



# Geschäftsbericht 2024

---

# Corporate Governance Report

## Einleitung

Die Novavest Real Estate AG (hernach auch «die Gesellschaft») 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.

Im Berichtsjahr 2024 fusionierte die Novavest Real Estate AG mit der SenioResidenz AG. Durch diesen strategischen Zusammenschluss wurde ein äusserst attraktives Immobilienportfolio mit einem Marktwert von über CHF 1 Milliarde geschaffen. Die Fusion fand technisch als Absorptionsfusion statt, mit Transaktionsdatum und Handelsregistereintrag per 14. Juni 2024. Die buchhalterische Integration der ehemaligen SenioResidenz AG in der Finanzberichterstattung nach Swiss GAAP FER wurde aus Transparenz- und Wesentlichkeitsüberlegungen per 30. Juni 2024 durchgeführt.

Die nachfolgenden Ausführungen in diesem Corporate Governance Bericht und im Vergütungsbericht (siehe Seite 74) beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente, wie sie per 31. Dezember 2024 in Kraft waren. Allfällige spezifische Veränderungen während des Berichtsjahrs 2024, die aufgrund der obgenannten Fusion stattfanden, werden in den einzelnen Kapiteln des vorliegenden Corporate Governance Reports bzw. des Vergütungsberichts erläutert.

► Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Fassung vom 19. August 2024) sind auf der Website der Novavest Real Estate AG [www.novavest.ch](http://www.novavest.ch) unter Rubrik Investor Relations – Statuten verfügbar. [www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_statuten](http://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten)

## 1. Konzernstruktur und Aktionariat

### 1.1. Konzernstruktur

Die Novavest Real Estate AG 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. Durch die Fusion mit der SenioResidenz AG wurden 22 Renditeliegenschaften neu in das Immobilienportfolio der Gesellschaft aufgenommen. Im Rahmen der Fusion gingen die Aktiven und Passiven der SenioResidenz AG wie auch diejenigen ihrer Tochtergesellschaft SenioResidenz La Louvière AG auf die Novavest Real Estate AG über. SenioResidenz AG sowie SenioResidenz La Louvière AG wurden per 14. Juni 2024 bzw. 27. Juni 2024 aufgrund der Fusion im Handelsregister gelöscht. Per 31. Dezember 2024 hält die Novavest Real Estate AG keine Tochtergesellschaften.

### 1.1.1 Operative Führung

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehältlich 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 seit dem 1. April 2014 an die Geschäftsleitung übertragen. Der Geschäftsleitung obliegt die operative Geschäftsführung für das Tagesgeschäft der Gesellschaft. Vorbehalten sind, nach Massgabe des Organisationsreglements, bestimmte Geschäfte, die in jedem Fall einen entsprechenden Entscheid des Verwaltungsrats voraussetzen oder die mindestens von einem Verwaltungsratsmitglied unterzeichnet werden.

Im Berichtsjahr 2024 hatte die Gesellschaft drei Mitarbeitende (Vorjahr: zwei Mitarbeitende). Es handelt sich dabei um Peter Mettler, Chief Executive Officer (CEO), Fabio Gmür, Chief Financial Officer (CFO) seit September 2024 und um Patrick Hauser, Chief Financial Officer (CFO) bis Ende August 2024.

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

#### **Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG**

Auf Beschluss des Verwaltungsrats hat die Novavest Real Estate AG mit der Nova Property Fund Management AG (vormals Nova Property Management AG), Pfäffikon/SZ, einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Der erstmalige Vertragsabschluss war im Dezember 2012, mit weiteren Vertragsanpassungen im März 2014, März 2015, April 2018, Februar 2019 sowie einer Änderungsvereinbarung im Juni 2019. Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags erbringt die Nova Property Fund Management AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen und Projektentwicklungen sowie Dienstleistungen in den Bereichen Technische und Administrative Verwaltung, Buchhaltung, Finanzdienstleistungen, Budgetierung und Controlling.

Per 31. Dezember 2024 (und 31. Dezember 2023) 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 2024 bzw. 2023 hält kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung eine Beteiligung an der Nova Property Fund Management AG.

► Details zur Governance Struktur und zur vertraglichen Vereinbarung sowie den Dienstleistungen der Nova Property Fund Management AG sind auf Seite 63 unter Rubrik «4.4 Managementverträge» in diesem Corporate Governance Report erwähnt.

#### **Vertrag mit Mettler Entwickler AG betreffend Bauprojekt**

Im Berichtsjahr 2024 hatte die Novavest Real Estate AG einen laufenden Vertrag mit der Mettler Entwickler AG, St. Gallen, für eines ihrer Bauprojekte (Berichtsjahr 2023: ebenfalls ein Bauprojekt, das gleiches Projekt betreffend):

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

► Details zu den vertraglichen Vereinbarungen mit Mettler Entwickler AG sind auf Seite 66 unter Rubrik «4.4 Managementverträge» in diesem Corporate Governance Report erwähnt.

#### **Ehemaliger Vertrag der SenioResidenz AG mit Cura Management AG**

Die SenioResidenz AG hatte vor der Fusion mit der Novavest Real Estate AG einen Dienstleistungsvertrag mit Cura Management AG, Freienbach/SZ. Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags erbrachte die Cura Management AG gegenüber der SenioResidenz AG verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, dem Auf- und Ausbau des Liegenschaftenportfolios, der Projektentwicklung und -durchführung sowie der Verwaltung der Liegenschaften der SenioResidenz Gruppe. Cura Management AG wurde ihrerseits durch die Nova Property Fund Management AG unterstützt. Dieser Dienstleistungsvertrag mit Cura Management AG wurde im Rahmen der Fusion zwischen SenioResidenz AG und Novavest Real Estate AG per 30. Juni 2024 vorzeitig aufgelöst.

► Details zum aufgelösten Vertrag der SenioResidenz AG mit Cura Management AG sind auf Seite 88 im Vergütungsbericht aufgeführt.

### **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 2024 aus 10 170 915 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75.

Ticker-Symbol NREN, Valoren-Nummer 21218624, ISIN-Nummer CH0212186248. Die Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2024 belief sich auf CHF 360.1 Millionen. Die Gesellschaft hielt per 31. Dezember 2024 keine eigenen Aktien.

### **1.1.3 Nicht kotierte Gesellschaften**

Novavest Real Estate AG hält seit dem Berichtsjahr 2020 sämtliche Immobilien in ihrem Anlageportfolio direkt (siehe dazu auch Kommentare in Bezug auf die Fusion mit SenioResidenz AG unter 1.1 Konzernstruktur). Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft umfasst per 31. Dezember 2024 nur die Muttergesellschaft. Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2024 keine Beteiligungen an nicht konsolidierten Immobiliengesellschaften oder nicht kotierten Gesellschaften.

## 1.2 Bedeutende Aktionäre

Im Rahmen der Fusion mit der SenioResidenz AG erfolgten im Berichtsjahr 2024 diverse Offenlegungsmeldungen zuhanden der Novavest Real Estate AG. Der Gesellschaft sind aufgrund der Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2024 bzw. 31. Dezember 2023 gemäss Art. 120 f. FinfraG (Finanzmarktinfrastukturgesetz) einen Stimmrechtsanteil von mehr als 3% hielten:

Aktionär	2024	2023
Arabella Group AG, Chur <sup>1</sup>	3.13%	n/a
Bernische Lehrerversicherungskasse, CH-Ostermundigen <sup>2</sup>	< 3%	> 3%
CACEIS (Switzerland) SA, Nyon <sup>3</sup>	> 15%	> 15%
Mettler Peter, CH-Niederteufen <sup>4</sup>	2.32%	3.07%
Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG, St. Gallen <sup>5</sup>	5.52%	n/a
Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG, Basel <sup>6</sup>	3.88%	> 5%
Schubiger Rolf, CH-Teufen <sup>7</sup>	< 3%	> 3%
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel <sup>8</sup>	5.04%	n/a

<sup>1</sup> Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 19. Juni 2024 mit Stimmrechtsanteil von 3.13%.

<sup>2</sup> Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 21. Juni 2024 mit Stimmrechtsanteil von unter 3%.

<sup>3</sup> CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon, für den Anlagefonds MV Immoxta Schweiz Fonds. Letzte Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 30. September 2022 mit Stimmrechtsanteil von 15.01%.

<sup>4</sup> Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 19. Juni 2024 mit Stimmrechtsanteil von unter 3%. Der Stimmrechtsanteil des Aktionärs (CEO der Gesellschaft) ist in der Tabelle gemäss Aktienregister und eigenen Angaben per 31. Dezember 2024 bzw. 31. Dezember 2023 ausgewiesen.

