



Geschäftsbericht 2025

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Highlights 2025	2, 3
Portfolioinformationen	4
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2025	5
Anlagestrategie und -richtlinien	14
Ausgewählte Liegenschaften	1, 13, 16, 35, 89, 134, 135
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	154-159

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsbericht	17
------------------------	----

Corporate Governance, Vergütungen

Corporate Governance Report	36
Vergütungsbericht	68
Bericht der Revisionsstelle	86

Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Jahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG	90
Anhang	94
Bericht der Revisionsstelle	126
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	131

Jahresrechnung nach Schweizer Obligationenrecht

Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG	136
Anhang	138
Bericht der Revisionsstelle	149

Hinweise

Glossar Kennzahlen	160
5-Jahresübersicht 2021-2025	162
Investor Relations Informationen	163
Impressum	164

BASEL (BS)

Johanniterstrasse 5, 11



Stilvoll wohnen in Zentrumsnähe von Grossbasel

Die vollständig modernisierte und aufgestockte Liegenschaft an der Johanniterstrasse 5 und 11 besticht aussen durch seine klare Form und innen mit grosszügigen, lichtdurchfluteten Wohnräumen und moderner Infrastruktur. Die Immobilie bietet auf sechs Etagen insgesamt 62 Mietwohnungen mit einer Vielzahl von Zimmertypen (darunter 1-, 1½-, 2- und 3-Zimmer). Der Rhein und malerische Parks sind in unmittelbarer Nähe, gleichzeitig finden sich an dieser zentralen Lage eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.

Wohnliegenschaft mit 62 Mietwohnungen

Grundstückfläche 1 016 m²

Gesamtnutzfläche 4 042 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 1 167 p.a.

Baujahr / Renovationen 1964 / 2024

Kennzahlen nach Swiss GAAP FER

(Für pro forma Zahlen des Vorjahrs 2024 siehe Lagebericht Seite 9)

Erfolgsrechnung		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	34 766	30 366
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	160	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	7 400	1 078
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	in TCHF	41 759	28 836
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	30 536	19 110
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	24 537	18 237
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	7.4%	5.2%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	5.9%	4.9%
Bilanz		31.12.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	in TCHF	1 020 433	1 052 739
Eigenkapital	in TCHF	439 537	423 240
Eigenkapitalquote	in %	43.1%	40.2%
Hypothekarvolumen	in TCHF	516 789	559 131
Fremdfinanzierungsgrad	in %	56.9%	59.8%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	51.2%	53.8%
Net Gearing ⁵⁾	in %	116.6%	131.3%
Portfolio		31.12.2025	31.12.2024
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	1 009 464	1 038 530
Bruttorendite ⁶⁾	in %	4.3%	4.4%
Nettorendite ⁷⁾	in %	3.6%	3.6%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	2.0%	2.7%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	2.9%	2.9%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	1.0%	1.2%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	1.7	2.0
Angaben pro Aktie		31.12.2025	31.12.2024
Börsenkurs	in CHF	39.90	35.40
Net Asset Value (NAV)	in CHF	43.22	41.61
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	3.00	2.11
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	2.41	2.01

Definitionen:

¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

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

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

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

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

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

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

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

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

Ein Glossar mit weiteren Kennzahldefinitionen findet sich auf Seite 158 in diesem Jahresbericht.

Highlights Geschäftsjahr 2025

1 009.5

Immobilienportfolio
in CHF Mio.

41.4

Soll-Mietzinseinnahmen
Renditeliegenschaften
(annualisiert) in CHF Mio.

59%

Anteil
Wohnnutzung

69

Liegenschaften
(inkl. Projekte)

34.8

Erfolg aus Vermietung
in CHF Mio.

30.5

Gewinn
inkl. Neubewertung
in CHF Mio.

3.00

Gewinn je Aktie
inkl. Neubewertung
in CHF

43.22

Net Asset Value
je Aktie in CHF

43.1%

Eigenkapitalquote

51.2%

Fremdbelehnung
der Liegenschaften

1.45

Ausschüttung
Antrag an GV

405.8

Börsenkapitalisierung
in CHF Mio.

Portfolioinformationen

Marktwerte Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien
TCHF 1 009 464 per 31. Dezember 2025



Wohnliegenschaften	36%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	47%
Geschäftsliegenschaften	13%
Projekte	4%

nach Anlagegrössen
TCHF 1 009 464 per 31. Dezember 2025



Liegenschaften < CHF 5 Mio.	4%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	28%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	64%
Projekte	4%

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung
TCHF 41 391 (annualisiert)



Wohnen	59%
Geschäft, Gewerbe	41%

nach Kantonen
TCHF 41 391 (annualisiert)



AG	4%	NE	1%
AR	1%	NW	2%
BE	9%	SG	11%
BL	2%	SO	7%
BS	6%	TG	11%
FR	7%	VD	1%
GE	3%	VS	6%
LU	2%	ZH	27%

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2025

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die Novavest Real Estate AG («NOVAVEST») blickt auf ein erfreuliches Jahr 2025 zurück. Die Unternehmensstrategie mit Fokus auf «Wohnen für Jung und Alt» wurde erfolgreich vorangetrieben und in mehrfacher Hinsicht konnten sehr gute Ergebnisse erzielt werden.

So stieg der Gewinn inkl. Neubewertung um 49% auf CHF 30.5 Mio. und das operative Ergebnis erhöhte sich mit einem Gewinn exkl. Neubewertung von CHF 24.5 Mio. um 20% gegenüber dem Vorjahreswert. Zudem wurde die Leerstandsquote sowohl in der ersten wie auch in der zweiten Jahreshälfte weiter erfolgreich reduziert und erreichte per Jahresende 2025 den hervorragend tiefen Wert von 2.0%. Die Fremdbelehnung der Liegenschaften verringerte sich im Jahresverlauf ebenfalls um insgesamt 2.6 Prozentpunkte auf 51.2%.

Aufgrund des guten Ergebnisses beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 26. März 2026 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung von CHF 1.45 pro Namenaktie. Die gegenüber dem Vorjahr um 5 Rappen erhöhte Ausschüttung widerspiegelt die definierte Ausschüttungsstrategie der Gesellschaft und entspricht einer attraktiven Ausschüttungsrendite von 3.6% gemessen am Schlusskurs der Namenaktie per Jahresende 2025.

CHF 1 Milliarde Marktwert des Immobilienportfolios per 31.12.2025

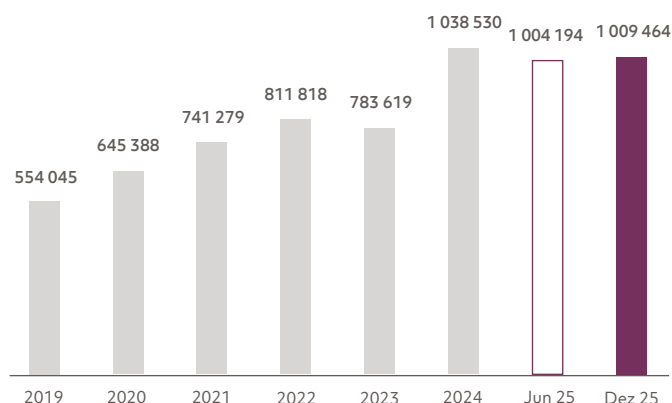
Mit dem Ziel, das Portfolio zu optimieren und den Fremdbelehnungsgrad zu reduzieren, wurden im Berichtsjahr 2025 sechs Liegenschaften verkauft. Es handelte sich dabei um eher kleinere und sehr selektiv ausgewählte Liegenschaften, deren weiteres Steigerungspotenzial aus Sicht der NOVAVEST unter Berücksichtigung des erreichten Mietertrags und unter Einbezug von zukünftig zu tätigen Investitionen ausgeschöpft war. Insgesamt resultierte aus dem Verkauf der Liegenschaften ein Gewinn von CHF 0.2 Mio.

« Fokussierte Strategie auf Wohnen; Portfolio mit weiterem Entwicklungspotenzial »

Per 31. Dezember 2025 lag der Marktwert des Gesamtportfolios bei CHF 1 009,5 Mio. (31.12.2024: CHF 1 038,5 Mio.; 30.06.2025: CHF 1 004,2 Mio.). Die Wertveränderung im Jahresvergleich ist auf folgende Faktoren zurückzuführen: den Verkauf der erwähnten sechs Liegenschaften (CHF -48.8 Mio.), Investitionen in bestehende Renditeliegenschaften und in Umnutzungs-/Entwicklungsprojekte (CHF +12.3 Mio.) sowie den Erfolg aus Neubewertung (CHF +7.4 Mio.). Das Immobilienportfolio bleibt breit diversifiziert mit total 69 Liegenschaften in 17 Kantonen.

Marktwert¹⁾ Portfolio

TCHF



¹⁾ Marktwert Portfolio 2019 – 2024 per 31. Dezember; Jun 25 per 30. Juni 2025; Dez 25 per 31. Dezember 2025

Soll-Mietertrag Renditelienschaften von CHF 41.4 Mio. p.a.

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditelienschaften belaufen sich per Stichtag 31. Dezember 2025 auf CHF 41.4 Mio. (31.12.2024: CHF 43.6 Mio.; 30.06.2025: CHF 41.9 Mio.). Im Vergleich zum Jahresende 2024 steht die Veränderung mehrheitlich im Zusammenhang mit dem Verkauf der sechs Liegenschaften (CHF -2.1 Mio.), positiven Effekten aus Mietvertragsabschlüssen und Mietertragserhöhungen im Portfolio, Umgliederung der ehemaligen Umnutzungsprojekte Basel und Oberburg (CHF +1.5 Mio.) sowie der Umgliederung der Liegenschaften Basel/Laufenstrasse, Romanshorn/Hafenstrasse und Schaffhausen/Bahnhofstrasse (CHF -1.8 Mio.) in das Segment Projekte.

Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung beläuft sich per Jahresende 2025 auf 59% der Soll-Mietzinseinnahmen der Renditelienschaften (31.12.2024: 59%). Bei Fertigstellung der drei aktuellen Sanierungs-/Entwicklungsprojekte in Basel, Romanshorn und Schaffhausen (Fertigstellungen werden im Verlauf des Geschäftsjahres 2026 erwartet) und der erneuten Umgliederung in die Renditelienschaften werden diese Liegenschaften Soll-Mietzinseinnahmen von insgesamt rund CHF 2.1 Mio. generieren und auch den Wohnanteil im Portfolio positiv beeinflussen.

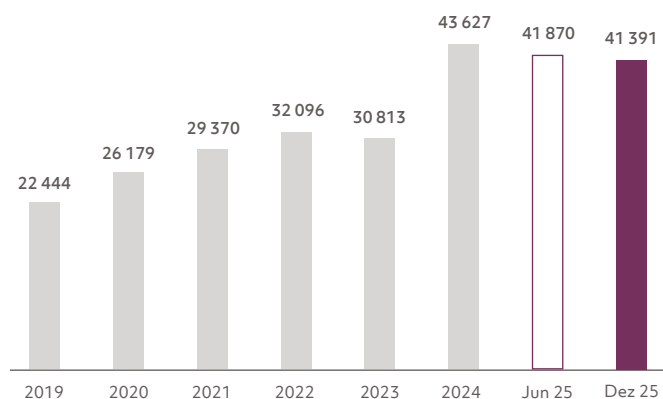
« 59% Wohnanteil an Soll-Mietzinseinnahmen »

Leerstandsquote weiter reduziert auf tiefe 2.0%; WAULT bei Gewerbeliegenschaften von 6.8 Jahren

NOVAVEST hat im Berichtsjahr 2025 vielfältige Erfolge bei Wiedervermietungen erzielt und konnte dadurch die Leerstandsquote um substantielle 0.7 Prozentpunkte auf tiefe 2.0% senken (31.12.2024: 2.7%; 30.06.2025: 2.3%). Der WAULT³ bei den Gewerbemietverträgen blieb durch frühzeitige Vertragsverlängerungen mit bestehenden Mietern und neu vermietete Flächen trotz des Zeiteffekts von einem Jahr stabil bei hohen 6.8 Jahren (31.12.2024: 6.9 Jahre).

Soll-Mietzinseinnahmen²⁾

TCHF



²⁾ Soll-Mietzinseinnahmen Renditelienschaften 2019 – 2024 per 31. Dezember; Jun 25 annualisierter Halbjahreswert per 30. Juni; Dez 25 per 31. Dezember 2025

³⁾ WAULT: Weighted Average Unexpired Lease Term; gewichtete durchschnittliche verbleibende Mietdauer

Unsere Strategie verankert im Wirtschafts- und Marktumfeld

Die langfristig orientierte Unternehmensstrategie – fokussiert auf attraktive Wohnräume für Jung und Alt, mit individuellen Mietwohnungen sowie Alters- und betreuten Wohnplätzen – erweist sich auch im derzeitigen, herausfordernden Wirtschafts- und Marktumfeld als resilient und erfolgsversprechend. Unser Immobilienportfolio ist breit diversifiziert in Bezug auf Nutzungen, Makro- und Mikrolagen, was eine starke Ertragsbasis schafft.

Operational Excellence mit aktivem Portfoliomanagement und klar definierten Governance-Strukturen sowie die Umsetzung baulicher Massnahmen im Portfolio zur Ertragserweiterung und Erreichung unserer ESG-Zielsetzungen – mit Klimaneutralität bis 2050 – ergänzen unsere strategischen Schwerpunkte.



Wirtschaftsumfeld 2025

Die Schweizer Wirtschaft startete anfangs positiv ins Jahr 2025, wurde aber rasch danach durch handelspolitische Unsicherheiten im Zusammenhang mit der US-Zollpolitik und anhaltende bzw. sich verschärfende geopolitische Spannungen abgebremst. Für das Gesamtjahr 2025 erwartet die Schweizerische Nationalbank («SNB») ein BIP-Wachstum von knapp 1.5%⁴ und für das Jahr 2026 von rund 1%. Aufgrund des abgeschwächten Inflationsdrucks und des starken Schweizer Francs hat die SNB im Berichtsjahr 2025 die Geldpolitik weiter gelockert und ihren Leitzins von 0.5% (per Jahresende 2024) auf 0.0% (seit 19. Juni 2025) gesenkt. Im Jahresdurchschnitt erwartet die SNB eine Inflationsrate von 0.2% für 2025 und von 0.3% für das Jahr 2026.

Das erneute Tiefzinsumfeld erhöht aus Sicht der Gesellschaft die relative Attraktivität von Immobilieninvestitionen gegenüber langfristigen, festverzinslichen Anlagen.

Wohnungsmarkt

Konjunkturbedingt hat sich die Nettozuwanderung in die Schweiz im Verlauf des Jahres 2025 etwas abgeschwächt, blieb aber mit einer erwarteten Anzahl von netto rund 75 000 Personen⁵ für 2025 weiterhin auf einem dynamischen Wachstumspfad. Verstärkt wird die Nachfrage nach Wohnraum durch inländische Mietsuchende, die in den vergangenen Jahren zum Teil Neugründungen von Haushalten aufgrund der bestehenden Wohnraumknappheit zeitlich verschoben hatten. Zusätzlich zu berücksichtigen ist die weiterhin eher geringe Neubautätigkeit. Aus all diesen Gründen bleibt der Mietwohnungsmarkt aus Sicht der NOVAVEST sowohl in städtischen als auch in Agglomerationslagen von einer hohen Nachfrage geprägt. Die Anfangsrenditen bei Neuinvestitionen in attraktive Wohnliegenschaften an guten Lagen dürften somit weiterhin auf tiefem Niveau verbleiben.

⁴ Quelle Aussagen zu SNB-Erwartungen: Medienmitteilung SNB vom 11. Dezember 2025

⁵ Quelle: Medienmitteilung Staatssekretariat für Migration SEM vom 26. Januar 2026

Die NOVAVEST bietet in ihrem breit diversifizierten Portfolio per 31. Dezember 2025 über 1 280 Wohnungen an, die sich zu 82% in Wohneinheiten bis 3½-Zimmer aufteilen, und zudem mehr als 440 bewilligte Wohnplätze in Alters- und Pflegeheimen. NOVAVEST ist überzeugt davon, dass sich qualitativ hochstehende Mietwohnungen an Zentrums- und guten peripheren Lagen wie auch attraktive Wohnplätze für Personen im dritten Alter in den nächsten Jahren weiterhin einer sehr hohen Mieternachfrage erfreuen werden.

Geschäftsflächenmarkt

Bei den Büroflächen zeichneten sich im Berichtsjahr 2025 hinsichtlich der Nachfrage gegenläufige Entwicklungen ab: Einerseits haben viele Unternehmen die Möglichkeiten von Homeoffice für ihre Mitarbeitenden in den letzten Quartalen reduziert und verlangen vermehrt wieder eine Präsenz vor Ort. Diese steigende Büropräsenz und das Beschäftigungswachstum⁶ sorgen generell für einen eher wachsenden Flächenbedarf. Andererseits haben sich aber die konjunkturellen Aussichten im 2025 in diversen Bereichen eingetrübt und gleichzeitig dürften durch KI-Fortschritte auch Beschäftigte in gewissen klassischen Bürobranchen in den nächsten Jahren bedrängt werden. Bei Detailhandelsflächen ist der Strukturwandel sowohl im stationären Handel als auch bei Verkaufsflächen – speziell im Non-Food Bereich – weiterhin bestimmend.

NOVAVEST weist bei den kommerziell genutzten Flächen im Portfolio eine konzentrierte Mieterstruktur aus, mit langfristigen Grossmietern wie der SBB, Tertium AG, BMW (Schweiz) AG, Sicherheitsdirektion Kanton Zürich oder Leukerbad Clinic AG, die zusammen rund 25% der Soll-Mieterträge des Portfolios ausmachen. Ein Grossteil dieser Mietverträge ist per 31. Dezember 2025 mit Laufzeiten zwischen 2029 und 2038 abgeschlossen. Strategisch peilt die NOVAVEST, wenn immer möglich, bereits sehr frühzeitig aktiv Mietvertragsverlängerungen mit gewichtigen Mietern an, um mit den kommerziell vermieteten Flächen ebenfalls langfristige Ertragssicherung und Stabilität des Portfolios zu gewährleisten.

⁶ Quelle: BFS – Beschäftigungsstatistik (BESTA), Stand 24.11.2025

Management Kommentar zum Jahresergebnis 2025⁷

Wie im Jahresbericht 2024 erläutert, wurde die Fusion mit der ehemaligen SenioResidenz AG per 14. Juni 2024 durchgeführt und die buchhalterische Integration per 30. Juni 2024 vorgenommen. In der Erfolgsrechnung des Vorjahres 2024 der NOVAVEST nach Swiss GAAP FER waren daher für die ersten sechs Monate noch keine Erträge/Aufwände der übernommenen früheren SenioResidenz-Liegenschaften reflektiert. Aus

Gründen der Transparenz und um eine direkte Vergleichbarkeit des kombinierten Portfolios für beide Berichtsperioden zu ermöglichen, sind in der nachfolgenden Tabelle erneut die entsprechenden pro forma Zahlen aus dem Jahresbericht 2024 aufgeführt (als wären die Zugänge aus der Fusion bereits per 1. Januar 2024 erfolgt).

Kennzahlen Erfolgsrechnung (pro forma 2024 ungeprüft)	Einheit	Finanzbericht ¹⁾ 01.01. – 31.12.2025	Pro forma ²⁾ 01.01. – 31.12.2024	Finanzbericht ¹⁾ 01.01. – 31.12.2024
Mietertrag	TCHF	41 760	42 189	36 101
Erfolg aus Vermietung ³⁾	TCHF	34 766	35 593	30 366
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	7 400	14	1 078
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	41 759	31 679	28 836
Ergebnis inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	TCHF	30 536	20 442	19 110
Ergebnis exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ³⁾	TCHF	24 537	20 430	18 237
Ergebnis pro Aktie inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	CHF	3.00 ⁴⁾	2.01 ⁴⁾	2.11 ⁴⁾
Ergebnis pro Aktie exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ³⁾	CHF	2.41 ⁴⁾	2.01 ⁴⁾	2.01 ⁴⁾
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien zur Berechnung EPS	Anzahl	10 170 915 ⁴⁾	10 170 915 ⁴⁾	9 057 933 ⁴⁾
Kennzahlen Immobilienportfolio		Finanzbericht ¹⁾ 31.12.2025		Finanzbericht ²⁾ 31.12.2024
Marktwert des Immobilienportfolios	TCHF	1 009 464		1 038 530
davon Renditeliegenschaften	TCHF	962 954		1 000 252
davon Projekte	TCHF	46 510		38 278
Anzahl Liegenschaften und Projekte	Anzahl	69		75
davon Renditeliegenschaften	Anzahl	66		73
davon Projekte	Anzahl	3		2
Soll-Mieterträge Renditeliegenschaften p.a.	TCHF	41 391		43 627
Bruttorendite ³⁾	%	4.3%		4.4%
Nettorendite ³⁾	%	3.6%		3.6%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte ³⁾	%	2.0%		2.7%

¹⁾ Finanzbericht entspricht der Jahresrechnung Novavest Real Estate AG gemäss Swiss GAAP FER. Die Erfolgsrechnung nach Swiss GAAP FER für das Vorjahr 2024 beinhaltet Erträge der Novavest Real Estate AG für 12 Monate und der SenioResidenz AG für 6 Monate (ab 1. Juli 2024), da die Fusion am 14. Juni 2024 stattfand, mit buchhalterischer Integration der ehemaligen SenioResidenz AG per 30. Juni 2024.

²⁾ Pro forma Angaben zur Erfolgsrechnung des Vorjahres 2024 beinhalten jeweils 12 Monate der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG.

³⁾ Alternative Performancekennzahlen. Definitionen siehe Glossar Kennzahlen auf Seiten 158/159.

⁴⁾ Berücksichtigte Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien: 10 170 915 für Finanzbericht GJ 2025 und pro forma GJ 2024 (im 2024 wie wenn Fusion am 1. Januar 2024 stattgefunden hätte); 9 057 933 für Finanzbericht GJ 2024 nach Swiss GAAP FER (berücksichtigt erhöhte Anzahl Namenaktien aufgrund der Kapitalerhöhung per 14. Juni 2024).

⁷⁾ Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen befindet sich auf den Seiten 158/159. In den Kommentaren zur Erfolgsrechnung werden im Lagebericht die Werte des Geschäftsjahres 2025 mit den pro forma Werten 2024 verglichen. Siehe dazu die Begründung und Erläuterung im Abschnitt oben sowie die entsprechende Tabelle. Für die Auflistung der gesamten Erfolgsrechnung 2025 gegenüber den pro forma Werten 2024 pro Position siehe auch die ad hoc Medienmitteilung vom 19. Februar 2026, verfügbar auf der Website der Gesellschaft unter:

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

Erfolgsrechnung

Der Mietertrag im Berichtsjahr 2025 reduzierte sich aufgrund des Verkaufs der sechs Liegenschaften; positiv demgegenüber wirkten jedoch diverse erfolgreiche Vermietungsaktionen und Mietzinserhöhungen. In der Summe lag der Mietertrag im Jahr 2025 bei CHF 41.8 Mio. gegenüber CHF 42.2 Mio. auf pro forma Basis und gegenüber CHF 36.1 Mio. auf Swiss GAAP FER Basis des Vorjahrs 2024. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften blieb mit 3.6% auf unverändertem Niveau gegenüber dem Vorjahr.

Der Erfolg aus Vermietung bezifferte sich auf CHF 34.8 Mio. (2024 pro forma: CHF 35.6 Mio.). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften damit für das Jahr 2025 bei 16.7% (2024 pro forma: 15.6%).

Der Personalaufwand für die Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO reduzierte sich im 2025 auf CHF 0.7 Mio. (2024 pro forma: CHF 0.8 Mio.). Der Beratungsaufwand lag bei CHF 1.4 Mio. (2024 pro forma: CHF 1.3 Mio.); die Erhöhung ist insbesondere auf Kosten der ausserordentlichen Generalversammlung im Januar 2025 und erhöhte Tätigkeiten im Bereich Nachhaltigkeit zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 5.4 Mio. (2024 pro forma: CHF 5.3 Mio.) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 3.9 Mio. sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 1.4 Mio.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 7.4 Mio. (2024 pro forma: Erfolg TCHF 14). Der durchschnittlich angewandte Diskontierungssatz reduzierte sich dabei nur leicht um drei Basispunkte auf 2.85% (31.12.2024: 2.88%).

➔ Bewertungstestat von Wüest Partner AG, siehe Seite 131.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT), inklusive Auflösung von negativem Goodwill in Höhe von CHF 5.94 Mio. für das Jahr 2025, erhöhte sich auf CHF 41.8 Mio. (2024 pro forma: CHF 31.7 Mio.; Auflösung negativer Goodwill von CHF 2.97 Mio.).

Aufgrund des tieferen Zinsniveaus im Vergleich zum Vorjahr und der veräusserten sechs Liegenschaften reduzierten sich die Kosten der Hypothekarverbindlichkeiten des Gesamtportfolios. Der Nettofinanzaufwand verringerte sich im Geschäftsjahr 2025 auf CHF 5.6 Mio. (2024 pro forma: CHF 7.2 Mio.). Die Ertragssteuern beliefen sich, auch unter Berücksichtigung der Auflösung bestehender Verlustvorträge der bisherigen Senio-Residenz AG, auf CHF 5.6 Mio., mit einer entsprechend tiefen Steuerquote von 15.4% für das Geschäftsjahr 2025 (2024 pro forma: CHF 4.0 Mio.; Steuerquote 16.5%).

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg stieg im Geschäftsjahr 2025 um 49% auf CHF 30.5 Mio. (2024 pro forma: CHF 20.4 Mio.) und der Gewinn exkl. Neubewertungen um 20% auf CHF 24.5 Mio. (2024 pro forma: CHF 20.4 Mio.).

Das Ergebnis pro Namenaktie inkl. Neubewertungserfolg beläuft sich somit im Geschäftsjahr 2025 auf CHF 3.00, respektive exkl. Neubewertungen auf CHF 2.41 (2024 pro forma: CHF 2.01 inkl. wie auch exkl. Neubewertungen).

Bilanz

Die Bilanzsumme veränderte sich per 31. Dezember 2025 mehrheitlich aufgrund der verkauften Liegenschaften und durch den Gewinnbeitrag 2025 auf CHF 1 020.4 Mio. (31.12.2024: CHF 1 052.7 Mio.). Davon beläuft sich das Eigenkapital auf CHF 439.5 Mio. (31.12.2024: CHF 423.2 Mio.) mit einer erhöhten Eigenkapitalquote von 43.1% (31.12.2024: 40.2%). Die Veränderung des Eigenkapitals begründet sich durch die Nennwertrückzahlung von CHF 1.40 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 14.2 Mio. im Juni 2025 und den Gewinnbeitrag von CHF 30.5 Mio. im Geschäftsjahr 2025.

Der Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie stieg per Bilanzstichtag auf CHF 43.22 (31.12.2024: CHF 41.61). Der in der Bilanz verbleibende negative Goodwill von CHF 20.8 Mio., der über die verbleibende Restlaufzeit von 3.5 Jahren noch linear aufgelöst wird, hat nach Berücksichtigung von steuerlichen Aspekten und berechnet auf der aktuell ausstehenden Anzahl Namenaktien einen zusätzlichen zukünftigen NAV-Wert von netto CHF 1.66 pro Aktie.

« NAV von CHF 43.22 + zukünftiger NAV-Wert von CHF 1.66 pro Namenaktie aus negativem Goodwill »

Die Hypothekarverbindlichkeiten summierten sich per Bilanzstichtag auf CHF 516.8 Mio. (31.12.2024: CHF 559.1 Mio.), mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2025 von 1.7 Jahren (31.12.2024: 2.0 Jahre). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten ging gegenüber dem Vorjahr zurück und lag bei 1.0% (31.12.2024: 1.2%). Seit dem Zeitpunkt der Fusion im Juni 2024 hat die Gesellschaft den Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften strategisch reduziert und ihn vom damaligen Niveau von 54.7% um insgesamt 3.5 Prozentpunkte auf 51.2% per 31. Dezember 2025 gesenkt (31.12.2024: 53.8%; 30.06.2025: 52.6%).

Nachhaltigkeit

NOVAVEST setzt ihre Nachhaltigkeitsstrategie weiter fort und optimiert durch verschiedene Projektentwicklungen die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit des Portfolios. Beispielsweise wurden in Basel, Johanniterstrasse 5, 11, die vorgenommene Aufstockung der Liegenschaft als Holzelementbau mit vorvergrauter, hinterlüfteter Holzfassade ausgeführt und die Flachdächer extensiv begrünt. Holz unterstreicht die Verwendung von klimaneutralen Baustoffen und trägt zur Verbesserung der Ökobilanz der Liegenschaft bei. Darüber hinaus profitiert die Liegenschaft vom Anschluss an das Fernwärmenetz sowie von den ambitionierten Klimaschutzzielen

des Kantons Basel-Stadt. Insgesamt verfügt sie damit über ein hohes Potenzial, das Netto-Null-Ziel zu erreichen.

Im Geschäftsjahr 2025 nahm die NOVAVEST erstmals am «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) teil und erreichte den GRESB-«Green-Star»-Status. Zudem wurde eine 100% Gebäude-Zertifizierungsquote mit dem Schweizer ESG-Standard «Swiss Sustainable Real Estate Index» (SSREI) erreicht. Für den vollständigen Nachhaltigkeitsbericht siehe Seiten 17 bis 34.

Ausschüttung von CHF 1.45 pro Namenaktie wird der Generalversammlung 2026 beantragt

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung 2026 eine im Vergleich zum Vorjahr höhere Barausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung von CHF 1.45 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Aktie per 31. Dezember 2025 beläuft sich die Rendite der beantragten Ausschüttung auf 3.6%. Bei einer Genehmigung durch die Generalversammlung ist die Eintragung der Kapitalherabsetzung im Handelsregister für Anfang Juni 2026 vorgesehen, mit einer Auszahlung per 12. Juni 2026.

