



Halbjahresbericht 2021

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Highlights 1. Halbjahr 2021	2, 3
Portfolioinformationen	4
Lagebericht 1. Halbjahr 2021	5
Anlagestrategie und -richtlinien	10
Ausgewählte Liegenschaften	1, 9, 52
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	42-48

Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Halbjahresrechnung Novavest Real Estate AG	12
Anhang zur Halbjahresrechnung	16
Bericht der Revisionsstelle	38
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	39

Hinweise

Investor Relations Informationen	49
Glossar Kennzahlen	50
Impressum	

BASEL (BS)

Johanniterstrasse 5, 11



Die Wohnliegenschaft an der Johanniterstrasse 5, 11 liegt in Basel im attraktiven Quartier St. Johann, in nächster Distanz zu Rhein und Altstadt. Das Quartier zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus – mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Bus-/Tramhaltestellen sowie kulturellen Einrichtungen, die in unmittelbarer Nähe liegen. Das Mehrfamilienhaus umfasst 57 Wohnungen (1- bis 4-Zimmerwohnungen).

Wohnliegenschaft mit 57 Mietwohnungen
Grundstückfläche 1'016 m²
Gesamtnutzfläche 3'739 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 890 p.a.
Baujahr/Renovationen 1964 / 2014

Kennzahlen

Erfolgsrechnung		01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	10'528	9'901
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	0	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	6'334	4'043
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)			
	in TCHF	14'470	11'228
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern			
	in TCHF	10'596	8'166
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾			
	in TCHF	5'469	5'005
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾			
	in %	7.3%	6.3%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾			
	in %	3.8%	3.9%
Bilanz		30.06.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	in TCHF	686'692	666'666
Eigenkapital	in TCHF	317'093	291'916
Eigenkapitalquote	in %	46.2%	43.8%
Hypothekarvolumen	in TCHF	342'679	351'796
Fremdfinanzierungsgrad	in %	53.8%	56.2%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	51.6%	54.5%
Net Gearing ⁵⁾	in %	103.0%	115.4%
Portfolio		30.06.2021	31.12.2020
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	664'254	645'388
Bruttorendite ⁶⁾	in %	4.4%	4.5%
Nettorendite ⁷⁾	in %	3.7%	3.7%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	4.3%	4.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	2.9%	3.0%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.8%	0.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3.6	3.7
Angaben pro Aktie		30.06.2021	31.12.2020
Börsenkurs	in CHF	46.00	44.00
Net Asset Value (NAV)	in CHF	41.12	41.30
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	1.50	2.76
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	0.77	1.71

Definitionen:

¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

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

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

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

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 50 in diesem Halbjahresbericht.

Highlights 1. Halbjahr 2021

664.3

Immobilienportfolio
in CHF Mio.

62%

Anteil
Wohnnutzung

51

Liegenschaften
(inkl. Projekte)

10.5

Erfolg aus Vermietung
in CHF Mio.

10.6

Gewinn
in CHF Mio.

1.50

Gewinn je Aktie
in CHF

41.12

Net Asset Value
je Aktie in CHF

46.2%

Eigenkapitalquote

51.6%

Fremdbelehrung
der Liegenschaften

SIX

SIX Swiss Exchange
gelistet

NREN

Ticker Symbol

354.7

Börsenkapitalisierung
in CHF Mio.

Portfolioinformationen

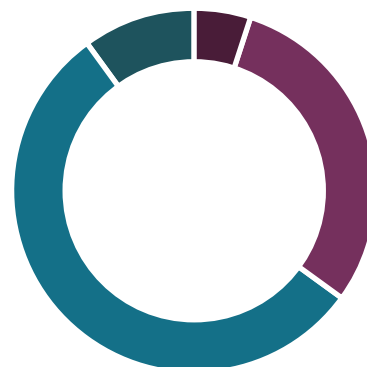
Marktwerte Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien
TCHF 664'254 per 30. Juni 2021



Wohnliegenschaften	29%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	54%
Geschäftsliegenschaften	7%
Projekte	10%

nach Anlagegrössen
TCHF 664'254 per 30. Juni 2021



Liegenschaften < CHF 5 Mio.	5%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	30%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	55%
Projekte	10%

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung
TCHF 26'108 (annualisiert)



Wohnen	62%
Geschäft, Gewerbe	38%

nach Kantonen
TCHF 26'108 (annualisiert)



AG	5%	SG	14%
BE	10%	SH	1%
BL	3%	SO	9%
BS	10%	TG	12%
FR	11%	ZH	23%
LU	2%		

Lagebericht 1. Halbjahr 2021

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die Novavest Real Estate AG schliesst das erste Halbjahr 2021 mit einem sehr erfreulichen Ergebnis ab. Der Wert des Immobilienportfolios stieg um rund 3% auf CHF 664.3 Millionen (31.12.2020: CHF 645.4 Millionen). Zu dieser positiven Entwicklung haben im Wesentlichen Investitionen in Renditeliegenschaften und Projekte beigetragen (CHF +12.5 Millionen), insbesondere bei der Renditeliegenschaft „Centre Loewenberg“ in Murten sowie beim Umnutzungsprojekt Badenerstrasse 701 in Zürich (total der Investitionen bei diesen zwei Liegenschaften CHF 12.0 Millionen), und positive Neubewertungseffekte im Gesamtportfolio (CHF +6.3 Millionen).

Das finanzielle Ergebnis der Berichtsperiode 2021 zeichnet sich erneut durch eine deutliche Gewinnsteigerung beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von +29% auf CHF 14.5 Millionen (H1 2020: CHF 11.2 Millionen) und einen Anstieg beim Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von +30% auf CHF 10.6 Millionen (H1 2020: CHF 8.2 Millionen) aus.

Die Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie, die von der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2021 beschlossen worden war, wurde am 31. Mai 2021 vollzogen und den Aktionären mit Valuta 8. Juni 2021 ausbezahlt.

Um für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios gerüstet zu sein, wurde im Juni 2021 eine Kapitalerhöhung (mit Bezugsrecht) aus dem bestehenden genehmigten Kapital in einem Emissionsvolumen von CHF 27.0 Millionen durchgeführt. Die dadurch neu herausgegebenen 642'619 Namenaktien wurden per 30. Juni 2021 liberiert und sind seit dem 1. Juli 2021 zusammen mit den bereits bestehenden Titeln an der SIX Swiss Exchange handelbar. Per 30. Juni 2021 sind insgesamt 7'711'434 Namenaktien mit Nennwert von CHF 26.90 ausstehend.

Management Kommentar zum Halbjahresergebnis 2021¹

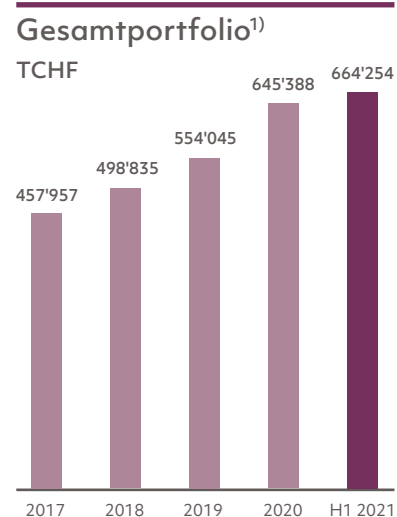
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften von CHF 26.1 Millionen p.a.

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) beliefen sich per 30. Juni 2021 annualisiert betrachtet auf CHF 26.1 Millionen (H1 2020: CHF 25.0 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung beträgt per Bilanzstichtag 62% (H1 2020: 61%).

Auswirkungen der Coronavirus Krise auf die Halbjahresrechnung 2021

Die COVID-19 Pandemie und die vom Bundesrat verordneten Lockdowns und Schutzmassnahmen haben verschiedenen Wirtschaftszweigen im Geschäftsjahr 2020 und auch noch im ersten Halbjahr 2021 zugesetzt. Nachdem die Auswirkungen der Coronavirus-Krise auf die Mieterträge des Immobilienportfolios der Novavest Real Estate AG bereits in der Jahresrechnung 2020 gering ausfielen, war auch der Einfluss im ersten Halbjahr 2021 minimal. Insgesamt wurden für das erste Halbjahr 2021 Mietzinsreduktionen von TCHF 230 gewährt und entsprechend in der Erfolgsrechnung erfasst. Dies entspricht 0.9% der annualisierten Soll-Mieterträge per 30. Juni 2021.

