



# Geschäftsbericht 2020

---

# Inhalt

## An die Aktionäre

Kennzahlen, Highlights 2020	2, 3
Portfolioinformationen	4
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2020	5
Anlagestrategie und -richtlinien	14
Ausgewählte Liegenschaften	1, 13, 16, 17, 47, 64, 65, 109
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	132-138

## Corporate Governance Report, Vergütungsbericht

Corporate Governance Report	18
Vergütungsbericht	48
Bericht der Revisionsstelle	63

## Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Jahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG	66
Anhang	70
Bericht der Revisionsstelle	102
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	106

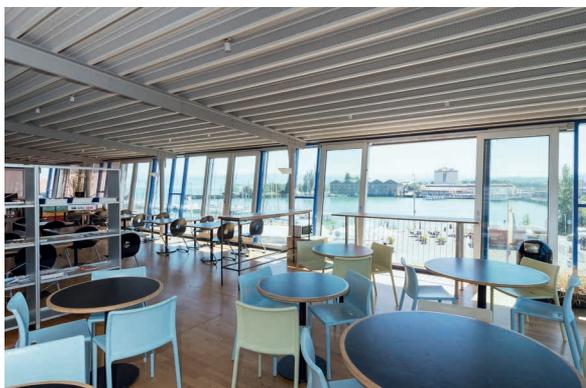
## Jahresrechnung nach Schweizer Obligationenrecht

Lagebericht zur Jahresrechnung	110
Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG	116
Anhang	119
Bericht der Revisionsstelle	128

## Hinweise

5-Jahresübersicht 2016-2020	139
Glossar Kennzahlen	140
Investor Relations Informationen	142
Impressum	

## Romanshorn (TG) Hafenstrasse 46



Die Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Lake View“ liegt nordöstlich des Bahnhofs Romanshorn, direkt am Hafen, mit herrlicher Sicht auf den Bodensee. Das Zentrum von Romanshorn befindet sich in kurzer Gehdistanz, mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergarten, die alle im Umkreis von 500 Metern erreichbar sind. Die gewerblichen Flächen des Gebäudes sind mit einem langfristigen Mietvertrag als Schulgebäude bis ins Jahr 2026 an die SBW Haus des Lernens AG vermietet.

**Wohn-/Geschäftsliegenschaft** mit 5 Mietwohnungen,  
Schulflächen 2'670 m<sup>2</sup>  
**Grundstückfläche** 1'460 m<sup>2</sup>  
**Gesamtnutzfläche** 3'183 m<sup>2</sup>  
**Soll-Mietzinseinnahmen** TCHF 364 p.a.  
**Baujahr / Renovation** 1971 / 2009

# Kennzahlen

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01. - 31.12.2020</b>	<b>01.01. - 31.12.2019</b>
Erfolg aus Vermietung <sup>1)</sup>	in TCHF	20'719	18'575
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	149	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	8'323	6'591
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	in TCHF	<b>22'873</b>	<b>20'549</b>
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	17'841	14'306
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern <sup>2)</sup>	in TCHF	11'081	9'023
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen <sup>3)</sup>	in %	7.0%	7.3%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen <sup>4)</sup>	in %	4.3%	4.6%
<b>Bilanz</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Bilanzsumme	in TCHF	666'666	584'326
Eigenkapital	in TCHF	291'916	259'178
Eigenkapitalquote	in %	43.8%	44.4%
Hypothekarvolumen	in TCHF	351'796	305'419
Fremdfinanzierungsgrad	in %	56.2%	55.6%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	54.5%	55.1%
Net Gearing <sup>5)</sup>	in %	115.4%	108.8%
<b>Portfolio</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	645'388	554'045
Bruttorendite <sup>6)</sup>	in %	4.5%	4.8%
Nettorendite <sup>7)</sup>	in %	3.7%	3.8%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	4.0%	5.9%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	3.0%	3.1%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.8%	0.9%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3.7	3.7
<b>Angaben pro Aktie</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Börsenkurs	in CHF	44.00	43.50
Net Asset Value (NAV)	in CHF	41.30	40.26
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) <sup>8)</sup>	in CHF	2.76	2.75
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) <sup>9)</sup>	in CHF	1.71	1.73

## Definitionen:

<sup>1)</sup> Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

<sup>2)</sup> Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind

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

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

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

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

<sup>7)</sup> 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

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

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

Ein Glossar mit weiteren Kennzahldefinitionen findet sich auf Seite 140 in diesem Geschäftsbericht.

# Highlights 2020

---

## 645.4

Immobilienportfolio  
in CHF Mio.

---

## 62%

Anteil  
Wohnnutzung

---

## 51

Liegenschaften  
(inkl. Projekte)

---

## 20.7

Erfolg aus Vermietung  
in CHF Mio.

---

## 17.8

Jahresgewinn  
in CHF Mio.

---

## 2.76

Gewinn je Aktie  
in CHF

---

## 41.30

Net Asset Value  
je Aktie in CHF

---

## 43.8%

Eigenkapitalquote

---

## 1.65

Beantragte  
Ausschüttung in CHF

---

## SIX

SIX Swiss Exchange  
gelistet

---

## NREN

Ticker Symbol

---

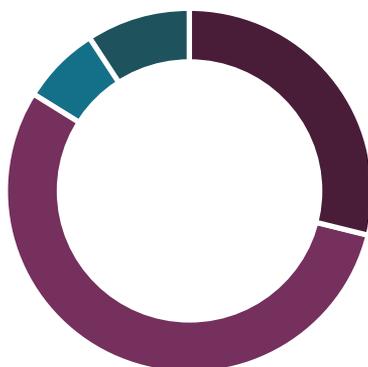
## 311.0

Börsenkapitalisierung  
in CHF Mio.

# Portfolioinformationen

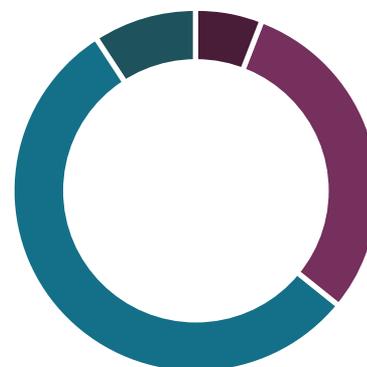
## Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien  
TCHF 645'388 per 31.12.2020



Wohnliegenschaften	29%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	55%
Geschäftsliegenschaften	7%
Projekte	9%

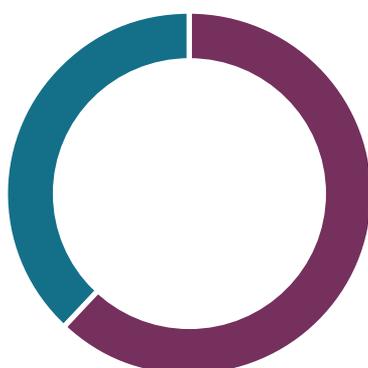
nach Anlagegrössen  
TCHF 645'388 per 31.12.2020



Liegenschaften < CHF 5 Mio.	6%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	30%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	55%
Projekte	9%

## Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung  
TCHF 26'179 (annualisiert)



Wohnen	62%
Geschäft, Gewerbe	38%

nach Kantonen  
TCHF 26'179 (annualisiert)



AG	5%	SG	14%
BE	10%	SH	1%
BL	3%	SO	9%
BS	10%	TG	12%
FR	11%	ZH	23%
LU	2%		

# Lagebericht Geschäftsjahr 2020

## Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die Novavest Real Estate AG trotz der durch COVID-19 verursachten Wirtschaftskrise und erzielte im Geschäftsjahr 2020 ein sehr erfreuliches Ergebnis. Unsere Wachstumsstrategie mit Fokus auf den Bereich Wohnen zahlt sich aus.

Der Wert des Immobilienportfolios hat sich um 16% auf CHF 645.4 Millionen (31.12.2019: CHF 554.0 Millionen) erhöht. Massgebend dazu beigetragen haben die Akquisitionen von sechs Wohnliegenschaften und vier Wohn-/Geschäftsliegenschaften (CHF +81.2 Millionen), Investitionstätigkeiten in Projekte (CHF +8.6 Millionen), insbesondere Badenerstrasse 701 in Zürich sowie positive Neubewertungseffekte (CHF +8.3 Millionen). Eine Liegenschaft in St. Gallen mit Bilanzwert von rund CHF 7.5 Millionen wurde im Rahmen einer Portfoliobereinigung mit leichtem Gewinn veräussert.

Das Berichtsjahr 2020 schlossen wir mit Gewinnsteigerungen von +11% beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf CHF 22.9 Millionen (2019: CHF 20.5 Millionen) ab und +25% beim Gewinn inklusive Neubewertungserfolg auf CHF 17.8 Millionen (2019: CHF 14.3 Millionen). Mit diesem Ergebnis beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 24. März 2021 wiederum eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.65 pro Namenaktie.

Im Dezember 2020 vollzog die Gesellschaft erfolgreich eine Kapitalerhöhung aus dem bestehenden genehmigten Kapital, welche unter Wahrung der Bezugsrechte der bisherigen Aktionäre stattfand. Die Kapitalerhöhung im Emissionsvolumen von CHF 26.3 Millionen wurde Mitte Dezember liberiert und das neue Kapital ermöglicht uns, im 2021 weitere Wachstumsschritte durch den Erwerb von Liegenschaften in der Schweiz vorzunehmen und die laufenden Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte zügig voranzutreiben.

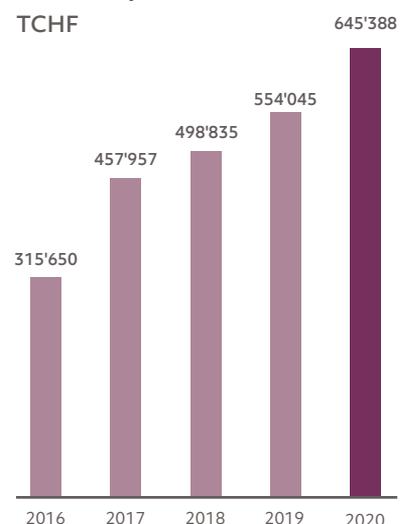
## Immobilienportfolio per 31. Dezember 2020

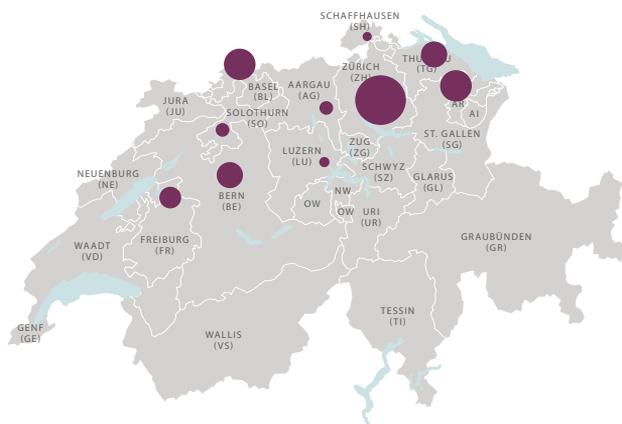
Das aktuelle Liegenschaftenportfolio von CHF 645.4 Millionen teilt sich auf in 46 Renditeliegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 586.5 Millionen und 3 Projekte (5 Liegenschaften) im Wert von CHF 58.8 Millionen.

► Beispiele unserer attraktiven Wohnliegenschaften und Wohn-Geschäftsliegenschaften finden Sie auf den Seiten 1, 13, 16, 47, 64, 109, Umnutzungs- und Neubauprojekte auf den Seiten 17 und 65. Eine Gesamtübersicht aller Liegenschaften im Portfolio ist auf den Seiten 132 bis 138 abgebildet.

« Immobilienportfolio  
+16% auf CHF  
645.4 Mio. »

### Gesamtportfolio





**Gesamtportfolio 31.12.2020**

Renditeliegenschaften	Bilanzwerte
Gesamtschweiz	CHF 586.5 Mio.

Projekte	Bilanzwerte
Luzern	CHF 14.0 Mio.
St. Gallen (3 Liegenschaften)	CHF 3.4 Mio.
Zürich	CHF 41.4 Mio.
Total Projekte	CHF 58.8 Mio.

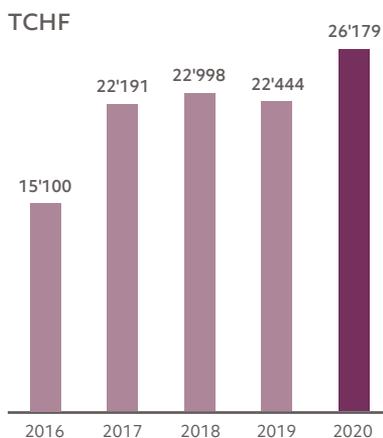
Verbleibendes Investitionsvolumen der Projekte St. Gallen und Zürich sowie bei der Renditeliegenschaft in Murten	CHF 43–45 Mio.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

**« 62% Wohnanteil an Soll-Mietzins-einnahmen »**

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften beliefen sich im Berichtsjahr 2020 auf CHF 26.2 Millionen per annum (31.12.2019: CHF 22.4 Millionen). Die Veränderung ist vor allem auf die Akquisition der sechs Wohnliegenschaften und vier Wohn-/Geschäftsliegenschaften, die Umgliederung der Liegenschaft Aarauerstrasse 55 in Olten von den Projekten in die Renditeliegenschaften sowie den Verkauf einer Wohnliegenschaft im Berichtsjahr zurückzuführen. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung der Renditeliegenschaften belief sich per Jahresende 2020 auf 62%.

**Stand der aktuellen Umnutzungs- und Neubauprojekte**

**Soll-Mietzinseinnahmen**



„Zürich, Badenerstrasse 701“: Dieses Umnutzungs- bzw. Entwicklungsprojekt von einer ehemaligen Geschäftsliegenschaft in eine Wohnliegenschaft wurde im Berichtsjahr 2017 begonnen. Nach dem Rückbau der alten Liegenschaft erfolgte der Baubeginn des Neubaus ab Oktober 2019. An dieser Adresse entsteht ein 7-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 57 Mietwohnungen (1½- bis 3½-Zimmerwohnungen) und rund 3'500 m<sup>2</sup> an vermietbarer Fläche. Der Bezug der Wohnungen ist auf den Herbst 2021 vorgesehen. Der bilanzierte Marktwert per 31. Dezember 2020 belief sich auf CHF 41.4 Millionen. Das verbleibende Investitionsvolumen beträgt rund CHF 5 - 6 Millionen.

➔ Das Umnutzungsprojekt ist auf Seite 65 im Detail dargestellt.

„St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137“: Bei diesem Entwicklungsprojekt werden die drei ehemals einzelnstehenden Häuser abgerissen. Die danach entstehende 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. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen vorgesehen; die zwei bis vier Obergeschosse sind als Wohnflächen geplant. Die Realisierung des Neubauprojekts ist im Zeitraum Sommer 2021 bis 2. Quartal 2023 vorgesehen. Der bilanzierte Marktwert per 31. Dezember 2020 für die drei „alten“ Liegenschaften (inkl. Grundstücke) belief sich auf CHF 3.4 Millionen. Das für dieses Projekt veranschlagte restliche Investitionsvolumen beträgt rund CHF 14 - 15 Millionen.

➔ Das Entwicklungsprojekt findet sich auf Seite 17.

„Luzern, Voltastrasse 2“: Für diese bestehende Liegenschaft an hervorragend zentraler Lage in Luzern mit ehemals 40 möblierten Wohneinheiten wurde eine neue Mieterzielgruppe definiert. In diesem Zusammenhang wurde ein Sanierungskonzept der Allgemeinflächen und Wohneinheiten ausgearbeitet, welches per Anfang März 2020 umgesetzt und fertiggestellt wurde. Die Liegenschaft spricht Zielgruppen wie Neuzugezogene, Studenten (Uni / Hochschule), Mitarbeitende ansässiger Firmen, Spitäler und Institutionen (Luzerner Theater), welche auf Projektbasis für mehrere Monate in der Region bleiben, an. Wegen der Sanierungsarbeiten erhöhte sich vorübergehend der Leerstand des Objekts massgebend. Aufgrund der COVID-19-Situation lief die erneute Vermietung schleppend an und der Leerstand konnte bisher noch nicht substanziell abgebaut werden. Aktuell finden Gespräche mit zwei Betreibern statt, die alle möblierten 43 Einheiten langfristig mieten und betreiben würden. Per 31. Dezember 2020 belief sich der Marktwert der Liegenschaft auf CHF 14.0 Millionen.

➔ Siehe Seite 109 für dieses Entwicklungsprojekt.

## Investitionsverpflichtungen

„Murten, Centre Loewenberg“: Das Centre Loewenberg in Murten wurde im Geschäftsjahr 2017 erworben. Die Schweizerischen Bundesbahnen SBB nutzt das Centre Loewenberg als Ausbildungs- und Schulungszentrum. Der langfristige Mietvertrag mit der SBB läuft bis ins Jahr 2032. Im Rahmen des Mietvertrags ist die Novavest Real Estate AG Investitionsverpflichtungen für die Erneuerung/Unterhalt der verschiedenen Gebäude eingegangen. Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 belaufen sich diese Investitionsverpflichtungen auf CHF 24.0 Mio. Diese werden voraussichtlich in den Jahren 2021/2022 anfallen.

➔ Ein Beschrieb des „Centre Loewenberg“ findet sich auf Seite 64.

## Wirtschafts- und Marktumfeld

Die Schweizer Wirtschaft verzeichnete in den vergangenen Jahren kontinuierlich ein leicht positives Wirtschaftswachstum, welches im ersten Quartal 2020 aufgrund der weltweiten COVID-19 Pandemie jäh abbrach. Am 16. März 2020 stufte der Bundesrat die Situation in der Schweiz als «ausserordentliche Lage» gemäss Epidemien-Gesetz ein und beschloss ab 17. März 2020 einen weitgehenden Lockdown der Wirtschaft (mit angeordneter Schliessung von Läden, Restaurants, Bars, Coiffeursalons, Unterhaltungs- und Freizeitbetrieben, etc. mit Ausnahme von Lebensmittelläden und Gesundheitseinrichtungen).

Nach Aufhebung des strikten Lockdowns und der schrittweisen Wiederöffnung diverser Wirtschaftszweige ab Ende April 2020 setzte über die Sommermonate eine Erholung der wirtschaftlichen Entwicklung ein. Allerdings bestand zwischen den einzelnen Branchen eine beträchtliche Heterogenität. Mit neuen verschärften Massnahmen und Kontakt-Beschränkungen seit Mitte Oktober 2020 versuchen Bund und Kantone der zweiten Corona-Welle (und Mutationen des COVID-19 Virus) entgegenzuwirken und die Zahl der Kontakte zwischen Menschen wieder stark zu reduzieren.

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Schweizer Wirtschaft sind erheblich. Für das Gesamtjahr 2020 erwartet die Expertengruppe des Bundes einen Rückgang des Bruttoinlandprodukts von -3.3%, jedoch für 2021 wieder eine Erholung und ein Wachstum von 3.0% (jeweils Sportevent-bereinigt; Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Medienmitteilung vom 15.12.2020).

In vielen Ländern weltweit wurde angesichts der Wirtschaftseinbrüche die Tiefzinspolitik verschärft. Demzufolge verharren auch in der Schweiz die Renditen von Staatsanleihen und die Zinsen generell auf sehr tiefem Niveau und das Interesse an Schweizer Immobilienanlagen auf Investorenmenseite bleibt weiterhin sehr rege.

Angesichts der unverändert intensiven Neubautätigkeit wird sich das Risiko von gewissen Leerständen und regionalen Überkapazitäten im Immobilienbereich, vor allem in ländlichen Regionen, kurzfristig kaum verändern. Nach wie vor treffen aber qualitativ hochwertige Mietobjekte und Wohnungen an zentralen Lagen mit bezahlbarem Wohnraum auf eine sehr hohe Mieternachfrage. Die Novavest Real Estate AG ist mit ihrem breit aufgestellten Portfolio und den verschiedenen Renditeliegenschaften, die insgesamt über 1'000 Wohnungen umfassen (75% an 1½- bis 3½-Zimmerwohnungen), sehr gut positioniert. Auch der insgesamt hohe Anteil des Mietertrags aus Wohnnutzung von 62% verdeutlicht die auf Sicherheit ausgelegte Anlagestrategie des Unternehmens.

Der Markt bei gewerblich genutzten Mietobjekten blieb anspruchsvoll und hat sich durch die COVID-19 Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr eher noch verschärft. Bei den Büroflächen ist tendenziell aufgrund von zum Teil bereits erfolgtem Stellenabbau und vermehrtem Homeoffice kurzfristig mit einem Rückgang der Nachfrage zu rechnen. Diese Entwicklung findet aber mehrheitlich in Agglomerationsgemeinden der Grossstädte statt. Die Situation in den Grosszentren selbst (Städte wie Zürich, Bern, Basel, Lausanne) sieht etwas anders aus. Hier bleibt das verfügbare Angebotsvolumen relativ knapp. Bei den Verkaufsflächen bleibt die Situation längerfristig wohl schwierig, denn der anhaltende Strukturwandel (z.B. durch Online-Einkauf) drückt weiter auf die Mietpreise. Die teilweise hohe Fluktuation bei Gewerbemietern wird sich durch die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie voraussichtlich nicht verbessern und dürfte auch in Zukunft verstärkt zu weiter sinkenden Mietpreisen führen. Novavest Real Estate AG legt bei den kommerziell genutzten Flächen in ihrem Immobilienportfolio nebst der Standortqualität immer grossen Wert auf hohe Bonität der Mieter und Langfristigkeit der Mietverträge. Dieser Strategieansatz wird durch die wichtigsten Gewerbemietler SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG, Raiffeisenbank Oberes Rheintal, SBW Haus des Lernens Management AG, Coop Genossenschaft (diverse Mietverträge mit Laufzeiten zwischen 2025 und 2032) verdeutlicht.

Die Novavest Real Estate AG verfolgt ihre langfristige Anlagestrategie mit Fokus auf einem Wohnanteil von >50% an den Soll-Mieterträgen konsequent weiter. Wenn sich attraktive Investitionsmöglichkeiten für Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften bieten, die unseren Renditevorstellungen entsprechen und zum langfristigen Kapital- und Ertragswachstum der Gesellschaft beitragen können, werden wir das Portfolio um entsprechende Objekte erweitern.

## Management Kommentar zum Jahresergebnis 2020<sup>1</sup>

### Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Jahresrechnung 2020

Die COVID-19 Pandemie, der vom Bundesrat im Frühling 2020 verordnete Lockdown sowie die weiteren Schutzmassnahmen im Verlauf des Jahres haben in den verschiedenen Wirtschaftszweigen zum Teil zu deutlichen Geschäftseinbussen geführt. Die Auswirkungen auf die Mieterträge des Immobilienportfolios der Novavest Real Estate AG waren insgesamt betrachtet jedoch gering. Mit verschiedenen kleineren Gewerbemietern hat die Gesellschaft frühzeitig das Gespräch gesucht und individuelle Lösungen (z.B. temporäre Mietzinsreduktion, Mietzinsstundungen) erarbeitet. Für das Berichtsjahr 2020 wurden in diesem Zusammenhang insgesamt Mietzinsreduktionen von CHF 0.4 Millionen gewährt und entsprechend in der Erfolgsrechnung erfasst. Dies reflektiert lediglich rund 1.4% der Soll-Mieterträge der Gesellschaft.