Die vollständige Einladung zur ordentlichen Generalversammlung wird am 26. Februar 2026 im Publikationsorgan der Gesellschaft, dem Schweizerischen Handelsamtsblatt, publiziert und gleichentags auf der Website der Gesellschaft aufgeschaltet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Generalversammlungen.

« Attraktive Ausschüttungsrendite von 3.6% »

Ausblick

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung gehen für das Jahr 2026 von einer positiven Lage im Schweizer Immobilienmarkt aus. Die Strategie der NOVAVEST mit Fokus auf Wohnen und einem Wohnanteil von 59% liefert Stabilität im Portfolio und erlaubt, von der dauerhaft hohen Nachfrage nach Wohnraum zu profitieren. Die Gesellschaft wird sich auch in den nächsten Jahren auf bezahlbaren Wohnraum konzentrieren und zudem von den demografischen Entwicklungen der Bevölkerung profitieren.

Das heutige Portfolio beinhaltet Entwicklungsreserven, die ein organisches Wachstum und Ertragsverbesserungen ermöglichen. Strategisch bleiben eine attraktive Ausschüttungspolitik mit mittelfristigem Steigerungspotenzial, die weitere Reduktion der Fremdbelehnung des Portfolios, tiefe Leerstandsquoten und gezielte Portfolio-/Effizienzoptimierungen die Schwerpunkte im Jahr 2026. Das mittelfristige Potenzial von anorganischem Wachstum oder möglichen Aktienrückkäufen wird geprüft, aber nur dann umgesetzt, wenn sie objektiv Wert generieren.

Dank

Wir danken Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung im Jahr 2025 und freuen uns, gemeinsam mit Ihnen in den kommenden Jahren unsere Strategie «Wohnen für Jung und Alt» erfolgreich weiterzuentwickeln und umzusetzen.



Thomas Sojak
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Chief Executive Officer

OBERDIESSBACH (BE)

Burgdorfstrasse 5



Hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen im «Leuenegg»

Seit 2023 geniessen Seniorinnen und Senioren an der Burgdorfstrasse 5 in 24 Neubauwohnungen (1½- bis 3½-Zimmer) hochmoderne Räumlichkeiten und Infrastruktur sowie eine schöne Aussicht ins Grüne und auf die Berge. Im historischen Restaurant «Löwen», das im Jahr 2022 saniert wurde, finden die Bewohnerinnen und Bewohner vielfältige Verpflegungsmöglichkeiten, die mit zusätzlichen Dienstleistungen wie Spitex oder anderen Lieferdiensten aus dem Dorf abgerundet werden. Zentral und unmittelbar beim Bahnhof gelegen finden sich im nahen Umkreis der Liegenschaft zudem Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Post, Bankfilialen, usw.

Wohnliegenschaft mit 24 Mietwohnungen, Gewerbeflächen 579 m² und Lager-/Archivflächen 115 m²

Grundstückfläche 2 423 m²

Gesamtnutzfläche 2 441 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 560 p.a.

Baujahr / Renovationen 2023

Anlagestrategie und -Richtlinien¹

Die Novavest-Gruppe verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohn-, Wohn-/Geschäfts- und reine Geschäftsliegenschaften in der ganzen Schweiz langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen. Der Fokus liegt auf dem Anlagethema **«Wohnen für Jung und Alt»**. Das Portfolio soll breit abgestützt sowohl Wohnliegenschaften mit einzelnen Mietwohnungen als auch Liegenschaften im Bereich von Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen (d.h. Alterswohnungen, betreutes oder selbstbestimmtes bzw. altersgerechtes Leben und Wohnen, oder Alters- und Pflegeheime) umfassen.

Bei Liegenschaften wie Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen kann die Novavest-Gruppe die einzelnen Liegenschaften entweder selbst vermieten oder an spezialisierte Betreibergesellschaften verpachten. Die Betreibergesellschaft kann sodann die einzelnen Zimmer und/oder die Liegenschaften ganz oder teilweise als Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen vermieten.

Die Novavest-Gruppe kann sowohl Direktinvestitionen in Immobilien tätigen wie auch Beteiligungen an anderen Immobilien- sowie an Verwaltungsgesellschaften erwerben. Durch Diversifikation nach Objekten sowie deren Nutzungsart, Standort, Lage, Grösse und Bausubstanz wird eine ausgewogene und optimale Ertrags- und Risikostruktur angestrebt.

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

Immobilienanlagen

Anlageobjekte unterliegen grundsätzlich den folgenden Anlagebeschränkungen und Zuteilungskriterien:

- Der Fokus des Liegenschaftsportfolios liegt auf Bestandesliegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietwohnungen) und Wohnraum für das Leben im Dritten Alter (Seniorenresidenzen, Pflegeeinrichtungen).
- Mietshäuser wie auch Stockwerkeigentum sind möglich.
- Es kann auch in Bestandesliegenschaften mit Büro- und Gewerbenutzung investiert werden.
- Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung macht mindestens 50% der gesamten Soll-Mieterträge aus.
- Bei Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen wird der entsprechende Anteil, der einer langfristigen Wohnnutzung zuteilbar ist, ebenfalls dem Anteil aus Wohnnutzung zugerechnet. Hierzu zählen Alterswohnungen, einzelne Zimmer und die überwiegend dem Wohnbedürfnis dienenden Gemeinschaftsräume.
- Neubauprojekte sind bis zu einem Anteil von 30% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes (halbjährliche Bewertung) möglich, wobei auch der Bau von Wohnliegenschaften zum Zweck des Verkaufs als Stockwerkeigentum zulässig ist.
- Bis zu 15% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen in Spezialimmobilien, wie Schulen, Kliniken, Einkaufszentren, Kinos, Hotels oder Industrieanlagen investiert werden.
- Bis zu 20% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen in im Grundbuch eingetragene selbständige und dauernde Rechte sowie erschlossenes Bauland mit bewilligtem Bauprojekt investiert werden.
- Bis zu 15% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen Immobilien sein, bei welchen bewilligte Umnutzungs- oder umfassende Sanierungsprojekte bestehen.

¹ Das vollständige Anlagereglement, in der aktuell gültigen Fassung per 14. Juni 2024, ist auf der Website der Gesellschaft unter folgendem Link verfügbar:
https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__anlagereglement

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

Die Immobilienanlagen sind auf mindestens 30 Objekte zu verteilen.

Anlagekriterium Standort

Im Fokus stehen Objekte in der ganzen Schweiz. Bei reinen Wohn- oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften dürfen Liegenschaften erworben werden, welche in der Stadt oder Agglomeration liegen und/oder eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Nähe Bahnhof/S-Bahnhof) bzw. eine gute Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr aufweisen (Autobahn/Hauptverkehrsachsen). Im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen können die Liegenschaften sowohl in städtischen wie auch in ländlichen Regionen liegen, jedoch ebenfalls immer in der Schweiz.

Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

Die Novavest-Gruppe kann Eigenkapitalbeteiligungen irgendwelcher Art an Immobiliengesellschaften und Verwaltungsgesellschaften anstreben, wobei in der Regel eine Beteiligung von mindestens 35% des Kapitals und der Stimmen angestrebt wird, welche eine aktive Beteiligung an der Führung der Zielgesellschaft erlaubt. Solche Beteiligungen sind zum Zwecke der Berechnung der Einhaltung der Anlagevorschriften (siehe oben Abschnitt «Immobilienanlagen») gemäss den in den jeweiligen Beteiligungen enthaltenen Objekten pro rata zu berücksichtigen.

Bewertung

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

Finanzierungsgrundsätze

Zwecks Optimierung des Ertrags kann die Novavest-Gruppe zur Finanzierung der Immobilien-Investitionen mittel- oder langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Maximal ist ein Fremdfinanzierungsgrad von bis zu 75% gemessen am Wert des gesamten Immobilienportfolios zulässig. Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden. Die Ziel-Eigenkapitalquote der Novavest-Gruppe liegt aktuell bei 40–45%.

Abweichungen von Anlagebeschränkungen

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

GRENCHEN (SO) Bettlachstrasse 20



Zentral in der Begegnungszone von Grenchen gelegene Wohnungen

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft liegt im Stadtzentrum von Grenchen, in der Begegnungszone rund um die Bettlachstrasse, welche als verkehrsberuhigte Zone ausgestaltet ist. Moderne Serviced Apartments, ein integriertes Fitness-Center sowie gut sichtbare Verkaufs- und Dienstleistungsflächen profitieren direkt von der Passantenfrequenz. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Post sowie der Bahnhof Grenchen Süd mit Anschlüssen Richtung Solothurn, Biel und Zürich/St. Gallen sowie ein nahegelegener Autobahnanschluss für den Individualverkehr runden das Bild dieser Liegenschaft ab.

Wohnliegenschaft mit 23 Mietwohnungen, Verkaufsflächen 1 251 m², Gewerbeflächen 1 040 m², Lager/Archiv 536 m²

Grundstückfläche 1 446 m²

Gesamtnutzfläche 4 294 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 715 p.a.

Baujahr / Renovationen 1969 / 2014

Nachhaltigkeitsbericht 2025

1. Rückblick

2. Unternehmerische Verantwortung

3. Wesentliche Themen

3.1	Wesentlichkeitsmatrix	19
3.2	Beitrag zu den UN Sustainable Development Goals	21

4. Nachhaltigkeitsstrategie und Ziele

4.1	Elemente der Nachhaltigkeitsstrategie	22
4.2	Übergeordnete Nachhaltigkeitsziele	22

5. Erfolgsfaktoren und Umsetzungsmassnahmen

5.1	Umwelt	25
5.2	Wirtschaft	28
5.3	Gesellschaft	28
5.4	Governance	30
5.5	Mitgliedschaften	32

6. Anhang

6.1	Berichterstattung nach GRI-Standards	32
6.2	Berichterstattung nach EPRA-Standards	34

1. Rückblick

Die Novavest Real Estate AG («Novavest») hat im Geschäftsjahr 2025 die nachhaltige Ausrichtung des Portfolios weiter vorangetrieben. Wir freuen uns, folgende Fortschritte im diesjährigen Nachhaltigkeitsbericht auszuweisen. Zu den erreichten Meilensteinen zählen u.a. das Erreichen von 100% Zertifizierungsquote mit dem Schweizer ESG-Standard «Swiss Sustainable Real Estate Index» SSREI. Darüber hinaus haben wir die Transparenz bei Umweltkennzahlen (Energie, CO₂-Emissionen, Wasser, Abfall) sowie die Umsetzung von Betriebsoptimierungen und Sanierungen weiter fortgesetzt. Mit Hilfe eines optimierten Energie- und Stromeinkaufs konnten wir die Energieverbrauchskosten signifikant reduzieren. Die Umsetzungsmassnahmen zeigen sich in der erfolgreichen Erstteilnahme beim Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) und dem Erreichen des GRESB «Green-Star»-Status. Erstmals wird Novavest Real Estate AG beim ZKB ESG-Score der Zürcher Kantonalbank gelistet und erreicht 3-Sterne. Der Leistungsausweis ist eine Bestätigung unserer Nachhaltigkeitsinitiativen und Grundlage für weitere Ambitionen in den kommenden Jahren zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und Optimierung des Rendite-Risiko-Profiles.

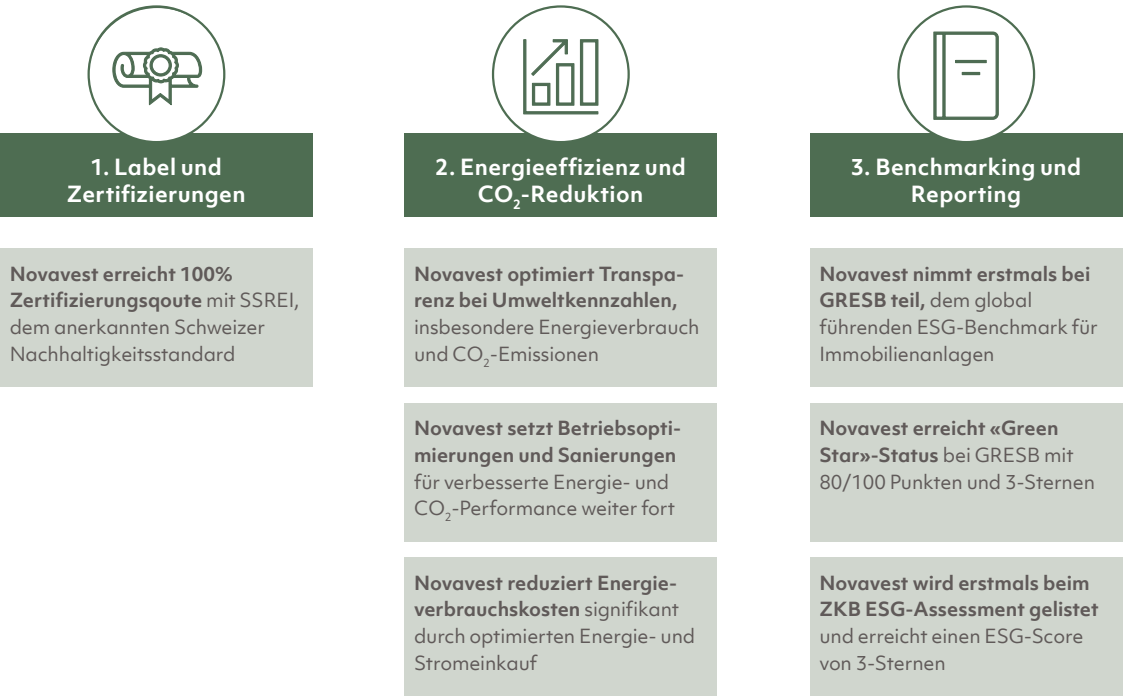


Abbildung 1: Leistungsausweis

2. Unternehmerische Verantwortung

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie von Novavest Real Estate AG. Wir sind davon überzeugt, dass der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien in die Wertschöpfungskette ein wesentlicher Erfolgsfaktor unserer Geschäftstätigkeit ist. Wir verstehen Nachhaltigkeit als unsere treuhändische Pflicht, langfristige Werte für Anleger zu schaffen. Unseren integralen Nachhaltigkeitsansatz wenden wir unter sorgfältiger Abwägung unternehmerischer, ökologischer und sozialer Aspekte auf die Entwicklung, Sanierung und Bewirtschaftung unserer Immobilienanlagen an. Eine transparente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist durch eine etablierte Governance in unserem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung sichergestellt. Unter Berücksichtigung von gesellschaftlichen und regulatorischen Entwicklungen, leisten wir einen wesentlichen Beitrag für Wohnen von Jung und Alt, Ressourcenschonung und Klimaschutz, während wir nachhaltiges und wertorientiertes Wachstum für unsere Anleger sicherstellen.

«Bei der Entwicklung, Sanierung und Bewirtschaftung von Liegenschaften verfolgen wir einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz».

3. Wesentliche Themen

Mit Hilfe der Wesentlichkeitsanalyse priorisiert Novavest Real Estate AG relevante Themen und stellt die strategische Steuerung von Nachhaltigkeitszielen sicher. Die wesentlichen Themen entsprechen unserem Selbstverständnis und den Anforderungen unserer Anspruchsgruppen.

Gemäss der etablierten Nachhaltigkeitsberichtsstandards wird die sogenannte doppelte Materialität berücksichtigt. Hierbei werden einerseits die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft betrachtet sowie in welcher Form Nachhaltigkeitsfaktoren auf das Unternehmensergebnis wirken. Die Betrachtung der doppelten Materialität unterstützt verantwortungsvolle Entscheidungen, die sich positiv auf den Geschäftserfolg sowie Umwelt und Gesellschaft auswirken.

3.1 Wesentlichkeitsmatrix

Im Zusammenhang mit einer zunehmend komplexer werdenden Berichterstattung haben sich die nicht-finanzielle Berichterstattung bzw. die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) als Nachhaltigkeitsrichtlinien etabliert. Das Konzept der doppelten Materialität ist hierbei massgeblich und zielt darauf ab, Transparenz und Verantwortungsbewusstsein im Unternehmen zu stärken. Die Schweiz, die Europäische Union (EU) sowie internationale Organisationen fördern das Konzept, um einen langfristigen Ansatz in der Nachhaltigkeitsberichterstattung zu etablieren.

Novavest Real Estate AG hat wesentliche Themen identifiziert und in der folgenden Wesentlichkeitsmatrix dargestellt. Für eine möglichst ausgeglichene Betrachtung sind relevante Wirtschafts-, Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen gekennzeichnet.



Abbildung 2: Wesentlichkeitsmatrix

Die Darstellung der wesentlichen Themen zeigt, dass eine verantwortungsvolle Geschäftsführung stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität mit Umwelt- und Sozialstandards in Einklang bringt. Zu den wesentlichen ökologischen Themen zählen Optimierung von Energieeffizienz und CO₂-Reduktion, ressourcenschonendes Entwickeln und Bauen sowie der Einsatz von erneuerbarer Energie, welche zur Erreichung der Klimaneutralität entscheidend sind. Relevante soziale Themen sind das Schaffen von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für Jung und Alt, benutzerfreundliche und barrierefreie Wohneinheiten (insbesondere bei Neubauten), ein aktives Stakeholder Engagement sowie die vertrauensvolle und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit allen relevanten Anspruchsgruppen. Für eine erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsinitiativen hat Novavest Real Estate AG effiziente Governance-Strukturen etabliert. Die oberste Verantwortung für die Definition der ESG-Strategie und Überwachung von ESG-Chancen und -Risiken liegt beim Verwaltungsrat. Dieser ist für die Bewertung und Genehmigung der verschiedenen Elemente der ESG-Strategie inkl. Festlegen der ESG-Zielsetzungen zuständig. Die Geschäftsleitung erstellt gegenüber dem Verwaltungsrat quartalsweise ein ESG-Reporting mit Massnahmen und Fortschritten innerhalb der ESG-Strategie.

Die Geschäftsleitung treibt die Umsetzung der ESG-Strategie und der vom Verwaltungsrat getroffenen Entscheidungen mit Unterstützung von verschiedenen Fachspezialisten der Nova Property Fund Management AG (mit der die Gesellschaft einen Dienstleistungsvertrag hat) voran. Konform mit den regulatorischen Anforderungen wird ein entsprechendes ESG-Risikomanagement implementiert. Der Verwaltungsrat hat den Prozess und die Ergebnisse der Wesentlichkeitsmatrix im Geschäftsjahr 2025 erneut geprüft sowie den vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht genehmigt.

3.2 Beitrag zu den UN Sustainable Development Goals

Die Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen haben eine bedeutende Rolle in der Immobilienwirtschaft, da sie einen globalen Rahmen für nachhaltige Entwicklung definieren und auf die Herausforderungen, wie Umwelt- und Ressourcenschutz, soziale Gerechtigkeit und Wirtschaftsentwicklung abzielen. Novavest Real Estate AG kann durch Umsetzung der SDGs einen positiven Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten und langfristig wirtschaftliche Vorteile sowie Risikominimierung erreichen.

SDG	Beschreibung	Wesentliche Themen
	SDG 8 Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwortungsvolle Geschäftsführung, inkl. Compliance und Risikomanagement • Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität • Finanzielle Performance und Werthaltigkeit
	SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.	<ul style="list-style-type: none"> • Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung • Zukunftsfähige Lebensräume und bezahlbarer Wohnraum für Jung und Alt • Visionäre und nachhaltige Immobilienentwicklungsprojekte
	SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen.	<ul style="list-style-type: none"> • Ressourcenschonendes Entwickeln und Bauen • Nachhaltige Produkt-Beschaffung und Vergabe von Dienstleistungen • Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft
	SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.	<ul style="list-style-type: none"> • Energieeffizienz und CO₂-Reduktion • ESG-Risikomanagement • Erneuerbare Energien und Klimaneutralität
	SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen.	<ul style="list-style-type: none"> • Partnerschaften und Kooperationen • Stakeholder Engagement, inkl. partnerschaftliche Mietverhältnisse • Sensibilisierung von Dienstleistern und Partnern

Abbildung 3: Überblick relevante UN Sustainable Development Goals (SDG)

Die für uns relevanten SDGs reichen von «Nachhaltige Städte und Gemeinden» (SDG 11) über «Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum» (SDG 8), «Nachhaltige/r Konsum und Produktion» (SDG 12), «Massnahmen zum Klimaschutz» (SDG 13) bis zu «Partnerschaften zur Erreichung der Ziele» (SDG 17). Sie stehen in enger Verbindung mit den identifizierten wesentlichen Themen und kennzeichnen die Grundlage unserer Nachhaltigkeitsstrategie und langfristigen Ziele.

4. Nachhaltigkeitsstrategie und Ziele

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie basiert auf unseren unternehmerischen Werten und Überzeugungen und beantwortet die Frage, warum wir ausgewählte Nachhaltigkeitsinitiativen umsetzen und vorantreiben. Gleichzeitig ist die Nachhaltigkeitsstrategie unser Kompass in einer zunehmend komplexer werdenden Welt, in der globale Megatrends Einfluss nehmen auf lokale Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft und verantwortungsvolle Entscheidungen für Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft erfordern.

4.1 Elemente der Nachhaltigkeitsstrategie

Wir verfolgen einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz, in dem wir wirtschaftliche Nachhaltigkeit, stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität für unsere Aktionärinnen und Aktionäre erreichen und gleichzeitig die ökologische Transformation mit Optimierung der Energieeffizienz, Reduktion der klimaschädlichen CO₂-Emissionen sowie den Ausbau erneuerbarer Energien auf dem Weg zur Klimaneutralität weiter intensivieren. Hierbei achten wir auf ein optimales Rendite-Risiko-Profil und angemessene Diversifikation.

Die ESG-Integration beschreibt unsere Initiative, relevante Nachhaltigkeitskriterien über die gesamte Wertschöpfungskette zu integrieren und erfolgswirksam umzusetzen. Zudem kennzeichnet ESG-Integration den für die Immobilienbranche global massgeblichen Ansatz in der Nachhaltigkeitsbetrachtung. In einem zunehmend kompetitiven Marktumfeld zählen ein partnerschaftlicher Dialog und aktives Stakeholder Engagement mit allen Anspruchsgruppen zu unseren entscheidenden Erfolgsfaktoren. Unser Anspruch ist es, den Bedürfnissen und Anforderungen unserer Stakeholder gerecht zu werden und die Erwartungen zu übertreffen.

Der zunehmenden Bedeutung des ESG-Risikomanagements tragen wir Rechnung, indem wir ESG-Kriterien nach regulatorischen Standards in unser Risikomanagement integrieren. Ziel ist es, potenzielle Wertverluste aus physischen Umwelt- und klimabedingten Übergangsrisiken zu minimieren. Wir investieren in Innovation und Digitalisierung für effiziente Geschäfts- und ESG-Prozesse entlang der Wertschöpfungskette zur Optimierung von Effizienz und Produktivität, Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit und Erreichung optimaler Ressourceneffizienz.

4.2 Übergeordnete Nachhaltigkeitsziele

Auf Grundlage unserer Nachhaltigkeitsstrategie können wir geeignete, übergeordnete Ziele definieren. Unsere Ziele orientieren sich an den regulatorischen Anforderungen und Klimaschutzzielen der Schweiz und dem Pariser Klimaabkommen. Die Klimastrategie des Bundes dient ebenso als Grundlage wie die Energieperspektiven 2050 der Schweiz mit den relevanten mittel- und langfristigen Ziel-Szenarien für den Gebäudesektor.^{1 2}

Der Schweizer Bundesrat strebt die Klimaneutralität für alle Industrie-Sektoren bis 2050 an. Ziel ist, die Energieeffizienz im Gebäudesektor weiter zu optimieren, klimaschädliche CO₂-Emissionen zu minimieren und weitestgehend zu vermeiden sowie die Nutzung von erneuerbaren Energien weiter auszubauen. Neben den Klimazielen der Schweiz definieren die kantonalen Energiegesetze zunehmend ambitionierte Ziele in der Energie- und Klimapolitik mit erheblichen Auswirkungen auf die Bauwirtschaft. Für die Entwicklung, Sanierung und Bewirtschaftung unserer Liegenschaften stellen wir die Einhaltung der kantonalen Energiegesetze und Bauvorschriften sicher.

¹ Bundesamt für Umwelt BAFU, 2023

² Bundesamt für Energie BFE, 2023

Für eine effiziente Steuerung unserer Nachhaltigkeitsinitiativen ist eine umfassende Transparenz der relevanten Umweltkennzahlen entscheidend. Unser Ziel ist es, auf Basis von messbaren Nachhaltigkeitskriterien, die Nachhaltigkeitsperformance unserer Liegenschaften sukzessive zu optimieren und mit nationalen und internationalen ESG-Benchmarks zu vergleichen. Unserem Ziel, bis 2030 eine vollständige ESG-Daten-Transparenz zu erreichen, sind wir mit umfassenden ESG-Assessments und Zertifizierung des gesamten Portfolios deutlich nähergekommen. Darüber hinaus streben wir an, den Ressourcenverbrauch zu reduzieren und Gebäude-Zertifizierungen zum Vorteil der Nutzer und Mietenden auszubauen und von objektspezifischen ESG-Benchmarks zu profitieren. Die Klimaneutralität streben wir bis 2050 an.

Die übergeordneten Nachhaltigkeitsziele werden fortlaufend auf Plausibilität, Gültigkeit und Machbarkeit überprüft. Zusätzlich können weitere operative Nachhaltigkeitsziele vom Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG spezifiziert werden.

Gegenüber dem Basisjahr 2023 definieren wir folgende übergeordnete Nachhaltigkeitsziele und weisen die Zielerreichung entsprechend aus.

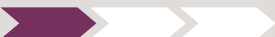





Ziel	Zeithorizont (Basisjahr 2023)	Status Zielerreichung (per Jahresende 2025)
Erreichung des Klimaziels Netto-Null	bis 2050	
Optimierung der Energieeffizienz	45% bis 2030	
Reduktion von CO ₂ -Emissionen	45% bis 2030	
Ausbau erneuerbarer Energien	30% bis 2030	
Erreichung Gebäude-Zertifizierung	100% bis 2030	
Erreichung der ESG-Daten-Transparenz	100% bis 2030	

Abbildung 4: Nachhaltigkeitsziele und Status per Jahresende 2025 gegenüber Basisjahr 2023

5. Erfolgsfaktoren und Umsetzungsmassnahmen

Für eine effiziente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsinitiativen setzen wir auf ein «3-Säulen-Modell». Die wesentlichen operativen Nachhaltigkeitsmassnahmen gliedern sich in (1) *Label und Zertifizierungen*, (2) *Energieeffizienz und CO₂-Reduktion* sowie (3) *Benchmarking und Reporting*. Diese Gliederungsstruktur erlaubt uns eine effiziente ESG-Integration über die Wertschöpfungskette und den Fokus auf die wichtigsten operativen Massnahmen bei Entwicklungsprojekten und Bestandsoptimierungen.

Label und Zertifikate kommen bedarfsgerecht bei Neubauten und Totalanierungen zum Einsatz. Energiezertifikate wie GEAK bzw. GEAK Plus unterstützen die Planung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsmassnahmen. Ganzheitliche Gebäudelabel, wie DGNB, SNBS, BREEAM u.a., streben wir an, wenn wirtschaftliche und planerische Vorteile erreichbar sind und Mietende ihr Interesse signalisieren. Alle Liegenschaften der Novavest werden mit SSREI zertifiziert, nachdem die Liegenschaften eine unabhängige Auditierung durchlaufen haben. Novavest erreicht bereits im Geschäftsjahr 2025 eine 100% Zertifizierungsquote mit SSREI.

Die Optimierung von Energieeffizienz und Reduktion von klimaschädlichen CO₂-Emissionen stehen in der 2. Säule im Vordergrund. Wir setzen gezielt auf ein Energie-Monitoring als Voraussetzung für eine umfassende Transparenz der Umweltkennzahlen und energetische Steuerung des Portfolios. Neben energetischen Sanierungen treiben wir den Ausbau von erneuerbaren Energien voran. Mit ausgewählten Betriebsoptimierungen erreichen wir hohe Effizienzvorteile und schaffen langfristige Werte für Mietende, Käufer und Investoren.

Die 3. Säule fokussiert sich auf die systematische Erfolgsmessung und transparente Berichterstattung gemäss aktueller Nachhaltigkeitsstandards. Novavest nimmt für einen Vergleich der erhobenen Umweltkennzahlen beim führenden Schweizer Nachhaltigkeitsbenchmark REIDA, der Real Estate Investment Data Association, teil und vergleicht Energieeffizienz und CO₂-Emissionen mit den aktuellen Marktentwicklungen. Der Ausweis der Umweltkennzahlen erfolgt nach der schweizweit etablierten REIDA-Methodologie. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung folgt internationalen Berichtsstandards, wie Global Reporting Initiative (GRI) sowie den Empfehlungen der EPRA Sustainability Best Practice.

