

Medienmitteilung, 19. Februar 2025

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

NOVAVEST Real Estate AG – Erste messbare Erfolge des fusionierten Portfolios

- Marktwert des Gesamtportfolios per 31. Dezember 2024 um 33% auf CHF 1'038.5 Mio. erhöht
- Anstieg der Soll-Mietzinseinnahmen um 42% auf CHF 43.6 Mio.; Wohnanteil von 59% per 31. Dezember 2024
- Leerstandsquote per 31.12.2024 auf 2.7% reduziert gegenüber 4.1% per 31.12.2023
- Erfolg aus Vermietung auf pro forma Basis um 45% auf CHF 35.6 Mio. gestiegen
- Gewinn exkl. Neubewertungserfolg auf CHF 20.4 Mio. pro forma gestiegen (NREN 2023: CHF 12.7 Mio.)
- Antrag an Generalversammlung: Barausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung in Höhe von CHF 1.40 pro Namenaktie, entspricht einer Ausschüttungsrendite von rund 4%

Die Novavest Real Estate AG («NOVAVEST» oder «Gesellschaft»; SIX Swiss Exchange: NREN) blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Eines der Highlights war die erfolgreiche Fusion zwischen der NOVAVEST und der SenioResidenz AG. Sie wurde im Juni 2024 mit hoher Zustimmung der Aktionäre beider Unternehmen vollzogen und zeigt wie geplant bereits im Jahr des Vollzugs erste messbare Erfolge.

Das operative Geschäftsergebnis 2024 erreichte mit einem pro forma Gewinn exklusive Neubewertung von CHF 20.4 Millionen (NOVAVEST und SenioResidenz auf 12-Monatsbasis) einen äusserst soliden Wert und reflektiert das Ertragspotenzial des fusionierten Portfolios im Jahr 2024. Aufgrund des Resultats beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2025 eine erhöhte Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.40 pro Namenaktie, was gegenüber dem Vorjahr einer Steigerung von CHF 0.15 pro Aktie und einer Ausschüttungsrendite von rund 4% zum Jahresschlusskurs 2024 entspricht.

Details zum Jahresergebnis 2024

Die Fusion mit der SenioResidenz AG fand technisch als Absorptionsfusion statt, mit Transaktionsdatum und Handelsregistereintrag per 14. Juni 2024. Die buchhalterische Integration in der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER wurde aus Transparenz- und Wesentlichkeitsüberlegungen per 30. Juni 2024 durchgeführt. Daher sind in der Erfolgsrechnung nach Swiss GAAP FER keine Erträge der übernommenen früheren SenioResidenz-Liegenschaften für das erste Halbjahr 2024 reflektiert. Um das Ertragspotenzial des kombinierten Portfolios möglichst umfassend und transparent darzustellen, wurden – wie bereits zum Halbjahr 2024 – per 31. Dezember 2024 ebenfalls entsprechende pro forma Zahlen aufbereitet, wie wenn die Zugänge bereits per 1. Januar erfolgt wären. Nachfolgende Kommentare zu den Erfolgsrechnungszahlen beziehen sich somit jeweils auf pro forma Zahlen des kombinierten Portfolios im Vergleich zum Stand-alone Portfolio der NOVAVEST für das Vorjahr 2023.

Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften bei CHF 43.6 Mio.

Der Marktwert des Gesamtportfolios per 31. Dezember 2024 hat sich als Folge der Fusion und unter Berücksichtigung der Marktbewertungen und Investitionen ins Portfolio um 33% auf CHF 1'038.5 Mio. erhöht (NREN 31.12.2023: CHF 783.6 Mio.). Der Anstieg der Soll-Mietzinseinnahmen um 42% auf CHF 43.6 Mio. (NREN 31.12.2023: CHF 30.8 Mio.) ist auf die Fusion, die Fertigstellung des Entwicklungsprojekts in St. Gallen und auf Mietzinsanpassungen, unter anderem basierend auf Index- und Referenzzinssatzerhöhungen, zurückzuführen. Der Wohnanteil im Portfolio lag bei 59%. Im Berichtsjahr 2024 wurden keine Liegenschaften zugekauft oder verkauft.

