



Geschäftsbericht 2021

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Highlights 2021	2, 3
Portfolioinformationen	4
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2021	5
Anlagestrategie und -richtlinien	14
Ausgewählte Liegenschaften	1, 13, 16, 17, 59, 76, 77, 117
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	140-146

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsbericht	18
------------------------	----

Corporate Governance, Vergütungen

Corporate Governance Report	28
Vergütungsbericht	60
Bericht der Revisionsstelle	75

Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Jahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG	78
Anhang	82
Bericht der Revisionsstelle	110
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	114

Jahresrechnung nach Schweizer Obligationenrecht

Lagebericht zur Jahresrechnung	118
Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG	124
Anhang	127
Bericht der Revisionsstelle	136

Hinweise

5-Jahresübersicht 2017-2021	147
Glossar Kennzahlen	148
Investor Relations Informationen	150
Impressum	

MURTEN (FR) SBB Ausbildungszentrum «Centre Loewenberg»



Umfassend umgebaut und modernisiert

Das SBB Ausbildungszentrum Centre Loewenberg wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und modernisiert. Dabei galt es, sowohl Nachhaltigkeit als auch Denkmalschutz zu berücksichtigen. Das Innenleben der Gebäude wurde nicht nur modernisiert, sondern auch digitalisiert. Dank dieser Investitionen wird der zukünftige Energieverbrauch der Gebäude gesenkt und gemäss Schätzung der SBB jährlich ein Energiebedarf von rund 600'000 kWh eingespart. Eine neu installierte Photovoltaikanlage deckt den gesamten Kühlbedarf des Centre Loewenberg ab. Überschüssige Energie wird dabei ins öffentliche Energienetz eingespeist. Beim Umbau wurden 98% der Beton- und

Metallteile der Gebäudestruktur und -hülle wiederverwendet. Heute stehen die Restaurationsbetriebe sowie modernste Seminarräume und Zimmer bereit für interne oder externe Gäste und Seminarteilnehmende.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 168 Zimmer und insgesamt 3'949 m² Wohnfläche, Büro- und Ausbildungsflächen 12'956 m²

Grundstückfläche 117'957 m²

Gesamtnutzfläche 18'495 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 2'774 p.a.

Baujahr / Renovation Diverse Baujahre der verschiedenen Gebäude / umfassende Sanierung im 2021

Kennzahlen

Erfolgsrechnung		01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	22'210	20'719
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	0	149
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	21'769	8'323
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)			
	in TCHF	39'143	22'873
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern			
	in TCHF	29'306	17'841
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾			
	in TCHF	11'721	11'081
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾			
	in %	10.1%	7.0%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾			
	in %	4.1%	4.3%
Bilanz		31.12.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	in TCHF	751'145	666'666
Eigenkapital	in TCHF	335'798	291'916
Eigenkapitalquote	in %	44.7%	43.8%
Hypothekarvolumen	in TCHF	380'177	351'796
Fremdfinanzierungsgrad	in %	55.3%	56.2%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	51.3%	54.5%
Net Gearing ⁵⁾	in %	112.3%	115.4%
Portfolio		31.12.2021	31.12.2020
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	741'279	645'388
Bruttorendite ⁶⁾	in %	4.1%	4.5%
Nettorendite ⁷⁾	in %	3.3%	3.7%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	3.7%	4.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	2.8%	3.0%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.8%	0.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3.7	3.7
Angaben pro Aktie		31.12.2021	31.12.2020
Börsenkurs	in CHF	46.50	44.00
Net Asset Value (NAV)	in CHF	43.55	41.30
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	3.97	2.76
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	1.59	1.71

Definitionen:

¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

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

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

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

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

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

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

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

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

Ein Glossar mit weiteren Kennzahldefinitionen findet sich auf Seite 148 in diesem Geschäftsbericht.

Highlights 2021

741.3

Immobilienportfolio
in CHF Mio.

63%

Anteil
Wohnnutzung

55

Liegenschaften
(inkl. Projekte)

22.2

Erfolg aus Vermietung
in CHF Mio.

29.3

Jahresgewinn
in CHF Mio.

3.97

Gewinn je Aktie
in CHF

43.55

Net Asset Value
je Aktie in CHF

44.7%

Eigenkapitalquote

1.65

Beantragte
Ausschüttung in CHF

SIX

SIX Swiss Exchange
gelistet

NREN

Ticker Symbol

358.6

Börsenkapitalisierung
in CHF Mio.

Portfolioinformationen

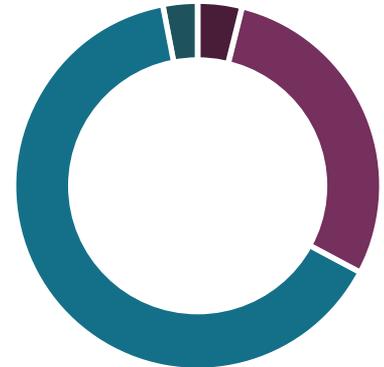
Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien
TCHF 741'279 per 31.12.2021



Wohnliegenschaften	37%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	54%
Geschäftsliegenschaften	6%
Projekte	3%

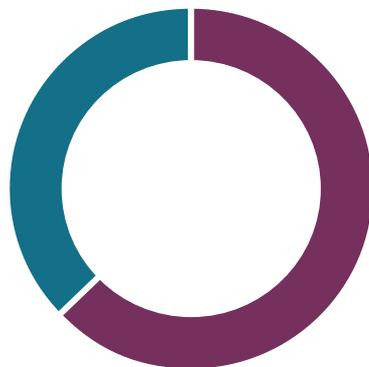
nach Anlagegrössen
TCHF 741'279 per 31.12.2021



Liegenschaften < CHF 5 Mio.	4%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	29%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	64%
Projekte	3%

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung
TCHF 29'370 (annualisiert)



Wohnen	63%
Geschäft, Gewerbe	37%

nach Kantonen
TCHF 29'370 (annualisiert)



AG	4%	SG	13%
BE	12%	SH	4%
BL	3%	SO	8%
BS	9%	TG	10%
FR	9%	ZH	26%
LU	2%		

Lagebericht Geschäftsjahr 2021

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Wir freuen uns sehr, Ihnen für das Geschäftsjahr 2021 ein äusserst erfolgreiches Ergebnis vorlegen zu können. Unser Geschäftsmodell mit Fokus auf den Bereich Wohnen hat sich auch im zweiten Jahr der COVID-19 Pandemie gut bewährt. Operative Highlights in Bezug auf die Bautätigkeiten in unserem Immobilienportfolio waren im Berichtsjahr die umfassende Sanierung und Modernisierung des Centre Loewenberg in Murten und die Fertigstellung des Bauprojekts an der Badenerstrasse 701 in Zürich. Beide dieser vollendeten Projekte hatten einen entsprechend positiven Einfluss auf den Wertanstieg des Portfolios.

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios wuchs dank der Investitionen in die Bestandsliegenschaften und Projekte, gezielter Akquisitionen von drei Wohnliegenschaften und einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft sowie positiver Neubewertungseffekte erneut und lag per Jahresende 2021 mit CHF 741.3 Millionen 15% über dem Vorjahreswert (31.12.2020: CHF 645.4 Millionen).

Das finanzielle Ergebnis zeichnet sich durch eine deutliche Gewinnsteigerung beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von +71% auf CHF 39.1 Millionen (2020: CHF 22.9 Millionen) und einen Anstieg beim Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von +64% auf CHF 29.3 Millionen (2020: CHF 17.8 Millionen) aus. Mit diesem Ergebnis wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 23. März 2022 wiederum eine Barausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie vorschlagen.

« Immobilienportfolio +15% auf CHF 741.3 Mio. »

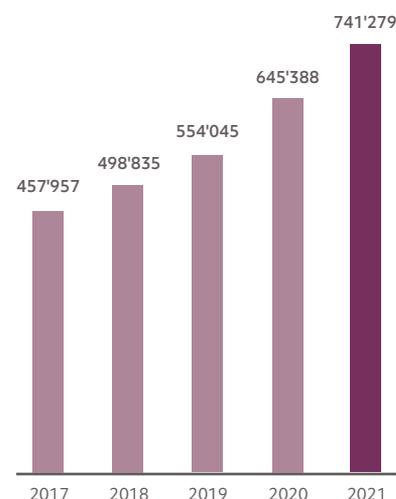
Gut diversifiziertes Portfolio

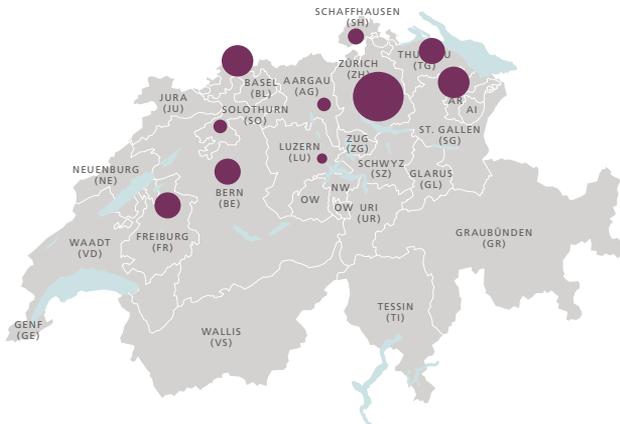
Das aktuelle Liegenschaftenportfolio umfasst zum Jahresende 2021 insgesamt 50 Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 719.8 Millionen und 3 Projekte (5 Liegenschaften) im Wert von CHF 21.5 Millionen. Das Portfolio ist gut diversifiziert und entsprechend der Anlagestrategie sind die Objekte primär im Einzugsbereich der Zentren Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau sowie auf deren Achsen gelegen. Die Liegenschaften verteilen sich insgesamt auf 11 Kantone.

► Ausgewählte Liegenschaften und Projekte finden Sie auf den Seiten 1, 13, 16, 17, 59, 76, 77, 117. Eine Gesamtübersicht aller Liegenschaften im Portfolio ist auf den Seiten 140 bis 146 abgebildet.

Gesamtportfolio

TCHF





Gesamtportfolio 31.12.2021

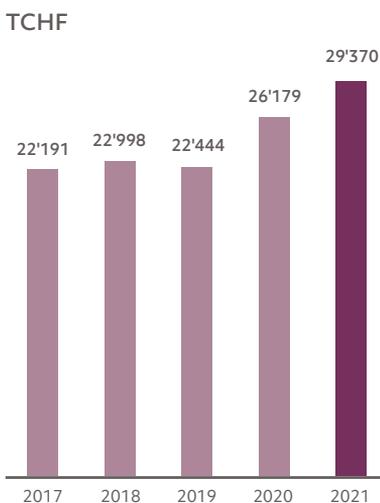
Renditeliegenschaften	Bilanzwerte
Gesamtschweiz	CHF 719.8 Mio.
Projekte	Bilanzwerte
Luzern	CHF 13.8 Mio.
Neuhausen	CHF 4.5 Mio.
St. Gallen (3 Liegenschaften)	CHF 3.2 Mio.
Total Projekte	CHF 21.5 Mio.
Total Portfolio	CHF 741.3 Mio.

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften erhöhten sich im Berichtsjahr 2021 auf CHF 29.4 Millionen per annum (31.12.2020: CHF 26.2 Millionen). Die Veränderung ist vor allem auf die Akquisition der drei Wohnliegenschaften und einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft sowie die Umgliederung der Liegenschaft Badenerstrasse 701, Zürich von den Projekten in die Renditeliegenschaften zurückzuführen. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung der Renditeliegenschaften belief sich per Jahresende 2021 auf 63%.

« 63% Wohnanteil an Soll-Mietzinseinnahmen »

Entwicklungsprojekt in St. Gallen auf Kurs

Soll-Mietzinseinnahmen



Bei dem Entwicklungsprojekt «Rorschacherstrasse 133, 135, 137 in St. Gallen» werden drei ehemals einzelnstehende 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 Anschluss an einen Studienauftrag von 2020 wurde das Baugesuch Mitte März 2021 eingereicht. Die Baubewilligung wurde im Januar 2022 erteilt. In diesem Entwicklungsprojekt sind Appartements und Dienstleistungsflächen vorgesehen. Die Realisierung ist bis Herbst 2024 geplant. Der bilanzierte Marktwert per 31. Dezember 2021 für die drei «alten» Liegenschaften (inkl. Grundstücke) belief sich auf CHF 3.2 Millionen. Das für dieses Projekt veranschlagte restliche Investitionsvolumen beträgt rund CHF 14 - 15 Millionen.

➤ Das Entwicklungsprojekt findet sich auf Seite 117.

Gelebte Nachhaltigkeit am Beispiel «Centre Loewenberg»

Im Berichtsjahr 2021 wurde das SBB Ausbildungs- und Schulungszentrum Centre Loewenberg umfassend saniert und modernisiert. Dabei galt es, Nachhaltigkeit und Denkmalschutz zu vereinen. So wurden beim Umbau beispielsweise 98% der Beton- und Metallteile der Gebäudestruktur und der Gebäudehüllen wiederverwendet. Zudem wurden die Tragestrukturen der Fassaden saniert und danach wieder eingesetzt. Mit der Sanierung und Modernisierung des Ausbildungscampus wird der zukünftige Energieverbrauch der Gebäude gesenkt – um eine jährliche Einsparung des Energiebedarfs von geschätzten 600'000 kWh. Eine neue Photovoltaikanlage deckt zudem den gesamten Kühlbedarf des Centre Loewenberg ab.

« 98% der Beton- und Metallteile wiederverwendet »

► Impressionen und weitere Informationen zum Umbau des Centre Loewenberg siehe Seite 26 im Nachhaltigkeitsbericht.

Wirtschafts- und Marktumfeld

Die Schweizer Wirtschaft hat sich 2021, nach dem pandemiebedingten Konjunkturerinbruch im Vorjahr, spürbar erholt, da im Laufe des Jahres in der Schweiz wie auch in vielen anderen Ländern ein Grossteil der stark einschränkenden gesundheitspolitischen Corona-Massnahmen gelockert wurden. Im Zuge dieser wirtschaftlichen Erholung haben sich auch die Beschäftigungsaussichten wieder verbessert. Trotz Anzeichen einer anziehenden Teuerung, mehrheitlich als Folge der weltweiten Liefer- und Kapazitätsengpässe und markant gestiegener Rohstoffpreise, dürfte die Schweizerische Nationalbank – auch im Hinblick auf den starken Schweizer Franken – an ihrer expansiven Geldpolitik weiter festhalten.

In diesem Marktumfeld mit kräftigem Wirtschaftswachstum, gleichzeitig extrem tiefen Zinsen und zum Teil fehlenden Anlagealternativen blieb das Interesse an Schweizer Immobilienanlagen, vor allem auch auf institutioneller Anlegerseite, sehr rege.

Angesichts der unverändert intensiven Neubautätigkeit hat sich das Risiko von gewissen Leerständen und regionalen Überkapazitäten im Immobilienbereich, kurzfristig nicht verringert. Qualitativ hochwertige Mietobjekte und Wohnungen an zentralen Lagen mit bezahlbarem Wohnraum stossen aber weiterhin auf eine sehr hohe Mieternachfrage. Novavest Real Estate AG ist mit ihrem breit aufgestellten Portfolio und einem Angebot von über 1'120 Wohnungen (77% an 1- bis 3½-Zimmerwohnungen) sehr gut positioniert. Der hohe Anteil des Mietertrags aus Wohnnutzung von 63% verdeutlicht zudem die auf Sicherheit ausgelegte Anlagestrategie des Unternehmens.

Der Markt bei gewerblich genutzten Mietobjekten blieb 2021 zwar anspruchsvoll, allerdings hat sich die Lage im Jahresverlauf gegenüber dem Vorjahr wieder etwas entspannt. Nach der Lockerung der pandemiebedingten Einschränkungen sind immer mehr Mitarbeitende nach Monaten der Home-Office-Pflicht wieder an den Arbeitsplatz zurückgekehrt, sodass der Bedarf an Büroflächen eher stabil bis leicht wachsend ist. Die Nachfrage bei Verkaufsflächen blieb auch im 2021 zurückhaltend, selbst wenn der Detailhandel von einem regelrechten Nachholboom der Konsumenten profitieren konnte. Der Anteil des Online-Einkaufs am Detailhandelsmarkt hat im 2021 erneut zugenommen und sorgt dafür, dass die Nachfrage nach Verkaufsflächen auch weiterhin unter Druck bleiben wird.

Bei den kommerziell genutzten Flächen in ihrem Immobilienportfolio legt die Novavest Real Estate AG nebst der Standortqualität immer einen grossen Wert auf eine hohe Bonität der Mieter und auf Langfristigkeit der Mietverträge. Dieser Strategieansatz wird durch die wichtigsten Gewerbemieter SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG, Raiffeisenbank Oberes Rheintal, SBW Haus des Lernens Management AG, Coop Genossenschaft verdeutlicht.

Management Kommentar zum Jahresergebnis 2021¹

Erfolgsrechnung

Der Netto-Mietertrag stieg im Berichtsjahr 2021 um 10% auf CHF 26.7 Millionen (2020: CHF 24.3 Millionen). Das Wachstum ist mehrheitlich auf die zusätzlichen Mieterträge der im Laufe des Jahres 2020 erworbenen Liegenschaften in St. Gallen, Obernau, Basel und Dietikon zurückzuführen, die ihre volle Ertragskraft im Berichtsjahr 2021 zeigten. Des Weiteren trugen auch die Akquisitionen der vier Liegenschaften in Moosseedorf, Ostermundigen, Schaffhausen und St. Gallen, die im 2021 getätigt wurden, ab dem Erwerbszeitpunkt zum Mietertragswachstum bei. Die COVID-19 Pandemie hatte, wie bereits im Vorjahr nur geringfügige Auswirkungen auf die Mieterträge. Mit verschiedenen kleineren Gewerbemieter, die von der Pandemie nach wie vor betroffen sind, konnte die Gesellschaft individuelle Lösungen (wie temporäre Mietzinsreduktion, Mieterlasse mit Vertragsverlängerungen oder Mietzinsstundungen) finden und entsprechende Vereinbarungen abschliessen. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2021 CHF 0.3 Millionen an Mietzinsreduktionen berücksichtigt, was rund 1% der Soll-Mietzinseinnahmen entspricht.

Die erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich im Berichtsjahr 2021 auf 3.3% (2020: 3.7%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) lag bei 3.7% (31.12.2020: 4.0%).

¹ Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen findet sich auf den Seiten 148/149 in diesem Geschäftsbericht.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich auf CHF 4.5 Millionen (2020: CHF 3.6 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften bei 16.9% (2020: 14.7%). Der Personalaufwand belief sich auf CHF 0.8 Millionen (2020: CHF 0.8 Millionen) und umfasst wie im Vorjahr die Entschädigung der Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO. Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.9 Millionen (2020: CHF 1.0 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 3.2 Millionen (2020: CHF 3.0 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 2.9 Millionen sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.3 Millionen. Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.5 Millionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften (2020: CHF 0.9 Millionen) wurden als Akquisitionskosten sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 0.1 Mio. (2020: CHF 0.2 Mio.) als Projektkosten aktiviert und nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 21.8 Millionen (2020: CHF 8.3 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 741.3 Millionen bewertet (31.12.2020: CHF 645.4 Millionen).

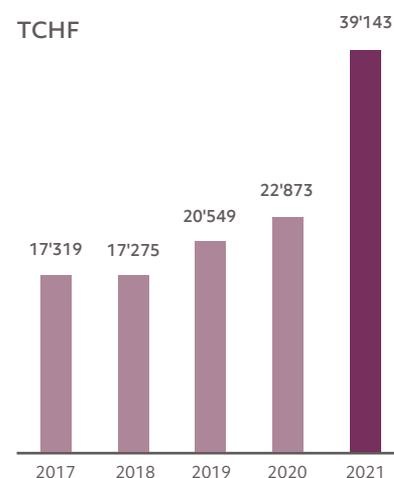
► Bewertungstestat Wüest Partner AG siehe Seite 114.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 71% auf CHF 39.1 Millionen (2020: CHF 22.9 Millionen). Der Nettofinanzaufwand lag mit rund CHF 2.6 Millionen auf vergleichbarem Niveau zum Vorjahr (2020: CHF 2.5 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag bei 0.8% (2020: 0.8%).

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erhöhte sich auf CHF 29.3 Millionen (2020: CHF 17.8 Millionen) und der Gewinn exklusive Neubewertungserfolg erreichte CHF 11.7 Millionen (2020: CHF 11.1 Millionen). Auf Basis des Gewinns pro Aktie errechnet sich ein Gewinn pro Aktie inklusive Neubewertungserfolg von CHF 3.97 bzw. exklusive Neubewertungserfolg von CHF 1.59 (2020: CHF 2.76 inkl. Neubewertungserfolg bzw. CHF 1.71 exkl. Neubewertungserfolg). Aufgrund der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung im Juni 2021 zur weiteren Umsetzung der Wachstumsstrategie beläuft sich die durchschnittliche Anzahl ausstehender Namenaktien für die Berechnung des Gewinns pro Aktie im Berichtsjahr 2021 auf 7'390'125 Namenaktien gegenüber 6'465'261 im Vorjahr.