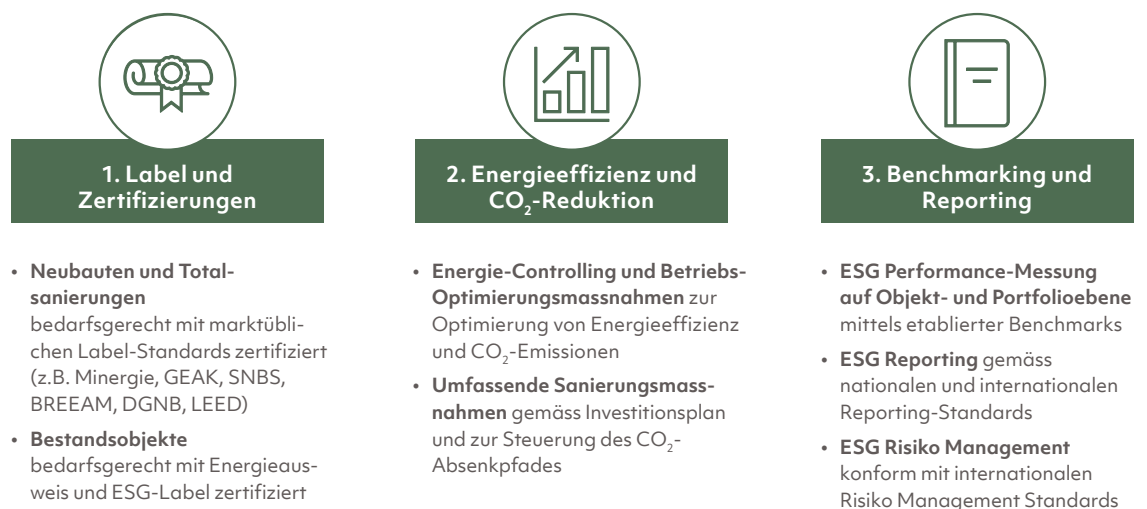


Abbildung 5: Operative Nachhaltigkeitsinitiativen der Novavest Real Estate AG, inkl. ausgewählter Label- und Benchmark-Beispiele

5.1 Umwelt

Im Berichtsjahr 2025 hat Novavest Real Estate AG die Erhebung der Umweltkennzahlen weiter ausgebaut. Wir berichten über die Entwicklung von Energieintensität, CO₂-Emissionen, Anteil der erneuerbaren Energien sowie der Wasserverbrauchsintensität. Gemäss der REIDA-Methodologie i.V.m. dem international führenden Standard Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) weisen wir die CO₂-Scopes 1 und 2 als direkte und indirekte CO₂-Emissionen aus. Die Scope 3 Emissionen beziehen sich auf den erhobenen Mieterstrom.

Umweltkennzahlen	Einheiten	2024	Basisjahr 2023
Portfolio Charakteristik			
Liegenschaften ¹	Anzahl	72	69
Gesamte Fläche	m ²	234 061	241 101
Massgebende Fläche (EBF) ²	m ²	224 749	215 042
Abdeckungsgrad ³	%	96.0	89.2
Anteil erneuerbarer Energie ⁴	%	37.0	39.9
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)			
Energieverbrauch (Scope 1+2)	MWh/Jahr	18 822	17 091
Energieintensität (Scope 1+2)	kWh/m ² EBF/Jahr	83.7	79.5
Heizöl	%	33.9	29.3
Heizgas	%	40.1	42.9
Fernwärme	%	14.7	18.0
Holzpellets/Holzsnitzel	%	0.6	0.8
Wärmepumpe	%	3.6	2.1
Allgemeinstrom	%	7.1	6.9
Sonstige	%	-	-
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)			
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	tCO ₂ e/Jahr	3 255	2 875
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	14.5	13.4
Intensität Scope 1	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	13.3	12.1
Intensität Scope 2	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	1.2	1.3
Kennzahlen Wasser			
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	157 084	151 879
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0.7	0.7
Kennzahlen Mieterstrom			
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	8 931	9 619
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	39.7	44.7
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	119.7	177.6
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 3.13)	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0.5	0.8

¹ Im Basisjahr 2023 Ausweis von 69 Liegenschaften (statt 71 Renditeliegenschaften) gemäss der massgeblichen REIDA-Methodik.

² Massgebende Fläche: Fläche der Bestandsliegenschaften (ausgeschlossen sind die Liegenschaften, die nicht 12 Monate im Portfolio oder im Projekt sind).

³ Abdeckungsgrad: Das Verhältnis der massgebenden Fläche zur Gesamtfläche. Bezieht sich auf das gesamte Portfolio (Scope 1, 2 und 3).

Der Abdeckungsgrad berücksichtigt nicht, ob eine Liegenschaft "genügende" Energiedaten hat (gemäss REIDA-Methodik).

⁴ Anteil erneuerbar: wird anhand den Medium-spezifischen Faktoren berechnet. Bezieht sich auf das gesamte Portfolio (Scope 1, 2 und 3).

Abbildung 6: Umweltkennzahlen nach REIDA-Methodologie

Im Zusammenhang mit den mittel- und langfristigen Klimazielen wird folgender CO₂-Absenkpfad definiert. Ausgehend von der aktuellen CO₂-Intensität ist das Ziel, bis 2050 ein klimaneutrales Immobilienportfolio zu erreichen. Die Entwicklung der CO₂-Intensität wird fortlaufend überprüft und durch ein aktives Portfolio Management gesteuert. Hierzu tragen Massnahmen wie z.B. energetische Sanierungen, energetisch wirksame Betriebsoptimierungen sowie die Umstellung auf eine klimaneutrale Heizwärme- und Elektrizitätsversorgung bei, die nicht nur den CO₂-Ausstoss des Portfolios reduzieren, sondern auch für erhebliche Einsparungen der Betriebskosten sorgen können. Von den Umsetzungsmassnahmen profitieren Mietende, Käufer, Investoren sowie Umwelt und Gesellschaft. Der CO₂-Absenkpfad sowie der Energieträgermix und Anteil erneuerbarer Energie werden im Folgenden dargestellt.

Absenkpfad CO₂-Intensität (kg/m²EBF/Jahr)

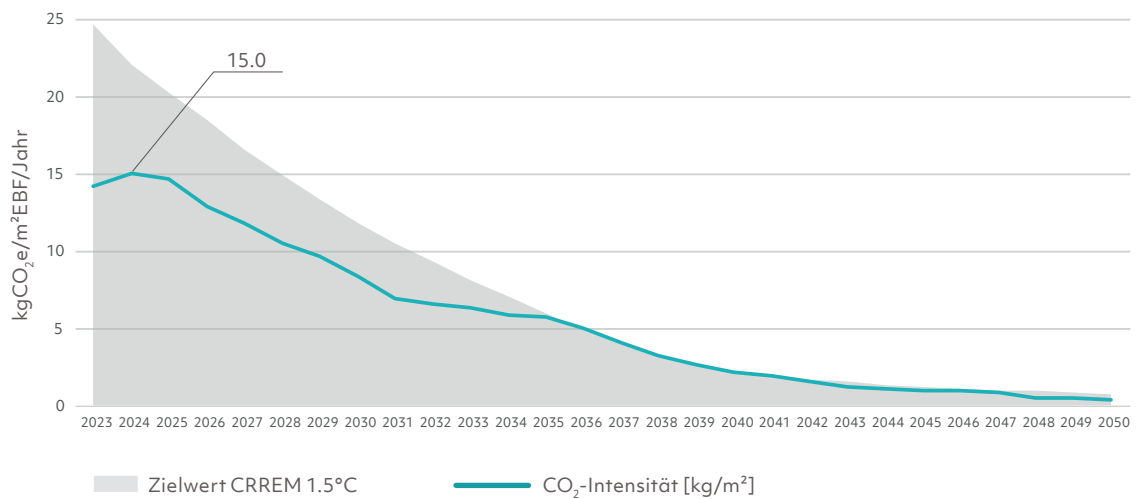
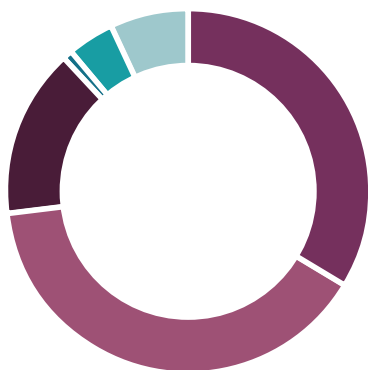


Abbildung 7: CO₂-Absenkpfad; Darstellung der CO₂-Intensität nach Scope 1, 2, 3

Energieträgermix



Heizöl	34%
Heizgas	40%
Fernwärme	15%
Holzpellets / Holzschnittel	1%
Wärmepumpe	4%
Allgemeinstrom	7%

Anteil erneuerbare Energie



Anteil erneuerbare Energie	37%
Anteil nicht-erneuerbare Energie	63%

Abbildung 8: Anteil der Energieträger im Portfolio in % und Anteil erneuerbare Energie in %

Die Umweltkennzahlen zeigen einen positiven Verlauf der Energie- und CO₂-Intensität beim Mieterstrom durch Dekarbonisierung der Elektrizität, d.h. Strombezug aus erneuerbaren Quellen. Die direkten CO₂-Emissionen (Scope 1) sind im Vergleich zum Vorjahr moderat gestiegen, so dass sich insgesamt eine leichte Zunahme der CO₂-Intensität im Portfolio gegenüber dem Vorjahreszeitraum ergibt. Ursache hierfür ist die Erweiterung der Abdeckung der Anzahl Liegenschaften für das Berichtsjahr 2024 gegenüber dem Portfolio im Berichtsjahr 2023. Durch Umsetzung der energetischen Optimierungsmassnahmen bleibt das Portfolio der Novavest auf Kurs mit dem Ziel das Netto-Null-Ziel bis 2050 zu erreichen.

Neben der Optimierung von Umweltkennzahlen ist unser Ziel, die eingesetzten Ressourcen möglichst effizient und umweltschonend zu verwenden. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft achtet Novavest auf die Verwendung von recyclebaren Materialien und Biodiversität. Durch selektiven Rückbau und Materialrückgewinnung können Primärrohstoffe ersetzt werden, während durch modulares Bauen standardisierte und vorgefertigte Bauelemente einfach ausgetauscht und recycelt werden können. Zur Ressourcenschonung werden Logistik und Materialeinsatz im Baustellenmanagement weiter optimiert sowie Bau- und Abbruchabfälle nach Möglichkeit vor Ort oder in regionalen Kreislaufsystemen wiederverwendet.

5.2. Wirtschaft

Novavest Real Estate AG investiert in zukunftsfähige Lebens- und Wohnräume für Jung und Alt. Um nachhaltige Mieterträge und Renditen zu sichern, unterliegen sämtliche Investitionen der sorgfältigen Prüfung durch Geschäftsleitung und Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG, mit Unterstützung des Asset- und Portfolio Managements sowie der Abteilungen Transactions und Development & Construction der Nova Property Fund Management AG. Standort- und Liegenschaftsqualität werden vor dem Kauf einer Immobilie umfassend geprüft. Dabei stellen wir hohe Ansprüche und beziehen ESG-Kriterien in die Bewertung mit ein. Der Fokus des Immobilienportfolios liegt auf dem Anlagethema «Wohnen für Jung und Alt». Das Portfolio ist breit abgestützt und umfasst sowohl Wohnliegenschaften mit einzelnen Mietwohnungen als auch Liegenschaften im Bereich von Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen (d.h. Alterswohnungen, betreutes oder selbstbestimmtes bzw. altersgerechtes Leben und Wohnen oder Alters- und Pflegeheime). Zudem enthält das Portfolio Gewerbeanteile, wobei der Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen per 31. Dezember 2025 59% beträgt. Wir investieren in Objekte in der ganzen Schweiz. Reine Wohn- oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften liegen üblicherweise in der Stadt oder Agglomeration und/oder weisen eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder eine gute Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr auf. Im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen können die Liegenschaften sowohl in städtischen wie auch ländlichen Regionen innerhalb der Schweiz liegen.

Unser Ziel ist es, profitables Wachstum und den langfristigen Werterhalt des Portfolios zu sichern. Unsere Investitionen in Projektentwicklungen zeichnen sich durch eine attraktive Lage, Qualität der Immobilien und eine lange Lebensdauer aus. Die Werthaltigkeit sichern wir durch die Wahl langlebiger und recyclefähiger Baumaterialien, die weniger wartungs- und reparaturintensiv sind. Insgesamt erreichen wir für unsere Anleger ein diversifiziertes Immobilienportfolio mit optimierter Konjunkturresistenz durch qualitativ hochstehende Immobilien.

Um Investoren den Zugang zu unserem nachhaltig ausgerichteten Immobilienportfolio zu erleichtern, ist Novavest Real Estate AG im Nachhaltigkeitsindex SPI ESG vertreten. Der Swiss Performance Index (SPI) ESG bewertet Schweizer Aktien auf der Basis der ESG-Ratings von Inrate, einem führenden Anbieter von Impact und Nachhaltigkeitsratings für institutionelle Investoren. Für mehr Transparenz und Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsperformance hat Novavest Real Estate AG im Berichtsjahr 2025 erstmals beim Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), dem global führenden ESG-Benchmark für die Immobilienbranche, teilgenommen. Novavest Real Estate AG erreicht den «Green Star»-Status von GRESB und mit 80/100 Punkten und 3 GRESB Stars ein überdurchschnittliches Ergebnis bei seiner Erstteilnahme. Im ESG-Scoring der Zürcher Kantonalbank ist die Novavest Real Estate AG im Jahr 2025 ebenfalls erstmals gelistet und erreicht 3 von 5 Sternen.

5.3. Gesellschaft

Gesellschaftliche und soziale Aspekte sind essenziell für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung der Novavest Real Estate AG. Ein wesentliches Element unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist ein aktives Stakeholder Engagement, um partnerschaftliche und vertrauensvolle Beziehungen zu unseren Anspruchsgruppen zu pflegen. Wir stehen im engen Austausch mit unseren Partnern, Bewirtschaftern und externen Dienstleistern, um bestmögliche Ergebnisse für unsere Anspruchsgruppen zu erzielen. Unsere langjährigen Kooperationen tragen dazu bei, Verbesserungsmöglichkeiten zu erkennen und gemeinsam mit unseren Partnern effiziente Massnahmen umzusetzen. Unsere Geschäftstätigkeit ist von Fairness und Respekt gegenüber unseren Partnern geprägt. Nach Möglichkeit setzen wir auf lokale Dienstleistungsunternehmen, Lieferanten und Totalunternehmungen für kurze, effiziente Wege und zur Unterstützung der lokalen Wirtschaftstätigkeit.

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten integrieren wir sukzessive in die Wertschöpfungskette, wie z.B. bei Transaktionen, Zulieferern, und sonstigen Dienstleistern. Vermehrt nutzen wir die Möglichkeit mit sogenannten «Grünen Mietverträgen» bzw. «Green Leases» Nachhaltigkeitsthemen, wie nachhaltige Bewirtschaftung, ESG-Datentransparenz sowie Energieoptimierungskonzepte in Mietverträgen zu vereinbaren. Mit einem partnerschaftlichen Dialog gelingt es uns die gegenseitigen Vorteile für Mieter- und Eigentümerschaft aufzuzeigen und die Mieterzufriedenheit stetig zu optimieren. Der partnerschaftliche und respektvolle Umgang mit unseren Anspruchsgruppen ist in unserem Verhaltenskodex festgehalten.

Die nachstehende Tabelle zeigt einen Überblick über unsere Anspruchsgruppen und wie wir die Kommunikation gestalten.

Stakeholder-Gruppe	Art der Kommunikation	Ansprüche der Stakeholder-Gruppe	Anmerkungen
Aktionäre Anleger Investoren Finanzanalysten Banken	Geschäftsbericht, Halbjahresbericht, Medienmitteilungen, Generalversammlungen, Investoren- und Analysten-Calls, regelmässige Gespräche mit bestehenden und potenziellen Investoren	Erfolgreicher Geschäftsgang, profitables Wachstum, Renditeerzielung, Ausschüttung	Informationen zur Unternehmensstrategie, Geschäftsergebnisse, aktuelle Ereignisse und Nachhaltigkeitsthemen
Mieterinnen und Mieter	Persönliche Kommunikation; E-Mail und telefonischer Austausch mit der Bewirtschaftung oder dem Asset Management	Attraktive Mietangebote; nachhaltige Lebensräume	Sensibilisierung zur Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsinitiativen
Architekten Planer Projektentwickler Bauunternehmen Totalunternehmen Generalunternehmen	Regelmässige, persönliche Kommunikation bei Projekten, Informationsveranstaltungen bei spezifischen Liegenschaftsobjekten, E-Mail oder Telefonaustausch	Angebot der Liegenschaften, nachhaltige Bauweise, vertrauensvolle Partnerschaft	Zeitgerechte Erfüllung des Projektauftrags, Berücksichtigung lokaler Begebenheiten
Bewirtschafter Verwaltung Liegenschaftsbewerter Revisionsstelle Lieferanten	Projektspezifisch, mehrheitlich Kommunikation per E-Mail, Telefon mit der jeweils verantwortlichen Person von Novavest Real Estate AG oder Nova Property Fund Management AG	Erreichung des Auftragsziels	Projektspezifisch, wo geeignet Sensibilisierung zu Nachhaltigkeitsinitiativen
Behörden Verbände Gremien Anwohnerschaft	Austausch mit lokalen und kantonalen Behörden, politischen Gremien und Anwohnerschaft; Objektspezifische Informationen; regelmässige Kommunikation, Gespräche, schriftlicher Austausch	Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, Erschaffen von nachhaltigen Lebensräumen, passende Mietangebote für entsprechende Region	Projektspezifisch, lokale Bedürfnisse

Abbildung 9: Übersicht Stakeholder und Art der Kommunikation

5.4. Governance

Unsere Corporate Governance umfasst interne Regeln, Führungsstrukturen, Prozesse und Praktiken, die Fairness, Transparenz und Rechenschaft fördern und eine ethische und transparente Unternehmensführung im besten Interesse der Novavest Real Estate AG sicherstellen.



Abbildung 10: Governance der Novavest Real Estate AG per 31. Dezember 2025

Der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG besteht aus fünf unabhängigen, nicht-exekutiven Mitgliedern. Der Verwaltungsratspräsident unterhält keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft. Durch die Zusammensetzung des Verwaltungsrats mit unabhängigen, nicht-exekutiven Mitgliedern werden potenzielle Interessenkonflikte der Mitglieder verhindert. Die Mitglieder des Verwaltungsrats, der Präsident des Verwaltungsrats sowie die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jeweils im Rahmen der Generalversammlung für die Dauer von einem Jahr gewählt. Wiederwahlen sind möglich. In Bezug auf den Audit Ausschuss konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst und wählt aus seiner Mitte die entsprechenden Mitglieder. Die Verteilung der Verwaltungsratsmitglieder auf die Ausschüsse erfolgt nach Kompetenzen und Erfahrungen. Der Verwaltungsrat berücksichtigt bei der Evaluierung möglicher Verwaltungsratskandidatinnen und -kandidaten insbesondere die Unabhängigkeit der Personen, eine breite fachliche und sich ergänzende Zusammensetzung des Gremiums, die Immobilien-Erfahrung des gesamten Gremiums sowie Diversität nach Geschlecht und Alter.

Ziel der Vergütungspolitik für die Mitglieder des Verwaltungsrats ist es, langfristig hoch qualifizierte Personen zu gewinnen, die über langjährige Erfahrung und das notwendige Fachwissen verfügen. Zudem soll der Fokus auf die langfristige Unternehmensstrategie und -entwicklung und auf die Unabhängigkeit in den Kontrollaufgaben gegenüber der Geschäftsleitung gelegt werden.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein fixes Verwaltungsratshonorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Honorare sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden und werden jeweils in bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme und keine leistungsabhängigen Entschädigungskomponenten. Mitglieder der Geschäftsleitung zeichnen sich durch langjährige Erfahrungen und Fachwissen zum Schweizer Immobilienmarkt aus. Die Entschädigungen für die beiden Geschäftsleitungsmitglieder umfassen im Berichtsjahr 2025 ein Basissalär sowie entsprechende Sozial- und Vorsorgeleistungen. Details zu den Vergütungsstrukturen finden sich im Vergütungsbericht.

Der Vergütungsausschuss besteht aus unabhängigen, nicht-exekutiven Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden auf Antrag des Verwaltungsrats durch die Generalversammlung gewählt. Er hat vor allem eine vorbereitende Funktion und unterstützt den Gesamtverwaltungsrat unter anderem bei der Erstellung des Vergütungsberichts und der Vorbereitung der Abstimmungen der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Die Mitglieder des Gesamtverwaltungsrats legen die Vergütungspolitik fest. Weitere Angaben zur Vergütungspolitik, zum Verfahren zur Festlegung der Vergütung und Verhältnis der Jahresgesamtvergütung werden detailliert im Vergütungsbericht des Geschäftsberichts ausgewiesen.

Angaben zum von GRI 2-21 verlangten Verhältnis der Jahresgesamtvergütung sind bei der Novavest Real Estate AG nicht anwendbar, da die Geschäftsleitung aus dem CEO und dem CFO besteht und diese beiden Personen die einzigen Mitarbeitenden der Gesellschaft sind. Die Gesamtvergütungen an CEO und CFO sind im Vergütungsbericht auf Seite 80 ausgewiesen. Aufgrund der Firmenstruktur mit diesen zwei Mitarbeitenden ist das Verhältnis des Höchstverdienenden zum Median der Entschädigung aller Mitarbeitenden nicht anwendbar. Des Weiteren werden, aufgrund der Unternehmensstruktur der Gesellschaft mit zwei Mitarbeitenden auch keine Angaben zu Tarifverträgen auf Ebene der Organisation gemacht. Tarifverträge auf Ebene der Stakeholder, wie z.B. Baufirmen, unterliegen der Verantwortung der entsprechenden Stakeholder.

Die Nachhaltigkeitsstrategie und Festlegung von Zielsetzungen ist in die Unternehmensstrategie integriert und wird durch den gesamten Verwaltungsrat definiert und regelmässig überwacht. Der Verwaltungsrat ist zudem für die Liegenschaftsinvestitionsentscheide zuständig. Insbesondere der Entscheid zum Kauf oder Verkauf von Liegenschaften ist klar beim Verwaltungsrat definiert. Der Verwaltungsrat berücksichtigt in den Kauf- oder Verkaufsentscheidungen umweltrelevante Themen, die in den jeweiligen Anträgen durch die Geschäftsleitung auf Basis von Analysen der Nova Property Fund Management AG aufgenommen werden. Die operative Umsetzung der Strategie und die Erarbeitung der dafür notwendigen Liegenschaftsdaten obliegt der Geschäftsleitung. Unterstützt wird diese durch Fachmitarbeitende der Nova Property Fund Management AG, mit der die Gesellschaft einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen hat (siehe auch Corporate Governance Report, Rubrik 4.3 Managementverträge). Per 31.12.2025 umfasst das Team der Nova Property Fund Management AG ca. 30 Mitarbeitende. Die Nova Property Fund Management AG hat Eskalationsmechanismen implementiert, die der Novavest Real Estate AG für alle Geschäftsbereiche zur Verfügung stehen. Mögliche Beanstandungen seitens Mieterschaft oder sonstiger Anspruchsgruppen werden durch die Bewirtschaftung entgegengenommen und an das Asset Management von Nova Property Fund Management AG zur Umsetzung von Lösungsmassnahmen weitergeleitet. Für bauliche Massnahmen zeichnet der Bereich Development & Construction verantwortlich. Für Mitarbeitende der Nova Property Fund Management AG gelten Compliance-Prozesse, die regelmässig für alle Mitarbeitenden geschult werden. Der Verhaltenskodex der Nova Property Fund Management AG gilt für alle Mitarbeitenden. Verstösse oder Bedenken können jederzeit gegenüber Leitungsfunktionen oder der Compliance-Funktion gemeldet werden. Die Novavest Real Estate AG hat ihrerseits ebenfalls einen separaten Verhaltenskodex, der auf der Website der Gesellschaft abrufbar ist. Im Berichtszeitraum sind keine kritischen Bedenken oder Verstösse bekannt.

Der Verwaltungsrat wird viermal pro Jahr über die Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie im Detail informiert. Die Informationen erfolgen durch die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG und die Nova Property Fund Management AG. Kontaktstelle für nachhaltigkeitspezifische Fragen ist der Head Sustainability. Die Freigabe des Nachhaltigkeitsberichts erfolgt durch den Verwaltungsrat jeweils im Rahmen der Prüfung und Freigabe des gesamten Jahresberichts der Gesellschaft im Februar des Folgejahres. Weiterführende Angaben werden im Corporate Governance Report als Bestandteil des Geschäftsberichts aufgeführt.

5.5. Mitgliedschaften

Novavest Real Estate AG ist Unterzeichnerin von UN PRI, den Principles for Responsible Investment und verpflichtet sich zu den Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investieren. Um einen Vergleich der Umweltkennzahlen mit anderen Marktteilnehmenden herzustellen, nimmt Novavest Real Estate AG am jährlichen REIDA-Benchmark teil. Die Real Estate Investment Data Association (REIDA) veröffentlicht einmal jährlich einen Umweltkennzahlenvergleich für den Schweizer Immobilienmarkt mit Fokus auf Energie- und CO₂-Intensität. Für einen ganzheitlichen Marktvergleich, nimmt Novavest Real Estate AG am jährlichen ESG Benchmark Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. Das Bundesamt für Umwelt BAFU führt zusammen mit dem Staatssekretariat für internationale Finanzfragen SIF alle zwei Jahre den Klimatest nach der international anerkannten PACTA-Methode, d.h. Paris Agreement Capital Transition Assessment durch. Ziel dabei ist es festzustellen, welche Fortschritte der Schweizer Finanzmarkt bei der Erreichung der Klimaschutz-Ziele macht. Novavest Real Estate AG nimmt bei PACTA teil und verpflichtet sich, sich auf das Netto-Null-Ziel bis 2050 auszurichten.

6. Anhang

6.1. Berichterstattung nach GRI-Standards

Der Berichtszeitraum für den vorliegenden Bericht umfasst 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025. Die Umweltdaten werden aufgrund der Datenerhebung der relevanten Verbrauchsdaten jeweils per 31. Dezember des Vorjahres ausgewiesen. Der Nachhaltigkeitsbericht wird als integrierter Bericht jährlich veröffentlicht. Der Nachhaltigkeitsbericht wurde unter grösstmöglicher Sorgfalt und unter Beachtung aktueller Berichtsstandards erstellt, der Ausweis aller Umweltkennzahlen wurde extern validiert und geprüft. Der Nachhaltigkeitsbericht wird nicht durch eine externe Stelle geprüft.

Im Folgenden werden Angaben gemäss GRI-Standard, Global Reporting Initiative, den EPRA Sustainability Best Practice und dem Integrated Reporting Framework ausgewiesen.

GRI-Standard GRI 2: Allgemeine Angaben 2021		Verweis	Auslassung
Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken			
2-1	Organisationsprofil	Abs.: 5.4	
2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Abs.: 5.4	
2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	Abs.: 5.1	
2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	Abs.: 1	
2-5	Externe Prüfung	Abs.: 5.1	
Tätigkeiten und Mitarbeitende			
2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Abs.: 1, 4, 5.4	
2-7	Angestellte	Abs.: 5.4	
2-8	Mitarbeitende, die keine Angestellte sind	Abs.: 5.4	

GRI-Standard GRI 2: Allgemeine Angaben 2021		Verweis	Auslassung
Unternehmensführung			
2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	Abs.: 5.4	
2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	Abs.: 5.4	
2-11	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	Abs.: 5.4	
2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	Abs.: 5.4	
2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	Abs.: 5.4	
2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Abs.: 5.4	
2-15	Interessenkonflikte	Abs.: 5.4	
2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	Abs.: 5.4	
2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Abs.: 5.4	
2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Abs.: 5.4	
2-19	Vergütungspolitik	Abs.: 5.4	
2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Abs.: 5.4	
2-21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Abs.: 5.4	
Strategie, Richtlinien und Praktiken			
2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Abs.: 4, 4.1	
2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Abs.: 3, 4.2	
2-24	Einbeziehung politischer Verpflichtungen	Abs.: 3, 5.3	
2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	Abs.: 3, 5	
2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	Abs.: 5.4	
2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	Abs.: 4, 5	
2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessensgruppen	Abs.: 5.5	
Einbindung von Stakeholdern			
2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Abs.: 3, 5.3	
2-30	Tarifverträge	Abs.: 5.4	
GRI-Standard GRI 3: Wesentliche Themen 2021		Verweis	Auslassung
Wesentliche Themen			
3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	Abs.: 3, 3.1	
3-2	Liste der wesentlichen Themen	Abs.: 3.1	
Umwelt			
3-3	Management von wesentlichen Themen	Abs.: 5.1	
Wirtschaft			
3-3	Management von wesentlichen Themen	Abs.: 5.2	
Soziales			
3-3	Management von wesentlichen Themen	Abs.: 5.3	
Governance			
3-3	Management von wesentlichen Themen	Abs.: 5.4	

Abbildung 11: GRI Global Reporting Initiative

6.2. Berichterstattung nach EPRA-Standards

EPRA-Code	Leistungsmessung	GRI-Standard	Einheit	Berichtsjahr 2024
Environmental sustainability performance measures				
Elec-Abs	Gesamtelektrizitätsverbrauch	302-1	MWh/a	1 334
Elec-LfL	Gesamter Elektrizitätsverbrauch auf vergleichbarer Basis	302-1	MWh/a	1 183
DH&C-Abs	Gesamtverbrauch an Fernwärme	302-1	MWh/a	2 759
DH&C-LfL	Gesamtverbrauch an Fernwärme auf vergleichbarer Basis	302-1	MWh/a	3 074
Fuels-Abs	Gesamttreibstoffverbrauch	302-1	MWh/a	18 822
Fuels-LfL	Gesamttreibstoffverbrauch auf vergleichbarer Basis	302-1	MWh/a	17 091
Energy-Int	Energieintensität der Gebäude	302-3	kWh/m ²	83.7
GHG-Dir-Abs	Gesamte direkte Treibhausgasemissionen (THG)	305-1	T CO ₂ e	2 985
GHG-Indir-Abs	Gesamte indirekte Treibhausgasemissionen (THG)	305-2; 305-3	T CO ₂ e	271
GHG-Int	Treibhausgasintensität	305-4	T CO ₂ e/m ²	14.5
Water-Abs	Gesamtwasserverbrauch	303-3-a; 303-5-a	m ³ /a	157 000
Water-LfL	Gesamtwasserverbrauch auf vergleichbarer Basis	303-3-a; 303-5-a	m ³ /a	152 000
Water-Int	Wasserintensität Gebäude	306-4; 306-5	m ³ /m ²	0.7
Waste-Abs	Abfallverbrauch	306-4; 306-5	T/a	n/a
Waste-LfL	Abfallverbrauch auf vergleichbarer Basis	306-4; 306-5	T/a	n/a
Cert-Tot	Typ und Anzahl zertifizierter Liegenschaften		Anzahl	SSREI 100%
Social performance measures				
Diversity-Emp	Diversität der Mitarbeitende	405-1	Anzahl und %	2 / 100% M
Diversity-Pay	Geschlechterlohnverhältnis	405-2	Verhältnis	100%
Emp-Training	Schulung und Entwicklung für Mitarbeitende	404-1	Stunden Ø	20
Emp-Dev	Leistungsbeurteilung Mitarbeitende	404-3	%	100%
Emp-Turnover	Mitarbeitenden-Wechsel / Neueinstellungen	401-1	Anzahl und %	0%
H&S-Emp	Sicherheit und Gesundheit von Mitarbeitenden	403-9	Absenz in %	0%
H&S-Asset	Asset-Ebene Sicherheit und Gesundheit	416-1	%	100%
H&S-Comp	Asset-Ebene Compliance	416-2	Anzahl	0
Comty-Eng	Stakeholder Engagement	413-1	%	~25%
Governance performance measures				
Gov-Board	Zusammensetzung Verwaltungsrat	2-9	Anzahl	5
Gov-Selec	Nominierungsprozess und Auswahl Verwaltungsrat	2-10	Prozess	Vgl. Abs: 5.4
Gov-COI	Management von Interessenkonflikten	2-15	Prozess	Vgl. Abs: 5.4

Abbildung 12: EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen

BAD ZURZACH (AG)

Weissensteinstrasse 1



Attraktive, barrierefreie Wohnungen für Senior*innen

Die Wohnliegenschaft in Bad Zurzach umfasst 29 altersgerechte und barrierefreie Wohnungen (1½- bis 4½-Zimmerwohnungen) für Jung und Alt aus der Region und wurde im Jahr 2023 fertiggestellt. Sämtliche Wohnungen sind nach dem Baustandard LEA SILBER gebaut und ausgestattet. Mieterin und Betreiberin der Wohnungen ist die Wohnbaugenossenschaft DOMUM, mit der ein 20-jähriger Mietvertrag, ab 2023 bis 2043, abgeschlossen wurde.

