



## Kurzbericht 2022

für den Halbjahresbericht per 30.06.2022

# Inhalt

## An die Aktionäre

<u>Kennzahlen, Portfolioinformationen</u>	4, 5
<u>Lagebericht 1. Halbjahr 2022</u>	6
<u>Ausgewählte Liegenschaften</u>	3, 17

## Auszug Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

<u>Auszug Halbjahresrechnung Novavest Real Estate AG</u>	10
--	----

## Hinweise

<u>Glossar Kennzahlen</u>	14
<u>Investor Relations Informationen</u>	16
<u>Impressum und Disclaimer</u>	18

## FRAUENFELD (TG)

### Bahnhofstrasse 92 / Erchingerstrasse 3



#### **Moderne Wohn- und Arbeitsräume im pulsierenden Frauenfeld**

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft liegt im Zentrum von Frauenfeld und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Attraktive 1½- bis 3½- Zimmer Mietwohnungen und offen gestaltete, moderne Büroräume zeichnen diese Liegenschaft besonders aus. Frauenfeld bietet als fortschrittliche Kantonshauptstadt sowohl Privatpersonen wie auch Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsunternehmen eine ausgezeichnete Infrastruktur, mit optimaler Anbindung zu den Verkehrsachsen Zürich-St. Gallen-Konstanz.

**Wohn-/Geschäftsliegenschaft** mit 13 Mietwohnungen, Büro 771 m<sup>2</sup>, Lager/Archiv 108 m<sup>2</sup>  
**Grundstückfläche** 1'200 m<sup>2</sup>  
**Gesamtnutzfläche** 2'250 m<sup>2</sup>  
**Soll-Mietzinseinnahmen** TCHF 458 p.a.  
**Baujahr** 2012

# Kennzahlen

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01. - 30.06.2022</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>
Erfolg aus Vermietung <sup>1)</sup>	in TCHF	11'822	10'528
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	0	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	6'398	6'334
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		15'361	14'470
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern		11'189	10'596
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern <sup>2)</sup>		6'016	5'469
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen <sup>3)</sup>		6.7%	7.3%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen <sup>4)</sup>		3.6%	3.8%
<b>Bilanz</b>		<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Bilanzsumme	in TCHF	802'482	751'145
Eigenkapital	in TCHF	334'263	335'798
Eigenkapitalquote	in %	41.7%	44.7%
Hypothekarvolumen	in TCHF	430'196	380'177
Fremdfinanzierungsgrad	in %	58.3%	55.3%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	54.4%	51.3%
Net Gearing <sup>5)</sup>	in %	127.7%	112.3%
<b>Portfolio</b>		<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	790'206	741'279
Bruttorendite <sup>6)</sup>	in %	4.0%	4.1%
Nettorendite <sup>7)</sup>	in %	3.3%	3.3%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	4.7%	3.7%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	2.7%	2.8%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.7%	0.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3.1	3.7
<b>Angaben pro Aktie</b>		<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Börsenkurs	in CHF	43.20	46.50
Net Asset Value (NAV)	in CHF	43.35	43.55
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) <sup>8)</sup>	in CHF	1.45	3.97
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) <sup>9)</sup>	in CHF	0.78	1.59

## Definitionen:

<sup>1)</sup> Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

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

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

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

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

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

<sup>7)</sup> 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

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

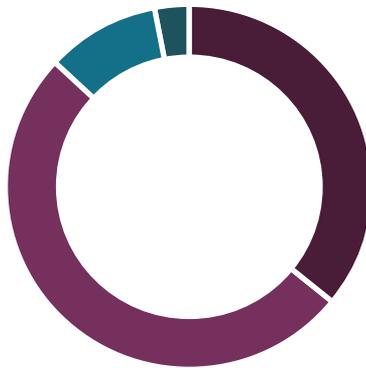
<sup>9)</sup> Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

Ein Glossar mit weiteren Kennzahldefinitionen findet sich auf Seite 14 in diesem Kurzbericht.