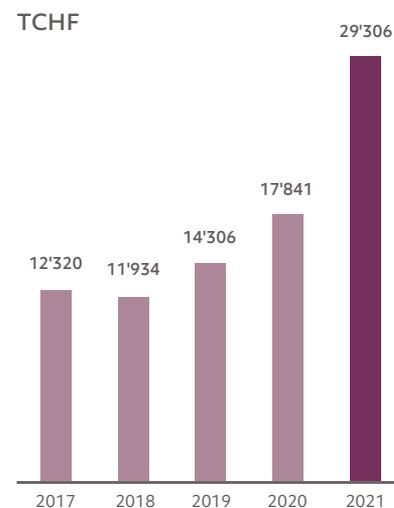
EBIT

TCHF



Gewinn inkl. Neubewertung

TCHF



Bilanz

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Jahresende 2020 um CHF 84.5 Millionen auf CHF 751.1 Millionen (31.12.2020: CHF 666.7 Millionen). Mit einem Teil der durch die Kapitalerhöhung aufgenommenen Mittel wurden Hypotheken vorübergehend zurückgeführt, sodass die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2021 bei CHF 3.0 Millionen lagen. Das Anlagevermögen von CHF 742.2 Millionen bestand aus den Renditeliegenschaften (CHF 719.8 Millionen), den Projekten in Luzern, Neuhausen und St. Gallen (insgesamt CHF 21.5 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in zwei Liegenschaften in Frauenfeld und Altstätten (CHF 0.9 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2021 bei CHF 380.2 Millionen (31.12.2020: CHF 351.8 Millionen). Per Bilanzstichtag sind mit CHF 221.1 Millionen 58% der Hypothekarverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert (31.12.2020: 53%). Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) gut diversifiziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2021 bei 3.7 Jahren (31.12.2020: 3.7 Jahre).

« Eigenkapitalquote 44.7% »

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2021 belief sich auf CHF 335.8 Millionen (31.12.2020: CHF 291.9 Millionen). Die Veränderung ist auf die Erhöhung des Eigenkapitals durch die Kapitalerhöhung im Juni 2021 um netto CHF 26.2 Millionen, den Gewinnbeitrag von CHF 29.3 Millionen sowie die Nennwertrückzahlung von CHF 11.7 Millionen (CHF 1.65 pro Namenaktie), die im Juni 2021 ausbezahlt wurde, zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote ist per 31. Dezember 2021 auf 44.7% gestiegen (31.12.2020: 43.8%). Der Net Asset Value hat sich im Berichtsjahr 2021, trotz der Ausschüttung von CHF 1.65 an die Aktionäre durch die Nennwertreduktion, um CHF 2.25 auf CHF 43.55 erhöht (31.12.2020: CHF 41.30).

« Net Asset Value CHF 43.55 pro Aktie »

Per 31. Dezember 2021 betrug das Aktienkapital CHF 207.4 Millionen, eingeteilt in 7'711'434 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 26.90 je Aktie. Mit dem Schlusskurs per Jahresende 2021 von CHF 46.50 erreichte die Börsenkaptalisierung der Novavest Real Estate AG CHF 358.6 Millionen.

Anträge an die Generalversammlung 2022

Geplante Erweiterung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vom 23. März 2022 die Zuwahl von Floriana Scarlato, einer erfahrenen Expertin auf dem Gebiet Compliance und Risk Management, als unabhängige und nicht-exekutive Verwaltungsrätin vor. Damit wird der Verwaltungsrat auf fünf Personen erweitert. Die amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich an der Generalversammlung zur Wiederwahl. Unter der Annahme der Wiederwahl der Herren Lazzarini, Hiestand, Ménard und Neff sowie der Zuwahl von Frau Scarlato durch die Generalversammlung vom 23. März 2022 plant der Verwaltungsrat mit Wirkung ab dem 1. April 2022 die Einführung eines Audit Ausschusses. Zudem ist beabsichtigt, den Vergütungsausschuss auch mit Nominierungsaufgaben zu betrauen. Als Mitglieder des Audit Ausschusses sind Floriana Scarlato und Stefan Hiestand vorgesehen. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses werden Markus Neff und Daniel Ménard sowie als Verwaltungsratspräsident Gian Reto Lazzarini zur Wahl durch die Generalversammlung vorgeschlagen.

Ausschüttung von CHF 1.65 pro Namenaktie

Aufgrund der guten Ergebnisse, die im Jahr 2021 erzielt werden konnten, beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.65 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2021 beläuft sich die Rendite der Ausschüttung auf 3.5%.

« Nennwertausschüttung von CHF 1.65 pro Aktie beantragt »

Schaffung neues genehmigtes Kapital

Nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung im Juni 2021 beläuft sich das verbleibende genehmigte Kapital der Gesellschaft auf nurmehr noch 63'381 Namenaktien. Der Verwaltungsrat wird daher der Generalversammlung die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals in der Grössenordnung 763'000 Namenaktien und somit unter 10% des ordentlichen Aktienkapitals beantragen.

Ausblick

Nach den beiden Jahren 2020 und 2021, die von den Auswirkungen der COVID-19 Pandemie stark geprägt waren und im konjunkturellen Verlauf unterschiedlicher nicht hätten sein können, ist im Jahr 2022 eine gewisse Normalisierung sowohl in der globalen als auch in der Schweizer Wirtschaft zu erwarten. Nach einem zunächst weltweit kräftigen Konjunkturunbruch folgte eine rasante wirtschaftliche Erholung, somit ist für 2022 mit einem etwas gemässigeren Wirtschaftswachstum in der Schweiz zu rechnen. Angesichts eines starken Schweizer Franken sollte der sich durch Liefer- und Kapazitätsengpässe aufbauende Preisdruck zum Teil abgefedert werden können, sodass vorerst auch keine restriktivere Gangart der Schweizer Nationalbank zu erwarten ist.

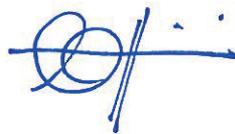
Die Novavest Real Estate AG verfügt mit ihrem auf Wohnen fokussierten Portfolio und einem Wohnnutzungsanteil von über 60% an den Mieterträgen über ein robustes Geschäftsmodell. Zudem trägt die hohe Bonität der grössten Mieter (SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG) zur Stabilität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

Der Verwaltungsrat hat anlässlich einer Strategiesitzung für die nächsten zwölf Monate ein organisches Wachstum mit Portfoliooptimierungen beschlossen. Allfällige Akquisitions-Opportunitäten entlang der Anlagestrategie können nach wie vor wahrgenommen werden.

Dank

Das Jahr 2021 war für uns alle ein erneut anspruchsvolles Jahr, aber es gibt Anzeichen, dass wir allmählich zur Normalität zurückkehren können. Im Namen des gesamten 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 2021 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

FRAUENFELD (TG)

Schaffhauserstr. 17, 19 / Grünmattweg 5



Attraktiver Wohnraum zu bezahlbaren Mietpreisen

Die Wohn-/Geschäftsliegenschaft an der Schaffhauserstrasse 17, 19 / Grünmattweg 5 liegt rund 1 km vom Bahnhof und Stadtkern Frauenfeld entfernt. Sie umfasst 18 gut besonnte Wohneinheiten (2- bis 5½-Zimmerwohnungen) zu attraktiven Mietpreisen sowie 921 m² an Verkaufs- und Lagerflächen, die an den Detailhändler COOP langfristig vermietet sind (Mietvertrag bis 2025 mit Verlängerungsoptionen).

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 18 Mietwohnungen,

Verkaufsflächen 538 m², Lager/Archiv 383 m²

Grundstückfläche 2'551 m²

Gesamtnutzfläche 2'444 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 429 p.a.

Baujahre / Renovationen 1962 / 2015

Anlagestrategie und -Richtlinien¹

Die Novavest Gruppe verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der ganzen Schweiz langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen. Die Gruppengesellschaften können sowohl Direktinvestitionen in Immobilien tätigen wie auch Beteiligungen an anderen Immobilien- sowie an Verwaltungsgesellschaften erwerben. Durch Diversifikation nach Objekten sowie deren Nutzungsart, Standort, Lage, Grösse und Bausubstanz wird eine ausgewogene und optimale Ertrags- und Risikostruktur angestrebt.

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

Immobilienanlagen

Anlageobjekte unterliegen grundsätzlich den folgenden Anlagebeschränkungen:

- Der Fokus des Liegenschaftsportfolios liegt auf Bestandesliegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietwohnungen), wobei sowohl Mietshäuser als auch Stockwerkeigentum möglich sind.
- Es kann auch in Bestandesliegenschaften mit Büro- und Gewerbenutzung investiert werden.
- Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung macht mindestens 50% der gesamten Mieterträge aus.
- Neubauprojekte sind bis zu einem Anteil von 30% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes (halbjährliche Bewertung) möglich, wobei auch der Bau von Wohnliegenschaften zum Zweck des Verkaufs als Stockwerkeigentum zulässig ist.
- Bis zu 15% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen in Spezialimmobilien wie Einkaufszentren, Kinos, Hotels oder Industrieanlagen investiert werden.
- Bis zu 20% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen in im Grundbuch eingetragene selbständige und dauernde Rechte oder in erschlossenes Bauland mit bewilligtem Bauprojekt investiert werden.
- Bis zu 15% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen Immobilien sein, bei welchen bewilligte Umnutzungs- oder umfassende Sanierungsprojekte bestehen.

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

Die Immobilienanlagen sind auf mindestens 15 Objekte zu verteilen.

Anlagekriterium Standort

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

¹ Das vollständige Anlagereglement, in der aktuell gültigen Fassung per 20. Dezember 2021, ist auf der Website der Gesellschaft unter folgendem Link verfügbar:
https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__anlagereglement
Das Anlagereglement wurde im Berichtsjahr 2021 mit Beschluss des Verwaltungsrats vom 16. November 2021 und in Kraftsetzung per 20. Dezember 2021 beim letzten Abschnitt der Immobilienanlagen leicht angepasst.

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

Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

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

Bewertung

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

Finanzierungsgrundsätze

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

Abweichungen von Anlagebeschränkungen

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

Zürich (ZH) Badenerstrasse 701



Wohnen an attraktiver Stadtlage

Die neu erstellte Liegenschaft an der Badenerstrasse 701 in Zürich umfasst 57 Mietwohnungen (1½- bis 3½-Zimmerwohnungen) mit insgesamt 3'676 m² an vermietbarer Fläche. Die neuen und attraktiven Mietwohnungen waren ab September 2021 bezugsbereit und die Liegenschaft ist per Jahresende 2021 vollvermietet. Ursprünglich stand auf der Parzelle eine Geschäftsliegenschaft, welche durch Umnutzung während einer Bauphase von rund drei Jahren in eine moderne Wohnliegenschaft umgeändert werden konnte. Damit wurde eine Liegenschaft aus den 1960-er Jahren in eine umweltfreundliche Liegenschaft umgenutzt.

➤ Für zusätzliche Informationen siehe auch Seite 25 im Nachhaltigkeitsbericht.

Wohnliegenschaft mit 57 Mietwohnungen

Grundstückfläche 1'596 m²

Gesamtnutzfläche 3'676 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 1'592 p.a.

Baujahr 2021

KIRCHBERG (BE)

Eigerweg 7/9



Gepflegte Wohnungen für Familien

Die beiden Mehrfamilienhäuser am Eigerweg 7 und 9 in Kirchberg umfassen 17 Mietwohnungen mit 4 ½- bis 5 ½-Zimmern. Die Wohnliegenschaft befindet sich nur unweit vom Zentrum und der entsprechenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Immobilie bietet insbesondere Familien eine preiswerte und gepflegte Wohngelegenheit.

Wohnliegenschaft mit 17 Mietwohnungen

Grundstückfläche 3'730 m²

Gesamtnutzfläche 1'896 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 302 p.a.

Baujahr / Renovation 1980 / 2016

Nachhaltigkeitsbericht 2021

« Die Nachhaltigkeitsstrategie der Novavest Real Estate AG basiert auf den Zielen der UN Sustainable Development Goals (SDG) zur ökologischen, ökonomischen, sozialen und unternehmerischen Verantwortung entlang des Anlagezyklus. »

Peter Mettler, Chief Executive Officer

Fokus auf langfristiges Handeln

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG sind davon überzeugt, dass der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien ein wichtiger Erfolgsfaktor unserer Geschäftstätigkeit darstellt. Dies vor dem Hintergrund unseres Ziels, durch Investitionen in ausgewählte Wohn- und Geschäftliegenschaften in der ganzen Schweiz nachhaltigen Erfolg sowie langfristiges Kapital- und Ertragswachstum für unsere Anleger zu generieren. Wir steuern unser Immobilienportfolio unter sorgfältiger Abwägung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte als verantwortungsbewusster Immobilieninvestor.

Wir verfolgen einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz bei unseren Aktivitäten zur Entwicklung, Sanierung und Umnutzung sowie Bewirtschaftung von Liegenschaften. Das Thema Nachhaltigkeit wird systematisch bei Entscheidungen entlang der Wertschöpfungskette des Anlagezyklus der Novavest Real Estate AG einbezogen. So leisten wir einen Beitrag zur Erreichung der Energiestrategie 2050 des Bundes.

Im Jahr 2021 definierte die Novavest Real Estate AG zusammen mit einem externen Partner ihr Engagement in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit und legte ihre langfristige Nachhaltigkeitsstrategie fest. Anhand konkreter Ziele und Ergebnisse setzen wir uns dafür ein, das Thema Nachhaltigkeit messbar umzusetzen und transparent darzustellen. Dies bedeutet, dass neben der Festlegung der Nachhaltigkeitsstrategie auch auf operativer Ebene die richtigen Instrumente eingesetzt und die relevanten Stakeholder involviert werden müssen.

Nachhaltigkeitsstrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie setzt Ziele in Bezug auf die Nachhaltigkeitsverantwortung der Novavest Real Estate AG, um zukünftige Risiken zu minimieren und Chancen durch die Investitionstätigkeit und den Anlagezyklus zu nutzen. Die Nachhaltigkeitsstrategie der Novavest Real Estate AG wird den aktuellen und zukünftigen Anforderungen ihrer Stakeholder gerecht und leistet einen Beitrag zur Ressourcenschonung und den Klimaschutz, unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Entwicklungen. So kann ein Beitrag zur langfristigen Wertsteigerung im Einklang mit dem Nachhaltigkeitsansatz erreicht werden.

Für die Festlegung der Ziele und Umsetzung von Massnahmen in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit halten wir uns an die Sustainable Development Goals (SDG) der United Nations (UN). Wir fokussieren uns auf jene Ziele, die wir durch unsere Tätigkeit als Aktiengesellschaft in Immobilieninvestitionen mit einem erfolgreichen Immobilienmanagement positiv beeinflussen können. Im Jahr 2021 wurde für die Formulierung der Nachhaltigkeitsstrategie eine SDG-Einfluss Analyse durchgeführt. Zusammen mit der Stakeholder-Analyse und der Erstellung einer Wesentlichkeitsmatrix wurden die für die Novavest Real Estate AG zentralen Nachhaltigkeitsthemen identifiziert und in der Nachhaltigkeitsstrategie festgehalten.

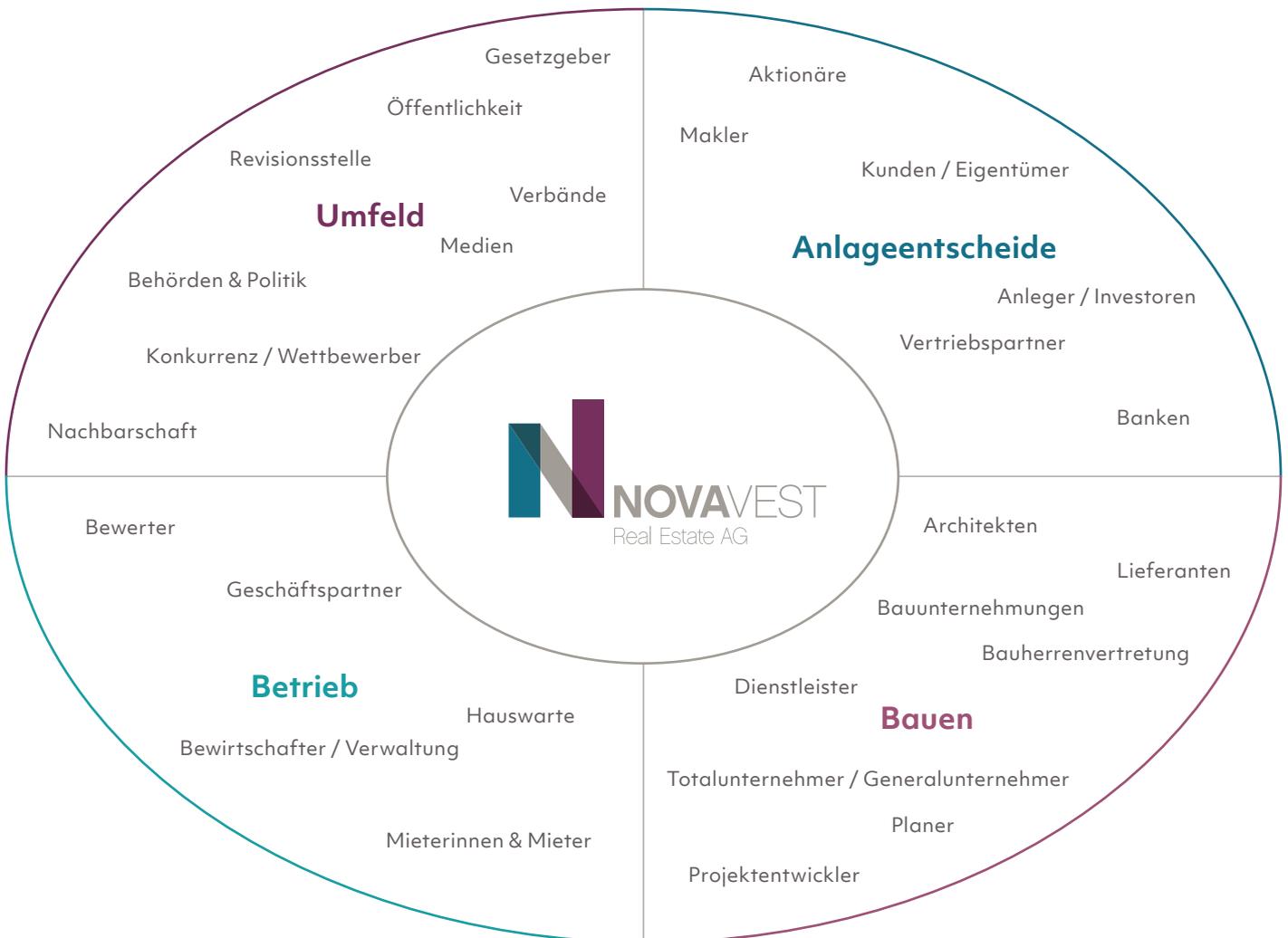
Sechs SDG definiert

Der Fokus liegt auf sechs wesentlichen Sustainable Development Goals, zu deren Erreichung die Novavest Real Estate AG durch die Wahrnehmung ihrer Verantwortung beitragen kann: SDG 8 (Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum); SDG 9 (Industrie, Innovation und Infrastruktur); SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden); SDG 12 (Nachhaltige/r Konsum und Produktion); SDG 13 (Massnahmen zum Klimaschutz) und SDG 17 (Partnerschaften zur Erreichung der Ziele).

SDG	Beschreibung der UN	Themen, die für Novavest wesentlich sind
	<p>SDG 8 Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsmodell mit nachhaltiger Wachstumsstrategie • Nachhaltige Profitabilität • Verantwortungsvolle Geschäftsführung • Compliance und Risikomanagement
	<p>SDG 9 Industrie, Innovation & Infrastruktur Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Innovative Raumkonzepte • Nutzung neuer Technologien und Unterstützung von Innovationen • Digitale Kommunikation • Moderne Mobilitätskonzepte
	<p>SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung • Gute Lagen mit optimalen Verkehrsanbindungen • Lebensräume mit Qualität • Inklusive und generationengerechte Wohn- und Arbeitsräume
	<p>SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen • Abfallvermeidung und Recycling • Risikomanagement • Nachhaltige Beschaffung von Produkten, Vergabe von Dienstleistungen
	<p>SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • CO₂ Emissionen minimieren • Energieeffizienz steigern; Wasserverbrauch reduzieren • Verwendung lokaler Materialien und Baustoffe • Umsetzung Klimaschutzmassnahmen, Absicherung gegen Klimarisiken
	<p>SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Partnerschaftliche Mietverhältnisse • Enge Kooperationen mit Geschäftspartnern, um erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sicherzustellen • Schulung und Sensibilisierung von Dienstleistern und Partnern

Unsere Stakeholder

In unseren Geschäftstätigkeiten stehen wir mit verschiedenen Stakeholdern in regelmässigem Kontakt. Wir achten dabei auf einen offenen und partnerschaftlichen Dialog. Eine Übersicht über die wichtigsten Stakeholdergruppen, welche die Geschäftstätigkeiten der Novavest Real Estate AG beeinflussen oder die von unserer Geschäftstätigkeit beeinflusst werden, gibt die nachfolgende Grafik.