Per 31. Dezember 2024 beträgt die Leerstandsquote des fusionierten Portfolios 2.7% (NREN 31.12.2023: 4.1%). Gleichzeitig konnte durch die Fusion, durch frühzeitige Vertragsverlängerungen mit bestehenden Mietern und mit neu vermieteten Flächen eine deutliche Steigerung des WAULT bei den Gewerbemietverträgen auf 6.9 Jahre erzielt werden (NREN 31.12.2023: 4.3 Jahre).

Erfolgsrechnung Gesamtjahr 2024

Basierend auf einer pro forma Betrachtung (inkl. SenioResidenz Liegenschaften ab 1. Januar 2024) wurde im 2024 ein Mietertrag von CHF 42.2 Mio. erreicht, dies entspricht gegenüber dem früheren Stand-alone Portfolio der NOVAVEST im Jahr 2023 einem Anstieg von 41% (NREN 2023: CHF 29.9 Mio.). Die Nettorendite der Renditeliegenschaften beläuft sich per 31. Dezember 2024 auf 3.6% und hat sich gegenüber dem Stand-alone Portfolio der NOVAVEST per Jahresende 2023 um 0.3 Prozentpunkte erhöht. Die Bruttorendite zeigt ebenfalls eine positive Verbesserung von 0.3 Prozentpunkten auf 4.4%.

Der Erfolg aus Vermietung auf pro forma Basis erhöhte sich um 45% auf CHF 35.6 Mio. (NREN 2023: CHF 24.7 Mio.), was neben Fusionseffekten auch auf Mietzinsanpassungen (u.a. basierend auf Index- und Referenzzinssatzerhöhungen) zurückzuführen ist. Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften im Berichtsjahr 2024 pro forma bei 15.6% (NREN 2023: 17.4%).

Die Bewertung des fusionierten Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte in der pro forma Betrachtung für das Geschäftsjahr 2024 zu einem neutralen Ergebnis von TCHF +14 (NREN 2023: CHF -20.6 Mio.). Der durchschnittliche Diskontierungssatz lag für 2024 bei 2.9% (NREN 2023: 2.8%). Im Berichtsjahr 2024 hatte die Zinsenspannung im Kapitalmarkt somit noch keinen positiven Einfluss auf die angewandten Diskontsätze des Bewerter.

Das EBIT inklusive Auflösung von negativem Goodwill in Höhe von CHF 2.97 Mio., belief sich auf pro forma Basis auf CHF 31.7 Mio. (NREN 2023: CHF -0.6 Mio.). Nach Finanzaufwand von netto CHF 7.2 Mio. sowie Ertragssteuern von CHF 4.0 Mio. lag der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg pro forma bei CHF 20.4 Mio. (NREN 2023: CHF -4.0 Mio.). Der Gewinn exkl. Neubewertungserfolg lag pro forma auch bei CHF 20.4 Mio. und damit 61% über dem Stand-alone Wert des NOVAVEST Portfolios per Ende 2023 (NREN 2023: CHF 12.7 Mio.). Auf pro forma Basis erreicht der Gewinn pro Aktie sowohl inklusive wie auch exklusive Neubewertungserfolg CHF 2.01 (NREN 2023: CHF -0.51 inkl. bzw. CHF 1.65 exkl. Neubewertungserfolg). Bei der pro forma Betrachtung wird die durchschnittlich ausstehende Anzahl Aktien für das Berichtsjahr 2024 mit 10'170'915 unterlegt (finale Anzahl Aktien nach Kapitalerhöhung aufgrund der Fusion; NREN 2023: 7'711'434 Aktien).

Bilanz per 31. Dezember 2024

Im Rahmen der Fusion mit der SenioResidenz übernahm die NOVAVEST Nettoaktiven von CHF 113.5 Mio. In der Transaktion wurden 2'325'479 neue Namenaktien der Gesellschaft für den Aktienumtausch von SenioResidenz Namenaktien und weitere 134'002 NOVAVEST-Namenaktien für die Wandlung der bisherigen Pflichtwandelanleihe der SenioResidenz ausgegeben. Die buchhalterische Erfassung erfolgte mit dem Schlusskurs der NOVAVEST-Namenaktien per 14. Juni 2024 von CHF 33.30. Unter Berücksichtigung von Akquisitionskosten in Höhe von CHF 1.9 Mio. resultierte damit insgesamt ein negativer Goodwill von CHF 29.7 Mio. Dieser wird über 5 Jahre erfolgswirksam aufgelöst (mit positivem Effekt in der Erfolgsrechnung ab dem zweiten Halbjahr 2024 über die nächsten 5 Jahre von CHF 5.9 Mio. pro Jahr). Für das zweite Halbjahr 2024 wurden CHF 2.97 Mio. berücksichtigt.