### Erfolgsrechnung

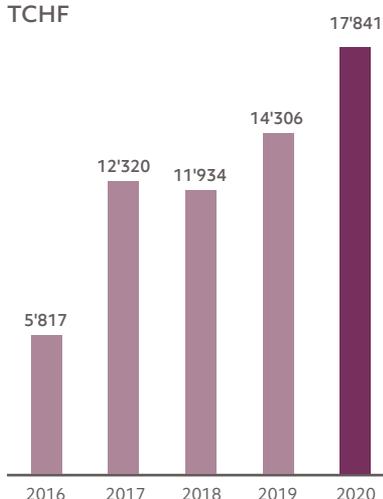
Der Netto-Mietertrag stieg im Berichtsjahr 2020 um 13% auf CHF 24.3 Millionen (2019: CHF 21.5 Millionen). Das Wachstum im Vergleich zum Vorjahr ist mehrheitlich auf die zusätzlichen Mieterträge der per September 2019 vollständig erworbenen Liegenschaft in Olten und aus den Akquisitionen der zehn Liegenschaften im Berichtsjahr 2020 zurückzuführen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass von den Akquisitionen sechs Liegenschaften erst per Ende Juni und zwei per Mitte August 2020 ins Portfolio aufgenommen wurden und diese somit ihre volle Ertragskraft (über 12 Monate) erst im Berichtsjahr 2021 zeigen werden. Die erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich im Berichtsjahr 2020 auf 3.7% (2019: 3.8%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) lag bei 4.0% (31.12.2019: 5.9%). Der Rückgang der Leerstandsquote wurde durch erfolgreiche Wiedervermietungen bei diversen Liegenschaften erreicht.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich auf CHF 3.6 Millionen (2019: CHF 2.9 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften bei weiterhin tiefen 14.7% (2019: 13.4%). Der Personalaufwand belief sich auf CHF 0.8 Millionen (2019: CHF 0.6 Millionen) und umfasst die Entschädigung der Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO für das Gesamtjahr 2020 (2019: CEO Gesamtjahr und CFO ab 1. Juli 2019). Im Gegenzug dazu wurde die an die Nova Property Fund Management AG geschuldete Management Fee um CHF 0.55 Millionen reduziert. Der Beratungsaufwand betrug CHF 1.0 Millionen (2019: CHF 0.9 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 3.0 Millionen (2019: CHF 2.9 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 2.5 Millionen sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.5 Millionen. Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.9 Millionen im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf der Liegenschaften (2019: CHF 0.4 Millionen) wurden als Akquisitionskosten sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 0.2 Mio. (2019: CHF 0.2 Mio.) als Projektkosten aktiviert und nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

<sup>1</sup> Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen findet sich auf den Seiten 140/141 in diesem Geschäftsbericht.

## Gewinn inkl. Neubewertung

TCHF



## « Eigenkapitalquote 43.8% »

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 8.3 Millionen (2019: CHF 6.6 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften sowie gezielte Investitionen und Vermietungsmassnahmen in die Liegenschaften zurückzuführen. Wüest Partner AG hat das Immobilienportfolio unter Anwendung der Discounted Cashflow Methode mit CHF 645.4 Millionen bewertet (31.12.2019: CHF 554.0 Millionen).

➔ Bewertungstestat Wüest Partner AG siehe Seite 106.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 11% auf CHF 22.9 Millionen (2019: CHF 20.5 Millionen). Der Nettofinanzaufwand blieb mit rund CHF 2.5 Millionen im Vergleich zum Vorjahr unverändert (2019: CHF 2.5 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag bei 0.8% (2019: 0.9%).

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erhöhte sich um 25% auf CHF 17.8 Millionen (2019: CHF 14.3 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 11.1 Millionen (2019: CHF 9.0 Millionen). Der Gewinn je Aktie inklusive Neubewertung lag im Berichtsjahr 2020 bei CHF 2.76 (2019: CHF 2.75) bzw. exklusive Neubewertungserfolg bei CHF 1.71 (2019: CHF 1.73). Aufgrund der beiden Kapitalerhöhungen im Dezember 2019 und Dezember 2020 zur Umsetzung der Wachstumsstrategie hat sich die durchschnittliche Anzahl ausstehender Namenaktien für die Berechnung des Gewinns pro Aktie erhöht und lag im Berichtsjahr 2020 bei 6'465'261 Namenaktien gegenüber 5'210'936 im Vorjahr.

## Bilanz

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Jahresende 2019 um CHF 82.3 Millionen auf CHF 666.7 Millionen (31.12.2019: CHF 584.3 Millionen). Die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2020 lagen bei CHF 15.1 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 646.4 Millionen bestand aus den Renditeliegenschaften (CHF 586.5 Millionen), den Projekten in Luzern, St. Gallen und Zürich (insgesamt CHF 58.8 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.0 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2020 bei CHF 351.8 Millionen (31.12.2019: CHF 305.4 Millionen). Per Bilanzstichtag sind mit CHF 185.9 Millionen 53% der Hypothekarverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) gut diversifiziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2020 bei 3.7 Jahren (31.12.2019: 3.7 Jahre).

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2020 belief sich auf CHF 291.9 Millionen (2019: CHF 259.2 Millionen). Die Veränderung ist auf die Erhöhung des Eigenkapitals durch die Kapitalerhöhung im Dezember 2020 um netto CHF 25.5 Millionen, den Gewinnbeitrag von CHF 17.8 Millionen sowie die Nennwertrückzahlung von CHF 10.6 Millionen (CHF 1.65 pro Namenaktie), die im August 2020 ausbezahlt wurde, zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2020 betrug solide 43.8% (31.12.2019: 44.4%). Der Net Asset Value hat sich im Berichtsjahr 2020, trotz der Ausschüttung von CHF 1.65 an die Aktionäre durch die Nennwertreduktion um CHF 1.04 auf CHF 41.30 erhöht (31.12.2019: CHF 40.26).

Per 31. Dezember 2019 betrug das Aktienkapital CHF 201.8 Millionen, eingeteilt in 7'068'815 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 28.55 je Aktie. Mit dem Schlusskurs per Jahresende 2020 von CHF 44.00 erreichte die Börsenkapitalisierung der Novavest Real Estate AG CHF 311.0 Millionen.

## Anträge an die Generalversammlung 2021

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2021 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.65 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2020 beläuft sich die Rendite der Ausschüttung auf 3.8%.

Der Verwaltungsrat soll durch Zuwahl von Daniel Ménard, einem ausgewiesenen Immobilienspezialisten, auf vier Mitglieder erweitert werden. Die bestehenden Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich ebenfalls zur Wiederwahl. Gian Reto Lazzarini wird wiederum als Verwaltungsratspräsident und die Herren Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses vorgeschlagen.

Der Generalversammlung wird zudem die erneute Schaffung von genehmigtem Kapital in einer Grössenordnung von 706'000 Namenaktien (somit unter 10% des ordentlichen Aktienkapitals) beantragt.

## Ausblick

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die globale und auf die Schweizer Wirtschaft sind weiterhin sehr unklar, denn aktuell ist die Krise noch nicht überwunden. Dennoch stimmen die angelaufenen Impfmöglichkeiten zuversichtlich, dass sich die Situation im Verlauf von 2021 verbessern wird. Die Novavest Real Estate AG verfügt mit einem Wohnnutzungsanteil von über 60% an den Mieterträgen über ein robustes Geschäftsmodell. Zudem trägt die hohe Bonität der wichtigsten Gewerbemieten (SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG) zur Stabilität der Mieterträge und des Portfolios bei.

Die langfristige Wachstumsstrategie mit starkem Fokus auf Mieterträge aus Wohnnutzung bleibt unverändert bestehen. Die Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte in Zürich (bis Herbst 2021), St. Gallen (bis 2023) und Luzern (bis Ende 2021) werden weiter vorangetrieben. Aus all diesen Projekten erwarten wir nach dem jeweiligen Abschluss einen positiven Effekt auf die Wohnnutzungsquote im Portfolio, verbunden mit einem deutlichen Wertsteigerungspotenzial.

Bei sich bietenden Gelegenheiten werden wir das Liegenschaftsportfolio mit dem Erwerb von attraktiven Bestandesliegenschaften oder weiteren Neubauprojekten ausbauen. Im Fokus stehen Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften mit ansprechenden Renditen.

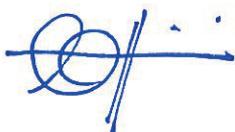
« Net Asset Value  
CHF 41.30  
pro Aktie »

« Nennwert-  
ausschüttung  
von CHF 1.65  
pro Aktie  
beantragt »

## Dank

Das Jahr 2020 hat uns alle in ganz besonderem Masse gefordert. Im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung danken wir Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, und unseren Geschäftspartnern für das grosse Vertrauen und die tatkräftige Unterstützung, die wir im Jahr 2020 wie auch in den vergangenen Jahren erfahren durften.

Wir freuen uns, die Novavest Real Estate AG in den kommenden Jahren entlang unserer definierten Wachstumsstrategie erfolgreich weiterzuentwickeln.



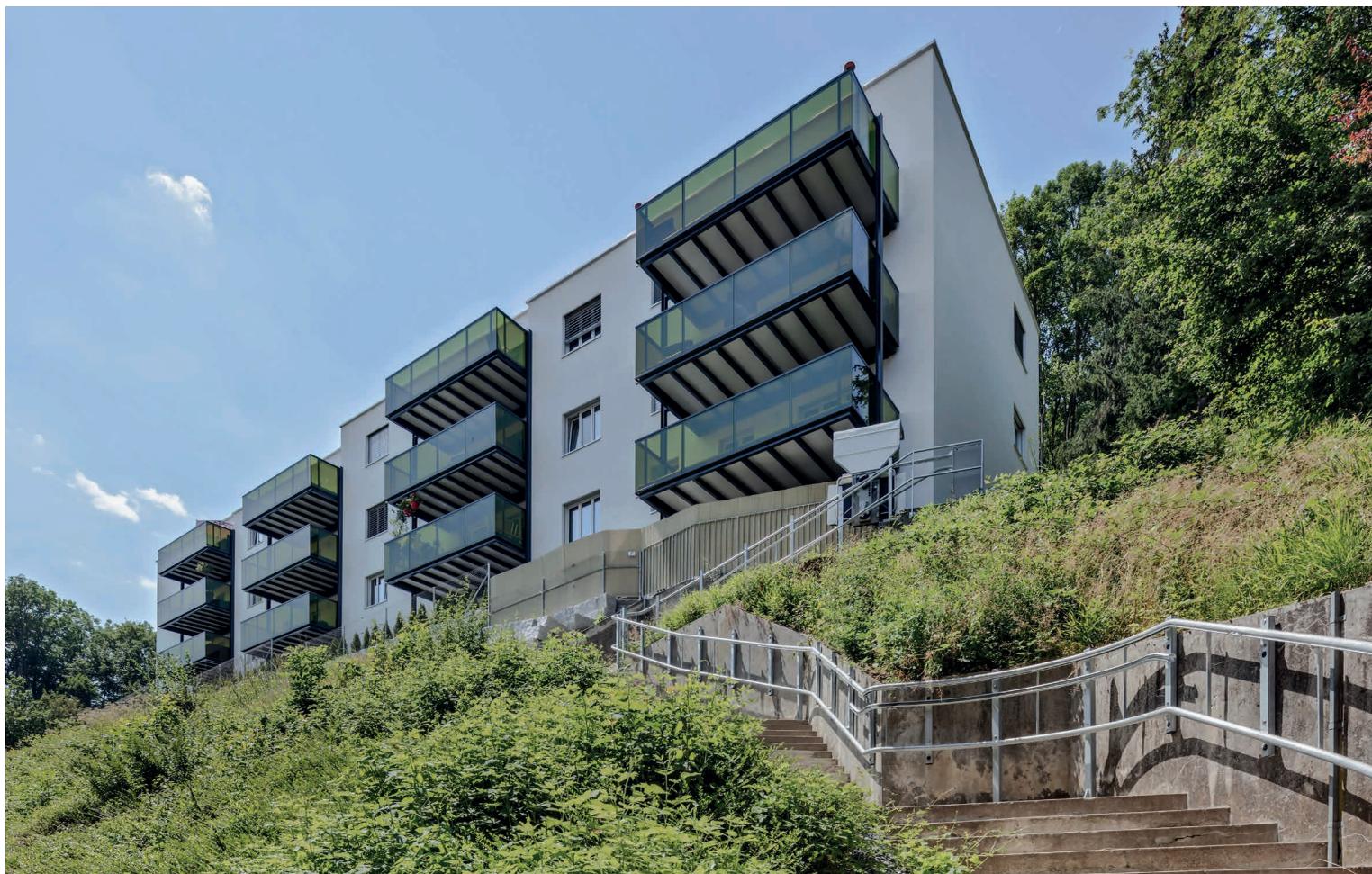
Gian Reto Lazzarini  
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler  
Chief Executive Officer

## ST. GALLEN (SG)

### Im Grund 10a, 12a



Die Wohnliegenschaft wurde in den Jahren 2019/2020 kernsaniert. Sie befindet sich in einer Wohnzone (Quartier «Riethüsli»), rund 2 km vom Zentrum von St. Gallen entfernt. Schulen, Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte befinden sich in Gehdistanz. Die Liegenschaft umfasst 16 Wohnungen (2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen), ist durch ihre Südost-Ausrichtung gut besont und liegt in unmittelbarer Nähe zu diversen Naherholungsgebieten.

**Wohnliegenschaft** mit 16 Mietwohnungen  
**Grundstückfläche** 2'451 m<sup>2</sup>  
**Gesamtnutzfläche** 1'500 m<sup>2</sup>  
**Soll-Mietzinseinnahmen** TCHF 301 p.a.  
**Baujahr/Renovationen** 1964, 1968 / 2019, 2020

# Anlagestrategie und -Richtlinien<sup>1</sup>

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 Anlagereglement<sup>1</sup> 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. Die Immobilienanlagen sind auf mindestens 15 Objekte zu verteilen.

## Anlagekriterium Standort

Im Fokus stehen Objekte in der ganzen Deutschschweiz, primär im Einzugsbereich der Zentren Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau sowie auf deren Achsen. In dieser Kategorie dürfen Liegenschaften erworben werden, welche in der Stadt oder Agglomeration liegen und/oder eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Nähe Bahnhof/S-Bahnhof) bzw. eine gute Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr aufweisen (Autobahn/Hauptverkehrsachsen).

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

<sup>1</sup> Das vollständige Anlagereglement, in der aktuell gültigen Fassung per 15. September 2020, ist auf der Website der Gesellschaft unter folgendem Link verfügbar:  
[https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_anlagereglement](https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__anlagereglement)

## Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

Die Gruppengesellschaften können Eigenkapitalbeteiligungen irgendwelcher Art an Immobiliengesellschaften und Verwaltungsgesellschaften anstreben, wobei in der Regel eine Beteiligung von mindestens 35% des Kapitals und der Stimmen angestrebt wird, was eine aktive Beteiligung an der Führung der Zielgesellschaft erlaubt. Bei solchen Beteiligungen sind zum Zwecke der Berechnung der Einhaltung der Anlagevorschriften (siehe oben Abschnitt „Immobilienanlagen“) die in den jeweiligen Beteiligungen enthaltenen Objekte pro rata zu berücksichtigen.

## Bewertung

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

## Finanzierungsgrundsätze

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

## Abweichungen von Anlagebeschränkungen

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

## Längerfristiges Wachstum

Generell plant die Gesellschaft für die nächsten Jahre ein kontinuierliches Wachstum, unter anderem auch durch Kapitalerhöhungen. Der Liegenschaftswert des Portfolios (aktuell per 31. Dezember 2020: CHF 645.4 Millionen) soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden.

## FRAUENFELD (TG)

Zürcherstrasse 237, 237a, 239



Bei der Wohn- und Geschäftsliegenschaft handelt es sich um ein herrschaftliches Gebäude im Jugendstil, welches im Jahr 1899 erbaut wurde. Im 2010 wurde das Gebäude letztmals renoviert und dabei wurden Details wie Sandsteinverzierungen und Putzstukkaturen herausgehoben und liebevoll restauriert. Das imposante, unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist ein Zeitzeuge früherer Baukunst mit zeitgemäßem Innenausbau für Büroräumlichkeiten auf vier Etagen.

**Wohn-/Geschäftsliegenschaft** mit Büroflächen 2'936 m<sup>2</sup>, Gewerbeflächen 160 m<sup>2</sup> und Lager-/Archivflächen 775 m<sup>2</sup>

**Grundstückfläche** 1'585 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche** 4'082 m<sup>2</sup>

**Soll-Mietzinseinnahmen** TCHF 486 p.a.

**Baujahr / Renovationen** 1899, 1909 / diverse, letztmals 2010

## ST. GALLEN (SG)

### Rorschacherstrasse 133, 135, 137



Bei diesem Entwicklungsprojekt werden die drei ehemals einzelnstehenden Häuser (oberes Bild) abgerissen. Die danach entstehende Baulücke zwischen zwei anderen Anlageobjekten, die sich ebenfalls im Besitz der Novavest Real Estate AG befinden (Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Rorschacherstrasse 123, 125, 127“ sowie die Geschäftsliegenschaft „Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27“), kann in der Folge mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau geschlossen werden. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen geplant, die zwei bis vier Obergeschosse sind als Wohnflächen vorgesehen. Mitte März 2019 wurde ein Studienauftrag mit drei regionalen Architekturbüros abgeschlossen. Nach der Baubewilligungsphase, die bis im 1. Quartal 2021

erwartet wird, kann die Realisierung des Neubaus voraussichtlich im Zeitraum Sommer 2021 bis 2. Quartal 2023 erfolgen.

**Entwicklungsprojekt** für eine moderne Wohn-/Geschäftsliegenschaft

**Grundstückfläche** 1'640 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche** vorgesehen sind zukünftig bis zu rund 2'150 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche

**Bezugsbereit** sind die Wohnungen und Gewerbeflächen voraussichtlich im 2. Quartal 2023

# 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 48) beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente, wie sie per 31. Dezember 2020 in Kraft waren.

► Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Fassung vom 15. Dezember 2020) sind auf der Website der Novavest Real Estate AG [www.novavest.ch](http://www.novavest.ch) unter Rubrik Investor Relations – Statuten verfügbar.

[https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_statuten](https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten)

Die COVID-19 Pandemie hatte im Berichtsjahr 2020 Auswirkungen auf die Organisation und den Ablauf der ordentlichen Generalversammlung 2020. Die spezifischen Details dieser aussergewöhnlichen Pandemie-Situation im Berichtsjahr 2020 gegenüber der üblichen Organisation der Generalversammlung sind in Rubrik 6.1.1. „Ordentliche Generalversammlung 2020 im Umfeld der COVID-19 Pandemie“ 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.

Die Gesellschaft hält die einzelnen Liegenschaften in ihrem Anlageportfolio seit dem Berichtsjahr 2020 direkt (Vorjahr: entweder direkt oder durch die 100% kontrollierte Tochtergesellschaft Pretium AG gehalten).

#### 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, das nicht zugleich Delegierter des Verwaltungsrats ist.

Im Berichtsjahr 2020 hatte die Gesellschaft zwei Mitarbeitende angestellt (Vorjahr: zwei Mitarbeitende). Es handelt sich dabei um Peter Mettler, Chief Executive Officer (CEO) und um Patrick Hauser, Chief Financial Officer (CFO; ab 9. Januar 2020).

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), Zürich, 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 2020 (und 31. Dezember 2019) befindet sich die Nova Property Fund Management AG im Besitz von Marcel Schneider und einer weiteren Privatperson, die auch Aktionär der Novavest Real Estate AG ist. Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 bzw. 2019 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 37 unter Rubrik 4.3 erwähnt.

#### **Verträge mit Mettler2Invest AG betreffend Bauprojekte**

Die Novavest Real Estate AG hat mit der Mettler2Invest AG, St. Gallen, für drei ihrer Bauprojekte Verträge abgeschlossen:

Entwicklung Wohn- und Gewerbeüberbauung an der „Badenerstrasse 701, Zürich“: In diesem Bauprojekt agierte die Mettler2Invest AG in der Projektphase 2017 bis 2019 als Projektentwicklerin für die gesamte Entwicklung und Planung des Projekts. Zusätzlich agiert Mettler2Invest AG ab 2019 auch als Totalunternehmerin für das Projekt.

Sanierungen und Arbeiten am Grundausbau aufgrund des Mieterausbaus der SBB im „Centre Loewenberg, Murten“: In diesem seit 2018 in Ausführung befindlichen Bauprojekt übernimmt die Mettler2Invest AG treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement.

Umnutzungsprojekt „Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin für die Entwicklung und Planung des Projekts.

► Details zu den vertraglichen Vereinbarungen mit Mettler2Invest AG sind auf Seite 40 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 2020 aus 7'068'815 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 28.55.

Ticker-Symbol NREN, Valoren-Nummer 21218624, ISIN-Nummer CH0212186248. Die Börsenkaptalisierung per 31. Dezember 2020 belief sich auf CHF 311.03 Millionen. Die Gesellschaft hielt per 31. Dezember 2020 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 per 31. Dezember 2020 nur noch die Muttergesellschaft. Per 22. Mai 2020 wurde die einzige frühere Tochtergesellschaft Pretium AG, Zürich, an der die Gesellschaft zu 100% die Kapitalanteile und Stimmrechtsanteile hielt, rückwirkend per 1. Januar 2020 in die Gesellschaft fusioniert. Die Gesellschaft hat keine Beteiligungen an nicht konsolidierten Immobiliengesellschaften oder nicht kotierten Gesellschaften.

► Ausführungen zur Veränderung des Konsolidierungskreises im Berichtsjahr 2020 sind in Erläuterung 2 auf Seite 70 im Anhang zur Konzernrechnung aufgeführt.

## 1.2 Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2020/2019 gemäss Art. 120 f. FinfraG (Finanzmarktinfrastukturgesetz) einen Stimmrechtsanteil von mehr als 3% hielten:

Aktionär	2020	2019 <sup>1)</sup>
Bernische Lehrerversicherungskasse, CH-Ostermundigen <sup>2)</sup>	> 3%	3.24%
CACEIS (Switzerland) SA, Nyon <sup>3)</sup>	> 5%	6.29%
Credit Suisse Funds AG, Zürich <sup>4)</sup>	3.28%	n/a
Joseph Y. Safra, Crans Montana <sup>5)</sup>	< 3%	7.85%
Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG, Basel <sup>6)</sup>	7.53%	n/a
J. Safra Sarasin Anlagestiftung, CH-Basel <sup>7)</sup>	> 3%	3.26%
Mettler Peter, CH-Niederteufen <sup>8)</sup>	3.34%	3.67%
Schubiger Rolf, CH-Teufen <sup>9)</sup>	> 3%	4.81%

<sup>1)</sup> Offenlegungsmeldungen im Berichtsjahr 2019 aufgrund der Kotierung an der SIX Swiss Exchange am 16. Dezember 2019.

<sup>2)</sup> Letzte Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 17. Dezember 2019.

<sup>3)</sup> CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon, für den Anlagefonds MV Immoextra Schweiz Fonds. Letzte Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 17. Dezember 2019.

<sup>4)</sup> Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 18. Dezember 2020.

<sup>5)</sup> Letzte Offenlegungsmeldung im Namen des Aktionärs vom 18. Dezember 2020: Herr Joseph Y. Safra ist verstorben. In Übereinstimmung mit vertraglichen und gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen, wurde das wirtschaftliche Eigentum an den Positionen (wie gemäss Artikel 10 Abs. 1 FinfraV-FINMA), die zuvor auf seiner Ebene aggregiert und offengelegt wurden, beim Ableben von Herrn Joseph Y. Safra automatisch auf Mitglieder seiner Familie übertragen.

<sup>6)</sup> Offenlegungsmeldung der Aktionärsgruppe Safra vom 18. Dezember 2020: 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).

<sup>7)</sup> Letzte Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 17. Dezember 2019.

<sup>8)</sup> Stimmrechtsanteil des Aktionärs gemäss Aktienregister und eigenen Angaben per 31. Dezember 2020.

<sup>9)</sup> Letzte Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 17. Dezember 2019.

### Offenlegungsmeldungen im Berichtsjahr 2020

Die Offenlegungsmeldungen der Gesellschaft, welche im Berichtsjahr 2020 bei der Gesellschaft eingegangen sind, können auf der Website der SIX Exchange Regulation abgerufen werden:

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

### Aktionärsbindungsverträge

Der Gesellschaft sind keine Aktionärsbindungsverträge bekannt.

## 1.3 Kreuzbeteiligungen

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

## 2. Kapitalstruktur

### 2.1 Aktienkapital

<b>Kapitalstruktur per 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>Namenaktien</b>
Ordentliches Aktienkapital CHF 28.55 je Namenaktie	201'814'668.25	7'068'815
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital CHF 28.55 je Namenaktie	110'060.25	3'855

<b>Kapitalstruktur per 31. Dezember 2019</b>	<b>CHF</b>	<b>Namenaktien</b>
Ordentliches Aktienkapital CHF 30.20 je Namenaktie	194'417'634.00	6'437'670
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital CHF 30.20 je Namenaktie	26'549'454.20	879'121

#### Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2020 belief sich auf CHF 201'814'668.25, eingeteilt in 7'068'815 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 28.55. 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 46 verfügbar.