« Immobilienportfolio bei CHF 664.3 Mio. »



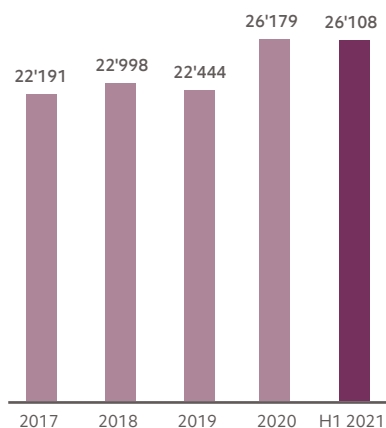
¹⁾ Gesamtportfolio Bilanzwerte 2017-2020 per 31. Dezember; H1 2021 per 30. Juni 2021

« 62% Wohnanteil an Soll-Mietzinseinnahmen »

¹ Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen findet sich auf den Seiten 50/51 in diesem Halbjahresbericht.

Soll-Mietzinseinnahmen¹⁾

TCHF



¹⁾ Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften
Werte 2017-2020 jeweils Gesamtjahr;
H1 2021 annualisierter Wert

Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2021

Der Netto-Mietertrag stieg im ersten Halbjahr 2021 um 8% auf CHF 12.6 Millionen (H1 2020: CHF 11.6 Millionen). Das Wachstum im Vergleich zur Vorjahresperiode ist mehrheitlich auf die zusätzlichen Mieterträge der im Laufe des ersten Halbjahres 2020 erworbenen Liegenschaften in St. Gallen, Obernau und Basel und der im zweiten Halbjahr 2020 akquirierten Liegenschaften in Dietikon zurückzuführen. Die Nettorendite auf den Anlageobjekten lag bei 3.7% im ersten Halbjahr 2021 (H1 2020: 3.7%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) belief sich auf 4.3% (31.12.2020: 4.0%; 30.06.2020: 4.6%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich als Folge des Portfolioausbaus auf CHF 2.0 Millionen (H1 2020: CHF 1.7 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand damit erneut bei relativ tiefen 16.2% (H1 2020: 14.6%). Der Personalaufwand betrug CHF 0.4 Millionen (H1 2020: CHF 0.4 Millionen) und der Beratungsaufwand bezifferte sich auf CHF 0.5 Millionen (H1 2020: CHF 0.5 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 1.5 Millionen (H1 2020: CHF 1.6 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG in der Höhe von CHF 1.3 Millionen (H1 2020: CHF 1.2 Millionen) sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von total CHF 0.2 Millionen (H1 2020: CHF 0.4 Millionen).

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 6.3 Millionen (H1 2020: CHF 4.0 Millionen). Wüest Partner AG hat das Immobilienportfolio per 30. Juni 2021 (46 Renditeliegenschaften und 5 Liegenschaften in drei Projekten) unter Anwendung der DCF-Methode mit CHF 664.3 Millionen bewertet (31.12.2020: CHF 645.4 Millionen).

➔ Bewertungstestat Wüest Partner AG siehe Seite 39.

Die Gesellschaft erzielte ein Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von CHF 14.5 Millionen (H1 2020: CHF 11.2 Millionen), was einem Gewinnanstieg im Vergleich zur Vorjahresperiode von 29% entspricht. Der Nettofinanzaufwand blieb mit CHF 1.2 Millionen (H1 2020: CHF 1.2 Millionen) auf Vorjahresniveau. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekverbindlichkeiten lag im ersten Halbjahr 2021 bei 0.8% (H1 2020: 0.8%). Die Ertragssteuern in der Berichtsperiode 2021 betragen CHF 2.6 Millionen (H1 2020: CHF 1.9 Millionen).

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg erhöhte sich im Berichtszeitraum 2021 um 30% auf CHF 10.6 Millionen (H1 2020: CHF 8.2 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 5.5 Millionen (H1 2020: CHF 5.0 Millionen). Aufgrund der Kapitalerhöhungen per 15. Dezember 2020 und 30. Juni 2021 zur Umsetzung der Wachstumsstrategie erhöhte sich die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien auf 7'072'385 Namenaktien (H1 2020: 6'437'670 Namenaktien), sodass ein Gewinn pro Aktie inklusive Neubewertungserfolg von CHF 1.50 bzw. exkl. Neubewertungserfolg von CHF 0.77 (H1 2020: CHF 1.27 inkl. Neubewertungserfolg bzw. CHF 0.78 exkl. Neubewertungserfolg) resultiert. Auf EPS-Basis konnte der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg somit um 18% gegenüber der Vorjahresperiode gesteigert werden.

« Deutliche
Gewinnanstiege
bei EBIT und
Gewinn
inkl. Neube-
wertungen »

Bilanz per 30. Juni 2021

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Jahresende 2020 auf CHF 686.7 Millionen erhöht (31.12.2020: CHF 666.7 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz lagen die flüssigen Mittel bei CHF 16.0 Millionen (31.12.2020: CHF 15.1 Millionen). Das Anlagevermögen von total CHF 665.2 Millionen setzt sich zusammen aus Renditeliegenschaften (CHF 597.8 Millionen), den Projekten in Zürich, St. Gallen und Luzern (CHF 66.5 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 0.9 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2021 bei CHF 342.7 Millionen (31.12.2020: CHF 351.8 Millionen). Per Bilanzstichtag sind CHF 175.2 Millionen bzw. 51% der Hypothekarverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2021 bei 3.6 Jahren (31.12.2020: 3.7 Jahre; 30.06.2020: 2.8 Jahre).

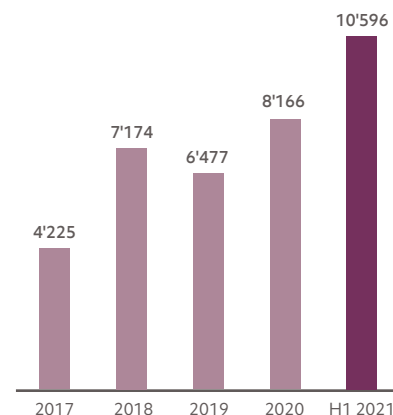
Das Eigenkapital bezifferte sich per Bilanzstichtag auf CHF 317.1 Millionen (31.12.2020: CHF 291.9 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals begründet sich durch den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2021 von CHF 10.6 Millionen, die Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 11.7 Millionen und den Netto-Kapitalzufluss durch die Kapitalerhöhung per 30. Juni 2021 von CHF 26.2 Millionen. Der neue Nennwert pro Namenaktie beläuft sich nach der Auszahlung der Nennwertrückzahlung auf CHF 26.90. Die Eigenkapitalquote per 30. Juni 2021 betrug solide 46.2% (31.12.2020: 43.8%). Der Net Asset Value pro Namenaktie lag bei CHF 41.12 (31.12.2020: CHF 41.30; 30.06.2020: CHF 39.88).

Unwetter im Juli 2021 ohne Auswirkungen auf das Portfolio

Mitte Juli 2021 wurde die Schweiz von heftigen Unwettern heimgesucht, die zusammen mit einer bereits vorangegangenen Nasswetter-Periode zu einem starken Anschwellen von Flüssen und Seen mit entsprechenden Überschwemmungen führten. Glücklicherweise waren die Standorte und spezifischen Adressen der Liegenschaften der Novavest Real Estate AG davon kaum betroffen, sodass es im Portfolio zu keinen grösseren Mieterbeeinträchtigungen oder Gebäudeschäden kam.

Gewinn inkl. Neubewertung¹⁾

TCHF



¹⁾ Gewinn inkl. Neubewertung Werte 2017-2020 wie auch H1 2021 jeweils vergleichbare Berichtsperiode 1. Halbjahr

« Net Asset Value
CHF 41.12
pro Namenaktie »

Ausblick

Die bestehenden Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte in Zürich (bis Herbst 2021), St. Gallen (bis 2023) und Luzern (bis Sommer 2022) sind auf Kurs.

- Für spezifische Details zum Stand der einzelnen Projekte siehe Anhang 5 im Finanzteil.

Aus all diesen Projekten erwarten wir nach dem jeweiligen Abschluss einen positiven Effekt auf die Wohnnutzungsquote im Portfolio, verbunden mit einem deutlichen Wertsteigerungspotenzial.

Im ersten Halbjahr 2021 wurde eine grössere Anzahl möglicher Akquisitionen geprüft. Da Zukäufe nur dann getätigt werden, wenn sie langfristig auch Mehrwert für das Portfolio darstellen, wurden bei einigen Objekten die Vertragsverhandlungen aufgrund dieser Überlegungen abgebrochen. Die Gesellschaft sieht dennoch weiterhin gute Möglichkeiten, das Liegenschaftsportfolio im Verlauf der zweiten Jahreshälfte 2021 auszubauen. So kann beispielsweise Mitte August 2021 der Kaufvertrag für eine Wohnliegenschaft mit 13 Mietwohnungen in Moosseedorf, Kanton Bern, zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 5.8 Millionen beurkundet werden. Die Eigentumsübertragung dieser Liegenschaft ist auf den 1. September 2021 vorgesehen.