<sup>5</sup> Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 20. Juni 2024 mit Stimmrechtsanteil von 5.52%.

<sup>6</sup> Offenlegungsmeldung der veränderten Aktionärsgruppe Safra vom 20. Dezember 2024 mit Stimmenanteil von 3.88%.

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; David J. Safra, São Paulo/BR; Esther Safra Dayan, São Paulo/BR. Vertretung der Aktionärsgruppe durch die J. Safra Sarasin Holding AG. Zusätzlicher Hinweis auf der Offenlegungsmeldung: Die offengelegte Aktienposition beinhaltet keine Positionen, welche die Bank in ihren Handelsbeständen unter dem 5% Grenzwert hält (Art. 19 Abs. 1 (a) FinfraV-FINMA).

<sup>7</sup> Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 19. Juni 2024 mit Stimmrechtsanteil von unter 3%.

<sup>8</sup> Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 31. Dezember 2024 mit Stimmenanteil von 5.039%.

### Offenlegungsmeldungen im Berichtsjahr 2024

Die Offenlegungsmeldungen, welche im Berichtsjahr 2024 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#/](http://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html#/)

### Aktionärsbindungsverträge

Gemäss Offenlegungsmeldung vom 20. Dezember 2024 (bzw. für frühere Beteiligung Offenlegungsmeldung vom 22. Juni 2024 sowie 18. Dezember 2020) der Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG, Basel (siehe Position und Fussnote 6 in der Tabelle oben) ist die Art der Absprache ein Aktionärsbindungsvertrag. Der Gesellschaft sind die Einzelheiten dieses Aktionärsbindungsvertrags nicht bekannt.

## 1.3 Kreuzbeteiligungen

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

## 2. Kapitalstruktur

### 2.1 Aktienkapital

<b>Kapitalstruktur per 31. Dezember 2024</b>	<b>CHF</b>	<b>Namenaktien</b>
Ordentliches Aktienkapital CHF 22.75 je Namenaktie	231 388 316.25	10 170 915
Bedingtes Kapital	0	0
Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	43 361 727.50	1 906 010
- Untergrenze Kapitalband	231 388 316.25	
- Obergrenze Kapitalband	274 750 043.75	

<b>Kapitalstruktur per 31. Dezember 2023</b>	<b>CHF</b>	<b>Namenaktien</b>
Ordentliches Aktienkapital CHF 24.00 je Namenaktie	185 074 416.00	7 711 434
Bedingtes Kapital	0	0
Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	35 164 128.00	1 465 172
- Untergrenze Kapitalband	185 074 416.00	
- Obergrenze Kapitalband	220 238 544.00	

#### Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2024 belief sich auf CHF 231 388 316.25, eingeteilt in 10 170 915 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75. Die Aktien sind vollständig liberiert.

### 2.2 Details zu bedingtem Kapital und Kapitalband

➔ Der Weblink zu den Statuten, die in den folgenden Kapiteln erwähnt werden, ist auf Seite 72 verfügbar.

#### 2.2.1 Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat im Rahmen der Fusion mit der SenioResidenz AG bedingtes Kapital geschaffen, das für den Umtausch und die Wandlung der Pflichtwandelanleihe der SenioResidenz AG in Namenaktien der Novavest Real Estate AG im Berichtsjahr 2024 bereits wieder vollumfänglich verwendet wurde (siehe dazu Beschrieb unter Rubrik «2.3.1 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2024»). Per 31. Dezember 2024 verfügt die Gesellschaft über kein bedingtes Kapital.

#### 2.2.2 Kapitalband

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 betreffend Kapitalband ist der Verwaltungsrat ermächtigt, bis zum 29. März 2029 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands innerhalb der Untergrenze von CHF 231 388 316.25 und der Obergrenze von CHF 274 750 043.75, entsprechend 12 076 925 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75, jederzeit und in beliebigen Beträgen eine oder mehrere Erhöhungen des Aktienkapitals vorzunehmen. Die Kapitalerhöhungen können im Maximalbetrag von CHF 43 361 727.50 durch Ausgabe von höchstens 1 906 010 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 erfolgen. Im Rahmen des Kapitalbands sind Kapitalherabsetzungen ausgeschlossen.

Erhöht der Verwaltungsrat das Aktienkapital im Rahmen des Kapitalbands, legt dieser die Anzahl Aktien, den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen, den Zeitpunkt der Ausgabe der Aktien, die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und den Beginn der Dividendenberechtigung fest. Es dürfen nur Aktien ausgegeben werden, die mit einer bereits ausgegebenen Kategorie von Aktien fungibel sind. Dabei kann der Verwaltungsrat neue Aktien mittels Festübernahme durch eine Bank oder einen anderen Dritten und anschließenden Angebots an die bisherigen Aktionäre ausgeben. Aktien, für welche Bezugsrechte eingeräumt, aber nicht ausgeübt wurden, sind von der Gesellschaft zu Marktkonditionen zu veräussern.

Die neu auszugebenden Namenaktien unterstehen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 7 der Statuten.

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

Das Kapitalband unter Artikel 3a der Statuten ist nur für eine oder mehrere Kapitalerhöhungen definiert (kein Kapitalband für Kapitalherabsetzungen). Die aus dem Kapitalband zur Verfügung stehende Anzahl Namenaktien beträgt maximal 1 906 010 Namenaktien und entspricht 18.74% des ausstehenden ordentlichen Kapitals der Gesellschaft per 31. Dezember 2024 (10 170 915 Namenaktien).

## 2.3 Kapitalveränderungen

### 2.3.1 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2024

Per 1. Januar 2024 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 185 074 416.00, eingeteilt in 7 711 434 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 24.00. Zudem verfügte die Gesellschaft bis zum 22. März 2028 über ein Kapitalband von maximal 1 465 172 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 24.00, entsprechend CHF 35 164 128.00, innerhalb der Obergrenze von CHF 220 238 544.00 und der Untergrenze von CHF 185 074 416.00. Es bestand per 1. Januar 2024 kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 20. März 2024 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 5. April 2024 vollzogen und den Aktionären im April 2024 ausbezahlt. Ab dem 5. April 2024 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 22.75 und das Aktienkapital auf CHF 175 435 123.50.
- Das Kapitalband wurde in Bezug auf die Nennwertreduktion ebenfalls angepasst und der Wortlaut des bisherigen Kapitalbands erneuert. Das erneuerte Kapitalband belief sich hernach auf 1 465 172 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 im Maximalbetrag von CHF 33 332 663.00, innerhalb der Obergrenze von CHF 208 767 786.50 und der Untergrenze von CHF 175 435 123.50. Der entsprechende Eintrag im Handelsregister erfolgte ebenfalls per 5. April 2024.

Am 18. April 2024 gaben die Novavest Real Estate AG und die SenioResidenz AG die Unterzeichnung eines Fusionsvertrages zur Fusion der beiden Unternehmen bekannt. Die Fusion wurde an den jeweiligen ausserordentlichen Generalversammlungen (28. Mai 2024 für SenioResidenz AG; 29. Mai 2024 für Novavest Real Estate AG) beschlossen. Die ausserordentliche Generalversammlung der Novavest Real Estate AG beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden im Zusammenhang mit Kapitalveränderungen:

- Ordentliche Kapitalerhöhung per Vollzug der Fusion von CHF 175 435 123.50 um CHF 52 904 647.25 auf neu CHF 228 339 770.75 durch Ausgabe von 2 325 479 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75.
- Schaffung eines bedingten Kapitals im Umfang von CHF 3 048 545.50 durch Ausgabe von 134 002 voll zu liberierenden Namenaktien mit Nennwert von je CHF 22.75. Das bedingte Kapital wurde zur Umwandlung der im Zuge der Absorptionsfusion der SenioResidenz AG durch die Gesellschaft übernommenen 3.5% p.a. Pflichtwandelanleihe 2024 ausgegeben (unter dieser Pflichtwandelanleihe waren durch die SenioResidenz AG im Jahr 2023 insgesamt 6 091 Obligationen im Betrag von CHF 6 091 000.00 platziert worden).
- Das Kapitalband wurde ebenfalls erneuert und belief sich nach der ausserordentlichen Generalversammlung auf 1 906 010 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 im Maximalbetrag von CHF 43 361 727.50, innerhalb der Obergrenze von CHF 271 701 498.25 und der Untergrenze von CHF 228 339 770.75.