#### 2.2.1 Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2020 kein bedingtes Kapital.

#### 2.2.2 Genehmigtes Kapital

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 15. Dezember 2020 ist der Verwaltungsrat ermächtigt, bis zum 25. Mai 2022 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 3'855 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 28.55 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 110'060.25 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 Liegenschaftenportfolios 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 noch ausstehende genehmigte Kapital unter Artikel 3a der Statuten beträgt maximal 3'855 Namenaktien und entspricht 0.05% des ausstehenden ordentlichen Kapitals der Gesellschaft (7'068'815 Namenaktien) per 31. Dezember 2020.

## 2.3 Kapitalveränderungen

### 2.3.1 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 beläuft 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 beläuft 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).

### 2.3.2 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2019

Per 1. Januar 2019 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 164'031'831.60, eingeteilt in 5'150'136 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 31.85. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 28. März 2020 genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 28'000'003.85 durch Ausgabe von höchstens 879'121 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 31.85. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 27. März 2019 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 5. Juni 2019 vollzogen und den Aktionären im Juni 2019 ausbezahlt. Seit dem 5. Juni 2019 belief sich der Nennwert der Namenaktien somit auf CHF 30.20 und das Aktienkapital auf CHF 155'534'107.20.
- Anpassung des bestehenden genehmigten Kapitals an den neuen Nennwert der Namenaktien von CHF 30.20. Das genehmigte Kapital belief sich danach auf CHF 26'549'454.20.

Im November / Dezember 2019 wurde eine Kapitalerhöhung im Umfang von 1'287'534 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 30.20 und die Kotierung an der SIX Swiss Exchange vorgenommen. Die entsprechende ausserordentliche Generalversammlung vom 7. November 2019 beschloss folgendes vom Verwaltungsrat beantragtes Traktandum:

- Ordentliche Kapitalerhöhung um maximal CHF 38'883'526.80 durch Ausgabe von bis zu 1'287'534 neuen Namenaktien mit Nennwert von je CHF 30.20 (Bezugsverhältnis 4:1).

Die Kapitalerhöhung wurde per 13. Dezember 2019 im vorgesehenen Umfang vollzogen und im Handelsregister per diesem Datum entsprechend eingetragen. Danach belief sich das Kapital der Gesellschaft auf ordentliches Aktienkapital von CHF 194'417'634.00, eingeteilt in 6'437'670 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 30.20.

### 2.3.3 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2018

Per 1. Januar 2018 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 171'242'022.00, eingeteilt in 5'150'136 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 33.25. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 28. März 2019 genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 241'262.00 durch Ausgabe von höchstens 7'256 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 33.25. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 28. März 2018 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.40 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 6. Juni 2018 vollzogen und den Aktionären im Juni 2018 ausbezahlt. Seit dem 6. Juni 2018 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 31.85 und das Aktienkapital auf CHF 164'031'831.60.
- Schaffung von genehmigtem Kapital durch Ausgabe von höchstens 879'121 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 31.85 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 28'000'003.85. Ermächtigung zur Erhöhung des Aktienkapitals durch das genehmigte Kapital bis zum 28. März 2020.

## 2.4 Aktien

Das ausstehende Aktienkapital der Novavest Real Estate AG war per 31. Dezember 2020 eingeteilt in 7'068'815 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 28.55. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.

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.

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

## 2.5 Partizipationsscheine oder Genussscheine

Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genussscheine ausgegeben.

## 2.6 Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch

► Der Weblink zu den Statuten, die in den folgenden Kapiteln erwähnt werden, ist auf Seite 46 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 2020 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) rund 2.0% des Aktienkapitals bzw. der Stimmrechte. Im Berichtsjahr 2020 wurden keine Eintragungen verweigert oder Ausnahmen gewährt.

Für eine Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien ist gemäss Artikel 14 der Statuten in der Fassung vom 15. Dezember 2020 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 2020 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

## 3. Verwaltungsrat

### 3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2020

Name	Funktion	Jahrgang	VR-Mitglied seit
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	1967	2015
Dr. iur. Markus Neff	Vizepräsident	1963	2012
Stefan Hiestand	Mitglied	1961	2012

#### Gian Reto Lazzarini

Verwaltungsratspräsident  
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats  
Schweizer

#### 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 der Butti Bauunternehmung AG, Pfäffikon SZ, tätig.

#### Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Gian Reto Lazzarini ist Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden nicht kotierten Gesellschaften: CMI Partner AG, Altendorf (Unternehmensberatung); HCL Finanz AG, Altendorf (Projektentwicklung, Immobilien); Elektrizitätsversorgung Altendorf AG, Altendorf; Dozza Bau AG, Küsnacht (Bauunternehmung); Butti Bauunternehmung AG, Pfäffikon (Bauunternehmung); L2M Invest AG, Altendorf (Beteiligungsgesellschaft). 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 2020 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

#### Ausbildung

Dr. iur., Rechtsanwalt

#### Berufliche Tätigkeiten

Dr. Markus Neff ist seit 1998 selbständiger Rechtsanwalt in St. Gallen und seit März 2010 Partner der Anwaltskanzlei schochauer ag (vormals Schoch Auer & Partner), St. Gallen. Seine anwaltliche Tätigkeit umfasst schweremässig das Bau-, Immobilien- und Umweltrecht, das Submissionsrecht, 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, Romanshorn 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), tijara immobilien ag, Rorschach (Immobilien).

Weitere Verflechtungen in der Immobilienwirtschaft: Dr. Neff präsidiert den Verein Bauschlichtung.ch, Zürich, welcher Schlichtungen bei Vergütungen bei grösseren Bauprojekten anbietet. Sodann ist er Obmann einer Schlichtungsstelle eines grösseren Bauprojektes beim Projekt Alp Transit / Monte Ceneri Tunnel für die Dauer von 2015-2020 (bzw. bis zum Abschluss).

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 62.

## Stefan Hiestand

---

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

### 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: CIME Capital AG, Freienbach (Fondsleitungsgesellschaft); Präsident des Verwaltungsrats der ANF Finance AG, Pfäffikon SZ (Beteiligungsgesellschaft); Mitglied des Verwaltungsrats von Goetzpartners (Schweiz) AG, Freienbach; Vizepräsident des Verwaltungsrats der Superbrand Battle AG, Hergiswil NW; Mitglied des Verwaltungsrats von SH Real Estate AG, Wollerau; Mitglied des Verwaltungsrats von Cime Wind I AG, Zug; Mitglied des Verwaltungsrats von Cime Wind II AG, Freienbach; Mitglied des Verwaltungsrats von Cime V-E Asset AG, Zug; Vertreter der Komplementärin von Cime Equity Partners Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, Freienbach; Gesellschafter und Geschäftsführer bei der Octopus Finance GmbH, Wollerau.

Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Vorsitzender des Aufsichtsrats der fox e-mobility AG (vormals Catinum AG), börsenkotiert Freiverkehr Börse Düsseldorf.

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Präsident FDP Wollerau

Per 31. Dezember 2020 bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.

### 3.2 Änderungen im Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2020

Peter Mettler (CEO) gehörte dem Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG als Mitglied und Delegierter seit 2012 an. Um die Unabhängigkeit des Verwaltungsrats zu stärken, hat er sich im 2020 entschieden, zum Datum der ordentlichen Generalversammlung 2020 aus dem Verwaltungsrat auszutreten und stand für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Er trat per 25. Mai 2020 aus dem Verwaltungsrat aus.

Per 31. Dezember 2020 besteht der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG somit aus drei unabhängigen, nicht-exekutiv tätigen Verwaltungsratsmitgliedern.

### 3.3 Geplante Änderung im Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2021

Mit Medienmitteilung vom 20. Januar 2021 veröffentlichte die Gesellschaft, dass der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2021 Herr Daniel Ménard zur Zuwahl in den Verwaltungsrat beantragen wird. Herr Ménard ist Schweizer Staatsbürger, Jahrgang 1962 und hat an der ETH Zürich Architektur studiert. Er ist Dipl. Arch. ETH SIA Reg A. Im Jahr 2008 hat er die mépp ménard partner projekte ag in Zürich gegründet und ist Partner und Verwaltungsratspräsident dieses Architekturunternehmens. Mit seiner langjährigen und breiten Architektur- und Immobilienerfahrung wird Herr Ménard, seine Wahl durch die Generalversammlung vorausgesetzt, als unabhängiges und nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats den bestehenden Verwaltungsrat optimal ergänzen.

### 3.4 Exekutive Tätigkeiten für die Gesellschaft oder Konzerngesellschaften

Von den drei nicht-exekutiven Mitgliedern des Verwaltungsrats, Gian Reto Lazzarini, Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand war keiner je ein Mitglied der Geschäftsleitung der Gesellschaft oder einer der Konzerngesellschaften.

Bis zu seinem Austritt aus dem Verwaltungsrat am 25. Mai 2020 war Peter Mettler sowohl als Verwaltungsratsmitglied (Delegierter) wie auch als Chief Executive Officer tätig. Die Funktion als CEO der Gesellschaft hat er weiterhin inne.

► Für weitere Informationen zu den persönlichen Details von Peter Mettler siehe die Ausführungen unter Rubrik „Geschäftsleitung“ auf Seite 35.

### 3.5 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 46.

### 3.6 Wahl und Amtszeit

Gemäss Artikel 15 der Statuten der Gesellschaft in der Fassung vom 15. Dezember 2020 besteht der Verwaltungsrat aus mindestens drei Mitgliedern.

- ➔ Weblink zu den Statuten siehe Seite 46.

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 25. Mai 2020 wurde Gian Reto Lazzarini als Mitglied des Verwaltungsrats sowie als dessen Präsident wiedergewählt. An der gleichen Generalversammlung wurden auch Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Verwaltungsrats wiedergewählt. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses wurden sodann Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand wiedergewählt. Alle Wahlen erfolgten entsprechend den Anträgen des Verwaltungsrats und in Einzelwahlen.

### 3.7 Interne Organisation

Der Verwaltungsrat arbeitet und entscheidet grundsätzlich als Gesamtverwaltungsrat. Alle Mitglieder vertreten die Gesellschaft je mit Kollektivunterschrift zu zweien. Seit dem Berichtsjahr 2014 besteht ein Vergütungsausschuss. Ansonsten hat der Verwaltungsrat keine Ausschüsse gebildet.

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 amtiert 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 sooft, wie es die Geschäfte erfordern, mindestens aber viermal jährlich (mindestens einmal pro Quartal). Im Berichtsjahr 2020 fanden vier Verwaltungsratssitzungen statt. Die physischen Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel bis zu einem halben Arbeitstag. Zudem wurden neun 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 2020 wurden im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung 2020 Corporate Finance Berater beigezogen. Diese nahmen jedoch nicht direkt an Verwaltungsratssitzungen teil.

### 3.7.1 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 2020 wurden die beiden nicht-exekutiven und unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses wiedergewählt.

Der Vergütungsausschuss hat vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat namentlich bei der Erstellung des Vergütungsberichts und 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 Ausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2020 hielt der Vergütungsausschuss im Februar 2020 eine Sitzung ab, welche rund eine halbe Stunde dauerte. In der Regel finden Sitzung(en) des Vergütungsausschusses jeweils direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt. Im Berichtsjahr 2020 nahmen keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats, jedoch der Chief Financial Officer als Protokollführer, an der Sitzung des Vergütungsausschusses teil. Im Berichtsjahr 2020 hat der Vergütungsausschuss keine externen Berater beigezogen.

### 3.7.2 Teilnahme der Verwaltungsratsmitglieder an Sitzungen des Verwaltungsrats und des Vergütungsausschusses

Mitglied des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat	Vergütungsausschuss
Gian Reto Lazzarini	4	•
Dr. iur. Markus Neff	4	1
Stefan Hiestand	4	1
Peter Mettler <sup>1)</sup>	0	•
<b>Total Anzahl Sitzungen</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
<b>Durchschnittliche Sitzungsteilnahme</b>	<b>92%</b>	<b>100%</b>

• Kein Mitglied des Vergütungsausschusses

<sup>1)</sup> Mitglied des Verwaltungsrats bis zur Generalversammlung am 25. Mai 2020

## 3.8 Kompetenzregelung

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

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

- Aushandlung von Kreditrahmen, welche bei Abschluss zu einer Fremdkapitalbelastung von mehr als 75% des Wertes des Liegenschaftsportfolios führen. Zusätzlich bespricht der Verwaltungsrat regelmässig die Duration;
- Veräusserung des Unternehmens als Ganzes oder von Teilbetrieben;
- Erwerb, Verpfändung und Veräusserung von Beteiligungen an anderen Unternehmungen;
- Erwerb oder Veräusserung von Liegenschaften;
- Eröffnung oder Schliessung von Zweigniederlassungen oder Repräsentanten;
- Gewährung von Darlehen von über TCHF 200 ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs; nicht davon betroffen sind Finanzierungen von oder an 100%ige Tochtergesellschaften;
- Übernahme von Bürgschaften, Schuldbeitritten, Aufnahme von Anleihen und vorzeitige Tilgung von Anleihen und Krediten, Abgabe von Patronatserklärungen und Eingehen ähnlicher Verpflichtungen;
- Erteilung und Widerruf von Prokuren;
- Abschluss von Verträgen mit einer Verpflichtung von mehr als TCHF 250 pro Jahr, mit Ausnahme von Hypothekarverträgen;
- 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 200 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.

### 3.9 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 (Kennzahlen, 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
- Diverses (im Berichtsjahr 2020 zum Beispiel auch Aussagen zu COVID-19 Einfluss auf das Immobilienportfolio und die Mieten)

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 37 beschrieben.

Der CEO rapportiert an jeder Verwaltungsratssitzung zudem über mögliche Akquisitions- oder Investitionsprojekte, sowie über allfällig geplante Devestitionen. Mit diesem Reporting bzw. 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 2020 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 2020 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.

## 4. Geschäftsleitung

### 4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2020

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

#### Ausbildung

Dipl. Architekt HTL, Nachdiplom Executive MBA HSG

#### Berufliche Tätigkeiten

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

Peter Mettler ist seither CEO und Inhaber der 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.

#### Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Peter Mettler war von 2012 bis zur Generalversammlung vom 25. Mai 2020 zu seiner Tätigkeit als CEO auch Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrats der Novavest Real Estate AG. Um die Unabhängigkeit des Verwaltungsrats der Gesellschaft zu stärken, hatte er sich entschieden, zum Datum der ordentlichen Generalversammlung 2020 aus dem Verwaltungsrat auszutreten und stand für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Er war zudem von April 2018 bis Dezember 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der an der SIX Swiss Exchange kotierten Allreal Holding AG. Peter Mettler ist Mitglied des Verwaltungsrats (Delegierter) und CEO der an der BX Swiss AG kotierten SenioResidenz AG (seit Oktober 2017). Zudem ist er Mitglied des Verwaltungsrats und/oder der Geschäftsleitung in Unternehmen, die der Novavest Real Estate AG nahestehen (insbesondere Mettler2Invest AG).

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine



Peter Mettler ist Präsident des Verwaltungsrats und Eigentümer von 75% 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 40 bzw. im Vergütungsbericht unter Rubrik „Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“ auf Seite 62.



### Patrick Hauser

---

Chief Financial Officer (CFO)  
Schweizer

#### 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 Priora Generalunternehmung AG und der Priora Development AG in St. Gallen. Von 2011 bis 2013 absolvierte Herr Hauser berufsbegleitend die Weiterbildung zum Master of Advanced Studies FHO in Real Estate Management an der Fachhochschule St. Gallen. Von 2015 bis 2018 war Patrick Hauser 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.

#### Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Patrick Hauser war von 2017 bis 31. Dezember 2020 CFO der an der BX Swiss AG kotierten SenioResidenz AG. Er ist zudem seit 2011 CFO der Ralbau AG Generalunternehmung, Chur.

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

### 4.1.1 Änderungen in der Geschäftsleitung im Berichtsjahr 2020

Per 9. Januar 2020 übernahm Patrick Hauser das Amt des Chief Financial Officers (CFO) der Gesellschaft. Er folgte auf den bisherigen CFO, Michel Aebischer, der das Unternehmen am 8. Januar 2020 in gegenseitigem Einverständnis verliess.

## 4.2 Statutarische Bestimmungen betreffend Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft

- ➔ Siehe dazu Ausführungen unter der gleichnamigen Rubrik 3.5 auf Seite 30.

## 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, Feldeggstrasse 26, Zürich. Die Nova Property Fund Management AG ist eine von der FINMA beaufsichtigte Fondsleitungsgesellschaft und wird zu 91% durch Herrn Marcel Schneider (CEO der Nova Property Fund Management AG) gehalten. Die übrigen 9% werden durch Herrn Rolf Schubiger, welcher auch Aktionär der Novavest Real Estate AG ist, gehalten. Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen durch die Nova Property Fund Management AG (aktuelle Vertragsfassung vom 19. Februar 2019 mit Inkraftsetzung per 1. April 2019 sowie Änderungsvereinbarung vom 28. Juni 2019 mit sofortiger Wirkung) sind insbesondere:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Nova Property Fund Management AG hat sich unter dem Dienstleistungsvertrag verpflichtet, weder 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 kann von Novavest Real Estate AG, für sich selber sowie für jede Gruppengesellschaft oder von der Nova Property Fund Management AG erstmals per 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 per 31. Dezember 2023.

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 58 unter Rubrik „Fees aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG“ im Vergütungsbericht.

### Verträge mit Mettler2Invest AG

Die Novavest Real Estate AG hat per 31. Dezember 2020 mit der Mettler2Invest AG, Schönbüelpark 10, St. Gallen, ausstehende Verträge für drei ihrer Bauprojekte. Die Mettler2Invest AG ist spezialisiert auf Projektentwicklung von Immobilienprojekten, Sanierungen, baurechtliche und fiskalische Beratung, Bautreuhand und weitere Immobilienbezogene Dienstleistungen. Die aktuellen Verträge für Bauprojekte der Novavest Real Estate AG betreffen:

- Entwicklung Wohn- und Gewerbeüberbauung an der „Badenerstrasse 701, Zürich“: In diesem Bauprojekt agierte die Mettler2Invest AG in der Projektphase 2017 bis 2019 als Projektentwicklerin für die gesamte Entwicklung und Planung des Projekts. Das vereinbarte Projektentwicklungshonorar über die gesamte Projektphase 2017 bis 2019 belief sich auf CHF 2.9 Mio. Zudem agiert die Mettler2Invest AG seit 2019 auch als Totalunternehmerin für dieses Projekt. Das vertraglich vereinbarte Totalunternehmerhonorar beläuft sich auf CHF 16.6 Mio.  
Bei der Beurteilung des Projekts „Badenerstrasse 701, Zürich“ hatte der Verwaltungsrat drei Offerten bei namhaften Projektentwicklern eingeholt. Da der Projektentwicklungsvertrag die Konditionen des Totalunternehmervertrags bereits definierte, wurden nur einmal Konkurrenzofferten eingeholt. Der Beschluss zur Auftragsvergabe an die Mettler2Invest AG erfolgte durch die unabhängigen nicht-exekutiven Verwaltungsratsmitglieder Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand. Bei dem Beschluss waren sowohl der Verwaltungsratspräsident Gian Reto Lazzarini als auch Peter Mettler (bis 25. Mai 2020 ebenfalls Mitglied des Verwaltungsrats) in den Ausstand getreten.
- Sanierungen und Arbeiten am Grundausbau aufgrund des Mieterausbaus der SBB im „Centre Loewenberg, Murten“: In diesem seit 2018 durchzuführenden Bauprojekt übernimmt die Mettler2Invest AG treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement. Das vereinbarte Honorar über die gesamte Projektphase 2018 bis 2022 beläuft sich auf CHF 0.9 Mio.
- Umnutzungsprojekt „Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin für die Entwicklung und Planung des Projekts. Das im September 2019 vereinbarte Projektentwicklungshonorar beläuft sich für die Startphase des Projekts (Grundlagenerarbeitung, Projektstudienauftrag und Vorleistungen Planer) auf CHF 0.2 Mio.

Folgende Beendigungs-/Rücktrittsklauseln wurden vereinbart:

- „Badenerstrasse 701, Zürich“: Projektentwicklungsvertrag: Die Novavest Real Estate AG hatte das einseitige Recht, von der Vereinbarung zurückzutreten, falls bis spätestens zwei Jahre ab Beurkundung des Kaufvertrags für die Liegenschaft kein Baugesuch eingereicht wurde. Die Baubewilligung wurde am 10. April 2019 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.

- „Centre Loewenberg, Murten“: Es wurden keine spezifischen Kündigungs-/Beendigungs- oder Rücktrittsklauseln vereinbart.
  - „Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“: Die Novavest Real Estate AG hat das einseitige Recht, von der Vereinbarung zurückzutreten, falls bis spätestens drei Jahre ab Unterzeichnung der Vereinbarung mit Mettler2Invest AG kein Baugesuch eingereicht wurde.
- Für Informationen zur Entschädigung aus den Bauprojekt-Verträgen mit Mettler2Invest AG siehe Seite 62 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 48 bis 62 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 15. Dezember 2020 sind verfügbar unter

[https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_statuten](https://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 25.

Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr 2020 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 15. Dezember 2020 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 46.

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 Ordentliche Generalversammlung 2020 im Umfeld der COVID-19 Pandemie

Die ordentliche Generalversammlung 2020 war ursprünglich auf den 25. März 2020, mit physischer Teilnahme der Aktionärinnen und Aktionäre, vorgesehen. Der Versand der entsprechenden Einladung und die Publikation der Einladung zur Generalversammlung im Schweizerischen Handelsamtsblatt fanden am 28. Februar 2020 statt. Als Folge der verschärften Massnahmen, die der Bundesrat am 13. März 2020 im Zusammenhang mit der COVID-19 Situation beschlossen hatte, stand der geplante Versammlungsort Kaufleuten in Zürich am vorgesehenen Datum jedoch nicht mehr zur Verfügung (da Restaurants geschlossen werden mussten). Somit musste die ordentliche Generalversammlung auf ein späteres Datum verschoben werden (ad hoc Medienmitteilung der Gesellschaft am 17. März 2020).

Die Generalversammlung fand schlussendlich am 25. Mai 2020, gestützt auf Artikel 6a Abs. 1 der vom Bundesrat am 16. März 2020 erlassenen Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus, unter Ausschluss der persönlichen 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 neue Einladung zur Generalversammlung vom 25. Mai 2020 wurde am 1. Mai 2020 im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie nach den ad hoc Regeln der SIX Exchange Regulation publiziert und zusammen mit den Stimmunterlagen ab dem 8. Mai 2020 an die im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre verschickt.

### 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](https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten)

Die ordentliche Generalversammlung vom 25. Mai 2020 hat jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, als unabhängige Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2021 wiedergewählt. Die Rechtsanwaltskanzlei jermann künzli rechtsanwälte ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

Für die Generalversammlung vom 25. Mai 2020 wie auch für die kommende ordentliche Generalversammlung am 24. März 2021 ermöglicht(e) die Gesellschaft den Aktionären, ihre Stimmweisungen dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter in postalischer oder 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 46.

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. 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 angebeht. Betreffend Fristen und Stichtage gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## 6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Gemäss Statuten wird als Aktionär oder Nutzniesser anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Eintragung setzt einen Ausweis über die formrichtige Übertragung voraus und bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrats. Jeweils rund drei Wochen vor einer Generalversammlung bis zu dem auf die Generalversammlung folgenden Tag werden keine Eintragungen in das Aktienbuch vorgenommen. Der Verwaltungsrat hat den Stichtag betreffend Aktienregisterschluss für die ordentliche Generalversammlung am 24. März 2021 auf den 5. März 2021 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 Finanzmarktinfrastrukturgesetzes 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 46.

## 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 2020 auf TCHF 148.3 und umfasste die Prüfung der Jahresrechnungen nach Swiss GAAP FER und nach Schweizerischem Obligationenrecht, die Prüfung des Vergütungsberichts sowie die Review des Halbjahresberichts 2020.