Wesentlichkeitsmatrix

Im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse haben wir bestimmt, welche Themen für die nachhaltige Unternehmensentwicklung der Novavest Real Estate AG relevant sind. Wir können mit unserer Geschäftstätigkeit direkten oder indirekten Einfluss auf die Themen haben und einen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Wert für die Stakeholder und die Gesellschaft insgesamt schaffen und Werte bewahren.



Massnahmen im Jahr 2021 zur Bestimmung der Ausgangslage des Immobilienportfolios

Per Jahresende 2021 umfasste das Immobilienportfolio der Novavest Real Estate AG 50 Renditeliegenschaften und drei Projekte mit einem Marktwert von insgesamt CHF 741.3 Millionen. Der Wohnanteil des Portfolios liegt bei 63% (basierend auf Soll-Mietzinseinnahmen). Das Portfolio 2021 bildet die Ausgangslage, um die Nachhaltigkeitsperformance der Novavest Real Estate AG in den kommenden Jahren messbar und damit vergleichbar zu machen.

Essenziell ist dabei die ganzheitliche Betrachtung und breite Abstützung der Nachhaltigkeitsaktivitäten unter Einbezug der relevanten Stakeholder im Sinne einer strukturierten Prozessintegration. Dafür wurden im Jahr 2021 die Prozesse und die Massnahmen zur Etablierung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Zur Bestimmung der Ausgangslage sind die Grundlagendaten zu erfassen. Dies erfordert die Einführung von Instrumenten und Hilfsmitteln zur Erfassung, Messung und Steuerung der Nachhaltigkeitsperformance unter Berücksichtigung des zukünftigen Wachstums unseres Unternehmens.

Aktuell werden die Datenerfassung der einzelnen Liegenschaften im Portfolio 2021 vorgenommen und danach die konkreten Ziele inklusive CO₂-Absenkungspfad definiert. Die Novavest Real Estate AG wird ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung in den kommenden Jahren schrittweise weiterentwickeln und jeweils im Rahmen des Jahresberichts darüber rapportieren.

Das Portfolio der Novavest Real Estate AG hatte im Verlauf des Jahres 2021 vier Neubau- bzw. Umnutzungsprojekte in Realisierung:

- Luzern, Voltastrasse 2
- Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6
- St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b, 135, 137
- Zürich, Badenerstrasse 701

Das Objekt an der Badenerstrasse 701 in Zürich wurde in der zweiten Jahreshälfte 2021 vollendet und in die Renditeliegenschaften übertragen. Die 57 neuen Mietwohnungen an der Badenerstrasse 701 sind per Jahresende 2021 vollvermietet. Ein Beschrieb dieses Projekts befindet sich auf Seite 25 in diesem Nachhaltigkeitsbericht. Mit ihren Neubau- und Umnutzungsprojekten leistet Novavest Real Estate AG einen aktiven und wichtigen Beitrag zur zukünftigen Nachhaltigkeitsperformance des Portfolios.

ESG-Kriterien und Performance

Ökologische Verantwortung / Performance 2021

- Erneuerbare Energien
- CO₂-Emissionen
- Gebäudezertifizierungen

Teil der definierten Nachhaltigkeitsstrategie ist es, bei Projektentwicklungen mit Totalsanierungen oder Neubauten auf fossile Energieträger zu verzichten und den Schwerpunkt auf erneuerbare Energien zu setzen. Dabei sollen CO₂-Emissionen gesenkt und die Energieeffizienz gesteigert werden. Der Anteil der erneuerbaren Energien für das Gesamtportfolio soll bis 2035 massgeblich gesteigert werden und den überwiegenden Anteil an der Energieversorgung ausmachen.

Wir fördern zudem eine naturnahe Umgebungsgestaltung und die Biodiversität in den Ausenbereichen. Elektromobilität, Lagen mit optimalen Verkehrsanbindungen, effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen und Verwendung lokaler Materialien und Baustoffe sind weitere Themen, die für uns im Fokus stehen.

Die Verbrauchsdatenerfassung von Wärmeenergie, Strom und Wasser zusammen mit den eingesetzten Energieträgern respektive dem Strommix ist die Basis für die Ermittlung der CO₂-Emissionen. Die Verbrauchsdatenerfassung für das gesamte Portfolio zur Bestimmung der Ausgangslage hat begonnen und wird Ende des 2. Quartals 2022 abgeschlossen sein. Anschliessend werden die CO₂-Emissionen und weitere Portfoliodaten ermittelt.

« Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK®) dient als Grundlage bei der Modernisierung eines Gebäudes und wird von zertifizierten Fachpersonen (GEAK®-Experten) erstellt. »

Im Jahr 2022 wird für eine energetische Bewertung der ersten Bestandesliegenschaften des Portfolios die GEAK®-Plus Beratung und Zertifizierung mit der offiziellen Energieetikette erfolgen. Damit erhalten wir die Potentiale und Massnahmen für einzelne Objekte und identifizieren die wesentlichen Treiber für die zielgerichtete Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie. Der Beratungsbericht enthält eine Beurteilung der Energieeffizienz und Angaben zu den notwendigen Massnahmen, um einen Beitrag zur ökologischen Performance zu leisten. Dies mit dem Ziel, die richtigen Massnahmen mit einem Beitrag zu stabilem Wachstum und nachhaltiger Profitabilität zu leisten unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsziele aus der festgelegten Strategie.

Die notwendigen Beauftragungen externer Dienstleister sind im Jahr 2021 erfolgt.

Soziale Verantwortung / Performance 2021

- Schaffen von Lebensraum
- Zufriedenheit der Mieter
- Wohngesundheit und Bauökologie

Unsere Liegenschaften weisen innovative Raumkonzepte auf und wir schaffen Lebensräume mit Qualität im Sinne der Nachhaltigkeit. Dieses Ziel wurde beim Projekt in Zürich im Berichtsjahr umgesetzt. Die Badenerstrasse 701 weist unterschiedliche Wohnungsgrössen auf, um dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum in den Städten gerecht zu werden. Damit werden unterschiedliche Mieter angesprochen und somit ist für eine Durchmischung im Quartier gesorgt.

Wir bieten generationengerechte Liegenschaften und integrieren Anforderungen an hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen. Ziel ist es, das Wohlbefinden, die Zufriedenheit und die Sicherheit der Mieter und Nutzer zu erhöhen, indem wir systematisch Gesundheits- und Sicherheitsrisiken identifizieren und gezielt Massnahmen zur Förderung von Gesundheit und Bauökologie ergreifen. Bei dem Projekt Badenerstrasse 701 wurden kontrollierte Wohnungslüftungen eingebaut und umweltfreundliche Baumaterialien nach SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» verwendet.

Governance-Performance

- Verantwortungsvolle Geschäftsführung
- Integraler Ansatz

Wir verfolgen ein Geschäftsmodell mit nachhaltiger Wachstumsstrategie im Sinne der ökonomischen Nachhaltigkeit und zeichnen uns durch eine verantwortungsvolle Geschäftsführung aus.

Wir verfolgen einen integralen Nachhaltigkeitsansatz, weshalb die Nachhaltigkeitsaspekte entlang der gesamten Wertschöpfungskette unter Berücksichtigung des Immobilienlebenszyklus einbezogen werden. Die Novavest Real Estate AG wird umfassend von der Nova Property Fund Management AG (NPFM) beraten, mit der die Gesellschaft auch einen entsprechenden Dienstleistungsvertrag vereinbart hat. Wir arbeiten aktiv mit NPFM, den Bewirtschaftern und weiteren externen Dienstleistern zusammen, um unsere Ziele in Bezug auf die einzelnen Nachhaltigkeitsthemen zu erreichen, Verbesserungsmöglichkeiten zu erkennen und konkrete Massnahmen umzusetzen.

Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde im Jahr 2021 in der Organisation und in den Prozessen verankert und wird in den kommenden Jahren mit Massnahmen in der Umsetzung verstärkt.

Ökonomische Verantwortung / Performance 2021

- Diversifikation des Portfolios
- Werthaltigkeit der Immobilien
- Nachhaltige Profitabilität

Wir fördern ein nachhaltiges Immobilienportfolio und ein optimales Risiko-Ertrags-Verhältnis, indem wir auf eine angemessene Diversifikation nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten achten. Die Auswahl der Standorte trägt insbesondere den Immobilien-Marktzyklen, der Wirtschaftskraft, Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung. Vor allem Lage und Qualität der Immobilien sind von grosser Bedeutung, weil davon unter anderem die Vermietbarkeit, die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotenzial der Liegenschaften abhängen.

Zukünftige Investitionen mittels Bautätigkeit in Neubauten und Bestandsbauten werden mit Fokus auf nachhaltige Wertstabilität und eine Verbesserung der Marktfähigkeit der Liegenschaft unter Berücksichtigung des gesamten Immobilienlebenszyklus getätigt. Die Projekte, die wir im Jahr 2021 realisiert haben, bestärken dies.

Die Umnutzung der Badenerstrasse 701 in Zürich von einer ehemaligen Geschäftsliegenschaft in eine reine Wohnnutzung wird der Nachfrage nach Wohnraum und verdichtetem Bauen gerecht. Mit der strategischen Akquisition von drei ehemals einzelnstehenden Häusern an der Rorschacherstrasse 133, 135 und 137 in St. Gallen im Jahr 2018 und dem Neubau einer drei- bis fünfgeschossigen Liegenschaft entstehen an diesem Standort neue Appartements und Dienstleistungsflächen. Zudem findet durch dieses Projekt eine weitere bauliche Verdichtung statt. Die Fertigstellung ist im Jahr 2024 geplant.

Referenzprojekte 2021

Umnutzungsprojekt in eine Wohnliegenschaft

Badenerstrasse 701, Zürich

Die neu erstellte Liegenschaft befindet sich im Kreis 9 in Zürich (Zürich Altstetten), einem dynamischen Quartier, welches sich im Wandel befindet. Ursprünglich stand auf der Parzelle eine Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1965, welche während einer Bauphase von drei Jahren in diese moderne Wohnliegenschaft umgeändert wurde. Bei dem im Jahr 2021 abgeschlossenen Projekt entstanden neu 57 Mietwohnungen in der Grösse von 1 ½- bis 3 ½-Zimmer sowie ein Untergeschoss mit 21 Tiefgaragenplätzen. Der Ersatzneubau wird dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Zürich gerecht.

Die zentrale Lage der Liegenschaft im Kreis 9 bietet ein gutes Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs und verfügt über eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Im Neubau wurden zudem 2 Elektroladestationen in der Tiefgarage installiert, inkl. der Vorrüstung für weitere Ladestationen.



Die erneuerbare Wärmeversorgung der rund 3'500 m² Wohnfläche erfolgt mittels Erdsonden und Wärmepumpe. Im Sommer wird über die Erdsonden ein Freecooling in den Wohnungen betrieben. Zudem wurden überall kontrollierte Wohnungslüftungen zur mechanischen Be- und Entlüftung eingebaut.

Die Beleuchtung in den Gemeinschaftsflächen und bei den fixen Leuchten in den Wohnbereichen erfolgt mit LED-Leuchtmitteln. Ende 2021 wurde für diese Liegenschaft von der Geschäftsleitung eine Nachhaltigkeitszertifizierung beschlossen. Die Umsetzung dafür und die Erfassung der Verbrauchsdaten der Liegenschaft erfolgen im Jahr 2022.

Sanierung und Modernisierung Centre Loewenberg, Murten

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. Die Novavest Real Estate AG hat die Liegenschaft des Centre Loewenberg im Jahr 2017 von der SBB übernommen und im Rahmen eines Sale-Lease-Back Vertrags wieder an die SBB vermietet. Gleichzeitig wurden zum Zeitpunkt der Übernahme auch Investitionsverpflichtungen der Novavest Real Estate AG in die Liegenschaft vereinbart.

Das 37-jährige Ausbildungszentrum mit Seminarräumen, Wohnpavillons, historischem Manoir und Restaurantbetrieb wurde im Berichtsjahr 2021 nun umfassend saniert und modernisiert. Dabei galt es, die Arbeiten im Zeichen von Nachhaltigkeit und Denkmalschutz umzusetzen. Nach einem Jahr Bauzeit wurde der Umbau Ende 2021 abgeschlossen.



**« 98% der Beton- und Metallteile
wiederverwendet »**

Durch die Sanierung und Modernisierung wird der zukünftige Energieverbrauch der Gebäude gesenkt. Die SBB schätzt eine jährliche Einsparung beim Energiebedarf von rund 600'000 kWh, was dem Bedarf von etwa sechzig älteren Einfamilienhäusern entspricht. Mit einer neu installierten Photovoltaikanlage deckt der Ausbildungscampus zudem den gesamten Kühlbedarf ab. Überschüssige Energie wird ins öffentliche Energienetz eingespeist. Beim Umbau wurden 98% der Beton- und Metallteile der Gebäudestruktur und -hülle wiederverwendet. Gleichzeitig wurden die Tragstrukturen der Fassaden saniert und wieder eingesetzt.



« Rund 600'000 kWh jährliche Einsparung beim Energiebedarf »

Die Sanierung / Modernisierung wurde eng vom Denkmalschutz begleitet. Es galt die Originalbauteile und das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Bauten beizubehalten. Dieses Ziel wurde mit der Erneuerung und Modernisierung erreicht. Die Haustechnik und Gebäudeautomation wurden komplett automatisiert und digitalisiert, sodass sich ein Facilitymanager heute cloudbasiert ins System einwählen und die Haustechnik steuern kann. Das Raumklima und die Lüftung der Wohn- und Seminarräume sowie der Restaurants können so entweder persönlich vor Ort oder völlig dezentral angepasst werden. Für die 144 Einzelzimmer und 24 Doppelzimmer ist auch eine individuelle Steuerung möglich. Die Erfassung der detaillierten Verbrauchsdaten des Centre Loewenberg als Basis für unsere zukünftigen Nachhaltigkeits-Reports erfolgt im Jahr 2022.

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 60) beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente, wie sie per 31. Dezember 2021 in Kraft waren.

► Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Fassung vom 30. Juni 2021) sind auf der Website der Novavest Real Estate AG www.novavest.ch unter Rubrik Investor Relations – Statuten verfügbar.

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

Die COVID-19 Pandemie hatte nach dem Berichtsjahr 2020 auch im aktuellen Berichtsjahr 2021 die gleichen Auswirkungen auf die Organisation und den Ablauf der ordentlichen Generalversammlung. Die spezifischen Details dieser aussergewöhnlichen Pandemie-Situation im Berichtsjahr 2021 gegenüber der üblichen Organisation der Generalversammlung (vor 2020) sind in Rubrik 6.1.1. «Ordentliche Generalversammlung 2021 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.

Seit dem Berichtsjahr 2020 hält die Gesellschaft die einzelnen Liegenschaften in ihrem Anlageportfolio direkt. Es gibt im Berichtsjahr 2021 keine Konzerngesellschaften.

1.1.1 Operative Führung

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

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

Im Berichtsjahr 2021 hatte die Gesellschaft zwei Mitarbeitende angestellt (Vorjahr: ebenfalls zwei Mitarbeitende). Es handelt sich dabei um Peter Mettler, Chief Executive Officer (CEO) und um Patrick Hauser, Chief Financial Officer (CFO).

Die Gesellschaft hat Verträge mit Nova Property Fund Management AG und Mettler2Invest AG abgeschlossen. Eine Zusammenfassung dieser Verträge ist nachfolgend aufgeführt:

Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG

Auf Beschluss des Verwaltungsrats hat die Novavest Real Estate AG mit der Nova Property Fund Management AG (vormals Nova Property Management AG), 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 Evaluierung möglicher Investitionen und Projektentwicklungen sowie Dienstleistungen in den Bereichen Technische und Administrative Verwaltung, Buchhaltung, Finanzdienstleistungen, Budgetierung und Controlling.

Per 31. Dezember 2021 (und 31. Dezember 2020) befindet sich die Nova Property Fund Management AG im Besitz von Marcel Schneider (91%) und einer weiteren Privatperson (9%), die auch Aktionär der Novavest Real Estate AG ist. Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 bzw. 2020 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 48 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 agierte Mettler2Invest AG seit 2019 bis zur Vollendung des Bauprojekts auch als Totalunternehmerin. Die Liegenschaft wurde im Berichtsjahr 2021 fertig erstellt und ist per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 in den Renditeliegenschaften als Wohnliegenschaft bilanziert (davor als Projekt bilanziert).

Sanierungen und Arbeiten am Grundausbau aufgrund des Mieterausbaus der SBB im «Centre Loewenberg, Murten»: In diesem seit 2018 durchzuführenden Bauprojekt übernahm die Mettler2Invest AG treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement. Das Projekt wurde ebenfalls im Berichtsjahr 2021 vollendet.

Umnutzungsprojekt «Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin und als Totalunternehmerin.

► Details zu den vertraglichen Vereinbarungen mit Mettler2Invest AG sind auf Seite 51 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 2021 aus 7'711'434 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 26.90.

Ticker-Symbol NREN, Valoren-Nummer 21218624, ISIN-Nummer CH0212186248. Die Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2021 belief sich auf CHF 358.6 Millionen. Die Gesellschaft hielt per 31. Dezember 2021 keine eigenen Aktien.

1.1.3 Nicht kotierte Gesellschaften

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

1.2 Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2021/2020 gemäss Art. 120 f. FinfraG (Finanzmarktinfrastukturgesetz) einen Stimmrechtsanteil von mehr als 3% hielten:

Aktionär	2021	2020
Bernische Lehrerversicherungskasse, CH-Ostermundigen ¹	> 3%	> 3%
CACEIS (Switzerland) SA, Nyon ²	10.01%	> 5%
Credit Suisse Funds AG, Zürich ³	3.14%	3.28%
Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG, Basel ⁴	> 5%	7.53%
J. Safra Sarasin Anlagestiftung, CH-Basel ⁵	> 3%	> 3%
Mettler Peter, CH-Niederteufen ⁶	3.07%	3.34%
Schubiger Rolf, CH-Teufen ⁷	> 3%	> 3%

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

² CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon, für den Anlagefonds MV Immoextra Schweiz Fonds. Letzte Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 1. Juni 2021 mit Stimmenanteil von 10.01%.

³ Letzte Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 8. Juli 2021 mit Stimmenanteil von 3.14%.

⁴ Letzte Offenlegungsmeldung der Aktionärsgruppe Safra vom 18. Dezember 2020 mit Stimmenanteil von 7.53%. In der Offenlegungsmeldung vermerkt: Bank J. Safra Sarasin AG, Basel (indirekt gehaltene Beteiligung). Wirtschaftlich berechnete Personen sind Vicky Safra, Crans Montana/CH; Jacob J. Safra, Genf/CH; Alberto J. Safra, São Paulo/BR; David J. Safra, São Paulo/BR; Esther Safra Dayan, São Paulo/BR. Nach dem Ableben von Herrn Joseph Y. Safra ist das wirtschaftliche Eigentum (im Sinne von Artikel 10 Abs. 1 FinfraV-FINMA) an Positionen der Novavest Real Estate AG automatisch auf die genannten Personen übertragen worden. Vertretung der Aktionärsgruppe durch die J. Safra Sarasin Holding AG. Zusätzlicher Hinweis auf der Offenlegungsmeldung: Die offengelegte Aktienposition beinhaltet keine Positionen, welche die Bank in ihren Handelsbeständen unter dem 5% Grenzwert hält (Art. 19 Abs. 1 (a) FinfraV-FINMA).

⁵ Letzte Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 17. Dezember 2019 mit Stimmenanteil von 3.26%.

⁶ Stimmrechtsanteil des Aktionärs gemäss Aktienregister und eigenen Angaben per 31. Dezember 2021 bzw. 31. Dezember 2020.

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

Offenlegungsmeldungen im Berichtsjahr 2021

Die Offenlegungsmeldungen der Gesellschaft, welche im Berichtsjahr 2021 bei der Gesellschaft eingegangen sind, können auf der Website der SIX Exchange Regulation abgerufen werden:

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

Aktionärsbindungsverträge

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

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

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2020	CHF	Namenaktien
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

Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2021 belief sich auf CHF 207'437'574.60, eingeteilt in 7'711'434 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 26.90. 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 57 verfügbar.

2.2.1 Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2021 kein bedingtes Kapital.

2.2.2 Genehmigtes Kapital

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 30. Juni 2021 ist der Verwaltungsrat ermächtigt, bis zum 24. März 2023 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 63'381 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 26.90 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 1'704'948.90 zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme sowie Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Die neuen Namenaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 7 der Statuten. Der jeweilige Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom Verwaltungsrat bestimmt.