# Portfolioinformationen

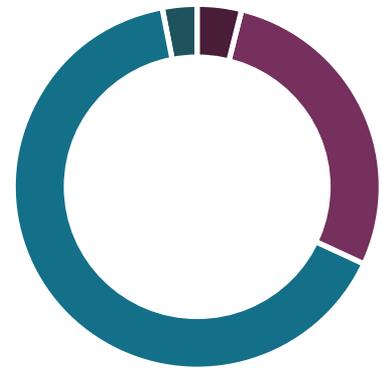
## Marktwerte Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien  
TCHF 790'206 per 30. Juni 2022



Wohnliegenschaften	36%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	51%
Geschäftsliegenschaften	10%
Projekte	3%

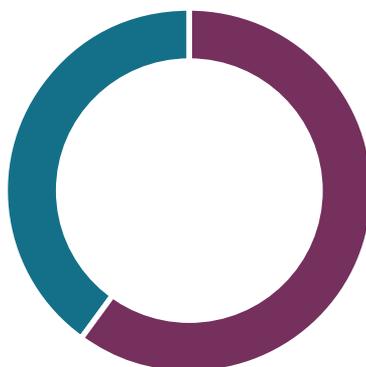
nach Anlagegrössen  
TCHF 790'206 per 30. Juni 2022



Liegenschaften < CHF 5 Mio.	4%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	28%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	65%
Projekte	3%

## Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung  
TCHF 30'950 (annualisiert)



Wohnen	60%
Geschäft, Gewerbe	40%

nach Kantonen  
TCHF 30'950 (annualisiert)



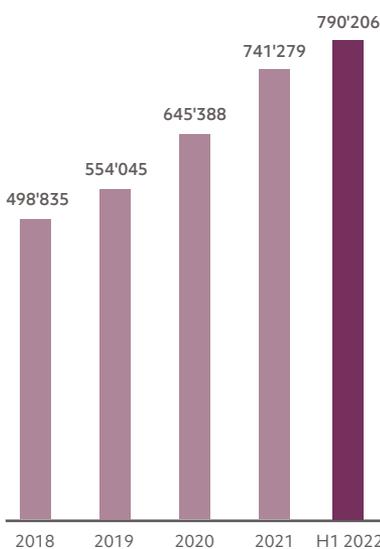
AG	4%	SG	12%
BE	11%	SH	3%
BL	3%	SO	8%
BS	8%	TG	10%
FR	9%	ZH	30%
LU	2%		

# Lagebericht 1. Halbjahr 2022

« Immobilienportfolio erreicht CHF 790.2 Mio.»

## Gesamtportfolio<sup>1)</sup>

TCHF



<sup>1)</sup> Gesamtportfolio Bilanzwerte 2018-2021 per 31. Dezember; H1 2022 per 30. Juni 2022

« 60% Wohnanteil an Soll-Mietzeinnahmen »

## Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die Novavest Real Estate AG konnte sich in einem anspruchsvollen Markt- und Wirtschaftsumfeld gut behaupten und erzielte im ersten Halbjahr 2022 wiederum ein sehr erfreuliches Ergebnis. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich um 6% auf CHF 15.4 Millionen (H1 2021: CHF 14.5 Millionen). Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg stieg ebenfalls um 6% bzw. CHF 0.6 Millionen auf CHF 11.2 Millionen (H1 2021: CHF 10.6 Millionen) und der Gewinn exkl. Neubewertungserfolg verbesserte sich um 10%, respektive CHF 0.5 Millionen auf CHF 6.0 Millionen (H1 2021: CHF 5.5 Millionen).

Im Fokus unserer operativen Geschäftstätigkeiten standen Vermietungsaktivitäten, Modernisierungen sowie Investitionen in ausgewählte Renditeliegenschaften und in die laufenden Projektentwicklungen. Im ersten Halbjahr wurde eine Geschäftsliegenschaft in Volketswil/ZH mit Eigentumsübertragung per 16. Juni 2022 zugekauft.

Der Wert des Immobilienportfolios stieg insgesamt um rund 7% auf CHF 790.2 Millionen (31.12.2021: CHF 741.3 Millionen). Die Wertveränderung ist auf die Akquisition der erwähnten Liegenschaft in Volketswil (CHF +31.3 Millionen), Investitionen in bestehende Renditeliegenschaften (CHF +5.2 Millionen) insbesondere beim «Centre Loewenberg» in Murten und «Churerstrasse 1a, b, c» in Altstätten, Investitionen in die bestehenden drei Entwicklungs- bzw. Umbauprojekte (CHF +6.0 Millionen) sowie auf positive Neubewertungseffekte im Gesamtportfolio (CHF +6.4 Millionen) zurückzuführen.

Die von der ordentlichen Generalversammlung am 23. März 2022 beschlossene Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie wurde den Aktionären mit Valuta 13. Juni 2022 ausbezahlt.

## Management Kommentar zum Halbjahresergebnis 2022<sup>1</sup>

### Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften bei CHF 30.9 Millionen p.a.