## 8.3 Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle

Zusätzlich zum erwähnten Revisionshonorar wurden der Gesellschaft von PricewaterhouseCoopers AG im Berichtsjahr 2020 folgende Honorare in Rechnung gestellt:

Beratungsaufwand SIX-Listing	TCHF 47.7
Beratung im Zusammenhang mit Swiss GAAP FER	TCHF 68.4
Steuerberatung	TCHF 21.1
<b>Total</b>	<b>TCHF 137.2</b>

## 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 2020 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 er insbesondere die Professionalität (Kenntnisse der Revisionsverantwortlichen im Immobiliensektor, Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung und Verwaltungsrat, praktische Empfehlungen bei der Umsetzung von Swiss GAAP FER Rechnungsvorschriften) 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 Berichtsjahr 2020 wurde eine solche Rotation vorgenommen.

## 9. Informationspolitik

Umfassende Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website [www.novavest.ch](http://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](http://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

[https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_finanzberichte\\_praesentationen](https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__finanzberichte_praesentationen)

Statuten

[https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_statuten](https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten)

Anlagereglement

[https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_anlagereglement](https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__anlagereglement)

Offenlegungsmeldungen (Menüauswahl Emittent: Novavest Real Estate AG)

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

Management Transaktionen (Menüauswahl Emittent: Novavest Real Estate AG)

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

Medienmitteilungen

[https://www.novavest.ch/de/medien/?section=medien\\_\\_medienmitteilungen](https://www.novavest.ch/de/medien/?section=medien__medienmitteilungen)

E-Mail Kontaktformular

[https://www.novavest.ch/de/medien/?section=medien\\_\\_newsletter](https://www.novavest.ch/de/medien/?section=medien__newsletter)

Die Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien sowie eine Agenda mit wichtigen Daten im Berichtsjahr 2021 sind auf Seite 142 „Investor Relations Informationen“ zu finden.

## BASEL (BS)

### Sempacherstrasse 8, 10, 12



Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Sempacherstrasse 8, 10, 12 ist Teil eines grösseren Liegenschaftsportfolio in Basel, bestehend aus vier Wohnliegenschaften und zwei Wohn-/Geschäftsliegenschaft, welche mit Eigentumsübertragung per 30. Juni 2020 erworben wurden. Insgesamt wurden mit dieser Transaktion 111 Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen mit einer Gesamtmietfläche von über 7'440 m<sup>2</sup> und einem Marktwert per 31. Dezember 2020 von CHF 47.0 Millionen ins Portfolio aufgenommen.

**Wohn-/Geschäftsliegenschaft** mit 33 Mietwohnungen, Verkaufsflächen 114 m<sup>2</sup> und Lagerflächen 87 m<sup>2</sup>  
**Grundstückfläche** 939 m<sup>2</sup>  
**Gesamtnutzfläche** 2'527 m<sup>2</sup>  
**Soll-Mietzinseinnahmen** TCHF 507 p.a.  
**Baujahr** 1965

# 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 folgen den Vorschriften der durch den Bundesrat erlassenen „Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften“ (VegüV), die am 1. Januar 2014 in Kraft trat und der Richtlinie Corporate Governance der SIX Exchange Regulation.

Des Weiteren werden das Entschädigungssystem für den Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Fund Management AG und 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 bereits in den Vorjahren wird der Vergütungsbericht 2020 der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2021 zu einer 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.

► Die Statuten sind auf der Website der Gesellschaft verfügbar unter [https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_statuten](https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten)

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 Zürich, ist eine von der FINMA beaufsichtigte Fondsleitungsgesellschaft und wird per 31. Dezember 2020 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 2020 bzw. 31. Dezember 2019 hält kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG eine Beteiligung an der Nova Property Fund Management AG.

Des Weiteren hat die Novavest Real Estate AG mit der Mettler2Invest AG, St. Gallen, für drei ihrer Bauprojekte Verträge abgeschlossen (Projekte „Badenerstrasse 701, Zürich“; „Centre Loewenberg, Murten“ und „Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“). Mettler2Invest AG agierte im Projekt in Zürich in der Projektphase 2017 bis 2019 als Projektentwicklerin für die gesamte Entwicklung und Planung des Projekts. Zudem agiert Mettler2Invest AG seit 2019 als Totalunternehmerin für dieses Projekt. Im Projekt in St. Gallen ist Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin tätig und beim Projekt in Murten übernimmt sie treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement. Peter Mettler, CEO der Novavest Real Estate AG, ist Eigentümer von 75% der Aktien der Mettler2Invest AG.

► 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.

## 2.1 Festsetzungsverfahren betreffend Dienstleistungsvertrag für Managementdienstleistungen und Verträge für Bauprojekte

### Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG

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 mit Mettler2Invest AG

Bei der Beurteilung des Bauprojekts „Badenerstrasse 701, Zürich“ hatte der Verwaltungsrat drei Offerten bei namhaften Projektentwicklern eingeholt. Da der Projektentwicklungsvertrag die Konditionen des Totalunternehmervertrags bereits definierte, wurden nur einmal Konkurrenzofferten eingeholt. Der Beschluss zur Auftragsvergabe an die Mettler2Invest AG erfolgte durch die unabhängigen, nicht-exekutiven Verwaltungsratsmitglieder Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand. Der Verwaltungsratspräsident, Gian Reto Lazzarini sowie Peter Mettler (bis 25. Mai 2020 ebenfalls Mitglied des Verwaltungsrats) waren bei dem Beschluss in den Ausstand getreten.

## 2.2 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 25. Mai 2020 wurden Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung in Einzelwahlen wiedergewählt.

Der Vergütungsausschuss hat vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat namentlich bei der Erstellung des Vergütungsberichts und 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.

➤ Für Details zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses siehe auch den Corporate Governance Report Seiten 28 und 29.

## 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 2020 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, Delegierter und VR Mitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr	Empfehlung	Genehmigung	-
Vergütungen für Beratungsdienstleistungen von VR oder GL Mitgliedern für das abgelaufene Geschäftsjahr <sup>1)</sup>	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 <sup>2)</sup>	Prüfung / Empfehlung	Genehmigung	-

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Die Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung beinhaltete im Berichtsjahr 2020 die Vergütung für den CEO (12 Monate) und den amtierenden CFO (12 Monate) sowie die arbeitsvertragsrechtliche Vergütung während der Kündigungsfrist des früheren CFO (CFO bis 8. Januar 2020; Vergütung bis Ende der dreimonatigen Kündigungsfrist, die am 30. April 2020 ablief). Im Vorjahr 2019 beinhaltete die Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung die Entschädigung an den CEO (12 Monate) und an den CFO (6 Monate ab 1. Juli 2019).

➤ Siehe auch Ausführungen zur Rubrik „4. Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG“ und die Tabellen unter „5.5 Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung“.

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

[https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_statuten](https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten)

## 3. Entschädigungen Verwaltungsrat

### 3.1 Grundsätze und Vergütungselemente

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.

#### Höhe der Verwaltungsratshonorare

Funktion	2020	2019
Verwaltungsratspräsident	CHF 35'000	CHF 35'000
Vizepräsident	CHF 30'000	CHF 30'000
Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter des VR <sup>1)</sup>	CHF 25'000	CHF 25'000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 20'000	CHF 20'000

<sup>1)</sup> Dies betraf Peter Mettler als Mitglied und Delegierten des Verwaltungsrats. Um die Unabhängigkeit im Verwaltungsrat zu stärken ist Peter Mettler anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Mai 2020 aus dem Verwaltungsrat ausgeschieden.

Im Berichtsjahr 2020 belief sich das jährliche Verwaltungsratshonorar des Präsidenten auf TCHF 35, für den Vizepräsidenten auf TCHF 30, für den Delegierten auf TCHF 25 (im Berichtsjahr 2020 anteilmässig berücksichtigt bis zum Ausscheiden aus dem Verwaltungsrat per 25. Mai 2020) und für das weitere Mitglied des Verwaltungsrats auf TCHF 20. Dieser Entscheid über die Honorare wurde von allen Mitgliedern des Verwaltungsrats gemeinsam getroffen. Die Jahreshonorare blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Durch die Abrechnung der Honorare via Firmenadressen der Verwaltungsratsmitglieder können zudem Mehrwertsteuerabgaben anfallen (für Informationen siehe Tabelle mit den Vergütungen).

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2020, wie auch in den Vorjahren, keine zusätzlichen Honorare vergütet.

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 (vormals Schoch Auer & Partner), 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 2020 siehe Rubrik „8. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“.

Peter Mettler, war Verwaltungsratsmitglied und Delegierter des Verwaltungsrats bis zu seinem Ausscheiden aus dem Verwaltungsrat per Datum der ordentlichen Generalversammlung am 25. Mai 2020. Er ist zudem Chief Executive Officer (CEO) der Novavest Real Estate AG.

➔ Die Entschädigungen für seine Tätigkeit als CEO der Gesellschaft sind in der Entschädigungstabelle unter der Rubrik „5.5 Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung“ enthalten.

Peter Mettler ist des Weiteren CEO und Mehrheitsaktionär der Mettler2Invest AG, mit der die Novavest Real Estate AG Verträge für die Erbringung von Dienstleistungen als Projektentwicklerin und als Totalunternehmerin im Entwicklungsprojekt „Badenerstrasse 701, Zürich“, für die Bauherrenvertretung und das Baumanagement im Bauprojekt „Centre Loewenberg, Murten“ und als Projektentwicklerin im Umnutzungsprojekt „Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“ abgeschlossen hat.

➔ Für Details zu den Dienstleistungen im Rahmen dieser Verträge und den Umfang der verrechneten Dienstleistungen von Mettler2Invest AG im Berichtsjahr 2020 siehe Rubrik „8. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“.

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

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2020 aus drei Mitgliedern (31.12.2019 vier Mitglieder). Die Tabelle mit den Entschädigungen für das Berichtsjahr 2020 enthält die Vergütungen an diese drei Mitglieder sowie die anteilmässige Vergütung an den früheren Delegierten bis 25. Mai 2020.

#### Berichtsjahr 2020

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwert-steuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	35'000 <sup>1)</sup>	0	2'695	0	37'695
Dr. Markus Neff	Vizepräsident	30'000	2'298	0	0	32'298
Stefan Hiestand	Mitglied	20'000	1'532	0	0	21'532
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO <sup>2)</sup>	10'417	735	0	0	11'152
<b>Total</b>		<b>95'417</b>	<b>4'565</b>	<b>2'695</b>	<b>0</b>	<b>102'677</b>

<sup>1)</sup> VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher mehrwertsteuer-pflichtig.

<sup>2)</sup> Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrats bis ordentliche Generalversammlung vom 25. Mai 2020. Weiterhin CEO der Gesellschaft.

#### Berichtsjahr 2019

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwert-steuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	35'000 <sup>1)</sup>	0	2'695	0	37'695
Dr. Markus Neff	Vizepräsident	30'000	2'252	0	0	32'252
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	25'000	1'727	0	0	26'727
Stefan Hiestand	Mitglied	20'000 <sup>2)</sup>	0	0	0	20'000
<b>Total</b>		<b>110'000</b>	<b>3'979</b>	<b>2'695</b>	<b>0</b>	<b>116'674</b>

<sup>1)</sup> VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher mehrwertsteuer-pflichtig.

<sup>2)</sup> VR-Honorar als Rechnung aus nicht mehrwertsteuer-pflichtiger GmbH gestellt.

### 3.3 Vergleich mit dem Vorjahr und dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag

Die Honorare blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die leichte Veränderung im Totalbetrag verglichen mit dem Vorjahr (siehe Vergütungstabelle) ist im Wesentlichen auf den Austritt von Peter Mettler aus dem Verwaltungsrat per 25. Mai 2020 zurückzuführen.

Die ordentliche Generalversammlung vom 27. März 2019 hat für das Geschäftsjahr 2020 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2020 (ohne Mehrwertsteuer-Abgaben) von TCHF 100.0 entspricht einem Pay-out Ratio von 66.7%.

## 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, Zürich. 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 betreffend 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 Liegenschaftsportfolio 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 Liegenschaftsportfolio, 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 kann von Novavest Real Estate AG, für sich selber sowie für jede Gruppengesellschaft oder von der Nova Property Fund Management AG erstmals per 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 per 31. Dezember 2023.

## 4.2 Fees aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG im Berichtsjahr 2020

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 2020 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios der Gesellschaft auf CHF 645.4 Millionen, was einem Zuwachs von 16% bzw. CHF 91.3 Millionen entspricht (31. Dezember 2019: Portfoliowert von CHF 554.0 Millionen).

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2020 belief sich die geschuldete Management Fee an die Nova Property Fund Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf CHF 3.1 Millionen (Vorjahr 2019 CHF 2.7 Millionen). Die Transaktionsfee betrug insgesamt CHF 0.9 Millionen (Vorjahr 2019 CHF 0.4 Millionen), die als Akquisitionskosten aktiviert wurden. Zudem wurden Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 0.2 Millionen (Vorjahr 2019 CHF 0.2 Millionen) als Projektkosten aktiviert.

Von der Management Fee wurden CHF 0.3 Millionen aus der Entschädigung des CEO und CHF 0.25 Millionen aus der Entschädigung des CFO, die direkt durch die Novavest Real Estate AG bezahlt wurden, in Abzug gebracht. Die gesamthafte Vergütung an die Nova Property Fund Management AG aus Management Fee (abzüglich Anteil CEO bzw. CFO Entschädigung), Transaktionsfee und Bauherren-/Projektmanagemententschädigung belief sich für das Berichtsjahr 2020 somit auf CHF 3.6 Millionen (Vorjahr 2019 CHF 3.0 Millionen). Die Veränderungen der Beträge 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 des Berichtsjahrs 2020 zurückzuführen.

## 5. Entschädigungen Geschäftsleitung

Die nachfolgend aufgeführten Beträge für die Vergütungen des CEO und des CFO in den Berichtsjahren 2020 und 2019 wurden durch den Verwaltungsrat jeweils mit einstimmigem Beschluss und nach freiem Ermessen festgesetzt. Für seine eigene Vergütung war der CEO, der zum Zeitpunkt des Beschlusses gleichzeitig auch Delegierter des Verwaltungsrats war, sowohl im Berichtsjahr 2020 wie auch im 2019 jeweils bei diesem Verwaltungsrats-Beschluss in den Ausstand getreten. Die Entschädigungen 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 beigezogen.

## 5.1 Berichtsjahr 2020

Im Berichtsjahr 2020 wurde die Gesamtvergütung des CEO von CHF 0.5 Millionen, des amtierenden CFO von CHF 0.2 Millionen sowie des früheren CFO (CFO bis 8. Januar 2020, inklusive vertragsrechtliche Vergütung während der dreimonatigen Kündigungsfrist bis 30. April 2020) von CHF 0.05 Millionen direkt von der Novavest Real Estate AG beglichen. Die anteilmässige Reduktion bei der Management Fee an die Nova Property Fund Management AG belief sich auf CHF 0.3 Millionen für die CEO Entschädigung und CHF 0.25 Millionen für die CFO Entschädigungen.

## 5.2 Berichtsjahr 2019

Im Berichtsjahr 2019 wurde die Gesamtvergütung des CEO von CHF 0.5 Millionen und des CFO von CHF 0.1 Millionen (früherer CFO ab 1. Juli 2019) direkt von der Novavest Real Estate AG beglichen. Die anteilmässige Reduktion bei der Management Fee an die Nova Property Fund Management AG belief sich auf CHF 0.3 Millionen für die CEO Entschädigung und CHF 0.1 Millionen für die CFO Entschädigung.

## 5.3 Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme

Es bestanden im Berichtsjahr 2020 und auch im Vorjahr 2019 keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Novavest Real Estate AG.

## 5.4 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.

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

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2020 wie auch per 31. Dezember 2019 jeweils aus zwei Mitgliedern (CEO und CFO).

### Berichtsjahr 2020

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen	Zusatz- entschädigung	Total
Peter Mettler, CEO <sup>1)</sup>	500'000	47'113	0	0	547'113
Patrick Hauser, CFO ab 09.01.2020 <sup>1)</sup>	160'000	47'144	9'000 <sup>3)</sup>	0	216'144
Michel Aebischer, CFO bis 08.01.2020, und 3-monatige Kündigungsfrist bis 30.04.2020 <sup>2)</sup>	38'034	9'088	2'800 <sup>3)</sup>	0	49'922
<b>Total</b>	<b>698'034</b>	<b>103'345</b>	<b>11'800</b>	<b>0</b>	<b>813'179</b>

<sup>1)</sup> Die Entschädigung der CEO Funktion basiert auf einem 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.

<sup>2)</sup> Michel Aebischer war als CFO bis 8. Januar 2020 tätig. Aufgrund arbeitsrechtlicher Verpflichtungen (3-monatige Kündigungsfrist) dauerte die Lohnfortzahlung durch die Novavest Real Estate AG bis zum 30. April 2020.

<sup>3)</sup> Vergütung für Pauschalspesen.

### Berichtsjahr 2019

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen	Zusatz- entschädigung	Total
Peter Mettler, CEO	500'000	45'903	0	0	545'903
Michel Aebischer, CFO, ab 01. Juli 2019	57'050	13'100	4'200 <sup>1)</sup>	0	74'350
<b>Total</b>	<b>557'050</b>	<b>59'003</b>	<b>4'200</b>	<b>0</b>	<b>620'253</b>

<sup>1)</sup> Vergütung für Pauschalspesen.

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

Die Veränderungen in der Gesamtentschädigung der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2020 (siehe Vergütungstabelle) im Vergleich zum Vorjahr 2019 sind insbesondere auf die unterschiedliche Zusammensetzung der Geschäftsleitung (Berichtsjahr 2020 inkl. vier Monate des früheren CFO) während der Berichtsjahre zurückzuführen.

Die ordentliche Generalversammlung vom 27. März 2019 hat für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 (inkl. der Entschädigung des früheren CFO während der Kündigungsfrist) belief sich auf TCHF 813.2. Die Gesamtentschädigung an die amtierenden Geschäftsleitungsmitglieder (ohne früheren CFO) lag bei TCHF 763.3 und entspricht einem Pay-out Ratio von 95.4%.

Zusatzbetrag für neue Mitglieder der Geschäftsleitung gemäss Artikel 21d der Statuten: Für Vergütungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, steht jeweils ein Zusatzbetrag zur Verfügung. Der Zusatzbetrag darf für das jeweils neue Mitglied der Geschäftsleitung maximal 100% des Betrages entsprechen, welcher auf das frühere Mitglied der Geschäftsleitung mit der gleichen Funktion entfiel und von der Generalversammlung für das entsprechende Geschäftsjahr im Rahmen des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung genehmigt wurde. Aufgrund der Situation, dass die Entschädigung des früheren CFO (im Amt bis 8. Januar 2020; Entschädigung inklusive der 3-monatigen Kündigungsfrist bis 30. April 2020) im Betrag von TCHF 49.9 innerhalb der Gesamtentschädigung ebenfalls noch berücksichtigt werden musste, wurde im Berichtsjahr 2020 ein Zusatzbetrag von TCHF 13.2 für den neuen CFO Patrick Hauser verwendet. Die Statuten der Gesellschaft sind unter folgendem Link verfügbar:

[https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_statuten](https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten)

## 6. Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder (durch Revisionsstelle geprüft)

Es wurden im Berichtsjahr 2020 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2019 ebenfalls 0).

## 7. Organdarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2020 wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt, noch sind solche per 31. Dezember 2020 ausstehend (Vorjahr 2019 ebenfalls 0). Es bestehen auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

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

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

Die Entschädigungen an Nova Property Fund Management AG sind im Detail unter „4. Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG“ erläutert.

Die Gesellschaft bezog im Berichtsjahr 2020 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 2020 auf TCHF 3 (Vorjahr 2019 TCHF 9).

Peter Mettler, CEO der Gesellschaft, ist zudem CEO und Mehrheitsaktionär der Mettler2Invest AG. Novavest Real Estate AG hat mit Mettler2Invest AG folgende Verträge abgeschlossen: a) für die Erbringung von Dienstleistungen als Projektentwicklerin und Totalunternehmerin im Entwicklungsprojekt „Badenerstrasse 701, Zürich“ (Projektentwicklungshonorar über die gesamte Projektphase 2017 bis 2019 von CHF 2.9 Mio.; Totalunternehmerhonorar von CHF 16.6 Mio.); b) im Bauprojekt „Centre Loewenberg, Murten“ für die Bauherrenvertretung und das Baumanagement (Honorar über die gesamte Projektphase 2018 bis 2022 von CHF 0.9 Mio.); c) im Umnutzungsprojekt „Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“ (Projektentwicklungshonorar für die Startphase des Projekts CHF 0.2 Mio.). Im Berichtsjahr 2020 belief sich der Umfang der berücksichtigten Dienstleistungen von Mettler2Invest AG für diese drei Projekte auf insgesamt TCHF 7'668 (Vorjahr 2019 TCHF 8'767).

## 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 nach der Kapitalerhöhung im Dezember 2020 3.34% der Stimmrechte und des Aktienkapitals per 31. Dezember 2020 (31. Dezember 2019: 236'429 Namenaktien entsprechend 3.67% 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](http://www.novavest.ch) unter der Rubrik Investor Relations – Statuten als PDF-Dokument abrufbar. In Bezug auf die Vergütungen sind Artikel 21 bis 21g massgebend.

Direktlink für die Statuten:

[https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_statuten](https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten)

# Bericht der Revisionsstelle

## an die Generalversammlung der Novavest Real Estate AG

Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht der Novavest Real Estate AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den mit „geprüft“ gekennzeichneten Tabellen und Angaben auf den Seiten 54 sowie den Seiten 60 bis 62 des Vergütungsberichts.

### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

### Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungsselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

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

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Novavest Real Estate AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Beat Inauen  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Markus Bommeli  
Revisionsexperte

St. Gallen, 18. Februar 2021

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, Telefax: +41 58 792 72 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

## MURTEN (FR) Centre Loewenberg



Das „Centre Loewenberg“ ist ein Ausbildungs- und Schulungszentrum der Schweizerischen Bundesbahnen SBB. Betrieb und Vermietung der verschiedenen Schulungsräume, wie auch des Gastronomiebetriebs liegen in der Verantwortung der SBB. Als grösster Mieter im Portfolio macht die SBB rund 11% der gesamten Soll-Mieterträge aus.

Das Tageszentrum bietet ein vielseitiges Angebot an Räumen: In 30 verschiedenen Räumlichkeiten finden je nach Bestuhlung 8 bis 200 Personen Platz. Ein offenes Foyer und ein Auditorium stehen ebenfalls zur Verfügung. Das Centre Loewenberg verfügt zudem über einen Gastronomiebetrieb und diverse Spiel- und Sportmöglichkeiten auf dem Gelände. Ruhe und Erho-

lung finden Gäste nach einem erlebnisreichen Tag in den 192 rauchfreien Zimmern der beiden Wohnpavillons.

**Wohn-/Geschäftsliegenschaft** mit 192 Zimmern und 2 Abartwohnungen mit insgesamt 3'949 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Büro- und Ausbildungsflächen 12'956 m<sup>2</sup>  
**Grundstückfläche** 117'957 m<sup>2</sup>  
**Gesamtnutzfläche** 18'495 m<sup>2</sup>  
**Soll-Mietzinseinnahmen** TCHF 2'774 p.a.  
**Baujahr / Renovationen** Diverse Baujahre und Renovationen der verschiedenen Gebäude

## ZÜRICH (ZH)

### Badenerstrasse 701



Die Liegenschaft an der Badenerstrasse 701 in Zürich wurde im Dezember 2016 erworben mit dem Plan, die damalige Geschäftsliegenschaft durch Umnutzung in eine Wohnliegenschaft umzuwandern. Nach einer intensiven Planphase wurde die Baubewilligung Ende September 2018 erteilt und es konnte mit dem Rückbau der ehemaligen Liegenschaft zügig begonnen werden. Der Rückbau wurde bis Mitte Mai 2019 abgeschlossen und der Baubeginn des Neubaus erfolgte ab Oktober 2019. An diesem Standort entsteht ein siebengeschossiges Mehrfamilienhaus mit 57 Mietwohnungen (1½- bis 3½-Zimmerwohnungen) und rund 3'500 m<sup>2</sup> an vermietbarer Fläche. Der Bezug der neuen, attraktiven Wohnungen ist auf den Herbst 2021 vorgesehen.