Wohnliegenschaft mit 29 Mietwohnungen

Grundstückfläche 1 435 m²

Gesamtnutzfläche 2 257 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 491 p.a.

Baujahr 2023

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.

Die nachfolgenden Ausführungen in diesem Corporate Governance Bericht und im Vergütungsbericht (siehe Seite 68) beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente, wie sie per 31. Dezember 2025 in Kraft waren.

➔ Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Fassung vom 10. Juni 2025) sind auf der Website der Novavest Real Estate AG www.novavest.ch unter Rubrik Investor Relations – Statuten verfügbar.
www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__statuten

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.

Die Gesellschaft hält die einzelnen Liegenschaften in ihrem Anlageportfolio direkt. Per 31. Dezember 2025 bestehen keine Konzerngesellschaften in der Novavest Real Estate AG.

1.1.1 Operative Führung

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

Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsleitung nach Massgabe eines Organisationsreglements 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 2025 hatte die Gesellschaft zwei Mitarbeitende (Vorjahr: drei Mitarbeitende) angestellt. Es handelt sich dabei um Peter Mettler, Chief Executive Officer (CEO) und Fabio Gmür, Chief Financial Officer (CFO).

Die Gesellschaft hat zudem 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 im Berichtsjahr 2025 ihren Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Fund Management AG, mit Sitz in Pfäffikon/SZ, erneuert. Im Rahmen des 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 2025 (und 31. Dezember 2024) befindet sich die Nova Property Fund Management AG im Besitz von Marcel Schneider (91%) und Rolf Schubiger (9%), der auch Aktionär der Novavest Real Estate AG ist. Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 bzw. 2024 hält kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG eine Beteiligung an der Nova Property Fund Management AG.

➤ Details zur vertraglichen Vereinbarung und den Dienstleistungen der Nova Property Fund Management AG sind auf Seite 57 unter Rubrik «4.3 Managementverträge» in diesem Corporate Governance Report erwähnt.

Vertrag mit Mettler Entwickler AG betreffend Bauprojekt

Im Berichtsjahr 2025 hat die Novavest Real Estate AG einen Vertrag mit der Mettler Entwickler AG, mit Sitz in St. Gallen, für eines ihrer Bauprojekte abgeschlossen (Berichtsjahr 2024: Vertrag für ein anderes Bauprojekt in St. Gallen, das im 2024 abgeschlossen wurde):

Entwicklung Umnutzung Wohnüberbauung STWEG «Bergstrasse 16, Richterswil»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler Entwickler AG als Generalplanerin.

➤ Details zu den vertraglichen Vereinbarungen mit Mettler Entwickler AG sind auf Seite 60 unter Rubrik «4.3 Managementverträge» in diesem Corporate Governance Report erwähnt.

1.1.2 Börsenkotierte Gesellschaft

Die Namenaktien der Novavest Real Estate AG sind seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert (vorher vom 10. Juli 2013 bis 13. Dezember 2019 an der BX Swiss AG gelistet). Die Gesellschaft hat ihren Sitz in 8008 Zürich, Feldeggstrasse 26. Das Aktienkapital der Gesellschaft besteht per 31. Dezember 2025 aus 10 170 915 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 21.35.

Ticker-Symbol NREN, Valoren-Nummer 21218624, ISIN-Nummer CH0212186248. Die Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2025 belief sich auf CHF 405.8 Millionen. Die Gesellschaft hielt per 31. Dezember 2025 keine eigenen Aktien.

1.1.3 Nicht kotierte Gesellschaften

Novavest Real Estate AG hält seit dem Berichtsjahr 2020 die Immobilien in ihrem Anlageportfolio direkt. Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft umfasst per 31. Dezember 2025 nur die Muttergesellschaft. Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2025 keine Beteiligungen an nicht konsolidierten Immobiliengesellschaften oder nicht kotierten Gesellschaften.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2025 bzw. 31. Dezember 2024 gemäss Art. 120 f. FinfraG (Finanzmarktinfrastrukturgesetz) einen Stimmrechtsanteil von mehr als 3% hielten

Aktionär	2025	2024
Arabella Group AG, Chur ¹	> 3%	3.13%
CACEIS (Switzerland) SA, Nyon ²	15.01%	> 15%
Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG, St. Gallen ³	> 5%	5.52%
Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG, Basel ⁴	3.88%	3.88%
Swiss Finance & Property AG, Zürich ⁵	3.04%	n/a
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel ⁶	> 5%	5.04%

¹ Letzte Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 19. Juni 2024 mit Stimmrechtsanteil von 3.13%.

² CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon, für den Anlagefonds MV Immoextra Schweiz Fonds. Letzte Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 1. Oktober 2025 mit Stimmrechtsanteil von 15.01%.

³ Letzte Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 20. Juni 2024 mit Stimmrechtsanteil von 5.52%.

⁴ Letzte Offenlegungsmeldung der Aktionärsgruppe Safra vom 8. August 2025 mit Stimmenanteil von 3.884%. 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. Vertretung der Aktionärsgruppe durch die J. Safra Sarasin Holding AG. Zusätzlicher Hinweis auf der Offenlegungsmeldung: Die offengelegte Aktienposition beinhaltet keine Positionen, welche die Bank in ihren Handelsbeständen unter dem 5% Grenzwert hält (Art. 19 Abs. 1 (a) FinfraV-FINMA).

⁵ Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 22. Februar 2025 mit Stimmrechtsanteil von 3.04%.

⁶ Letzte Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 31. Dezember 2024 mit Stimmenanteil von 5.04%.

Offenlegungsmeldungen im Berichtsjahr 2025

Die Offenlegungsmeldungen, welche im Berichtsjahr 2025 bei der Gesellschaft eingegangen sind, können auf der Website der SIX Exchange Regulation abgerufen werden:

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

Aktionärsbindungsverträge

Gemäss Offenlegungsmeldung vom 8. August 2025 (bzw. für frühere Beteiligung Offenlegungsmeldung vom 20. Dezember 2024) der Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG, Basel (siehe Position und Fussnote 4 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

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2025	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital CHF 21.35 je Namenaktie	217 149 035.25	10 170 915
Bedingtes Kapital	0	0
Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	40 693 313.50	1 906 010
- Untergrenze Kapitalband	217 149 035.25	
- Obergrenze Kapitalband	257 842 348.75	

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2024	CHF	Namenaktien
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	

Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2025 belief sich auf CHF 217 149 035.25, eingeteilt in 10 170 915 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 21.35. 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 66 verfügbar.

2.2.1 Bedingtes Kapital

Per 31. Dezember 2025 verfügt die Gesellschaft über kein bedingtes Kapital.

2.2.2 Kapitalband

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 10. Juni 2025 betreffend Kapitalband ist der Verwaltungsrat ermächtigt, bis zum 24. März 2030 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands innerhalb der Untergrenze von CHF 217 149 035.25 und der Obergrenze von CHF 257 842 348.75, entsprechend 12 076 925 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 21.35, jederzeit und in beliebigen Beträgen eine oder mehrere Erhöhungen des Aktienkapitals vorzunehmen. Die Kapitalerhöhungen können im Maximalbetrag von CHF 40 693 313.50 durch Ausgabe von höchstens 1 906 010 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 21.35 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 2025 (10 170 915 Namenaktien).

2.3 Kapitalveränderungen

2.3.1 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2025

Per 1. Januar 2025 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 231 388 316.25, eingeteilt in 10 170 915 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 22.75. Zudem verfügte die Gesellschaft bis zum 29. März 2029 über ein Kapitalband von maximal 1 906 010 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75, entsprechend CHF 43 361 727.50, innerhalb der Obergrenze von CHF 274 750 043.75 und der Untergrenze von CHF 231 388 316.25. Es bestand per 1. Januar 2025 kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 24. März 2025 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.40 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 10. Juni 2025 vollzogen und den Aktionären im Juni 2025 ausbezahlt. Ab dem 10. Juni 2025 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 21.35 und das Aktienkapital auf CHF 217 149 035.25.
- Das Kapitalband wurde in Bezug auf die Nennwertreduktion ebenfalls angepasst und der Wortlaut des bisherigen Kapitalbands erneuert. Das erneuerte Kapitalband belief sich hernach auf 1 906 010 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 21.35 im Maximalbetrag von CHF 40 693 313.50, innerhalb der Obergrenze von CHF 257 842 348.75 und der Untergrenze von CHF 217 149 035.25. Der entsprechende Eintrag im Handelsregister erfolgte ebenfalls per 10. Juni 2025.

2.3.2 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 175 435 123.30. 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.

2.3.3 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. Der entsprechende Eintrag im Handelsregister erfolgte ebenfalls per 8. Juni 2023.

2.4 Aktien

Das ausstehende Aktienkapital der Novavest Real Estate AG ist per 31. Dezember 2025 eingeteilt in 10 170 915 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 21.35. 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 66 verfügbar.

Gemäss Artikel 7 der Statuten in der Fassung vom 10. Juni 2025 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 2025 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 2025 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 10. Juni 2025 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 2025 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2025

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 83 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Per 31. Dezember 2025 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 umfassende Erfahrung in den Bereichen Mergers & Acquisitions (M&A), Strukturierung von Finanzierungen sowie im Aufbau und Management von Finanzdienstleistungsunternehmen. 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.

Seine berufliche Laufbahn begann 1980 im Aktienhandel bei der Handelsbank NatWest in Zürich, später bei der Citicorp Investment Bank AG. 1989/1990 war er in London bei NatWest als Vizedirektor für den Handel schweizerischer, deutscher und französischer Aktien an der SEAQ verantwortlich. Von 1990 bis 1993 war er bei der J. Henry Schroder Bank AG in Zürich als Leiter Verkauf Aktien und derivativer Produkte für institutionelle Kunden tätig.

1993 wechselte Stefan Hiestand als Director zu Jefferies International Ltd. in London. Zwei Jahre später gründete er die Jefferies (Switzerland) Ltd. in Zürich und wurde zum Country Head Switzerland ernannt. Während dieser Zeit baute er für Jefferies das Convertible Asset Management auf, das er bis 2007 als Verwaltungsrat international sowie als CEO und Verwaltungsratspräsident in der Schweiz leitete.

Im Anschluss war er Mehrheitsaktionär und Präsident des Verwaltungsrats der AgaNola AG, einem gemäss Kollektivanlagengesetz (KAG) durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA regulierten Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen.

Im März 2020 erfolgte der Zusammenschluss der AgaNola AG (neu: Credit Suisse Investment Partners AG) mit der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG. Stefan Hiestand war in der Folge Vizepräsident des Verwaltungsrats der Credit Suisse Investment Partners 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 firmiert das Unternehmen unter dem Namen BANTLEON Convertible Experts AG. Stefan Hiestand ist seit Oktober 2024 Präsident des Verwaltungsrats der BANTLEON Convertible Experts AG.

Darüber hinaus ist er 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 83 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 2025 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.

2008 Gründer, Partner und Verwaltungsratspräsident im Architekturbüro mépp partner projekte ag (www.mepp.ch) bis Ende 2024. 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, Eigentümer und Geschäftsführer in der Entwicklungsgesellschaft www.ligneo.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 83 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Per 31. Dezember 2025 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 und Mitglied des Executive Board. 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 84 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Per 31. Dezember 2025 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 84 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Die Gesellschaft wird in rechtlichen Belangen unter anderem durch die Rechtsanwaltskanzlei Homburger AG beraten, in der Claudia Suter eine von rund 40 Partnern ist. Homburger erbrachte im Berichtsjahr 2025 insbesondere 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 82.

3.2 Diversität und Unabhängigkeit

Per 31. Dezember 2025 besteht der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG aus fünf unabhängigen, nicht-exekutiv tätigen Verwaltungsratsmitgliedern (31.12.2024: 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 2025 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.

Entsprechend den Empfehlungen des Swiss Code of Best Practice hat der Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2025 eine Selbstevaluation seiner Arbeit und derjenigen seiner Ausschüsse vorgenommen. Die Bewertung erfolgte nach einem standardisierten Prozess und umfasste Themen wie Grösse und Zusammensetzung des Verwaltungsrats, Qualifikationen, Sitzungsrhythmen und -vorbereitung, Aufgabenteilung zwischen Verwaltungsrat und Ausschüssen, Prozesse, Governance, Compliance, Effektivität, Verantwortungsbereiche und die eigene Leistungsbewertung. Der Boardscore wurde durch die Firma Quantonomics professionell begleitet. Diese übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus. Die Resultate des Boardscore wurden im Verwaltungsrat besprochen. Zudem wurden Massnahmen definiert, um die kontinuierliche Effektivität des Verwaltungsrats und der Ausschüsse sicherzustellen.

3.3 Statutarische Bestimmungen betreffend Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft

Artikel 21a der Statuten in der Fassung vom 10. Juni 2025 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 66.

3.4 Wahl und Amtszeit

Gemäss Artikel 15 der Statuten der Gesellschaft in der Fassung vom 10. Juni 2025 besteht der Verwaltungsrat aus mindestens drei Mitgliedern.

➔ Weblink zu den Statuten siehe Seite 66.

Die Generalversammlung wählt je einzeln:

- Die Mitglieder des Verwaltungsrats
- Den Präsidenten des Verwaltungsrats
- Die Mitglieder des Vergütungsausschusses, welche Mitglieder des Verwaltungsrats sein müssen

Die Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrats endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt oder die Abberufung. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Wiederwahl ist möglich.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2025 wurde Thomas Sojak als Mitglied des Verwaltungsrats sowie als dessen Präsident wiedergewählt. An der gleichen Generalversammlung wurden auch Stefan Hiestand, Daniel Ménard, Floriana Scarlato und Claudia Suter als Mitglieder des Verwaltungsrats wiedergewählt. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses wurden sodann Daniel Ménard und Claudia Suter wiedergewählt. Alle Wahlen erfolgten entsprechend den Anträgen des Verwaltungsrats und in Einzelwahlen.

3.5 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 2025 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 Stimmengleichheit 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 2025 fanden insgesamt neun Verwaltungsratssitzungen statt (Q1: 2; Q2: 3; Q3: 2; Q4: 2 Sitzungen). Physisch abgehaltene Verwaltungsratssitzungen dauerten bis zu drei Stunden; Video/Conference Calls dauerten bis zu rund einer Stunde. Es wurden im Berichtsjahr 2025 zudem zwei Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst.

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 2025 wurden für Teile von Verwaltungsratssitzungen zur Besprechung spezifischer Themen externe Rechtsberater, Corporate Finance Berater, Vergütungsspezialisten sowie Kommunikationsexperten beigezogen. Die Revisionsstelle nahm im Jahr 2025 an einer Verwaltungsratssitzung teil.

3.5.1 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. An der ordentlichen Generalversammlung 2025 wurden die beiden nicht-exekutiven und unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder Daniel Ménard und Claudia Suter als Mitglieder des Vergütungsausschusses wiedergewählt. Der Vergütungsausschuss konstituiert sich selbst.

Mitglieder Vergütungsausschuss im Berichtsjahr 2025: Daniel Ménard (Vorsitz), Claudia Suter (Mitglied).

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 2025 hielt der Vergütungsausschuss zwei Sitzungen (im Q1 und Q4) ab, welche rund eine halbe Stunde, bzw. eine Stunde dauerten. In der Regel finden Sitzung(en) des Vergütungsausschusses jeweils direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt. Im Berichtsjahr 2025 nahmen keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats, jedoch der Chief Financial Officer als Protokollführer, an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Im Berichtsjahr 2025 hat der Vergütungsausschuss keine externen Berater beigezogen.

3.5.2 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 2025: 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 Prüfungsumfangs der Revisionsstelle
- Die Wahlempfehlung betreffend externer Revisionsstelle zuhanden des Verwaltungsrats bzw. der Generalversammlung
- Die Besprechung der Revisionsergebnisse
- Der Verwaltungsrat kann dem Audit Ausschuss weitere Aufgaben zuweisen

Der Audit Ausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich dreimal pro Jahr (üblicherweise je eine Sitzung im Q1, Q3 und Q4). Im Berichtsjahr 2025 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 Chief Financial Officer als Protokollführer, an den Sitzungen des Audit Ausschusses teil. Es wurden keine externen Berater zu Sitzungen beigezogen.

3.5.3 Teilnahme der Verwaltungsratsmitglieder an Sitzungen des Verwaltungsrats und der ständigen Ausschüsse im Berichtsjahr 2025

Mitglied des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat	Vergütungsausschuss ¹⁾	Audit Ausschuss
Thomas Sojak	9/9	•	•
Stefan Hiestand	9/9	•	3/3
Daniel Ménard	8/9	2/2	•
Floriana Scarlato	8/9	•	3/3
Claudia Suter	9/9	2/2	•
Total Anzahl Sitzungen	9	2	3
Durchschnittliche Sitzungsteilnahme	96%	100%	100%

• Kein Mitglied des entsprechenden Ausschusses

¹⁾ Dem Vergütungsausschuss sind auch Aufgaben im Bereich Nominierung zugewiesen.

3.6 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 desselben;
- 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 (einschliesslich Begründung und Aufhebung von Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechten der Bestandesliegenschaften sowie Landabtretungen) 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;
- Budgetierte werterhaltende oder wertvermehrnde Ausgaben zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung sowie vermierterseitige Verpflichtung zur Übernahme der Kosten von Mieterausbauten (bzw. Entschädigung des Mieters bei Beendigung des Mietvertrages) von mehr als TCHF 1 000 pro Auftrag (bei wiederkehrenden Aufträgen aggregierter Vertragswert);
- Nicht budgetierte werterhaltende oder wertvermehrnde Ausgaben zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung von mehr als TCHF 500 pro Auftrag (bei wiederkehrenden Aufträgen aggregierter Vertragswert);
- Verpflichtung zur vermierterseitigen Übernahme der Kosten von nicht budgetierten Mieterausbauten (bzw. zur nicht budgetierten Entschädigung des Mieters bei Beendigung des Mietvertrages) von mehr als TCHF 500 pro Auftrag (bei wiederkehrenden Aufträgen aggregierter Vertragswert);
- 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.

3.7 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 zuhänden 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 Liegenschaftenportfolio
- 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 57 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 2025 an allen Sitzungen des Verwaltungsrats teil. Zweimal pro Jahr (per Bilanzstichtag 30. Juni und 31. Dezember) wird das Portfolio durch einen unabhängigen Immobilienschätzer (Wüest Partner AG) bewertet. Aufgrund der Unternehmens- und Organisationsstruktur verfügt die Novavest Real Estate AG über keine separate interne Revision. Vertreter der externen Revision haben im Berichtsjahr 2025 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 oder Informatikausfälle in die Risikobetrachtungen einbezogen.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2025

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 CEO und Mitinhaber der Mettler Entwickler 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 84 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Peter Mettler ist Präsident des Verwaltungsrats und Eigentümer von 90% 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 60 bzw. im Vergütungsbericht unter Rubrik «8. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» auf Seite 82.

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: Siehe Vergütungsbericht auf Seite 85 dieses Geschäftsberichts.
- Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

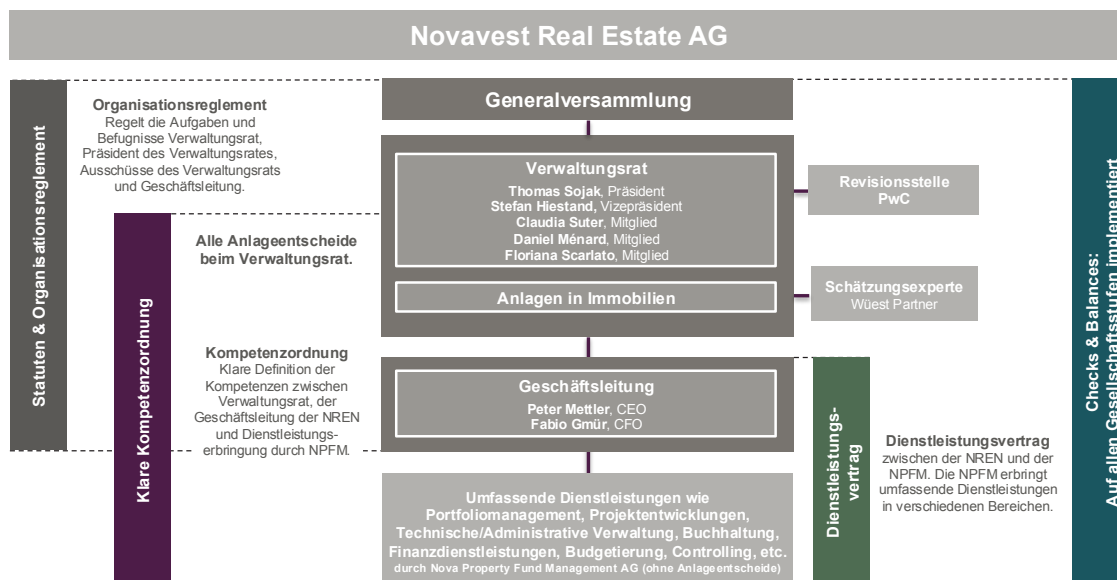
4.2 Statutarische Bestimmungen betreffend Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft

➤ Siehe dazu Ausführungen unter der gleichnamigen Rubrik 3.3 auf Seite 49.

4.3 Managementverträge

Vertrag mit Nova Property Fund Management AG

Die Novavest Real Estate AG führt die Geschäfte durch die Geschäftsleitung, bezieht aber massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten von der Nova Property Fund Management AG, 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 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:

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

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

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

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

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

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

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

Der per 16. April 2025 erneuerte Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Fund Management AG trat rückwirkend per 1. Januar 2025 in Kraft und ersetzte den bisherigen Vertrag vom 19. Februar 2019 sowie eine Änderungsvereinbarung vom 28. Juni 2019. Der Dienstleistungsvertrag kann von den Parteien jährlich jeweils per 30. Juni, erstmals per 30. Juni 2026, mit einer Kündigungsfrist von 18 Monaten auf das Ende des nächsten Kalenderjahres schriftlich gekündigt werden.

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 78 unter Rubrik «4.2 Fees aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG» im Vergütungsbericht.

Vertrag mit Mettler Entwickler AG

Die Novavest Real Estate AG hat im Berichtsjahr 2025 mit der Mettler Entwickler AG, Schönbüelpark 10, St. Gallen, einen Vertrag für eines ihrer Bauprojekte abgeschlossen (2024: laufender Vertrag in einem anderen 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 2025 betrifft:

Entwicklung Umnutzung Wohnüberbauung STWEG «Bergstrasse 16, Richterswil»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler Entwickler AG als Generalplanerin. Das vereinbarte Generalplaner Honorar beläuft sich auf CHF 2.6 Mio.

Der Generalplanervertrag kann von der Novavest Real Estate AG gekündigt werden:

- Wenn zum Ende einer Phase (bis zur Baubewilligung exkl. Wirkungen von Rekursen) festgestellt wird, dass die Projektziele nicht mehr erreicht werden können;
- Wenn die Umzonung und der allfällige Gestaltungsplan nicht bis spätestens 1. Oktober 2030 rechtskräftig bewilligt wird;
- Wenn die Baubewilligung nicht spätestens bis 1. Oktober 2030 rechtskräftig erteilt wird (exkl. Wirkungen von Rekursen).

Der Verwaltungsrat hat einstimmig die Auftragsvergabe an Mettler Entwickler AG beschlossen. Das vereinbarte Generalplaner Honorar wurde durch die unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder im Detail geprüft, durch einen neutralen, externen Gutachter plausibilisiert und bestätigt, und entspricht marktüblichen Sätzen für Projekte dieser Art und Grössenordnung.

➤ Für Informationen zur Entschädigung aus dem Vertrag mit Mettler Entwickler AG siehe Seite 82 unter Rubrik «8. 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 72/78/81 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 in der Fassung vom 10. Juni 2025 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. Für das Geschäftsjahr 2026 prüft der Verwaltungsrat eine Veränderung des aktuellen Entschädigungsmodells für die Mitglieder der Geschäftsleitung, u.a. die Einführung einer Performance-basierten Entschädigungskomponente (siehe dazu Seite 79 im Vergütungsbericht). Für eine Anpassung des Vergütungsmodells müssten vorgängig die bestehenden Statuten entsprechend geändert und diese Möglichkeiten in den Statuten-Wortlaut aufgenommen werden. Der Verwaltungsrat plant der ordentlichen Generalversammlung 2026 entsprechende Veränderungen der Statuten zu beantragen. Der genaue Wortlaut der einzelnen betroffenen Artikel der Statuten wird in der Einladung zur Generalversammlung 2026 veröffentlicht. Die per 31. Dezember 2025 massgebenden Statuten in der Fassung vom 10. Juni 2025 sind verfügbar unter

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

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

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

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

➔ Siehe dazu auch die Ausführungen in Rubrik «2.6 Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch» auf Seite 43.

Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr 2025 keine Ausnahmen betreffend Eintragungen im Aktienregister gewährt.

Für eine Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien ist gemäss Artikel 14 der Statuten in der Fassung vom 10. Juni 2025 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 66.

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 2025 und der ausserordentlichen Generalversammlung 2025

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 17. Januar 2025 wie auch die ordentliche Generalversammlung vom 24. März 2025 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

Die ordentliche Generalversammlung vom 24. März 2025 hat jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, als unabhängige Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2026 wiedergewählt. Die Rechtsanwaltskanzlei jermann künzli rechtsanwälte ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

Für die Generalversammlungen vom 17. Januar 2025 und vom 24. März 2025 wie auch für die kommende ordentliche Generalversammlung am 26. März 2026 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 10. Juni 2025 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 26. März 2026 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 10. Juni 2025 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 66.

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Gemäss Artikel 9 der Statuten in der Fassung vom 10. Juni 2025 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 2026 wie im Vorjahr 2025 die gesetzlichen Bestimmungen.

➔ Website Link zu Statuten siehe Seite 66.

Für die ordentliche Generalversammlung im Jahr 2026, die für den 26. März 2026 vorgesehen ist, hatte die Gesellschaft bereits im Februar 2025 das Datum zur Einreichung von Traktandierungsvorschlägen auf den 4. Februar 2026 festgelegt.

Für die ordentliche Generalversammlung im Jahr 2027, die für den 31. März 2027 vorgesehen ist, hat die Gesellschaft den 8. Februar 2027 als Datum zur Einreichung von Traktandierungsvorschlägen bestimmt.

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 26. März 2026 auf den 4. März 2026 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 10. Juni 2025.

➔ Website Link zu Statuten siehe Seite 66.

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 2025 auf TCHF 213.6 (2024: TCHF 401.3) und umfasste die Prüfung der Jahresrechnungen nach Swiss GAAP FER und nach Schweizerischem Obligationenrecht, die Prüfung des Vergütungsberichts sowie die Review des Halbjahresberichts 2025.

8.3 Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle

Zusätzlich zum erwähnten Revisionshonorar wurden der Gesellschaft von PricewaterhouseCoopers AG im Berichtsjahr 2025 folgende Honorare in Rechnung gestellt:

alle Beträge in CHF	2025	2024
Beratung im Zusammenhang mit Kapitalherabsetzungen / Swiss GAAP FER	3.0	10.6
Steuerberatung	3.1	2.8
Beratung im Zusammenhang mit Vergütungsstruktur der Geschäftsleitung und Statutenanpassungen	73.3	n/a
Total	79.3	13.4

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 2025 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 2025 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 zu finden.

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

Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt www.shab.ch

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

Statuten

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

Anlagereglement

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

Agenda mit wichtigen Daten

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

Generalversammlungen

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#/

Management Transaktionen (Menüauswahl Emittent: Novavest Real Estate AG)

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

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

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

E-Mail Kontaktformular

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

Unterlagen zur Fusion mit SenioResidenz AG

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 2026 sind auf Seite 163 «Investor Relations Informationen» zu finden.

10. Handelssperrzeiten

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

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

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

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

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

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

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

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

Es werden keine Ausnahmen gewährt. So wurden auch im Berichtsjahr 2025 (ebenso im Vorjahr 2024) keine Ausnahmen gewährt.

Vergütungsbericht

1. Einleitung

Der Vergütungsbericht enthält Angaben zur Festsetzung der Vergütungen sowie zu den direkten und allenfalls indirekten Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG (hernach auch «die Gesellschaft») im Berichtsjahr 2025. Inhalt und Umfang der Angaben orientieren sich an den Regeln des Schweizerischen Obligationenrechts, an der Richtlinie Corporate Governance der SIX Exchange Regulation sowie an den Statuten der Novavest Real Estate AG.