Die Soll-Mietzeinnahmen der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) beliefen sich per 30. Juni 2022 annualisiert betrachtet auf CHF 30.9 Millionen (H1 2021: CHF 26.1 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung hat sich durch die Akquisition der Geschäftsliegenschaft in Volketswil in einer Stichtagsbetrachtung per 30. Juni 2022 leicht reduziert, beträgt jedoch weiterhin hohe 60% (30.06.2021: 62%).

Das Immobilienportfolio umfasst per Bilanzstichtag insgesamt 51 Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 765.1 Millionen und 3 Projekte im Wert von CHF 25.1 Millionen. Das Portfolio ist gut diversifiziert mit attraktiven Objekten, die primär im Einzugsbereich der Zentren Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau sowie auf deren Achsen liegen. Insgesamt verteilen sich die Liegenschaften auf 11 Kantone.

<sup>1</sup> Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen findet sich auf den Seiten 14/15 in diesem Kurzbericht.

## Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2022

Der Netto-Mietertrag erhöhte sich im ersten Halbjahr 2022 um 13% auf CHF 14.2 Millionen (H1 2021: CHF 12.6 Millionen). Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die zusätzlichen Mieterträge der vier im Verlauf des zweiten Halbjahrs 2021 erworbenen Liegenschaften in Moosseedorf, Ostermundigen, Schaffhausen und St. Gallen zurückzuführen. Bei den Mieteinnahmen sind im ersten Halbjahr 2022 keine Corona-bedingten Mietzinsersätze mehr angefallen (H1 2021: CHF 0.2 Millionen). Die Nettoendite auf den Anlageobjekten lag im ersten Halbjahr 2022 bei 3.3% (H1 2021: 3.7%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) belief sich auf 4.7% (31.12.2021: 3.7%; 30.06.2021: 4.3%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich als Folge des Portfolioausbaus auf CHF 2.4 Millionen (H1 2021: CHF 2.0 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag blieb der direkte Aufwand mit 17.0% weiterhin relativ niedrig (H1 2021: 16.2%). Der Personalaufwand betrug CHF 0.4 Millionen (H1 2021: CHF 0.4 Millionen) und der Beratungsaufwand bezifferte sich auf CHF 0.6 Millionen (H1 2021: CHF 0.5 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 1.9 Millionen (H1 2021: CHF 1.5 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG in Höhe von CHF 1.5 Millionen (H1 2021: CHF 1.3 Millionen) sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von total CHF 0.3 Millionen (H1 2021: CHF 0.2 Millionen).

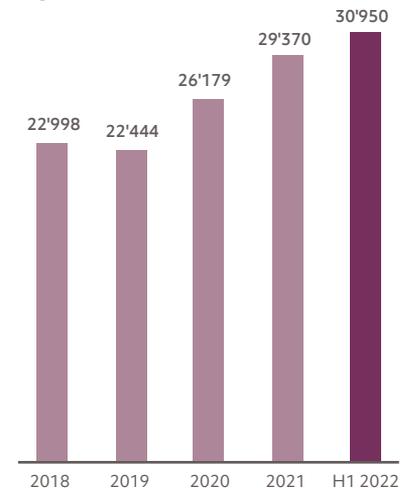
Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 6.4 Millionen (H1 2021: CHF 6.3 Millionen).

Die Gesellschaft erzielte ein Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von CHF 15.4 Millionen (H1 2021: CHF 14.5 Millionen). Der Nettofinanzaufwand erhöhte sich leicht auf CHF 1.5 Millionen (H1 2021: CHF 1.2 Millionen). Die Ertragssteuern in der Berichtsperiode 2022 betragen CHF 2.7 Millionen (H1 2021: CHF 2.6 Millionen).

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg lag im Berichtszeitraum 2022 bei CHF 11.2 Millionen (H1 2021: CHF 10.6 Millionen), was einem Anstieg von 6% entspricht. Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg erhöhte sich um 10% und erreichte CHF 6.0 Millionen (H1 2021: CHF 5.5 Millionen). Der Gewinn pro Aktie inklusive Neubewertungserfolg betrug in der Berichtsperiode 2022 CHF 1.45 respektive exkl. Neubewertungserfolg CHF 0.78 (H1 2021: CHF 1.50 inkl. Neubewertungserfolg bzw. CHF 0.77 exkl. Neubewertungserfolg). Aufgrund der Kapitalerhöhung im Vorjahr (30. Juni 2021) erhöhte sich die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien zur Berechnung der EPS auf 7'711'434 für die Berichtsperiode 2022 (H1 2021: 7'072'385).

