



Kurzbericht 2023

für den Geschäftsbericht per 31.12.2023

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Portfolioinformationen	4, 5
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2023	6
Anlagestrategie und -Richtlinien	12
Ausgewählte Liegenschaften	3, 21

Auszug Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Auszug Jahresrechnung Swiss GAAP FER	14
--------------------------------------	----

Hinweise

Glossar Kennzahlen	18
Investor Relations Informationen	20
Impressum und Disclaimer	22

Burgdorf (BE) Gyrischachenstrasse 53, 55, 59



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

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

Wohnliegenschaft mit 54 Mietwohnungen

Grundstückfläche 2 087 m²

Gesamtnutzfläche 4 990 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 725 p.a.

Baujahr/Renovationen 1978, 2006, 2008, 2017

Kennzahlen

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

Definitionen:

¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

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

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

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

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

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

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

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

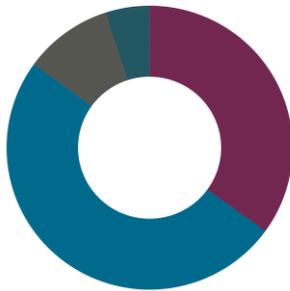
⁹⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

Ein Glossar mit weiteren Kennzahldefinitionen findet sich auf Seite 18 in diesem Kurzbericht.

Portfolioinformationen

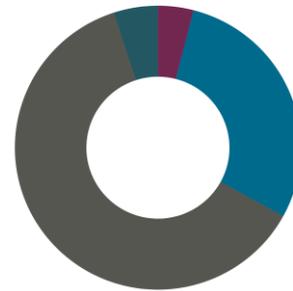
Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien
TCHF 783 619 per 31.12.2023



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

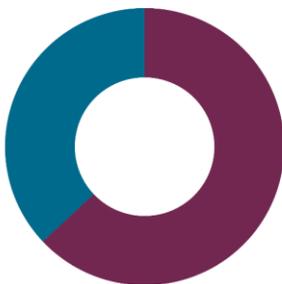
nach Anlagegrößen
TCHF 783 619 per 31.12.2023



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

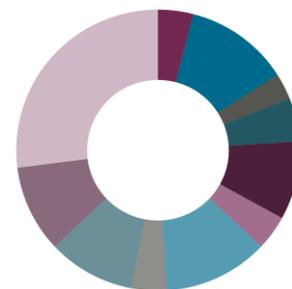
Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung
TCHF 30 813 (annualisiert)



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

nach Kantonen
TCHF 30 813 (annualisiert)



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

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2023

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

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

« Solides operatives Ergebnis in herausforderndem Umfeld »

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

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

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

« 63% Wohnanteil gemessen an Soll-Mietzinseinnahmen »

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

Wirtschafts- und Marktumfeld

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

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

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

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

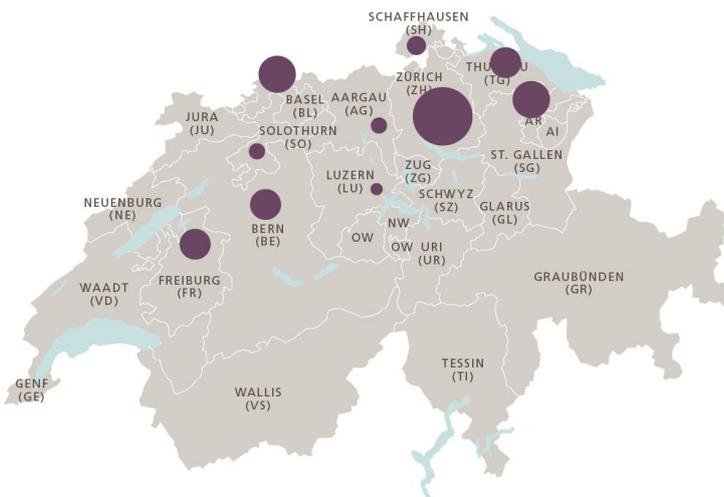
Die Trends bei den Gewerbe- und Büroflächen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Bei den Büroflächen ist eine tiefe Neubautätigkeit zu verzeichnen während sich die generelle Nachfrage - trotz Home-Office Möglichkeiten und hybrider Arbeitsmodelle – weiter erhöht hat. Aus Sicht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

