58 734	89 500	81 269	71 789
- langfristig	TCHF	332 302	356 613	285 250	243 879	242 160
Eigenkapital	TCHF	345 477	335 798	291 916	259 178	203 129
Eigenkapitalquote	%	42.0%	44.7%	43.8%	44.4%	39.3%
Kennzahlen Portfolio						
Total Liegenschaftenportfolio	TCHF	811 818	741 279	645 388	554 045	498 835
Bruttorendite	%	4.0%	4.1%	4.5%	4.8%	4.8%
Nettorendite	%	3.2%	3.3%	3.7%	3.8%	4.0%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	%	4.6%	3.7%	4.0%	5.9%	6.4%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	%	2.7%	2.8%	3.0%	3.1%	3.2%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	2.6	3.7	3.7	3.7	4.1
Kennzahlen zur Aktie						
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS)	CHF	2.91	3.97	2.76	2.75	2.32
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS)	CHF	1.65	1.59	1.71	1.73	1.75
Net Asset Value per 31. Dezember	CHF	44.80	43.55	41.30	40.26	39.44
Jahresschlusskurs per 31. Dezember	CHF	40.80	46.50	44.00	43.50	39.10
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember	TCHF	314 627	358 582	311 028	280 071	201 370
Börsenkurs (Höchst) ¹	CHF	47.80	49.00	47.49	43.80	41.00
Börsenkurs (Tiefst) ¹	CHF	39.00	42.60	38.63	42.40	38.00
Ausschüttung bzw. Nennwertrückzahlung im darauf folgenden Geschäftsjahr (für 2022 Antrag an GV 2023)	CHF	1.25	1.65	1.65	1.65	1.65

Glossar diverser Performance-Kennzahlen siehe Seite 174 in diesem Geschäftsbericht.

¹ Börsenkurse Höchst / Tiefst 2019 seit Kotierung an der SIX Swiss Exchange am 16. Dezember 2019, 2018 Börsenkurse während Kotierung an der BX Swiss AG

Glossar Kennzahlen

Erfolg aus Vermietung	Mietertrag (Erfolgsrechnung) minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften (Erfolgsrechnung)
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Erfolg aus Neubewertung	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern	Entspricht Position «Gewinn» in der Erfolgsrechnung
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
Gewinn je Aktie (EPS) inkl. Neubewertung	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
Gewinn je Aktie (EPS) exkl. Neubewertung	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen)
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 Hypothekerverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kurzfristigen und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
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	2022	2021
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	27 604 836	36 528 436
Erfolg aus Neubewertung	-11 942 488	-21 769 340
Latente Steuern	-5 202 120	-7 222 116
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+2 279 821	+4 184 069
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	12 740 049	11 721 049

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

22. Februar 2023	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2022
22. März 2023	Ordentliche Generalversammlung 2023
16. August 2023	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2023

Angaben zu Namenaktien (per 31. Dezember 2022)

Anzahl ausstehende Aktien	7 711 434 Namenaktien mit Nennwert je CHF 25.25
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 314.6 Millionen
Schlusskurs	CHF 40.80

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 AG Feldeggstrasse 26, CH-8008 Zürich +41 (0)44 276 40 40 info@novavest.ch

Impressum

Herausgeber

Novavest Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
+41 (0)44 276 40 40
info@novavest.ch
www.novavest.ch

Disclaimer

Der Novavest Real Estate AG 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 2022 sowie der Kurzbericht 2022 in Deutsch sind im Internet verfügbar unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen.

Konzept, Gestaltung und Realisation

bbv nuber, visuelle Kommunikation, DE-Konstanz
Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

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