Bei sich bietenden Gelegenheiten sind weitere Zukäufe von attraktiven Bestandesliegenschaften oder Neubauprojekten vorgesehen.



Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Chief Executive Officer

JEGENSTORF (BE)

Solothurnstrasse 77, 79



Die zwei Wohn-Mehrfamilienhäuser liegen am Ortsrand von Jegenstorf, in unmittelbarer Nähe zur Natur mit verschiedenen Naherholungsgebieten. Gleichzeitig sind auch Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof, mit Zugverbindungen im 15-Minutentakt nach Bern und Solothurn, in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Liegenschaft bietet hochmodernes Wohnerlebnis und umfasst insgesamt 20 Wohneinheiten mit 2-, 2½-, 3½- und 4½- Zimmerwohnungen.

Wohnliegenschaft mit 20 Mietwohnungen
Grundstückfläche 2'884 m²
Gesamtnutzfläche 2'480 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 470 p.a.
Baujahr 2015

Anlagestrategie und -Richtlinien¹

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

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

Immobilienanlagen

Anlageobjekte unterliegen grundsätzlich den folgenden Anlagebeschränkungen:

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

Die Gruppengesellschaften können Miteigentumsanteile an solchen Immobilien erwerben. Die Immobilienanlagen sind auf mindestens 15 Objekte zu verteilen.

Anlagekriterium Standort

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

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

¹ Das vollständige Anlagereglement, in der aktuell gültigen Fassung per 15. September 2020, ist auf der Website der Gesellschaft unter folgendem Link verfügbar:
https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__anlagereglement

Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

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

Bewertung

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

Finanzierungsgrundsätze

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

Abweichungen von Anlagebeschränkungen

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

Längerfristiges Wachstum

Generell plant die Gesellschaft für die nächsten Jahre ein kontinuierliches Wachstum, unter anderem auch durch Kapitalerhöhungen. Der Liegenschaftswert des Portfolios (aktuell per 30. Juni 2021: CHF 664.3 Millionen) soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden.

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	30.06.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel		16'011'468	15'050'183
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4'595'122	4'559'002
Sonstige kurzfristige Forderungen		728'332	526'414
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		114'952	117'493
Aktive Rechnungsabgrenzung		39'537	20'000
Total Umlaufvermögen		21'489'411	20'273'092
Renditeliegenschaften	4	597'760'000	586'542'000
Projekte	5	66'493'600	58'846'300
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		948'852	1'004'631
Total Anlagevermögen		665'202'452	646'392'931
Total Aktiven		686'691'863	666'666'023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2'529'978	124'642
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		6'291'384	6'455'993
Passive Rechnungsabgrenzung		582'535	1'307'212
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6	65'558'000	81'612'000
Total Kurzfristiges Fremdkapital		74'961'897	89'499'847
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6	277'120'750	270'184'250
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		17'516'462	15'065'946
Total Langfristiges Fremdkapital		294'637'212	285'250'196
Total Fremdkapital		369'599'109	374'750'043
Aktienkapital		207'437'575	201'814'668
Kapitalreserven		31'871'349	22'913'095
Gewinnreserven		77'783'830	67'188'217
Total Eigenkapital	7	317'092'754	291'915'980
Total Passiven		686'691'863	666'666'023

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
Mietertrag	8	12'568'686	11'587'461
Total Betriebsertrag		12'568'686	11'587'461
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	9	-2'040'430	-1'686'924
Personalaufwand		-382'209	-431'600
Beratungsaufwand	10	-501'246	-489'946
Verwaltungsaufwand	11	-1'508'517	-1'560'601
Total Betriebsaufwand		-4'432'401	-4'169'071
Gewinne aus Neubewertung	4 / 5	10'878'165	9'092'298
Verluste aus Neubewertung	4 / 5	-4'544'384	-5'048'938
Erfolg aus Neubewertung		6'333'781	4'043'360
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)		0	-428'349
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)		0	194'376
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		14'470'066	11'227'777
Finanzertrag		179'841	181'093
Finanzaufwand		-1'425'064	-1'343'232
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		13'224'843	10'065'638
Ertragssteuern		-2'629'230	-1'899'481
Gewinn		10'595'614	8'166'158
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	12	1.50	1.27

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
Gewinn	10'595'614	8'166'158
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-1'520'850	-3'941'728
Erfolg aus Neubewertung Projekte	-4'812'930	-101'629
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	0	428'349
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	0	-194'376
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	157'093	0
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-36'120	-1'423'278
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-221'455	-108'941
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-85'590	104'362
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-232'581	1'304'430
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	2'450'516	1'875'368
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	6'293'697	6'108'715
Investitionen in Renditeliegenschaften	-8'403'640	-67'204'104
Investitionen in Projekte	-2'834'370	-2'622'376
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	58'320	57'068
Devestition aus Renditeliegenschaften	-133'498	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-11'313'187	-69'769'412
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	26'761'822	0
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-11'663'544	0
Rückzahlung/Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-23'462'500	44'818'500
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	14'345'000	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	5'980'777	44'818'500
Veränderung Flüssige Mittel	961'285	-18'842'197
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	15'050'183	23'465'451
Flüssige Mittel Endbestand	16'011'468	4'623'254
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	961'285	-18'842'197

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Eigenkapitalnachweis

01.01. – 30.06.2021

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2020	201'814'668	22'913'095	67'188'217	291'915'980
Nennwertrückzahlung	-11'663'544			-11'663'544
Kapitalerhöhungen	17'286'451	9'735'678		27'022'129
Eigenkapitaltransaktionskosten		-777'424		-777'424
Gewinn			10'595'614	10'595'614
Total 30. Juni 2021	207'437'575	31'871'349	77'783'830	317'092'754

Die Eigenkapitaltransaktionskosten von TCHF 777 betreffen die Kosten der Kapitalbeschaffung bei der Kapitalerhöhung unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

01.01. – 30.06.2020 (Vorjahr)

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2019	194'417'634	15'413'297	49'346'779	259'177'710
Nennwertrückzahlung			-10'622'156	-10'622'156
Gewinn			8'166'158	8'166'158
Total 30. Juni 2020	194'417'634	15'413'297	46'890'780	256'721'712

Die Aktionäre der Novavest Real Estate AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Mai 2020 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung beschlossen. Die Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Aktie bzw. im Gesamtbetrag von CHF 10.6 Mio. wurde am 31. Juli 2020 vollzogen, am 6. August 2020 ausbezahlt und im Halbjahresabschluss 2020 als Verbindlichkeit gegen die Gewinnreserven erfasst.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Anhang zur Halbjahresrechnung der Novavest Real Estate AG per 30. Juni 2021

1. Grundlagen

Allgemeine Informationen

Die Novavest Real Estate AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit bezweckt den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie den Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz. Die Novavest Real Estate AG wurde am 17. Oktober 2012 gegründet. Die Namensaktien mit Nominalwert CHF 26.90 der Novavest Real Estate AG (NREN, Valor-Nr. 21218624) sind seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat die Halbjahresrechnung 2021 am 10. August 2021 genehmigt und zur Veröffentlichung am 12. August 2021 freigegeben.

Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende, nicht geprüfte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung 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. Swiss GAAP FER 31 lässt für die Zwischenberichterstattung im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zu. Die Revisionsstelle hat eine Review (prüferische Durchsicht) des vorliegenden Halbjahresabschlusses durchgeführt.

2. Wichtige Ereignisse der Berichtsperiode

COVID-19 hatte einen nicht signifikanten Einfluss auf den Mietertrag. Bis auf ganz wenige Ausnahmen konnte mit allen betroffenen Mietern eine Lösung gefunden und Vereinbarungen abgeschlossen werden. Dazu gehören temporäre Mietzinsreduktionen, Mieterlasse mit Vertragsverlängerungen sowie Mietzinsstundungen. In der Berichtsperiode wurden insgesamt Mietzinsreduktionen von TCHF 230 (Vorjahr: TCHF 46) berücksichtigt.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2020 detailliert beschrieben. Diese beschriebenen Grundsätze wurden stetig auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Halbjahresrechnung. Davon ausgenommen sind Renditeliegenschaften und Projekte, die zu Marktwerten bewertet werden.

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2021 durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest Partner AG) nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF). Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. -ertrag erfasst. Die Bewertungsmethodik der Liegenschaften ist im Rahmen der Halbjahresrechnung 2021 gegenüber der Jahresrechnung per 31. Dezember 2020 nicht verändert worden.

4. Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Total
Total 01. Januar 2021	189'393'000	352'729'000	44'420'000	0	586'542'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2021	181'561'658	333'321'029	45'878'718	0	560'761'405
Zugänge	287'430	9'403'232	6'488	0	9'697'150
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2021	181'849'088	342'724'261	45'885'206	0	570'458'555
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2021	7'831'342	19'407'971	-1'458'718	0	25'780'594
Aufwertungen	1'963'454	3'375'177	183'512	0	5'522'143
Abwertungen	-983'884	-3'017'409	0	0	-4'001'293
Abgänge	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2021	8'810'912	19'765'739	-1'275'206	0	27'301'444
Total 30. Juni 2021	190'660'000	362'490'000	44'610'000	0	597'760'000

Erwerb / Veräusserungen von Liegenschaften in der Berichtsperiode:

In der Berichtsperiode 2021 wurden weder Liegenschaften gekauft noch verkauft.

Vorjahr	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2020	150'104'000	273'634'000	45'420'000	0	469'158'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2020	146'461'530	257'660'305	45'839'035	0	449'960'871
Zugänge	42'537'596	39'241'213	39'683	0	81'818'493
Abgänge	-7'437'469	0	0	0	-7'437'469
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	36'419'511	0	0	36'419'511
Bestand 31. Dezember 2020	181'561'658	333'321'029	45'878'718	0	560'761'405
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2020	3'642'469	15'973'695	-419'035	0	19'197'129
Aufwertungen	5'055'375	8'436'432	0	0	13'491'806
Abwertungen	-900'556	-3'992'645	-1'039'683	0	-5'932'884
Abgänge	34'054	0	0	0	34'054
Umbuchung Projekte	0	-1'009'511	0	0	-1'009'511
Bestand 31. Dezember 2020	7'831'342	19'407'971	-1'458'718	0	25'780'594
Total 31. Dezember 2020	189'393'000	352'729'000	44'420'000	0	586'542'000

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Liegenschaften erworben:

St. Gallen, Im Grund 10a/12a	Wohnliegenschaft
Obernau, Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	Wohnliegenschaft
Basel, Laufenstrasse 5	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Basel, Oltingerstrasse 35	Wohnliegenschaft
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Basel, St. Alban-Anlage 57	Wohnliegenschaft
Basel, Wanderstrasse 4	Wohnliegenschaft
Basel, Welschmattstrasse 47	Wohnliegenschaft
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Dietikon, Badenerstrasse 24	Wohn-/Geschäftsliegenschaft

Im Geschäftsjahr 2020 wurde folgende Liegenschaft veräussert:

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

Umbuchung Projekte:

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

5. Projekte

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2021	41'450'000	17'396'300	0	58'846'300
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2021	33'865'342	17'213'467	0	51'078'809
Zugänge	2'833'980	390	0	2'834'370
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2021	36'699'322	17'213'857	0	53'913'179
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2021	7'584'658	182'833	0	7'767'491
Aufwertungen	5'356'020	0	0	5'356'020
Abwertungen	0	-543'090	0	-543'090
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2021	12'940'678	-360'257	0	12'580'421
Total 30. Juni 2021	49'640'000	16'853'600	0	66'493'600

In der Berichtsperiode 2021 laufende Projekte:

Liegenschaft „Zürich, Badenerstrasse 701“ – Entwicklungsprojekt

Die ehemalige Geschäftsliegenschaft an zentraler Lage in Zürich Altstetten wurde rückgebaut. An deren Stelle erfolgte der Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses. Mit der bewilligten Abänderungseingabe konnten neu 57 Wohnungen in der Grösse von 1 ½- bis 3 ½-Zimmer und ein Untergeschoss mit 19 Tiefgaragenplätzen und die nötigen Technik- und Infrastrukturräume realisiert werden. Der Baustart erfolgte im 2. Quartal 2019. Die Realisierung erfolgt mit Mettler2Invest AG als Totalunternehmung. Der Bezug ist auf September 2021 vorgesehen. Die Erstvermietung ist angelaufen und per 30. Juni 2021 sind 84% der Wohnungen bereits vermietet.

Liegenschaften „St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137“ – Entwicklungsprojekt

Mit einem vier- bis fünfgeschossigen Ersatzneubau an der Rorschacherstrasse 133, 135, 137 soll die Baulücke zwischen den beiden Anlageobjekten Wohn-/Geschäftshaus Rorschacherstrasse 123, 127, 129 sowie dem Geschäftshaus Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27 geschlossen werden. In Absprache mit der Stadtplanung wurde ein anonymer Studienauftrag mit drei regionalen Architekturbüros durchgeführt, um den städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden. Das Ergebnis aus dem Wettbewerb wurde in der zweiten Jahreshälfte von 2020 anhand der Erfordernisse für die Vermietung an einen Generalmieter angepasst und die Wohnnutzung in den Obergeschossen wird durch Hotelnutzung ersetzt. Der Mietvertrag mit dem Generalmieter für das umgeplante Projekt wurde Anfang März 2021 unterzeichnet. Das Baugesuch wurde Mitte März 2021 eingereicht und die Baubewilligung wird für das 3. Quartal 2021 erwartet.

Liegenschaft „Luzern, Voltastrasse 2“ – Entwicklungsprojekt

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

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2020	31'140'000	53'747'100	0	84'887'100
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2020	26'107'184	52'785'619	0	78'892'802
Zugänge	7'758'158	847'360	0	8'605'518
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	-36'419'511	0	-36'419'511
Bestand 31. Dezember 2020	33'865'342	17'213'467	0	51'078'809
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2020	5'032'816	961'481	0	5'994'298
Aufwertungen	2'551'842	0	0	2'551'842
Abwertungen	0	-1'788'160	0	-1'788'160
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	1'009'511	0	1'009'511
Bestand 31. Dezember 2020	7'584'658	182'833	0	7'767'491
Total 31. Dezember 2020	41'450'000	17'396'300	0	58'846'300

Im Geschäftsjahr 2020 laufende Projekte:

Liegenschaft „Zürich, Badenerstrasse 701“ – Entwicklungsprojekt

Die Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1965 liegt in einem Entwicklungsgebiet im Kreis 9 in Zürich.

Die bestehende Geschäftsliegenschaft wird rückgebaut. An deren Stelle erfolgt der Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses. Mit der bereits bewilligten Abänderungseingabe können neu 57 Wohnungen in der Grösse von 1 ½- bis 3 ½-Zimmer und ein Untergeschoss mit 19 Tiefgaragenplätzen und die nötigen Technik- und Infrastrukturräume realisiert werden. Der Baustart erfolgte im 2. Quartal 2019. Die Realisierung erfolgt mit Mettler2Invest AG als Totalunternehmung. Der Bezug ist auf Oktober 2021 vorgesehen. Die Erstvermietung ist angelaufen und die ersten Mietverträge konnten bereits abgeschlossen werden.

Liegenschaften „St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137“ – Entwicklungsprojekt

Die drei Liegenschaften „Rorschacherstrasse 133, 135, 137“ ermöglichen es, die Baulücke zwischen den beiden Anlageobjekten „Wohn-/Geschäftshaus Rorschacherstrasse 123, 127, 129“ und dem „Geschäftshaus Rorschacherstrasse 139 und Helvetiastrasse 27“ mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau zu schliessen. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Gewerbeflächen vorgesehen, die zwei bis vier Obergeschosse werden mit Wohnungen bestückt.

Die planerische Basis bilden die besonderen Vorschriften zum Überbauungsplan für das Gebiet zwischen Rorschacherstrasse, Helvetiastrasse und Oststrasse aus dem Jahre 1957. In Absprache mit der Stadtplanung wurde ein anonymer Studienauftrag mit drei regionalen Architekturbüros durchgeführt, um den städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden. Das Ergebnis aus dem Wettbewerb wurde in der zweiten Jahreshälfte von 2020 anhand der Erfordernisse für die Vermietung an einen Generalmieter angepasst. Aktuell steht man kurz vor Mietvertragsunterzeichnung mit dem Generalmieter für das geplante Projekt. Das Baugesuch wird, sollte der Mietvertrag abgeschlossen werden, im ersten Quartal 2021 eingereicht.

Liegenschaft „Luzern, Voltastrasse 2“ – Entwicklungsprojekt

Für die Liegenschaft an hervorragender Lage in Luzern mit ehemals 40 möblierten Einheiten wurde eine neue Mieterzielgruppe definiert. In diesem Zuge wurde ein Sanierungskonzept der Allgemeinflächen ausgearbeitet, welches per Anfang März 2020 umgesetzt und fertiggestellt wurde. Aufgrund der Sanierungsarbeiten erhöhte sich vorübergehend der Leerstand des Objektes massgebend. Aufgrund der Coronavirus-Situation lief die Vermietung auch im zweiten Halbjahr schleppend und der Leerstand konnte noch nicht substanziell abgebaut werden. Aktuell finden zudem konkrete Gespräche mit zwei Betreibern statt, welche alle 43 möblierten Einheiten langfristig betreiben würden.