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

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

Das noch ausstehende genehmigte Kapital unter Artikel 3a der Statuten beträgt maximal 63'381 Namenaktien und entspricht 0.82% des ausstehenden ordentlichen Kapitals der Gesellschaft (7'711'434 Namenaktien) per 31. Dezember 2021.

2.3 Kapitalveränderungen

2.3.1 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2021

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

Aufgrund der COVID-19 Situation wurde die ordentliche Generalversammlung vom 24. März 2021 erneut unter Ausschluss einer physischen Teilnahme von Aktionärinnen und Aktionären abgehalten (gestützt auf die vom Bundesrat am 16. März 2020 bzw. 19. Juni 2020 erlassenen Verordnungen). 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. Mai 2021 vollzogen und den Aktionären im Juni 2021 ausbezahlt. Seit dem 31. Mai 2021 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 26.90 und das Aktienkapital auf CHF 190'151'123.50.
- Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals durch Ausgabe von höchstens 706'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 26.90 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 18'991'400.00. Ermächtigung zur Erhöhung des Aktienkapitals durch das genehmigte Kapital bis zum 24. März 2023.

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

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

2.3.2 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).

2.3.3 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.

2.4 Aktien

Das ausstehende Aktienkapital der Novavest Real Estate AG ist per 31. Dezember 2021 eingeteilt in 7'711'434 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 26.90. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.

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

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

2.5 Partizipationsscheine oder Genussscheine

Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genussscheine ausgegeben.

2.6 Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch

- ➔ Der Weblink zu den Statuten, die in den folgenden Kapiteln erwähnt werden, ist auf Seite 57 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 2021 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) rund 2.1% des Aktienkapitals bzw. der Stimmrechte. Im Berichtsjahr 2021 wurden keine Eintragungen verweigert oder Ausnahmen gewährt.

Für eine Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien ist gemäss Artikel 14 der Statuten in der Fassung vom 30. Juni 2021 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 2021 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2021

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

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 2021 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, Romanshorer Lagerhaus und Dienstleistungs AG, Romanshorn (Vermietung Lagerkapazitäten); swse AG, St. Gallen (Beverage-Dienstleistungen); Kinghouse Immobilien AG, St. Gallen (Immobilien); Stellavest AG, St. Gallen (Immobilien), Aora AG, Arbon (Finanzdienstleistungen), NELUMA Management AG, Appenzell (Consulting, Treuhand und M&A Bereich), M. Opitz & Co AG, St. Gallen (Kosmetikindustrie, Herstellung und weltweiter Vertrieb von Beauty Produkten).

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

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 74.

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; 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 Börsen Berlin, Düsseldorf, Hamburg.

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Präsident FDP Wollerau

Per 31. Dezember 2021 bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.



Daniel Ménard

Mitglied des Verwaltungsrats
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats
Schweizer

Ausbildung

Dipl. Arch. ETH SIA Reg A

Berufliche Tätigkeiten

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Per 31. Dezember 2021 bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.

3.2 Änderungen im Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2021

Daniel Ménard wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2021 neu in den Verwaltungsrat der Gesellschaft gewählt. Per 31. Dezember 2021 besteht der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG aus vier unabhängigen, nicht-exekutiv tätigen Verwaltungsratsmitgliedern (31.12.2020: drei unabhängige, nicht-exekutive Mitglieder).

3.3 Geplante Änderung im Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2022

Mit Medienmitteilung vom 8. Februar 2022 veröffentlichte Novavest Real Estate AG, dass der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022 Frau Floriana Scarlato zur Zuwahl in den Verwaltungsrat beantragen wird. Frau Scarlato ist Italienische und Schweizer Staatsbürgerin, Jahrgang 1977 und hat an der Universität Neapel Federico II studiert. Sie verfügt über einen Bachelor in Wirtschaftswissenschaft und einen Master in Economy and Law of the Financial Markets. Frau Scarlato ist eine ausgewiesene Spezialistin im Bereich Compliance und Risk Management und war in den vergangenen 16 Jahren in verschiedenen Führungspositionen für die Credit Suisse tätig. Dies umfasste zunächst den Aufbau einer globalen Compliance Organisation in der Division International Wealth Management sowie die Leitung des Bereichs Cross Border & Client Confidentiality im Private Banking. Zwischen 2013 und 2015 war Floriana Scarlato Leiterin Private Banking & Wealth Management Business Risk Management. Von 2016 bis 2021 war sie Chief Compliance Officer der Interna-

tional Wealth Management Division und Chief Compliance Officer der Swiss Universal Bank der Credit Suisse Schweiz AG. Sie war zudem Mitglied des Verwaltungsrats der Credit Suisse Italy S.p.A. und Mitglied des Aufsichtsrats der Credit Suisse Deutschland AG.

Nach erfolgter Zuwahl von Frau Floriana Scarlato als neues Verwaltungsratsmitglied durch die ordentliche Generalversammlung plant die Gesellschaft mit Wirkung ab dem 1. April 2022 die Einführung eines neuen Audit Ausschusses sowie die Erweiterung der Arbeiten des bestehenden Vergütungsausschusses um Nominierungsaufgaben zu einem Nominierungs- und Vergütungsausschuss.

➔ Siehe dazu auch Ziffern 3.7.2 und 3.7.3 weiter unten.

3.4 Exekutive Tätigkeiten für die Gesellschaft oder Konzerngesellschaften

Von den vier amtierenden Mitgliedern des Verwaltungsrats, Gian Reto Lazzarini, Dr. Markus Neff, Stefan Hiestand und Daniel Ménard war keiner je ein Mitglied der Geschäftsleitung der Gesellschaft oder einer der Konzerngesellschaften.

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 57.

3.6 Wahl und Amtszeit

Gemäss Artikel 15 der Statuten der Gesellschaft in der Fassung vom 30. Juni 2021 besteht der Verwaltungsrat aus mindestens drei Mitgliedern.

➔ Weblink zu den Statuten siehe Seite 57.

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 24. März 2021 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. Neu in den Verwaltungsrat wurde Daniel Ménard gewählt. 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 hatte der Verwaltungsrat in der Vergangenheit und auch im Berichtsjahr 2021 keine Ausschüsse gebildet.

► Siehe dazu die nachfolgenden Ausführungen zu geplanten Ausschüssen unter Ziffer 3.7.2 und 3.7.3.

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 so oft, wie es die Geschäfte erfordern, mindestens aber viermal jährlich (mindestens einmal pro Quartal). Im Berichtsjahr 2021 fanden sechs Verwaltungsratssitzungen statt. Die physischen Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel bis zu einem halben Arbeitstag. Zudem wurden drei Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst.

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

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

Der Verwaltungsrat entscheidet je nach Bedarf über einen allfälligen Beizug von externen Beratern zur Behandlung spezifischer Themen. Im Berichtsjahr 2021 wurden im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung 2021 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 2021 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 2021 hielt der Vergütungsausschuss im Februar und Dezember je eine Sitzung ab, welche rund eine halbe Stunde dauerten. In der Regel finden Sitzung(en) des Vergütungsausschusses jeweils direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt. Im Berichtsjahr 2021 nahmen keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats, jedoch der Chief Financial Officer als Protokollführer, an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Im Berichtsjahr 2021 hat der Vergütungsausschuss keine externen Berater beigezogen.

3.7.2 Geplante Einführung eines Audit Ausschusses im Jahr 2022

Im Hinblick auf die Erweiterung des Verwaltungsrats durch ein fünftes Mitglied (siehe dazu auch die Ausführungen unter Ziffer 3.3) plant der Verwaltungsrat nach erfolgter Zuwahl von Frau Floriana Scarlato neu einen Audit Ausschuss zu gründen. Dieser soll aus zwei unabhängigen nicht-exekutiven Verwaltungsratsmitgliedern bestehen und vorbereitende Aufgaben übernehmen, welche dann dem Gesamtverwaltungsrat zum Entscheid vorgelegt werden. In den Aufgabenbereich des neu zu gründenden Audit Ausschusses fallen im Wesentlichen:

- Überprüfung der Angemessenheit und Wirksamkeit der Rechnungslegung
- Überprüfung der Finanzabschlüsse
- Überprüfung des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements
- Beurteilung der Auftragsbedingungen und Festlegung des Prüfungsumfangs der Revisionsstelle
- Wahlempfehlung betreffend externer Revisionsstelle zuhanden des Verwaltungsrats bzw. der Generalversammlung
- Besprechung der Revisiionsergebnisse

Die Konstituierung des Audit Ausschusses ist mit Wirkung ab dem 1. April 2022 vorgesehen, nach erfolgten Wahlen der Verwaltungsratsmitglieder an der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022.

3.7.3 Geplante Erweiterung der Arbeiten des Vergütungsausschusses mit Nominierungsaufgaben im Jahr 2022

Der Verwaltungsrat plant zudem, die Arbeiten des Vergütungsausschusses mit zusätzlichen Nominierungsaufgaben zu erweitern. Darunter fallen:

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

Diese Erweiterung der Aufgaben des Vergütungsausschusses ist ebenfalls mit Wirkung per 1. April 2022, nach erfolgten Wahlen der Verwaltungsratsmitglieder an der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022, vorgesehen.

3.7.4 Teilnahme der Verwaltungsratsmitglieder an Sitzungen des Verwaltungsrats und des Vergütungsausschusses im Berichtsjahr 2021

Mitglied des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat	Vergütungsausschuss
Gian Reto Lazzarini	6/6	•
Dr. iur. Markus Neff	5/6	2/2
Stefan Hiestand	6/6	2/2
Daniel Ménard ¹⁾	5/5	•
Total Anzahl Sitzungen	6	2
Durchschnittliche Sitzungsteilnahme	96%	100%

• Kein Mitglied des Vergütungsausschusses

¹⁾ Mitglied des Verwaltungsrats seit der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2021.

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 (Erfolgsrechnung, Bilanz, Liquidität, Abweichungen gegenüber Budget)
- Status der Liegenschaften im Portfolio; Reporting zum Leerstand
- Status der Umnutzungs- und Neubauprojekte
- Reporting über erfolgte Transaktionen (Käufe, Verkäufe von Liegenschaften)
- Aussagen zur Einhaltung der Anlagerichtlinien
- Rechtsfälle und/oder Public Relations-Aktionen
- Varia / Corona Impact (in den Berichtsjahren 2020 und 2021 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 48 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 2021 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 2021 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 2021

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 Priora-Gruppe verkauft.

Peter Mettler ist seither CEO und Inhaber der Mettler2Invest AG, welche schwergewichtig im Bereich der Projektentwicklung für Eigengebrauch und für Dritte tätig ist. Seit 2014 ist er zudem als CEO der Novavest Real Estate AG tätig. Diese ist seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange gelistet (früheres Listing an der BX Swiss AG). Des Weiteren gründete er im Jahr 2017 die SenioResidenz AG, eine an der BX Swiss AG kotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten im Bereich Seniorenimmobilien und Pflegeeinrichtungen, in welcher er als Delegierter des Verwaltungsrats und CEO tätig ist.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Peter Mettler war von 2012 bis zur Generalversammlung vom 25. Mai 2020 zusätzlich 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 100% der Aktien der Mettler2Invest AG, St. Gallen (Projektentwicklung), die der Novavest Real Estate AG nahesteht und mit der die Gesellschaft wesentliche Geschäftsbeziehungen unterhält.

► Weitere Informationen zu den Verträgen mit Mettler2Invest AG siehe im Corporate Governance Bericht unter Rubrik «4.3 Managementverträge – Verträge mit Mettler2Invest AG» auf Seite 51 bzw. im Vergütungsbericht unter Rubrik «Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» auf Seite 74.

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 Patrick Hauser berufsbegleitend die Weiterbildung zum Master of Advanced Studies FHO in Real Estate Management an der Fachhochschule St. Gallen. Von 2015 bis 2018 war er CFO und Mitglied der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG. Im Zuge eines Eigentümerwechsels bei der Nova Property Fund Management AG (die zugunsten der Novavest Real Estate AG Manage-



ment- 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

4.2 Statutarische Bestimmungen betreffend Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft

- ➔ Siehe dazu Ausführungen unter der gleichnamigen Rubrik 3.5 auf Seite 41.

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 takti-

schen 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 Portfoliomangement 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 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 konnte von Novavest Real Estate AG, für sich selber sowie für jede Gruppengesellschaft oder von der Nova Property Fund Management AG erstmals auf den 31. Dezember 2021 mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr schriftlich gekündigt werden. Erfolgt keine fristgerechte Kündigung, so verlängert sich der Vertrag jeweils stillschweigend um weitere zwei Jahre, wobei die Kündigungsfrist ab der ersten Vertragsverlängerung jeweils 6 Monate beträgt mit einer Kündigungsmöglichkeit erstmals auf den 31. Dezember 2023. Der bestehende Vertrag wurde von keiner Partei gekündigt und hat sich dementsprechend stillschweigend um weitere zwei Jahre (bis 31. Dezember 2023) wie oben beschrieben verlängert.

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

➔ Für Informationen zur Entschädigung aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG siehe Seite 70 unter Rubrik «Fees aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG» im Vergütungsbericht.

Verträge mit Mettler2Invest AG

Die Novavest Real Estate AG hatte im Berichtsjahr 2021 mit der Mettler2Invest AG, Schönbühlpark 10, St. Gallen, 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 Verträge im Berichtsjahr für Bauprojekte der Novavest Real Estate AG betrafen:

- 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 agierte die Mettler2Invest AG seit 2019 bis zur Vollendung des Bauprojekts auch als Totalunternehmerin für dieses Projekt. Der vertraglich vereinbarte Totalunternehmerwerkpreis belief sich auf CHF 19.5 Mio. Bei der Beurteilung des Projekts 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. Die Liegenschaft wurde im Berichtsjahr 2021 fertig erstellt und ist per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 in den Renditeliegenschaften als Wohnliegenschaft bilanziert.
- Sanierungen und Arbeiten am Grundausbau aufgrund des Mieterausbaus der SBB im «Centre Loewenberg, Murten»: In diesem seit 2018 durchzuführenden Bauprojekt übernahm die Mettler2Invest AG treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement. Das vereinbarte Honorar über die gesamte Projektphase 2018 bis 2022 belief sich auf CHF 0.9 Mio. Dieses Projekt wurde ebenfalls im Berichtsjahr 2021 vollendet.
- Umnutzungsprojekt «Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin und Totalunternehmerin (Projektentwicklungshonorar von CHF 1.1 Mio. und Totalunternehmerwerkpreis von CHF 12.7 Mio.). Für den Auftrag als Totalunternehmer in diesem Projekt hat der Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2021 wiederum drei Konkurrenzofferten berücksichtigt. Der Beschluss, die Mettler2Invest AG als Totalunternehmerin zu beauftragen erfolgte einstimmig durch die vier unabhängigen, nicht-exekutiven Verwaltungsräte.

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 konnte jederzeit vom Vertrag zurücktreten. Die Totalunternehmerin hatte 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. Das Projekt wurde im Berichtsjahr 2021 fertig gestellt, womit die Beendigungs- und Rücktrittsklauseln hinfällig wurden.
 - «Centre Loewenberg, Murten»: Es wurden keine spezifischen Kündigungs-/Beendigungs- oder Rücktrittsklauseln vereinbart.
 - «Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen»: Projektentwicklungsvertrag: Die Novavest Real Estate AG hatte das einseitige Recht, von der Vereinbarung zurückzutreten, falls bis spätestens drei Jahre ab Unterzeichnung der Vereinbarung mit Mettler2Invest AG kein Baugesuch eingereicht wurde. Die entsprechende Baubewilligung wurde Ende Januar 2022 erteilt. Totalunternehmervertrag: Die Novavest Real Estate AG kann jederzeit vom Vertrag zurücktreten. Die Totalunternehmerin hat das Recht, nach vorgängiger schriftlicher Warnung, den Vertrag vorzeitig zu beenden, wenn: a) die Novavest Real Estate AG einen Antrag auf Konkurseröffnung oder Nachlassstundung vor Gericht stellt oder ein Konkurs oder Nachlassverfahren gegen sie eröffnet wird; b) der Novavest Real Estate AG die Konkurseröffnung droht; c) die Novavest Real Estate AG ständig und offensichtlich ihre vertragsmässigen Verpflichtungen vernachlässigt.
- Für Informationen zur Entschädigung aus den Bauprojekt-Verträgen mit Mettler2Invest AG siehe Seite 74 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 60 bis 74 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 30. Juni 2021 sind verfügbar unter www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

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

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

► Siehe dazu auch die Ausführungen in Rubrik «2.6 Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch» auf Seite 35.

Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr 2021 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 30. Juni 2021 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 57.

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 2021 im Umfeld der COVID-19 Pandemie

Die ordentliche Generalversammlung vom 24. März 2021 fand, gestützt auf Artikel 27 der Verordnung 3 des Bundesrats vom 19. Juni 2020 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus, wie auch bereits im Vorjahr unter Ausschluss der physischen Teilnahme der Aktionärinnen und Aktionäre, statt. Die im Aktienregister als stimmberechtigt eingetragenen Aktionäre konnten dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter, jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, die Vollmacht mit ihren Stimminstruktionen auf schriftlichem (postalisch) oder elektronischem Weg (Scans via E-Mail) erteilen. Die Zustellung des unterzeichneten und ausgefüllten Vollmachts- und Instruktionsformulars an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter war bis spätestens am 22. März 2021, 17:00 Uhr (Eingang), möglich.

6.1.2 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

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

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

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

Die ordentliche Generalversammlung vom 24. März 2021 hat jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, als unabhängige Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2022 wiedergewählt. Die Rechtsanwaltskanzlei jermann künzli rechtsanwälte ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

Für die Generalversammlung vom 24. März 2021 wie auch für die kommende ordentliche Generalversammlung am 23. März 2022 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 57.

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

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Gemäss Artikel 10 der Statuten erfolgt die Einberufung der Generalversammlung durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Den im Aktienbuch eingetragenen Aktionären wird die Einladung zugestellt. Dabei sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre bekanntzugeben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben. Die Einberufung zur ordentlichen Generalversammlung enthält zudem den Hinweis, dass spätestens 20 Tage vor der Generalversammlung der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht aufliegen und diese Unterlagen auf Verlangen jedem Aktionär unverzüglich zugestellt werden.

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

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

6.4 Traktandierung

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens 10 Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden (Artikel 10 der Statuten). Aktionäre, die Aktien im Nennwert von CHF 1 Million vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Einberufung und Traktandierung werden schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge angeht. Betreffend Fristen und Stichtage gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

➔ Website Link zu Statuten siehe Seite 57.

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 23. März 2022 auf den 4. März 2022 festgelegt.

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

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

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

➔ Website Link zu Statuten siehe Seite 57.

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 2021 auf TCHF 142.6 und umfasste die Prüfung der Jahresrechnungen nach Swiss GAAP FER und nach Schweizerischem Obligationenrecht, die Prüfung des Vergütungsberichts sowie die Review des Halbjahresberichts 2021.

8.3 Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle

Zusätzlich zum erwähnten Revisionshonorar wurden der Gesellschaft von PricewaterhouseCoopers AG im Berichtsjahr 2021 folgende Honorare in Rechnung gestellt:

Beratung im Zusammenhang mit Swiss GAAP FER	TCHF 27.5
Steuerberatung	TCHF 20.7
Total	TCHF 48.2

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 2021 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 Jahr 2020 wurde eine solche Rotation letztmalig vorgenommen.

9. Informationspolitik

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

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

Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt www.shab.ch

Die Gesellschaft publiziert ihre finanzielle Berichterstattung grundsätzlich zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses. Diese werden in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften von Swiss GAAP FER und den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Exchange Regulation erstellt.

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

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

Finanzberichte

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

Statuten

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

Anlagereglement

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

Agenda mit wichtigen Daten

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

Offenlegungsmeldungen (Menüauswahl Emittent: Novavest Real Estate AG)

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

Management Transaktionen (Menüauswahl Emittent: Novavest Real Estate AG)

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

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

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

E-Mail Kontaktformular

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

Die Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien sowie die Agenda mit wichtigen Daten im Berichtsjahr 2022 sind auf Seite 150 «Investor Relations Informationen» zu finden.

10. Handelssperrzeiten

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

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

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

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

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

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

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

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

Es werden keine Ausnahmen gewährt.

BERIKON (AG)

Corneliastrasse 8a, 8b



Komfortabel Wohnen im Alter

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

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 35 Mietwohnun-

gen, Büro-/Praxisflächen 254 m²

Grundstückfläche 3'308 m²

Gesamtnutzfläche 2'906 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 813 p.a.

Baujahr 2017

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 2021 der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022 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 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 2021 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 2021 bzw. 31. Dezember 2020 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 mit Sitz in St. Gallen für drei ihrer Bauprojekte Verträge abgeschlossen (Projekte «Badenerstrasse 701, Zürich»; «Centre Loewenberg, Murten» und «Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen»). Mettler2 Invest AG agierte im Projekt in Zürich in der Projektphase 2017 bis 2019 als Projektentwicklerin für die gesamte Entwicklung und Planung und seit 2019 bis zur Vollendung des Bauprojekts im Herbst 2021 auch als Totalunternehmerin. Im Projekt in St. Gallen ist Mettler2Invest AG ebenfalls als Projektentwicklerin und Totalunternehmerin tätig. Beim Projekt in Murten übernahm sie treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement. Peter Mettler, CEO der Novavest Real Estate AG, ist Eigentümer von 100% 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.