**Umnutzungsprojekt in eine Wohnliegenschaft** mit zukünftig 57 Mietwohnungen  
**Grundstückfläche** 1'596 m<sup>2</sup>  
**Gesamtnutzfläche** zukünftig rund 3'500 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche  
**Bezugsbereit** sind die 57 Mietwohnungen voraussichtlich im Herbst 2021

# Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel	4	15'050'183	23'465'451
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	4'559'002	3'189'398
Sonstige kurzfristige Forderungen	6	526'414	214'871
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	7	117'493	114'137
Aktive Rechnungsabgrenzung		20'000	0
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>20'273'092</b>	<b>26'983'857</b>
Renditeliegenschaften	8	586'542'000	469'158'000
Projekte	9	58'846'300	84'887'100
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	7	1'004'631	1'122'125
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	10	0	2'174'536
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>646'392'931</b>	<b>557'341'761</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>666'666'023</b>	<b>584'325'618</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		124'642	66'571
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11	6'455'993	4'998'842
Passive Rechnungsabgrenzung	12	1'307'212	1'340'308
Kurzfristige Hypothekerverbindlichkeiten	13	81'612'000	74'481'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	14	0	381'904
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>89'499'847</b>	<b>81'268'625</b>
Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten	13	270'184'250	230'937'500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	14	0	241'770
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	15	15'065'946	12'700'013
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>285'250'196</b>	<b>243'879'283</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>374'750'043</b>	<b>325'147'908</b>
Aktienkapital		201'814'668	194'417'634
Kapitalreserven		22'913'095	15'413'297
Gewinnreserven		67'188'217	49'346'779
<b>Total Eigenkapital</b>	16	<b>291'915'980</b>	<b>259'177'710</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>666'666'023</b>	<b>584'325'618</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

# Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2020	01.01. - 31.12.2019
Mietertrag	17	24'278'134	21'458'621
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	18	149'217	0
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>24'427'351</b>	<b>21'458'621</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	19	-3'559'243	-2'883'896
Personalaufwand		-821'251	-605'408
Beratungsaufwand	20	-951'659	-927'232
Verwaltungsaufwand	21	-2'994'061	-2'894'511
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-8'326'213</b>	<b>-7'311'047</b>
Gewinne aus Neubewertung	22	16'043'649	10'562'930
Verluste aus Neubewertung	22	-7'721'045	-3'971'684
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>8'322'604</b>	<b>6'591'246</b>
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	10	-2'174'536	-925'756
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	14	623'674	736'171
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>22'872'880</b>	<b>20'549'234</b>
Finanzertrag	23	362'187	281'665
Finanzaufwand	24	-2'866'092	-2'765'306
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>20'368'974</b>	<b>18'065'594</b>
Ertragssteuern	25	-2'527'538	-3'759'581
<b>Gewinn</b>		<b>17'841'437</b>	<b>14'306'013</b>
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	26	2.76	2.75

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

# Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	2020	2019
Gewinn	17'841'437	14'306'014
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-7'558'922	-4'327'424
Erfolg aus Neubewertung Projekte	-763'681	-2'263'822
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	-149'217	0
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	2'174'536	925'756
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-623'674	-736'171
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	161'606	330'822
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1'369'604	-1'008'127
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-331'544	266'994
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58'071	-28'837
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	415'865	1'580'630
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	2'365'933	2'810'468
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>12'220'807</b>	<b>11'856'307</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften	-81'217'811	-4'041'576
Investitionen in Projekte	-8'605'518	-42'552'290
Amortisation vorfinanzierter Mieterausbau	114'137	-42'735
Devestition von Renditeliegenschaften	7'699'615	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-82'009'577</b>	<b>-46'636'601</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	25'617'907	49'909'655
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-10'622'156	-8'497'724
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-1'346'750	-27'727'500
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	47'724'500	35'300'000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>61'373'501</b>	<b>48'984'430</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-8'415'268</b>	<b>14'204'136</b>
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	23'465'451	9'261'315
Flüssige Mittel Endbestand	15'050'183	23'465'451
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>-8'415'268</b>	<b>14'204'136</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

# Eigenkapitalnachweis

01.01. – 31.12.2020

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2019</b>	<b>194'417'634</b>	<b>15'413'297</b>	<b>49'346'779</b>	<b>259'177'710</b>
Nennwertrückzahlung	-10'622'156			-10'622'156
Gewinn			17'841'437	17'841'437
Kapitalerhöhungen	18'019'190	8'299'557		26'318'747
Eigenkapitaltransaktionskosten		-799'759		-799'759
<b>Total 31. Dezember 2020</b>	<b>201'814'668</b>	<b>22'913'095</b>	<b>67'188'216</b>	<b>291'915'980</b>

Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 800 betreffen die Kosten der Kapitalbeschaffung bei der Kapitalerhöhung unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

01.01. – 31.12.2019

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2018</b>	<b>164'031'832</b>	<b>4'056'345</b>	<b>35'040'764</b>	<b>203'128'941</b>
Nennwertrückzahlung	-8'497'724			-8'497'724
Gewinn			14'306'014	14'306'014
Kapitalerhöhungen	38'883'527	12'875'340		51'758'867
Eigenkapitaltransaktionskosten		-1'518'388		-1'518'388
<b>Total 31. Dezember 2019</b>	<b>194'417'634</b>	<b>15'413'297</b>	<b>49'346'778</b>	<b>259'177'710</b>

Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 1'518 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 2020

## 1. Grundlagen

### Allgemeine Informationen

Die Novavest Real Estate AG 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 Namensaktien mit Nominalwert CHF 28.55 der Novavest Real Estate AG (NREN, Valor-Nr. 21218624) sind seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert.

### Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat die Jahresrechnung 2020 am 18. Februar 2021 genehmigt und zur Veröffentlichung am 23. Februar 2021 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 Rendite- und Neubauliegenschaften sowie Projekte, die zu Marktwerten bewertet werden.

## 2. Wichtige Ereignisse der Berichtsperiode

COVID-19 hatte einen nicht signifikanten Einfluss auf den Mietertrag. Bis auf ganz wenige Ausnahmen konnte mit allen betroffenen Mietern eine Lösung gefunden und Vereinbarungen abgeschlossen werden. Dazu gehören temporäre Mietzinsreduktionen, Mieterlasse mit Vertragsverlängerungen sowie Mietzinsstundungen. In der Berichtsperiode 2020 wurden insgesamt Mietzinsreduktionen von TCHF 370 gewährt und entsprechend in der Erfolgsrechnung berücksichtigt. Darin enthalten sind auch Abgrenzungen für den Monat Dezember 2020, da in diesem Monat die Gastronomiebetreiber erneut schliessen mussten.

### Fusion Novavest Real Estate AG mit Pretium AG

Mit Datum 22. Mai 2020 wurde die einzige Tochtergesellschaft Pretium AG rückwirkend per 1. Januar 2020 mit der Novavest Real Estate AG fusioniert. Die vorliegende Jahresrechnung per 31. Dezember 2020 entspricht dem Einzelabschluss der Novavest Real Estate AG 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). Bis zur Fusion wurde eine Konzernrechnung erstellt, entsprechend handelt es sich bei den Vorjahresinformationen um konsolidierte Zahlen. Die Fusion hat keine Auswirkungen auf die Bewertung und den Ausweis einzelner Positionen. Die Werte der bisherigen Konzernrechnung wurden als Basis für den vorliegenden Abschluss übernommen und werden nach denselben Grundsätze fortgeschrieben, welche für die Konzernrechnung per 31. Dezember 2019 Anwendung fanden.

Im Vorjahr umfasste der Konsolidierungskreis die folgenden Gesellschaften, welche vollkonsolidiert wurden:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts-tätigkeit	Grundkapital in CHF 31.12.2020	Grundkapital in CHF 31.12.2019	Kapitalanteil 31.12.2019
Novavest Real Estate AG, Zürich	Zürich	Immobilien	201'814'668	194'417'634	Muttergesellschaft
Pretium AG, Zürich (fusioniert per 01.01.2020)	Zürich	Immobilien	-	15'316'740	100.00%

#### Schätzungsänderung - Haltedauer des Liegenschaftenportfolios

Der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG hat im zweiten Halbjahr 2020 die erwarteten Haltedauern des Liegenschaftenportfolios, welches potentiell der Grundstückgewinnsteuer unterliegt, überprüft. Diese Überprüfung ergab, dass eine erwartete durchschnittliche Haltedauer von 20 Jahren die Strategie der Novavest Real Estate AG für diese Liegenschaften am besten widerspiegelt. Entsprechend wurden die angenommenen Haltedauern für die Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten aus Grundstückgewinnsteuern auf 20 Jahre angepasst. Bisher erfolgte die Ermittlung der latenten Steuern auf Basis einer erwarteten Haltedauer von in der Regel 10 Jahren. Diese Schätzungsänderung führte zu einer Reduktion der latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von CHF 1.8 Mio., welche in der Berichtsperiode erfolgswirksam erfasst wurde.

### 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.

#### **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.

#### **Immaterielle Anlagen (Goodwill)**

Die Position enthält Goodwill aus Akquisitionen. Der Goodwill ermittelt sich als Differenz aus Kaufpreis und per Erwerbszeitpunkt neu bewerteten übernommenen Nettoaktiven. Die Abgrenzung zwischen Akquisitionen und dem Erwerb von Vermögenswerten erfolgt nach wirtschaftlichen Kriterien und nicht nach der rechtlichen Form.

Die Nutzungsdauer des Goodwills wurde für jede Transaktion individuell definiert. Die angewendeten Nutzungsdauern betragen 5 bis 10 Jahre. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen.

**Negativer Goodwill (Badwill)**

Die Position enthält negativen Goodwill aus Akquisitionen (vgl. „Immaterielle Anlagen (Goodwill)“). Der negative Goodwill wurde, nachdem die einzelnen übernommenen Vermögenswerte bereinigt und allfällig notwendige Rückstellungen gebildet wurden, zurückgestellt und über maximal fünf Jahre erfolgswirksam aufgelöst. Der negative Goodwill wird je nach geplantem Auflösungszeitpunkt unter kurz- oder langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

**Wertbeeinträchtigungen**

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

**Verbindlichkeiten**

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

**Hypothekarverbindlichkeiten**

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

**Rückstellungen**

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

**Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen**

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

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

### **Ertragssteuern**

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

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

### **Umsatzerfassung**

Die Novavest Real Estate AG erzielt Erträge aus der Vermietung von Renditeliegenschaften sowie aus dem Verkauf von Liegenschaften. Mieterträge werden in jener Periode erfasst, in welcher das Mietobjekt dem Mieter überlassen wurde. Erträge aus dem Verkauf von Liegenschaften 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	31.12.2020	31.12.2019
Kontokorrentguthaben	15'050'183	23'465'451
<b>Total</b>	<b>15'050'183</b>	<b>23'465'451</b>

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

## 5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen gegenüber Mietern	4'603'698	3'529'354
Wertberichtigung Forderungen	-44'696	-339'956
<b>Total</b>	<b>4'559'002</b>	<b>3'189'398</b>

## 6. Sonstige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	525'863	210'029
Diverse kurzfristige Forderungen	551	4'842
<b>Total</b>	<b>526'414</b>	<b>214'871</b>

## 7. Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
bis 1 Jahr	117'493	114'137
1 bis 3 Jahre	214'207	225'462
über 3 Jahre	790'424	896'663
<b>Total</b>	<b>1'122'124</b>	<b>1'236'261</b>

## 8. Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	Total
<b>Total 01. Januar 2020</b>	<b>150'104'000</b>	<b>273'634'000</b>	<b>45'420'000</b>	<b>0</b>	<b>469'158'000</b>
<b>Anlagekosten</b>					
Bestand 01. Januar 2020	146'461'530	257'660'305	45'839'035	0	449'960'871
Zugänge	42'537'596	39'241'213	39'683	0	81'818'493
Abgänge	-7'437'469	0	0	0	-7'437'469
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	36'419'511	0	0	36'419'511
Bestand 31. Dezember 2020	181'561'658	333'321'029	45'878'718	0	560'761'405
<b>Neubewertung</b>					
Bestand 01. Januar 2020	3'642'469	15'973'695	-419'035	0	19'197'129
Aufwertungen	5'055'375	8'436'432	0	0	13'491'806
Abwertungen	-900'556	-3'992'645	-1'039'683	0	-5'932'884
Abgänge	34'054	0	0	0	34'054
Umbuchung Projekte	0	-1'009'511	0	0	-1'009'511
Bestand 31. Dezember 2020	7'831'342	19'407'971	-1'458'718	0	25'780'594
<b>Total 31. Dezember 2020</b>	<b>189'393'000</b>	<b>352'729'000</b>	<b>44'420'000</b>	<b>0</b>	<b>586'542'000</b>

### Investitionsverpflichtungen:

Im Zusammenhang mit der Liegenschaft Centre Loewenberg, Murten, bestehen per Bilanzstichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von CHF 24.0 Mio. (Vorjahr: CHF 24.2 Mio.)

### Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Liegenschaften erworben:

St. Gallen, Im Grund 10a/12a	Wohnliegenschaft
Obernau, Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	Wohnliegenschaft
Basel, Laufenstrasse 5	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Basel, Oltingerstrasse 35	Wohnliegenschaft
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Basel, St. Alban-Anlage 57	Wohnliegenschaft
Basel, Wanderstrasse 4	Wohnliegenschaft
Basel, Welschmattstrasse 47	Wohnliegenschaft
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Dietikon, Badenerstrasse 24	Wohn-/Geschäftsliegenschaft

### Im Geschäftsjahr 2020 wurde folgende Liegenschaft veräussert (vgl. Anhang 18):

St. Gallen, Achslenstrasse 24,26	Wohnliegenschaft
----------------------------------	------------------

### Umbuchung Projekte:

Per Oktober 2020 wurde die Liegenschaft „Olten, Aarauerstrasse 55“ von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgruppiert (vgl. Anhang 9).

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF					
<b>Total 01. Januar 2019</b>	<b>148'092'000</b>	<b>282'107'000</b>	<b>45'540'000</b>	<b>0</b>	<b>475'739'000</b>
<b>Anlagekosten</b>					
Bestand 01. Januar 2019	146'255'588	267'000'248	45'749'515	0	459'005'351
Zugänge	205'942	3'746'113	89'520	0	4'041'576
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	-13'086'056	0	0	-13'086'056
Bestand 31. Dezember 2019	146'461'530	257'660'305	45'839'035	0	449'960'871
<b>Neubewertung</b>					
Bestand 01. Januar 2019	1'836'412	15'106'752	-209'515	0	16'733'649
Aufwertungen	2'874'423	4'173'190	430'000	0	7'477'613
Abwertungen	-1'068'365	-1'442'303	-639'520	0	-3'150'188
Abgänge	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	-1'863'944	0	0	-1'863'944
Bestand 31. Dezember 2019	3'642'469	15'973'695	-419'035	0	19'197'129
<b>Total 31. Dezember 2019</b>	<b>150'104'000</b>	<b>273'634'000</b>	<b>45'420'000</b>	<b>0</b>	<b>469'158'000</b>

**Umbuchung Projekte:**

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Liegenschaft „Luzern, Voltastrasse 2“ von den Renditeliegenschaften in die Projekte umgegliedert.

**Investitionsverpflichtungen:**

Im Zusammenhang mit der Liegenschaft Centre Loewenberg, Murten, bestehen per Bilanzstichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von CHF 24.2 Mio. (Vorjahr CHF 24.3 Mio.).

## 9. Projekte

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
<b>Total 01. Januar 2020</b>	<b>31'140'000</b>	<b>53'747'100</b>	<b>0</b>	<b>84'887'100</b>
<b>Anlagekosten</b>				
Bestand 01. Januar 2020	26'107'184	52'785'619	0	78'892'802
Zugänge	7'758'158	847'360	0	8'605'518
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	-36'419'511	0	-36'419'511
Bestand 31. Dezember 2020	33'865'342	17'213'467	0	51'078'809
<b>Neubewertung</b>				
Bestand 01. Januar 2020	5'032'816	961'481	0	5'994'298
Aufwertungen	2'551'842	0	0	2'551'842
Abwertungen	0	-1'788'160	0	-1'788'160
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	1'009'511	0	1'009'511
Bestand 31. Dezember 2020	7'584'658	182'833	0	7'767'491
<b>Total 31. Dezember 2020</b>	<b>41'450'000</b>	<b>17'396'300</b>	<b>0</b>	<b>58'846'300</b>

### In der Berichtsperiode 2020 laufende Projekte:

#### Liegenschaft „Zürich, Badenerstrasse 701“ – Entwicklungsprojekt

Die Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1965 liegt in einem Entwicklungsgebiet im Kreis 9 in Zürich. Die bestehende Geschäftsliegenschaft wird rückgebaut. An deren Stelle erfolgt der Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses. Mit der bereits bewilligten Abänderungseingabe können neu 57 Wohnungen in der Grösse von 1 ½- bis 3 ½-Zimmer und ein Untergeschoss mit 19 Tiefgaragenplätzen und die nötigen Technik- und Infrastrukturräume realisiert werden. Der Baustart erfolgte im 2. Quartal 2019. Die Realisierung erfolgt mit Mettler2Invest AG als Totalunternehmung. Der Bezug ist auf Oktober 2021 vorgesehen. Die Erstvermietung ist angelaufen und die ersten Mietverträge konnten bereits abgeschlossen werden.

#### Liegenschaften „St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137“ – Entwicklungsprojekt

Die drei Liegenschaften „Rorschacherstrasse 133, 135, 137“ ermöglichen es, 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 zu schliessen. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Gewerbeflächen vorgesehen, die zwei bis vier Obergeschosse werden mit Wohnungen bestückt.

Die planerische Basis bilden die besonderen Vorschriften zum Überbauungsplan für das Gebiet zwischen Rorschacherstrasse, Helvetiastrasse und Oststrasse aus dem Jahre 1957. In Absprache mit der Stadtplanung wurde ein anonymer Studienauftrag mit drei regionalen Architekturbüros durchgeführt, um den städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden. Das Ergebnis aus dem Wettbewerb wurde in der zweiten Jahreshälfte von 2020 anhand der Erfordernisse für die Vermietung an einen Generalmieter angepasst. Aktuell steht man kurz vor Mietvertragsunterzeichnung mit dem Generalmieter für das geplante Projekt. Das Baugesuch wird, sollte der Mietvertrag abgeschlossen werden, im ersten Quartal 2021 eingereicht.

#### Liegenschaft „Luzern, Voltastrasse 2“ – Entwicklungsprojekt

Für die Liegenschaft an hervorragender Lage in Luzern mit ehemals 40 möblierten Einheiten wurde eine neue Mieterzielgruppe definiert. In diesem Zuge wurde ein Sanierungskonzept der Allgemeinflächen ausgearbeitet, welches per Anfang März 2020 umgesetzt und fertiggestellt wurde. Aufgrund der Sanierungsarbeiten erhöhte sich vorübergehend der Leerstand des Objektes massgebend. Aufgrund der Coronavirus-Situation lief die Vermietung auch im zweiten Halbjahr schleppend und der Leerstand konnte noch nicht substanziell abgebaut werden. Aktuell finden zudem konkrete Gespräche mit zwei Betreibern statt, welche alle 43 möblierten Einheiten langfristig betreiben würden.

#### Liegenschaft „Olten, Aarauerstrasse 55“ – Entwicklungsprojekt – Umbuchung in Renditeliegenschaften per Oktober 2020

Die im Berichtsjahr 2019 erworbene Wohn- und Geschäftsliegenschaft wurde komplett und umfassend saniert. Die Erstvermietung erfolgte während den ersten drei Quartalen des Jahres 2020. Im Verlauf des Jahres 2020 konnten sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich diverse Vermietungserfolge verzeichnet werden. Das Objekt ist per Oktober 2020 in die Renditeliegenschaften umgruppiert worden.

Vorjahr	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Total
alle Beträge in CHF				
<b>Total 01. Januar 2019</b>	<b>0</b>	<b>3'795'900</b>	<b>19'300'000</b>	<b>23'095'900</b>
<b>Anlagekosten</b>				
Bestand 01. Januar 2019	0	3'876'868	17'352'500	21'229'368
Zugänge	8'754'684	35'822'695	0	44'577'378
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	17'352'500	0	-17'352'500	0
Umbuchung Projekte	0	13'086'056	0	13'086'056
Bestand 31. Dezember 2019	26'107'184	52'785'619	0	78'892'802
<b>Neubewertung</b>				
Bestand 01. Januar 2019	0	-80'968	1'947'500	1'866'532
Aufwertungen	3'085'316	0	0	3'085'316
Abwertungen	0	-821'495	0	-821'495
Reklassierung	1'947'500	0	-1'947'500	0
Umbuchung Projekte	0	1'863'944	0	1'863'944
Bestand 31. Dezember 2019	5'032'816	961'481	0	5'994'298
<b>Total 31. Dezember 2019</b>	<b>31'140'000</b>	<b>53'747'100</b>	<b>0</b>	<b>84'887'100</b>

**Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Projekte erworben:**

Olten, Aarauerstrasse 55 Wohn- und Geschäftsliegenschaft

**In der Berichtsperiode 2019 laufende Projekte:****Liegenschaft „Zürich, Badenerstrasse 701“ – Entwicklungsprojekt**

Die Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1965 liegt in einem Entwicklungsgebiet im Kreis 9 in Zürich. Infolge zentraler Lage im Quartier besteht ein gutes Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs. Durch die unmittelbare Nähe zu gut frequentierten Tramstationen sowie zum Bahnhof Altstetten in bequemer Fussdistanz ist die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gut bis sehr gut. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in rund 1 Kilometer Entfernung.

Die bestehende Geschäftsliegenschaft wird rückgebaut. An deren Stelle erfolgt der Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses. Mit der bereits bewilligten Abänderungseingabe können neu 57 Wohnungen in der Grösse von 1 ½- bis 3 ½-Zimmer und ein Untergeschoss mit 19 Tiefgaragenplätzen und die nötigen Technik- und Infrastrukturräume realisiert werden. Der Baustart erfolgte im 2. Quartal 2019. Die Realisierung wird mit Mettler2Invest AG als Totalunternehmung erfolgen. Der Bezug ist auf September 2021 vorgesehen. Aufgrund des erfolgten Baustarts wurde die Liegenschaft von den Geschäftsliegenschaften in die Wohnliegenschaften reklassiert.

**Liegenschaften „St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137“ – Entwicklungsprojekt**

Die drei Liegenschaften „Rorschacherstrasse 133, 135, 137“ ermöglichen es, 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 zu schliessen. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen vorgesehen, die zwei bis vier Obergeschosse werden mit Wohnungen bestückt.

Die planerische Basis bilden die besonderen Vorschriften zum Überbauungsplan für das Gebiet zwischen Rorschacherstrasse, Helvetiastrasse und Oststrasse aus dem Jahre 1957. Um den städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden, wurde in Absprache mit der Stadtplanung ein anonymer Studienauftrag mit drei regionalen Architekturbüros durchgeführt, der bis Mitte März 2019 abgeschlossen wurde. Nach der Baubewilligungsphase bis 2. Quartal 2020 wird die Realisierung des Neubauprojekts im Zeitraum Sommer 2020 bis 2. Quartal 2022 erfolgen.

**Liegenschaft „Luzern, Voltastrasse 2“ – Entwicklungsprojekt**

Für die Liegenschaft an hervorragender Lage in Luzern mit 40 möblierten Einheiten wurde eine neue Mieterzielgruppe definiert. In diesem Zuge wurde ein Sanierungskonzept der Allgemeinflächen und Wohneinheiten ausgearbeitet, welches sich aktuell in Umsetzung befindet.

Aufgrund der Sanierungsarbeiten erhöhte sich vorübergehend der Leerstand des Objektes massgebend. Der Abschluss der Massnahmen ist für das erste Quartal 2020 geplant. Gleichzeitig wird an der Aufbereitung eines neuen Vermarktungsauftrittes gearbeitet.

**Liegenschaft „Olten, Aarauerstrasse 55“ – Entwicklungsprojekt**

Die im Berichtsjahr erworbene Wohn- und Geschäftsliegenschaft wurde komplett und umfassend saniert. Die Erstvermietung ist in vollem Gange. Das Objekt wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2020 in die Renditeliegenschaften übergehen und nicht mehr als Projekt geführt.