Der Eintrag der ordentlichen Kapitalerhöhung und des erneuerten Kapitalbands im Handelsregister erfolgten per Vollzug der Fusion am 14. Juni 2024. Das im Handelsregister eingetragene ordentliche Kapital belief sich zu diesem Zeitpunkt auf CHF 228 339 770.75, eingeteilt in 10 036 913 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 22.75. In der Woche danach wurden zudem die 134 002 Namenaktien aus dem bedingten Kapital geschaffen (für den Umtausch der früheren SenioResidenz Pflichtwandelanleihe), wodurch sich das ordentliche Kapital der Gesellschaft auf CHF 231 388 316.25, eingeteilt in 10 170 915 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 22.75, erhöhte. Der Eintrag des neuen ordentlichen Kapitals nach Ausübung des bedingten Kapitals wurde per 20. August 2024 im Handelsregister vorgenommen.

### 2.3.2 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2023

Per 1. Januar 2023 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 194 713 708.50, eingeteilt in 7 711 434 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 25.25. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 22. März 2024 noch genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 19 265 750.00 durch Ausgabe von höchstens 763 000 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 25.25. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 22. März 2023 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 8. Juni 2023 vollzogen und den Aktionären im Juni 2023 ausbezahlt. Seit dem 8. Juni 2023 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 24.00 und das Aktienkapital auf CHF 185 074 416.00.
- Das bestehende genehmigte Kapital im Betrag von CHF 19 265 750.00 wurde aufgehoben.
- Schaffung eines Kapitalbands welches eine oder mehrere Kapitalerhöhungen bis zum 22. März 2028 ermöglichte. Das Kapitalband belief sich auf maximal 1 465 172 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 24.00, entsprechend CHF 35 164 128.00, innerhalb der Obergrenze von CHF 220 238 544.00 und der Untergrenze von CHF 185 074 416.00.

### 2.3.3 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2022

Per 1. Januar 2022 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 207 437 574.60, eingeteilt in 7 711 434 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 26.90. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 24. März 2023 noch genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 1 704 948.90 durch Ausgabe von höchstens 63 381 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 26.90. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 23. März 2022 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie. Die Nennwert rückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 7. Juni 2022 vollzogen und den Aktionären im Juni 2022 ausbezahlt. Seit dem 7. Juni 2022 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 25.25 und das Aktienkapital auf CHF 194 713 708.50.
- Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals durch Ausgabe von höchstens 763 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 25.25 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 19 265 750.00. Ermächtigung zur Erhöhung des Aktienkapitals durch das genehmigte Kapital bis zum 22. März 2024.

## 2.4 Aktien

Das ausstehende Aktienkapital der Novavest Real Estate AG ist per 31. Dezember 2024 eingeteilt in 10 170 915 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75. 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 72 verfügbar.

Gemäss Artikel 7 der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 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 2024 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) rund 1.9% des Aktienkapitals bzw. der Stimmrechte. Im Berichtsjahr 2024 wurden keine Ausnahmen betreffend Eintragungen im Aktienregister gewährt.

Für eine Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien ist gemäss Artikel 14 der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 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 2024 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

## 3. Verwaltungsrat

### 3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2024

Name	Funktion	Jahrgang	VR-Mitglied seit
Thomas Sojak	Verwaltungsratspräsident	1970	2024
Stefan Hiestand	Vizepräsident	1961	2012
Daniel Ménard	Mitglied	1962	2021
Floriana Scarlato	Mitglied	1977	2022
Claudia Suter	Mitglied	1981	2024

#### Thomas Sojak

Verwaltungsratspräsident  
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats  
Schweizer Staatsbürgerschaft



#### Ausbildung

Betriebswirtschaftsstudium an der Universität St. Gallen mit Abschluss zum lic. oec. HSG. Nachdiplomstudium im Spitalmanagement an der FHS St.Gallen (MAS FHO in Health Service Management) sowie Masterstudium an der Universität Zürich im Immobilienmanagement mit einem Abschluss zum Master of Advanced Studies (MAS UZH) in Real Estate Management (CUREM).

#### Berufliche Tätigkeiten

Thomas Sojak verfügt über 25-jährige Führungserfahrung in KMUs und Grossbetrieben im In- und Ausland, fundierte Erfahrung mit Grossbauprojekten als verantwortlicher Bauherr und umfassendes Wissen in sämtlichen Bereichen des Facility Managements. Er ist seit 2005 bei HOCH Health Ostschweiz St. Gallen (vormals Kantonsspital St. Gallen) tätig und leitet seit 2010 das Departement Immobilien & Betrieb. In dieser Funktion ist er seit 2010 auch Mitglied der Geschäftsleitung von HOCH Health Ostschweiz St. Gallen. Zuvor war er als Operations Director / Mitglied der Geschäftsleitung bei SV (Schweiz) AG für das Geschäftsfeld Care Catering in der Schweiz verantwortlich (2003-2005) und als Geschäftsführer eines Cateringunternehmens in Wien tätig (1999-2003). Thomas Sojak war Verwaltungsratspräsident der an der BX Swiss kotierten SenioResidenz AG, die per 14. Juni 2024 mit der Novavest Real Estate AG fusionierte.

#### Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mandate in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck gemäss Art. 734e des Schweizerischen Obligationenrechts:

- Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Mandate bei nicht börsenkotierten Unternehmen: Siehe Vergütungsbericht auf Seite 92 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Per 31. Dezember 2024 bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.

## Stefan Hiestand

Vizepräsident des Verwaltungsrats  
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats  
Vorsitz Audit Ausschuss  
Schweizer Staatsbürgerschaft




---

### Ausbildung

Kaufmännische Bankausbildung bei Handelsbank NatWest

### Berufliche Tätigkeiten

Stefan Hiestand verfügt über umfangreiche Erfahrung im Bereich Mergers & Acquisitions (M&A) sowie in Finanzierungsfragen. In seiner über 40-jährigen Karriere war er unter anderem für die Handelsbank NatWest in Zürich und London, die Citicorp Investment Bank, die J. Henry Schroder Bank und Jefferies tätig, wo er die Schweizer Tochtergesellschaft gründete. Insbesondere bei Citicorp und Jefferies war er involviert in diversen Investmentbanken- und M&A-Transaktionen.

Ab 1980 war er 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 Stefan Hiestand war Mitglied des Verwaltungsrats (Vizepräsident) der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG. Nach der Übernahme der Credit Suisse durch die UBS wurde die Mehrheit der Credit Suisse Investment Partners (Schweiz) AG an die Bantleon AG verkauft. Seit Oktober 2024 agiert diese unter dem Namen BANTLEON Convertible Experts AG. Stefan Hiestand ist seit Oktober 2024 Präsident des Verwaltungsrats der BANTLEON Convertible Experts AG. Er ist zudem Gesellschafter und Geschäftsführer der SH Advisory GmbH.

### Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mandate in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck gemäss Art. 734e des Schweizerischen Obligationenrechts:

- Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Mandate bei nicht börsenkotierten Unternehmen: Siehe Vergütungsbericht auf Seite 93 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Präsident FDP.Die Liberalen Sektion Wollerau, Präsident Freunde der FDP.Die Liberalen des Kantons Schwyz

Per 31. Dezember 2024 bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.

## Daniel Ménard

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



### Ausbildung

Dipl. Arch. ETH SIA Reg A

### Berufliche Tätigkeiten

Nach einer Lehre zum Hochbauzeichner 9 Jahre in verschiedenen Büros in diesem Beruf sowie als Raumplanungszeichner tätig. Nach Erwachsenenmaturität 1991 Masterstudium an der ETH Zürich mit Diplom im Jahre 1996. Von 1993 bis 2008 Gründer, Partner und Verwaltungsratspräsident der werkhof ag (Architektur, Innenarchitektur, Produktdesign und Visuelle Kommunikation). Daneben 17 Jahre Dozent an der ETH Zürich für Bauorganisation und Immobilienökonomie. Überschneidend 14 Jahre Vorstand in der SIA Sektion Zürich; viele Jahre als Präsident und u.a. Vorsitz der Arbeitsgruppe zur Vertragsnorm 150 «Bestimmungen für das Verfahren vor einem Schiedsgericht». Gründungsmitglied und Präsident des www.zaz-bellerive.ch bis 2024.

Seit 2008 Gründer, Partner und Verwaltungsratspräsident im Architekturbüro mépp partner projekte ag (www.mepp.ch). Das Arbeitsspektrum von mépp umfasst vielfältige städtebauliche, architektonische sowie innenarchitektonische Aufgaben: Wohnen, Industrie, Büro, Schulen, Umbauten sowie die Erhaltung und Erneuerung denkmalgeschützter Bauwerke. Seit 2020 zudem Gründer und Partner in der Entwicklungsgesellschaft www.ligneo.ch sowie Miteigentümer und Ambassador bei www.aneecy.ch. Zudem als Jurypräsident, Vorsitz des Beurteilungs- oder Begleitgremiums sowie in der Verfahrensprogrammierung tätig. Regelmässiger Verfasser von Fachgutachten zu Verfahrensthemen und Planungsinstrumenten.

### Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mandate in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck gemäss Art. 734e des Schweizerischen Obligationenrechts:

- Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Mandate bei nicht börsenkotierten Unternehmen: Siehe Vergütungsbericht auf Seite 93 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Per 31. Dezember 2024 bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.

## Floriana Scarlato

Mitglied des Verwaltungsrats  
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats  
Mitglied Audit Ausschuss  
Italienische und Schweizer Staatsbürgerschaft



### Ausbildung

Bachelor in Wirtschaftswissenschaft der Universität Neapel Federico II; Master in Economy and Law of the Financial Markets

### Berufliche Tätigkeiten

Floriana Scarlato startete ihre Berufskarriere in 2002 bei Ernst & Young als External Auditor und war danach von 2004 bis 2005 bei Nike Consulting Srl als Business Analyst Senior Consultant tätig. Von 2005 bis 2021 bekleidete sie verschiedene Führungspositionen bei der Credit Suisse. Ihre Tätigkeiten umfassten zunächst den Aufbau einer globalen Compliance Organisation in der Division International Wealth Management, zudem leitete sie den Bereich Cross Border & Client Confidentiality im Private Banking.

Zwischen 2013 und 2015 war Floriana Scarlato Leiterin Private Banking & Wealth Management Business Risk Management. Von 2016 bis 2021 war sie Chief Compliance Officer der International Wealth Management Division und Chief Compliance Officer der Swiss Universal Bank der Credit Suisse Schweiz AG. Sie war zudem von 2016 bis 2021 Mitglied des Verwaltungsrats der Credit Suisse Italy S.p.A. und von 2019 bis 2021 Mitglied des Aufsichtsrats der Credit Suisse Deutschland AG. Von 2022 bis Ende 2024 war Floriana Scarlato Group Chief Compliance Officer bei Lombard Odier.

### Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mandate in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck gemäss Art. 734e des Schweizerischen Obligationenrechts:

- Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Mandate bei nicht börsenkotierten Unternehmen: Siehe Vergütungsbericht auf Seite 93 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Per 31. Dezember 2024 bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.

## Claudia Suter

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



### Ausbildung

Dr. iur. Universität St. Gallen, Dipl. Steuerexpertin

### Berufliche Tätigkeiten

Claudia Suter begann ihre Karriere 2006 mit einem Praktikum bei einer Zürcher Anwaltskanzlei, nachdem sie ihr Studium an der Universität St. Gallen mit dem Masterabschluss (M.A. HSG) abgeschlossen hatte. Im Anschluss daran erwarb sie 2008 das Anwaltspatent und trat als Gerichtsschreiberin beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich in der Abteilung für Steuerrecht in den öffentlichen Dienst ein. Parallel dazu promovierte sie an der Universität St. Gallen und erlangte 2010 ihren Dokortitel (Dr. iur.).

Bereits im Jahr 2010 trat Claudia Suter als Associate in die Anwaltskanzlei Homburger ein. Im 2014/2015 absolvierte sie ein Secondment in einer internationalen Anwaltskanzlei in Singapur, was ihre internationale Perspektive und ihren globalen Überblick weiter schärfte. 2018 wurde sie zur Partnerin bei Homburger ernannt und zeichnete sich dort durch ihre besondere Kompetenz in der Beratung von vermögenden Privatkunden aus.

Seit 2019 leitet sie das Praxisteam für Private Clients bei Homburger und hat sich in ihrer langjährigen Tätigkeit auf die Beratung von High Net Worth Individuals (HNWI), Family Offices sowie Unternehmen spezialisiert.

Claudia Suter war Mitglied des Verwaltungsrats der an der BX Swiss kotierten SenioResidenz AG, die per 14. Juni 2024 mit der Novavest Real Estate AG fusionierte.

### Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mandate in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck gemäss Art. 734e des Schweizerischen Obligationenrechts:

- Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Mandate bei nicht börsenkotierten Unternehmen: Siehe Vergütungsbericht auf Seite 93 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

In der Fusion zwischen der Gesellschaft und SenioResidenz AG wurde die SenioResidenz AG in rechtlichen Belangen durch die Rechtsanwaltskanzlei Homburger AG beraten, in der Claudia Suter eine von über 40 Partnern ist. Homburger AG erbrachte zudem Rechtsberatung im Zusammenhang mit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. Januar 2025.

➤ Für Informationen zu diesen Dienstleistungen von Homburger AG siehe den Vergütungsbericht unter Rubrik «9. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» auf Seite 91.

### 3.2 Änderungen im Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2024

Im Rahmen der Fusion zwischen der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG sind die bisherigen, langjährigen Verwaltungsratsmitglieder Gian Reto Lazzarini (Verwaltungsratspräsident) und Dr. iur. Markus Neff (Vizepräsident des Verwaltungsrats und Mitglied des Vergütungsausschusses) auf das Datum des Vollzugs der Fusion per 14. Juni 2024 von ihren Verwaltungsratspositionen zurückgetreten.

► Für Details zu den Lebensläufen und Mandaten bei anderen Gesellschaften der beiden zurückgetretenen Verwaltungsratsmitglieder siehe den Geschäftsbericht 2023 Corporate Governance Report Seiten 51 und 52 bzw. den Vergütungsbericht Seite 82. Der Geschäftsbericht 2023 ist verfügbar unter [www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_finanzberichte\\_praesentationen](http://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__finanzberichte_praesentationen)

Gleichzeitig wurden im Rahmen der Fusion die bisherigen SenioResidenz-Verwaltungsratsmitglieder Thomas Sojak und Claudia Suter an der ausserordentlichen Generalversammlung der Novavest Real Estate AG vom 29. Mai 2024 neu in den Verwaltungsrat der Gesellschaft gewählt. Die Wahlen erfolgten ebenfalls auf das Datum des Vollzugs der Fusion per 14. Juni 2024. Thomas Sojak wurde an dieser ausserordentlichen Generalversammlung zudem als Präsident des Verwaltungsrats und Claudia Suter als Mitglied des Vergütungsausschusses gewählt (Einzelwahlen).

An der Sitzung vom 19. August 2024 ernannte der Verwaltungsrat Stefan Hiestand neu als Vizepräsidenten des Verwaltungsrats.

### 3.3 Diversität und Unabhängigkeit

Per 31. Dezember 2024 besteht der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG aus fünf unabhängigen, nicht-exekutiv tätigen Verwaltungsratsmitgliedern (31.12.2023: ebenfalls fünf unabhängige, nicht-exekutive Mitglieder). Keines der amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrats war jemals Mitglied der Geschäftsleitung der Gesellschaft oder einer der Konzerngesellschaften.

Der Verwaltungsrat ist per Jahresende 2024 zudem sowohl von der Altersstruktur wie auch von den vertretenen Kompetenzen und Berufserfahrungen her gut diversifiziert und setzt sich aus 40% weiblichen und 60% männlichen Mitgliedern zusammen.

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

Artikel 21a der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 hält folgende Bestimmungen fest betreffend Anzahl zusätzlicher Tätigkeiten:

- Kein Mitglied des Verwaltungsrats und/oder der Geschäftsleitung kann mehr als 40 zusätzliche Mandate wahrnehmen, wovon nicht mehr als 5 in börsenkotierten Unternehmen.

- Nicht unter diese Beschränkung fallen:
    - a) Mandate in Unternehmen, die durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren;
    - b) Mandate, die ein Mitglied des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung auf Anordnung der Gesellschaft oder von ihr kontrollierten Gesellschaften wahrnimmt;
    - c) Mandate in Vereinen, gemeinnützigen Stiftungen, Familienstiftungen sowie Personalfürsorgestiftungen.
  - Als Mandate gelten Tätigkeiten im obersten Leitungsorgan einer Rechtseinheit oder vergleichbare Funktionen in anderen Unternehmungen mit wirtschaftlichem Zweck. Mehrere Mandate bei verschiedenen Gesellschaften, die der gleichen Gruppe angehören, zählen dabei als ein Mandat.
- ➔ Weblink zu den Statuten siehe Seite 72.

### 3.5 Wahl und Amtszeit

Gemäss Artikel 15 der Statuten der Gesellschaft in der Fassung vom 19. August 2024 besteht der Verwaltungsrat aus mindestens drei Mitgliedern.

- ➔ Weblink zu den Statuten siehe Seite 72.