Die Bilanzsumme der fusionierten Gesellschaft ist per 31. Dezember 2024 auf CHF 1'052.7 Mio. gestiegen (NREN 31.12.2023: CHF 793.7 Mio.). Das Eigenkapital beträgt CHF 423.2 Mio. (NREN 31.12.2023: CHF 331.9 Mio.) mit einer Eigenkapitalquote von 40.2% (NREN 31.12.2023: 41.8%). Die Veränderung des Eigenkapitals begründet sich durch die Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 9.6 Mio. im April 2024, die Kapitalerhöhungen im Rahmen der Fusion von CHF 81.9 Mio. sowie den Gewinnbeitrag des Geschäftsjahrs 2024 (nach Swiss GAAP FER) von CHF 19.1 Mio. Der Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie lag per Bilanzstichtag bei CHF 41.61 (NREN 31.12.2023: CHF 43.04). Der verbleibende negative Goodwill von CHF 26.7 Mio. hat zudem, nach Berücksichtigung von steuerlichen Aspekten und berechnet auf der aktuell ausstehenden Anzahl Namenaktien (10'170'915 Aktien), einen zusätzlichen zukünftigen NAV-Wert von netto CHF 2.13 pro Aktie.

Die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten summierten sich per Bilanzstichtag auf CHF 559.1 Mio. (NREN 31.12.2023: CHF 427.2 Mio.). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten war 2.0 Jahre (NREN 31.12.2023: 2.3 Jahre), der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten 1.2% (NREN 31.12.2023: 1.2%). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften betrug 53.8% (NREN 31.12.2023: 54.5%).

Nachhaltigkeits-Berichterstattung erweitert auf kombiniertes Portfolio

Im Geschäftsbericht 2024 wurde die Nachhaltigkeits-Berichterstattung erweitert und insbesondere das Reporting in Bezug auf Umweltkennzahlen sowie der CO₂-Absenkpfad analog der pro forma Darstellung der finanziellen Ergebnisse auf das gesamte fusionierte Portfolio angewendet. Der Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards erstellt und umfasst neu auch Daten nach EPRA-Standards. Einzelheiten dazu finden sich im Geschäftsbericht 2024.

Governance Struktur

Der Verwaltungsrat hat die geltende Governance Struktur der Gesellschaft überprüft und insbesondere auch die Diskussion betreffend Ausbau eines internen Teams gegenüber bestehender Struktur mit dezidiertem Geschäftsleitung und externem Dienstleistungsvertrag intensiv geführt. Er ist überzeugt, dass die heute existierende Organisation mit Verwaltungsrat, dezidiertem Geschäftsleitung und Fachspezialisten via Dienstleistungsvereinbarung Vorteile hat und insbesondere Zugriff auf ein bestehendes, erfahrenes Team von Experten für alle notwendigen Bereiche gewährt. Diese schlanke Struktur basiert auf klaren Governance-Regeln, die eine strikte Trennung der Verantwortlichkeiten und Befugnisse zwischen Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und externem Dienstleister jederzeit sicherstellen.

Entsprechend den Empfehlungen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance wird der Verwaltungsrat ab 2025 regelmässig eine Selbstevaluation seiner Arbeit und derjenigen seiner Ausschüsse vornehmen. Zudem erwägt er periodisch eine externe Evaluation. Ein wichtiger Teil des Erneuerungsprozesses auf Stufe Geschäftsleitung wurde im September 2024 mit der Berufung eines neuen CFO eingeleitet. Auf Antrag des Vergütungsausschusses hat der Verwaltungsrat beschlossen, die Vergütung des CEO ab dem Geschäftsjahr 2025 auf TCHF 450 zu fixieren. Des Weiteren prüft er die Einführung einer erfolgsabhängigen Vergütungskomponente mit einer Short Term Incentive / Long Term Incentive Struktur für die Geschäftsleitung (ab Geschäftsjahr 2026).