## 10. Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2020	2019
<b>Total 01. Januar</b>	<b>2'174'536</b>	<b>3'100'292</b>
<b>Anschaffungswerte</b>		
Bestand 01. Januar	4'876'370	4'876'370
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Bestand 31. Dezember	4'876'370	4'876'370
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Bestand 01. Januar	-2'701'834	-1'776'078
Abschreibungen	-2'174'536	-925'756
Bestand 31. Dezember	-4'876'370	-2'701'834
<b>Total 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>2'174'536</b>

Der Goodwill wurde im Berichtsjahr planmässig um TCHF 967 abgeschrieben. Der nach dieser planmässigen Abschreibung verbleibende Goodwill von TCHF 1'207 wurde, zusammen mit dem negativen Goodwill (vgl. Anhang 14) beurteilt und per Ende 2020 vollständig ausgebucht.

## 11. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeit gegenüber Mietern	5'896'608	4'361'472
Verbindlichkeit gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	75'677	41'653
Diverse	483'708	595'716
<b>Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten</b>	<b>6'455'993</b>	<b>4'998'842</b>
VR-Honorare	0	0
Management Fee	0	0
<b>Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>6'455'993</b>	<b>4'998'842</b>

## 12. Passive Rechnungsabgrenzung

alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Abgrenzungen laufende Steuern (inkl. Kapitalsteuern)	365'000	1'177'608
Beratungsaufwand	200'700	58'700
Bewertungskosten	86'800	79'000
Investitionen	545'862	0
Diverse	108'850	25'000
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten</b>	<b>1'307'212</b>	<b>1'340'308</b>
VR-Honorare	0	0
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>1'307'212</b>	<b>1'340'308</b>

## 13. Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

<b>Nach Gläubiger</b> alle Beträge in CHF	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
acervis Bank AG	0	1'600'000
Credit Suisse AG	21'253'000	8'577'000
Liechtensteinische Landesbank AG	0	5'150'000
Luzerner Kantonalbank AG	104'566'500	64'517'500
Nidwaldner Kantonalbank	14'940'000	15'108'000
Schaffhauser Kantonalbank	3'968'750	1'000'000
St. Galler Kantonalbank AG	114'495'000	114'901'000
Thurgauer Kantonalbank	56'228'000	54'280'000
UBS AG	28'500'000	32'440'000
Avenirplus / Unigamma Anlagestiftung	7'845'000	7'845'000
<b>Total</b>	<b>351'796'250</b>	<b>305'418'500</b>

<b>Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung</b> alle Beträge in CHF	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
0 bis 3 Monate	59'516'250	40'875'500
3 bis 12 Monate	22'095'750	33'605'500
1 bis 3 Jahre	84'318'250	52'545'000
über 3 Jahre	185'866'000	178'392'500
<b>Total</b>	<b>351'796'250</b>	<b>305'418'500</b>

<b>Zinsbindung</b> alle Beträge in CHF	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
0 bis 3 Monate	63'453'750	59'001'500
3 bis 12 Monate	22'002'000	18'494'500
1 bis 3 Jahre	80'474'500	49'530'000
über 3 Jahre	185'866'000	178'392'500
<b>Total</b>	<b>351'796'250</b>	<b>305'418'500</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2020 beträgt 0.8% (Vorjahr 0.9%).

Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

<b>Grundpfandrechte</b> alle Beträge in CHF	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Grundpfandrechte	449'817'422	390'071'422
Verpfändete Aktiven	643'066'000	550'249'200

## 14. Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2020	2019
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>623'674</b>	<b>1'359'845</b>
Auflösung	-623'674	-736'171
<b>Buchwert per 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>623'674</b>
davon kurzfristig	0	381'904
davon langfristig	0	241'770

Der negative Goodwill wurde im Berichtsjahr planmässig um TCHF 382 aufgelöst. Der nach dieser planmässigen Auflösung verbleibende negative Goodwill von TCHF 242 wurde, zusammen mit dem Goodwill (vgl. Anhang 10) beurteilt und per Ende 2020 vollständig ausgebucht.

## 15. Rückstellung für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2020	2019
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>12'700'013</b>	<b>9'889'545</b>
Bildung	1'563'703	2'681'052
Veränderung Verrechnung mit aktiven latenten Steuern aus Veränderung Verlustvorträgen	802'230	129'416
<b>Buchwert per 31. Dezember</b>	<b>15'065'946</b>	<b>12'700'013</b>

Per Bilanzstichtag bestehen latente Ertragssteueransprüche aus Verlustvorträgen von TCHF 138 (Vorjahr TCHF 940), diese wurden mit den latenten Steuerverbindlichkeiten verrechnet. Die Veränderung dieser latenten Steueransprüche resultiert aus Verlustvorträgen, welche in der Berichtsperiode verwendet werden konnten.

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften und der geschätzten Haltedauer von 20 Jahren berechnet (vgl. Anhang 2 bezüglich Schätzungsänderung). Diese geschätzte Haltedauer widerspiegelt die Strategie der Novavest Real Estate AG. Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten angewendete Steuersatz beträgt 18.77 % (Vorperiode 21.13 %).

## 16. Eigenkapital

<b>Zusammensetzung Aktienkapital</b> alle Beträge in CHF	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Namenaktienkapital zu nom CHF 28.55 (Vorjahr CHF 30.20)	201'814'668	194'417'634
<b>Total</b>	<b>201'814'668</b>	<b>194'417'634</b>
<b>Anzahl Aktien</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Namenaktien zu nom CHF 28.55 (Vorjahr CHF 30.20)	7'068'815	6'437'670
<b>Entwicklung der Anzahl Namenaktien</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bestand am 01. Januar	6'437'670	5'150'136
Kapitalerhöhung 13. Dezember 2019	n.a.	1'287'534
Kapitalerhöhung 15. Dezember 2020	631'145	n.a.
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>7'068'815</b>	<b>6'437'670</b>
<b>Genehmigtes Kapital</b> alle Beträge in CHF	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Genehmigtes Kapital	110'060	26'549'454
<b>Total</b>	<b>110'060</b>	<b>26'549'454</b>
<b>Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven</b> alle Beträge in CHF	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	29'434'595	28'793'408
<b>Total</b>	<b>29'434'595</b>	<b>28'793'408</b>
<b>Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie</b> alle Beträge in CHF	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Eigenkapital	291'915'980	259'177'711
Anzahl ausstehender Aktien	7'068'815	6'437'670
<b>Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie</b>	<b>41.30</b>	<b>40.26</b>

## 17. Mietertrag

alle Beträge in CHF	2020	2019
Sollmietertrag aus Fremdmieten	26'257'736	24'971'802
Mietzinsverluste	-659'225	0
Leerstand	-1'320'378	-3'513'181
<b>Total</b>	<b>24'278'134</b>	<b>21'458'621</b>

Die Mietzinsverluste beinhalten TCHF 370 für gewährte und erwartete Mietzinsreduktionen für die Berichtsperiode im Zusammenhang mit COVID-19 (vgl. Anhang 2).

### 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	2020	2019
Kanton Aargau	1'099'799	1'218'643
Kanton Bern	2'537'065	2'656'050
Kanton Basel-Land	818'173	851'464
Kanton Basel-Stadt	2'354'979	882'836
Kanton Freiburg	2'680'306	2'792'797
Kanton Luzern	524'408	0
Kanton St. Gallen	3'010'489	3'121'370
Kanton Schaffhausen	240'354	218'894
Kanton Solothurn	2'294'284	1'086'427
Kanton Thurgau	2'901'237	3'031'929
Kanton Zürich	5'817'041	5'598'212
<b>Total</b>	<b>24'278'134</b>	<b>21'458'621</b>

## 18. Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	2020	2019
Total Ertrag aus Verkauf Renditeliegenschaften	7'705'000	0
Total Direkter Aufwand aus Verkauf Renditeliegenschaften (inkl. Ausbuchung Buchwert)	-7'555'783	0
<b>Total Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften</b>	<b>149'217</b>	<b>0</b>

## 19. Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	2020	2019
Hauswartung	200'545	224'611
Versicherungen	311'704	296'532
Steuern und Abgaben	185'422	200'783
Übriger Aufwand	216'717	87'251
Verwaltungskosten	937'847	828'384
Nebenkosten	344'397	61'486
Unterhalt und Reparaturen	1'362'612	1'184'851
<b>Total</b>	<b>3'559'243</b>	<b>2'883'896</b>

## 20. Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	2020	2019
Grundstückbewertungskosten	159'889	183'014
Verwaltungsratshonorare	97'537	118'065
Revision	148'320	78'305
Rechtsberatung und Kommunikation	242'861	174'505
Übriger Beratungsaufwand	303'052	373'343
<b>Total</b>	<b>951'659</b>	<b>927'232</b>

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

## 21. Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	2020	2019
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	2'475'259	2'346'434
Kapitalsteuern	387'640	461'378
Übriger Verwaltungsaufwand	131'162	86'699
<b>Total</b>	<b>2'994'061</b>	<b>2'894'511</b>

## 22. Erfolg aus Neubewertung

alle Beträge in CHF	2020	2019
Aufwertungen Renditeliegenschaften	13'491'806	7'477'613
Aufwertungen Projekte	2'551'842	3'085'316
<b>Total Aufwertungen</b>	<b>16'043'648</b>	<b>10'562'929</b>
Abwertungen Renditeliegenschaften	-5'932'884	-3'150'188
Abwertungen Projekte	-1'788'160	-821'495
<b>Total Abwertungen</b>	<b>-7'721'044</b>	<b>-3'971'684</b>
<b>Total Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>8'322'604</b>	<b>6'591'245</b>

## 23. Finanzertrag

alle Beträge in CHF	2020	2019
Zinsertrag	362'187	281'665
<b>Total</b>	<b>362'187</b>	<b>281'665</b>

## 24. Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	2020	2019
Hypothekarzinsen	2'860'861	2'760'323
Übriger Finanzaufwand	5'232	4'983
<b>Total</b>	<b>2'866'092</b>	<b>2'765'306</b>

## 25. Steuern

alle Beträge in CHF	2020	2019
Laufende Ertragssteuern	161'605	949'113
Latente Ertragssteuern	2'365'933	2'810'468
<b>Total</b>	<b>2'527'538</b>	<b>3'759'581</b>
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	12.41%	20.81%

Der erwartete Steuersatz beträgt im Berichtsjahr 18.95% (Vorjahr 20.16%) des Unternehmensergebnis vor Steuern. Die Abweichung zwischen der erwarteten Steuerbelastung und der effektiven Steuerbelastung ist im Wesentlichen auf den Einmaleffekt im Zusammenhang mit der Schätzungsänderung für die Haltedauern des Liegenschaftenportfolios zurückzuführen. Diese Schätzungsänderung führte zu einer Reduktion des Steueraufwandes im Berichtsjahr in Höhe von CHF 1.8 Mio. (vgl. Anhang 2). Die Veränderung von Verlustvorträgen hat sowohl in der Berichts- wie auch in der Vorperiode keinen Einfluss auf den Ertragsteueraufwand, da die Verlustvorträge vollständig aktiviert werden (vgl. Anhang 15).

## 26. Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	2020	2019
Gewinn	17'841'437	14'306'014
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	6'465'261	5'210'936
<b>Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)</b>	<b>2.76</b>	<b>2.75</b>

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

## 27. Wesentliche Verträge

### Mangementdienstleistungen

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

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

- Einer Management Fee, deren Höhe abhängig vom Gesamtwert des 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 2020 wurden von der Nova Property Fund Management AG Honorare in Höhe von CHF 2'475'259 (Vorjahr: CHF 2'346'434) im Verwaltungsaufwand erfasst. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Liegenschaften in Höhe von CHF 901'502 (Vorjahr: CHF 371'565) als Akquisitionskosten sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 220'419 (Vorjahr: CHF 242'325) als Projektkosten aktiviert. Zusätzlich wurden Weiterverrechnungen in der Höhe von CHF 44'605 (Vorjahr: CHF 0) erfasst.

## 28. Transaktionen mit Nahestehenden

### Verträge mit Mettler2Invest AG

Die Novavest Real Estate AG hat per 31. Dezember 2020, mit der durch den CEO Peter Mettler kontrollierten Mettler2Invest AG, St. Gallen, für drei ihrer Bauprojekte Verträge abgeschlossen, diese betreffen:

- Entwicklung Wohn- und Gewerbeüberbauung an der „Badenerstrasse 701, Zürich“: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Totalunternehmerin. Das vertraglich vereinbarte Totalunternehmerhonorar beläuft sich auf CHF 16.6 Mio.
- 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.
- Umnutzungsprojekt „Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin für die Entwicklung und Planung des Projekts. Das momentan vereinbarte Projektentwicklungshonorar beläuft sich für die Startphase des Projekts (Grundlagenerarbeitung, Projektstudienauftrag und Vorleistungen Planer) auf CHF 0.2 Mio.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden an die Mettler2Invest AG geleistete Zahlungen im Wert von TCHF 7'668 (Vorjahr: TCHF 8'767) als Teil der Anlagekosten der Immobilien aktiviert.

### Übrige Transaktionen

Zusätzlich zu den vorgehend umschriebenen Transaktionen wurden im Geschäftsjahr 2020 Aufwendungen für Rechtsberatung in der Höhe von TCHF 3 (Vorjahr: TCHF 9) von nahestehenden Personen bzw. Organisationen in Rechnung gestellt und im Beratungsaufwand erfasst.

## 29. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2020 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 18. Februar 2021 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Für die Monate Januar und Februar 2021 werden Mietzinsverluste infolge „COVID-19“ über rund TCHF 250 erwartet. Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die globale und auf die Schweizer Wirtschaft sind weiterhin sehr unklar, denn aktuell ist die Krise noch nicht überwunden. Die angelaufenen Impfmöglichkeiten stimmen jedoch zuversichtlich, dass sich die Situation im Verlauf des Jahres 2021 verbessern wird. Dennoch bleibt das Risiko von weiteren Lockdowns oder Teil-Lockdowns weiterhin bestehen.

## 30. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m <sup>2</sup>	Erwerbs- datum
<b>Renditeliegenschaften</b>						
<b>Wohnliegenschaften</b>						
Aarberg, Leimernweg 22	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1'843	01.12.2014
Basel, Johannerstrasse 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
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
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1'703	04.12.2018
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
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	Alleineigentum	100%	AG	Wohnliegenschaften	3'353	15.09.2017
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	1'585	01.03.2017
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	2'451	01.04.2020
Wil, Gallusstrasse 50	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	1'418	30.05.2013
<b>Total Wohnliegenschaften</b>						
<b>Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>						
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	6'503	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
Münchwilen, Frauenfelderstr. 20, 20a, 20b, 20c	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	6'653	31.07.2017
Neuhausen am Rheinfl., Zentralstr. 2, 4, 6	Alleineigentum	100%	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	497	01.12.2009
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
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
<b>Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

<sup>1)</sup> Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2020 CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen CHF <sup>1)</sup>	Ist-Mietzeins-einnahmen CHF <sup>1)</sup>	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
1982	2015	4'292'000	200'832	197'232	1.8%	4.68%	3.50%	2.90%
1964	2014	25'320'000	885'692	848'996	4.1%	3.50%	3.10%	2.70%
1952	-	4'140'000	150'600	136'320	9.5%	3.64%	2.92%	2.60%
1965	-	10'170'000	338'604	338'604	0.0%	3.33%	2.70%	2.65%
1962	-	3'178'000	110'520	82'440	25.4%	3.48%	2.41%	2.60%
1953	-	3'687'000	127'752	127'752	0.0%	3.46%	2.92%	2.60%
1919	2010	2'529'000	94'545	94'545	0.0%	3.74%	3.43%	2.90%
1959	2009	2'275'000	71'256	69'672	2.2%	3.13%	2.77%	2.90%
1978	2017	17'140'000	673'824	670'224	0.5%	3.93%	3.37%	3.00%
1987	2008	4'858'000	213'048	196'452	7.8%	4.39%	3.77%	2.90%
1954	2015	5'720'000	204'840	202'560	1.1%	3.58%	3.03%	2.70%
1967, 1971-73	2005	20'200'000	898'253	847'385	5.7%	4.45%	3.31%	3.05%
2015	-	10'590'000	471'230	440'150	6.6%	4.45%	3.98%	2.90%
1980	2016	6'922'000	304'320	286'272	5.9%	4.40%	3.48%	2.95%
1977	2003	1'911'000	76'488	76'488	0.0%	4.00%	3.57%	2.90%
1975	2012	6'361'000	275'565	275'565	0.0%	4.33%	3.78%	2.95%
2015	-	6'952'000	289'800	289'800	0.0%	4.17%	3.41%	3.05%
1973	2006	5'448'000	193'740	193'740	0.0%	3.56%	3.16%	2.90%
1994	-	2'788'000	126'912	126'912	0.0%	4.55%	3.69%	3.05%
1986	2017	15'510'000	581'755	543'151	6.6%	3.75%	2.97%	2.85%
1959	2003	9'850'000	433'956	370'752	14.6%	4.41%	3.88%	2.95%
1972	2014	7'548'000	328'190	306'710	6.5%	4.35%	3.19%	3.00%
1964, 1968	2019	8'399'000	300'540	299'820	0.2%	3.58%	3.17%	2.65%
1969	2015	3'605'000	149'268	149'268	0.0%	4.14%	3.05%	2.95%
		<b>189'393'000</b>	<b>7'501'531</b>	<b>7'170'811</b>	<b>4.4%</b>	<b>3.96%</b>	<b>3.28%</b>	<b>2.86%</b>
2015	-	25'240'000	1'287'694	931'270	27.7%	5.10%	2.29%	3.45%
1973	-	11'150'000	417'504	412'704	1.1%	3.74%	3.14%	2.65%
1965	-	14'660'000	507'118	491'878	3.0%	3.46%	2.73%	2.65%
2017	-	19'730'000	818'513	767'993	6.2%	4.15%	3.21%	3.05%
1991	2009	15'510'000	1'069'148	1'027'340	3.9%	6.89%	5.38%	3.70%
1840	Diverse	2'025'000	53'542	53'542	0.0%	2.64%	2.16%	2.55%
1958	Diverse	10'950'000	344'832	344'832	0.0%	3.15%	2.72%	2.65%
2012	-	10'360'000	474'176	472'016	0.5%	4.58%	4.23%	3.20%
1962	2015	9'520'000	427'516	414'316	3.1%	4.49%	3.76%	3.05%
1899	2012	5'421'000	235'572	235'572	0.0%	4.35%	3.94%	3.05%
1899/1909	2010	7'095'000	486'348	485'688	0.1%	6.85%	5.99%	3.40%
1969	2014	14'800'000	829'596	823'656	0.7%	5.61%	4.77%	3.35%
1860/2013	2013	9'655'000	358'968	358'968	0.0%	3.72%	3.34%	2.80%
1982	2011	36'340'000	2'773'764	2'773'764	0.0%	7.63%	6.84%	3.40%
2017	-	25'470'000	1'054'392	1'031'472	2.2%	4.14%	3.62%	3.10%
1952	2019	4'778'000	247'940	247'940	0.0%	5.19%	4.31%	3.30%
1974	2018	35'410'000	1'357'095	1'261'677	7.0%	3.83%	2.45%	3.00%
1971	2009	7'275'000	363'792	363'792	0.0%	5.00%	4.42%	3.40%
1963	2010	18'240'000	829'444	743'008	10.4%	4.55%	3.63%	2.95%
1971	2013	69'100'000	2'482'855	2'465'695	0.7%	3.59%	3.20%	2.55%
		<b>352'729'000</b>	<b>16'419'808</b>	<b>15'707'122</b>	<b>4.3%</b>	<b>4.66%</b>	<b>3.76%</b>	<b>3.02%</b>

## 30. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m <sup>2</sup>	Erwerbs- datum
<b>Renditeliegenschaften</b>						
<b>Geschäftsliegenschaften</b>						
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
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>						
<b>Total Renditeliegenschaften</b>						
<b>Projekte</b>						
Luzern, Voltastrasse 2	Alleineigentum	100%	LU	Projekte	374	01.04.2016
St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b	Alleineigentum	100%	SG	Projekte	507	01.05.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	Alleineigentum	100%	SG	Projekte	525	01.10.2017
St. Gallen, Rorschacherstrasse 137	Alleineigentum	100%	SG	Projekte	608	01.04.2018
Zürich, Badenerstrasse 701	Alleineigentum	100%	ZH	Projekte	1'596	01.12.2016
<b>Total Projekte</b>						
<b>Total alle Liegenschaften</b>						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

<sup>1)</sup> Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2020 CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen CHF <sup>1)</sup>	Ist-Mietzeins-einnahmen CHF <sup>1)</sup>	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2004	-	30'550'000	1'570'422	1'570'422	0.0%	5.14%	4.67%	3.25%
1909	2010	13'870'000	687'125	687'125	0.0%	4.95%	4.71%	3.20%
		<b>44'420'000</b>	<b>2'257'547</b>	<b>2'257'547</b>	<b>0.0%</b>	<b>5.08%</b>	<b>4.68%</b>	<b>3.23%</b>
		<b>586'542'000</b>	<b>26'178'886</b>	<b>25'135'480</b>	<b>4.0%</b>	<b>4.46%</b>	<b>3.68%</b>	<b>2.99%</b>
1923	2015/2020	14'000'000	632'688	325'704	48.5%	4.52%	k.A.	2.80%
1920	-	1'524'000	78'480	40'200	48.8%	5.15%	k.A.	2.95%
1909	2009	1'074'000	57'480	18'840	67.2%	5.35%	k.A.	2.95%
1920	-	798'300	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	3.00%
1965	-	41'450'000	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	2.50%
		<b>58'846'300</b>	<b>768'648</b>	<b>384'744</b>	<b>49.9%</b>	<b>1.31%</b>		<b>2.60%</b>
		<b>645'388'300</b>	<b>26'947'534</b>	<b>25'520'224</b>				

## 30. 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
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	BE	Wohnliegenschaften
Kirchberg, Meisenweg 2	BE	Wohnliegenschaften
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	BE	Wohnliegenschaften
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	SO	Wohnliegenschaften
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	BE	Wohnliegenschaften
Oberburg, Schulstrasse 6	BE	Wohnliegenschaften
Oberrau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	LU	Wohnliegenschaften
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AG	Wohnliegenschaften
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	Wohnliegenschaften
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	SG	Wohnliegenschaften
Wil, Gallusstrasse 50	SG	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, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 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, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Olten, Aarauerstrasse 55	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	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

Nutzfläche m<sup>2</sup>

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m <sup>2</sup> /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m <sup>2</sup> /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
1'657	1'607	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
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
1'244	1'114	130	0	0	0	0	0	0
941	831	110	0	0	0	0	0	0
3'860	3'540	320	0	0	0	0	0	0
1'900	1'540	360	0	0	0	0	0	0
1'921	1'481	440	0	0	0	0	0	0
1'500	1'330	170	0	0	0	0	0	0
1'004	844	160	0	0	0	0	0	0
<b>42'749</b>	<b>37'648</b>	<b>5'060</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
6'879	2'046	410	2'285	945	502	451	240	0
1'841	1'732	0	59	0	0	50	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	110	2'237	1'095	2'823	1'786	1'080	1
448	179	20	0	0	209	0	40	0
1'572	1'355	90	0	127	0	0	0	0
2'250	871	90	771	0	0	108	410	0
2'444	1'342	180	0	538	0	383	0	1
646	419	0	0	0	186	41	0	0
4'082	0	10	2'936	0	160	775	200	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
1'454	391	0	650	0	0	363	50	0
6'003	3'840	490	0	0	1'246	366	60	1
3'183	423	10	2'670	0	0	0	80	0
5'532	2'722	520	128	811	995	256	100	0
9'573	3'748	1'020	2'801	280	181	1'263	280	0
<b>91'192</b>	<b>33'136</b>	<b>4'530</b>	<b>24'124</b>	<b>6'956</b>	<b>11'136</b>	<b>6'515</b>	<b>4'790</b>	<b>6</b>

## 30. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
<b>Renditeliegenschaften</b>		
<b>Geschäftsliegenschaften</b>	ZH	Geschäftsliegenschaften
Dielsdorf, Industriestrasse 20	SG	Geschäftsliegenschaften
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27		
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>		
<b>Total Renditeliegenschaften</b>		
<b>Projekte</b>	LU	Projekte
Luzern, Voltastrasse 2	SG	Projekte
St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b	SG	Projekte
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	SG	Projekte
St. Gallen, Rorschacherstrasse 137	ZH	Projekte
Zürich, Badenerstrasse 701		
<b>Total Projekte</b>		
<b>Total alle Liegenschaften</b>		