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 20. März 2024 wurde Gian Reto Lazzarini als Mitglied des Verwaltungsrats sowie als dessen Präsident wiedergewählt. An der gleichen Generalversammlung wurden auch Markus Neff, Stefan Hiestand, Daniel Ménard und Floriana Scarlato als Mitglieder des Verwaltungsrats wiedergewählt. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses wurden sodann Markus Neff und Daniel Ménard gewählt. Alle Wahlen erfolgten entsprechend den Anträgen des Verwaltungsrats und in Einzelwahlen.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2024 wurden neu Thomas Sojak, als Mitglied des Verwaltungsrats sowie als dessen Präsident, sowie Claudia Suter, als Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied des Vergütungsausschusses, gewählt. Ihre Wahlen erfolgten entsprechend den Anträgen des Verwaltungsrats und in Einzelwahlen und waren auf den Vollzug der Fusion zwischen Novavest Real Estate AG und SenioResidenz AG per 14. Juni 2024 wirksam. Auf das Datum des Vollzugs der Fusion traten Gian Reto Lazzarini und Markus Neff, wie unter Rubrik «3.2 Änderungen im Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2024» bereits erwähnt, aus dem Verwaltungsrat der Gesellschaft zurück.

### 3.6 Interne Organisation

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

Mit Ausnahme der Wahl des Präsidenten sowie der Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst. Er kann aus seiner Mitte einen Vizepräsidenten ernennen, der bei einer Vakanz des Amtes des Präsidenten das Präsidium für die verbleibende Amtsdauer übernimmt. Hat der Verwaltungsrat keinen Vizepräsidenten ernannt, so kann der Verwaltungsrat bei einer Vakanz des Amtes des Präsidenten einen neuen Präsidenten aus seiner Mitte ernennen für die verbleibende Amtsdauer. Per 31. Dezember 2024 amten Thomas Sojak als Verwaltungsratspräsident und Stefan Hiestand als Vizepräsident des Verwaltungsrates.

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 2024 fanden insgesamt 12 Verwaltungsratssitzungen statt (Q1: 2; Q2: 5; Q3: 1; Q4: 4 Sitzungen). Physisch abgehaltene Verwaltungsratssitzungen dauerten bis zu drei Stunden; Video/Conference Calls, welche im Zusammenhang mit der Fusion und Themen zur ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. Januar 2025 stattfanden dauerten bis zu rund einer Stunde. Es wurde im Berichtsjahr 2024 zudem ein Beschluss im Zirkularverfahren gefasst.

Im Zusammenhang mit der Fusion zwischen der Gesellschaft und der SenioResidenz AG hatten die Verwaltungsräte der beiden Gesellschaften je ein unabhängiges Komitee des Verwaltungsrats einberufen. Auf Seiten der Novavest Real Estate AG hatte dieses Gremium vorbereitende Funktionen für die zu tätigenen VR-Beschlüsse betreffend Fusion. Mitglieder dieses unabhängigen Komitees der Novavest Real Estate AG waren Markus Neff, Daniel Ménard und Floriana Scarlato. Die Komitee-Mitglieder hielten, nebst den regulären Sitzungen des Verwaltungsrats, zwei zusätzliche spezifische Sitzungen ab. An diesen Sitzungen waren externe Rechtsberater anwesend. Das unabhängige Komitee des Verwaltungsrats wurde mit der erfolgreichen Fusion per 14. Juni 2024 wieder aufgelöst.

An den Sitzungen des Verwaltungsrats nehmen der Chief Executive Officer sowie der Chief Financial Officer der Gesellschaft in der Regel während der gesamten Sitzungsdauer teil. Von Seiten der Nova Property Fund Management AG (mit der die Novavest Real Estate einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen hat; siehe dazu auch Rubrik «4.3 Managementverträge») werden deren Geschäftsleitungsmitglieder und/oder weitere Fachspezialisten je nach den zu behandelnden Traktanden ebenfalls zu den Verwaltungsratssitzungen oder zu Teilen davon beigezogen.

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 2024 wurden im Zusammenhang mit der Fusionstransaktion mit SenioResidenz AG externe Rechtsberater, Corporate Finance Berater und Bewertungsexperten sowie Kommunikationsexperten beigezogen. Die Revisionsstelle nahm im Jahr 2024 an einer Verwaltungsratssitzung teil. Für Themen und Vorbereitung im Zusammenhang mit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. Januar 2025 wurden Rechtsberater und Kommunikationsexperten beigezogen.

### 3.6.1 Vergütungsausschuss (inkl. Nominierungsaufgaben)

Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich einzeln durch die ordentliche Generalversammlung gewählt.

Im Berichtsjahr 2024 wurden an der ordentlichen Generalversammlung vom 20. März 2024 Markus Neff und Daniel Ménard als Mitglieder des Vergütungsausschusses wiedergewählt. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2024 wurde sodann Claudia Suter als Mitglied des Vergütungsausschusses gewählt. Sie ersetzte im Vergütungsausschuss den auf den Vollzug der Fusion zurückgetretenen Markus Neff.

Mitglieder Vergütungsausschuss im Berichtsjahr 2024: Daniel Ménard (Vorsitz ab 14. Juni 2024), Claudia Suter (Mitglied ab 14. Juni 2024), Markus Neff (Vorsitz bis 14. Juni 2024).

Der Vergütungsausschuss hat vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Aufgaben im Bereich der Vergütungen, namentlich bei:

- Der Erstellung des Vergütungsberichts
- Der Vorbereitung der Abstimmungen der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung
- Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem Verwaltungsrat einen Vorschlag betreffend die Gesamtbeträge der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, welche der Genehmigung der Generalversammlung bedürfen
- Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben zuweisen

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

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

Der Vergütungsausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich zweimal pro Jahr (üblicherweise je eine Sitzung im Q1 und Q4). Im Berichtsjahr 2024 hielt der Vergütungsausschuss zwei Sitzungen (im Q1 und Q4) ab, welche je rund eine halbe Stunde dauerten. In der Regel finden Sitzung(en) des Vergütungsausschusses jeweils direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt. Im Berichtsjahr 2024 nahmen keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats, jedoch der jeweils amtierende Chief Financial Officer als Protokollführer, an der Sitzung des Vergütungsausschusses teil. Im Berichtsjahr 2024 hat der Vergütungsausschuss keine externen Berater beigezogen.

### 3.6.2 Audit Ausschuss

Der Verwaltungsrat bestimmt aus seiner Mitte die Mitglieder des Audit Ausschusses. Dieser besteht aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Der Audit Ausschuss konstituiert sich selbst.

Mitglieder Audit Ausschuss im Berichtsjahr 2024: Stefan Hiestand (Vorsitz), Floriana Scarlato (Mitglied).

Der Audit Ausschuss übernimmt vorbereitende Aufgaben, welche dann dem Gesamtverwaltungsrat zur Entscheidung vorgelegt werden. In den Aufgabenbereich des Audit Ausschusses fallen im Wesentlichen:

- Die Überprüfung der Angemessenheit und Wirksamkeit der Rechnungslegung
- Die Überprüfung der Finanzabschlüsse
- Die Überprüfung des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements
- Die Beurteilung der Auftragsbedingungen und Festlegung des Prüfungsumfanges der Revisionsstelle
- Die Wahlempfehlung betreffend externer Revisionsstelle zuhanden des Verwaltungsrats bzw. der Generalversammlung
- Die Besprechung der Revisorergebnisse
- Der Verwaltungsrat kann dem Audit Ausschuss weitere Aufgaben zuweisen

Der Audit Ausschuss trifft sich so oft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich dreimal pro Jahr (üblicherweise je eine Sitzung im Q1, Q3 und Q4). Im Berichtsjahr 2024 hielt der Audit Ausschuss drei Sitzungen (Q1, Q3 und Q4) ab, welche je rund eine Stunde dauerten. Es nahmen keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats, jedoch der jeweils amtierende Chief Financial Officer als Protokollführer, an den Sitzungen des Audit Ausschusses teil. Es wurden keine externen Berater zu Sitzungen beigezogen.

### 3.6.3 Teilnahme der Verwaltungsratsmitglieder an Sitzungen des Verwaltungsrats und der ständigen Ausschüsse im Berichtsjahr 2024

Mitglied des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat	Vergütungsausschuss <sup>1)</sup>	Audit Ausschuss
Thomas Sojak <sup>2)</sup>	7/7	•	•
Stefan Hiestand	11/12	•	3/3
Daniel Ménard	12/12	2/2	•
Floriana Scarlato	11/12	•	3/3
Claudia Suter <sup>3)</sup>	5/7	1/1	•
Gian Reto Lazzarini <sup>4)</sup>	5/5	•	•
Markus Neff <sup>5)</sup>	5/5	1/1	•
<b>Total Anzahl Sitzungen</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Durchschnittliche Sitzungsteilnahme</b>	<b>93%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

• Kein Mitglied des entsprechenden Ausschusses

<sup>1)</sup> Dem Vergütungsausschuss sind auch Aufgaben im Bereich Nominierung zugewiesen.