Liegenschaft „Olten, Aarauerstrasse 55“ – Entwicklungsprojekt – Umbuchung in Renditeliegenschaften per Oktober 2020

Die im Berichtsjahr 2019 erworbene Wohn- und Geschäftsliegenschaft wurde komplett und umfassend saniert. Die Erstvermietung erfolgte während den ersten drei Quartalen des Jahres 2020. Im Verlauf des Jahres 2020 konnten sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich diverse Vermietungserfolge verzeichnet werden. Das Objekt ist per Oktober 2020 in die Renditeliegenschaften umgruppiert worden.

6. Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Credit Suisse AG	21'031'000	21'253'000
Luzerner Kantonalbank AG	104'367'500	104'566'500
Nidwaldner Kantonalbank	14'856'000	14'940'000
Schaffhauser Kantonalbank	3'906'250	3'968'750
St. Galler Kantonalbank AG	114'495'000	114'495'000
Thurgauer Kantonalbank	55'843'000	56'228'000
UBS AG	28'180'000	28'500'000
Avenirplus / Unigamma Anlagestiftung	0	7'845'000
Total	342'678'750	351'796'250

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
0 bis 3 Monate	44'799'250	59'516'250
3 bis 12 Monate	20'758'750	22'095'750
1 bis 3 Jahre	101'966'750	84'318'250
über 3 Jahre	175'154'000	185'866'000
Total	342'678'750	351'796'250

Zinsbindung alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
0 bis 3 Monate	48'674'250	63'453'750
3 bis 12 Monate	20'665'000	22'002'000
1 bis 3 Jahre	98'185'500	80'474'500
über 3 Jahre	175'154'000	185'866'000
Total	342'678'750	351'796'250

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2021 beträgt 0.8% (per 31. Dezember 2020 0.8%).

Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Grundpfandrechte	449'817'422	449'817'422
Verpfändete Aktiven	661'931'300	643'066'000

7. Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Namenaktien zu nom CHF 26.90 (Vorjahr CHF 28.55)	207'437'575	201'814'668
Total	207'437'575	201'814'668

Anzahl Aktien	30.06.2021	31.12.2020
Namenaktien zu nom CHF 26.90 (Vorjahr CHF 28.55)	7'711'434	7'068'815

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2021	2020
Bestand am 01. Januar	7'068'815	6'437'670
Kapitalerhöhung 15. Dezember 2020	n.a.	631'145
Kapitalerhöhung 30. Juni 2021	642'619	n.a.
Bestand per 30. Juni / 31. Dezember	7'711'434	7'068'815

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Genehmigtes Kapital	1'704'949	110'060
Total	1'704'949	110'060

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	39'170'272	29'434'595
Total	39'170'272	29'434'595

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital	317'092'754	291'915'980
Anzahl ausstehender Aktien	7'711'434	7'068'815
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	41.12	41.30

8. Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
Sollmietertrag aus Fremdmieten	13'578'999	12'648'731
Mietzinsverluste	-252'331	-46'400
Leerstand	-757'982	-1'014'870
Total	12'568'686	11'587'461

Die Mietzinsverluste beinhalten TCHF 230 (Vorjahr: TCHF 46) für gewährte und erwartete Mietzinsreduktionen für die Berichtsperiode im Zusammenhang mit Covid-19.

Segmentberichterstattung:

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

Mietertrag nach geographischen Märkten alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
Kanton Aargau	569'361	630'956
Kanton Bern	1'313'428	1'404'308
Kanton Basel-Land	423'565	445'521
Kanton Basel-Stadt	1'219'163	446'640
Kanton Freiburg	1'387'583	1'451'578
Kanton Luzern	271'484	303'365
Kanton St. Gallen	1'558'517	1'730'112
Kanton Schaffhausen	124'430	129'753
Kanton Solothurn	1'187'741	566'542
Kanton Thurgau	1'501'958	1'566'563
Kanton Zürich	3'011'457	2'912'123
Total	12'568'686	11'587'461

9. Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
Hauswartung	79'162	109'881
Versicherungen	175'337	159'289
Steuern und Abgaben	91'410	139'261
Übriger Aufwand	6'115	165'171
Verwaltungskosten	608'032	422'418
Nebenkosten	144'227	123'719
Unterhalt und Reparaturen	936'148	567'184
Total	2'040'430	1'686'924

10. Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
Grundstückbewertungskosten	119'953	88'280
Verwaltungsratshonorare	61'000	56'200
Revision	63'770	82'960
Rechtsberatung und Kommunikation	122'148	107'951
Übriger Beratungsaufwand	134'374	154'555
Total	501'246	489'946

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

11. Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	1'289'206	1'172'474
Kapitalsteuern	142'258	300'361
Übriger Verwaltungsaufwand	77'053	87'766
Total	1'508'517	1'560'601

12. Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
Gewinn	10'595'614	8'166'158
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	7'072'385	6'437'670
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	1.50	1.27

Es bestehen keine potenziell verwässernde Effekte.

13. Wesentliche Verträge

Mangementdienstleistungen

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

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

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

Im ersten Halbjahr 2021 wurden von der Nova Property Fund Management AG Honorare in Höhe von CHF 1'289'206 (Vorjahresperiode: CHF 1'192'276) im Verwaltungsaufwand erfasst. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf- und Verkauf der Liegenschaften in Höhe von CHF 0 (Vorjahresperiode: CHF 241'248) als Akquisitionskosten sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 54'543 (Vorjahresperiode: CHF 111'276) als Projektkosten aktiviert. Zusätzlich wurden Weiterverrechnungen in der Höhe von CHF 20'259 (Vorjahresperiode: CHF 0) erfasst.

14. Transaktionen mit Nahestehenden

Verträge mit Mettler2Invest AG

Die Novavest Real Estate AG hat per 30. Juni 2021 (sowie 31. Dezember 2020), mit der durch den CEO Peter Mettler kontrollierten Mettler2Invest AG, St. Gallen, für drei ihrer Bauprojekte Verträge abgeschlossen. Diese betreffen:

- Entwicklung Wohn- und Gewerbeüberbauung an der „Badenerstrasse 701, Zürich“: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Totalunternehmerin. Das vertraglich vereinbarte Totalunternehmerhonorar beläuft sich auf CHF 16.6 Mio.
- Sanierungen und Arbeiten am Grundausbau aufgrund des Mieterausbaus der SBB im „Centre Loewenberg, Murten“: In diesem Bauprojekt übernimmt die Mettler2Invest AG treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Bau-management. Das vereinbarte Honorar über die Projektphase 2018 bis 2022 beläuft sich auf CHF 0.9 Mio.
- Umnutzungsprojekt „Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin für die Entwicklung und Planung des Projekts. Das momentan vereinbarte Projektentwicklungshonorar beläuft sich für die Startphase des Projekts (Grundlagenerarbeitung, Projektstudienauftrag und Vorleistungen Planer) auf CHF 0.2 Mio.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden an die Mettler2Invest AG geleistete Zahlungen im Wert von TCHF 2'922 (Vorjahresperiode: TCHF 3'829) als Teil der Anlagekosten der Immobilien aktiviert.

Übrige Transaktionen

Zusätzlich zu den vorgehend umschriebenen Transaktionen wurden im ersten Halbjahr 2021 Aufwendungen für Rechtsberatung in der Höhe von TCHF 20 (Vorjahresperiode: TCHF 5) von nahestehenden Personen bzw. Organisationen in Rechnung gestellt und im Beratungsaufwand erfasst.

15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2021 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 10. August 2021 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass im 2. Halbjahr 2021 keine weiteren Mietzinsverluste infolge „COVID-19“ erforderlich sein werden.

16. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohnliegenschaften						
Aarberg, Leimernweg 22	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1'843	01.12.2014
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaften	1'016	01.07.2017
Basel, Oltingerstrasse 35	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaften	564	30.06.2020
Basel, St. Alban-Anlage 57	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaften	1'012	30.06.2020
Basel, Wanderstrasse 4	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaften	190	30.06.2020
Basel, Welschmattstrasse 47	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaften	589	30.06.2020
Burgdorf, Felsleggstrasse 19, 21	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1'911	04.12.2018
Burgdorf, Guisanstrasse 15	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	949	04.12.2018
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	2'087	04.12.2018
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1'794	04.12.2018
Glattbrugg, Dammstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaften	946	02.03.2015
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	Alleineigentum	100%	BL	Wohnliegenschaften	9'248	01.12.2016
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	2'884	01.02.2016
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	3'730	04.12.2018
Kirchberg, Meisenweg 2	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1'089	04.12.2018
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	2'706	04.12.2018
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	Alleineigentum	100%	SO	Wohnliegenschaften	2'686	01.11.2015
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1'703	04.12.2018
Oberburg, Schulstrasse 6	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1'470	04.12.2018
Obernau (Kriens), Rainacherstr. 25, 27, 29, 31	Alleineigentum	100%	LU	Wohnliegenschaften	5'022	28.05.2020
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	Alleineigentum	100%	AG	Wohnliegenschaften	3'353	15.09.2017
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	1'585	01.03.2017
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	2'451	01.04.2020
Wil, Gallusstrasse 50	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	1'418	30.05.2013
Total Wohnliegenschaften						
Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	2'281	30.11.2016
Basel, Laufenstrasse 5	Alleineigentum	100%	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	837	30.06.2020
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	Alleineigentum	100%	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	939	30.06.2020
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	Alleineigentum	100%	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	3'308	01.04.2017
Bülach, Schlosserstrasse 4	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	4'422	15.12.2011
Dietikon, Badenerstrasse 24	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	470	14.08.2020
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	6'503	14.08.2020
Frauenfeld, Bahnhofstr. 92, Erchingerstr. 3	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	1'200	01.12.2008
Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17, 19, Grünmattweg 5	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	2'551	01.01.2017
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	1'585	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	Alleineigentum	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	1'446	01.01.2015
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	2'052	26.11.2015
Murten, Centre Loewenberg	Alleineigentum	100%	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	117'957	01.05.2017
Münchwilen, Frauenfelderstr. 20, 20a, 20b, 20c	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	6'653	31.07.2017
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	Alleineigentum	100%	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	497	01.12.2009
Oltten, Aarauerstrasse 55	Alleineigentum	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	1'604	26.09.2019
Romanshorn, Hafenstrasse 46	Miteigentum	77%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	1'460	11.08.2016
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	2'743	02.09.2015
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	3'584	01.12.2008
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2021 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	4'346'000	201'468	197'148	2.1%	4.64%	3.50%	2.85%
1964	2014	24'450'000	889'784	826'664	7.1%	3.64%	3.10%	2.65%
1952	-	4'234'000	150'720	150'720	0.0%	3.56%	2.92%	2.55%
1965	-	10'180'000	338'604	338'604	0.0%	3.33%	2.70%	2.60%
1962	-	3'207'000	110'880	103'440	6.7%	3.46%	2.41%	2.55%
1953	-	3'755'000	127'392	127'392	0.0%	3.39%	2.92%	2.55%
1919	2010	2'554'000	94'545	94'545	0.0%	3.70%	3.43%	2.85%
1959	2009	2'315'000	71'256	69'672	2.2%	3.08%	2.77%	2.85%
1978	2017	17'470'000	673'272	663'000	1.5%	3.85%	3.37%	2.95%
1987	2008	5'009'000	213'480	213'060	0.2%	4.26%	3.77%	2.85%
1954	2015	5'958'000	204'960	204'960	0.0%	3.44%	3.03%	2.60%
1967, 1971-73	2005	20'260'000	897'095	884'099	1.4%	4.43%	3.31%	3.00%
2015	-	10'790'000	470'066	440'786	6.2%	4.36%	3.98%	2.80%
1980	2016	6'991'000	302'568	302'568	0.0%	4.33%	3.48%	2.85%
1977	2003	1'949'000	76'488	66'336	13.3%	3.92%	3.57%	2.85%
1975	2012	6'379'000	275'625	230'901	16.2%	4.32%	3.78%	2.90%
2015	-	7'000'000	289'800	288'360	0.5%	4.14%	3.41%	3.00%
1973	2006	5'567'000	193'740	193'740	0.0%	3.48%	3.16%	2.80%
1994	-	2'828'000	126'912	126'912	0.0%	4.49%	3.69%	3.00%
1986	2017	15'750'000	579'835	541'711	6.6%	3.68%	2.97%	2.80%
1959	2003	9'946'000	429'888	427'488	0.6%	4.32%	3.88%	2.90%
1972	2014	7'570'000	325'802	323'488	0.7%	4.30%	3.19%	2.95%
1964, 1968	2019	8'479'000	299'400	299'040	0.1%	3.53%	3.17%	2.60%
1969	2015	3'673'000	151'188	151'188	0.0%	4.12%	3.05%	2.85%
		190'660'000	7'494'769	7'265'823	3.1%	3.93%	3.28%	2.81%
2015	-	24'120'000	1'244'565	899'875	27.7%	5.16%	2.29%	3.40%
1973	-	11'260'000	412'704	374'784	9.2%	3.67%	3.14%	2.60%
1965	-	14'730'000	507'238	470'734	7.2%	3.44%	2.73%	2.60%
2017	-	20'050'000	815'153	794'273	2.6%	4.07%	3.21%	2.95%
1991	2009	15'630'000	1'074'824	1'018'256	5.3%	6.88%	5.38%	3.65%
1840	Diverse	2'051'000	53'542	53'542	0.0%	2.61%	2.16%	2.55%
1958	Diverse	11'250'000	343'272	343'272	0.0%	3.05%	2.72%	2.50%
2012	-	10'450'000	466'976	466'976	0.0%	4.47%	4.23%	3.10%
1962	2015	9'538'000	429'136	429'136	0.0%	4.50%	3.76%	3.00%
1899	2012	5'577'000	236'832	221'592	6.4%	4.25%	3.94%	3.00%
1899, 1909	2010	7'104'000	486'348	485'688	0.1%	6.85%	5.99%	3.35%
1969	2014	14'900'000	822'540	818'340	0.5%	5.52%	4.77%	3.30%
1860, 2013	2013	9'688'000	358'860	330'132	8.0%	3.70%	3.34%	2.75%
1982	2011	44'800'000	2'773'764	2'773'764	0.0%	6.19%	5.90%	3.35%
2017	-	25'700'000	1'052'556	1'029'756	2.2%	4.10%	3.62%	3.05%
1952	2019	4'324'000	247'940	159'716	35.6%	5.73%	4.31%	2.90%
1974	2018	34'960'000	1'353'981	1'253'823	7.4%	3.87%	2.45%	2.95%
1971	2009	7'228'000	364'452	364'452	0.0%	5.04%	4.42%	3.40%
1963	2010	18'140'000	821'608	784'948	4.5%	4.53%	3.63%	2.90%
1971	2013	70'990'000	2'489'786	2'378'867	4.5%	3.51%	3.20%	2.45%
		362'490'000	16'356'077	15'451'926	5.5%	4.51%	3.72%	2.96%

16. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
----------------	----------------------------	---------------------	--------	-----	---	-------------------

Renditeliegenschaften

Geschäftsliegenschaften

Dielsdorf, Industriestrasse 20	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaften	5'320	17.03.2015
St. Gallen, Rorschacherstr. 139, Helvetiastr. 27	Alleineigentum	100%	SG	Geschäftsliegenschaften	1'498	10.03.2015

Total Geschäftsliegenschaften

Total Renditeliegenschaften

Projekte

Luzern, Voltastrasse 2	Alleineigentum	100%	LU	Projekte	374	01.04.2016
St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b	Alleineigentum	100%	SG	Projekte	507	01.05.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	Alleineigentum	100%	SG	Projekte	525	01.10.2017
St. Gallen, Rorschacherstrasse 137	Alleineigentum	100%	SG	Projekte	608	01.04.2018
Zürich, Badenerstrasse 701	Alleineigentum	100%	ZH	Projekte	1'596	01.12.2016

Total Projekte

Total alle Liegenschaften

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2021 CHF	Soll-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2004	-	30'620'000	1'570'422	1'570'422	0.0%	5.13%	4.67%	3.20%
1909	2010	13'990'000	687'125	687'125	0.0%	4.91%	4.71%	3.15%
		44'610'000	2'257'547	2'257'547	0.0%	5.06%	4.68%	3.18%
		597'760'000	26'108'392	24'975'295	4.3%	4.37%	3.65%	2.93%
1923	2015/2020	13'560'000	633'108	360'744	43.0%	4.67%	k.A.	2.75%
1920	-	1'484'000	78'480	30'000	61.8%	5.29%	k.A.	2.85%
1909	2009	1'038'000	57'480	18'120	68.5%	5.54%	k.A.	2.90%
1920	-	771'600	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	2.95%
1965	-	49'640'000	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	2.40%
		66'493'600	769'068	408'864	46.8%			2.50%
		664'253'600	26'877'460	25'384'159				2.88%

16. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
Renditeliegenschaften		
Wohnliegenschaften		
Aarberg, Leimernweg 22	BE	Wohnliegenschaften
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	BS	Wohnliegenschaften
Basel, Oltingerstrasse 35	BS	Wohnliegenschaften
Basel, St. Alban-Anlage 57	BS	Wohnliegenschaften
Basel, Wanderstrasse 4	BS	Wohnliegenschaften
Basel, Welschmattstrasse 47	BS	Wohnliegenschaften
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	BE	Wohnliegenschaften
Burgdorf, Guisanstrasse 15	BE	Wohnliegenschaften
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	BE	Wohnliegenschaften
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	BE	Wohnliegenschaften
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	Wohnliegenschaften
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	BL	Wohnliegenschaften
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	BE	Wohnliegenschaften
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	BE	Wohnliegenschaften
Kirchberg, Meisenweg 2	BE	Wohnliegenschaften
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	BE	Wohnliegenschaften
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	SO	Wohnliegenschaften
Mooseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	BE	Wohnliegenschaften
Oberburg, Schulstrasse 6	BE	Wohnliegenschaften
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	LU	Wohnliegenschaften
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AG	Wohnliegenschaften
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	Wohnliegenschaften
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	SG	Wohnliegenschaften
Wil, Gallusstrasse 50	SG	Wohnliegenschaften
Total Wohnliegenschaften		

Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Basel, Laufenstrasse 5	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Bülach, Schlosserstrasse 4	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Dietikon, Badenerstrasse 24	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Murten, Centre Loewenberg	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Olten, Aarauerstrasse 55	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften		

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	Lager/ Archiv	Übrige 1m ² / Objekt*
1'285	1'135	150	0	0	0	0	0	0
3'739	3'328	410	0	0	0	0	0	1
635	625	10	0	0	0	0	0	0
1'702	1'652	50	0	0	0	0	0	0
538	498	0	0	0	40	0	0	0
581	581	0	0	0	0	0	0	0
726	636	90	0	0	0	0	0	0
582	582	0	0	0	0	0	0	0
4'990	4'450	540	0	0	0	0	0	0
1'304	1'144	160	0	0	0	0	0	0
674	584	90	0	0	0	0	0	0
5'218	4'428	790	0	0	0	0	0	0
2'480	2'280	200	0	0	0	0	0	0
1'896	1'626	270	0	0	0	0	0	0
545	455	90	0	0	0	0	0	0
1'884	1'584	300	0	0	0	0	0	0
1'645	1'425	220	0	0	0	0	0	0
1'244	1'114	130	0	0	0	0	0	0
951	831	120	0	0	0	0	0	0
3'860	3'540	320	0	0	0	0	0	0
1'915	1'540	360	0	0	0	0	15	0
1'921	1'481	440	0	0	0	0	0	0
1'500	1'330	170	0	0	0	0	0	0
1'004	844	160	0	0	0	0	0	0
42'819	37'693	5'070	0	0	40	0	15	1
6'879	2'046	400	2'285	945	502	250	451	0
1'811	1'732	0	59	0	0	0	20	0
2'527	2'006	300	0	114	0	20	87	0
2'906	2'283	340	0	0	254	30	0	0
9'276	144	110	2'237	1'095	2'823	1'080	1'786	1
448	179	20	0	0	209	40	0	0
1'572	1'355	90	0	127	0	0	0	0
2'250	871	120	771	0	0	380	108	0
2'444	1'342	180	0	538	0	0	383	1
646	419	0	0	0	186	0	41	0
4'089	0	10	2'936	0	168	200	775	1
4'334	1'216	170	0	1'251	1'040	70	587	0
1'604	1'273	150	171	0	0	10	0	0
18'485	3'949	0	9'416	0	3'540	1'580	0	0
6'144	3'197	620	0	1'795	0	530	0	2
1'454	391	0	650	0	0	50	363	0
6'003	3'840	480	0	0	1'246	70	366	1
3'183	423	10	2'670	0	0	80	0	0
5'532	2'722	520	128	811	995	100	256	0
9'573	3'748	1'020	2'801	280	181	280	1'263	0
91'160	33'136	4'540	24'124	6'956	11'143	4'770	6'485	6

16. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften		
Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	Geschäftsliegenschaften
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27	SG	Geschäftsliegenschaften
Total Geschäftsliegenschaften		
Total Renditeliegenschaften		
Projekte		
Luzern, Voltastrasse 2	LU	Projekte
St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b	SG	Projekte
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	SG	Projekte
St. Gallen, Rorschacherstrasse 137	SG	Projekte
Zürich, Badenerstrasse 701	ZH	Projekte
Total Projekte		
Total alle Liegenschaften		

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	Übrige 1m ² / Objekt*
7'032	0	0	5'008	0	0	960	1'064	0
4'362	0	0	3'972	0	0	160	230	0
11'394	0	0	8'980	0	0	1'120	1'294	0
145'373	70'829	9'610	33'104	6'956	11'183	5'890	7'794	7
1'178	904	0	0	0	212	0	61	1
482	362	0	0	0	87	0	32	0
374	272	40	0	0	50	0	12	0
310	240	10	0	0	60	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
2'344	1'779	50	0	0	409	0	105	1
147'717	72'608	9'660	33'104	6'956	11'593	5'890	7'899	8

16. Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 30.06.2021

Mieter	Nettomiet- zins p.a. CHF	Anteil Soll- Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll- Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen SBB	2'773'764	26.92%	10.62%
BMW (Schweiz) AG	1'570'422	15.24%	6.02%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG)	540'515	5.25%	2.07%
LIDL Schweiz AG	369'300	3.58%	1.41%
Raiffeisenbank Oberes Rheintal Genossenschaft	330'376	3.21%	1.27%
SBW Haus des Lernens AG	300'000	2.91%	1.15%
Coop Genossenschaft	185'392	1.80%	0.71%
Qualipet AG	154'116	1.50%	0.59%
Stiftung Ostschweizer Kinderspital (KISPI)	146'610	1.42%	0.56%
Dosenbach-Ochsner AG	140'604	1.36%	0.54%
Übrige Mieter (inkl. Wohnen)	19'597'293	-	75.06%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	6'511'099	63.19%	24.94%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	10'304'768	100.00%	39.47%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbenutzungen	10'001'310	97.06%	38.31%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio (exkl. Projekte)	26'108'392		100.00%

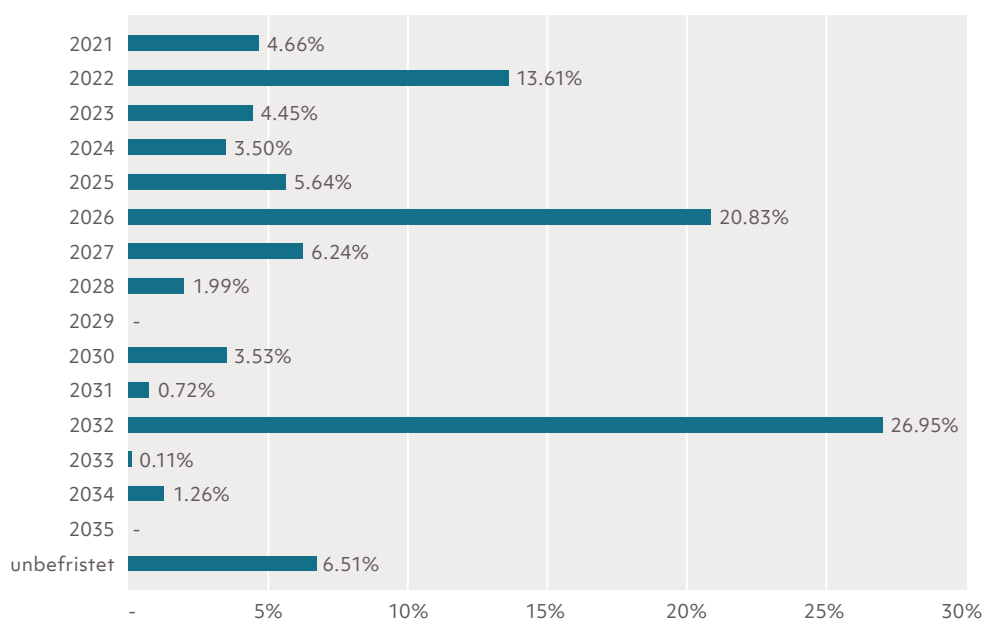
Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
2021	3'701	6.69%	480'600	4.66%
2022	8'528	15.41%	1'402'707	13.61%
2023	2'532	4.57%	458'730	4.45%
2024	2'097	3.79%	361'153	3.50%
2025	3'880	7.01%	581'044	5.64%
2026	10'320	18.64%	2'146'206	20.83%
2027	3'307	5.97%	643'416	6.24%
2028	838	1.51%	205'138	1.99%
2029	-	-	-	-
2030	1'572	2.84%	363'319	3.53%
2031	358	0.65%	73'800	0.72%
2032	12'986	23.46%	2'777'064	26.95%
2033	-	-	11'000	0.11%
2034	695	1.26%	129'612	1.26%
2035	-	-	-	-
unbefristet	4'540	8.20%	670'979	6.51%
Gesamtergebnis	55'353	100.00%	10'304'768	100.00%

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

30.04.2032	Murten, Centre Loewenberg
31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20
30.06.2022	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
31.07.2027	Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c
31.10.2030	Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c
31.07.2026	Romanshorn, Hafenstrasse 46
31.03.2025	Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5
31.03.2027	Bülach, Schlosserstrasse 4
30.06.2022	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
31.10.2025	Grenchen, Bettlachstrasse 20

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2021



Bericht über die Review

des Zwischenabschlusses an den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG

Zürich

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des Zwischenabschlusses (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) (Seiten 12 bis 37) der Novavest Real Estate AG für die am 30. Juni 2021 abgeschlossene Rechnungsperiode vorgenommen.