Nutzfläche m<sup>2</sup>

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m <sup>2</sup> /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m <sup>2</sup> /PP	übrige
7'032	0	0	5'008	0	0	1'064	960	0
4'362	0	0	3'972	0	0	230	160	0
<b>11'394</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8'980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1'294</b>	<b>1'120</b>	<b>0</b>
<b>145'336</b>	<b>70'784</b>	<b>9'590</b>	<b>33'104</b>	<b>6'956</b>	<b>11'176</b>	<b>7'809</b>	<b>5'910</b>	<b>7</b>
1'178	904	0	0	0	212	61	0	1
482	362	0	0	0	87	32	0	0
374	272	40	0	0	50	12	0	0
310	240	10	0	0	60	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2'344</b>	<b>1'779</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>409</b>	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>147'679</b>	<b>72'563</b>	<b>9'640</b>	<b>33'104</b>	<b>6'956</b>	<b>11'585</b>	<b>7'914</b>	<b>5'910</b>	<b>8</b>

## 30. Angaben zu den Renditeliegenschaften

### 10 grösste Mieter per 31.12.2020

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen SBB	2'773'764	26.48%	10.60%
BMW (Schweiz) AG	1'570'422	14.99%	6.00%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG)	540'515	5.16%	2.06%
LIDL Schweiz AG	369'300	3.52%	1.41%
Raiffeisenbank Oberes Rheintal Genossenschaft	325'354	3.11%	1.24%
SBW Haus des Lernens AG	300'000	2.86%	1.15%
Coop Genossenschaft	185'392	1.77%	0.71%
Biotronik AG	170'340	1.63%	0.65%
Dosenbach-Ochsner AG	147'780	1.41%	0.56%
Stiftung Ostschweizer Kinderspital (KISPI)	146'610	1.40%	0.56%
Übrige Mieter (inkl. Wohnen)	19'649'409	-	75.06%
<b>Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter</b>	<b>6'529'477</b>	<b>62.32%</b>	<b>24.94%</b>
<b>Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter</b>	<b>10'476'800</b>	<b>100.00%</b>	<b>40.02%</b>
<b>Soll-Mietzinsen aller Gewerbenutzungen</b>	<b>10'054'694</b>	<b>95.97%</b>	<b>38.41%</b>
<b>Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio (exkl. Projekte)</b>	<b>26'178'886</b>		<b>100.00%</b>

### Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

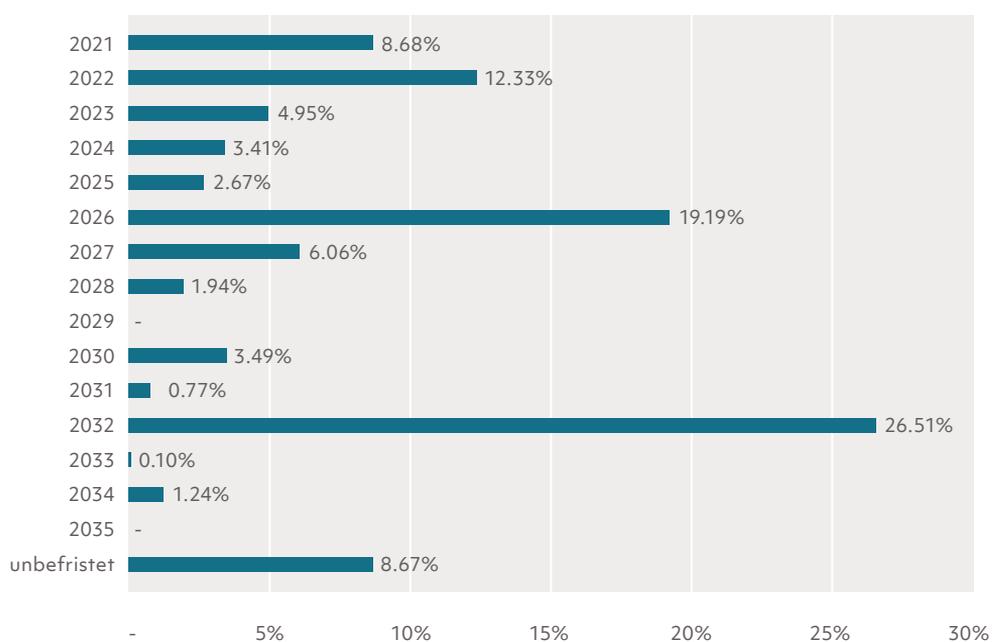
Jahr	Summe von Flächen m <sup>2</sup>	in %	Summe von Soll-Mietzinsen CHF	in %
2021	6'266	11.13%	909'820	8.68%
2022	7'728	13.73%	1'291'647	12.33%
2023	2'693	4.78%	518'893	4.95%
2024	2'097	3.72%	357'553	3.41%
2025	1'715	3.05%	279'304	2.67%
2026	9'438	16.77%	2'010'138	19.19%
2027	3'307	5.88%	634'620	6.06%
2028	838	1.49%	202'738	1.94%
2029	-	-	-	-
2030	1'590	2.83%	365'209	3.49%
2031	358	0.64%	80'400	0.77%
2032	12'986	23.07%	2'777'064	26.51%
2033	-	-	11'000	0.10%
2034	695	1.23%	129'612	1.24%
2035	-	-	-	-
unbefristet	6'578	11.69%	908'801	8.67%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>56'289</b>	<b>100.00%</b>	<b>10'476'800</b>	<b>100.00%</b>

## Laufzeit

## Liegenschaften

30.04.2032	Murten, Centre Loewenberg
31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20
30.06.2022	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
31.07.2027	Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c
31.10.2030	Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c
31.07.2026	Romanshorn, Hafenstrasse 46
31.03.2025	Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5
30.11.2021	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.10.2023	Grenchen, Bettlachstrasse 20
30.06.2022	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27

### Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2020



# 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 – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, 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 Jahresrechnung (Seiten 66 bis 101) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie deren Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie 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 (PS) 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 2'919'000
	<p>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.</p> <p>Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:</p> <p>Bewertung der Renditeliegenschaften</p>

##### 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, Telefax: +41 58 792 72 10, [www.pwc.ch](http://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.

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 2'919'000
<b>Herleitung</b>	1% des Eigenkapitals
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	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.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 291'900 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

#### 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.

#### Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

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

#### Bewertung der Renditeigenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Bewertung der Renditeigenschaften haben wir aus folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:	Wir haben die in der Jahresrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:
Die Renditeigenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag dar (CHF 586.5 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.	Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung der Renditeigenschaften im Rahmen der Abschlusserstellung vorgegeben. Dabei überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung dieses Prozesses und er hinterfragt die Ergebnisse der Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Immobilienexperten. Wir haben diesen Prozess hinsichtlich der Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung beurteilt.
Als Grundlage für die Bewertung der Renditeigenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode).	

Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie aufgrund der erwarteten Geldflüsse unter Verwendung eines risikogerechten Diskontierungssatzes ermittelt. Die Festlegung dieser Parameter wird wesentlich durch Schätzungen und Annahmen der Geschäftsleitung beeinflusst.

Wir verweisen auf die Seiten 66 bis 68, 76 und 77 sowie 92 bis 101 (Anhang der Jahresrechnung).

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

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

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

---

### 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 Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, 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 PS 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 dem Schweizer Prüfungsstandard 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



Markus Bommeli  
Revisionsexperte

St. Gallen, 18. Februar 2021

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Novavest Real Estate AG  
Geschäftsleitung  
Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zürich

Zürich, 8. Februar 2021

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2020

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG

Referenz-Nummer  
118631.2010

### **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 2020 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie fünf Projekte.

### **Bewertungsstandards**

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

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

### **Definition des Marktwertes**

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

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

### **Bewertungsmethoden**

Wüest Partner bewertet alle Liegenschaften der Gesellschaft 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 Gesellschaft werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie vor Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 wurden 18 Liegenschaften der Novavest besichtigt.

### **Ergebnisse per 31. Dezember 2020**

Per 31. Dezember 2020 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 46 Anlageliegenschaften sowie fünf Projekte nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 51 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 beträgt 645'388'300 Schweizer Franken.

### **Veränderungen in der Berichtsperiode**

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 4053 Basel, Laufenstrasse 5, 7;
- 4055 Basel, Oltingerstrasse 35;
- 4053 Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12;
- 4052 Basel, St. Alban-Anlage 57;
- 4054 Basel, Wanderstrasse 4;
- 4055 Basel, Welschmattstrasse 47;
- 8953 Dietikon, Badenerstrasse 24;
- 8953 Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5;
- 6012 Obernau, Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31;
- 9012 St. Gallen, Im Grund 10a, 12a.

Die Anlageliegenschaft Achslenstrasse 24, 26 in 9016 St. Gallen wurde in der Berichtsperiode durch Novavest verkauft.

### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

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

Zürich, 8. Februar 2021  
Wüest Partner AG



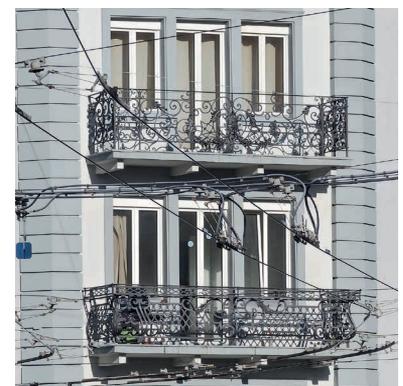
**Ivan Anton**  
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)  
Partner



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

## LUZERN (LU)

### Voltastrasse 2



Die Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Steghof“ befindet sich im zentralen Hirschmatt-Neustadt-Quartier am südlichen Ende des Luzerner Hauptbahnhof Areals. Für die Liegenschaft wurde im Berichtsjahr 2020 eine neue Mieterzielgruppe definiert. In diesem Zusammenhang hat die Gesellschaft ein Sanierungskonzept der Allgemeinflächen ausgearbeitet, um den Auftritt des Gebäudes attraktiver zu gestalten. Das Projekt wurde im März 2020 fertiggestellt. Die Liegenschaft umfasst 43 möblierte 1-2 Zimmerwohnungen, eine 3-Zimmer Dachwohnung und Gewerbeflächen.

**Wohn-/Geschäftsliegenschaft** mit 44 Mietwohnungen, Gewerbe 212 m<sup>2</sup>, Lager/Archiv 61m<sup>2</sup>

**Grundstückfläche** 374 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche** 1'178 m<sup>2</sup>

**Baujahr / Renovationen** 1923 / 2015, 2020

# Lagebericht zur Jahresrechnung 2020 nach Schweiz. Obligationenrecht

## Wirtschafts- und Marktumfeld

Die Schweizer Wirtschaft verzeichnete in den vergangenen Jahren kontinuierlich ein leicht positives Wirtschaftswachstum, welches im ersten Quartal 2020 aufgrund der weltweiten COVID-19 Pandemie jäh abbrach. Am 16. März 2020 stufte der Bundesrat die Situation in der Schweiz als «ausserordentliche Lage» gemäss Epidemien-Gesetz ein und beschloss ab 17. März 2020 einen weitgehenden Lockdown der Wirtschaft (mit angeordneter Schliessung von Läden, Restaurants, Bars, Coiffeursalons, Unterhaltungs- und Freizeitbetrieben, etc. mit Ausnahme von Lebensmittelläden und Gesundheitseinrichtungen).

Nach Aufhebung des strikten Lockdowns und der schrittweisen Wiederöffnung diverser Wirtschaftszweige ab Ende April 2020 setzte über die Sommermonate eine Erholung der wirtschaftlichen Entwicklung ein. Allerdings bestand zwischen den einzelnen Branchen eine beträchtliche Heterogenität. Mit neuen verschärften Massnahmen und Kontakt-Beschränkungen seit Mitte Oktober 2020 versuchen Bund und Kantone der zweiten Corona-Welle (und Mutationen des COVID-19 Virus) entgegenzuwirken und die Zahl der Kontakte zwischen Menschen wieder stark zu reduzieren.

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Schweizer Wirtschaft sind erheblich. Für das Gesamtjahr 2020 erwartet die Expertengruppe des Bundes einen Rückgang des Bruttoinlandprodukts von -3.3%, jedoch für 2021 wieder eine Erholung und ein Wachstum von 3.0% (jeweils Sportevent-bereinigt; Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Medienmitteilung vom 15.12.2020).

In vielen Ländern weltweit wurde angesichts der Wirtschaftseinbrüche die Tiefzinspolitik verschärft. Demzufolge verharren auch in der Schweiz die Renditen von Staatsanleihen und die Zinsen generell auf sehr tiefem Niveau und das Interesse an Schweizer Immobilienanlagen auf Investorensseite bleibt weiterhin sehr rege.

Angesichts der unverändert intensiven Neubautätigkeit wird sich das Risiko von gewissen Leerständen und regionalen Überkapazitäten im Immobilienbereich, vor allem in ländlichen Regionen, kurzfristig kaum verändern. Nach wie vor treffen aber qualitativ hochwertige Mietobjekte und Wohnungen an zentralen Lagen mit bezahlbarem Wohnraum auf eine sehr hohe Mieternachfrage. Die Novavest Real Estate AG ist mit ihrem breit aufgestellten Portfolio und den verschiedenen Renditeliegenschaften, die insgesamt über 1'000 Wohnungen umfassen (75% an 1½- bis 3½-Zimmerwohnungen), sehr gut positioniert. Auch der insgesamt hohe Anteil des Mietertrags aus Wohnnutzung von 62% verdeutlicht die auf Sicherheit ausgelegte Anlagestrategie des Unternehmens.

Der Markt bei gewerblich genutzten Mietobjekten blieb anspruchsvoll und hat sich durch die COVID-19 Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr eher noch verschärft. Bei den Büroflächen ist tendenziell aufgrund von zum Teil bereits erfolgtem Stellenabbau und vermehrtem Homeoffice kurzfristig mit einem Rückgang der Nachfrage zu rechnen. Diese Entwicklung findet aber mehrheitlich in Agglomerationsgemeinden der Grossstädte statt. Die Situation in den Grosszentren selbst (Städte wie Zürich, Bern, Basel, Lausanne) sieht etwas anders aus. Hier bleibt das verfügbare Angebotsvolumen relativ knapp. Bei den Verkaufsflächen bleibt die Situation längerfristig wohl schwierig, denn der anhaltende Strukturwandel (z.B. durch Online-Einkauf) drückt weiter auf die Mietpreise. Die teilweise hohe Fluktuation bei Gewerbemietern wird sich durch die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie voraussichtlich nicht

verbessern und dürfte auch in Zukunft verstärkt zu weiter sinkenden Mietpreisen führen. Novavest Real Estate AG legt bei den kommerziell genutzten Flächen in ihrem Immobilienportfolio nebst der Standortqualität immer grossen Wert auf hohe Bonität der Mieter und Langfristigkeit der Mietverträge. Dieser Strategieansatz wird durch die wichtigsten Gewerbemietler SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG, Raiffeisenbank Oberes Rheintal, SBW Haus des Lernens Management AG, Coop Genossenschaft (diverse Mietverträge mit Laufzeiten zwischen 2025 und 2032) verdeutlicht.

## Jahresergebnis 2020

### Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Jahresrechnung 2020

Die COVID-19 Pandemie, der vom Bundesrat im Frühling 2020 verordnete Lockdown sowie die weiteren Schutzmassnahmen im Verlauf des Jahres haben in den verschiedenen Wirtschaftszweigen zum Teil zu deutlichen Geschäftseinbussen geführt. Die Auswirkungen auf die Mieterträge des Immobilienportfolios der Novavest Real Estate AG waren insgesamt betrachtet jedoch gering. Mit verschiedenen kleineren Gewerbemietern hat die Gesellschaft frühzeitig das Gespräch gesucht und individuelle Lösungen (z.B. temporäre Mietzinsreduktion, Mietzinsstundungen) erarbeitet. Für das Berichtsjahr 2020 wurden in diesem Zusammenhang insgesamt Mietzinsreduktionen von CHF 0.4 Millionen gewährt und entsprechend in der Erfolgsrechnung erfasst. Dies reflektiert lediglich rund 1.4% der Soll-Mieterträge der Gesellschaft von insgesamt CHF 26.3 Millionen.

### Fusion mit der ehemaligen Tochtergesellschaft Pretium AG per 1. Januar 2020

Rückwirkend auf den 1. Januar 2020 wurde die frühere Tochtergesellschaft Pretium AG mit der Novavest Real Estate AG fusioniert. Die Werte der Bilanz und Erfolgsrechnung nach Schweiz. Obligationenrecht der beiden Jahre 2020 und 2019 sind durch diese Fusion nur bedingt vergleichbar. Das Vorjahr 2019 enthielt in der Jahresrechnung nach Schweiz. Obligationenrecht lediglich die durch die Novavest Real Estate AG direkt gehaltenen Aktiven und Passiven.

### Wert des Liegenschaftenportfolios

Der Wert des Liegenschaftenportfolios hat sich in der Jahresrechnung nach Schweizerischem Obligationenrecht im Berichtsjahr 2020 auf CHF 564.0 Millionen erhöht (2019: CHF 381.0 Millionen). Die Zunahme ist im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen: Fusion mit der Pretium AG, Akquisition von sechs Wohnliegenschaften und vier Wohn-/Geschäftsliegenschaften sowie Investitionstätigkeiten in Projekte, hierbei insbesondere in das Umnutzungsprojekt Badenerstrasse 701 in Zürich. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung der Renditeliegenschaften belief sich per Jahresende 2020 auf 62%. Im Gegenzug entfiel im Berichtsjahr 2020 die Bilanzposition Beteiligungen, welche im Vorjahr 2019 die Beteiligung an der Pretium AG enthielt und mit CHF 38.3 Millionen reflektiert war.

## Erfolgsrechnung

Der Mietertrag belief sich im Berichtsjahr 2020 auf CHF 24.3 Millionen (2019: CHF 14.6 Millionen). Der Anstieg ist auf die Fusion mit der Pretium AG sowie die zusätzlichen Mieterträge der per September 2019 vollständig erworbenen Liegenschaft in Olten und aus den Akquisitionen von zehn Liegenschaften im Berichtsjahr 2020 zurückzuführen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass von den Akquisitionen im Berichtsjahr 2020 sechs Liegenschaften erst per Ende Juni und zwei per Mitte August 2020 ins Portfolio aufgenommen wurden und diese somit ihre volle Ertragskraft (über 12 Monate) erst im Berichtsjahr 2021 zeigen werden. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) lag bei 4.0% (31.12.2019: 5.9%). Der Rückgang der Leerstandsquote wurde durch erfolgreiche Wiedervermietungen bei diversen Liegenschaften erreicht.

Aus dem Verkauf einer Wohnliegenschaft in St. Gallen wurde ein Netto-Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften im Umfang von CHF 0.4 Millionen (2019: 0) erwirtschaftet.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften betrug CHF 3.6 Millionen (2019: CHF 2.3 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften im Berichtsjahr 2020 bei tiefen 14.7% (2019: 15.9%). Der Personalaufwand belief sich auf CHF 0.8 Millionen (2019: CHF 0.6 Millionen) und umfasst die Entschädigung der Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO für das Gesamtjahr 2020 (2019: CEO Gesamtjahr und CFO ab 1. Juli 2019). Im Gegenzug dazu wurde die an die Nova Property Fund Management AG geschuldete Management Fee um CHF 0.55 Millionen reduziert. Der Beratungsaufwand betrug CHF 1.9 Millionen (2019: CHF 2.7 Millionen). Darin enthalten sind Kapitalerhöhungskosten über CHF 1.0 Millionen (2019: CHF 1.9 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 3.0 Millionen (2019: CHF 2.1 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 2.5 Millionen sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.5 Millionen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens beliefen sich im Berichtsjahr 2020 auf CHF 8.5 Millionen (2019: CHF 4.8 Millionen).

Beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern wurde ein Gewinn von CHF 6.9 Millionen (2019: CHF 2.1 Millionen) erzielt. Der Anstieg im Vorjahresvergleich erklärt sich vor allem durch die Fusion mit der Pretium AG und die zusätzlichen Erträge aufgrund der Portfolioveränderungen.

Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 2.5 Millionen (2019: CHF 1.7 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag bei 0.8% (2019: 0.9%).

Der Jahresgewinn 2020 betrug CHF 4.4 Millionen (2019: CHF 0.4 Millionen).

## Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Jahresende 2019 um CHF 148.8 Millionen auf CHF 585.3 Millionen (31.12.2019: CHF 436.4 Millionen). Die Bilanzerweiterung ist ebenfalls mehrheitlich auf die Fusion mit der Pretium AG und die neu akquirierten Liegenschaften zurückzuführen. Die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2020 lagen bei CHF 15.1 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 565.0 Millionen bestand aus den Renditeliegenschaften (CHF 514.5 Millionen), drei Projekten in Luzern, St. Gallen und Zürich (insgesamt fünf Liegenschaften mit Wert von total CHF 49.4 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.0 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2020 bei CHF 351.8 Millionen (31.12.2019: CHF 221.6 Millionen). Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) gut diversifiziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2020 bei 3.7 Jahren (31.12.2019: 3.7 Jahre).

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2020 belief sich auf CHF 225.6 Millionen (2019: CHF 210.3 Millionen). Die Veränderung ist auf die Fusion mit der Pretium AG, die Erhöhung des Eigenkapitals durch die Kapitalerhöhung im Dezember 2020, den Gewinnbeitrag des Berichtsjahres 2020 sowie die Nennwertrückzahlung (CHF 1.65 pro Namenaktie), die im August 2020 ausbezahlt wurde, zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2020 betrug 38.5% (31.12.2019: 48.2%).

## Umnutzungs- und Neubauprojekte

„Zürich, Badenerstrasse 701“: Dieses Umnutzungs- bzw. Entwicklungsprojekt von einer ehemaligen Geschäftsliegenschaft in eine Wohnliegenschaft wurde im Berichtsjahr 2017 begonnen. Nach dem Rückbau der alten Liegenschaft erfolgte der Baubeginn des Neubaus ab Oktober 2019. An dieser Adresse entsteht ein 7-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 57 Mietwohnungen (1½- bis 3½-Zimmerwohnungen) und rund 3'500 m<sup>2</sup> an vermietbarer Fläche. Der Bezug der Wohnungen ist auf den Herbst 2021 vorgesehen. Der Bilanzwert per 31. Dezember 2020 lag bei CHF 33.5 Millionen.

„St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137“: Bei diesem Entwicklungsprojekt werden die drei ehemals einzelnstehenden Häuser abgerissen. Die danach entstehende 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. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen vorgesehen; die zwei bis vier Obergeschosse sind als Wohnflächen geplant. Die Realisierung des Neubauprojekts ist im Zeitraum Sommer 2021 bis 2. Quartal 2023 vorgesehen. Der Bilanzwert per 31. Dezember 2020 für die drei „alten“ Liegenschaften (inkl. Grundstücke) belief sich auf CHF 3.4 Millionen.

„Luzern, Voltastrasse 2“: Für diese bestehende Liegenschaft an hervorragend zentraler Lage in Luzern mit ehemals 40 möblierten Wohneinheiten wurde eine neue Mieterzielgruppe definiert. In diesem Zusammenhang wurde ein Sanierungskonzept der Allgemeinflächen und Wohneinheiten ausgearbeitet, welches per Anfang März 2020 umgesetzt und fertiggestellt wurde. Die Liegenschaft spricht Zielgruppen wie Neuzugezogene, Studenten (Uni / Hochschule), Mitarbeitende ansässiger Firmen, Spitäler und Institutionen (Luzerner Theater), welche auf Projektbasis für mehrere Monate in der Region bleiben, an. Wegen der Sanierungsarbeiten erhöhte sich vorübergehend der Leerstand des Objekts massgebend. Aufgrund der COVID-19-Situation lief die erneute Vermietung schleppend an und der Leerstand konnte bisher noch nicht substanziell abgebaut werden. Aktuell finden Gespräche mit zwei Betreibern statt, die alle möblierten 43 Einheiten langfristig mieten und betreiben würden. Per 31. Dezember 2020 belief sich der Bilanzwert der Liegenschaft auf CHF 12.5 Millionen.