<sup>2)</sup> Mitglied und Präsident des Verwaltungsrats der Gesellschaft seit Vollzug der Fusion am 14. Juni 2024; gewählt durch die ausserordentliche Generalversammlung vom 29. Mai 2024.

<sup>3)</sup> Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied des Vergütungsausschusses der Gesellschaft seit Vollzug der Fusion am 14. Juni 2024; gewählt durch die ausserordentliche Generalversammlung vom 29. Mai 2024.

<sup>4)</sup> Mitglied und Präsident des Verwaltungsrats der Gesellschaft bis zum Vollzug der Fusion am 14. Juni 2024.

<sup>5)</sup> Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied des Vergütungsausschusses der Gesellschaft bis zum Vollzug der Fusion am 14. Juni 2024.

### 3.7 Kompetenzregelung

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

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

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

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

### 3.8 Informations- und Kontrollinstrumente des Verwaltungsrats gegenüber der Geschäftsleitung

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

- Finanzdetails (Erfolgsrechnung, Bilanz, Liquidität, Abweichungen gegenüber Budget)
- Status der Liegenschaften im Portfolio; Reporting zum Leerstand
- Status der Umnutzungs- und Neubauprojekte
- Reporting über erfolgte Transaktionen (Käufe, Verkäufe von Liegenschaften)
- Aussagen zur Einhaltung der Anlagerichtlinien
- Reporting betreffend Nachhaltigkeitsthemen in Bezug auf das Liegenschaftensportfolio
- Rechtsfälle und/oder Public Relations-Aktionen
- Varia / allfällige Spezialsituationen

Im Rahmen der Berichterstattung werden der CEO und der CFO durch Fachspezialisten der Nova Property Fund Management AG unterstützt.

► Details zu dem Vertrag und den Dienstleistungen von Nova Property Fund Management AG sind unter Rubrik «4.3 Managementverträge» auf Seite 63 beschrieben.

Der CEO rapportiert an jeder Verwaltungsratssitzung zudem über mögliche Akquisitions- oder Investitionsprojekte, sowie über allfällig geplante Devestitionen. Mit diesem Reporting und durch die Kompetenzabgrenzung, dass der Verwaltungsrat jeweils den Erwerb oder die Veräusserung von Liegenschaften beschliessen muss, stellt der Verwaltungsrat gleichzeitig die Einhaltung der Anlagerichtlinien sicher.

Die Geschäftsleitungsmitglieder nahmen im Berichtsjahr 2024 an den Sitzungen des Verwaltungsrats wie folgt teil: Peter Mettler, CEO an elf Sitzungen, Patrick Hauser, CFO bis Ende August 2024 an sieben Sitzungen; Fabio Gmür als amtierender CFO ab September 2024 an vier Sitzungen. 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 2024 an einer Sitzung des Verwaltungsrats teilgenommen.

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

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

## 4. Geschäftsleitung

### 4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2024

Name	Funktion	Jahrgang	GL-Mitglied seit
Peter Mettler	Chief Executive Officer	1960	2014
Fabio Gmür	Chief Financial Officer	1981	2024

#### Peter Mettler

Chief Executive Officer (CEO)  
Schweizer Staatsbürgerschaft



#### Ausbildung

Dipl. Architekt HTL, Nachdiplom Executive MBA HSG

#### Berufliche Tätigkeiten

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

Peter Mettler ist seither CEO und Inhaber der Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG), welche schwergewichtig im Bereich der Projektentwicklung für Eigengebrauch und für Dritte tätig ist. Seit 2014 ist er zudem als CEO der Novavest Real Estate AG tätig. Diese ist seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange gelistet (früheres Listing an der BX Swiss AG). Des Weiteren gründete er im Jahr 2017 die SenioResidenz AG, die an der BX Swiss AG kotiert war und per 14. Juni 2024 mit der Novavest Real Estate AG fusionierte. Peter Mettler war bei der SenioResidenz AG als Delegierter des Verwaltungsrats und CEO tätig. Von 2012 bis zur Generalversammlung im Mai 2020 war Peter Mettler zudem Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrats der Novavest Real Estate AG sowie von April 2018 bis Dezember 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der Allreal Holding AG.

### Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mandate in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck gemäss Art. 734e des Schweizerischen Obligationenrechts:

- Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Mandate bei nicht börsenkotierten Unternehmen: Siehe Vergütungsbericht auf Seite 94 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Peter Mettler ist Präsident des Verwaltungsrats und Eigentümer von 100% der Aktien der Mettler Entwickler AG, St. Gallen (Projektentwicklung), die der Novavest Real Estate AG nahesteht und mit der die Gesellschaft wesentliche Geschäftsbeziehungen unterhält.

➔ Weitere Informationen zu den Verträgen mit Mettler Entwickler AG siehe im Corporate Governance Bericht unter Rubrik «4.3 Managementverträge – Verträge mit Mettler Entwickler AG» auf Seite 66 bzw. im Vergütungsbericht unter Rubrik «9. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» auf Seite 91.

### Fabio Gmür

Chief Financial Officer (CFO)  
Schweizer Staatsbürgerschaft



### Ausbildung

Master of Business Administration der Fachhochschule Graubünden (vormals HTW Chur); Betriebswirtschaftlicher HF der BWZ Rapperswil

### Berufliche Tätigkeiten

Fabio Gmür war 1997 bis 2007 im Group Controlling der Weidmann Infra AG tätig. Von 2007 bis 2016 war er Financial Accounting Manager der Covidien Schweiz AG. Danach war er von 2016 bis 2019 Chief Financial Officer der Swiss KMU Partners AG sowie als Mandatsleiter für die Geschäftsführung von Immobilienfirmen verantwortlich. Von 2019 bis 2024 war Fabio Gmür Chief Financial Officer der Olle Larsson Holding AG und hatte neben der finanziellen Verantwortung für die Holding auch die Geschäftsführung der Immobiliengesellschaften inne.

### Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mandate in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck gemäss Art. 734e des Schweizerischen Obligationenrechts:

- Mandate bei anderen börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Mandate bei nicht börsenkotierten Unternehmen: Keine
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

## 4.2 Änderungen in der Geschäftsleitung im Berichtsjahr 2024

Per 1. September 2024 übernahm Fabio Gmür das Amt des Chief Financial Officer (CFO) der Gesellschaft. Der bisherige CFO, Patrick Hauser, verliess die Gesellschaft nach langjähriger erfolgreicher Tätigkeit, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu stellen.

➤ Für Details zum Lebenslauf von Patrick Hauser siehe den Geschäftsbericht 2023 Corporate Governance Report Seite 61 und zu den Mandaten bei anderen Gesellschaften den Vergütungsbericht Seite 83. Der Geschäftsbericht 2023 ist verfügbar unter [www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_finanzberichte\\_praesentationen](http://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__finanzberichte_praesentationen)

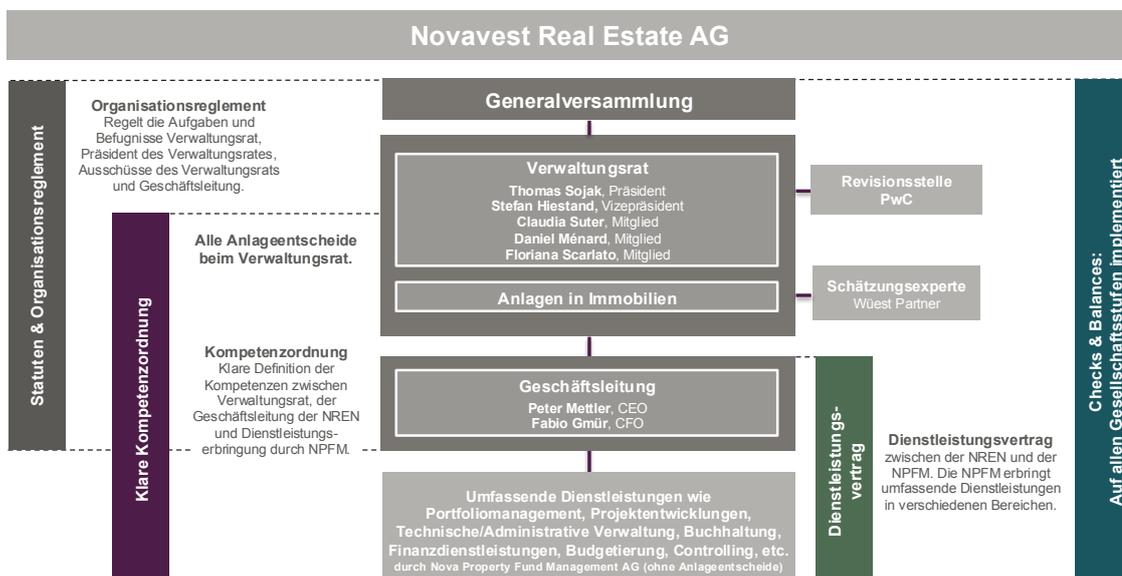
## 4.3 Statutarische Bestimmungen betreffend Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft

➤ Siehe dazu Ausführungen unter der gleichnamigen Rubrik 3.4 auf Seite 54.