Breit diversifiziertes Wohn-Portfolio; starke kommerzielle Mieter

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

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

Standorte der Liegenschaften per 31. Dezember 2023



Anmerkung zur Karte: Kreisgrößen reflektieren Marktwerte der Liegenschaften

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

Management Kommentar zum Jahresergebnis 2023²

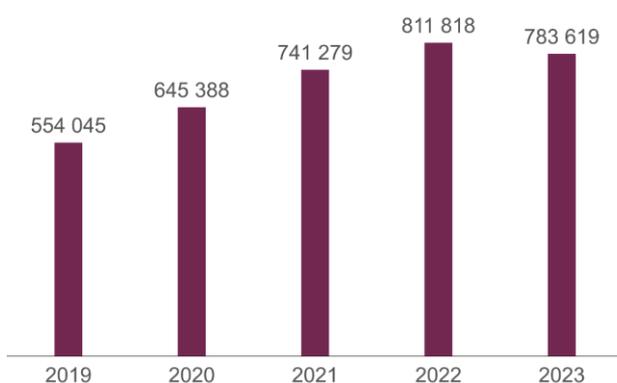
Soll-Mietzinseinnahmen CHF 30.8 Millionen per annum

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

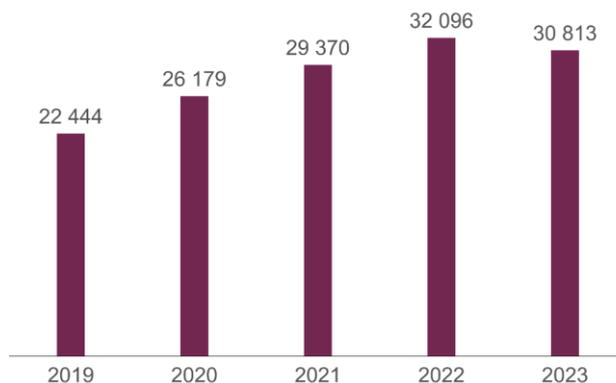
Die Soll-Mietzinseinnahmen der per 31. Dezember 2023 reflektierten Renditeliegenschaften (ohne Projekte) beliefen sich auf CHF 30.8 Millionen. Im Vorjahresvergleich reduzierten sich die Soll-Mietzinseinnahmen durch die zwei verkauften Liegenschaften um rund CHF 1.2 Millionen, während die umgegliederten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

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

Marktwert Portfolio
TCHF



Soll-Mietzinseinnahmen
TCHF



Erfolgsrechnung

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

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

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

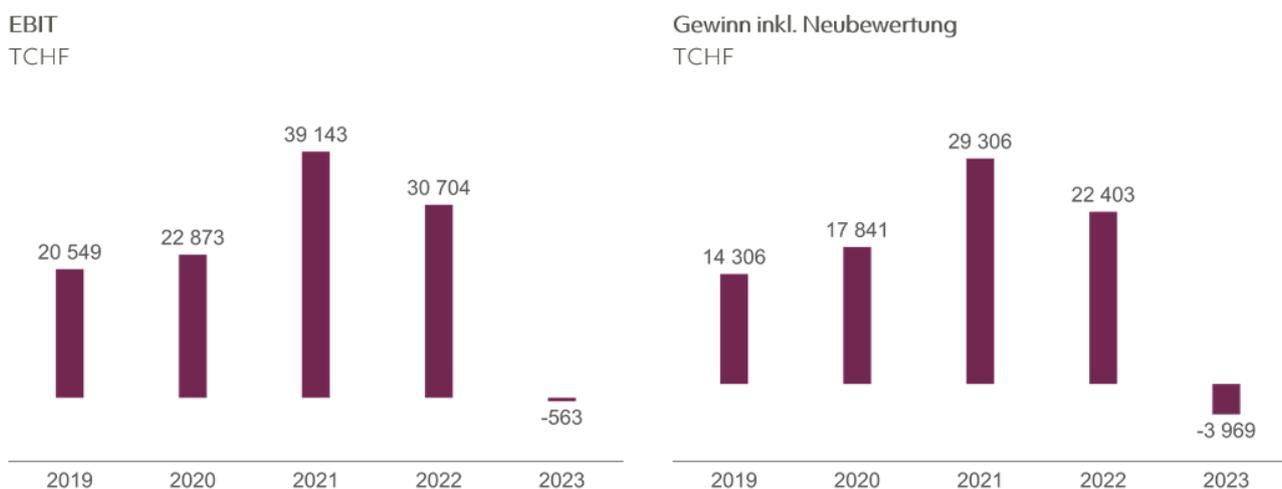
² Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen befindet sich auf den Seiten 18/19 in diesem Kurzbericht