➤ Die per 31. Dezember 2025 massgebenden Statuten (Fassung vom 10. Juni 2025) sind auf der Website der Gesellschaft verfügbar unter r

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

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ist einfach und transparent gestaltet. Ziel ist es, mit einer langfristig orientierten Unternehmensführung einen nachhaltigen Geschäftserfolg zu erzielen. Dies wird durch eine wettbewerbsfähige Vergütungspolitik unterstützt.

Im Berichtsjahr 2025 wurden an den Grundsätzen des Vergütungssystems der Novavest Real Estate AG, nach Prüfung durch den Vergütungsausschuss und entsprechender Empfehlung an den Verwaltungsrat, gegenüber der Vorjahresperiode keine Änderungen vorgenommen. Die Peer Group von Schweizer Immobiliengesellschaften, welche zur Beurteilung der Entschädigungen berücksichtigt wird, ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls unverändert geblieben.

Im Vergütungsbericht werden aufgrund der Unternehmensstruktur auch das Entschädigungssystem für den Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Fund Management AG erläutert sowie die Verträge mit Mettler Entwickler AG für Bauprojekte im Detail dargelegt.

Die ausgerichteten Vergütungen werden nach dem Periodenkonzept der Rechnungslegung (Accrual Prinzip) offengelegt. Das heisst, sämtliche Vergütungen werden in jenem Berichtsjahr ausgewiesen, in welchem sie in der Jahresrechnung erfasst werden.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2025 wurde der letztjährige Vergütungsbericht 2024 mit einer Quote von über 97% genehmigt. Der vorliegende Vergütungsbericht 2025 wird wiederum der kommenden ordentlichen Generalversammlung vom 26. März 2026 zur Konsultativabstimmung vorgelegt.

2. Governance

Die Verantwortung für die Definition der Vergütungsgrundsätze der Novavest Real Estate AG liegt beim Gesamtverwaltungsrat. In den Statuten der Gesellschaft sind die Vergütungsgrundsätze in Artikel 21b ff. festgelegt.

➤ Der Weblink zu den Statuten ist unter Rubrik «1. Einleitung» oben erwähnt.

2.1 Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss der Gesellschaft besteht gemäss Artikel 20 der Statuten aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Der Vergütungsausschuss wurde erstmalig im Jahr 2014 gegründet und die Mitglieder des Ausschusses werden seitdem jährlich durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr und endet jeweils mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. Seit dem Jahr 2022 übernimmt der Vergütungsausschuss auch zusätzliche Aufgaben im Bereich Nominierung.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2025 wurden Daniel Ménard und Claudia Suter als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung in Einzelwahlen wiedergewählt.

Mitglieder Vergütungsausschuss im Berichtsjahr 2025

Verwaltungsratsmitglied	Im Verwaltungsrat ¹⁾	Im Vergütungsausschuss ¹⁾
Daniel Ménard	seit März 2021	seit März 2022
Claudia Suter	seit Juni 2024	seit Juni 2024

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

Der Vergütungsausschuss hat vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat 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 insbesondere 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

➔ Für Details zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses siehe auch den Corporate Governance Report auf den Seiten 46 und 48.

2.2 Dienstleistungsvertrag der Gesellschaft für Managementdienstleistungen, Verträge für Bauprojekte

Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG

Novavest Real Estate AG hat mit Beschluss des Verwaltungsrats vom 16. April 2025 den Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Fund Management AG erneuert. Der Vertrag trat rückwirkend per 1. Januar 2025 in Kraft und ersetzt den bisherigen Dienstleistungsvertrag vom 19. Februar 2019 sowie eine Änderungsvereinbarung vom 28. Juni 2019. Im Rahmen des Dienstleistungsvertrages erbringt die Nova Property Fund Management AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen und Projektentwicklungen sowie Dienstleistungen in den Bereichen Technische und Administrative Verwaltung, Buchhaltung, Finanzdienstleistungen, Budgetierung und Controlling.

Die Nova Property Fund Management AG, mit Sitz in Pfäffikon/SZ, ist eine von der FINMA beaufsichtigte Fondsleitungsgesellschaft und wird per 31. Dezember 2025 zu 91% durch Herrn Marcel Schneider (CEO der Nova Property Fund Management AG) gehalten. Die übrigen 9% werden durch Herrn Rolf Schubiger, welcher auch Aktionär der Novavest Real Estate AG ist, gehalten. Per Datum des Bilanzstichtags 31. Dezember 2025 bzw. 31. Dezember 2024 hält kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG eine Beteiligung an der Nova Property Fund Management AG.

Festsetzungsverfahren betreffend des Management-Vertrags: Der Verwaltungsrat hat den bislang bereits bestehenden Dienstleistungsvertrag in Bezug auf Struktur der Dienstleistungsvereinbarung und Höhe der Management Fee und Transaktionsfee im Berichtsjahr 2025 erneut einer eingehenden Prüfung unterzogen und hat, gestützt auf interne Markteinschätzungen durch den Verwaltungsrat (keine Berater involviert), die Erneuerung des Vertrags bei unveränderten Ansätzen einstimmig beschlossen.

Der Verwaltungsrat prüft weiterhin periodisch die Zweckmässigkeit des Dienstleistungsvertrags mit der Nova Property Fund Management AG. Das gestaffelt sinkende Modell des bestehenden Vertrags bei der Management Fee wird positiv bewertet und entspricht dem gängigen Branchenstandard. Die Novavest Real Estate AG kann mit dem Dienstleistungsvertrag eine effiziente, kosten- und synergiefokussierte Struktur sicherstellen. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass die existierende Organisation mit Verwaltungsrat, dezidiertem Geschäftsleitung und Fachspezialisten via Dienstleistungsvereinbarung Vorteile hat und insbesondere den Zugriff auf ein bestehendes, erfahrenes Team von Experten für alle notwendigen Bereiche gewährt.

➔ Betreffend gelebter Governance siehe auch die Grafik auf Seite 57 im Corporate Governance Report.

Vertrag mit Mettler Entwickler AG betreffend Bauprojekt

Betreffend das Berichtsjahr 2025 hat die Novavest Real Estate AG mit der Mettler Entwickler AG, mit Sitz in St. Gallen, für ein Bauprojekt einen Vertrag abgeschlossen (Berichtsjahr 2024: Vertrag in einem anderen Bauprojekt, das im 2024 abgeschlossen wurde):

Entwicklung Umnutzung Wohnüberbauung STWEG «Bergstrasse 16, Richterswil»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler Entwickler AG als Generalplanerin. Peter Mettler, CEO der Novavest Real Estate AG, ist Eigentümer von 90% der Aktien der Mettler Entwickler AG.

Festsetzungsverfahren betreffend Vertrag als Generalplanerin im Projekt «Bergstrasse 16, Richterswil»: Der Verwaltungsrat hat einstimmig die Auftragsvergabe an Mettler Entwickler AG beschlossen. Das vereinbarte Generalplaner Honorar von CHF 2.6 Mio. wurde durch die fünf unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder im Detail geprüft und durch einen neutralen, externen Gutachter plausibilisiert und bestätigt. Das Honorar entspricht marktüblichen Sätzen für Projekte dieser Art und Grössenordnung.

➤ Für zusätzliche Details siehe separaten Abschnitt «4. Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG» bzw. «8. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» in diesem Vergütungsbericht sowie die Rubrik «4.3 Managementverträge» im Corporate Governance Report.

2.3 Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen

Die Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung waren für das Berichtsjahr 2025 wie folgt:

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

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

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

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

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

3. Entschädigungen Verwaltungsrat

3.1 Grundsätze und Vergütungselemente

Ziel der Vergütungspolitik für die Mitglieder des Verwaltungsrats ist es, hoch qualifizierte Personen zu gewinnen, die über langjährige Erfahrung und das notwendige Fachwissen verfügen. Zudem stehen die langfristige Unternehmensstrategie und -entwicklung sowie die Unabhängigkeit in den Kontrollaufgaben gegenüber der Geschäftsleitung im Fokus.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein Verwaltungsratshonorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat gemeinsam festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsratshonorars bestimmt der Verwaltungsrat nach freiem Ermessen. Die Honorare sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden. Die Entschädigungen werden jeweils in bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Novavest Real Estate AG und auch keine leistungsabhängigen Entschädigungskomponenten. Es werden keine Berater oder spezifische Studien bezüglich der Entschädigung des Verwaltungsrats zugezogen.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung jeweils eine maximale Gesamtentschädigung für die Mitglieder des Verwaltungsrats für das auf die Generalversammlung folgende Geschäftsjahr (prospektive Genehmigung). Die Abstimmung der Generalversammlung hat bindende Wirkung für diese maximal genehmigten Gesamtbeträge. Die Bewilligung der Einzelentschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats obliegt danach innerhalb des genehmigten Rahmens wieder direkt dem Verwaltungsrat.

3.2 Verwaltungsratshonorare

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats berücksichtigt die Verantwortung und Komplexität der einzelnen Funktionen sowie die professionell und persönlich an die Verwaltungsratsmitglieder gestellten Anforderungen. Für einen Benchmark-Vergleich gegenüber mittelgrossen und kleineren Schweizer Immobiliengesellschaften berücksichtigte der Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2025 die nachfolgenden Gesellschaften als Peer Group (unveränderte Liste gegenüber 2024).

Peer Group Universum

EPIC Suisse AG	Fundamenta Real Estate AG	HIAG Immobilien Holding AG	Ina Invest Holding AG
Intershop Holding AG	Investis Holding SA	Novavest Real Estate AG	Peach Property Group AG
Plazza AG	Warteck Invest AG	Züblin Immobilien Holding AG	Zug Estates Holding AG

Im Berichtsjahr 2025 hat der Verwaltungsrat unter Berücksichtigung der Gesellschaften in der Peer Group beschlossen, die bisherigen ordentlichen Honorare nach oben anzupassen und die Honoraranpassungen in zwei Schritten vorzunehmen. Im Jahr 2025 wurden die ordentlichen Verwaltungsratshonorare um TCHF 10 pro Mitglied erhöht, mit einer weiteren vorgesehenen Erhöhung um TCHF 10 im Jahr 2027. Die zur Auszahlung gelangenden Beträge für das Berichtsjahr 2025 wurden im Rahmen des bereits durch die Generalversammlung genehmigten Gesamtbetrags für Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats bei einigen Mitgliedern jedoch geringfügig gekürzt. Für weitere Informationen siehe die nachfolgenden Tabelle mit den ausgewiesenen Vergütungen pro Verwaltungsratsmitglied.

Im Rahmen der beschlossenen Verwaltungsratshonorare sind, wie bereits in den Vorjahren, gleichzeitig auch die zusätzlichen Aufgaben als Mitglied eines Ausschusses – Vergütungsausschuss (inkl. Nominierungsaufgaben) oder Audit Ausschuss – abgegolten.

Höhe der ordentlichen Verwaltungsratshonorare

Funktion	2025	2024
Verwaltungsratspräsident	CHF 70 000	CHF 60 000
Vizepräsident	CHF 60 000	CHF 50 000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 50 000	CHF 40 000

Der Entscheid über die Honorare wurde von allen Mitgliedern des Verwaltungsrats gemeinsam getroffen. Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Durch die Abrechnung der Honorare via Firmenadressen der Verwaltungsratsmitglieder können zudem Mehrwertsteuerabgaben anfallen (für Informationen siehe Tabelle mit den Vergütungen).

Beauftragt der Verwaltungsrat eines seiner Mitglieder mit ausserordentlichen, aufwändigen Arbeiten, die dieses Mitglied ausserhalb seiner Funktion als Verwaltungsrat wahrnimmt, so werden diese in der Regel zusätzlich nach Aufwand entschädigt. Der Stundenansatz, die Maximalentschädigung für Spesen sowie ein jeweils entsprechendes Kostendach müssen vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt werden. Allfällige Vergütungen für solche zusätzliche Beratungsdienstleistungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats für das abgelaufene Jahr (sofern es solche gibt) werden der Generalversammlung jeweils nachträglich zur Genehmigung vorgelegt (retrospektive Genehmigung).

Die Rechtsanwaltskanzlei Homburger AG, Zürich, welche die Novavest Real Estate AG in Themen im Zusammenhang mit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. Januar 2025 in rechtlichen Belangen beraten hat, wird als nahestehend betrachtet. Claudia Suter, Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft, ist eine von über 40 Partnern bei Homburger AG.

➤ Für den Umfang der Dienstleistungen durch Homburger AG siehe Rubrik «8. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften».

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

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2025 wie auch per 31. Dezember 2024 aus fünf Mitgliedern.

Berichtsjahr 2025

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwert-steuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Thomas Sojak	Präsident	70 000	5 290	0	0	75 290
Stefan Hiestand	Vizepräsident	59 000	4 459		0	63 459
Daniel Ménard	Mitglied	49 000 ¹	0	3 969	0	52 969
Floriana Scarlato	Mitglied	49 000	3 703	0	0	52 703
Claudia Suter	Mitglied	49 000	3 703	0	0	52 703
Total		276 000	17 155	3 969	0	297 123

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

Berichtsjahr 2024

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwert-steuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Thomas Sojak ¹	Präsident	30 000	2 267	0	0	32 267
Stefan Hiestand ²	Vizepräsident	44 167 ⁴	0	3 578	0	47 745
Daniel Ménard	Mitglied	40 000 ⁴	0	3 240	0	43 240
Floriana Scarlato	Mitglied	40 000	3 023	0	0	43 023
Claudia Suter ¹	Mitglied	20 000	1 511	0	0	21 511
Mitglieder bis zum Vollzug der Fusion mit SenioResidenz AG						
Gian Reto Lazzarini ³	Präsident	27 500 ⁴	0	2 228		29 728
Markus Neff ³	Vizepräsident	22 917 ⁴	0	1 856		24 773
Total		224 584	6 801	10 902	0	242 287

¹ Im Verwaltungsrat der Gesellschaft seit 14. Juni 2024. Entschädigung für 2. Halbjahr 2024.

² Vizepräsident des Verwaltungsrats ab August 2024.

³ Im Verwaltungsrat der Gesellschaft bis 14. Juni 2024. Entschädigung für 1. Halbjahr 2024.

⁴ VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher mehrwertsteuer-pflichtig.

3.4 Vergleich mit dem Vorjahr und dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag für 2025 (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Veränderungen bei den Entschädigungen der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder im Berichtsjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr resultieren zum Teil aus den unterschiedlichen Amtsdauern im Verwaltungsrat (2025: alle VR 12 Monate; 2024: einige VR ab 14. Juni 2024) und aus den vom Verwaltungsrat beschlossenen Honorarerhöhungen im Berichtsjahr 2025.

Die ordentliche Generalversammlung vom 20. März 2024 hatte für das Geschäftsjahr 2025 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 300 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2025 von TCHF 297.1 entspricht einem Pay-out Ratio von 99%.

3.5 Von der Generalversammlung genehmigter Gesamtbetrag für Vergütungen 2026

Für das Geschäftsjahr 2026 hat die ordentliche Generalversammlung vom 24. März 2025 eine maximale Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von TCHF 350 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die Aufteilung der Vergütung 2026 sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2026 offengelegt.

4. Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG

4.1 Vertragsbedingungen

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, Pfäffikon/SZ. Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen durch die Nova Property Fund Management AG 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.

Konditionen des Dienstleistungsvertrags

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

Aufteilung der Management Fee	bis CHF Mio.	Prozentuale Management Fee
Erster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 250 Mio.	0.50% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 500 Mio.	0.45% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 1 000 Mio.	0.35% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	ab CHF 1 000 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 Gruppe noch einer Gegenpartei der Novavest Maklergebühren für vermittelte Transaktionen in Rechnung zu stellen.

Der per 16. April 2025 erneuerte Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Fund Management AG trat rückwirkend per 1. Januar 2025 in Kraft und ersetzte den bisherigen Vertrag vom 19. Februar 2019 sowie eine Änderungsvereinbarung vom 28. Juni 2019. Der Dienstleistungsvertrag kann von den Parteien jährlich jeweils per 30. Juni, erstmals per 30. Juni 2026, mit einer Kündigungsfrist von 18 Monaten auf das Ende des nächsten Kalenderjahres schriftlich gekündigt werden.

4.2 Fees aus dem Dienstleistungsvertrag im Berichtsjahr 2025

Die Vergütungen gemäss Dienstleistungsvertrag sind vom konsolidierten Gesamtwert des Liegenschaftensportfolios der Novavest per 31. Dezember eines jeweiligen Jahres (Management Fee) und von Kaufs-/Verkaufstransaktionen in einem Geschäftsjahr (Transaktionsfee) abhängig. Es sind im Rahmen des Dienstleistungsvertrages keine Zielsetzungen vereinbart. Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt jeweils in bar. Es bestehen im Rahmen des Dienstleistungsvertrags keine Aktien- oder Optionsprogramme auf Aktien der Novavest Real Estate AG.

Per Jahresende 2025 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftensportfolios der Gesellschaft auf CHF 1 009.5 Mio. (31. Dezember 2024: CHF 1 038.5 Mio.). Der Rückgang gegenüber dem Jahresendwert 2024 ist auf die strategisch vorgenommenen Verkäufe von sechs Liegenschaften, demgegenüber Investitionen in die Renditeliegenschaften und in Umnutzungs-/Entwicklungsprojekte sowie auf den Erfolg aus Neubewertung zurückzuführen.

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2025 belief sich die geschuldete Management Fee an die Nova Property Fund Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf CHF 4.5 Mio. (Vorjahr 2024: CHF 4.6 Mio.). Die Transaktionsfee betrug insgesamt CHF 0.5 Mio. (Vorjahr 2024: CHF 0.5 Mio.). Für Bauherrenvertretung und Projektmanagement fielen Entschädigungen in Höhe von CHF 0.1 Mio. an, die als Projektkosten aktiviert wurden (Vorjahr 2024: CHF 0.7 Mio.).

Abzug von insgesamt CHF 0.5 Mio. von der Management Fee

Von der Management Fee wurden wie vertraglich vorgesehen CHF 0.32 Mio. aus der Entschädigung des CEO und CHF 0.18 Mio. aus der Entschädigung des CFO, die direkt durch die Novavest Real Estate AG bezahlt wurden, in Abzug gebracht (Werte inkl. Mehrwertsteuer). Die netto verbleibende Vergütung an die Nova Property Fund Management AG aus Management Fee, Transaktionsfee sowie Bauherren-/Projektmanagemententschädigung belief sich für das Berichtsjahr 2025 somit auf CHF 4.6 Mio. (Vorjahr 2024: CHF 4.7 Mio.). Die Veränderungen der Einzelbeträge bei der Management Fee und der Transaktionsfee gegenüber dem Vorjahr sind auf die unterschiedliche Portfoliogrösse zum jeweiligen Jahresende und die Unterschiede bei den verschiedenen Transaktionen und Transaktionsgrössen während der Berichtsjahre 2025/2024 zurückzuführen.

5. Entschädigungen Geschäftsleitung

Ziel der Vergütungspolitik für die Mitglieder der Geschäftsleitung ist es, hoch qualifizierte Persönlichkeiten mit dem notwendigen Fachwissen und einer langjährigen Erfahrung im Schweizer Immobilienmarkt zu gewinnen und mit einfachen Vergütungsstrukturen eine unternehmerische Handlungsweise sicherzustellen.

Die nachfolgend aufgeführten Beträge für die Vergütungen des CEO und des CFO im Berichtsjahr 2025 wurden durch den Verwaltungsrat jeweils mit einstimmigem Beschluss und nach freiem Ermessen festgesetzt.

Die Entschädigungen der Geschäftsleitung umfassen für die Berichtsperioden 2025 und 2024 das Basissalär, entsprechende Sozial- und Vorsorgeleistungen und für die CFO-Position zusätzlich eine fixe Vergütung für Pauschalspesen. Die Entschädigungen waren in beiden Berichtsjahren nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden, und sie werden grundsätzlich einmal im Jahr festgelegt.

5.1 Vergütungen 2025 und geplante Änderungen für 2026

Für das Berichtsjahr 2025 wurde das Basissalär des CEO um TCHF 50 auf TCHF 450 reduziert. Das Basissalär des CFO blieb auf Jahresbasis betrachtet unverändert.

Im Berichtsjahr 2025 wurde die Gesamtvergütung des CEO von CHF 0.48 Mio. (Vorjahr 2024: CHF 0.54 Mio.) und des CFO von CHF 0.16 Mio. (2024: aktuell amtierender CFO von CHF 0.05 Mio. (ab 1. September 2024) sowie des früheren CFO (CFO bis 31. August 2024, inklusive vertragsrechtliche Vergütung während der dreimonatigen Kündigungsfrist bis 30. November 2024) von CHF 0.20 Mio.) direkt von der Novavest Real Estate AG beglichen. Die anteilmässige Reduktion bei der Management Fee an die Nova Property Fund Management AG belief sich im Berichtsjahr 2025 auf total CHF 0.5 Mio. (Vorjahr 2024: CHF 0.6 Mio.) für die Geschäftsleitungspositionen.

Der Verwaltungsrat plant ab 2026 eine generelle Anpassung des aktuellen Entschädigungsmodells mit einem Betrag an fixem Basissalär und der Einführung einer Performance-basierten Entschädigungskomponente. Diese langfristig orientierte, erfolgsabhängige Vergütungskomponente soll als Long Term Incentive mit Performance Share Units (PSU) und einer Performance/Vesting Periode von drei Jahren ausgestaltet werden. Im Zusammenhang mit dieser geplanten Anpassung hat der Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2025 Vergütungsspezialisten der PricewaterhouseCoopers AG konsultiert (PwC amtet auch als Revisionsstelle der Gesellschaft). Um die Anpassung des Vergütungsmodells zu ermöglichen, müssen vorgängig die aktuellen Statuten in ihrem Wortlaut entsprechend geändert und diese Möglichkeiten in die Statuten aufgenommen werden. Der Verwaltungsrat plant der ordentlichen Generalversammlung 2026 entsprechende Statutenveränderungen zu beantragen. Der genaue Wortlaut der einzelnen betroffenen Artikel der Statuten wird in der Einladung zur Generalversammlung 2026 veröffentlicht.

5.2 Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme

Es bestanden im Berichtsjahr 2025 und auch im Vorjahr 2024 keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Novavest Real Estate AG.

5.3 Arbeitsverträge und Kündigungsfristen

Die Arbeitsverträge des CEO und des CFO sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und beinhalten Kündigungsfristen von 6 bzw. 3 Monaten, jeweils auf das Ende eines Monats.

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

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2025 wie auch per 31. Dezember 2024 jeweils aus zwei Mitgliedern (CEO und CFO). Ein CFO-Wechsel erfolgte während des Berichtsjahres 2024 (siehe dazu Tabelle Berichtsjahr 2024).

Berichtsjahr 2025

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen	Zusatz- entschädigung	Total
Peter Mettler, CEO ¹	450 000	32 717	0	0	482 717
Fabio Gmür, CFO ¹	128 000	29 623	6 300 ²	0	163 923
Total	578 000	62 340	6 300	0	646 640

¹ Die Entschädigung der CEO-Funktion berücksichtigt ein Zeitpensum zugunsten der Novavest Real Estate AG von 50%.

Die Management Fee an die Nova Property Fund Management AG reduziert sich jeweils um CHF 300 000 pro Jahr für die CEO-Funktion und um die effektiv anfallenden Kosten für einen CFO, jedoch bis maximal CHF 250 000 pro Jahr, solange die Gesellschaft einen eigenen CFO angestellt hat.

² Vergütung für Pauschalspesen.

Berichtsjahr 2024

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen	Zusatz- entschädigung	Total
Peter Mettler, CEO ¹	500 000	44 559	0	0	544 559
Fabio Gmür, CFO ab 01.09.2024 ¹	42 000	9 831	2 100 ³	0	53 931
Patrick Hauser, CFO bis 31.08.2024 und 3-monatige Kündigungsfrist bis 30.11.2024 ^{1,2}	146 667	45 889	8 250 ³	0	200 806
Total	688 667	100 279	10 350	0	799 296

¹ Die Entschädigung der CEO-Funktion berücksichtigt ein Zeitpensum zugunsten der Novavest Real Estate AG von 50%.

Die Management Fee an die Nova Property Fund Management AG reduziert sich jeweils um CHF 300 000 pro Jahr für die CEO-Funktion und um die effektiv anfallenden Kosten für einen CFO, jedoch bis maximal CHF 250 000 pro Jahr, solange die Gesellschaft einen eigenen CFO angestellt hat.

² Patrick Hauser war als CFO bis 31. August 2024 tätig. Aufgrund arbeitsrechtlicher Verpflichtungen (3-monatige Kündigungsfrist) dauerte die Lohnfortzahlung durch die Novavest Real Estate AG bis zum 30. November 2024.

³ Vergütung für Pauschalspesen.

5.5 Vergleich mit dem Vorjahr und dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag für 2025 (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Veränderungen in der Gesamtentschädigung der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2025 (siehe Vergütungstabelle) im Vergleich zum Vorjahr 2024 sind einerseits auf die erwähnte Salär Reduktion bei der CEO Entschädigung und andererseits auf die unterschiedliche Zusammensetzung der Geschäftsleitung über die jeweiligen Gesamtjahre (Wechsel des CFO per 1. September 2024 mit zudem tieferer Entschädigung gegenüber dem früheren CFO) zurückzuführen.

Die ordentliche Generalversammlung vom 20. März 2024 hatte für das Geschäftsjahr 2025 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 800 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2025 von TCHF 646.6 entspricht einem Pay-out Ratio von 81%.

5.6 Von der Generalversammlung genehmigter Gesamtbetrag für Vergütungen 2026

Die ordentliche Generalversammlung vom 24. März 2025 genehmigte, wie vom Verwaltungsrat beantragt, für das Geschäftsjahr 2026 eine Gesamtvergütung für die Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) von maximal TCHF 800. Die Aufteilung der Vergütung 2026 sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2026 offengelegt.

6. Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder (durch Revisionsstelle geprüft)

Es wurden im Berichtsjahr 2025 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2024 ebenfalls 0).

7. Organdarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2025 wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2025 ausstehend (Vorjahr 2024 ebenfalls 0). Es bestehen auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

Artikel 21f der aktuellen Statuten der Gesellschaft (Fassung vom 10. Juni 2025) sieht keine Beträge für Darlehen, Kredite oder Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vor. Um solche auszahlen zu können, würde es zu ihrer Zulässigkeit zuerst der Aufnahme in die Statuten bedürfen, unter Angabe der jeweils maximal zulässigen Höchstsumme. Es ist keine Veränderung des Wortlauts von Artikel 21f im Zusammenhang mit Darlehen, Krediten oder Vorsorgeleistungen geplant.

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

Die Rechtsanwaltskanzlei Homburger AG hat die Novavest Real Estate AG im Berichtsjahr 2025 in Rechtsfragen im Zusammenhang mit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. Januar 2025 beraten (Mandatsleiter David Oser). Sie wurde dafür nach Zeitaufwand zum ordentlichen Honoraransatz entschädigt. Claudia Suter, Mitglied des Verwaltungsrats der Novavest Real Estate AG, ist eine von über 40 Partnern in dieser Rechtsanwaltskanzlei. Der Umfang der erbrachten Dienstleistungen von Homburger im Berichtsjahr 2025 lag bei TCHF 107 (Vorjahr 2024: Beratungen im Zusammenhang mit der Fusion mit SenioResidenz AG und der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17.01.2025 TCHF 144).

Peter Mettler, CEO der Gesellschaft, ist zudem CEO und Mitinhaber der Mettler Entwickler AG. Novavest Real Estate AG hat mit Mettler Entwickler AG im Berichtsjahr 2025 einen Vertrag für eines ihrer Bauprojekte abgeschlossen, in dem Mettler Entwickler als Generalplanerin agiert (Berichtsjahr 2024: ein anderes Bauprojekt, welches im 2024 abgeschlossen wurde). Das Projekt betrifft die Entwicklung Umnutzung Wohnüberbauung STWEG «Bergstrasse 16, Richterswil» (vereinbartes Generalplaner Honorar von CHF 2.6 Mio.). Im Berichtsjahr 2025 belief sich der Umfang der berücksichtigten Dienstleistungen von Mettler Entwickler AG auf insgesamt TCHF 590 (Vorjahr 2024: TCHF 2 413).

9. Beteiligungen an der Gesellschaft (durch Revisionsstelle geprüft)

Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hält lediglich Peter Mettler 236'429 Namenaktien der Gesellschaft. Diese Beteiligung entspricht 2.32% der Stimmrechte und des Aktienkapitals per 31. Dezember 2025 (31. Dezember 2024: ebenfalls 236'429 Namenaktien entsprechend 2.32% der Stimmrechte und des Aktienkapitals).

10. Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen

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

Direktlink für die Statuten:

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

11. Funktionen der Organmitglieder in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck

Gemäss Artikel 734e des Schweizerischen Obligationenrechts sind im Vergütungsbericht die Funktionen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck zu erwähnen.

In den Statuten der Gesellschaft sind die Regeln diesbezüglich in Artikel 21a festgelegt.

► Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Rubrik «3.5 Statutarische Bestimmungen betreffend Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft» im Corporate Governance Report. Für den Statutenlink siehe Rubrik «10. Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen» oben.