## 4.4 Managementverträge

### Vertrag mit Nova Property Fund Management AG

Die Novavest Real Estate AG führt die Geschäfte durch die Geschäftsleitung, bezieht aber massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten von der Nova Property Fund Management AG, Zentrum Staldenbach 3, 8808 Pfäffikon/SZ. Die Nova Property Fund Management AG ist eine von der FINMA beaufsichtigte Fondsleitungsgesellschaft und wird zu 91% durch Herrn Marcel Schneider (CEO der Nova Property Fund Management AG) gehalten. Die übrigen 9% werden durch Herrn Rolf Schubiger, welcher auch Aktionär der Novavest Real Estate AG ist, gehalten. Die Governance zwischen den Verantwortungsbereichen des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und der erbrachten Dienstleistungen durch die Nova Property Fund Management AG («NPFM») sind klar definiert und werden konsequent umgesetzt. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die gelebte Governance von Novavest Real Estate AG:



Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen durch die Nova Property Fund Management AG (relevante Vertragsfassung für das Berichtsjahr 2024 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 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; Vorschläge für den Verkaufsprozess; Empfehlung des Verkaufspreises; Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der Novavest für ihr Portfolio; 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 Novavest; 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 Novavest 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 der/an die Novavest interessiert sein könnten.
- **Budgetierung und Controlling:** Jährliche Erstellung eines Investitions- und Unterhaltsbudgets für das Portfolio sowie Definition von Ertragszielen für das Portfolio; Zyklische Planung der Sanierungen im Rahmen der Finanzplanung der Novavest; Beurteilung von Baukostenschätzungen von externen General- und Totalunternehmern; Controlling mit Soll-/Ist-Analyse zuhanden von Novavest; Berichterstattungen zuhanden des Verwaltungsrats von Novavest durch Vertreter der Nova Property Fund Management AG.
- **Technische und Administrative Verwaltung:** Vermietungen und Berechnung von Mietzinsanpassungen bei veränderten Rahmenbedingungen bzw. bei Erstvermietungen; Kündigungswesen; Instandhaltung und Instandsetzung der Bausubstanz; Bearbeitung von Garantiemängeln; Berichterstattung bei dringlichen unvorhergesehenen Sanierungen; Versicherungswesen; Abschluss von Serviceverträgen soweit sinnvoll oder notwendig; Sicherstellung der Einhaltung von Brandschutzbestimmungen und anderen regulatorischen Vorgaben.
- **Liegenschaftsbuchhaltung:** Das Führen der Liegenschaftsbuchhaltung ist an Dritte delegiert. Überwachung des Rechnungswesens auf der Ebene der Liegenschaften.
- **Finanzdienstleistungen:** Mitwirkung bei der Durchführung der Finanzbuchhaltung der Novavest, beim Jahresabschluss der Novavest, bei Steuerfragen soweit diese das Portfoliomanagement betreffen sowie bei der Verhandlung von Hypotheken.

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

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

<b>Aufteilung der Management Fee</b>	<b>bis CHF Mio.</b>	<b>Prozentuale Management Fee</b>
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 der Novavest noch einer Gegenpartei der Novavest 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 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 für das Berichtsjahr 2024 relevante bestehende Vertrag wurde von keiner Partei gekündigt.

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

➤ Für Informationen zur Entschädigung aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG siehe Seite 84 unter Rubrik «Fees aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG» im Vergütungsbericht.

#### **Verträge mit Mettler Entwickler AG**

Die Novavest Real Estate AG hatte im Berichtsjahr 2024 mit der Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG), Schönbüelpark 10, St. Gallen, noch Verträge für eines ihrer Bauprojekte (2023: ebenfalls ein Bauprojekt). Die Mettler Entwickler AG ist spezialisiert auf Projektentwicklung von Immobilienprojekten, Sanierungen, baurechtliche und fiskalische Beratung, Bautreuhand und weitere Immobilienbezogene Dienstleistungen. Der Vertrag im Berichtsjahr 2024 (und 2023) betraf:

Umnutzungs-/Neubauprojekt «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler Entwickler AG als Projektentwicklerin und Totalunternehmerin (Projektentwicklungshonorar von CHF 1.1 Mio. und Totalunternehmerhonorar von CHF 15.8 Mio.). Für den Auftrag als Totalunternehmer in diesem Projekt hat der Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2021 drei Konkurrenzofferten berücksichtigt. Der Beschluss, die Mettler Entwickler AG bzw. Mettler2Invest AG als Totalunternehmerin zu beauftragen erfolgte einstimmig durch die damals amtierenden vier unabhängigen, nicht-exekutiven Verwaltungsräte.

Folgende Beendigungs-/Rücktrittsklauseln wurden vereinbart:

- Projektentwicklungsvertrag: Die Novavest Real Estate AG hatte das einseitige Recht, von der Vereinbarung zurückzutreten, falls bis spätestens drei Jahre ab Unterzeichnung der Vereinbarung mit Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG) kein Baugesuch eingereicht wurde. Die entsprechende Baubewilligung wurde Ende Januar 2022 erteilt.
- Totalunternehmervertrag: Die Novavest Real Estate AG kann jederzeit vom Vertrag zurücktreten. Die Totalunternehmerin hat das Recht, nach vorgängiger schriftlicher Warnung, den Vertrag vorzeitig zu beenden, wenn: a) die Novavest Real Estate AG einen Antrag auf Konkurseröffnung oder Nachlassstundung vor Gericht stellt oder ein Konkurs oder Nachlassverfahren gegen sie eröffnet wird; b) der Novavest Real Estate AG die Konkurseröffnung droht; c) die Novavest Real Estate AG ständig und offensichtlich ihre vertragsmässigen Verpflichtungen vernachlässigt.

➤ Für Informationen zur Entschädigung aus den Bauprojekt-Verträgen mit Mettler Entwickler AG siehe Seite 91 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 81/87/89 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 19. August 2024 sind verfügbar unter [www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_statuten](http://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 48.

Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr 2024 keine Ausnahmen betreffend Eintragungen im Aktienregister gewährt.

Für eine Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien ist gemäss Artikel 14 der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 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 72.

Jeder Aktionär kann seine Aktien in der Generalversammlung selbst vertreten oder durch einen Dritten vertreten lassen, der nicht Aktionär zu sein braucht. Der Vertreter hat sich durch schriftliche Vollmacht auszuweisen. Zudem kann jeder Aktionär seine Aktien in der Generalversammlung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen.

### 6.1.1 Organisation der ordentlichen Generalversammlung 2024 und der ausserordentlichen Generalversammlung 2024

Die ordentliche Generalversammlung vom 20. März 2024 wie auch die ausserordentliche Generalversammlung vom 29. Mai 2024 fanden als physische Generalversammlungen in Zürich statt. Die im Aktienregister als stimmberechtigt eingetragenen Aktionäre konnten entweder persönlich teilnehmen oder sich durch Bevollmächtigte vertreten lassen oder dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter, jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, die Vollmacht mit ihren entsprechenden Stimminstruktionen erteilen.

### 6.1.2 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

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

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

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

Die ordentliche Generalversammlung vom 20. März 2024 hat jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, als unabhängige Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2025 wiedergewählt. Die Rechtsanwaltskanzlei jermann künzli rechtsanwälte ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

Für die Generalversammlungen vom 20. März 2024 und vom 29. Mai 2024 wie auch für die ausserordentliche Generalversammlung vom 17. Januar 2025 und für die kommende ordentliche Generalversammlung am 24. März 2025 ermöglicht(e) die Gesellschaft den Aktionären, ihre Stimmweisungen dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter postalisch oder in elektronischer Form durch Zustellung von Scans via E-Mail zukommen zu lassen.