Für den Auftrag als Totalunternehmer im Bauprojekt «Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen» hat der Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2021 wiederum drei Konkurrenzofferten berücksichtigt. Der Beschluss, die Mettler2Invest AG als Totalunternehmerin zu beauftragen erfolgte durch alle vier unabhängigen, nicht-exekutiven Verwaltungsräte einstimmig.

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 24. März 2021 wurden Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung in Einzelwahlen wiedergewählt.

Mitglieder Vergütungsausschuss im Berichtsjahr 2021

Verwaltungsratsmitglied	Im Verwaltungsrat ¹	Im Vergütungsausschuss ¹
Dr. iur. Markus Neff	seit GV 2012	GV Perioden 2020-2021 / 2021-2022
Stefan Hiestand	seit GV 2012	GV Perioden 2020-2021 / 2021-2022

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

Der Vergütungsausschuss hat vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat 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 38 und 39.

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 2021 wie folgt:

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

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

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

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

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

3. Entschädigungen Verwaltungsrat

3.1 Grundsätze und Vergütungselemente

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	2021	2020
Verwaltungsratspräsident	CHF 35'000	CHF 35'000
Vizepräsident	CHF 30'000	CHF 30'000
Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter des VR ¹⁾	n/a	CHF 25'000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 20'000	CHF 20'000

¹⁾ Dies betraf im Geschäftsjahr 2020 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 2021 blieben die Verwaltungsratshonorare gegenüber der Vorjahresperiode unverändert. Das Honorar des Präsidenten belief sich auf TCHF 35, für den Vizepräsidenten auf TCHF 30 und für die weiteren Mitglieder des Verwaltungsrats auf TCHF 20. Im Berichtsjahr 2020 galt für den Delegierten des Verwaltungsrats noch ein Honorar von TCHF 25, welches bis zu seinem Ausscheiden aus dem Verwaltungsrat per 25. Mai 2020 anteilmässig berücksichtigt wurde. Der Entscheid über die Honorare wurde von allen Mitgliedern des Verwaltungsrats gemeinsam getroffen. 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 2021, 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, 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 2021 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 2021 aus vier Mitgliedern (31.12.2020 drei Mitglieder). Die Tabelle mit den Entschädigungen für das Berichtsjahr 2021 enthält die Vergütungen an diese vier Mitglieder, wobei die Vergütung eines Mitglieds anteilmässig ab der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2021 seit seiner Wahl in den Verwaltungsrat berücksichtigt ist.

Berichtsjahr 2021

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

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

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

Berichtsjahr 2020

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	35'000 ¹⁾	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 ²⁾	10'417	735	0	0	11'152
Total		95'417	4'565	2'695	0	102'677

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

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

3.3 Vergleich mit dem Vorjahr und dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag für 2021

Die Honorare blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die Veränderung im Totalbetrag verglichen mit dem Vorjahr (siehe Vergütungstabelle) ist im Wesentlichen auf die Zuwahl von Daniel Ménard in den Verwaltungsrat an der Generalversammlung vom 24. März 2021 zurückzuführen.

Die ordentliche Generalversammlung vom 25. Mai 2020 hat für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 (ohne Mehrwertsteuer-Abgaben) von TCHF 100.0 entspricht einem Pay-out Ratio von 66.7%.

3.4 Von der Generalversammlung genehmigter Gesamtbetrag für Vergütungen 2022 und Antrag an die Generalversammlung für die maximale Gesamtvergütung 2023

Die ordentliche Generalversammlung vom 24. März 2021 genehmigte, wie vom Verwaltungsrat beantragt, für das Geschäftsjahr 2022 eine Gesamtvergütung für die Mitglieder des Verwaltungsrates (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) von maximal TCHF 250. Die Erhöhung des Maximalbetrags im Vergleich zu den Vorjahren steht im Zusammenhang mit der kontinuierlichen Entwicklung der Gesellschaft und der Umsetzung der langfristig orientierten Wachstumsstrategie. Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022 die Zuwahl von Frau Floriana Scarlato als neues, fünftes Verwaltungsratsmitglied beantragen. Unter Vorbehalt dieser Erweiterung des Verwaltungsrats, durch die Wahlen der bestehenden Verwaltungsratsmitglieder und Frau Floriana Scarlato als neues Mitglied, plant der Verwaltungsrat mit Wirkung ab 1. April 2022 einen Audit Ausschuss einzusetzen. Zudem sollen die Aufgaben des Vergütungsausschusses mit Nominierungsaufgaben erweitert werden (ebenfalls mit Wirkung ab 1. April 2022). Des Weiteren plant der Verwaltungsrat eine markt-konforme Anpassung der Honorare, entsprechend der Grösse und Struktur der Gesellschaft. Die Aufteilung der Vergütung 2022 sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2022 offengelegt.

► Siehe in Bezug auf die beantragte Erweiterung des Verwaltungsrats auch die Kommentare unter Rubrik 3.3 sowie 3.7.2 und 3.7.3 im Corporate Governance Report auf den Seiten 40 und 43/44.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022 wiederum eine maximale Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von TCHF 250 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

4. Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG

4.1 Vertrag mit Nova Property Fund Management AG

Die Novavest Real Estate AG führt die Geschäfte durch die Geschäftsleitung, bezieht aber massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten von der Nova Property Fund Management AG, 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 Liegenschaftenportfolios, Anwaltsleistungen, Marketing- oder Kommunikationsberatung, Druckkosten, Inanspruchnahme von Bankdienstleistungen sowie anderen Beratungsleistungen, wie zum Beispiel im Bereich der Projektentwicklung, welche projektbezogen über die Novavest Real Estate AG abgerechnet werden. Ebenso sind Drittmaklergebühren direkt durch die Novavest Real Estate AG zu begleichen.

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

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

4.2 Fees aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG im Berichtsjahr 2021

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 2021 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios der Gesellschaft auf CHF 741.3 Millionen, was einem Zuwachs von 15% bzw. CHF 95.9 Millionen entspricht (31. Dezember 2020: Portfoliowert von CHF 645.4 Millionen).

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2021 belief sich die geschuldete Management Fee an die Nova Property Fund Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf CHF 3.5 Millionen (Vorjahr 2020 CHF 3.1 Millionen). Die Transaktionsfee betrug insgesamt CHF 0.5 Millionen (Vorjahr 2020 CHF 0.9 Millionen), die als Akquisitionskosten aktiviert wurden. Zudem wurden Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 0.1 Millionen (Vorjahr 2020 CHF 0.2 Millionen) als Projektkosten aktiviert.

Abzug von CHF 0.56 Millionen von der Management Fee

Von der Management Fee wurden wie vertraglich vorgesehen CHF 0.32 Millionen aus der Entschädigung des CEO und CHF 0.23 Millionen aus der Entschädigung des CFO, die direkt durch die Novavest Real Estate AG bezahlt wurden, in Abzug gebracht (Werte inkl. Mehrwertsteuer). Die netto verbleibende Vergütung an die Nova Property Fund Management AG aus Management Fee, Transaktionsfee sowie Bauherren-/ Projektmanagemententschädigung belief sich für das Berichtsjahr 2021 somit auf CHF 3.5 Millionen (Vorjahr 2020 CHF 3.6 Millionen). Die Veränderungen der Einzelbeträge bei der Management Fee und der Transaktionsfee gegenüber dem Vorjahr sind auf die unterschiedliche Portfoliogrösse zum jeweiligen Jahresende und die Unterschiede bei den Transaktionen und Transaktionsgrössen während des Berichtsjahre 2021/2020 zurückzuführen.

5. Entschädigungen Geschäftsleitung

Die nachfolgend aufgeführten Beträge für die Vergütungen des CEO und des CFO im Berichtsjahr 2021 wurden durch den Verwaltungsrat jeweils mit einstimmigem Beschluss und nach freiem Ermessen festgesetzt.

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

5.1 Berichtsjahr 2021

Im Berichtsjahr 2021 wurde die Gesamtvergütung des CEO von CHF 0.55 Millionen sowie diejenige des CFO von CHF 0.22 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 total CHF 0.56 Millionen für die Geschäftsleitungspositionen.

5.2 Berichtsjahr 2020

Im Berichtsjahr 2020 wurde die Gesamtvergütung des CEO von CHF 0.55 Millionen, des amtierenden CFO von CHF 0.22 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 total CHF 0.59 Millionen für die Geschäftsleitungspositionen.

5.3 Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme

Es bestanden im Berichtsjahr 2021 und auch im Vorjahr 2020 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 2021 wie auch per 31. Dezember 2020 jeweils aus zwei Mitgliedern (CEO und CFO).

Berichtsjahr 2021

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

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

²⁾ Vergütung für Pauschalspesen.

Berichtsjahr 2020

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

¹⁾ 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.

²⁾ 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.

³⁾ Vergütung für Pauschalspesen.

5.6 Vergleich mit dem Vorjahr und dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag für 2021 (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Veränderungen in der Gesamtentschädigung der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2021 (siehe Vergütungstabelle) im Vergleich zum Vorjahr 2020 sind insbesondere auf das Ausscheiden des ehemaligen CFO Michel Aebischer (im 2020) zurückzuführen.

Die ordentliche Generalversammlung vom 25. Mai 2020 hat für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 belief sich auf TCHF 763.6 und entspricht einem Pay-out Ratio von 95.5%.

5.7 Von der Generalversammlung genehmigter Gesamtbetrag für Vergütung 2022 und Antrag an die Generalversammlung für die maximale Gesamtvergütung 2023

Die ordentliche Generalversammlung vom 24. März 2021 genehmigte, wie vom Verwaltungsrat beantragt, für das Geschäftsjahr 2022 eine Gesamtvergütung für die Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) von maximal TCHF 800. Die Aufteilung der Vergütung 2022 sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2022 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022 eine maximale Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von TCHF 800 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

6. Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder (durch Revisionsstelle geprüft)

Es wurden im Berichtsjahr 2021 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2020 ebenfalls 0).

7. Organdarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2021 wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt, noch sind solche per 31. Dezember 2021 ausstehend (Vorjahr 2020 ebenfalls 0). Es bestehen auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

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

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

Die Gesellschaft bezog im Berichtsjahr 2021 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 2021 auf TCHF 21 (Vorjahr 2020 TCHF 3).

Peter Mettler, CEO der Gesellschaft, ist zudem CEO und Eigentümer 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.; Totalunternehmerwerkpreis von CHF 19.5 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 von CHF 1.1 Mio. und Totalunternehmerwerkpreis von CHF 12.7 Mio.) und d) diverse Bauherrenvertretungen und Baumanagementaufträge über total TCHF 51. Im Berichtsjahr 2021 belief sich der Umfang der berücksichtigten Dienstleistungen von Mettler2Invest AG für diese Projekte auf insgesamt TCHF 4'466 (Vorjahr 2020 TCHF 7'668).

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 Juni 2021 3.07% der Stimmrechte und des Aktienkapitals per 31. Dezember 2021 (31. Dezember 2020: 236'429 Namenaktien entsprechend 3.34% der Stimmrechte und des Aktienkapitals).

10. Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen

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

Direktlink für die Statuten:

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

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 2021 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 auf den Seiten 66 und 72 bis 74 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 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 Vergütungselementen 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Beat Inauen
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Alexandra Lüchinger
Revisionsexpertin

St. Gallen, 17. Februar 2022

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

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

ZÜRICH (ZH)

Badenerstrasse 696, Jakob Fügli-Strasse 16/18, Bachmattstrasse 53



Urban Living – Wohnen und Arbeiten in Zürich-Altstetten

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft wurde in einem Umnutzungs- und Sanierungsprojekt zwischen 2013 und 2017 komplett erneuert. In den Jahren 2013/2014 wurden 43 Wohnungen innen saniert und 16 neue Attikawohnungen geschaffen. In der letzten Bauetappe 2015-2017 wurden rund 2'000 m² Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen in 36 Kleinwohnungen umgebaut, die Tiefgarage saniert und die Hof- und Umgebungsflächen neu und ansprechend gestaltet. Die Liegenschaft ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort im vielseitigen und stark pulsierenden Quartier Zürich-Altstetten.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 95 Wohnungen, Büro-/Verkaufsflächen 3'081 m², Gewerbeflächen 181 m² und Lager-/Archivflächen 1'263 m²

Grundstückfläche 3'584 m²

Gesamtnutzfläche 9'573 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 2'493 p.a.

Baujahr / Umbauten 1971 / 2013-2017

DIELSDORF (ZH) Industriestrasse 20



Langfristiger Geschäftsmieter mit hoher Bonität

Die Geschäftsliegenschaft an der Industriestrasse 20 befindet sich im Industriegebiet von Dielsdorf an gut erschlossener Lage. Das Objekt mit etwas über 7'000 m² Nutzfläche wird zu 100% durch die BMW Schweiz AG genutzt. Es beinhaltet Lagerflächen im Untergeschoss sowie Büroflächen im Erdgeschoss und dem ersten und zweiten Obergeschoss. Die BMW Schweiz AG ist seit vielen Jahren Mieterin mit einer hohen Bonität. Der aktuelle Mietvertrag läuft bis ins Jahr 2026.

Geschäftsliegenschaft mit Büroflächen 5'008 m², Lager- und andere Gewerbeflächen 2'024 m²

Grundstückfläche 5'320 m²

Gesamtnutzfläche 7'032 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 1'570 p.a.

Baujahr 2004

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	4	3'044'029	15'050'183
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	4'767'565	4'559'002
Sonstige kurzfristige Forderungen	6	992'738	526'414
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	7	107'968	117'493
Aktive Rechnungsabgrenzung		56'914	20'000
Total Umlaufvermögen		8'969'214	20'273'092
Renditeliegenschaften	8	719'790'000	586'542'000
Projekte	9	21'489'300	58'846'300
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	7	896'663	1'004'631
Total Anlagevermögen		742'175'963	646'392'931
Total Aktiven		751'145'177	666'666'023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'463'485	124'642
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10	6'492'996	6'455'993
Passive Rechnungsabgrenzung	11	4'821'400	1'307'212
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	12	45'956'000	81'612'000
Total Kurzfristiges Fremdkapital		58'733'880	89'499'847
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10	763'200	0
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	12	334'221'250	270'184'250
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	13	21'628'826	15'065'946
Total Langfristiges Fremdkapital		356'613'276	285'250'196
Total Fremdkapital		415'347'156	374'750'043
Aktienkapital		207'437'575	201'814'668
Eigene Aktien		0	0
Kapitalreserven		31'865'908	22'913'095
Gewinnreserven		96'494'538	67'188'217
Total Eigenkapital	14	335'798'021	291'915'980
Total Passiven		751'145'177	666'666'023

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Mietertrag	15	26'731'294	24'278'134
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	16	0	149'217
Total Betriebsertrag		26'731'294	24'427'351
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	17	-4'521'587	-3'559'243
Personalaufwand		-767'561	-821'251
Beratungsaufwand	18	-893'448	-951'659
Verwaltungsaufwand	19	-3'175'066	-2'994'061
Total Betriebsaufwand		-9'357'662	-8'326'213
Gewinne aus Neubewertung	20	26'625'188	16'043'649
Verluste aus Neubewertung	20	-4'855'848	-7'721'045
Erfolg aus Neubewertung		21'769'340	8'322'604
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)		0	-2'174'536
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)		0	623'674
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		39'142'971	22'872'880
Finanzertrag	21	247'164	362'187
Finanzaufwand	22	-2'861'699	-2'866'092
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		36'528'436	20'368'974
Ertragssteuern	23	-7'222'116	-2'527'538
Gewinn		29'306'322	17'841'437
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	24	3.97	2.76

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	2021	2020
Gewinn	29'306'322	17'841'437
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-18'249'958	-7'558'922
Erfolg aus Neubewertung Projekte	-3'519'382	-763'681
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	0	2'174'536
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	0	-623'674
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	158'192	161'606
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-208'563	-1'369'604
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-503'237	-331'544
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	933'454	58'071
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	1'253'580	415'865
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	6'562'880	2'365'933
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	15'733'287	12'220'807
Investitionen in Renditeliegenschaften	-66'249'275	-81'217'811
Investitionen in Projekte	-4'371'179	-8'605'518
Amortisation vorfinanzierter Mieterausbau	117'493	114'137
Devestition von Renditeliegenschaften	-146'983	7'699'615
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-70'649'944	-82'009'577
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	26'193'047	25'617'907
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-11'663'545	-10'622'156
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-47'184'000	-1'346'750
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	75'565'000	47'724'500
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	42'910'502	61'373'501
Veränderung Flüssige Mittel	-12'006'154	-8'415'268
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	15'050'183	23'465'451
Flüssige Mittel Endbestand	3'044'029	15'050'183
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-12'006'154	-8'415'268

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Eigenkapitalnachweis

01.01. – 31.12.2021

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

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

01.01. – 31.12.2020

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2019	194'417'634	15'413'297	49'346'779	259'177'710
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
Total 31. Dezember 2020	201'814'668	22'913'095	67'188'216	291'915'980

Die Eigenkapitaltransaktionskosten von TCHF 800 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 2021

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 Namenaktien mit Nominalwert CHF 26.90 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 2021 am 17. Februar 2022 genehmigt und zur Veröffentlichung am 22. Februar 2022 freigegeben.

Grundlagen der Rechnungslegung

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

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 wurden insgesamt Mietzinsreduktionen von TCHF 285 (Vorjahr: TCHF 370) berücksichtigt

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.

Wertbeeinträchtigungen

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

Verbindlichkeiten

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

Hypothekarverbindlichkeiten

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

Rückstellungen

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

Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

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

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

Ertragssteuern

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

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

Umsatzerfassung

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

Geldflussrechnung

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

4. Flüssige Mittel

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Kontokorrentguthaben	3'044'029	15'050'183
Total	3'044'029	15'050'183

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegenüber Mietern	4'813'671	4'603'698
Wertberichtigung Forderungen	-46'106	-44'696
Total	4'767'565	4'559'002

6. Sonstige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Guthaben Mehrwertsteuer	543'788	0
Forderungen gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	438'705	525'863
Steuerguthaben	0	0
Diverse kurzfristige Forderungen	10'245	551
Forderungen Management Fee	0	0
Total	992'738	526'414

7. Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
bis 1 Jahr	107'968	117'493
1 bis 3 Jahre	215'017	214'207
über 3 Jahre	681'646	790'424
Total	1'004'631	1'122'124

8. Renditeliegenschaften

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

Investitionsverpflichtungen:

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Liegenschaften erworben:

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

Umbuchung Projekte:

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

Vorjahr	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2020	150'104'000	273'634'000	45'420'000	0	469'158'000
Anlagekosten					
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
Neubewertung					
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
Total 31. Dezember 2020	189'393'000	352'729'000	44'420'000	0	586'542'000

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 16):

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

Umbuchung Projekte:

Per Oktober 2020 wurde die Liegenschaft «Olten, Aarauerstrasse 55» von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgruppiert.

9. Projekte

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

In der Berichtsperiode 2021 laufende Projekte:

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

Die drei Liegenschaften «Rorschacherstrasse 133, 135, 137» schliessen die Baulücke zwischen den beiden Anlageobjekten «Wohn-/Geschäftshaus Rorschacherstrasse 123, 127, 129» und dem «Geschäftshaus Rorschacherstrasse 139 und Helvetiastrasse 27» mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau. Im Anschluss an den Studienauftrag von 2020 wurde das Baugesuch Mitte März 2021 eingereicht und die Baubewilligung wurde Ende Januar 2022 erteilt.

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

Liegenschaft «Luzern, Voltastrasse 2» – Entwicklungsprojekt

Für die Liegenschaft an hervorragender Lage in Luzern mit 43 möblierten Mieteinheiten, konnte die Neupositionierung im März 2020 mit der Sanierung der allgemeinen Flächen abgeschlossen werden. Der anhaltende Leerstand konnte noch nicht zufriedenstellend abgebaut werden, weshalb nun durch eine umfangreiche Instandsetzung der Appartements, mit der Planung im 2021 und der Umsetzung im 2022 der Abbau des Leerstandes beschleunigt werden soll.

Aktuell wird das Baugesuch erarbeitet und die Detailplanung vorangetrieben. Das Projekt wurde im Q4/2021 noch weiter optimiert und Voruntersuchungen am Bestand abgeschlossen.

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

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

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

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

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2020	31'140'000	53'747'100	0	84'887'100
Anlagekosten				
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
Neubewertung				
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
Total 31. Dezember 2020	41'450'000	17'396'300	0	58'846'300

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.