Anträge an die ordentliche Generalversammlung 2025

An der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2025 stellen sich alle amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrats zur Wiederwahl. Als Präsident des Verwaltungsrats wird erneut Thomas Sojak zur Wahl beantragt. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses werden Claudia Suter und Daniel Ménard zur Wiederwahl vorgeschlagen.

Der Verwaltungsrat beantragt zudem eine Barausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung in Höhe von CHF 1.40 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Aktie per 31. Dezember 2024 beläuft sich die Rendite der beantragten Ausschüttung auf rund 4%. Bei einer Genehmigung durch die Generalversammlung ist die Kapitalherabsetzung im Handelsregister und die Auszahlung im Juni 2025 vorgesehen.

Ausblick

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der NOVAVEST blicken durchaus optimistisch auf die zu erwartenden Entwicklungen am Schweizer Immobilienmarkt im Jahr 2025. Angesichts einer anhaltenden Tendenz zu tieferen Zinsen und einem starken Schweizer Franken bleiben Investitionen in Schweizer Wohnimmobilien interessant. Die NOVAVEST sieht sich mit ihrer Strategie «Wohnen für Jung und Alt» gut positioniert und will auch in den nächsten Jahren bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung schaffen und von den demografischen Entwicklungen der Bevölkerung profitieren.

Die bei der Fusion identifizierten Synergiemöglichkeiten und -potenziale werden laufend umgesetzt, sodass daraus für das Jahr 2025 ein positiver Einfluss auf den Gewinn erwartet werden kann. Der Verwaltungsrat hat gleichzeitig beschlossen, im Rahmen einer Portfoliooptimierung den Verkauf einzelner Liegenschaften im Umfang von CHF 40-70 Mio. zu prüfen. Einhergehend mit umgesetzten Synergien, Mietertragssteigerungen, Portfoliooptimierungen und Effizienzgewinnen will die Gesellschaft ihre attraktive Ausschüttungspolitik mittelfristig weiter steigern und die Fremdbelehnung des Portfolios zurückzufahren. Des Weiteren wird ab 2025 ein möglicher Aktienrückkauf geprüft.

Kontaktpersonen:

Peter Mettler, CEO / Fabio Gmür, CFO
Novavest Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich
+41 (0)44 276 40 40
info@novavest.ch
www.novavest.ch

Kennzahlen Geschäftsjahr 2024

Erfolgsrechnung	Einheit	Pro forma ¹⁾ 2024	Pro forma ¹⁾ 2023	Finanzbericht ²⁾ 2024	Finanzbericht ²⁾ 2023
Mietertrag	TCHF	42 189	40 706	36 101	29 860
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	TCHF	0	587	0	538
Übriger Ertrag	TCHF	528	424	771	0
Total Betriebsertrag	TCHF	42 717	41 717	36 872	30 397
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	TCHF	-6 595	-6 535	-5 734	-5 190
Personalaufwand	TCHF	-803	-757	-803	-757
Beratungsaufwand	TCHF	-1 279	-1 263	-1 126	-864
Verwaltungsaufwand	TCHF	-5 346	-5 429	-4 422	-3 556
Total Betriebsaufwand	TCHF	-14 024	-13 985	-12 085	-10 366
Total Erfolg aus Neubewertung	TCHF	14	-43 169	1 078	-20 595
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	TCHF	2 972	2 972	2 972	0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	31 679	-12 466	28 836	-563
Finanzergebnis netto	TCHF	-7 197	-6 374	-6 101	-4 610
Ertragssteuern	TCHF	-4 039	4 489	-3 625	1 205
Gewinn / Verlust inkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	20 442	-14 349	19 110	-3 969
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern ³⁾	TCHF	20 430	20 402	18 237	12 701
Gewinn/Verlust je Aktie inkl. Neubewertungen/lat. Steuern (EPS)	CHF	2.01	-1.41	2.11	-0.51
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	CHF	2.01	2.01	2.01	1.65
Durchschnittliche Anzahl Aktien zur Berechnung der EPS	Anzahl	10 170 915	10 170 915	9 057 993	7 711 434