### 6.1.3 Statutarische Regeln betreffend elektronische Teilnahme an der Generalversammlung

Gemäss Artikel 10 der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 kann eine Generalversammlung an verschiedenen Orten gleichzeitig durchgeführt werden (sog. multilokale Generalversammlung). Die Voten der Teilnehmer sind in diesem Fall unmittelbar in Bild und Ton an sämtliche Tagungsorte zu übertragen. Der Verwaltungsrat kann vorsehen, dass Aktionäre, die nicht am Ort bzw. an den Orten der Generalversammlung physisch anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können (sog. hybride Generalversammlung). Die Generalversammlung kann auch ausschliesslich mit elektronischen Mitteln und ohne Tagungsort durchgeführt werden (sog. virtuelle Generalversammlung).

Artikel 10 der Statuten wurde im Rahmen der Statutenänderungen im Zusammenhang mit den Anforderungen der auf den 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Revision des Schweizerischen Aktienrechts neu in die Statuten aufgenommen. Die elektronische Teilnahme, insbesondere eine virtuelle Generalversammlung sind nur im Falle einer Pandemie, bei welcher eine physische Teilnahme nicht möglich ist, vorgesehen. Für die Generalversammlung vom 24. März 2025 plant der Verwaltungsrat wiederum eine Generalversammlung mit physischer Teilnahme der Aktionärinnen und Aktionäre sowie der Möglichkeit der Abgabe der Stimminstruktionen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter.

► Siehe dazu auch die Kommentare oben unter Rubrik «6.1.2 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter».

## 6.2 Statutarische Quoren

Gemäss Artikel 14 der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen, wobei Enthaltungen, leer eingelegte Stimmen oder ungültige Stimmen als nicht abgegebene Stimmen gelten. Sollte ein zweiter Wahlgang notwendig sein, entscheidet das relative Mehr. Dem Vorsitzenden steht der Stichentscheid zu.

Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

1. die Änderung des Gesellschaftszweckes;
2. die Einführung von Stimmrechtsaktien;
3. die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien;
4. die Einführung eines bedingten Kapitals oder die Einführung eines Kapitalbands;
5. die Kapitalerhöhung aus Eigenkapital, gegen Sacheinlage oder zwecks Sachübernahme und die Gewährung von besonderen Vorteilen;
6. die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechts;
7. eine Statutenbestimmung zur Durchführung der Generalversammlung im Ausland;
8. die Dekotierung der Beteiligungspapiere der Gesellschaft;
9. die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft;
10. die Einführung einer statutarischen Schiedsklausel;
11. die Auflösung der Gesellschaft.

Statutenbestimmungen, die für die Fassung bestimmter Beschlüsse grössere Mehrheiten als die vom Gesetz vorgeschriebenen festlegen, können nur mit dem erhöhten Mehr eingeführt oder aufgehoben werden.

➔ Website Link zu Statuten siehe Seite 72.

## 6.3 Einberufung der Generalversammlung

Gemäss Artikel 9 der Statuten in der Fassung vom 19. August 2024 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 Gesellschaftssitz oder elektronisch zugänglich sind und diese Unterlagen auf Verlangen jedem Aktionär unverzüglich zugestellt werden.

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

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

## 6.4 Traktandierung

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens 5 Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden (Artikel 9 der Statuten). Aktionäre, die Aktien in Höhe von 0.5 Prozent des Aktienkapitals oder der Stimmen vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Einberufung und Traktandierung werden schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge angebeht. Betreffend Fristen und Stichtage gelten für 2025 wie im Vorjahr 2024 die gesetzlichen Bestimmungen.

➔ Website Link zu Statuten siehe Seite 72.

Für die ordentliche Generalversammlung im Jahr 2026, die für den 26. März 2026 vorgesehen ist, hat die Gesellschaft das Datum zur Einreichung von Traktandierungsvorschlägen auf den 4. Februar 2026 festgelegt.

## 6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Gemäss Statuten wird als Aktionär oder Nutzniesser anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Eintragung setzt einen Ausweis über die formrichtige Übertragung voraus und bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrats. Jeweils rund drei Wochen vor einer Generalversammlung bis zu dem auf die Generalversammlung folgenden Tag werden keine Eintragungen in das Aktienbuch vorgenommen. Der Verwaltungsrat hat den Stichtag betreffend Aktienregisterschluss für die ordentliche Generalversammlung am 24. März 2025 auf den 28. Februar 2025 festgelegt.

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

# 7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

## 7.1 Angebotspflicht

Es bestehen keine statutarische Regelungen betreffend Opting-out (Art. 125 Abs. 3 und 4 FinfraG) bzw. Opting-up (Art. 135 Abs. 1 FinfraG) in den Statuten in der Fassung vom 19. August 2024.

➔ Website Link zu Statuten siehe Seite 72.

## 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 2024 auf TCHF 140.1 (2023: TCHF 116.8) und umfasste die Prüfung der Jahresrechnungen nach Swiss GAAP FER und nach Schweizerischem Obligationenrecht, die Prüfung des Vergütungsberichts sowie die Review des Halbjahresberichts 2024.

### 8.3 Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle

Zusätzlich zum erwähnten Revisionshonorar wurden der Gesellschaft von PricewaterhouseCoopers AG im Berichtsjahr 2024 folgende Honorare in Rechnung gestellt:

alle Beträge in CHF	2024	2023
Revisionsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Fusion mit der SenioResidenz AG und der damit verbundenen Kapitalerhöhungen	261.2	n/a
Beratung im Zusammenhang mit Swiss GAAP FER	10.6	13.5
Steuerberatung	2.8	13.1
<b>Total</b>	<b>274.6</b>	<b>26.6</b>

### 8.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle fasst einmal jährlich einen umfassenden Management Letter zuhanden des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Die bedeutenden Feststellungen und Empfehlungen der externen Revision werden danach jeweils detailliert vom Gesamtverwaltungsrat und der Geschäftsleitung besprochen. Im Berichtsjahr 2024 nahmen Vertreter der Revisionsgesellschaft an einer Sitzung des Verwaltungsrats teil.

Ein qualifizierter Immobilienschätzer (Wüest Partner AG) bewertet das Immobilienportfolio der Gesellschaft. Dieser muss von der Gesellschaft unabhängig sein und darf nicht gleichzeitig Revisionsstelle der Gesellschaft sein.

Bei der Auswahl der Revisionsstelle, die der Verwaltungsrat der Generalversammlung zur Wahl vorschlägt, beurteilt das Audit Committee bzw. der Gesamtverwaltungsrat insbesondere die Professionalität (Kenntnisse der Revisionsverantwortlichen im Immobiliensektor, Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung und Verwaltungsrat, praktische Empfehlungen bei der Umsetzung von Swiss GAAP FER Rechnungslegungsvorschriften) und die Unabhängigkeit der Revisionsstelle. Im Berichtsjahr 2024 ist der Verwaltungsrat zum Schluss gekommen, dass die Unabhängigkeit der Revisionsstelle jederzeit gewährleistet war.

Beim Rotationszyklus des leitenden Revisors richtet sich der Verwaltungsrat grundsätzlich nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts, d.h. der leitende Revisor darf das Mandat maximal während sieben Jahren ausführen. Danach muss eine Rotation des leitenden Revisors vorgenommen werden. Im Berichtsjahr 2020 wurde eine solche Rotation letztmalig vorgenommen.

## 9. Informationspolitik

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

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

Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt [www.shab.ch](http://www.shab.ch)

Die Gesellschaft publiziert ihre finanzielle Berichterstattung grundsätzlich zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses. Diese werden in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften von Swiss GAAP FER und den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Exchange Regulation erstellt. Zum Jahres-/Halbjahresergebnis hält die Gesellschaft zudem üblicherweise eine physische Konferenz oder einen Conference Call für Analysten, Medien und Investoren ab.

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

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

Finanzberichte

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

Statuten

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

Anlagereglement

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

Agenda mit wichtigen Daten

[www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_agenda](http://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__agenda)

Generalversammlungen

[www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_generalversammlungen](http://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__generalversammlungen)

Offenlegungsmeldungen (Menüauswahl Emittent: Novavest Real Estate AG)

[www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html#/](http://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#/](http://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](http://www.novavest.ch/de/medien/?section=medien__medienmitteilungen)

E-Mail Kontaktformular

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

Unterlagen zur Fusion mit SenioResidenz AG

[www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_\\_fusionsunterlagen](http://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__fusionsunterlagen)

Die Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien sowie die Agenda mit wichtigen Daten im Berichtsjahr 2025 sind auf Seite 172 «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](http://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. So wurden auch im Berichtsjahr 2024 (ebenso im Vorjahr 2023) keine Ausnahmen gewährt.