10. Sonstige lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeit gegenüber Mietern	7'184'484	5'896'608
Verbindlichkeit gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	69'521	75'677
Diverse	2'190	483'708
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	7'256'196	6'455'993
VR-Honorare	0	0
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	0	0
Total	7'256'196	6'455'993
davon kurzfristig	6'492'996	6'455'993
davon langfristig	763'200	0

11. Passive Rechnungsabgrenzung

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Abgrenzungen laufende Steuern (inkl. Kapitalsteuern)	420'000	365'000
Beratungsaufwand	99'400	200'700
Bewertungskosten	90'000	86'800
Investitionen	1'789'000	545'862
Diverse	481'000	108'850
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	2'879'400	1'307'212
VR-Honorare	0	0
Investitionen	1'942'000	0
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	1'942'000	0
Total	4'821'400	1'307'212

12. Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Credit Suisse AG	20'830'000	21'253'000
Luzerner Kantonalbank AG	114'945'500	104'566'500
Nidwaldner Kantonalbank	14'772'000	14'940'000
Schaffhauser Kantonalbank	23'643'750	3'968'750
St. Galler Kantonalbank AG	114'495'000	114'495'000
Thurgauer Kantonalbank	83'646'000	56'228'000
UBS AG	0	28'500'000
Avenirplus / Unigamma Anlagestiftung	7'845'000	7'845'000
Total	380'177'250	351'796'250

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
0 bis 3 Monate	13'426'250	59'516'250
3 bis 12 Monate	32'529'750	22'095'750
1 bis 3 Jahre	113'118'250	84'318'250
über 3 Jahre	221'103'000	185'866'000
Total	380'177'250	351'796'250

Zinsbindung alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
0 bis 3 Monate	30'382'750	63'453'750
3 bis 12 Monate	19'292'000	22'002'000
1 bis 3 Jahre	109'399'500	80'474'500
über 3 Jahre	221'103'000	185'866'000
Total	380'177'250	351'796'250

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2021 beträgt 0.8% (per 31. Dezember 2021 0.8%).

Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Grundpfandrechte	477'137'422	449'817'422
Verpfändete Aktiven	739'089'000	643'066'000

13. Rückstellung für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2021	2020
Buchwert per 01. Januar	15'065'946	12'700'013
Bildung	6'424'670	1'563'703
Veränderung Verrechnung mit aktiven latenten Steuern aus Veränderung Verlustvorträgen	138'210	802'230
Buchwert per 31. Dezember	21'628'826	15'065'946

Per Bilanzstichtag bestehen latente Ertragssteueransprüche aus Verlustvorträgen von TCHF 0 (Vorjahr TCHF 138), 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. Diese geschätzte Haltedauer widerspiegelt die Strategie der Novavest Real Estate AG.

Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten angewendete Steuersatz beträgt 19.22% (Vorperiode 18.77%).

14. Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Namenaktien zu nom CHF 26.90 (Vorjahr CHF 28.55)	207'437'575	201'814'668
Total	207'437'575	201'814'668
Anzahl Aktien	31.12.2021	31.12.2020
Namenaktien zu nom CHF 26.90 (Vorjahr CHF 28.55)	7'711'434	7'068'815
Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2021	2020
Bestand am 01. Januar	7'068'815	6'437'670
Kapitalerhöhung 15. Dezember 2020	n.a.	631'145
Kapitalerhöhung 30. Juni 2021	642'619	n.a.
Bestand per 31. Dezember	7'711'434	7'068'815
Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Genehmigtes Kapital	1'704'949	110'060
Total	1'704'949	110'060
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	39'170'272	29'434'595
Total	39'170'272	29'434'595
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital	335'798'021	291'915'980
Anzahl ausstehender Aktien	7'711'434	7'068'815
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	43.55	41.30

15. Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Sollmietertrag aus Fremdmieten	28'657'170	26'257'736
Mietzinsverluste	-441'190	-659'225
Leerstand	-1'484'686	-1'320'378
Total	26'731'294	24'278'134

Die Mietzinsverluste beinhalten TCHF 285 (Vorjahr: TCHF 370) für gewährte und erwartete Mietzinsreduktionen für die Berichtsperiode im Zusammenhang mit Covid-19.

Segmentberichterstattung:

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

Mietertrag nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Kanton Aargau	1'069'252	1'099'799
Kanton Bern	2'940'442	2'537'065
Kanton Basel-Land	801'939	818'173
Kanton Basel-Stadt	2'138'504	2'354'979
Kanton Freiburg	2'673'129	2'680'306
Kanton Luzern	534'626	524'408
Kanton St. Gallen	3'207'755	3'010'489
Kanton Schaffhausen	1'069'252	240'354
Kanton Solothurn	2'138'504	2'294'284
Kanton Thurgau	2'940'442	2'901'237
Kanton Zürich	7'217'449	5'817'041
Total	26'731'294	24'278'134

16. Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Total Ertrag aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	7'705'000
Total Direkter Aufwand aus Verkauf Renditeliegenschaften (inkl. Ausbuchung Buchwert)	0	-7'555'783
Total Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	149'217

17. Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Hauswartung	168'503	200'545
Versicherungen	361'871	311'704
Steuern und Abgaben	250'173	185'422
Übriger Aufwand	295'374	216'717
Verwaltungskosten	1'205'295	937'847
Nebenkosten	385'750	344'397
Unterhalt und Reparaturen	1'854'619	1'362'612
Total	4'521'587	3'559'243

18. Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Grundstückbewertungskosten	251'712	159'889
Verwaltungsratshonorare	106'060	97'537
Revision	142'585	148'320
Rechtsberatung und Kommunikation	170'998	242'861
Übriger Beratungsaufwand	222'092	303'052
Total	893'448	951'659

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

19. Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	2'866'931	2'475'259
Kapitalsteuern	160'751	387'640
Übriger Verwaltungsaufwand	147'384	131'162
Total	3'175'066	2'994'061

20. Erfolg aus Neubewertung

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Aufwertungen Renditeliegenschaften	21'269'167	13'491'806
Aufwertungen Projekte	5'356'020	2'551'842
Total Aufwertungen	26'625'187	16'043'648
Abwertungen Renditeliegenschaften	-3'019'209	-5'932'884
Abwertungen Projekte	-1'836'638	-1'788'160
Total Abwertungen	-4'855'848	-7'721'044
Total Erfolg aus Neubewertung	21'769'340	8'322'604

21. Finanzertrag

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Zinsertrag	247'164	362'187
Total	247'164	362'187

22. Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Hypothekarzinsen	2'855'770	2'860'861
Übriger Finanzaufwand	5'928	5'232
Total	2'861'699	2'866'092

23. Steuern

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Laufende Ertragssteuern	659'236	161'605
Latente Ertragssteuern	6'562'880	2'365'933
Total	7'222'116	2'527'538
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	19.77%	12.41%

Der erwartete Steuersatz beträgt im Berichtsjahr 19.22% (Vorjahr 18.95%) des Unternehmensergebnis vor Steuern. Die Abweichung im Vorjahr 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 im Vorjahr zu einer Reduktion des Steueraufwandes in Höhe von CHF 1.8 Mio.. 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.

24. Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Gewinn	29'306'322	17'841'437
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	7'390'125	6'465'261
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	3.97	2.76

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

25. 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 2021 wurden von der Nova Property Fund Management AG Honorare in Höhe von CHF 2'866'931 (Vorjahresperiode: CHF 2'475'259) im Verwaltungsaufwand erfasst. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf- und Verkauf der Liegenschaften in Höhe von CHF 484'573 (Vorjahresperiode: CHF 901'502) als Akquisitionskosten sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 79'840 (Vorjahresperiode: CHF 220'419) als Projektkosten aktiviert. Zusätzlich wurden Weiterverrechnungen in der Höhe von CHF 55'068 (Vorjahresperiode: CHF 44'605) erfasst.

26. Transaktionen mit Nahestehenden

Verträge mit Mettler2Invest AG

Die Novavest Real Estate AG hat per 31. Dezember 2021, 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 agierte die Mettler2Invest AG als Totalunternehmerin. Der vertraglich vereinbarte Totalunternehmerwerkpreis beläuft sich auf CHF 19.5 Mio. Dieses Projekt wurde im Berichtsjahr abgeschlossen.
- Sanierungen und Arbeiten am Grundausbau aufgrund des Mieterausbaus der SBB im «Centre Loewenberg, Murten»: In diesem Bauprojekt übernahm die Mettler2Invest AG treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement. 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 und als Totalunternehmerin. Das vereinbarte Projektentwicklungshonorar beläuft sich auf CHF 1.1 Mio., der vereinbarte Totalunternehmerwerkpreis beträgt CHF 12.7 Mio.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden an die Mettler2Invest AG geleistete Zahlungen im Wert von TCHF 4'466 (Vorjahresperiode: TCHF 7'668) als Teil der Anlagekosten der Immobilien aktiviert.

Übrige Transaktionen

Zusätzlich zu den vorgehend umschriebenen Transaktionen wurden im Geschäftsjahr 2021 Aufwendungen für Rechtsberatung in der Höhe von TCHF 21 (Vorjahresperiode: TCHF 3) von nahestehenden Personen bzw. Organisationen in Rechnung gestellt und im Beratungsaufwand erfasst.

27. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2021 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 17. Februar 2022 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass im Jahr 2022 keine weiteren Mietzinsverluste infolge «Covid-19» erforderlich sein werden.

28. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohnliegenschaften						
Aarberg, Leimernweg 22	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1'843	01.12.2014
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaften	1'016	01.07.2017
Basel, Oltingerstrasse 35	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaften	564	30.06.2020
Basel, St. Alban-Anlage 57	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaften	1'012	30.06.2020
Basel, Wanderstrasse 4	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaften	190	30.06.2020
Basel, Welschmattstrasse 47	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaften	589	30.06.2020
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1'911	04.12.2018
Burgdorf, Guisanstrasse 15	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	949	04.12.2018
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	2'087	04.12.2018
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1'794	04.12.2018
Glattbrugg, Dammstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaften	946	02.03.2015
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	Alleineigentum	100%	BL	Wohnliegenschaften	9'248	01.12.2016
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	2'884	01.02.2016
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
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1'704	01.09.2021
Oberburg, Schulstrasse 6	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1'470	04.12.2018
Obernau (Kriens), Rainacherstr. 25, 27, 29, 31	Alleineigentum	100%	LU	Wohnliegenschaften	5'022	28.05.2020
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	3'872	01.11.2021
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	Alleineigentum	100%	AG	Wohnliegenschaften	3'353	15.09.2017
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	1'585	01.03.2017
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	2'451	01.04.2020
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	467	03.12.2021
Wil, Gallusstrasse 50	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	1'418	30.05.2013
Zürich, Badenerstrasse 701	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaften	1'596	01.12.2016
Total Wohnliegenschaften						
Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	2'281	30.11.2016
Basel, Laufenstrasse 5, 7	Alleineigentum	100%	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	837	30.06.2020
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	Alleineigentum	100%	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	939	30.06.2020
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	Alleineigentum	100%	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	3'308	01.04.2017
Bülach, Schlosserstrasse 4	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	4'422	15.12.2011
Dietikon, Badenerstrasse 24	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	470	14.08.2020
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	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	11'957	01.05.2017
Münchwilen, Frauenfelderstr. 20, 20a, 20b, 20c	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	6'653	31.07.2017
Olten, Aarauerstrasse 55	Alleineigentum	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	1'604	26.09.2019
Romanshorn, Hafenstrasse 46	Miteigentum	77%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	1'460	11.08.2016
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	Alleineigentum	100%	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	951	14.12.2021
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	2'743	02.09.2015
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	3'584	01.12.2008
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2021 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1982	2015	4'356'000	201'468	161'496	19.8%	4.63%	3.66%	2.80%
1964	2014	25'310'000	887'864	877'184	1.2%	3.51%	2.51%	2.50%
1952	-	4'361'000	151'200	128'880	14.8%	3.47%	2.21%	2.45%
1965	-	10'580'000	338'604	267'324	21.1%	3.20%	1.74%	2.50%
1962	-	3'260'000	110'880	110'880	0.0%	3.40%	1.15%	2.45%
1953	-	3'845'000	127'392	127'392	0.0%	3.31%	2.93%	2.45%
1919	2010	2'618'000	94'545	94'545	0.0%	3.61%	3.14%	2.75%
1959	2009	2'353'000	71'232	71'232	0.0%	3.03%	2.59%	2.75%
1978	2017	17'610'000	677'172	653'112	3.6%	3.85%	3.07%	2.85%
1987	2008	5'188'000	214'320	214'320	0.0%	4.13%	3.18%	2.75%
1954	2015	6'241'000	206'280	205'140	0.6%	3.31%	2.90%	2.45%
1967, 1971-73	2005	20'460'000	896'885	839'537	6.4%	4.38%	3.18%	2.95%
2015	-	10'980'000	466'322	445'524	4.5%	4.25%	3.33%	2.70%
1980	2016	7'093'000	301'608	301'608	0.0%	4.25%	3.74%	2.75%
1977	2003	1'981'000	77'616	77'616	0.0%	3.92%	3.04%	2.75%
1975	2012	6'433'000	278'037	236'925	14.8%	4.32%	2.84%	2.80%
2015	-	7'005'000	289'800	272'400	6.0%	4.14%	3.38%	2.95%
1973	2002/2006	5'683'000	193'740	178'992	7.6%	3.41%	2.77%	2.70%
1973	2014	6'204'000	227'908	208'780	8.4%	3.67%	2.41%	2.65%
1994	-	2'837'000	127'044	110'868	12.7%	4.48%	2.41%	2.90%
1986	2017	15'860'000	579'391	559'471	3.4%	3.65%	2.89%	2.75%
1969	-	12'580'000	443'460	413'868	6.7%	3.53%	2.85%	2.50%
1959	2003	10'250'000	430'428	428'628	0.4%	4.20%	2.82%	2.80%
1972	2014	7'757'000	325'803	307'451	5.6%	4.20%	3.27%	2.85%
1964, 1968	2019	8'773'000	299'160	299'160	0.0%	3.41%	2.98%	2.50%
1920	2013	6'050'000	192'636	173'760	9.8%	3.18%	2.60%	2.40%
1969	2015	3'760'000	154'992	128'232	17.3%	4.12%	3.16%	2.75%
2021	-	56'640'000	1'592'040	1'585'560	0.4%	2.81%	2.55%	2.25%
		276'068'000	9'957'827	9'479'885	4.8%	3.61%	2.80%	2.60%
2015	-	23'760'000	1'243'844	913'816	26.5%	5.24%	2.86%	3.35%
1973	-	11'510'000	414'264	385'824	6.9%	3.60%	2.88%	2.50%
1965	-	15'040'000	506'758	483'454	4.6%	3.37%	2.27%	2.50%
2017	-	20'750'000	812'873	787'673	3.1%	3.92%	3.19%	2.85%
1991	2009	15'760'000	1'077'239	1'020'911	5.2%	6.84%	5.14%	3.55%
1840	Diverse	2'060'000	53'748	53'748	0.0%	2.61%	2.12%	2.45%
1958	Diverse	11'370'000	343'272	343'272	0.0%	3.02%	2.46%	2.40%
2012	-	10'660'000	459'176	459'176	0.0%	4.31%	3.85%	3.00%
1962	2015	9'592'000	429'136	429'136	0.0%	4.47%	3.94%	2.90%
1899	2012	5'729'000	231'048	231'048	0.0%	4.03%	2.86%	2.90%
1899/1909	2010	7'266'000	486'348	485'688	0.1%	6.69%	5.62%	3.25%
1969	2014	14'870'000	822'540	817'140	0.7%	5.53%	3.66%	3.25%
1860/2013	2013	10'050'000	359'652	333'252	7.3%	3.58%	2.93%	2.65%
1982	2011/2021	57'160'000	2'773'764	2'773'764	0.0%	4.85%	4.64%	3.30%
2017	-	26'330'000	1'053'336	1'032'096	2.0%	4.00%	3.54%	2.95%
1974	2018	35'440'000	1'346'793	1'319'613	2.0%	3.80%	2.58%	2.85%
1971	2009	7'235'000	362'532	362'532	0.0%	5.01%	3.85%	3.35%
1712	2012	22'420'000	1'067'729	1'047'089	1.9%	4.76%	4.35%	2.70%
1963	2010	18'440'000	817'631	803'531	1.7%	4.43%	3.13%	2.85%
1971	2013/2017	73'380'000	2'493'238	2'462'374	1.2%	3.40%	2.94%	2.35%
		398'822'000	17'154'921	16'545'138	3.6%	4.30%	3.47%	2.87%

28. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Geschäftsliegenschaften						
Dielsdorf, Industriestrasse 20	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaften	5'320	17.03.2015
St. Gallen, Rorschacherstr. 139, Helvetiastr. 27	Alleineigentum	100%	SG	Geschäftsliegenschaften	1'498	10.03.2015
Total Geschäftsliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						
Projekte						
Luzern, Voltastrasse 2	Alleineigentum	100%	LU	Projekte	374	01.04.2016
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstr. 2, 4, 6	Alleineigentum	100%	SH	Projekte	497	01.12.2009
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
Total Projekte						
Total alle Liegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2021 CHF	Soll-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2004	-	30'860'000	1'570'422	1'570'422	0.0%	5.09%	4.59%	3.10%
1909	2010	14'040'000	687'125	687'125	0.0%	4.89%	4.62%	2.95%
		44'900'000	2'257'547	2'257'547	0.0%	5.03%	4.60%	3.05%
		719'790'000	29'370'295	28'282'569	3.7%	4.08%	3.28%	2.78%
1923	2015/2020	13'760'000	628'778	357'950	43.1%	4.57%	k.A.	2.70%
1952	2019	4'528'000	180'560	177'476	1.7%	3.99%	k.A.	2.85%
1920	-	1'471'000	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	2.80%
1909	2009	1'011'000	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	2.80%
1920	-	719'300	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	2.80%
		21'489'300	809'338	535'426	33.8%			2.75%
		741'279'300	30'179'633	28'817'996				2.78%

28. 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
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	BE	Wohnliegenschaften
Oberburg, Schulstrasse 6	BE	Wohnliegenschaften
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	LU	Wohnliegenschaften
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	BE	Wohnliegenschaften
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AG	Wohnliegenschaften
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	Wohnliegenschaften
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	SG	Wohnliegenschaften
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	SG	Wohnliegenschaften
Wil, Gallusstrasse 50	SG	Wohnliegenschaften
Zürich, Badenerstrasse 701	ZH	Wohnliegenschaften
Total Wohnliegenschaften		
Wohn-/Geschäftsliegenschaften		
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Basel, Laufenstrasse 5, 7	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Bülach, Schlosserstrasse 4	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Dietikon, Badenerstrasse 24	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Frauenfeld, 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
Olten, Aarauerstrasse 55	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften		

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	übrige*
1'285	1'135	150	0	0	0	0	0	0
3'739	3'328	410	0	0	0	0	0	1
635	625	10	0	0	0	0	0	0
1'702	1'652	50	0	0	0	0	0	0
538	498	0	0	0	40	0	0	0
581	581	0	0	0	0	0	0	0
726	636	90	0	0	0	0	0	0
582	582	0	0	0	0	0	0	0
4'990	4'450	540	0	0	0	0	0	0
1'304	1'144	160	0	0	0	0	0	0
674	584	90	0	0	0	0	0	0
5'218	4'428	790	0	0	0	0	0	0
2'480	2'280	200	0	0	0	0	0	0
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
1'239	1'059	180	0	0	0	0	0	0
951	831	120	0	0	0	0	0	0
3'860	3'540	320	0	0	0	0	0	0
1'949	1'759	130	0	0	60	0	0	0
1'915	1'540	360	0	0	0	15	0	0
1'921	1'481	440	0	0	0	0	0	0
1'500	1'330	170	0	0	0	0	0	0
874	874	0	0	0	0	0	0	0
1'004	844	160	0	0	0	0	0	0
3'676	3'456	220	0	0	0	0	0	0
50'558	44'842	5'600	0	0	100	15	0	1
6'879	2'046	400	2'285	945	502	451	250	0
1'811	1'732	0	59	0	0	20	0	0
2'527	2'006	300	0	114	0	87	20	0
2'906	2'283	340	0	0	254	0	30	0
9'276	144	110	2'237	1'095	2'823	1'786	1'080	1
448	179	20	0	0	209	0	40	0
1'573	1'355	90	0	127	0	0	0	1
2'250	871	140	771	0	0	108	360	0
2'444	1'342	180	0	538	0	383	0	1
646	419	0	0	0	186	41	0	0
4'089	0	10	2'936	0	168	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
5'973	3'840	420	0	0	1'246	366	100	1
3'143	423	10	2'670	0	0	0	40	0
3'921	1'051	0	0	250	2'619	0	0	1
5'532	2'722	500	128	811	995	256	120	0
9'573	3'748	1'020	2'801	280	181	1'263	280	0
93'568	33'795	4'480	23'474	7'206	13'762	6'122	4'720	8

28. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften Kanton Art

Renditeliegenschaften

Geschäftsliegenschaften

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

Total Geschäftsliegenschaften

Total Renditeliegenschaften

Projekte

Luzern, Voltastrasse 2	LU	Projekte
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	SH	Projekte
St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b	SG	Projekte
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	SG	Projekte
St. Gallen, Rorschacherstrasse 137	SG	Projekte