Für den Zwischenabschluss ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über den Zwischenabschluss abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im Zwischenabschluss erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die dem Zwischenabschluss zugrunde liegenden Daten. Wir haben keine Prüfung durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der Zwischenabschluss nicht korrekt erstellt wurde und nicht in allen wesentlichen Belangen den Bestimmungen von Swiss GAAP FER 31 zur Zwischenberichterstattung entspricht.

PricewaterhouseCoopers AG

Beat Inauen

Nedeljko Djuric

St. Gallen, 10. August 2021

Beilage:

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

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

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



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Novavest Real Estate AG
Geschäftsleitung
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich

Zürich, 30. Juli 2021

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2021

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG

Referenz-Nummer
118631.2100

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Novavest gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2021 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie fünf Projekte.

Bewertungsstandards

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

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

Definition des Marktwertes

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

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

Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften der 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 2021 bis 30. Juni 2021 wurden 14 Liegenschaften der Novavest besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2021

Per 30. Juni 2021 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 46 Anlageliegenschaften sowie fünf Projekte nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 51 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2021 beträgt 664'253'600 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 wurden keine Liegenschaften erworben oder verkauft.

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, 30. Juli 2021
Wüest Partner AG



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



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

Unsere Liegenschaften auf einen Blick



Aarberg, Leimernweg 22



Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c



Basel, Johanniterstrasse 5, 11



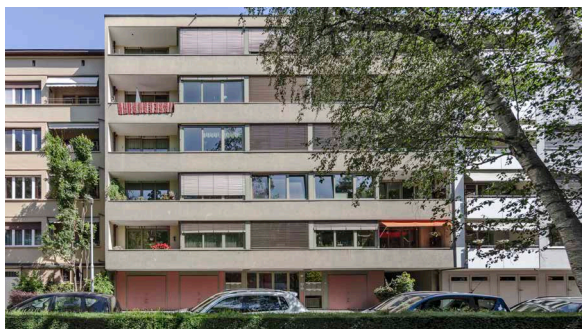
Basel, Laufenstrasse 5, 7



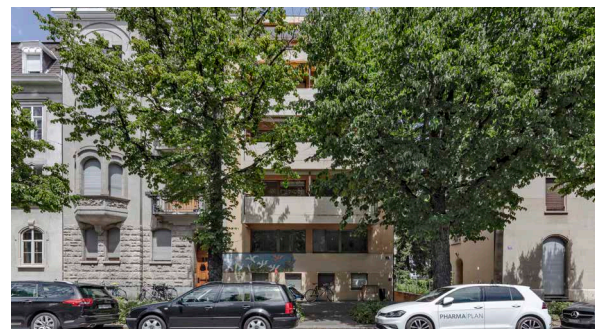
Basel, Oltingerstrasse 35



Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12



Basel, St. Alban-Anlage 57



Basel, Wanderstrasse 4



Basel, Welschmattstrasse 47



Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b



Bülach, Schlosserstrasse 4



Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21



Burgdorf, Guisanstrasse 15



Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59



Burgdorf, Neuhofweg 34, 36



Dielsdorf, Industriestrasse 20



Dietikon, Badenerstrasse 24



Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5



Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3



Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19,
Grünmattweg 5



Frauenfeld, Zürcherstrasse 212



Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239



Glattbrugg, Dammstrasse 16



Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7



Grenchen, Bettlachstrasse 20



Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b



Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79



Kirchberg, Eigerweg 7, 9



Kirchberg, Meisenweg 2



Kirchberg, Niesenweg 1, 3



Luterbach, Blockstrasse 3, 5



Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4



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



Murten, „Centre Loewenberg“



Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6



Oberburg, Schulstrasse 6



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



Olten, Aarauerstrasse 55



Romanshorn, Hafenstrasse 46



Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76



Rorschacherberg, Eichenstrasse 9



St. Gallen, Im Grund 10a/12a



St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27



St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127



Wil, Gallusstrasse 50



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



**Luzern – Entwicklungsprojekt,
Voltastrasse 2**



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



**Zürich – Umnutzungsprojekt,
Badenerstrasse 701**

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

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

Angaben zu Namenaktien (per 30. Juni 2021)

Anzahl ausstehende Aktien	7'711'434 Namenaktien mit Nennwert je CHF 26.90
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 354.7 Millionen
Schlusskurs	CHF 46.00

Weitere Informationen

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

Kontaktpersonen und Adresse

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

Glossar Kennzahlen

Erfolg aus Vermietung	Mietertrag (Erfolgsrechnung) minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften (Erfolgsrechnung)
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Erfolg aus Neubewertung	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern	Entspricht Position „Gewinn“ in der Erfolgsrechnung
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
Gewinn je Aktie (EPS) inkl. Neubewertung	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
Gewinn je Aktie (EPS) exkl. Neubewertung	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen)
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen)
Bilanzsumme	Total Aktiven bzw. Total Passiven in der Bilanz
Eigenkapital	Entspricht Position „Total Eigenkapital“ in der Bilanz
Eigenkapitalquote	Total Eigenkapital in Relation zu Total Passiven
Hypothekarvolumen	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten
Fremdfinanzierungsgrad	Total Fremdkapital in Relation zu Total Passiven
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 Hypothekerverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kurzfristigen und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
Net Asset Value (NAV) pro Aktie	Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

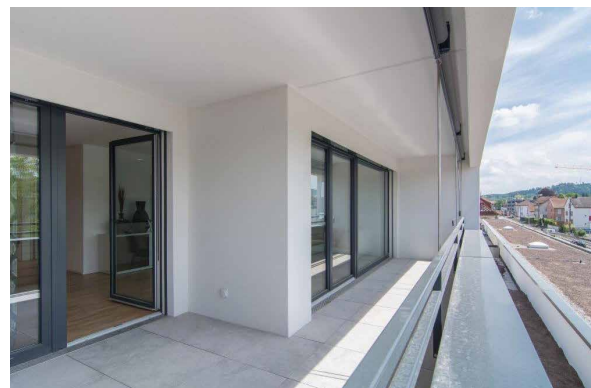
Weitere Informationen

Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	13'224'843	10'065'638
Erfolg aus Neubewertung	-6'333'781	-4'043'360
Latente Steuern	-2'629'230	-1'899'481
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+1'207'219	+882'100
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	5'469'051	5'004'897

MÜNCHWILEN (TG)

Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c



Die attraktive Wohn- und Geschäftsliegenschaft liegt gegenüber der Haltestelle der Frauenfeld-Wil-Bahn. In kurzer Gehdistanz ist eine vollständige Infrastruktur für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Poststelle, Regional-Bank, Apotheke, Arzt, etc.) vorhanden. Das Grundstück ist mit drei Wohngebäuden bebaut, die im Erdgeschoss durch eine Verkaufsfläche und im Untergeschoss über eine Einstellhalle miteinander verbunden sind. Die Liegenschaft umfasst 35 Wohneinheiten (2½- und 3½-Zimmerwohnungen) mit 3'197 m² Mietfläche. LIDL Schweiz AG ist Mieterin der gesamten Erdgeschossfläche mit 1'795 m² Mietfläche. Der langfristige Mietvertrag mit LIDL Schweiz AG läuft bis Ende Juli 2027.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 35 Mietwohnungen, Verkauf 1'795 m²
Grundstückfläche 6'653 m²
Gesamtnutzfläche 6'144 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 1'053 p.a.
Baujahr 2017

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 Halbjahresbericht 2021 erscheint in deutscher Sprache. Der Bericht enthält 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 des Berichts 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 diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Website

Der Halbjahresbericht 2021 ist 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
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich
+41 44 276 40 40
info@novavest.ch
www.novavest.ch