Mandate der Mitglieder des Verwaltungsrats in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck (per 31. Dezember 2025)

Name Organmitglied	Gesellschaften, Funktion
Thomas Sojak	Börsenkotierte Gesellschaften Keine
	Nicht börsenkotierte Gesellschaften HOCH Health Ostschweiz St. Gallen, Mitglied Geschäftsleitung Geriatrische Klinik St. Gallen AG, Vizepräsident des Verwaltungsrates Spitalanlagengesellschaft HOCH Health Ostschweiz St. Gallen, Verwaltungsratspräsident PONTE Privatstiftung Wien (gemeinnützige Stiftung), Mitglied des Vorstands
Stefan Hiestand	Börsenkotierte Gesellschaften Keine
	Nicht börsenkotierte Gesellschaften BANTLEON Convertible Experts AG, Präsident Verwaltungsrat SH Advisory GmbH, Gesellschafter und Geschäftsführer Anova Partners AG, Präsident Verwaltungsrat Anova Partners Monaco SAM, Mitglied Verwaltungsrat ANF Beteiligungs GmbH, Gesellschafter und Geschäftsführer SH Real Estate AG, Präsident Verwaltungsrat QCam Currency Asset Management, Mitglied des Verwaltungsrates Capmont Invest AG, Mitglied des Verwaltungsrats
Daniel Ménard	Börsenkotierte Gesellschaften Keine
	Nicht börsenkotierte Gesellschaften Ligneo GmbH, Gründer, Partner und Geschäftsführer

Floriana Scarlato

Börsennotierte Gesellschaften

Keine

Nicht börsennotierte Gesellschaften

Keine

Claudia Suter

Börsennotierte Gesellschaften

Keine

Nicht börsennotierte Gesellschaften

Homburger AG, Partner und Mitglied des Verwaltungsrats

Syntes AG, Vaduz, Präsidentin des Verwaltungsrats

TAK Advisory Ltd., London – Mitglied des Verwaltungsrats

Im Rahmen ihrer juristischen Tätigkeit hält Claudia Suter zudem die folgenden Verwaltungsratsmandate:

- Talvik Trust Services AG, Vaduz, Präsidentin des Verwaltungsrats

- Markland Family Trust Company Inc., USA, Präsidentin des Verwaltungsrats

- Heimskringla Private Trustee Pte Ltd, Singapur, Mitglied des Verwaltungsrats

- Svalbard Private Trust Company Ltd, Cayman Islands, Präsidentin des Verwaltungsrats

Mandate der Mitglieder der Geschäftsleitung in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck (per 31. Dezember 2025)

Name Organmitglied

Gesellschaften, Funktion

Peter Mettler

Börsennotierte Gesellschaften

Keine

Nicht börsennotierte Gesellschaften

Navona Holding AG, Inhaber und Präsident Verwaltungsrat (VRP)

Tochtergesellschaften der Navona Holding AG:

- Mettler Entwickler AG, VRP, CEO

- AGWAW AG, Mitglied Verwaltungsrat

- AG zur Realisierung von Bauprojekten AGRB, Mitglied Verwaltungsrat

- Mon Repos Erholungsheim Davos AG, Mitglied Verwaltungsrat

Indirekte Tochtergesellschaften der Navona Holding AG, gehalten über Mettler Entwickler AG:

- Arrivéé Projekt AG, VRP

- CU Projekt AG, VRP

- MA Kemptthal Besitz AG, Mitglied Verwaltungsrat

- LH&E Management AG, VRP (bis 13.01.2026)

- Kameha Grand Glattpark Betriebsgesellschaft mbH, CEO (bis 20.01.2026)

- Sitter Projekt AG, VRP

Butti Bauunternehmung AG, Mitglied Verwaltungsrat
 Julius Bär Real Estate AG, Mitglied Verwaltungsrat
 Pulsa Group AG, Mitglied Verwaltungsrat
 WWS Wärme- Wassertechnik AG, Mitglied Verwaltungsrat

Fabio Gmür

Börsennotierte Gesellschaften

Keine

Nicht börsennotierte Gesellschaften

Rägi Services AG, Mitglied Verwaltungsrat



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Novavest Real Estate AG, Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Novavest Real Estate AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 74 bis 75 und 80 bis 82 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im beigegeführten Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit «geprüft» gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

PricewaterhouseCoopers AG, Kornhausstrasse 25, 9000 St. Gallen
+41 58 792 72 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen



werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und - sofern zutreffend - über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

PricewaterhouseCoopers AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Inauen', written over a faint, larger 'PwC' watermark.

Beat Inauen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Brühwiler', written over a faint, larger 'PwC' watermark.

Sebastian Brühwiler
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 17. Februar 2026

Beilage:

- Vergütungsbericht

MURTEN (FR)

Centre Loewenberg



Eine Top Location für Seminare, Hochzeiten und Events – SBB als langfristige Mieterin

Das Seminar- und Eventzentrum Centre Loewenberg liegt in einem ruhigen Park in unmittelbarer Nähe des Murtensees und des Städtchens Murten. Mit seinen zwei Hotelpavillons, dem Ausbildungsgebäude, dem historischen Schloss, einem breiten Gastronomie- und Freizeitangebot ist es ein idealer Ort für Seminare, Meetings und Anlässe. Die SBB nutzt das Centre Loewenberg für eigene Zwecke als Ausbildungszentrum und ist gleichzeitig Mieterin und Betreiberin des Eventzentrums. Das Zentrum steht Besuchern und Gästen aus aller Welt offen.

<https://company.sbb.ch/de/angebote/erleben/centre-loewenberg.html>

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

Grundstückfläche 117 957 m²

Gesamtnutzfläche 18 495 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 2 943 p.a.

Baujahr / Renovationen 1982 / 2011, 2021

Jahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	3	4 196 396	3 327 693
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4	3 523 454	6 321 952
Sonstige kurzfristige Forderungen		1 432 782	238 790
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	5	159 377	152 112
Aktive Rechnungsabgrenzung		636 889	1 050 497
Total Umlaufvermögen		9 948 899	11 091 045
Sonstige langfristige Forderungen		339 170	400 380
Renditeliegenschaften	6	962 954 200	1 000 251 700
Projekte	7	46 510 000	38 278 000
Aktive latente Ertragssteuern	8	0	1 720 637
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	5	680 677	997 708
Total Anlagevermögen		1 010 484 048	1 041 648 424
Total Aktiven		1 020 432 946	1 052 739 469
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 049 587	1 472 777
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	6 971 363	9 571 606
Passive Rechnungsabgrenzung	10	2 054 389	3 201 589
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	11	283 626 565	179 121 379
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	12	5 943 264	5 943 264
Total Kurzfristiges Fremdkapital		299 645 168	199 310 615
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	9	1 019 788	1 011 753
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	11	233 162 050	380 009 751
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	12	14 858 159	20 801 422
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	13	32 210 300	28 365 489
Total Langfristiges Fremdkapital		281 250 297	430 188 415
Total Fremdkapital		580 895 465	629 499 030
Aktienkapital		217 149 035	231 388 316
Kapitalreserven		57 813 432	57 813 432
Gewinnreserven		164 575 014	134 038 691
Total Eigenkapital	14	439 537 481	423 240 439
Total Passiven		1 020 432 946	1 052 739 469

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Mietertrag	15	41 759 772	36 100 529
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	16	160 456	0
Übriger Ertrag		941 441	771 020
Total Betriebsertrag		42 861 669	36 871 550
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	17	-6 993 672	-5 734 060
Personalaufwand		-665 095	-803 090
Beratungsaufwand	18	-1 413 111	-1 125 724
Verwaltungsaufwand	19	-5 373 972	-4 422 222
Total Betriebsaufwand		-14 445 850	-12 085 096
Gewinn aus Neubewertung	20	25 079 099	13 399 259
Verlust aus Neubewertung	20	-17 679 501	-12 320 898
Erfolg aus Neubewertung		7 399 597	1 078 361
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)		5 943 264	2 971 632
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		41 758 680	28 836 446
Finanzertrag	21	29 340	75 074
Finanzaufwand	22	-5 677 249	-6 176 169
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		36 110 771	22 735 351
Ertragssteuern	23	-5 574 448	-3 625 225
Gewinn		30 536 323	19 110 126
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	24	3.00	2.11

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Gewinn		30 536 323	19 110 126
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	6	-6 100 580	125 100
Erfolg aus Neubewertung Projekte	7	-1 299 017	-1 203 461
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften		-160 456	0
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	12	-5 943 264	-2 971 632
Veränderung aktive latente Ertragssteuern		1 720 637	1 110 156
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2 859 707	-162 511
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-780 384	-878 261
Veränderung Rückstellung für latente Ertragssteuern		3 844 811	2 544 971
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-423 720	-523 944
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		-3 551 709	-2 536 037
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		20 702 349	14 614 506
Investitionen in Renditeliegenschaften	6	-6 481 125	-1 674 336
Investitionen in Projekte	7	-6 048 683	-11 877 162
Amortisation Darlehen vorfinanzierter Mieterausbau		309 766	453 854
Devestition aus Renditeliegenschaften	6	48 968 192	0
Geldzufluss aus Erwerb der SenioResidenz AG nach Abzug von Transaktionskosten	25	0	1 287 610
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		36 748 150	-11 810 034
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	14	-14 239 281	-9 639 293
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	11	-68 633 377	-51 965 370
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	11	26 290 863	59 568 500
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-56 581 795	-2 036 163
Veränderung Flüssige Mittel		868 703	768 308
Nachweis			
Flüssige Mittel Anfangsbestand		3 327 693	2 559 385
Flüssige Mittel Endbestand		4 196 396	3 327 693
Veränderung Fonds Flüssige Mittel		868 703	768 308

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Eigenkapitalnachweis

01.01. – 31.12.2025

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2024	231 388 316	57 813 432	134 038 691	423 240 439
Nennwertrückzahlung	-14 239 281			-14 239 281
Gewinn			30 536 323	30 536 323
Total 31. Dezember 2025	217 149 035	57 813 432	164 575 014	439 537 481

01.01. – 31.12.2024

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2023	185 074 416	31 865 908	114 928 484	331 868 808
Kapitalerhöhungen	55 953 193	25 947 525		81 900 717
Nennwertrückzahlung	-9 639 293			-9 639 293
Gewinn			19 110 126	19 110 126
Total 31. Dezember 2024	231 388 316	57 813 432	134 038 611	423 240 359

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG per 31. Dezember 2025

1. Grundlagen

Allgemeine Informationen

Die Novavest Real Estate AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit bezweckt den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie den Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz. Die Novavest Real Estate AG wurde am 17. Oktober 2012 gegründet. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 21.35 der Novavest Real Estate AG (NREN, Valor-Nr. 21218624) sind seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat die Jahresrechnung 2025 am 17. Februar 2026 genehmigt und zur Veröffentlichung am 19. Februar 2026 freigegeben.

Grundlagen der Rechnungslegung

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

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

Forderungen

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

Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken (Renditeliegenschaften) und werden bei der Ersterfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bilanziert. Bei der Folgebewertung (halbjährlich) erfolgt die Erfassung zu Marktwerten, diese werden auf Basis der Discounted Cash Flow Methode (DCF) durch den externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer Wüest Partner AG bestimmt. Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst.

Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften

Die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften erfolgt nach derselben Methode wie die Bewertung der übrigen Renditeliegenschaften. Falls die Abwicklung des Verkaufs mit hoher Wahrscheinlichkeit und für das nächste Geschäftsjahr erwartet wird, werden die zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Projekte

Projekte umfassen Neubauten sowie Entwicklungsprojekte von Renditeliegenschaften. Projekte sind zu Marktwerten (Fair Value) bewertet, sobald dieser verlässlich ermittelt werden kann. Dies ist in der Regel der Fall, wenn ein klar definiertes Bauprojekt besteht, bei welchem die Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können sowie eine Baugenehmigung vorliegt. Falls ein Marktwert noch nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden diese Projekte zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet.

Vorfinanzierter Mieterausbau

Die Novavest Real Estate AG hat für Mieter den Innenausbau finanziert. Diese Vorfinanzierung wird als Darlehen klassifiziert und marktgerecht verzinst. Die Amortisation erfolgt über die vertragliche Laufzeit. Amortisationsforderungen mit Fälligkeiten innert 12 Monaten werden im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Negativer Goodwill (Badwill)

Die Position enthält negativen Goodwill aus Akquisitionen. Der negative Goodwill entsteht aus der negativen Differenz des Kaufpreises und den neubewerteten Nettoaktiven per Akquisitionszeitpunkt. Dieser wird passiviert und über 5 Jahre linear über die Erfolgsrechnung aufgelöst. Der negative Goodwill wird je nach geplantem Auflösungszeitpunkt innerhalb des kurz- oder langfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Wertbeeinträchtigungen

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

Verbindlichkeiten

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

Hypothekarverbindlichkeiten

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

Rückstellungen

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

Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

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

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

Ertragssteuern

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

Der Ausweis passiver latenter Ertragssteuern erfolgt gesondert unter dem langfristigen Fremdkapital, der Ausweis allfälliger aktiver latenter Ertragssteuern unter dem Anlagevermögen.

Umsatzerfassung

Die Novavest Real Estate AG erzielt Erträge aus der Vermietung von Renditeliegenschaften. Mieterträge werden in jener Periode erfasst, in welcher das Mietobjekt dem Mieter überlassen wurde. Die Umsatzerfassung erfolgt somit über die vertraglich festgelegte Mietdauer.

Geldflussrechnung

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

3. Flüssige Mittel

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Kontokorrentguthaben	4 196 396	3 327 693
Total	4 196 396	3 327 693

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen gegenüber Mietern	3 984 233	6 778 697
Wertberichtigung Forderungen	-460 779	-456 745
Total	3 523 454	6 321 952

5. Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
bis 1 Jahr	159 377	152 112
1 bis 3 Jahre	125 853	292 387
über 3 Jahre	554 824	705 320
Total	840 054	1 149 819

6. Renditeliegenschaften

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2025	356 577 000	515 744 000	127 930 700	1 000 251 700
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2025	320 788 440	495 557 525	132 723 601	949 069 566
Zugänge *	-636 201	3 554 331	3 563 526	6 481 656
Abgänge	-43 117 993	-6 481 375	0	-49 599 368
Reklassierung	-1 280 000	1 280 000	0	0
Umbuchung Projekte	40 537 593	-45 497 206	0	-4 959 614
Bestand 31. Dezember 2025	316 291 838	448 413 274	136 287 128	900 992 240
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2025	35 788 560	20 186 475	-4 792 901	51 182 133
Aufwertungen	13 115 975	8 275 081	1 591 618	22 982 675
Abwertungen	-2 294 039	-11 364 412	-3 223 644	-16 882 095
Abgänge	131 257	660 375	0	791 632
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	-979 592	4 867 206	0	3 887 614
Bestand 31. Dezember 2025	45 762 162	22 624 725	-6 424 928	61 961 959
Total 31. Dezember 2025	362 054 000	471 038 000	129 862 200	962 954 200

* Rückvergütung Steuerforderungen

In der Berichtsperiode 2025 wurden folgende Liegenschaften veräussert:

Ostermündingen, Unterer Chaletweg 21,23,25,27	Wohnliegenschaft
Kirchberg BE, Eigerweg 7/9	Wohnliegenschaft
Kirchberg BE, Meisenweg 2	Wohnliegenschaft
Obernau, Rainacherstrasse 25,27,29,31	Wohnliegenschaft
Neuhausen, Zentralstrasse 2-6	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Kirchberg, Niesenweg 1,3	Wohnliegenschaft

Umbuchung Projekte:

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die Liegenschaften «Basel, Johannerstrasse 5,11» und «Oberburg, Progressastrasse 23/25/27» nach Projektfertigstellung von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert. Zudem wurde die Liegenschaft «Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46», «Basel, Laufenstrasse 5» und «Romanshorn, Hafenstrasse 46» von den Renditeliegenschaften in die Projekte umgegliedert.

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2024	278 595 000	390 794 000	75 910 000	745 299 000
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2024	245 816 945	370 170 000	78 645 444	694 632 389
Zugänge	403 099	1 675 921	381 257	2 460 277
Zugänge aus Akquisition SenioResidenz AG	57 590 000	128 208 000	53 696 900	239 494 900
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	16 978 396	-16 978 396	0	0
Umbuchung Projekte	0	12 482 000	0	12 482 000
Bestand 31. Dezember 2024	320 788 440	495 557 525	132 723 601	949 069 566
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2024	32 778 055	20 624 000	-2 735 444	50 666 610
Aufwertungen	4 737 858	7 152 451	305 489	12 195 798
Abwertungen	-2 367 976	-7 589 976	-2 362 946	-12 320 898
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	640 623	0	0	640 623
Bestand 31. Dezember 2024	35 788 560	20 186 475	-4 792 901	51 182 133
Total 31. Dezember 2024	356 577 000	515 744 000	127 930 700	1 000 251 700

In der Berichtsperiode 2024 wurden folgende Liegenschaften erworben:

Bei den Zugängen aus der Akquisition und Fusion mit der SenioResidenz AG handelt es sich um ein per 14. Juni 2024 erworbenes Liegenschaftenportfolio, welches sich zum Erwerbszeitpunkt aus 4 Wohnliegenschaften, 13 Wohn- und Geschäftsliegenschaften und 5 Geschäftsliegenschaften zusammensetzt.

7. Projekte

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2025	38 278 000	0	0	38 278 000
Anlagekosten				
Bestand 01.01.2025	38 860 137	3 350 012	0	42 210 149
Zugänge	1 677 455	4 183 528	0	5 860 983
Abgänge	0	-3 350 012	0	-3 350 012
Umbuchung Renditeliegenschaften	-40 537 593	45 497 206	0	4 959 614
Bestand 31. Dezember 2025	0	49 680 734	0	49 680 734
Neubewertung				
Bestand 01.01.2025	-582 137	-3 350 012	0	-3 932 149
Aufwertungen	0	2 096 424	0	2 096 424
Abwertungen	-397 455	-399 952	0	-797 407
Abgänge	0	3 350 012	0	3 350 012
Umbuchung Renditeliegenschaften	979 592	-4 867 206	0	-3 887 614
Bestand 31. Dezember 2025	0	-3 170 734	0	-3 170 734
Total 31. Dezember 2025	0	46 510 000	0	46 510 000

In der Berichtsperiode 2025 laufende Projekte:

Liegenschaften «Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46» – Umbauprojekt

Bei der Liegenschaft «Bahnhofstrasse 46» handelt es sich um eine ehemalige gemischt-genutzte Liegenschaft mit Hotelbetrieb, deren Flächen umgebaut werden. Insgesamt entstehen 59 Micro-Living-Apartments sowie eine Retailfläche. Mit der künftigen Betreiberin der Apartments, der «City-Pop AG» konnte ein 15-jähriger Mietvertrag abgeschlossen werden. Für die Retailfläche liegt ebenfalls ein unterzeichneter Mietvertrag vor. Der Umbau startete planmässig Anfang 2025 und wird voraussichtlich bis ins 3. Quartal 2026 andauern.

Liegenschaft «Basel, Laufenstrasse 5, 7» – Umbauprojekt

Die Liegenschaften «Laufenstrasse 5, 7» in Basel werden planmässig instand gesetzt. Die Baubewilligung ist rechtskräftig, und mit den Vorbereitungsarbeiten wurde Ende 2025 begonnen. Die umfassende Sanierung erfolgt strangweise im teilweise bewohnten Zustand, die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2026 vorgesehen.

Liegenschaft «Romanshorn, Hafenstrasse 46» – Umbauprojekt

Die Liegenschaft «Hafenstrasse 46» in Romanshorn wird planmässig instand gesetzt. Die Instandsetzungsarbeiten an den Steigzonen, Küchen und Nasszellen haben im Sommer 2025 begonnen und erfolgen im unbewohnten Zustand. Neben den Wohnungen werden auch die Steigzonen und Nasszellen der Gewerbeflächen instand gesetzt. Die Fertigstellung der Arbeiten ist bis Ende des 1. Quartals 2026 vorgesehen.

Umbuchung Renditeliegenschaften:

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die Liegenschaften «Basel, Johannerstrasse 5,11» und «Oberburg, Progressastrasse 23/25/27» nach Projektfertigstellung von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert (Projektbeschreibungen siehe Kommentare bei Tabelle Vorjahr).

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2024	24 220 000	14 100 000	0	38 320 000
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2024	24 561 975	18 253 012	0	42 814 987
Zugänge	9 060 162	2 817 000	0	11 877 162
Zugänge aus Akquisition SenioResidenz AG	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegenschaften	5 258 000	-17 720 000	0	-12 482 000
Bestand 31. Dezember 2024	38 860 137	3 350 012	0	42 210 149
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2024	-341 975	-4 153 012	0	-4 494 987
Aufwertungen	400 461	803 000	0	1 203 461
Abwertungen	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegenschaften	-640 623	0	0	-640 623
Bestand 31. Dezember 2024	-582 137	-3 350 012	0	-3 932 149
Total 31. Dezember 2024	38 278 000	0	0	38 278 000

In der Berichtsperiode 2024 laufende Projekte:

Liegenschaften «St. Gallen, Rorschacherstrasse 135» – Entwicklungsprojekt

Die Liegenschaft «Rorschacherstrasse 135» als fünfgeschossiger Neubau wurde Mitte Juli 2024 abgenommen und der Mieterin übergeben. Die 69 Businessappartements mit dem Mieter «Vision Management Services GmbH» wurden auf den Mietzinszahlungsbeginn per 01.08.2024 an die Endkunden vermietet. Die Umgliederung dieser Liegenschaft aus den Projekten in die Renditeliegenschaften ist per Ende 2024 erfolgt.

Liegenschaft «Basel, Johanniterstrasse 5, 11» – Umbauprojekt

Die Liegenschaften «Johanniterstrasse 5/11 in Basel» werden planmässig Instand gesetzt. Nach Verzögerungen bei der Baubewilligung, werden die Arbeiten im Zeitplan umgesetzt. Die seit Oktober 2023 strangweise Instandsetzung der Steigzonen, Küchen und Nasszellen erfolgt im bewohnten Zustand der übrigen Wohnungen. Die Ertüchtigungsmassnahmen im Bereich Erdbeben und Brandschutz wurden bereits abgeschlossen. Die Übergabe erfolgt voraussichtlich 1. Quartal 2025. Nach der Aufstockung wird die Mietwohnungsanzahl von 57 auf 62 erhöht sein.

Liegenschaft «Oberburg, Progressastrasse 23/25/27»

Bei der Liegenschaft «Progressastrasse 23/25/27» in Oberburg wurde im Jahr 2024 in einem von zwei Gebäuden ein Projekt zur Umnutzung in weitere Wohnflächen sowie ein Ausbau des Dachgeschosses in zusätzliche Wohnungen gestartet. Die Arbeiten werden voraussichtlich bis Ende des 1. Quartals 2025 abgeschlossen sein.

8. Aktiv latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Buchwert per 01. Januar	1 720 637	0
Bildung	0	1 720 637
Auflösung	-1 720 637	0
Buchwert per 31. Dezember	0	1 720 637

Die Verlustvorträge des Vorjahres (TCHF 11 361) wurden im Berichtsjahr vollständig gegen steuerbare Gewinne verrechnet. Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten angewendete Steuersatz betrug in der Vorperiode 19.02%. Die im Vorjahr bilanzierten latenten Steueraktiven auf Verlustvorträgen von CHF 1 720 637 konnten im Berichtsjahr genutzt werden. Die Verwendung erhöht den Steueraufwand 2025 in der gleichen Höhe.

9. Sonstige lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeit gegenüber Mietern	6 919 260	9 326 774
Verbindlichkeit gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	0	248 381
Diverse	52 103	-3 548
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1 019 788	1 011 753
Total sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	7 991 151	10 583 359
Total	7 991 151	10 583 359
davon kurzfristig	6 971 363	9 571 606
davon langfristig	1 019 788	1 011 753

10. Passive Rechnungsabgrenzung

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Abgrenzungen laufende Steuern (inkl. Kapitalsteuern)	323 089	970 809
Beratungsaufwand	342 000	449 833
Bewertungskosten	120 000	190 000
Investitionen	1 259 300	1 447 000
Diverse	10 000	143 948
Total	2 054 389	3 201 589

11. Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
UBS Anlagestiftung	10 640 000	10 750 000
Luzerner Kantonalbank AG	216 321 750	217 707 979
Migros Bank AG	11 260 000	11 550 000
Nidwaldner Kantonalbank	14 100 000	14 268 000
Schaffhauser Kantonalbank	53 513 750	56 686 250
St. Galler Kantonalbank AG	100 260 000	112 505 000
Thurgauer Kantonalbank	85 700 600	108 763 900
UBS AG	24 992 515	26 900 000
Total	516 788 615	559 131 129

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
0 bis 3 Monate	127 366 465	138 770 129
3 bis 12 Monate	156 260 100	40 351 250
1 bis 3 Jahre	160 930 300	299 922 250
über 3 Jahre	72 231 750	80 087 500
Total	516 788 615	559 131 129

Zinsbindung alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
0 bis 3 Monate	166 418 265	191 291 879
3 bis 12 Monate	116 127 500	18 375 750
1 bis 3 Jahre	160 176 100	262 285 500
über 3 Jahre	74 066 750	87 178 000
Total	516 788 615	559 131 129

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2025 beträgt 1.0% (per 31. Dezember 2024 1.2%).
Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Grundpfandrechte	631 655 000	668 936 422
Verpfändete Aktiven	1 009 464 200	1 038 529 700

12. Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2025	2024
Buchwert per 01. Januar	26 744 686	29 716 318
Auflösung	-5 943 264	-2 971 632
Buchwert per 31. Dezember	20 801 422	26 744 686
davon kurzfristig	5 943 264	5 943 264
davon langfristig	14 858 159	20 801 422

Der negative Goodwill setzt sich aus dem Kaufpreis (TCHF 77 438), der Wandelanleihe (TCHF 4 490) sowie den Transaktionskosten (TCHF 1 813) abzüglich den Nettoaktiven (TCHF 113 458) zusammen. Der negative Goodwill wurde im Berichtsjahr planmässig um TCHF 5 943 aufgelöst. Der nach dieser planmässigen Auflösung verbleibende negative Goodwill von TCHF 20 801 wurde per Ende 2025 beurteilt und verbleibt als kurzfristige Position über TCHF 5 943 und langfristige Position über TCHF 14 858 bestehen.

13. Rückstellungen für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2025	2024
Buchwert per 01. Januar	28 365 489	22 592 244
Bildung	3 844 811	5 773 245
Buchwert per 31. Dezember	32 210 300	28 365 489

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften und der geschätzten Haltedauer von 20 Jahren berechnet. Diese geschätzte Haltedauer widerspiegelt die Strategie der Novavest Real Estate AG.

Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten angewendete Steuersatz beträgt 18.92% (Vorperiode 19.02%).

14. Eigenkapital

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	31.12.2025	31.12.2024
Bestand am 01. Januar	10 170 915	7 711 434
Kapitalerhöhung	0	2 325 479
Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital	0	134 002
Bestand per 31. Dezember	10 170 915	10 170 915

Das Aktienkapital setzt sich per 31. Dezember 2025 zusammen aus 10 170 915 Namenaktien (Vorjahr 10 170 915) mit einem Nennwert von CHF 21.35 (Vorjahr CHF 22.75). Die Aktionäre der Novavest Real Estate AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2025 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung beschlossen. Die Nennwertrückzahlung von CHF 1.40 pro Aktie bzw. im Gesamtbetrag von CHF 14.2 Mio. wurde am 17. Juni 2025 ausbezahlt.

Kapitalband alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Untergrenze Kapitalband	217 149 035	231 388 316
Obergrenze Kapitalband	257 842 349	274 750 044
Verfügbares Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	40 693 314	43 361 728
Anzahl Namenaktien zu nom CHF 21.35 (Vorjahr CHF 22.75) des Kapitalbands	1 906 010	1 906 010

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	82 673 155	82 456 155
Total	82 673 155	82 456 155

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital	439 537 481	423 240 359
Anzahl ausstehender Aktien	10 170 915	10 170 915
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	43.22	41.61

15. Mietertrag

alle Beträge in CHF

	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Sollmietertrag aus Fremdmieten	43 239 031	38 166 086
Mietzinsverluste	-609 279	-587 012
Leerstand	-869 980	-1 478 546
Total	41 759 772	36 100 529

Segmentberichterstattung:

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

Mietertrag nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF

	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Kanton Aargau	1 670 391	1 444 021
Kanton Apenzell Ausserrhoden	417 598	361 005
Kanton Bern	3 758 380	3 971 058
Kanton Basel-Land	835 195	722 011
Kanton Basel-Stadt	2 505 586	1 444 021
Kanton Freiburg	2 923 184	2 527 037
Kanton Genf	1 252 793	1 083 016
Kanton Luzern	835 195	1 083 016
Kanton Neuenburg	417 598	361 005
Kanton Nidwalden	835 195	722 011
Kanton St. Gallen	4 593 575	3 249 048
Kanton Schaffhausen	0	1 083 016
Kanton Solothurn	2 923 184	2 527 037
Kanton Thurgau	4 593 575	3 971 058
Kanton Waadt	417 598	361 005
Kanton Wallis	2 505 586	2 166 032
Kanton Zürich	11 275 139	9 025 132
Total	41 759 772	36 100 529

16. Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Total Erlös aus Verkauf Renditeliegenschaften	48 798 000	0
Total Direkter Aufwand aus Verkauf Renditeliegenschaften (inkl. Ausbuchung Buchwert)	-48 637 544	0
Total Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	160 456	0

17. Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Hauswartung	248 472	255 014
Versicherungen	706 640	619 001
Steuern und Abgaben	494 534	205 575
Übriger Aufwand	225 063	25 284
Verwaltungskosten	1 657 590	1 467 899
Nebenkosten	510 094	466 634
Unterhalt und Reparaturen	3 151 279	2 694 653
Total	6 993 672	5 734 060

18. Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Grundstückbewertungskosten	139 261	257 291
Verwaltungsratshonorare	276 000	225 994
Revision	127 550	177 223
Rechtsberatung und Kommunikation	525 571	391 645
Übriger Beratungsaufwand	344 729	73 571
Total	1 413 111	1 125 724

19. Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	3 928 537	3 640 975
Kapitalsteuern	674 752	342 658
Übriger Verwaltungsaufwand	770 683	438 589
Total	5 373 972	4 422 222

20. Erfolg aus Neubewertung

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Aufwertungen Renditeliegenschaften	22 982 675	12 195 798
Aufwertungen Projekte	2 096 424	1 203 461
Total Aufwertungen	25 079 099	13 399 259
Abwertungen Renditeliegenschaften	-16 882 095	-12 320 899
Abwertungen Projekte	-797 407	0
Total Abwertungen	-17 679 502	-12 320 899
Total Erfolg aus Neubewertung	7 399 597	1 078 361

21. Finanzertrag

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Zinsertrag	29 340	75 074
Total	29 340	75 074

22. Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Hypothekarzinsen	5 649 033	5 251 480
Übriger Finanzaufwand	28 216	924 609
Total	5 677 249	6 176 169

23. Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Laufende Ertragssteuern	9 000	0
Latente Ertragssteuern	5 565 448	3 625 225
Total	5 574 448	3 625 225
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	15.44%	15.95%

Der erwartete Steuersatz beträgt im Berichtsjahr 18.92% (Vorjahr 19.02%) des Unternehmensergebnis vor Steuern.

24. Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Gewinn	30 536 323	19 110 126
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	10 170 915	9 057 933
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	3.00	2.11

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

25. Akquisition der SenioResidenz AG (Vorjahr 2024)

Die Akquisition der SenioResidenz AG und damit einhergehende Fusion zwischen der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG wurden mit Datum 14. Juni 2024 vollzogen. Die buchhalterische Integration wurde aus Transparenz- und Wesentlichkeitsgründen per 30. Juni 2024 durchgeführt. Es wurden Nettoaktiven im Umfang von CHF 113.5 Mio. übernommen. Unter Berücksichtigung der Akquisitionskosten von CHF 1.9 Mio. resultiert ein negativer Goodwill (Badwill) von CHF 29.7 Mio.

Im Rahmen der Transaktion wurden 2 459 481 neue Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 ausgegeben. Davon wurden 134 002 Namenaktien an die bisherigen Obligationäre der SenioResidenz AG Pflichtwandelanleihe übertragen und somit die Umwandlung dieser Pflichtwandelanleihe vollzogen.

Übernommene Bilanzpositionen der SenioResidenz AG

alle Beträge in CHF

	30.06.2024
Flüssige Mittel	3 128 758
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	607 374
Sonstige kurzfristige Forderungen	72 198
Aktive Rechnungsabgrenzungen	214 277
Renditeliegenschaften	239 494 900
Aktive latente Ertragssteuern	2 830 793
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	465 389
Total Aktiven	246 813 689
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 215 591
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 757 190
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	94 650 250
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 631 555
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1 058 613
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	29 713 000
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	3 228 274
Rückstellungen für Rechtsfälle	101 032
Total Fremdkapital	133 355 506
Total übernommene Nettoaktiven	113 458 183

26. Wesentliche Verträge

Managementdienstleistungen

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

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

- Einer Management Fee, deren Höhe abhängig vom Gesamtwert des Liegenschaftsportfolios ist,
- einer Transaktionsfee für jeden Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft, deren Höhe abhängig vom Transaktionspreis ist,
- einer Entschädigung für die Bauherrenvertretung und das Projektmanagement im Zusammenhang mit Instandsetzungsmassnahmen sowie Bauten und Umbauten, deren Höhe jeweils im Zeitpunkt der Projektgenehmigung fallspezifisch festgelegt wird.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden für die Nova Property Fund Management AG Honorare in Höhe von CHF 3 928 537 (Vorjahresperiode: CHF 3 640 975) im Verwaltungsaufwand erfasst. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Liegenschaften in Höhe von CHF 541 040 als Aufwand in der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften» berücksichtigt (Vorjahresperiode: Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 486 540 im Zusammenhang mit der Fusion SenioResidenz AG als Akquisitionskosten). Zudem wurden Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 70 755 (Vorjahresperiode: CHF 699 743) als Anlagekosten aktiviert. Zusätzlich wurden Weiterverrechnungen in der Höhe von CHF 146 145 (Vorjahresperiode: CHF 58 488) im übrigen Verwaltungsaufwand erfasst.

27. Transaktionen mit Nahestehenden

Verträge mit Mettler Entwickler AG

Die Novavest Real Estate AG hat per 31. Dezember 2025 für ein Bauprojekt mit der durch den CEO Peter Mettler kontrollierten Mettler Entwickler AG, St. Gallen, Verträge abgeschlossen. Dies betrifft:

- Entwicklung Umnutzung Wohnüberbauung STWEG «Bergstrasse 16, Richterswil»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler Entwickler AG als Generalplanerin. Das vereinbarte Generalplaner Honorar beläuft sich auf CHF 2.6 Mio.

Im Berichtsjahr 2025 wurden an die Mettler Entwickler AG geleistete Zahlungen im Wert von TCHF 590 (2024: TCHF 2 413 im Zusammenhang mit Umnutzungsprojekt «Rorschacherstr. 135, St. Gallen») als Teil der Anlagekosten der Immobilien aktiviert.

Übrige Transaktionen

Im Berichtsjahr 2025 wurden Aufwendungen in der Höhe von TCHF 107 für Rechtsberatung von nahestehenden Personen bzw. Organisationen im Zusammenhang mit der ausserordentlichen Generalversammlung 2025 in Rechnung gestellt und im Beratungsaufwand erfasst (Vorjahresperiode: TCHF 144).

Vergütungen werden im Vergütungsbericht offengelegt. Beteiligungen von Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung werden im Anhang zur Jahresrechnung nach Obligationenrecht offengelegt.

28. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2025 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 17. Februar 2026 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

29. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse ²⁾	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohnliegenschaften						
Aarberg, Leimernweg 22	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 843	01.12.2014
Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7	AE	100%	VD	Wohnliegenschaft	1 005	01.06.2023
Bad Zurzach, Weissensteinweg 1	AE	100%	AG	Wohnliegenschaft	1 435	23.05.2023
Basel, Johanniterstrasse 5, 11 ³⁾	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	1 016	01.07.2017
Basel, Oltingerstrasse 35	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	564	30.06.2020
Basel, St. Alban-Anlage 57	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	1 012	30.06.2020
Basel, Wanderstrasse 4	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	190	30.06.2020
Basel, Welschmattstrasse 47	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	589	30.06.2020
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 911	04.12.2018
Burgdorf, Guisanstrasse 15	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	949	04.12.2018
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 087	04.12.2018
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 794	04.12.2018
Glattbrugg, Dammstrasse 16	AE	100%	ZH	Wohnliegenschaft	946	02.03.2015
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	AE	100%	BL	Wohnliegenschaft	9 248	01.12.2016
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	AE	100%	ZH	Wohnliegenschaft	1 332	24.11.2021
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 884	01.02.2016
Kappel, Grossmatt 44, 46a	AE	100%	SO	Wohnliegenschaft	3 396	19.12.2022
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	AE	100%	SO	Wohnliegenschaft	2 686	01.11.2015
Luzern, Voltastrasse 2	AE	100%	LU	Wohnliegenschaft	374	01.04.2016
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 703	04.12.2018
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 704	01.09.2021
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27 ³⁾	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 531	15.12.2018
Oberburg, Schulstrasse 6	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 470	04.12.2018
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 423	01.01.2020
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AE	100%	AG	Wohnliegenschaft	3 353	15.09.2017
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	AE	100%	SG	Wohnliegenschaft	2 267	01.03.2017
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	AE	100%	SG	Wohnliegenschaft	2 451	01.04.2020
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	AE	100%	SG	Wohnliegenschaft	467	01.12.2021
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	AE	100%	SG	Wohnliegenschaft	1 640	01.05.2018
Zürich, Badenerstrasse 701	AE	100%	ZH	Wohnliegenschaft	1 596	01.12.2016
Total Wohnliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

²⁾ AE: Alleineigentum / ME: Miteigentum

³⁾ Übertrag in Renditeliegenschaften, Hochrechnung Nettorendite auf 12 Monate

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2025 CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
1982	2015	4 596 000	213 000	213 000	0.0%	4.63%	3.54%	2.80%
2023	-	16 080 000	600 180	598 740	0.2%	3.73%	3.25%	2.70%
2023	-	14 940 000	491 304	491 304	0.0%	3.29%	3.21%	2.65%
1964	2024	39 020 000	1 167 412	1 161 412	0.5%	2.99%	2.65%	2.50%
1952	-	3 976 000	162 840	150 372	7.7%	4.10%	2.78%	2.50%
1965	-	10 450 000	348 095	348 095	0.0%	3.33%	2.81%	2.50%
1962	-	3 143 000	119 808	104 760	12.6%	3.81%	2.84%	2.50%
1953	-	3 354 000	138 312	138 312	0.0%	4.12%	2.71%	2.50%
1919	2010	2 677 000	104 595	104 595	0.0%	3.91%	3.05%	2.70%
1959	2009	2 348 000	86 263	86 263	0.0%	3.67%	2.45%	2.70%
1978	2017	18 350 000	755 549	731 981	3.1%	4.12%	3.05%	2.80%
1987	2008	5 453 000	237 886	237 406	0.2%	4.36%	3.43%	2.70%
1954	2015	7 292 000	218 568	194 808	10.9%	3.00%	2.36%	2.35%
1967, 71-73	2005	19 170 000	952 324	932 332	2.1%	4.97%	3.91%	3.10%
2017, 2018	-	13 350 000	391 068	391 068	0.0%	2.93%	2.78%	2.45%
2015	-	11 740 000	475 740	434 940	8.6%	4.05%	3.19%	2.60%
2009	-	11 570 000	510 866	492 206	3.7%	4.42%	2.93%	2.90%
2015	-	7 001 000	318 012	292 872	7.9%	4.54%	3.29%	2.90%
1923	2016	17 090 000	646 891	622 891	3.7%	3.79%	2.73%	2.70%
1973	2002, 2006	5 813 000	211 865	192 124	9.3%	3.64%	2.25%	2.65%
1973	2014	6 134 000	243 729	241 569	0.9%	3.97%	3.02%	2.65%
1989	2009, 2025	5 348 000	316 051	315 211	0.3%	5.91%	4.91%	3.10%
1994	-	2 794 000	138 799	138 799	0.0%	4.97%	3.81%	2.90%
2023	-	13 210 000	560 016	557 136	0.5%	4.24%	3.03%	3.10%
1959	2002, 2003	11 150 000	467 592	442 932	5.3%	4.19%	3.32%	2.75%
1972	2014	7 784 000	333 002	314 186	5.7%	4.28%	3.10%	2.80%
1964, 1968	2019, 2020	9 560 000	315 732	310 332	1.7%	3.30%	2.61%	2.45%
1920	2013	5 831 000	201 504	201 504	0.0%	3.46%	2.24%	2.45%
2024	-	18 350 000	624 877	624 877	0.0%	3.41%	2.80%	2.65%
2021	-	64 480 000	1 627 740	1 594 140	2.1%	2.52%	2.27%	2.15%
		362 054 000	12 979 620	12 660 166	2.5%	3.58%	2.88%	2.60%

29. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse ²⁾	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	AE	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 281	30.11.2016
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	AE	100%	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	939	30.06.2020
Berg, Schlossstrasse 9	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	12 657	01.01.2020
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AE	100%	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 308	01.04.2017
Court, Rue du Temple 1	AE	100%	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 798	01.09.2021
Couvet, Rue du Parc 19	AE	100%	NE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 497	01.09.2021
Dietikon, Badenerstrasse 24	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	470	14.08.2020
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 069	14.08.2020
Egnach TG, Buch 16	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	4 232	01.01.2020
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 200	01.12.2008
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 551	01.01.2017
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 585	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	AE	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 446	01.01.2015
Hergiswil, Obermattweg 9	AE	100%	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 833	01.12.2020
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 052	26.11.2015
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	AE	100%	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 391	01.01.2020
Kradolf TG, Hauptstrasse 17/19	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 336	01.01.2020
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	AE	100%	VS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 103	01.12.2019
Murten, Centre Loewenberg	AE	100%	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	117 957	01.05.2017
Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	6 653	31.07.2017
Olten, Aarauerstrasse 55	AE	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 604	26.09.2019
Presinge, Route de la Louvière 18	AE	100%	GE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	17 610	17.11.2017
Reute AR, Mohren	AE	100%	AR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	5 465	01.01.2020
Salmsach, Kehlhofstrasse 47	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 306	01.06.2023
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	AE	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 743	02.09.2015
Wald ZH, Haselstudstrasse 12	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 507	01.01.2020
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 584	01.12.2008
Total Wohn-/ Geschäftsliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

²⁾ AE: Alleineigentum / ME: Miteigentum

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2025 CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2015	-	22 470 000	1 271 511	1 161 123	8.7%	5.66%	3.98%	3.40%
1965	-	13 940 000	511 618	488 554	4.5%	3.67%	2.85%	2.50%
1677, 1680	2014, 2015, 2019	6 808 000	389 496	389 496	0.0%	5.72%	5.05%	3.00%
2017	-	23 560 000	873 538	867 142	0.7%	3.71%	3.19%	2.70%
1771	2011	4 833 000	285 648	285 648	0.0%	5.91%	5.53%	3.50%
1989	2019	3 911 000	347 040	347 040	0.0%	8.87%	8.21%	3.15%
1840	Diverse	1 657 000	39 720	39 720	0.0%	2.40%	2.13%	2.65%
1958	2019	11 760 000	373 356	373 356	0.0%	3.17%	1.90%	2.40%
1965	2013, 2017	7 791 000	507 816	507 816	0.0%	6.52%	6.09%	3.15%
2012	-	11 130 000	457 204	457 204	0.0%	4.11%	3.08%	2.80%
1962	2015	9 755 000	441 578	441 578	0.0%	4.53%	3.41%	2.80%
1899	2012	5 786 000	243 648	208 200	14.5%	4.21%	1.84%	2.80%
1899, 1909	2006, 2010	7 862 000	498 839	495 545	0.7%	6.34%	5.37%	3.10%
1969	2014	14 000 000	714 680	701 420	1.9%	5.10%	3.91%	3.05%
1976, 1987	2015, 2018, 2020	19 090 000	863 794	863 794	0.0%	4.52%	2.99%	2.85%
1860, 2013	2013	11 100 000	377 772	377 772	0.0%	3.40%	2.77%	2.55%
1972	2012	5 153 000	258 768	258 768	0.0%	5.02%	4.69%	3.40%
1902	2012, 2016	4 228 000	314 856	314 856	0.0%	7.45%	6.93%	3.30%
1900, 2014	2014, 2016, 2019	18 800 000	928 416	928 416	0.0%	4.94%	4.62%	3.10%
1982	2011, 2021	55 400 000	2 942 724	2 942 724	0.0%	5.31%	5.01%	3.35%
2017	-	26 970 000	1 090 764	1 090 764	0.0%	4.04%	3.57%	2.90%
1974	2018	36 140 000	1 414 046	1 326 890	6.2%	3.91%	3.21%	2.80%
1937, 1989	2014	21 480 000	1 193 484	1 193 484	0.0%	5.56%	4.99%	3.30%
1982, 1997	2014, 2016, 2019	6 377 000	330 636	330 636	0.0%	5.18%	4.90%	3.35%
1974, 1979	2006, 2007, 2020	9 334 000	465 732	465 732	0.0%	4.99%	4.61%	3.05%
1963	2010	18 720 000	864 983	837 875	3.1%	4.62%	4.19%	2.75%
1925, 1978	2016, 2017	8 723 000	487 104	487 104	0.0%	5.58%	4.88%	3.15%
1971	2014	84 260 000	2 643 455	2 584 235	2.2%	3.14%	2.65%	2.25%
		471 038 000	21 132 225	20 766 891	1.7%	4.49%	3.80%	2.87%

29. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse ²⁾	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Geschäftsliegenschaften						
Dielsdorf, Industriestrasse 20	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5 320	17.03.2015
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	AE	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	17 695	17.05.2018
Richterswil, Bergstrasse 16	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5 483	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 1	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	2 117	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 10	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5 483	01.12.2019
Richterswil, Chrumbächliweg 2	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1 087	01.12.2019
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27	AE	100%	SG	Geschäftsliegenschaft	1 498	10.03.2015
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	6 228	16.06.2022
Total Geschäftsliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						
Projekte						
Basel, Laufenstrasse 5, 7	AE	100%	BS	Projekt	837	30.06.2020
Romanshorn, Hafenstrasse 46	ME	77%	TG	Projekt	1 460	11.08.2016
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	AE	100%	SH	Projekt	951	14.12.2021
Total Projekte						
Total alle Liegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

²⁾ AE: Alleineigentum / ME: Miteigentum

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2025 CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2004	-	30 970 000	1 667 366	1 667 366	0.0%	5.38%	4.88%	3.10%
1961, 1966	-	20 200 000	1 449 492	1 449 492	0.0%	7.18%	7.66%	3.90%
1880	-	25 970 000	1 336 416	1 336 416	0.0%	5.15%	5.65%	4.30%
2005	-	706 800	110 940	110 940	0.0%	15.70%	12.25%	4.00%
1880	-	807 400	35 016	35 016	0.0%	4.34%	3.25%	2.80%
2004, 2007	-	3 518 000	180 000	180 000	0.0%	5.12%	4.69%	3.40%
1909	2010	15 840 000	740 435	740 435	0.0%	4.67%	4.30%	2.90%
1990	2016	31 850 000	1 759 558	1 602 288	8.9%	5.52%	2.46%	3.10%
		129 862 200	7 279 223	7 121 953	2.2%	5.61%	4.83%	3.45%
		962 954 200	41 391 068	40 549 010	2.03%	4.30%	3.59%	2.84%
1973		9 920 000	271 608	271 608	0.0%	2.74%	2.08%	2.50%
1971	2009	10 590 000	322 005	322 005	0.0%	3.04%	2.93%	3.45%
1895, 1950	2012	26 000 000	701 402	701 402	0.0%	2.70%	1.90%	2.80%
		46 510 000	1 295 016	1 295 016	0.0%			2.88%
		1 009 464 200	42 686 084	41 844 026	1.97%			2.85%

Liegenschaften	Kanton	Art
----------------	--------	-----

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	Lager/ Archiv	übrige*
1 285	1 135	150	0	0	0	0	0	0
2 633	2 257	150	0	0	155	70	0	0
2 257	1 957	300	0	0	0	0	0	0
3 987	3 576	410	0	0	0	0	0	1
635	625	10	0	0	0	0	0	0
1 702	1 652	50	0	0	0	0	0	0
538	498	0	0	0	40	0	0	0
581	581	0	0	0	0	0	0	0
726	636	90	0	0	0	0	0	0
582	582	0	0	0	0	0	0	0
4 990	4 450	540	0	0	0	0	0	0
1 304	1 144	160	0	0	0	0	0	0
674	584	90	0	0	0	0	0	0
5 218	4 428	790	0	0	0	0	0	0
1 420	1 093	140	0	0	167	20	0	0
2 480	2 280	200	0	0	0	0	0	0
2 807	2 396	410	0	0	0	0	0	1
1 645	1 425	220	0	0	0	0	0	0
1 178	904	0	0	0	212	0	61	1
1 244	1 114	130	0	0	0	0	0	0
1 249	1 059	190	0	0	0	0	0	0
1 849	1 352	260	0	0	226	10	0	0
951	831	120	0	0	0	0	0	0
2 441	1 390	190	7	0	579	160	115	0
1 905	1 540	350	0	0	0	0	15	0
1 921	1 481	440	0	0	0	0	0	0
1 490	1 330	160	0	0	0	0	0	0
874	874	0	0	0	0	0	0	0
2 128	1 739	0	0	0	389	0	0	0
3 676	3 456	220	0	0	0	0	0	0
56 370	48 371	5 770	7	0	1 768	260	191	3

29. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
----------------	--------	-----

Renditeliegenschaften

Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Berg, Schlossstrasse 9	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Court, Rue du Temple 1	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Couvet, Rue du Parc 19	NE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Dietikon, Badenerstrasse 24	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Egnach TG, Buch 16	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Hergiswil, Obermattweg 9	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Kradolf TG, Hauptstrasse 17/19	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	VS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Murten, Centre Loewenberg	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Münchwilten, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Olten, Aarauerstrasse 55	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Presinge, Route de la Louvière 18	GE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Reute AR, Mohren	AR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Salmsach, Kehlhofstrasse 47	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Wald ZH, Haselstudstrasse 12	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	Lager/ Archiv	übrige*
6 819	2 046	360	2 225	945	502	290	451	0
2 527	2 006	300	0	114	0	20	87	0
2 580	1 262	0	0	0	1 318	0	0	0
2 896	2 283	330	0	0	254	30	0	0
1 247	599	0	0	0	648	0	0	0
867	442	0	0	0	425	0	0	0
448	179	10	0	0	209	50	0	0
1 573	1 355	90	0	127	0	0	0	1
3 520	763	0	0	0	2 337	420	0	0
2 250	871	140	771	0	0	360	108	0
2 444	1 342	180	0	538	0	0	383	1
646	419	0	0	0	186	0	41	0
4 003	0	0	2 878	0	168	190	767	1
4 294	1 227	170	0	1 251	1 040	70	536	0
2 550	1 213	170	752	0	355	0	59	1
1 604	1 273	150	114	0	57	10	0	0
906	323	0	0	0	523	60	0	0
1 625	739	0	0	0	766	120	0	0
2 340	1 364	0	0	0	836	140	0	0
18 495	3 949	0	9 416	0	3 540	1 590	0	0
6 144	3 197	620	0	1 795	0	530	0	2
5 953	3 840	370	0	0	1 246	130	366	1
2 070	1 256	0	0	0	564	250	0	0
1 388	705	0	0	0	463	220	0	0
2 720	1 489	0	0	0	1 151	80	0	0
5 542	2 722	460	128	811	995	170	256	0
1 567	912	0	0	0	555	100	0	0
9 573	3 748	1 010	2 801	280	181	290	1 263	0
98 591	41 524	4 360	19 085	5 861	18 318	5 120	4 316	7

Liegenschaften	Kanton	Art
----------------	--------	-----

Geschäftsliegenschaften

Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	Geschäftsliegenschaft
--------------------------------	----	-----------------------

Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	VS	Geschäftsliegenschaft
-----------------------------------	----	-----------------------

Richterswil, Bergstrasse 16	ZH	Geschäftsliegenschaft
-----------------------------	----	-----------------------

Richterswil, Bodenstrasse 1	ZH	Geschäftsliegenschaft
-----------------------------	----	-----------------------

Richterswil, Bodenstrasse 10	ZH	Geschäftsliegenschaft
------------------------------	----	-----------------------

Richterswil, Chrummbächliweg 2	ZH	Geschäftsliegenschaft
--------------------------------	----	-----------------------

St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27	SG	Geschäftsliegenschaft
--	----	-----------------------

Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	ZH	Geschäftsliegenschaft
---------------------------------	----	-----------------------

Basel, Laufenstrasse 5, 7	BS	Projekt
---------------------------	----	---------

Basel, Laufenstrasse 5, 7	BS	Projekt
---------------------------	----	---------

Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	Projekt
-----------------------------	----	---------

Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	SH	Projekt
---------------------------------	----	---------

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m²/PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10m²/PP	Lager/ Archiv	übrige*
7 032	0	0	5 008	0	0	960	1 064	0
15 178	0	0	0	0	14 298	880	0	0
5 132	0	0	0	0	4 832	300	0	0
610	0	0	366	0	244	0	0	0
323	0	0	118	0	125	80	0	0
836	0	0	411	0	215	180	30	0
4 372	0	0	3 982	0	0	160	230	0
12 769	0	0	3 964	0	3 919	1 810	3 076	1
46 252	0	0	13 849	0	23 633	4 370	4 400	1
201 213	89 894	10 130	32 941	5 861	43 719	9 750	8 906	11
1 966	1 732	0	214	0	0	0	20	0
3 133	413	10	2 670	0	0	40	0	0
3 959	1 051	0	0	452	2 455	0	0	1
9 058	3 196	10	2 884	452	2 455	40	20	1
210 271	93 090	10 140	35 824	6 313	46 174	9 790	8 926	12

29. Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 31.12.2025

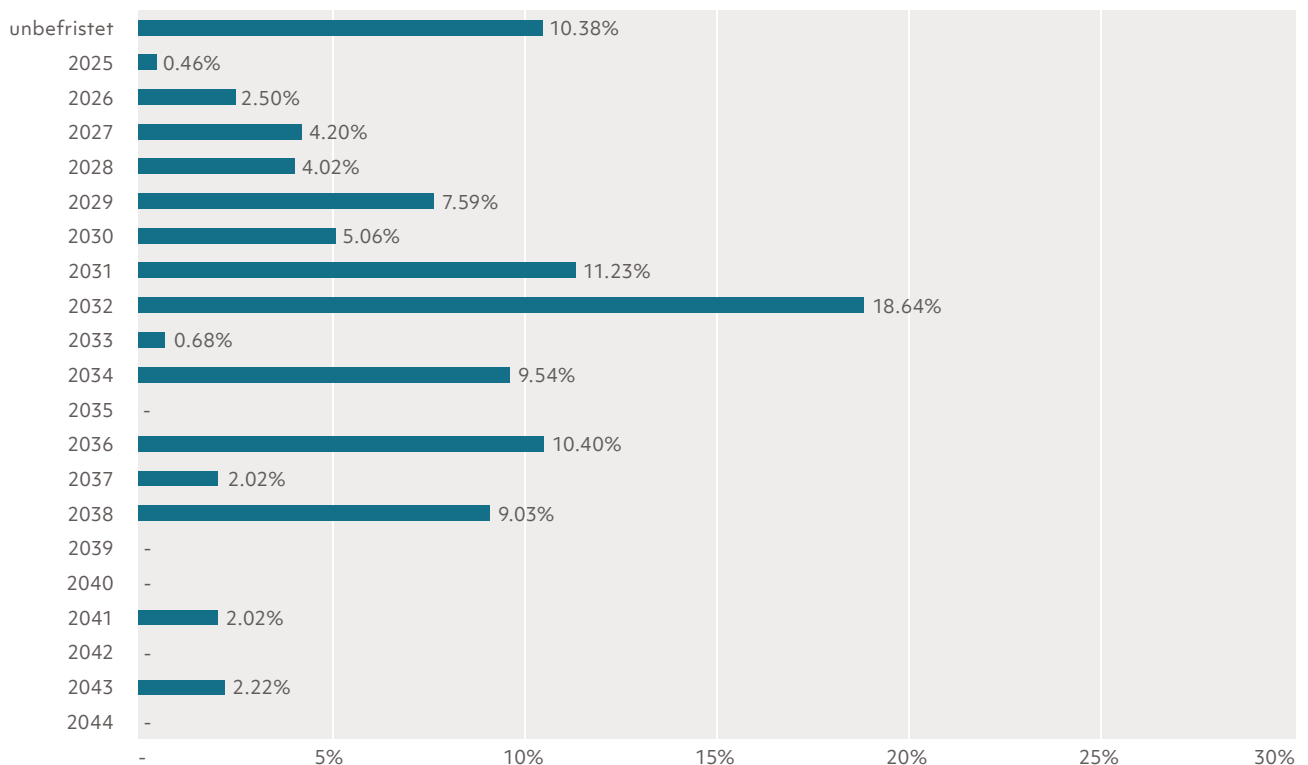
Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen SBB	2 942 724	13.31%	7.11%
Tertianum AG	2 886 456	13.06%	6.97%
BMW (Schweiz) AG	1 667 366	7.54%	4.03%
Leukerbad Clinic AG	1 449 492	6.56%	3.50%
Kanton Zürich Sozialamt	1 369 800	6.20%	3.31%
Domaine de la Louvière SA	1 193 484	5.40%	2.88%
Vision Management Services GmbH	624 877	2.83%	1.51%
HOCH Health Ostschweiz	582 530	2.64%	1.41%
Wohnbaugenossenschaft Domum	491 304	2.22%	1.19%
Bodana Alterswohnheim AG	465 732	2.11%	1.13%
Übrige Mieter (inkl. Wohnen)	27 717 303	-	66.96%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	13 673 765	61.86%	33.04%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	22 105 522	100.00%	53.41%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbenutzungen	16 828 917	76.13%	40.66%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio (exkl. Projekte)	41 391 068		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen m²	in %	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
unbefristet	10 363	9.57%	2 293 801	10.38%
2025	730	0.67%	100 630	0.46%
2026	3 074	2.84%	551 782	2.50%
2027	5 447	5.03%	928 102	4.20%
2028	5 006	4.62%	888 652	4.02%
2029	9 263	8.55%	1 676 968	7.59%
2030	5 764	5.32%	1 118 616	5.06%
2031	7 678	7.09%	2 482 584	11.23%
2032	22 774	21.02%	4 121 198	18.64%
2033	758	0.70%	151 348	0.68%
2034	6 338	5.85%	2 109 062	9.54%
2035	-	-	900	0.00%
2036	8 186	7.56%	2 300 054	10.40%
2037	1 902	1.76%	447 388	2.02%
2038	17 268	15.94%	1 995 864	9.03%
2039	-	-	-	-
2040	-	-	-	-
2041	1 822	1.68%	447 268	2.02%
2042	-	-	-	-
2043	1 957	1.81%	491 304	2.22%
2044	-	-	-	-
Gesamtergebnis	108 331	100.00%	22 105 522	100.00%

Laufzeit	Liegenschaften
30.04.2032	Murten, Centre Löwenberg
div. 2029-2034	Martigny/ Berg/ Kradolf/ Egnach/ Kirchlindach/ Wald
31.01.2036	Dielsdorf, Industriestrasse 20
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
unbefristet	Richterswil, Bergstrasse 16 & Bodenstrasse 10
31.03.2031	Presinge, Route de la Louvière 18
31.07.2034	St. Gallen, Rorschacherstr. 135
30.09.2032	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
31.05.2043	Bad Zurzach, Weissensteinweg
31.05.2038	Salmsach, Kehlhofstrasse 47

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2025





Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Novavest Real Estate AG, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten 90 bis 125) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie deren Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht den Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinien betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

PricewaterhouseCoopers AG, Kornhausstrasse 25, 9000 St. Gallen
+41 58 792 72 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Unser Prüfungsansatz



Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 3'125'000

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeigenschaften

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 3'125'000
Bezugsgrösse	Eigenkapital
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir das Eigenkapital, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge von Immobiliengesellschaften üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Eigenkapital in Anlehnung an den Net Asset Value eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Immobiliengesellschaften dar.



Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Renditeigenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Bewertung der Renditeigenschaften haben wir aus folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt: Die Renditeigenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz (CHF 963.0 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.	Wir haben die in der Jahresrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt: Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung der Renditeigenschaften im Rahmen der Abschlusserstellung vorgegeben. Dabei überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung dieses Prozesses und er hinterfragt die Ergebnisse der Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Immobilienexperten. Wir haben diesen Prozess hinsichtlich der Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung beurteilt.



Als Grundlage für die Bewertung der Renditeigenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode). Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie aufgrund der erwarteten Geldflüsse unter Verwendung eines risikogerechten Diskontierungssatzes ermittelt. Die Festlegung dieser Parameter wird wesentlich durch Schätzungen und Annahmen der Geschäftsleitung beeinflusst.

Wir verweisen auf die Seiten 98 bis 99 und 112 bis 125 (Anhang der Jahresrechnung).

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

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

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der RLR der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Beat Inauen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Sebastien Brühwiler
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 17. Februar 2026

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang)



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Novavest Real Estate AG
Geschäftsleitung
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich

Zürich, 22.01.2026

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2025

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG

Referenz-Nummer
118631.2510

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG (Novavest) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Novavest gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2025 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie drei Projekte.

Bewertungsstandards

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

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

Definition des Marktwertes

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

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

Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Die drei Projekte wurde ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert (Bahnhofstrasse 46 in 8200 Schaffhausen, Laufenstrasse 5, 7 in 4053 Basel, Hafenstrasse 46 in 8590 Romanshorn) bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

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

Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften der Gesellschaft werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie vor Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden 15 Liegenschaften der Novavest besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2025

Per 31. Dezember 2025 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 66 Anlageliegenschaften sowie drei Projekten nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 69 Liegenschaften zum Bilanzstichtag per 31. Dezember 2025 beträgt 1'009'464'200 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden keine Liegenschaften erworben. Folgende Liegenschaften wurden verkauft:

- 3072 Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27
- 3422 Kirchberg BE, Eigerweg 7/9
- 3422 Kirchberg BE, Meisenweg 2
- 3422 Kirchberg BE, Niesenweg 1/3
- 6012 Obernau, Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31
- 8212 Neuhausen, Zentralstrasse 2-6

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 22.01.2026

Wüest Partner AG



Pascal Marazzi

MRICS; dipl. Architekt ETH

Partner



Viktoria Herdt

dipl. Betriebswirt Schwerpunkt Immobilienökonomie

Manager

FRAUENFELD (TG)

Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3



Moderne Wohn- und Arbeitsräume im Zentrum von Frauenfeld

Die zentral gelegene Wohn- und Geschäftsliegenschaft in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof bietet attraktive 1½- bis 3½-Zimmer Mietwohnungen sowie offen gestaltete, moderne Büroräumlichkeiten. Die Thurgauer Kantonshauptstadt Frauenfeld bietet Privatpersonen wie auch Unternehmen aus Gewerbe, Industrie und Dienstleistung eine ausgezeichnete Infrastruktur, mit optimaler Anbindung zu den Verkehrsachsen Zürich-St. Gallen-Konstanz.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 13 Mietwohnungen, Büro 771 m², Lager/Archiv 108 m²

Grundstückfläche 1 200 m²

Gesamtnutzfläche 2 250 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 457 p.a.

Baujahr 2012

ST. GALLEN (SG)

Oststrasse 18, 20



Stilvolles, modernes Wohnen

Die beiden Wohn-Reihenhäuser befinden sich im Stadtquartier St. Finden im Osten von St. Gallen. Die Liegenschaft ist optimal durch den öffentlichen Verkehr erschlossen – die nächstgelegene Bus-Haltestelle befindet sich 100 m entfernt, der Bahnhof St. Fiden ist in rund 500 m erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Liegenschaft, in welcher mit viel Feingefühl Altes mit Neuem vereint wurde, umfasst insgesamt 10 moderne Wohneinheiten (2½- bis 4½-Zimmer Mietwohnungen).

Wohnliegenschaft mit 10 Mietwohnungen

Grundstückfläche 467 m²

Gesamtnutzfläche 874 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 202 p.a.

Baujahr / Renovationen 1920 / 2013

Jahresrechnung 2025 der Novavest Real Estate AG

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		4 196 396	3 327 693
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1	3 523 454	6 321 952
Übrige kurzfristige Forderungen	3.2	1 432 782	238 791
Vorfinanzierter Mieterausbau		159 377	152 112
Aktive Rechnungsabgrenzungen		636 889	1 050 497
Total Umlaufvermögen		9 948 899	11 091 045
Übrige langfristige Forderungen	3.3	339 170	400 380
Renditeliegenschaften	3.4	794 060 400	849 978 000
Projekte	3.4	43 773 100	36 780 300
Vorfinanzierter Mieterausbau		680 677	997 708
Immaterielle Anlagen	3.5	3 431 033	4 574 711
Total Anlagevermögen		842 284 381	892 731 098
Total Aktiven		852 233 280	903 822 144
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 049 587	1 472 777
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.6	6 971 363	9 571 607
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 054 389	3 201 589
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.7	283 626 565	179 121 379
Total Kurzfristiges Fremdkapital		293 701 904	193 367 352
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		1 019 788	1 011 753
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.7	233 162 050	380 009 751
Total Langfristiges Fremdkapital		234 181 838	381 021 504
Total Fremdkapital		527 883 742	574 388 856
Aktienkapital	3.8	217 149 035	231 388 316
Gesetzliche Kapitalreserven		82 030 155	82 030 155
Gesetzliche Gewinnreserven		643 000	426 000
Gewinnvortrag		15 371 817	11 251 763
Jahresgewinn		9 155 530	4 337 054
Total Eigenkapital		324 349 537	329 433 288
Total Passiven		852 233 280	903 822 144

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Mietertrag	3.9	41 759 772	41 869 690
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften		2 666 892	0
Übriger Ertrag		941 441	855 532
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		45 368 105	42 725 222
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		-6 993 672	-6 595 432
Personalaufwand		-665 095	-806 889
Beratungsaufwand	3.10	-1 413 111	-3 072 397
Verwaltungsaufwand	3.11	-5 373 972	-5 377 588
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen		-14 966 138	-14 194 922
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Immateriellen Anlagen	3.5	-1 143 678	-1 143 678
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		14 812 439	11 534 316
Finanzertrag		29 340	75 154
Finanzaufwand		-5 677 249	-7 272 416
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		9 164 530	4 337 054
Direkte Steuern		-9 000	0
Jahresgewinn		9 155 530	4 337 054

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung 2025 der Novavest Real Estate AG, Zürich

1. Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts für Einzelabschlüsse (32. Teil des Obligationenrechts) erstellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Flüssige Mittel

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

2.2 Forderungen

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

2.3 Renditeliegenschaften

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

2.4 Projekte

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

2.5 Goodwill

Die Position enthält Goodwill aus Akquisitionen. Der Goodwill entsteht aus der Differenz des Beteiligungswertes und dem Eigenkapital per Akquisitionszeitpunkt. Dieser wird als immaterielle Anlage aktiviert und über 5 Jahre linear über die Erfolgsrechnung abgeschrieben.

2.6 Hypothekarverbindlichkeiten

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

3. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Jahresrechnung

3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen gegenüber Dritten	3 523 454	6 321 952
Total	3 523 454	6 321 952

3.2 Übrige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	1 432 782	238 791
Total	1 432 782	238 791

3.3 Übrige langfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Übrige langfristige Forderungen gegenüber Dritten	339 170	400 380
Total	339 170	400 380

Die übrigen langfristigen Forderungen von TCHF 339 beinhalten Mietforderungen gegenüber dem Mieter Leukerbad.

3.4 Renditeliegenschaften und Projekte

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Glattbrugg, Dammstr. 16	3 828 300	3 866 800
Zürich, Badenerstr. 701	37 224 100	37 598 700
Illnau-Effretikon, Usterstr. 31	7 938 500	8 017 200
Zürich, Badener- / Jakob-Föglistrasse	42 256 800	42 666 800
Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6	0	5 612 800
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	10 270 800	10 374 100
Dietikon, Badenerstrasse 24	1 657 000	1 683 400
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	0	21 905 100
Dielsdorf, Industriestrasse 20	23 123 000	23 311 500
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	30 407 000	28 900 000
Rorschacherberg, Eichenstr. 9	7 151 800	7 193 200
St. Gallen, Im Grund 12a	7 601 200	7 677 700
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	5 506 300	5 552 200
Altstätten, Churerstr. 1	22 470 000	22 870 000
Münchwil, Frauenfelderstr. 20	22 193 800	22 231 600
Romanshorn, Hafenstr. 46	0	6 265 000
St. Gallen, Rorschacherstr. 123	14 550 500	14 672 300
Frauenfeld, Schaffhauserstr.17/19	8 735 100	8 794 600
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	4 530 600	4 576 200
Frauenfeld, Bahnhof-/Erchingerstrasse	5 892 100	5 951 400
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	6 075 600	5 944 100
St. Gallen, Rorschacher-/Helvetiastrasse	10 470 000	10 586 200
St. Gallen, Rorschacherstr. 135	14 870 800	16 326 300
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	0	14 646 700
Luzern, Voltastrasse 2	14 159 300	14 314 900
Luterbach, Blockstr. 3, 5	6 376 500	6 440 700
Grellingen, Felsenacker 1-7	18 686 100	18 873 000
Rombach (Küttigen), Gysulastr.	8 966 100	9 056 300
Basel, St. Alban - Anlage 57	8 494 400	8 579 800
Basel, Wanderstrasse 4	2 734 600	2 753 200
Basel, Welschmattstrasse 47	3 253 600	3 286 400
Basel, Oltingerstrasse 35	3 685 100	3 722 200
Basel, Johanniterstr. 5, 11	31 325 300	0
Kappel, Grossmatt 44, 46a	11 455 400	11 533 500
Berikon, Corneliastr. 6, 8	16 869 800	16 985 500
Olten, Aarauerstrasse	34 097 200	34 168 500
Basel Laufenstrasse 5, 7	0	9 775 000
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	12 622 800	12 749 800
Aarberg, Leimerweg	3 540 600	3 567 800
Jegensdorf, Solothurnerstr. 77, 79	8 869 500	8 958 700
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	5 395 400	5 449 700
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	0	11 683 600
Grenchen, Bettlachstr. 20	13 955 400	13 644 200
Burgdorf, Felseggstrasse	2 352 400	2 376 000
Burgdorf, Guisanstrasse	2 085 500	2 106 500
Oberburg, Schulstrasse	2 684 100	2 699 000

3.4 Renditeliegenschaften und Projekte (Fortsetzung Tabelle)

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Kirchberg, Meisenweg	0	1 788 600
Burgdorf, Neuhofweg	4 477 500	4 522 500
Kirchberg, Eigerweg	0	6 673 200
Moosseedorf, Langenbühlstrasse	4 949 000	4 987 700
Kirchberg, Niesenweg	0	6 032 900
Burgdorf, Gyrischacherstrasse	15 593 600	15 708 100
Murten, Centre Löwenberg	55 400 000	56 180 000
Leukerbad Klinik	20 200 000	21 160 000
Wald ZH, Gründegg (Tertianum)	8 723 000	9 481 400
Oberlindach BE, Bergsicht (Tertianum)	4 971 300	5 021 400
Berg TG, Schloss Berg (Tertianum)	6 808 000	6 995 000
Egnach TG, Seerose (Tertianum)	7 791 000	8 029 500
Kradolf TG, Rosengarten (Tertianum)	4 228 000	4 432 000
Reute AR, Sonnenschein (Tertianum)	5 582 100	5 536 500
Salmsach TG, Kehlhofstr.47,Im Pfärrich	8 941 200	9 031 200
Richterswil, Bergstrasse 16	25 970 000	26 260 000
Richterswil, Bodenstrasse 1	706 800	733 300
Richterswil, Bodenstrasse 10	807 400	821 700
Richterswil, Chrummbächliweg 2	3 518 000	3 591 000
Martigny, Avenue du Grund-Saint-Bernard 20	17 221 400	17 394 800
Hergiswil, Obermattweg 9	18 891 200	19 050 000
Bad Zurzach, Weissensteinweg	14 145 000	14 287 300
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5 (LöwenO'bach)	13 104 300	13 270 100
Oberburg, Progressastrasse	5 348 000	0
Court, Rue du Temple 1	4 058 500	3 995 900
Couvet, Rue du Parc 19	3 911 000	4 607 000
Effretikon, Brandriedstrasse 36 (Oase am Rhein)	12 223 400	12 346 400
Aigle, Ruelle de la Croix Blanche 7	15 514 600	15 650 000
Route La Louvière 18	12 613 700	12 442 300
Total Renditeliegenschaften	794 060 400	849 978 000
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	25 384 600	0
Romanshorn, Hafenstr. 46	8 474 800	0
Basel, Johanniterstr. 5, 11	0	31 522 300
Basel Laufenstrasse 5, 7	9 913 700	0
Oberburg, Progressastrasse	0	5 258 000
Total Projekte	43 773 100	36 780 300
Total	837 833 500	886 758 300

3.5 Immaterielle Anlagen

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Bestand 1. Januar 2025	4 574 711	0
Zugänge	0	5 718 389
Abschreibung	-1 143 678	-1 143 678
Bestand per 31. Dezember	3 431 033	4 574 711

Der Goodwill entstand durch die Fusion der Senio Residenz AG. Welche eine Beteiligung an der Senio Residenz La Louviere AG gehalten hat in Höhe von TCHF 8 089. Das Eigenkapital dieser belief sich auf TCHF 2 371. Somit resultierte ein Goodwill in Höhe von TCHF 5 718. Der Goodwill wurde im Berichtsjahr berücksichtigt und wird planmässig über 5 Jahre abgeschrieben. Der nach dieser planmässigen Auflösung über TCHF 1 143 verbleibende Goodwill von TCHF 3 431 wurde per Ende 2025 beurteilt und verbleibt als immaterielle Anlage bestehen.

3.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	6 971 363	9 571 607
Total	6 971 373	9 571 607

3.7 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
UBS Anlagestiftung	10 640 000	10 750 000
Luzerner Kantonalbank AG	216 321 750	217 707 979
Migros Bank AG	11 260 000	11 550 000
Nidwaldner Kantonalbank	14 100 000	14 268 000
Schaffhauser Kantonalbank AG	53 513 750	56 686 250
St. Galler Kantonalbank AG	100 260 000	112 505 000
Thurgauer Kantonalbank AG	85 700 600	108 763 900
UBS AG	24 992 515	26 900 000
Total	516 788 615	559 131 129

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
0 bis 3 Monate	127 366 465	138 770 129
3 bis 12 Monate	156 260 100	40 351 250
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	283 626 565	179 121 379
1 bis 3 Jahre	160 930 300	339 021 750
über 3 Jahre	72 231 750	40 988 000
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	233 162 050	380 009 750
Total	516 788 615	559 131 129

3.8 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF

	31.12.2025	31.12.2024
Namenaktien zu nom CHF 21.35 (Vorjahr CHF 22.75)	217 149 035	231 388 316
Total	217 149 035	231 388 316

Anzahl Aktien

	31.12.2025	31.12.2024
Namenaktien zu nom CHF 21.35 (Vorjahr CHF 22.75)	10 170 915	10 170 915

Entwicklung der Anzahl Namenaktien

	2025	2024
Bestand am 01. Januar	10 170 915	7 711 434
Fusion SenioResidenz per 01. Januar	0	2 459 481
Bestand per 31. Dezember	10 170 915	10 170 915

Kapitalband

alle Beträge in CHF

	31.12.2025	31.12.2024
Untergrenze Kapitalband	217 149 035	231 388 316
Obergrenze Kapitalband	257 842 349	274 750 044
Verfügbares Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	40 693 314	43 361 728
Anzahl Namenaktien zu nom CHF 21.35 (Vorjahr CHF 22.75) des Kapitalbands	1 906 010	1 906 010

3.9 Mietertrag

alle Beträge in CHF

	31.12.2025	31.12.2024
Sollmietertrag aus Fremdmieten	43 239 031	44 087 274
Mietzinsverluste	-609 279	-698 199
Leerstand	-869 980	-1 519 386
Total	41 759 772	41 869 690

3.10 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	139 261	279 552
Verwaltungsratshonorare	276 000	290 994
Revision	127 550	242 536
Rechtsberatung und Kommunikation	525 571	454 734
Übriger Beratungsaufwand	344 729	1 804 611
Total	1 413 111	3 072 397

Der übrige Beratungsaufwand 2025 beinhaltet im wesentlichen Kosten der a.o Generalversammlung.

3.11 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Dienstleistungsvertrag Nova Property Fund Management AG	3 928 537	4 230 710
Kapitalsteuern	674 752	452 625
Übriger Verwaltungsaufwand	770 683	694 253
Total	5 373 972	5 377 588

4. Weitere Angaben

4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Im Berichtsjahr 2025 waren der Chief Executive Officer und der Chief Financial Officer direkt bei der Novavest Real Estate AG angestellt. Bei den Personalkosten des CEO wurden TCHF 300 (Vorjahr TCHF 300) und bei denjenigen des CFO TCHF 164 (Vorjahr TCHF 250) von den Verwaltungshonoraren der Nova Property Fund Management AG in Abzug gebracht.

4.2 Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

alle Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften)	837 833 500	886 758 300
Total Grundpfandrechte	631 655 000	668 936 422
Hypothekarische Belastungen	516 788 615	559 131 129

4.3 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Im 2025 und 2024 sind keine aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken eingetreten.

4.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2025 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 17. Februar 2026 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

4.5 Beteiligungen der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrates inklusive deren nahestehenden Personen

Verwaltungsrat	31.12.2025 Anzahl Aktien	31.12.2024 Anzahl Aktien
Thomas Sojak, Verwaltungsratspräsident	0	0
Stefan Hiestand, Vizepräsident	0	0
Claudia Suter, Mitglied	0	0
Daniel Ménard, Mitglied	0	0
Floriana Scarlato, Mitglied	0	0

Geschäftsleitung

	31.12.2025 Anzahl Aktien	31.12.2024 Anzahl Aktien
Peter Mettler, CEO	236 429	236 429
Fabio Gmür, CFO	0	0

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

4.6 Bedeutende Aktionäre**Aktionär**

		31.12.2025 Stimmenanteil	31.12.2024 Stimmenanteil
Arabella Group AG	Chur	> 3.00%	3.13%
CACEIS (Switzerland) SA	Nyon	15.01%	> 15.00%
Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG	St. Gallen	> 5.00%	5.52%
Aktionärsgruppe Safra, c/o J. Safra Sarasin Holding AG	Basel	3.88%	3.88%
Swiss Finance & Property AG	Zürich	3.04%	n/a
UBS Fund Management (Switzerland) AG	Basel	> 5.00%	5.04%

4.7 Honorar Revisionsstelle

Im Berichtsjahr 2025 wurden Rechnungen der Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG für Revisionsdienstleistungen in der Höhe von CHF 213 550 (Vorjahr CHF 401 300) und für andere Dienstleistungen in der Höhe von CHF 79 328 (Vorjahr CHF 13 404) in der Erfolgsrechnung erfasst.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Verwendung des Bilanzgewinns

alle Beträge in CHF

	31.12.2025	31.12.2024
Gewinnvortrag	15 371 817	11 251 763
Jahresgewinn	9 155 530	4 337 054
Bilanzgewinn	24 527 347	15 588 817
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	458 000	217 000
Vortrag auf neue Rechnung	24 069 347	15 371 817
Total Gewinnverwendung	24 527 347	15 588 817



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Novavest Real Estate AG, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung (Seiten 136 bis 148) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

PricewaterhouseCoopers AG, Kornhausstrasse 25, 9000 St. Gallen
+41 58 792 72 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Unser Prüfungsansatz



Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 3'125'000

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 3'125'000
Bezugsgrösse	Eigenkapital
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir das Eigenkapital, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge von Immobiliengesellschaften üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Eigenkapital in Anlehnung an den Net Asset Value eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Immobiliengesellschaften dar.



Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Beurteilung der Bewertung der Renditeliegenschaften haben wir aus zwei Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt: Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF 794.1 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. aller mit dem Kauf eines Objekts unmittelbar verbundenen Kosten, vermindert um die notwendigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen. Wir verweisen auf die Seiten 140 und 141 (Anhang der Jahresrechnung).	Wir haben die im Einzelabschluss dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt: Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten folgte die Geschäftsleitung einem Prozess im Rahmen der Abschlusserstellung. Der Verwaltungsrat überwacht diesen Prozess. Die Anschaffungskosten wurden mittels Stichproben auf Basis von Rechnungen sowie Verträgen hinsichtlich deren Aktivierungsfähigkeit geprüft. Im Rahmen dieser Stichproben wurden auch die Transaktionskommissionen mit der „Nova Property Fund Management AG“ geprüft. Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften dienten die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen nach der Discounted Cash-Flow Methode eines unabhängigen Immobilienexperten. Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten beurteilt. Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Mieteinnahmen, Leerstände, der Kostenstruktur sowie des Diskontierungssatzes auf Basis von Stichproben zusammen



mit internen Bewertungsexperten gewürdigt und auf Angemessenheit beurteilt.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.



Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Beat Inauen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Sebastien Brühwiler
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 17. Februar 2026

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag des Verwaltungsrats im Sinne von Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR

Unsere Liegenschaften auf einen Blick



Aarberg
Leimernweg 22



Aigle
Ruelle la Croix Blanche 7



Altstätten
Churerstrasse 1a, 1b, 1c



Bad Zurzach
Weissensteinweg 1



Basel
Johanniterstrasse 5, 11



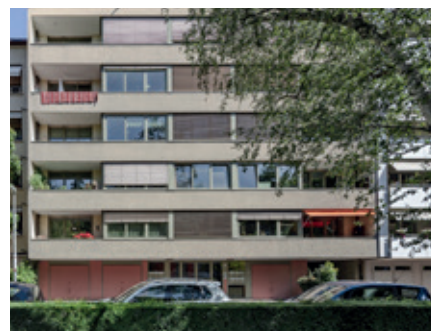
Basel – Entwicklungsprojekt
Laufenstrasse 5, 7



Basel
Oltingerstrasse 35



Basel
Sempacherstrasse 8, 10, 12



Basel
St. Alban-Anlage 57



Basel
Wanderstrasse 4



Basel
Welschmattstrasse 47



Berg
Schlossstrasse 9



Berikon
Corneliastrasse 8a, 8b



Burgdorf
Felseggstrasse 19, 21



Burgdorf
Guisanstrasse 15



Burgdorf
Gyrischachenstrasse 53, 55, 59



Burgdorf
Neuhofweg 34, 36



Court
Rue du Temple 1



Couvet
Rue du Parc 19



Dielsdorf
Industriestrasse 20



Dietikon
Badenerstrasse 24



Dietikon
Feldstrasse 1, 3, 5



Egnach
Buch 16



Frauenfeld
Bahnhofstrasse 92, Erchangerstrasse 3



Frauenfeld
Schaffhauserstr. 17, 19, Grünmattweg 5



Frauenfeld
Zürcherstrasse 212



Frauenfeld
Zürcherstrasse 237, 237a, 239



Glattbrugg
Dammstrasse 16



Grellingen
Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7



Grenchen
Bettlachstrasse 20



Hergiswil
Obermattweg 9



Illnau-Effretikon
Brandrietstrasse 36



Illnau-Effretikon
Usterstrasse 31, 31a, 31b



Jegenstorf
Solothurnstrasse 77, 79



Kappel
Grossmatt 44, 46a



Kirchlindach
Diemerswilstrasse 28



Kradolf
Hauptstrasse 17, 19



Leukerbad
Willy-Spühlerstrasse 2



Luterbach
Blockstrasse 3, 5



Luzern
Voltastrasse 2



Martigny
Avenue du Grand-Saint-Bernard 20



Moosseedorf
Längenbühlstrasse 2, 4



Moosseedorf
Sandstrasse 56, 58



Murten
«Centre Loewenberg»



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



Oberburg
Progressastrasse 23, 25, 27



Oberburg
Schulstrasse 6



Oberdiessbach
Burgdorfstrasse 5



Olten
Aarauerstrasse 55



Presinge
Route de la Louvière 18



Reute
Mohren



Richterswil
Bergstrasse 16, Bodenstr. 1, Bodenstr. 10



Richterswil
Chrummbächliweg 2



Romanshorn – Entwicklungsprojekt
Hafenstrasse 46



Rombach
Gysulastrasse 72, 74, 76



Rorschacherberg
Eichenstrasse 9



Salmsach
Kehlhofstrasse 47



Schaffhausen – Entwicklungsprojekt
Bahnhofstrasse 46



St. Gallen
Im Grund 10a, 12a



St. Gallen
Oststrasse 18, 20



St. Gallen
Rorschacherstrasse 123, 125, 127



St. Gallen
Rorschacherstrasse 135



St. Gallen
Rorschacherstr. 139, Helvetiastrasse 27



Volketswil
Chriesbaumstrasse 2



Wald
Haselstudstrasse 12



Zürich
Badenerstrasse 701



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

Glossar Kennzahlen

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

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

Weitere Informationen

Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	Finanzbericht ^{1) 3)} 01.01. – 31.12.2025	Pro forma ^{2) 3)} 01.01. – 31.12.2024	Finanzbericht ^{1) 3)} 01.01. – 31.12.2024
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	36 110 771	24 481 402	22 735 351
Erfolg aus Neubewertung	-7 399 597	-14 078	-1 078 361
Ertragssteuern	-5 574 448	-4 039 346	-3 625 225
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+1 400 003	+2 678	+205 104
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	24 536 729	20 430 656	18 236 869

¹⁾ Jahresrechnung Novavest Real Estate AG gemäss Swiss GAAP FER. Im Vorjahr 2024 nach Swiss GAAP FER für das erste Halbjahr 2024 ohne SenioResidenz AG, da die Fusion per 14. Juni 2024 stattfand und die buchhalterische Integration der ehemaligen SenioResidenz AG aus Transparenz- und Wesentlichkeitsüberlegungen per 30. Juni 2024 durchgeführt wurde.

²⁾ Pro forma Angaben zur Erfolgsrechnung des Vorjahres 2024 beinhalten für Vergleichszwecke jeweils 12 Monate der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG.

³⁾ Die Auflösung des negativen Goodwills (Auflösung CHF 2.97 Mio. pro Halbjahr) erfolgte erstmalig ab der zweiten Jahreshälfte 2024.

5-Jahresübersicht 2021-2025

		2025	2024	2023	2022	2021
Kennzahlen Erfolgsrechnung						
Erfolg aus Vermietung	TCHF	34 766	30 366	24 670	24 286	22 210
Erfolg aus Verkauf	TCHF	160	0	538	0	0
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	7 400	1 078	-20 595	11 942	21 769
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	41 759	28 836	-563	30 704	39 143
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	30 536	19 110	-3 969	22 403	29 306
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	24 537	18 237	12 701	12 740	11 721
Kennzahlen Bilanz						
Bilanzsumme	TCHF	1 020 433	1 052 739	793 705	823 240	751 145
Umlaufvermögen	TCHF	9 949	11 091	8 639	25 291	8 969
Anlagevermögen	TCHF	1 010 484	1 041 648	785 066	797 950	742 176
Fremdkapital	TCHF	580 895	629 499	461 836	477 763	415 347
- kurzfristig	TCHF	283 627	199 311	97 616	145 462	58 734
- langfristig	TCHF	233 162	430 188	364 219	332 302	356 613
Eigenkapital	TCHF	439 537	423 240	331 869	345 477	335 798
Eigenkapitalquote	%	43.1%	40.2%	41.8%	42.0%	44.7%
Kennzahlen Portfolio						
Total Liegenschaftenportfolio	TCHF	1 009 464	1 038 530	783 619	811 818	741 279
Bruttorendite	%	4.3%	4.4%	4.1%	4.0%	4.1%
Nettorendite	%	3.6%	3.6%	3.3%	3.2%	3.3%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	%	2.0%	2.7%	4.1%	4.6%	3.7%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	%	2.9%	2.9%	2.8%	2.7%	2.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	1.7	2.0	2.3	2.6	3.7
Kennzahlen zur Aktie						
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS)	CHF	3.00	2.11	-0.51	2.91	3.97
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS)	CHF	2.41	2.01	1.65	1.65	1.59
Net Asset Value per 31. Dezember	CHF	43.22	41.61	43.04	44.80	43.55
Jahresschlusskurs per 31. Dezember	CHF	39.90	35.40	36.40	40.80	46.50
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember	TCHF	405 820	360 050	280 696	314 627	358 582
Börsenkurs (Höchst)	CHF	40.40	36.80	41.80	47.80	49.00
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	34.00	31.70	32.50	39.00	42.60
Ausschüttung bzw. Nennwertrückzahlung im darauffolgenden Geschäftsjahr (für 2024 Antrag an ordentliche GV 2025)	CHF	1.45	1.40	1.25	1.25	1.65

Glossar diverser Performance-Kennzahlen siehe Seite 160 in diesem Geschäftsbericht.

Bemerkung zur Tabelle: Kennzahlen nach Swiss GAAP FER

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

19. Februar 2026	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2025
26. März 2026	Ordentliche Generalversammlung 2026
20. August 2026	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2026

Angaben zu Namenaktien (per 31. Dezember 2025)

Anzahl ausstehende Aktien	10 170 915 Namenaktien mit Nennwert je CHF 21.35
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 405.8 Millionen
Schlusskurs	CHF 39.90

Weitere Informationen

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

Kontaktpersonen und Adresse

Für Medien und Investoren	Peter Mettler, CEO Fabio Gmür, CFO
Adressdetails	Novavest Real Estate AG Feldeggstrasse 26, CH-8008 Zürich +41 (0)44 276 40 40 info@novavest.ch

Impressum

Herausgeber

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

Disclaimer

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

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

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

Website

Der Jahresbericht 2025 sowie der Kurzbericht in Deutsch sind im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen verfügbar.

Konzept, Gestaltung und Realisation

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

© Novavest Real Estate AG 2026