Total Projekte

Total alle Liegenschaften

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	übrige*
7'032	0	0	5'008	0	0	1'064	960	0
4'362	0	0	3'972	0	0	230	160	0
11'394	0	0	8'980	0	0	1'294	1'120	0
155'519	78'637	10'080	32'454	7'206	13'862	7'431	5'840	9
1'178	904	0	0	0	212	61	0	1
1'454	391	0	650	0	0	363	50	0
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
3'798	2'170	50	650	0	409	468	50	1
159'317	80'807	10'130	33'104	7'206	14'272	7'899	5'890	10

28. Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 31.12.2021

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen SBB	2'773'764	24.76%	9.44%
BMW (Schweiz) AG Marc Sidler	1'570'422	14.02%	5.35%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG) HW&A Logierwesen	540'515	4.82%	1.84%
Hotel Bahnhof AG	381'600	3.41%	1.30%
LIDL Schweiz AG	369'300	3.30%	1.26%
Raiffeisenbank Oberes Rheintal Genossenschaft	330'376	2.95%	1.12%
SBW Haus des Lernens AG	298'560	2.66%	1.02%
Mc Donald's Restaurants (Suisse) SA	290'000	2.59%	0.99%
Coop Genossenschaft Direktion Retail, VRE OT	185'392	1.65%	0.63%
Qualipet AG	154'116	1.38%	0.52%
Übrige Mieter (inkl. Wohnen)	22'476'250	-	76.53%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	6'894'045	61.54%	23.47%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	11'203'242	100.00%	38.14%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbenutzungen	10'720'269	95.69%	36.50%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio (exkl. Projekte)	29'370'295		100.00%

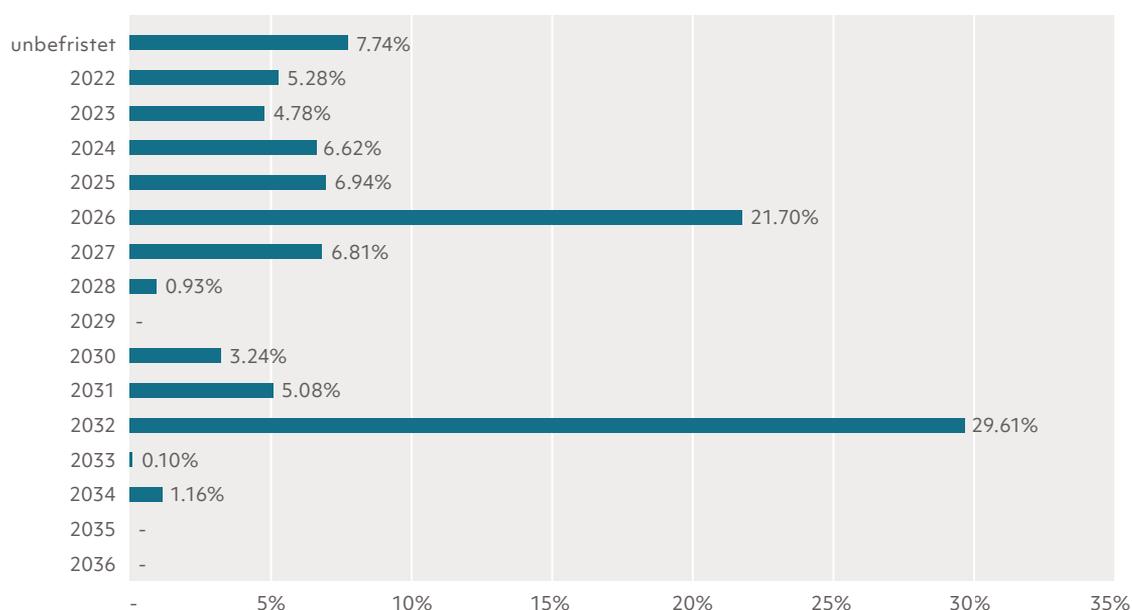
Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Soll-Mietzinsen CHF	in %
unbefristet	5'682	9.77%	867'556	7.74%
2022	3'365	5.78%	591'159	5.28%
2023	3'020	5.19%	535'616	4.78%
2024	4'374	7.52%	741'889	6.62%
2025	4'917	8.45%	777'722	6.94%
2026	11'990	20.61%	2'431'362	21.70%
2027	3'684	6.33%	762'402	6.81%
2028	306	0.53%	104'702	0.93%
2029	-	-	-	-
2030	1'572	2.70%	363'319	3.24%
2031	2'276	3.91%	569'324	5.08%
2032	16'294	28.01%	3'317'579	29.61%
2033	-	-	11'000	0.10%
2034	695	1.19%	129'612	1.16%
2035	-	-	-	-
2036	-	-	-	-
Gesamtergebnis	58'174	100.00%	11'203'242	100.00%

Laufzeit	Liegenschaften
----------	----------------

30.04.2032	Murten, Centre Loewenberg
31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20
30.09.2032	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
31.12.2024	Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46
31.07.2027	Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c
31.10.2030	Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c
31.07.2026	Romanshorn, Hafenstrasse 46
30.06.2031	Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46
31.03.2025	Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5
31.03.2027	Bülach, Schlosserstrasse 4

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2021



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 2021, 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 78 bis 109) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 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.

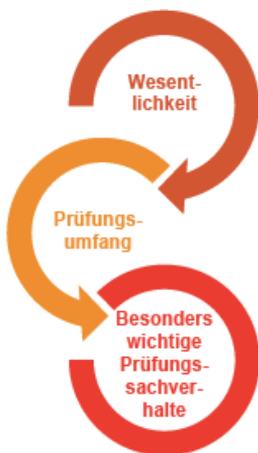
Grundlage für das Prüfungsurteil

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 dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Jahresrechnung: CHF 3'139'000

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

Wesentlichkeit

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

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

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

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

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

Gesamtwesentlichkeit Jahresrechnung	CHF 3'139'000
Bezugsgrösse	Eigenkapital
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Eigenkapital, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge von Immobiliengesellschaften üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Eigenkapital in Anlehnung an den Net Asset Value eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Immobiliengesellschaften dar.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 314'000 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 Bewertung der Renditeliegenschaften haben wir aus folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:	Wir haben die in der Jahresrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:
Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz (CHF 719.8 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.	Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung der Renditeliegenschaften im Rahmen der Abschlusserstellung vorgegeben. Dabei überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung dieses Prozesses und er hinterfragt die Ergebnisse der Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Immobilienexperten. Wir haben diesen Prozess hinsichtlich der
Als Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode).	

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

Wir verweisen auf die Seiten 78 bis 80, 86 und 87 sowie 100 bis 109 (Anhang der Jahresrechnung).

Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung beurteilt.

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER 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 des Konzerns 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 den Konzern 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



Alexandra Lüchinger
Revisionsexpertin

St. Gallen, 17. Februar 2022

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Novavest Real Estate AG
Geschäftsleitung
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich

Zürich, 01. Februar 2022

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2021

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG

Referenz-Nummer
118631.2110

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Novavest gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2021 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 Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften der Gesellschaften werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie vor Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 wurden 28 Liegenschaften der Novavest besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2021

Per 31. Dezember 2021 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 50 Anlageliegenschaften sowie fünf Projekte nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 55 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 beträgt 741'279'300 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 3302 Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58,
- 3072 Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27,
- 8200 Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46,
- 9000 St. Gallen, Oststrasse 18, 20.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 01. Februar 2022

Wüest Partner AG



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



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

ST. GALLEN (SG)

Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b, 135, 137



Neue Apartments und Dienstleistungsflächen entstehen

Bei dem Entwicklungsprojekt im Osten von St. Gallen werden drei ehemals einzelnstehende Häuser (oberes Bild) abgerissen. Die danach entstehende Baulücke zwischen zwei weiteren Anlageobjekten, die sich ebenfalls im Besitz der Novavest Real Estate AG befinden (Wohn-/Geschäftsliegenschaft «Rorschacherstrasse 123, 125, 127», Geschäftsliegenschaft «Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27»), kann in der Folge mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau geschlossen werden. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungsflächen geplant, die zwei bis vier Obergeschosse sind für Apartments vorgesehen. Das Baugesuch

wurde Mitte März 2021 eingereicht und die Baubewilligung im Januar 2022 erteilt. Der Bau der neuen Liegenschaft ist im Zeitraum Winter 2022 bis Herbst 2024 vorgesehen.

Entwicklungsprojekt für eine moderne Geschäftsliegenschaft

Grundstückfläche 1'640 m²

Gesamtnutzfläche vorgesehen sind zukünftig bis zu rund 2'100 m² vermietbare Fläche

Bezugsbereit sind die Apartments und Gewerbeflächen voraussichtlich im Herbst 2024

Lagebericht zur Jahresrechnung 2021 nach Schweiz. Obligationenrecht

Wirtschafts- und Marktumfeld

Die Schweizer Wirtschaft hat sich 2021, nach dem pandemiebedingten Konjunkturerinbruch im Vorjahr, spürbar erholt, da im Laufe des Jahres in der Schweiz wie auch in vielen anderen Ländern ein Grossteil der stark einschränkenden gesundheitspolitischen Corona-Massnahmen gelockert wurden. Im Zuge dieser wirtschaftlichen Erholung haben sich auch die Beschäftigungsaussichten wieder verbessert. Trotz Anzeichen einer anziehenden Teuerung, mehrheitlich als Folge der weltweiten Liefer- und Kapazitätsengpässe und markant gestiegener Rohstoffpreise, dürfte die Schweizerische Nationalbank – auch im Hinblick auf den starken Schweizer Franken – an ihrer expansiven Geldpolitik weiter festhalten.

In diesem Marktumfeld mit kräftigem Wirtschaftswachstum, gleichzeitig extrem tiefen Zinsen und zum Teil fehlenden Anlagealternativen blieb das Interesse an Schweizer Immobilienanlagen, vor allem auch auf institutioneller Anlegerseite, sehr rege.

Angesichts der unverändert intensiven Neubautätigkeit hat sich das Risiko von gewissen Leerständen und regionalen Überkapazitäten im Immobilienbereich, kurzfristig nicht verringert. Qualitativ hochwertige Mietobjekte und Wohnungen an zentralen Lagen mit bezahlbarem Wohnraum stossen aber weiterhin auf eine sehr hohe Mieternachfrage. Novavest Real Estate AG ist mit ihrem breit aufgestellten Portfolio und einem Angebot von über 1'120 Wohnungen (77% an 1- bis 3½-Zimmerwohnungen) sehr gut positioniert. Der hohe Anteil des Mietertrags aus Wohnnutzung von 63% verdeutlicht zudem die auf Sicherheit ausgelegte Anlagestrategie des Unternehmens.

Der Markt bei gewerblich genutzten Mietobjekten blieb 2021 zwar anspruchsvoll, allerdings hat sich die Lage im Jahresverlauf gegenüber dem Vorjahr wieder etwas entspannt. Nach der Lockerung der pandemiebedingten Einschränkungen sind immer mehr Mitarbeitende nach Monaten der Home-Office-Pflicht wieder an den Arbeitsplatz zurückgekehrt, sodass der Bedarf an Büroflächen eher stabil bis leicht wachsend ist. Die Nachfrage bei Verkaufsflächen blieb auch im 2021 zurückhaltend, selbst wenn der Detailhandel von einem regelrechten Nachholboom der Konsumenten profitieren konnte. Der Anteil des Online-Einkaufs am Detailhandelsmarkt hat im 2021 erneut zugenommen und sorgt dafür, dass die Nachfrage nach Verkaufsflächen auch weiterhin unter Druck bleiben wird.

Bei den kommerziell genutzten Flächen in ihrem Immobilienportfolio legt die Novavest Real Estate AG nebst der Standortqualität immer einen grossen Wert auf eine hohe Bonität der Mieter und auf Langfristigkeit der Mietverträge. Dieser Strategieansatz wird durch die wichtigsten Gewerbemieten SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG, Raiffeisenbank Oberes Rheintal, SBW Haus des Lernens Management AG, Coop Genossenschaft verdeutlicht.

Jahresergebnis 2021

Wert des Liegenschaftenportfolios

Der Wert des Liegenschaftenportfolios hat sich in der Jahresrechnung nach Schweizerischem Obligationenrecht im Berichtsjahr 2021 auf CHF 628.7 Millionen erhöht (2020: CHF 564.0 Millionen). Die Zunahme ist im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen: Investitionen in Bestandesliegenschaften und Projekte, hierbei insbesondere in die Liegenschaften Centre Loewenberg in Murten und Badenerstrasse 701 in Zürich sowie Akquisition von drei Wohnliegenschaften in Moosseedorf, Ostermundigen, St. Gallen und einer Wohn-/Geschäftsliegenschaften in Schaffhausen im Berichtsjahr 2021. Das Liegenschaftenportfolio per 31. Dezember 2021 umfasst 50 Renditeliegenschaften mit einem Wert von CHF 608.4 Millionen und 3 Projekte mit einem Wert von CHF 20.3 Millionen. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung der Renditeliegenschaften belief sich per Jahresende 2021 auf 63% der Soll-Mietzinseinnahmen.

Erfolgsrechnung

Der Mietertrag bezifferte sich im Berichtsjahr 2021 auf CHF 26.7 Millionen (2020: CHF 24.3 Millionen). Der Anstieg ist mehrheitlich auf die zusätzlichen Mieterträge der im Laufe des Jahres 2020 erworbenen Liegenschaften in St. Gallen, Obernau, Basel und Dietikon zurückzuführen, die ihre volle Ertragskraft im Berichtsjahr 2021 zeigten. Des Weiteren trugen auch die Akquisitionen der vier Liegenschaften in Moosseedorf, Ostermundigen, Schaffhausen und St. Gallen, die im 2021 getätigt wurden, ab dem Erwerbszeitpunkt noch leicht zum Mietertragswachstum bei (Erwerb in den Monaten September, November und Dezember 2021). Diese Liegenschaften werden ihre volle Ertragskraft (über 12 Monate) erst im Berichtsjahr 2022 entfalten.

Die COVID-19 Pandemie hatte, wie bereits im Vorjahr nur geringfügige Auswirkungen auf die Mieterträge. Mit verschiedenen kleineren Gewerbemietern, die von der Pandemie nach wie vor betroffen sind, konnte die Gesellschaft individuelle Lösungen (wie temporäre Mietzinsreduktionen, Mieterlasse mit Vertragsverlängerungen oder Mietzinsstundungen) finden und entsprechende Vereinbarungen abschliessen. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2021 CHF 0.3 Millionen an Mietzinsreduktionen berücksichtigt, was rund 1% der Soll-Mietzinseinnahmen entspricht.

Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) lag bei 3.7% (31.12.2020: 4.0%).

Im Berichtsjahr 2021 wurden keine Liegenschaften verkauft. Im Vorjahr 2020 wurde ein geringer Netto-Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften im Umfang von CHF 0.4 Millionen erzielt.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften betrug CHF 4.5 Millionen (2020: CHF 3.56 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften im Berichtsjahr 2021 bei 16.9% (2020: 14.7%). Der Personalaufwand belief sich auf CHF 0.8 Millionen (2020: CHF 0.8 Millionen) und umfasst die Entschädigung der Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO. Im Gegenzug dazu wurde die an die Nova Property Fund Management AG geschuldete Management Fee um CHF 0.56 Millionen reduziert. Der Beratungsaufwand betrug CHF 1.8 Millionen (2020: CHF 1.9 Millionen). Darin enthalten sind Kapitalerhöhungskosten über CHF 0.9 Millionen (2020: CHF 1.0 Millionen).

Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 3.2 Millionen (2020: CHF 3.0 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 2.9 Millionen sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.3 Millionen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens beliefen sich im Berichtsjahr 2021 auf CHF 9.4 Millionen (2020: CHF 8.5 Millionen).

Beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern wurde ein Gewinn von CHF 7.1 Millionen (2020: CHF 6.9 Millionen) erzielt. Der Anstieg im Vorjahresvergleich erklärt sich vor allem durch die zusätzlichen Erträge aufgrund der erwähnten Portfolioveränderungen.

Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 2.6 Millionen (2020: CHF 2.5 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag bei 0.8% (2020: 0.8%).

Der Jahresgewinn 2021 betrug CHF 4.0 Millionen (2020: CHF 4.4 Millionen).

Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Jahresende 2020 um CHF 53.4 Millionen auf CHF 638.6 Millionen (31.12.2020: CHF 585.3 Millionen). Die Bilanzerweiterung ist ebenfalls mehrheitlich auf die neu akquirierten Liegenschaften und die Investitionen in die Bestandesliegenschaften und Projekte zurückzuführen. Die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2021 lagen bei CHF 3.0 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 629.6 Millionen bestand aus 50 Renditeliegenschaften (CHF 608.4 Millionen), drei Projekten in Luzern, Neuhausen und St. Gallen (insgesamt fünf Liegenschaften mit Wert von total CHF 20.3 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in zwei Liegenschaften in Frauenfeld und Altstätten (CHF 0.9 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2021 bei CHF 380.2 Millionen (31.12.2020: CHF 351.8 Millionen). Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) gut diversifiziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2021 bei 3.7 Jahren, unverändert gegenüber dem Vorjahr 2020.

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2021 belief sich auf CHF 244.9 Millionen (31.12.2020: CHF 225.6 Millionen). Die Veränderung ist auf die Erhöhung des Eigenkapitals durch die Kapitalerhöhung im Juni 2021, den Gewinnbeitrag des Berichtsjahres 2021 sowie die Nennwertrückzahlung (CHF 1.65 pro Namenaktie), die im Juni 2021 ausbezahlt wurde, zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2021 betrug 38.4% (31.12.2020: 38.5%).

Grössere Umnutzungs- und Neubauprojekte

«Zürich, Badenerstrasse 701»: Dieses Umnutzungs- bzw. Entwicklungsprojekt von einer ehemaligen Geschäftliegenschaft in eine Wohnliegenschaft wurde im Jahr 2017 begonnen und im Berichtsjahr 2021 abgeschlossen. Die neu erstellte Liegenschaft an der Badenerstrasse 701 in Zürich umfasst 57 Mietwohnungen (1½- bis 3½-Zimmerwohnungen). Die neuen und attraktiven Mietwohnungen waren ab September 2021 bezugsbereit und die Liegenschaft ist per Jahresende 2021 vollvermietet. Die Liegenschaft wurde in der zweiten Jahreshälfte 2021 von den Projekten in die Renditeliegenschaften überführt. Der Bilanzwert per 31. Dezember 2021 lag bei CHF 38.4 Millionen, rund CHF 4.8 Millionen über dem Vorjahresendwert.

«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 Anschluss an einen Studienauftrag von 2020 wurde das Baugesuch Mitte März 2021 eingereicht. Die Baubewilligung wurde Ende Januar 2022 erteilt. In diesem Entwicklungsprojekt sind Appartements und Dienstleistungsflächen vorgesehen. Die Realisierung ist bis Herbst 2024 geplant. Der Bilanzwert per 31. Dezember 2021 für die drei «alten» Liegenschaften (inkl. Grundstücke) belief sich auf CHF 3.2 Millionen.

«Luzern, Voltastrasse 2»: Für diese bestehende Liegenschaft an hervorragend zentraler Lage in Luzern mit 43 möblierten Wohneinheiten konnte eine Neupositionierung im März 2020 mit der Sanierung der allgemeinen Flächen abgeschlossen werden. Aufgrund der Sanierungsarbeiten erhöhte sich der Leerstand des Objekts massgebend. Dieser konnte bislang noch nicht zufriedenstellend abgebaut werden, weshalb nun eine umfangreiche Instandsetzung der Appartements, mit der Planung im 2021 und der Umsetzung im 2022 den Abbau des Leerstands beschleunigen soll. Aktuell wird das entsprechende Baugesuch erarbeitet und die Detailplanung vorangetrieben. Per 31. Dezember 2021 belief sich der Bilanzwert der Liegenschaft auf CHF 12.6 Millionen.

Liegenschaft Centre Loewenberg umfassend saniert

Im Berichtsjahr 2021 wurde das SBB Ausbildungs- und Schulungszentrum Centre Loewenberg umfassend saniert und modernisiert. Die Novavest Real Estate AG löste damit auch einen Grossteil der Investitionsverpflichtungen ein, welche sie beim Kauf der Liegenschaft im Jahr 2017 eingegangen war. Bei der Sanierung und Modernisierung waren Nachhaltigkeit und Denkmalschutz gleichermaßen zu berücksichtigen. Mit den entsprechend getätigten Investitionen hat sich der Wert der Liegenschaft per 31. Dezember 2021 auf CHF 55.7 Millionen (31.12.2020: CHF 36.3 Millionen) erhöht.

Anträge an die Generalversammlung 2022

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.65 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2021 beläuft sich die Rendite der Ausschüttung auf 3.5%.