## Investitionsverpflichtungen

„Murten, Centre Loewenberg“: Das Centre Loewenberg in Murten wurde im Geschäftsjahr 2017 erworben. Die Schweizerischen Bundesbahnen SBB nutzt das Centre Loewenberg als Ausbildungs- und Schulungszentrum. Der langfristige Mietvertrag mit der SBB läuft bis ins Jahr 2032. Im Rahmen des Mietvertrags ist die Novavest Real Estate AG Investitionsverpflichtungen über CHF 24.0 Millionen für die Erneuerung/Unterhalt der verschiedenen Gebäude eingegangen. Per 31. Dezember 2020 belief sich der Bilanzwert diese Liegenschaft auf CHF 36.3 Millionen.

## Anträge an die Generalversammlung 2021

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2021 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.65 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2020 beläuft sich die Rendite der Ausschüttung auf 3.8%.

Der Verwaltungsrat soll durch Zuwahl von Daniel Ménard, einem ausgewiesenen Immobilienspezialisten, auf vier Mitglieder erweitert werden. Die bestehenden Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich ebenfalls zur Wiederwahl. Gian Reto Lazzarini wird wiederum als Verwaltungsratspräsident und die Herren Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses vorgeschlagen.

Der Generalversammlung wird zudem die erneute Schaffung von genehmigtem Kapital in einer Grössenordnung von 706'000 Namenaktien (somit unter 10% des ordentlichen Aktienkapitals) beantragt.

## Ausblick (Zukunftsaussichten)

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die globale und auf die Schweizer Wirtschaft sind weiterhin sehr unklar, denn aktuell ist die Krise noch nicht überwunden. Dennoch stimmen die angelaufenen Impfmöglichkeiten zuversichtlich, dass sich die Situation im Verlauf von 2021 verbessern wird. Die Novavest Real Estate AG verfügt mit einem Wohnnutzungsanteil von über 60% an den Mieterträgen über ein robustes Geschäftsmodell. Zudem trägt die hohe Bonität der wichtigsten Gewerbemieten (SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG) zur Stabilität der Mieterträge und des Portfolios bei. Die langfristige Wachstumsstrategie mit starkem Fokus auf Mieterträge aus Wohnnutzung bleibt unverändert bestehen.

## 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 2020 waren der Chief Executive Officer (1. Januar – 31. Dezember 2020) und der amtierende Chief Financial Officer (9. Januar – 31. Dezember 2020) sowie der frühere CFO (1. Januar – 8. Januar 2020, inklusive vertragsrechtliche Vergütung während der dreimonatigen Kündigungsfrist bis 30. April 2020) 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 2020 keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen.

# Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel		15'050'183	14'375'537
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4'559'002	2'428'355
Übrige kurzfristige Forderungen	3.1	526'414	180'242
Vorfinanzierter Mieterausbau		117'493	16'929
Aktive Rechnungsabgrenzungen		20'000	0
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>20'273'092</b>	<b>17'001'063</b>
Beteiligungen	3.2	0	38'337'877
Renditeliegenschaften	3.3	514'539'600	303'622'798
Projekte	3.3	49'442'100	77'356'398
Vorfinanzierter Mieterausbau		1'004'631	97'329
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>564'986'331</b>	<b>419'414'401</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>585'259'423</b>	<b>436'415'464</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		124'642	61'503
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.4	6'455'993	4'065'881
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'307'212	413'700
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.5	81'612'000	72'521'000
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>89'499'847</b>	<b>77'062'084</b>
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.5	270'184'250	149'057'500
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>270'184'250</b>	<b>149'057'500</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>359'684'097</b>	<b>226'119'584</b>
Aktienkapital	3.6	201'814'668	194'417'634
Gesetzliche Kapitalreserven		29'434'595	21'135'038
Verlustvortrag		-10'108'540	-5'607'213
Jahresgewinn		4'434'604	350'422
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>225'575'326</b>	<b>210'295'880</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>585'259'423</b>	<b>436'415'464</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

# Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2020	01.01. - 31.12.2019
Mietertrag	3.7	24'278'134	14'560'953
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften		7'705'000	0
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>31'983'134</b>	<b>14'560'953</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		-3'559'243	-2'315'411
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften		-7'277'166	0
Personalaufwand		-821'250	-605'407
Beratungsaufwand	3.8	-1'913'022	-2'684'171
Verwaltungsaufwand	3.9	-2'994'058	-2'054'301
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-8'479'885	-4'833'335
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>6'938'509</b>	<b>2'068'327</b>
Finanzertrag		362'187	256'175
Finanzaufwand		-2'866'092	-1'974'080
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>4'434'604</b>	<b>350'422</b>
Direkte Steuern		0	0
<b>Jahresgewinn</b>		<b>4'434'604</b>	<b>350'422</b>

# Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	2020	2019
Gewinn	4'434'604	350'422
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	8'479'885	4'833'335
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	-427'835	0
Aufwand für Kapitalerhöhungen	961'363	1'849'212
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1'369'604	-796'159
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-331'544	77'322
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58'071	-11'370
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	415'865	2'055'825
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>12'220'807</b>	<b>8'358'586</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften	-81'217'811	-2'575'077
Investitionen in Projekte	-8'605'518	-42'552'290
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	114'137	16'266
Devestition von Renditeliegenschaften	7'699'615	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-82'009'577</b>	<b>-45'111'101</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	25'617'907	49'909'655
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-10'622'156	-8'497'724
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-1'346'750	-9'967'151
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	47'724'500	12'600'000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>61'373'501</b>	<b>44'044'779</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-8'415'268</b>	<b>7'292'265</b>
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel Anfangsbestand*	23'465'451	7'083'272
Flüssige Mittel Endbestand	15'050'183	14'375'537
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>-8'415'268</b>	<b>7'292'265</b>

\* Der Anfangsbestand der flüssigen Mittel 2020 beinhaltet CHF 9.1 Mio. an flüssigen Mittel, welche im Zuge der Fusion mit der Pretium per 1. Januar 2020 übernommen wurden.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

# Anhang zur Jahresrechnung 2020 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	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	526'414	180'242
<b>Total</b>	<b>526'414</b>	<b>180'242</b>

### 3.2 Beteiligungen

Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2020	Kapitalanteil 31.12.2019
Pretium AG, Zürich	Zürich	Immobilien	-	-	100.00%

Die Gesellschaft Pretium AG wurden per 01.01.2020 mit der Novavest Real Estate AG fusioniert.

### 3.3 Renditeliegenschaften und Projekte

alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Wil, Gallusstrasse 50	2'452'500	2'475'083
Aarberg, Leimernweg 22	3'709'600	3'732'759
Glattbrugg, Dammstrasse 16	4'013'700	4'054'277
Grenchen, Bettlachstrasse 20	13'488'000	13'537'457
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	17'650'800	17'829'063
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	14'910'000	14'950'189
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	6'704'900	6'772'640
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	8'345'100	8'419'376
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	4'682'300	4'729'573
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	9'319'300	9'406'469
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	0	6'987'339
Romanshorn, Hafenstrasse 46	7'275'000	7'392'000
Altstätten, Churerstrasse 1, 1a, 1b/c	25'240'000	26'560'000
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19 / Grünmattweg 5	9'003'000	8'971'117
Müschwil, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b	23'068'700	23'286'453
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	19'591'600	19'687'182
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	7'466'800	7'497'000
Murten, Centre Loewenberg	36'340'000	36'513'493
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	22'708'900	22'923'786
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	9'188'100	9'181'674
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	16'341'700	16'506'761
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	4'708'000	4'755'594
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	6'836'800	6'837'359
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	6'039'500	6'096'331
Oberburg, Schulstrasse 6	2'788'000	2'823'479
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	2'388'300	2'412'409
Burgdorf, Guisanstrasse 15	2'192'900	2'215'063
Kirchberg, Meisenweg 2	1'852'500	1'871'170
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	5'145'700	5'197'704
Olten, Aarauerstrasse 55	35'410'000	0
St. Gallen, Im Grund 12a, 12a	7'778'900	0
Zürich, Badenerstrasse 696 / Jakob Füglistrasse 16, 18	43'587'900	0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	5'730'300	0
Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6	4'723'900	0
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92 / Erchingerstrasse 3	6'183'700	0
Bülach, Schlosserstrasse 4	13'792'400	0
Dielsdorf, Industriestrasse 20	23'847'000	0
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27	9'560'900	0
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	15'229'900	0
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	13'198'500	0
Basel, Wanderstrasse 4	2'846'700	0
Basel, Welschmattstrasse 47	3'300'400	0
Basel, St. Alban - Anlage 57	8'729'100	0
Basel, Oltingerstrasse 35	3'867'600	0
Basel, Laufenstrasse 5, 7	10'751'000	0

### 3.3 Renditeliegenschaften und Projekte (Fortsetzung Tabelle)

alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	10'797'300	0
Dietikon, Badenerstrasse 24	1'752'400	0
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>514'539'600</b>	<b>303'622'798</b>
Luzern, Voltastrasse 2	12'537'500	12'348'707
Olten, Aarauerstrasse 55	0	35'300'000
St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137	3'396'300	3'957'594
Zürich, Badenerstrasse 701	33'508'300	25'750'097
<b>Total Projekte</b>	<b>49'442'100</b>	<b>77'356'398</b>
<b>Total</b>	<b>563'981'700</b>	<b>380'979'196</b>

### 3.4 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	6'276'938	4'054'719
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionäre und Organe	0	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber übrige Nahestehende	179'055	11'162
<b>Total</b>	<b>6'455'993</b>	<b>4'065'881</b>

### 3.5 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
acervis Bank AG	0	1'600'000
Credit Suisse AG	21'253'000	8'577'000
Liechtensteinische Landesbank AG	0	5'150'000
Luzerner Kantonalbank AG	104'566'500	64'517'500
Nidwaldner Kantonalbank	14'940'000	15'108'000
St. Galler Kantonalbank AG	114'495'000	31'561'000
Schaffhauser Kantonalbank AG	3'968'750	500'000
Thurgauer Kantonalbank AG	56'228'000	54'280'000
UBS AG	28'500'000	32'440'000
avenirplus / Unigamma Anlagestiftung	7'845'000	7'845'000
<b>Total</b>	<b>351'796'250</b>	<b>221'578'500</b>

Es bestehen langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (1-5 Jahre) in Höhe von CHF 152'246'250 (Vorjahr CHF 94'187'500) und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (>5 Jahre) in Höhe von CHF 117'938'000 (Vorjahr CHF 54'870'000).

### 3.6 Aktienkapital

<b>Zusammensetzung Aktienkapital</b> alle Beträge in CHF	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Namenaktien zu nom CHF 28.55 (Vorjahr CHF 30.20)	201'814'668	194'417'634
<b>Total</b>	<b>201'814'668</b>	<b>194'417'634</b>

<b>Anzahl Aktien</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Namenaktien zu nom CHF 28.55 (Vorjahr CHF 30.20)	7'068'815	6'437'670

<b>Entwicklung der Anzahl Namenaktien</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bestand am 01. Januar	6'437'670	5'150'136
Kapitalerhöhung 13. Dezember 2019	n.a.	1'287'534
Kapitalerhöhung 15. Dezember 2020	631'145	n.a.
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>7'068'815</b>	<b>6'437'670</b>

<b>Genehmigtes Kapital</b> alle Beträge in CHF	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Genehmigtes Kapital	110'060	26'549'454
<b>Total</b>	<b>110'060</b>	<b>26'549'454</b>

### 3.7 Mietertrag

alle Beträge in CHF	2020	2019
Sollmietertrag aus Fremdmieten	26'257'736	17'323'758
Mietzinsverluste	-659'225	-334'214
Leerstand	-1'320'378	-2'428'591
<b>Total</b>	<b>24'278'134</b>	<b>14'560'953</b>

### 3.8 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	159'889	169'653
Verwaltungsratshonorare	97'537	112'695
Revision	148'320	61'699
Rechtsberatung und Kommunikation	242'861	174'505
Übriger Beratungsaufwand	1'264'416	2'165'618
<b>Total</b>	<b>1'913'022</b>	<b>2'684'171</b>

Im übrigen Beratungsaufwand sind Kapitalerhöhungskosten über CHF 975'178 enthalten (Vorjahr CHF 1'863'591).

### 3.9 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Dienstleistungsvertrag Nova Property Fund Management AG	2'475'259	1'560'915
Kapitalsteuer	387'640	412'378
Übriger Verwaltungsaufwand	131'160	81'008
<b>Total</b>	<b>2'994'058</b>	<b>2'054'301</b>

## 4. Weitere Angaben

### 4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Im Berichtsjahr 2020 waren der Chief Executive Officer (1. Januar - 31. Dezember) und der amtierende Chief Financial Officer (9. Januar - 31. Dezember) sowie der frühere CFO (bis 8. Januar 2020, inklusive vertragsrechtliche Vergütung während der dreimonatigen Kündigungsfrist bis 30. April 2020) direkt bei der Novavest Real Estate AG angestellt. Bei den Personalkosten des CEO wurden TCHF 300 (Vorjahr TCHF 300) und bei denjenigen des CFO TCHF 250 (Vorjahr TCHF 74) 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	31.12.2020	31.12.2019
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften)	561'659'400	377'021'602
Total Grundpfandrechte	449'817'422	291'150'000
Hypothekarische Belastungen	351'796'250	221'578'500

### 4.3 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Im 2020 sind keine aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken eingetreten.

### 4.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2020 und der Genehmigung der statutarischen Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 18. Februar 2021 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Gesellschaft zur Folge hätten oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

Für die Monate Januar und Februar 2021 werden Mietzinsverluste infolge „COVID-19“ über rund TCHF 250 erwartet. Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die globale und auf die Schweizer Wirtschaft sind weiterhin sehr unklar, denn aktuell ist die Krise noch nicht überwunden. Die angelaufenen Impfmöglichkeiten stimmen jedoch zuversichtlich, dass sich die Situation im Verlauf des Jahres 2021 verbessern wird. Dennoch bleibt das Risiko von weiteren Lockdowns oder Teil-Lockdowns weiterhin bestehen.

#### 4.5 Beteiligungen der Konzernleitung und des Verwaltungsrates inklusive deren nahestehenden Personen

Verwaltungsrat	31.12.2020	31.12.2019
	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Gian Reto Lazzarini, Verwaltungsratspräsident	0	0
Dr. Markus Neff, Vizepräsident	0	0
Peter Mettler, Mitglied (2019), Delegierter (2019), CEO (2020, 2019)	236'429	236'429
Stefan Hiestand, Mitglied	0	0

Geschäftsleitung	31.12.2020	31.12.2019
	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Peter Mettler, CEO	236'429	236'429
Michel Aebischer, CFO (ab 01.07.2019 bis 08.01.2020)	0	0
Patrick Hauser CFO (ab 09.01.2020)	0	n. a.

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

#### 4.6 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmquote)

Aktionär		31.12.2020	31.12.2019
		Stimmenanteil	Stimmenanteil
Schubiger Rolf	Teufen	> 3.00%	4.81%
Mettler Peter	Niederteufen	3.34%	3.67%
Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG	Basel	7.53%	n/a
J. Safra Sarasin Anlagestiftung	Basel	> 3.00%	3.26%
CACEIS (Switzerland) SA	Nyon	> 5.00%	6.29%
Bernische Lehrerversicherungskasse	Ostermundigen	> 3.00%	3.24%
Joseph Y. Safra	Crans Montana	< 3.00%	7.85%
Credit Suisse Funds AG	Zürich	3.28%	n/a

#### 4.7 Honorar Revisionsstelle

Im Berichtsjahr 2020 wurde von der Revisionsgesellschaft PricewaterhouseCoopers AG für Revisionsdienstleistungen CHF 148'320 und für andere Dienstleistungen CHF 137'237 in Rechnung gestellt.

# 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 – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 116 bis 127) zum 31. Dezember 2020 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

##### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 2'255'000
	<p>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.</p> <p>Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:</p> <p>Bewertung der Renditeliegenschaften</p>

##### 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, Telefax: +41 58 792 72 10, [www.pwc.ch](http://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.

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 2'255'000
<b>Herleitung</b>	1% des Eigenkapitals
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	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.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 225'500 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

#### 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.

#### Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

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

#### Bewertung der Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Beurteilung der Bewertung der Renditeliegenschaften haben wir aus zwei Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:  Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF514.5 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. alle mit dem Kauf eines Objekts unmittelbar verbundene Kosten, vermindert um die notwendigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen. Teil der Anschaffungskosten sind auch die Transaktionskommissionen der „Nova Property Management AG“.	Wir haben die im Einzelabschluss dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:  Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten befolgte die Geschäftsführung einen Prozess im Rahmen der Abschlusserstellung. Der Verwaltungsrat überwacht diesen Prozess.

Wir verweisen auf die Seiten 116 bis 118 sowie die Seiten 121 und 122 (Anhang der Jahresrechnung).

Die Anschaffungskosten wurden mittels Stichproben auf Basis von Rechnungen sowie Verträgen hinsichtlich deren Aktivierungsfähigkeit geprüft. Im Rahmen dieser Stichproben wurden auch die Transaktionskommissionen mit der „Nova Property Fund Management AG“ geprüft.

Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften dienten die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen nach der Discounted Cash-Flow Methode eines unabhängigen Immobilienexperten.

Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Dem Immobilienexperten werden dabei sämtliche relevanten Dokumente, welche er für die Erstellung der Verkehrswertschätzungen benötigt, per Bilanzstichtag zur Verfügung gestellt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine negativen Feststellungen gemacht.

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.

---

#### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften 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 PS 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 dem Schweizer Prüfungsstandard 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



Markus Bommeli  
Revisionsexperte

St. Gallen, 18. Februar 2021

# 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



Kirchberg, Eigerweg 7, 9



Kirchberg, Meisenweg 2



Kirchberg, Niesenweg 1, 3



Luterbach, Blockstrasse 3, 5



Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4



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



Murten, „Centre Loewenberg“



Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6



Oberburg, Schulstrasse 6



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



Olten, Aarauerstrasse 55



Romanshorn, Hafenstrasse 46



Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76



Rorschacherberg, Eichenstrasse 9



St. Gallen, Im Grund 10a/12a



St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27



St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127



Wil, Gallusstrasse 50



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



**Luzern – Entwicklungsprojekt,  
Voltastrasse 2**



**St. Gallen – Entwicklungsprojekt,  
Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b, 135, 137**



**Zürich – Umnutzungsprojekt,  
Badenerstrasse 701**

# 5-Jahresübersicht 2016 – 2020

		2020	2019	2018	2017	2016
<b>Kennzahlen Erfolgsrechnung</b>						
Erfolg aus Vermietung	TCHF	20'719	18'575	16'872	15'452	8'567
Erfolg aus Verkauf	TCHF	149	0	59	0	-573
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	8'323	6'591	4'178	5'233	3'678
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	22'873	20'549	17'275	17'319	8'864
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	17'841	14'306	11'934	12'320	5'817
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	11'081	9'023	8'994	8'429	3'664
<b>Kennzahlen Bilanz</b>						
Bilanzsumme	TCHF	666'666	584'326	517'078	475'586	348'658
Umlaufvermögen	TCHF	20'273	26'984	12'025	26'337	20'505
Anlagevermögen	TCHF	646'393	557'342	505'053	449'249	328'154
Fremdkapital	TCHF	374'750	325'148	313'949	277'182	213'501
- kurzfristig	TCHF	89'500	81'269	71'789	99'888	68'345
- langfristig	TCHF	285'250	243'879	242'160	177'294	145'156
Eigenkapital	TCHF	291'916	259'178	203'129	198'405	135'157
Eigenkapitalquote	%	43.8%	44.4%	39.3%	41.7%	38.8%
<b>Kennzahlen Portfolio</b>						
Total Liegenschaftenportfolio	TCHF	645'388	554'045	498'835	457'957	315'650
Bruttorendite	%	4.5%	4.8%	4.8%	5.1%	5.1%
Nettorendite	%	3.7%	3.8%	4.0%	4.0%	3.5%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	%	4.0%	5.9%	6.4%	8.7%	10.3%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	%	3.0%	3.1%	3.2%	3.4%	3.6%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	3.7	3.7	4.1	3.4	2.1
<b>Kennzahlen zur Aktie</b>						
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS)	CHF	2.76	2.75	2.32	2.93	2.03
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS)	CHF	1.71	1.73	1.75	2.00	1.28
Net Asset Value per 31. Dezember	CHF	41.30	40.26	39.44	38.52	37.08
Jahresschlusskurs per 31. Dezember	CHF	44.00	43.50	39.10	40.50	38.00
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember	TCHF	311'028	280'071	201'370	208'581	138'499
Börsenkurs (Höchst) <sup>1</sup>	CHF	47.49	43.80	41.00	40.50	38.20
Börsenkurs (Tiefst) <sup>1</sup>	CHF	38.63	42.40	38.00	36.50	34.00
Ausschüttung bzw. Nennwertrückzahlung im darauf folgenden Geschäftsjahr (für 2020 Antrag an GV 2021)	CHF	1.65	1.65	1.65	1.40	1.05

Glossar diverser Performance-Kennzahlen siehe Seite 140 in diesem Geschäftsbericht.

<sup>1</sup> Börsenkurse Höchst / Tiefst 2019 seit Kotierung an der SIX Swiss Exchange am 16. Dezember 2019, 2018-2016 Börsenkurse während Kotierung an der BX Swiss AG

# Glossar Kennzahlen

<b>Erfolg aus Vermietung</b>	Mietertrag (Erfolgsrechnung) minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften (Erfolgsrechnung)
<b>Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften</b>	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
<b>Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern</b>	Entspricht Position „Gewinn“ in der Erfolgsrechnung
<b>Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern</b>	Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
<b>Gewinn je Aktie (EPS) inkl. Neubewertung</b>	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
<b>Gewinn je Aktie (EPS) exkl. Neubewertung</b>	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
<b>Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen</b>	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen)
<b>Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen</b>	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen)
<b>Bilanzsumme</b>	Total Aktiven bzw. Total Passiven in der Bilanz
<b>Eigenkapital</b>	Entspricht Position „Total Eigenkapital“ in der Bilanz
<b>Eigenkapitalquote</b>	Total Eigenkapital in Relation zu Total Passiven
<b>Hypothekarvolumen</b>	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten
<b>Fremdfinanzierungsgrad</b>	Total Fremdkapital in Relation zu Total Passiven
<b>Fremdbelehnung der Liegenschaften</b>	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten in Relation zum Total Liegenschaftenportfolio
<b>Net Gearing</b>	Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag
<b>Total Liegenschaftenportfolio</b>	Renditeliegenschaften plus Projekte in der Bilanz

<b>Bruttorendite</b>	Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
<b>Nettorendite</b>	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
<b>Leerstandsquote ohne Projekte</b>	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)
<b>Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Bewertung zum Marktwert</b>	Gewichteter Durchschnitt des Diskontierungssatzes, der vom unabhängigen Immobilienschätzer angewandt wurde (die Gewichtung erfolgt auf Basis der Marktwerte der Liegenschaften)
<b>Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten</b>	Gewichteter Durchschnitt der Zinssätze der kurzfristigen und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
<b>Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten</b>	Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kurzfristigen und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
<b>Net Asset Value (NAV) pro Aktie</b>	Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

## Weitere Informationen

### Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	2020	2019
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	20'368'974	18'065'594
Erfolg aus Neubewertung	-8'322'604	-6'591'246
Latente Steuern	-2'527'538	-3'759'581
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+1'562'154	+1'308'109
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	11'080'986	9'022'876

# Investor Relations Informationen

## Wichtige Termine

23. Februar 2021	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2020
24. März 2021	Ordentliche Generalversammlung 2021
12. August 2021	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2021

## Angaben zu Namenaktien (per 31. Dezember 2020)

Anzahl ausstehende Aktien	7'068'815 Namenaktien mit Nennwert je CHF 28.55
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 311.03 Millionen
Schlusskurs 2020	CHF 44.00

## 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. Der Bericht enthält 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 des Berichts 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 diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

## Website

Der Geschäftsbericht 2020 ist im Internet unter [www.novavest.ch](http://www.novavest.ch) – Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen verfügbar.

## Konzept, Gestaltung und Realisation

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



---

Novavest Real Estate AG  
Feldeggstrasse 26  
8008 Zürich  
+41 44 276 40 40  
info@novavest.ch  
www.novavest.ch