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

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

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

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



Bilanz

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

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

« Solide Eigenkapitalquote von 41.8% »

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

« Net Asset Value CHF 43.04 pro Namenaktie »

Erweiterung der Nachhaltigkeits-Berichterstattung

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

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

Fusion mit SenioResidenz AG in Prüfung

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

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

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

Anträge an die Generalversammlung 2024

Wiederwahl der bestehenden Mitglieder des Verwaltungsrats

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

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

« Nennwertausschüttung von CHF 1.25 pro Aktie beantragt »

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

Ausblick

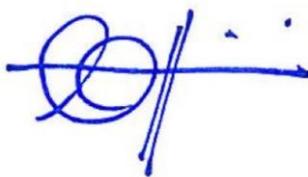
Der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien dürfte anspruchsvoll bleiben. Die Strategie der Novavest Real Estate AG mit Fokus auf Wohnnutzungen hat sich auch im aktuellen Umfeld bewährt. Die weiterhin anhaltende Zuwanderung in die Schweiz und die limitierte Bautätigkeit dürften die hohe Nachfrage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

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

Dank

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

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



Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Chief Executive Officer

Anlagestrategie und -Richtlinien

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

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

Immobilienanlagen

Anlageobjekte unterliegen grundsätzlich den folgenden Anlagebeschränkungen:

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

Die Gruppengesellschaften können Miteigentumsanteile an solchen Immobilien erwerben sowie grundpfandgesicherte Forderungen auf solchen Immobilien, die von Dritten gehalten werden (bis maximal 10% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes), erwerben. Die Immobilienanlagen sind auf mindestens 15 Objekte zu verteilen.

Anlagekriterium Standort

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

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

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

Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

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

Bewertung

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

Finanzierungsgrundsätze

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

Abweichungen von Anlagebeschränkungen

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

Auszug Jahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG

Bilanz

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

Erfolgsrechnung

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

Geldflussrechnung

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

Eigenkapitalnachweis

01.01. - 31.12.2023

Werte in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2022	194 713 709	31 865 908	118 897 254	345 476 871
Nennwertrückzahlung	-9 639 293			-9 639 293
Verlust			-3 968 770	-3 968 770
Total 31. Dezember 2023	185 074 416	31 865 908	114 928 484	331 868 808

01.01. - 31.12.2022

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

Glossar Kennzahlen

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

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

Weitere Informationen

Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	2023	2022
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	-5 173 675	27 604 836
Erfolg aus Neubewertung	+20 594 795	-11 942 488
Latente Steuern	+1 204 904	-5 202 120
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	-3 925 368	+2 279 821
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	12 700 657	12 740 049

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

21. Februar 2024
20. März 2024
21. August 2024

Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2023
Ordentliche Generalversammlung 2024
Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2024

Angaben zu Namenaktien (per 31. Dezember 2023)

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

Weitere Informationen

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, CH-St. Gallen
Unabhängiger Immobilienbewerter	Wüest Partner AG, CH-Zürich
Aktienregister	Computershare Schweiz AG, CH-Olten

Kontaktpersonen und Adresse

Für Medien und Investoren
Adressdetails

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

ST. GALLEN (SG) Rorschacherstrasse 135



Neue Appartements und Dienstleistungsflächen entstehen

Bei diesem Entwicklungsprojekt im Osten von St. Gallen wurden drei ältere, einzelnstehende Häuser zurückgebaut. Die entstandene Baulücke zwischen zwei weiteren Anlageobjekten der Novavest Real Estate AG (Wohn-/Geschäftsliegenschaft «Rorschacherstrasse 123, 125, 127» und Geschäftsliegenschaft «Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27»), kann mit einem fünfgeschossigen Neubau geschlossen werden. Hier entstehen im

Erdgeschoss diverse Gewerberäumlichkeiten und in den Obergeschossen 69 Studios und Zimmer.

Entwicklungsprojekt für eine moderne Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Grundstückfläche 1 640 m²

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

Bezugsbereit sind die Appartements und Gewerbeflächen voraussichtlich im Herbst 2024

Impressum

Herausgeber

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

Disclaimer

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

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

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

Website

Der Geschäftsbericht 2023 sowie der Kurzbericht 2023 in Deutsch sind im Internet verfügbar unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen.

Konzept, Gestaltung und Realisation

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