Der Verwaltungsrat soll durch Zuwahl von Frau Floriana Scarlato, einer ausgewiesenen Spezialistin auf dem Gebiet Compliance und Risk Management, als unabhängige und nicht-exekutive Verwaltungsrätin auf fünf Mitglieder erweitert werden. Die bestehenden Mitglieder des Verwaltungsrats Gian Reto Lazzarini, Dr. iur. Markus Neff, Stefan Hiestand und Daniel Ménard stellen sich zur Wiederwahl. Gian Reto Lazzarini wird wiederum als Verwaltungsratspräsident und die Herren Markus Neff und Daniel Ménard als Mitglieder des Vergütungsausschusses vorgeschlagen.

Der Generalversammlung wird zudem die erneute Schaffung von genehmigtem Kapital in einer Grössenordnung von rund 763'000 Namenaktien; somit unter 10% des ordentlichen Aktienkapitals beantragt.

Ausblick (Zukunftsaussichten)

Nach den beiden Jahren 2020 und 2021, die von den Auswirkungen der COVID-19 Pandemie stark geprägt waren und im konjunkturellen Verlauf unterschiedlicher nicht hätten sein können, ist im Jahr 2022 eine gewisse Normalisierung sowohl in der globalen als auch in der Schweizer Wirtschaft zu erwarten. Nach einem zunächst weltweit kräftigen Konjunkturerbruch folgte eine rasante wirtschaftliche Erholung, somit ist für 2022 mit einem etwas gemässigten Wirtschaftswachstum in der Schweiz zu rechnen. Angesichts eines starken Schweizer Franken sollte der sich durch Liefer- und Kapazitätsengpässe aufbauende Preisdruck zum Teil abgefedert werden können, sodass vorerst auch keine restriktivere Gangart der Schweizer Nationalbank zu erwarten ist.

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

Der Verwaltungsrat hat anlässlich einer Strategiesitzung für die nächsten zwölf Monate ein organisches Wachstum mit Portfoliooptimierungen beschlossen. Allfällige Akquisitions-Opportunitäten entlang der Anlagestrategie können nach wie vor wahrgenommen werden.

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 2021 waren der Chief Executive Officer und der Chief Financial Officer direkt bei der Novavest Real Estate AG angestellt. Es gab keine weiteren Mitarbeitenden.

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

Es waren im Berichtsjahr 2021 keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen.

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel		3'044'029	15'050'183
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4'767'565	4'559'002
Übrige kurzfristige Forderungen	3.1	992'738	526'414
Vorfinanzierter Mieterausbau		107'968	117'493
Aktive Rechnungsabgrenzungen		56'914	20'000
Total Umlaufvermögen		8'969'214	20'273'092
Renditeliegenschaften	3.2	608'428'600	514'539'600
Projekte	3.2	20'317'800	49'442'100
Vorfinanzierter Mieterausbau		896'663	1'004'631
Total Anlagevermögen		629'643'063	564'986'331
Total Aktiven		638'612'277	585'259'423
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'463'485	124'642
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.3	6'492'992	6'455'993
Passive Rechnungsabgrenzungen		4'821'400	1'307'212
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.4	45'956'000	81'612'000
Total Kurzfristiges Fremdkapital		58'733'880	89'499'847
Übrige Langfristige Verbindlichkeiten		763'200	0
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.4	334'221'250	270'184'250
Total Langfristiges Fremdkapital		334'984'450	270'184'250
Total Fremdkapital		393'718'330	359'684'097
Aktienkapital	3.5	207'437'575	201'814'668
Gesetzliche Kapitalreserven		39'170'272	29'434'595
Verlustvortrag		-5'673'936	-10'108'540
Jahresgewinn		3'960'036	4'434'604
Total Eigenkapital		244'893'947	225'575'326
Total Passiven		638'612'277	585'259'423

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Mietertrag	3.6	26'731'294	24'278'134
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften		0	7'705'000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		26'731'294	31'983'134
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		-4'521'587	-3'559'243
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften		0	-7'277'166
Personalaufwand		-767'560	-821'250
Beratungsaufwand	3.7	-1'834'505	-1'913'022
Verwaltungsaufwand	3.8	-3'175'066	-2'994'058
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-9'356'960	-8'479'885
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		7'075'615	6'938'509
Finanzertrag		247'164	362'187
Finanzaufwand		-2'861'699	-2'866'092
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		4'461'080	4'434'604
Direkte Steuern		-501'044	0
Jahresgewinn		3'960'036	4'434'604

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	2021	2020
Gewinn	3'960'036	4'434'604
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	9'356'960	8'479'885
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	-427'835
Aufwand für Kapitalerhöhungen	941'057	961'363
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-208'563	-1'369'604
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-503'238	-331'544
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	933'454	58'071
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	1'253'580	415'865
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	15'733'287	12'220'807
Investitionen in Renditeliegenschaften	-66'249'275	-81'217'811
Investitionen in Projekte	-4'371'179	-8'605'518
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	117'493	114'137
Devestition von Renditeliegenschaften	-146'983	7'699'615
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-70'649'944	-82'009'577
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	26'193'047	25'617'907
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-11'663'545	-10'622'156
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-47'184'000	-1'346'750
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	75'565'000	47'724'500
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	42'910'502	61'373'501
Veränderung Flüssige Mittel	-12'006'154	-8'415'268
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand*	15'050'183	23'465'451
Flüssige Mittel Endbestand	3'044'029	15'050'183
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-12'006'154	-8'415'268

* 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 2021 der Novavest Real Estate AG, Zürich

1. Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts für Einzelabschlüsse (Art. 957 bis 962) erstellt. Diese geänderten Bestimmungen müssen für Jahresrechnungen angewendet werden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Flüssige Mittel

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

2.2 Forderungen

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

2.3 Renditeliegenschaften

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

2.4 Projekte

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

2.5 Beteiligungen

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

2.6 Hypothekarverbindlichkeiten

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

3. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Jahresrechnung

3.1 Übrige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	992'738	526'414
Total	992'738	526'414

3.2 Renditeliegenschaften und Projekte

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Wil, Gallusstrasse 50	2'428'000	2'452'500
Aarberg, Leimernweg 22	3'677'000	3'709'600
Glattbrugg, Dammstrasse 16	3'973'600	4'013'700
Grenchen, Bettlachstrasse 20	13'353'100	13'488'000
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	17'487'700	17'650'800
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	14'864'600	14'910'000
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	6'637'900	6'704'900
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	8'261'600	8'345'100
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	4'654'400	4'682'300
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	9'226'100	9'319'300
Romanshorn, Hafenstrasse 46	7'202'300	7'275'000
Altstätten, Churerstrasse 1, 1a, 1b/c	23'760'000	25'240'000
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19 / Grünmattweg 5	8'913'000	9'003'000
Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b	22'845'500	23'068'700
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	19'407'900	19'591'600
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	7'392'100	7'466'800
Murten, Centre Loewenberg	55'729'100	36'340'000
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	22'633'400	22'708'900
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	9'244'000	9'188'100
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	16'178'300	16'341'700
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	4'660'900	4'708'000
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	6'768'400	6'836'800
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	5'979'100	6'039'500
Oberburg, Schulstrasse 6	2'768'500	2'788'000
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	2'364'400	2'388'300
Burgdorf, Guisanstrasse 15	2'171'000	2'192'900
Kirchberg, Meisenweg 2	1'834'000	1'852'500
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	5'094'200	5'145'700
Olten, Aarauerstrasse 55	35'130'000	35'410'000
St. Gallen, Im Grund 10a, 12a	7'701'100	7'778'900
Zürich, Badenerstrasse 696 / Jakob Füglistrasse 16, 18	43'293'600	43'587'900
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	5'736'500	5'730'300
Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6	0	4'723'900
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92 / Erchingerstrasse 3	6'121'900	6'183'700
Bülach, Schlosserstrasse 4	13'683'000	13'792'400
Dielsdorf, Industriestrasse 20	23'621'300	23'847'000
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27	9'564'600	9'560'900
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	15'077'600	15'229'900
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	13'093'800	13'198'500
Basel, Wanderstrasse 4	2'837'500	2'846'700
Basel, Welschmattstrasse 47	3'291'100	3'300'400
Basel, St. Alban - Anlage 57	8'691'000	8'729'100
Basel, Oltingerstrasse 35	3'836'200	3'867'600
Basel, Laufenstrasse 5, 7	10'656'500	10'751'000

3.2 Renditeliegenschaften und Projekte (Fortsetzung Tabelle)

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	10'689'300	10'797'300
Dietikon, Badenerstrasse 24	1'734'900	1'752'400
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	5'606'900	0
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	12'041'200	0
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	5'739'700	0
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	22'420'000	0
Zürich, Badenerstrasse 701	38'350'800	0
Total Renditeliegenschaften	608'428'600	514'539'600
Luzern, Voltastrasse 2	12'588'500	12'537'500
St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137	3'201'300	3'396'300
Zürich, Badenerstrasse 701	0	33'508'300
Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6	4'528'000	0
Total Projekte	20'317'800	49'442'100
Total	628'746'400	563'981'700

3.3 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	6'492'996	6'276'938
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionäre und Organe	0	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber übrige Nahestehende	0	179'055
Total	6'492'996	6'455'993

3.4 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Credit Suisse AG	20'830'000	21'253'000
Luzerner Kantonalbank AG	114'945'500	104'566'500
Nidwaldner Kantonalbank	14'772'000	14'940'000
St. Galler Kantonalbank AG	114'495'000	114'495'000
Schaffhauser Kantonalbank AG	23'643'750	3'968'750
Thurgauer Kantonalbank AG	83'646'000	56'228'000
UBS AG	0	28'500'000
avenirplus / Unigamma Anlagestiftung	7'845'000	7'845'000
Total	380'177'250	351'796'250

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
0 bis 3 Monate	13'426'250	59'516'250
3 bis 12 Monate	32'529'750	22'095'750
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	45'956'000	81'612'000
1 bis 5 Jahre	219'138'250	152'246'250
über 5 Jahre	115'083'000	117'938'000
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	334'221'250	270'184'250
Total	380'177'250	351'796'250

3.5 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Namenaktien zu nom CHF 26.90 (Vorjahr CHF 28.55)	207'437'575	201'814'668
Total	207'437'575	201'814'668

Anzahl Aktien	31.12.2021	31.12.2020
Namenaktien zu nom CHF 26.90 (Vorjahr CHF 28.55)	7'711'434	7'068'815

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2021	2020
Bestand am 01. Januar	7'068'815	6'437'670
Kapitalerhöhung 30.06.2021 / 15.12.2020	642'619	631'145
Bestand per 31. Dezember	7'711'434	7'068'815

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Genehmigtes Kapital	1'704'949	110'060
Total	1'704'949	110'060

3.6 Mietertrag

alle Beträge in CHF	2021	2020
Sollmietertrag aus Fremdmieten	28'657'170	26'257'736
Mietzinsverluste	-441'190	-659'225
Leerstand	-1'484'686	-1'320'378
Total	26'731'294	24'278'134

3.7 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	251'712	159'889
Verwaltungsratshonorare	106'060	97'537
Revision	142'585	148'320
Rechtsberatung und Kommunikation	170'998	242'861
Übriger Beratungsaufwand	1'163'150	1'264'416
Total	1'834'505	1'913'022

Im übrigen Beratungsaufwand sind Kapitalerhöhungskosten über CHF 941'057 enthalten (Vorjahr CHF 975'178).

3.8 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Dienstleistungsvertrag Nova Property Fund Management AG	2'866'931	2'475'259
Kapitalsteuer	160'751	387'640
Übriger Verwaltungsaufwand	147'384	131'160
Total	3'175'066	2'994'058

4. Weitere Angaben

4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Im Berichtsjahr 2021 waren der Chief Executive Officer (01. Januar - 31. Dezember) und der amtierende Chief Financial Officer (1. Januar bis 31. Dezember) direkt bei der Novavest Real Estate AG angestellt. Bei den Personalkosten des CEO wurden TCHF 300 (Vorjahr TCHF 300) und bei denjenigen des CFO TCHF 216 (Vorjahr TCHF 250) 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	31.12.2021	31.12.2020
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften)	620'816'400	561'659'400
Total Grundpfandrechte	477'137'422	449'817'422
Hypothekarische Belastungen	380'177'250	351'796'250

4.3 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Im 2021 sind keine aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken eingetreten.

4.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2021 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 17. Februar 2022 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass im Jahr 2022 keine weiteren Mietzinsverluste infolge «Covid-19» erforderlich sein werden.

4.5 Beteiligungen der Konzernleitung und des Verwaltungsrates inklusive deren nahestehenden Personen

Verwaltungsrat	31.12.2021 Anzahl Aktien	31.12.2020 Anzahl Aktien
Gian Reto Lazzarini, Verwaltungsratspräsident	0	0
Dr. Markus Neff, Vizepräsident	0	0
Peter Mettler, Mitglied (2019), Delegierter (2019), CEO (2020, 2019)	n.a.	236'429
Stefan Hiestand, Mitglied	0	0
Daniel Ménard, Mitglied	0	n.a.

Geschäftsleitung	31.12.2021 Anzahl Aktien	31.12.2020 Anzahl Aktien
Peter Mettler, CEO	236'429	236'429
Patrick Hauser CFO	0	0

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

4.6 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmquote)

Aktionär	31.12.2021 Stimmenanteil	31.12.2020 Stimmenanteil	
Schubiger Rolf	Teufen	> 3.00%	> 3.00%
Mettler Peter	Niederteufen	3.07%	3.34%
Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG	Basel	> 5.00%	7.53%
J. Safra Sarasin Anlagestiftung	Basel	> 3.00%	> 3.00%
CACEIS (Switzerland) SA	Nyon	10.01%	> 5.00%
Bernische Lehrerversicherungskasse	Ostermundigen	> 3.00%	> 3.00%
Credit Suisse Funds AG	Zürich	3.14%	3.28%

4.7 Honorar Revisionsstelle

Im Berichtsjahr 2021 wurden Dienstleistungen der Revisionsgesellschaft Pricewaterhouse-Coopers AG für Revisionsdienstleistungen CHF 142'585 (Vorjahr CHF 148'320) und für andere Dienstleistungen CHF 48'266 (Vorjahr CHF 137'237) in der Erfolgsrechnung erfasst.

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 2021 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigegefügte Jahresrechnung (Seiten 124 bis 135) zum 31. Dezember 2021 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 2'352'000
	<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

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

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

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 2'352'000
Bezugsgrösse	Eigenkapital
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Eigenkapital, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge von Immobiliengesellschaften üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Eigenkapital in Anlehnung an den Net Asset Value eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Immobiliengesellschaften dar.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 235'000 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:	Wir haben die im Einzelabschluss dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:
Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF 608.4 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. alle mit dem Kauf eines Objekts unmittelbar verbundenen Kosten, vermindert um die notwendigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen. Teil der Anschaffungskosten sind auch die Transaktionskommissionen der „Nova Property Management AG“.	Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten folgte die Geschäftsführung einem Prozess im Rahmen der Abschlusserstellung. Der Verwaltungsrat überwacht diesen Prozess. Die Anschaffungskosten wurden mittels Stichproben auf Basis von Rechnungen sowie Verträgen hinsichtlich deren Aktivierungsfähigkeit geprüft. Im Rahmen dieser Stichproben

Wir verweisen auf die Seiten 124 bis 126 sowie die Seiten 129 und 130 (Anhang der Jahresrechnung).

wurden auch die Transaktionskommissionen mit der „Nova Property Fund Management AG“ geprüft.

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den 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.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Beat Inauen
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Alexandra Lüchinger
Revisionsexpertin

St. Gallen, 17. Februar 2022

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



Mosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4



Mooseedorf, Sandstrasse 56, 58



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



Murten, «Centre Loewenberg»



Oberburg, Schulstrasse 6



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



Olten, Aarauerstrasse 55



Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27



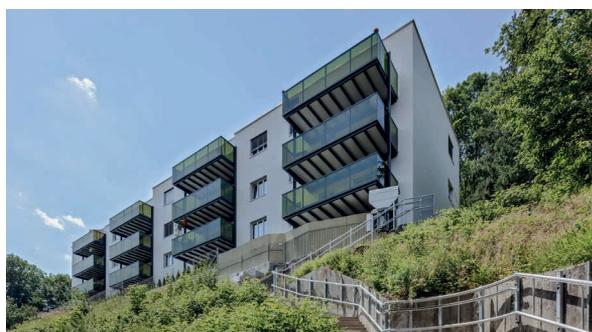
Romanshorn, Hafenstrasse 46



Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76



Rorschacherberg, Eichenstrasse 9



St. Gallen, Im Grund 10a/12a



St. Gallen, Oststrasse 18, 20



St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27



St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127



Wil, Gallusstrasse 50



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



Zürich, Badenerstrasse 701



Luzern – Entwicklungsprojekt,
Voltastrasse 2



Neuhausen – Entwicklungsprojekt,
Zentralstrasse 2, 4, 6



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

5-Jahresübersicht 2017 – 2021

		2021	2020	2019	2018	2017
Kennzahlen Erfolgsrechnung						
Erfolg aus Vermietung	TCHF	22'210	20'719	18'575	16'872	15'452
Erfolg aus Verkauf	TCHF	0	149	0	59	0
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	21'769	8'323	6'591	4'178	5'233
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	39'143	22'873	20'549	17'275	17'319
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	29'306	17'841	14'306	11'934	12'320
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	11'721	11'081	9'023	8'994	8'429
Kennzahlen Bilanz						
Bilanzsumme	TCHF	751'145	666'666	584'326	517'078	475'586
Umlaufvermögen	TCHF	8'969	20'273	26'984	12'025	26'337
Anlagevermögen	TCHF	742'176	646'393	557'342	505'053	449'249
Fremdkapital	TCHF	415'347	374'750	325'148	313'949	277'182
- kurzfristig	TCHF	58'734	89'500	81'269	71'789	99'888
- langfristig	TCHF	356'613	285'250	243'879	242'160	177'294
Eigenkapital	TCHF	335'798	291'916	259'178	203'129	198'405
Eigenkapitalquote	%	44.7%	43.8%	44.4%	39.3%	41.7%
Kennzahlen Portfolio						
Total Liegenschaftenportfolio	TCHF	741'279	645'388	554'045	498'835	457'957
Bruttorendite	%	4.1%	4.5%	4.8%	4.8%	5.1%
Nettorendite	%	3.3%	3.7%	3.8%	4.0%	4.0%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	%	3.7%	4.0%	5.9%	6.4%	8.7%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	%	0.8%	3.0%	3.1%	3.2%	3.4%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	3.7	3.7	3.7	4.1	3.4
Kennzahlen zur Aktie						
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS)	CHF	3.97	2.76	2.75	2.32	2.93
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS)	CHF	1.59	1.71	1.73	1.75	2.00
Net Asset Value per 31. Dezember	CHF	43.55	41.30	40.26	39.44	38.52
Jahresschlusskurs per 31. Dezember	CHF	46.50	44.00	43.50	39.10	40.50
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember	TCHF	358'582	311'028	280'071	201'370	208'581
Börsenkurs (Höchst) ¹	CHF	49.00	47.49	43.80	41.00	40.50
Börsenkurs (Tiefst) ¹	CHF	42.60	38.63	42.40	38.00	36.50
Ausschüttung bzw. Nennwertrückzahlung im darauf folgenden Geschäftsjahr (für 2021 Antrag an GV 2022)	CHF	1.65	1.65	1.65	1.65	1.40

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

¹ Börsenkurse Höchst / Tiefst 2019 seit Kotierung an der SIX Swiss Exchange am 16. Dezember 2019, 2018-2017 Börsenkurse während Kotierung an der BX Swiss AG

Glossar Kennzahlen

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

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

Weitere Informationen

Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	2021	2020
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	36'528'436	20'368'974
Erfolg aus Neubewertung	-21'769'340	-8'322'604
Latente Steuern	-7'222'116	-2'527'538
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+4'184'069	+1'562'154
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	11'721'049	11'080'986

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

22. Februar 2022	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2021
23. März 2022	Ordentliche Generalversammlung 2022
11. August 2022	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2022

Angaben zu Namenaktien (per 31. Dezember 2021)

Anzahl ausstehende Aktien	7'711'434 Namenaktien mit Nennwert je CHF 26.90
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 358.6 Millionen
Schlusskurs 2021	CHF 46.50

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 Sprache. Zudem sind Kurzberichte des Geschäftsberichts in Deutsch, Englisch und Französisch verfügbar. Die Berichte enthalten Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen beinhalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie «erwartet», «plant», «geht davon aus», «glaubt», «schätzt ein», «ist der Auffassung» und dergleichen verwenden.

Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen gemacht, die der Gesellschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt der Erstellung der Berichte als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich im Nachhinein als irrtümlich erweisen bzw. nicht zutreffen.

Novavest Real Estate AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in den Berichten zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Website

Der Geschäftsbericht 2021 sowie der Kurzbericht 2021 in Deutsch sind im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen verfügbar.

Konzept, Gestaltung und Realisation

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

Nachhaltigkeitsberatung:
Intep – Integrale Planung GmbH, CH-Zürich