Bilanz	Einheit	Finanzbericht ²⁾ 31.12.2024	Finanzbericht ²⁾ 31.12.2023
Bilanzsumme	TCHF	1 052 739	793 705
Eigenkapital	TCHF	423 240	331 869
Eigenkapitalquote	%	40.2	41.8
Hypothekarvolumen	TCHF	559 131	427 165
Fremdfinanzierungsgrad	%	59.8	58.2
Fremdbelehrung der Liegenschaften	%	53.8	54.5
Net Gearing ⁴⁾	%	131.3	127.9
Net Asset Value (NAV) ⁵⁾	CHF	41.61	43.04
Zukünftiger NAV-Wert aus Auflösung negativer Goodwill	CHF	2.13	n/a

Portfolioangaben	Einheit	Finanzbericht ²⁾ 31.12.2024	Finanzbericht ²⁾ 31.12.2023
Total Liegenschaftsportfolio	TCHF	1 038 530	783 619
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	73	51
Anzahl Liegenschaften in Projekten	Anzahl	2	2
Bruttorendite ⁶⁾	%	4.4	4.1
Nettorendite ⁷⁾	%	3.6	3.3
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	%	2.7	4.1
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	%	2.9	2.8
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	%	1.2	1.2
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	2.0	2.3

¹⁾ Pro forma Angaben zur Erfolgsrechnung beinhalten jeweils 12 Monate der NOVAVEST und der SenioResidenz. Die Auflösung des negativen Goodwills ist nur für die H2 Perioden mit CHF 2.97 Mio. berücksichtigt. Pro forma 2023 Erfolgsrechnung entspricht den pro forma Angaben im Fusionsprospekt, jedoch mit angepasster negativer Goodwill-Auflösung von ebenfalls CHF 2.97 Mio. nur für ein halbes Jahr.

²⁾ Jahresrechnung Novavest Real Estate AG gemäss Swiss GAAP FER.

³⁾ Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus Ertragssteuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind

⁴⁾ Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

⁵⁾ Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

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

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

Ein Glossar weiterer Kennzahlen findet sich auf den Seiten 170/171 im Geschäftsbericht 2024. Der Geschäftsbericht und ein Kurzbericht sind auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen einsehbar:

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

NOVAVEST Real Estate AG

www.novavest.ch

Die NOVAVEST Real Estate AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie fokussiert ihre Aktivitäten auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietwohnungen) und Wohnraum für das Leben im Dritten Alter (Seniorenresidenzen, Pflegeeinrichtungen) sowie mit Büro- und Gewerbenutzung und auf Neubauprojekte in all diesen Segmenten. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung macht strategisch mindestens 50% der gesamten Soll-Mieterträge aus. Das Immobilienportfolio umfasst Objekte in der ganzen Schweiz, die betreffend reinen Wohnliegenschaften in der Stadt oder Agglomeration liegen und/oder eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. für den motorisierten Individualverkehr aufweisen. Im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen können sich die Liegenschaften sowohl in städtischen wie auch in ländlichen Regionen der Schweiz befinden. Die Namenaktien der Gesellschaft sind an der SIX Swiss Exchange kotiert (Ticker NREN, Valor 21218624, ISIN CH0212186248).

Disclaimer

Diese Medienmitteilung dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Sie stellt keinen Prospekt im Sinne des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) oder des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange dar. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der NOVAVEST Real Estate AG noch zum Erwerb oder Verkauf von anderen Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar. Diese Medienmitteilung kann bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, z.B. Angaben unter Verwendung von Worten wie „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „plant“ oder Formulierungen ähnlicher Art. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem Risiken, Unsicherheiten und sonstigen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse, finanzielle Situation, Entwicklung oder Leistungen des Unternehmens wesentlich von denjenigen in den zukunftsgerichteten Aussagen direkt oder indirekt genannten abweichen. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten sollten die Leser sich nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Diese Medienmitteilung sowie die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gebracht oder übertragen werden oder an US-amerikanische Personen (einschliesslich juristischer Personen) sowie an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den USA verteilt oder übertragen werden. Aktien der NOVAVEST Real Estate AG werden weder in den USA noch US-amerikanischen Personen zum Kauf angeboten.