## Soll-Mietzinseinnahmen<sup>1)</sup>

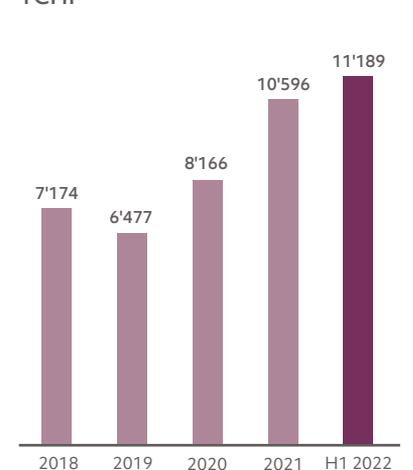
TCHF



<sup>1)</sup> Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften  
Werte 2018-2021 jeweils Gesamtjahr;  
H1 2022 annualisierter Wert

## Gewinn inkl. Neubewertung<sup>1)</sup>

TCHF



<sup>1)</sup> Gewinn inkl. Neubewertung Werte 2018-2021 wie auch H1 2022 jeweils vergleichbare Berichtsperiode 1. Halbjahr

## « Net Asset Value CHF 43.35 pro Namenaktie »

### Solide Kapitalbasis

Das Eigenkapital per 30. Juni 2022 beläuft sich auf CHF 334.3 Millionen (31.12.2021: CHF 335.8 Millionen) mit einer soliden Eigenkapitalquote von 41.7% (31.12.2021: 44.7%). Die Veränderung des Eigenkapitals begründet sich durch die Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 12.7 Millionen und den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2022 von CHF 11.2 Millionen. Der Net Asset Value pro Namenaktie lag bei CHF 43.35 (31.12.2021: CHF 43.55; 30.06.2021: CHF 41.12).

Die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten summieren sich per Bilanzstichtag auf CHF 430.2 Millionen (31.12.2021: CHF 380.2 Millionen). Davon sind 52% bzw. CHF 225.6 Millionen mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2022 war 3.1 Jahre (31.12.2021: 3.7 Jahre), der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten belief sich im ersten Halbjahr 2022 auf 0.7% (H1 2021: 0.8%). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften betrug per Bilanzstichtag 54.4% (31.12.2021: 51.3%).

### Erweiterung des Verwaltungsrats

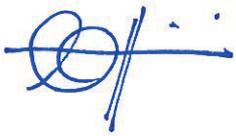
An der ordentlichen Generalversammlung 2022 wählten die Aktionärinnen und Aktionäre Floriana Scarlato, eine erfahrene Expertin im Bereich Compliance und Risk Management, als neues Mitglied des Verwaltungsrats. Mit dieser Zuwahl wurde der Verwaltungsrat weiter gestärkt und hat sich seither auch neu konstituiert. Dem Vergütungsausschuss sind ab dem Berichtsjahr 2022 gleichzeitig auch Nominierungsaufgaben übertragen worden. Die zwei Mitglieder des Vergütungsausschusses, Markus Neff und Daniel Ménard, wurden durch die Generalversammlung 2022 gewählt. Floriana Scarlato und Stefan Hiestand bilden den neu gegründeten Audit Ausschuss.

### Ausblick

Die Schweizerische Nationalbank hat per 17. Juni 2022 erstmals seit vielen Jahren ihre Geldpolitik verschärft und den Leitzins um 0.5 Prozentpunkte auf minus 0.25% erhöht. Sie reagiert damit auf die anhaltend steigende Inflation, die im Juni 2022 in der Schweiz bei 3.4% lag (gegenüber Vorjahresmonat). Die seit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine kräftig gestiegenen Energie- und Rohstoffpreise, die globalen Lieferkettenprobleme als Folge der Coronapandemie und der ungewisse Verlauf der geopolitischen Spannungen in Europa führen zu Unsicherheiten und Risiken im wirtschaftlichen Umfeld.

Bislang konnten im schweizerischen Immobilienmarkt keine Veränderungen der Transaktionspreise für Objekte an guten Lagen festgestellt werden. Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte in der Schweiz aufgrund des Bevölkerungswachstums und der eher stagnierenden Neubautätigkeit weiterhin dynamisch bleiben. Der Anlagebedarf institutioneller wie auch privater Anleger ganz generell wie auch die Zahlungsbereitschaft bei Immobilientransaktionen werden wohl weiterhin auf hohem Niveau verharren.

In der zweiten Jahreshälfte 2022 werden wir uns, wie vom Verwaltungsrat per Anfang des Jahres beschlossen, auf organisches Wachstum des Immobilienportfolios mit allfälligen Portfoliooptimierungen fokussieren. Einzelne Akquisitions-Opportunitäten entlang der Anlagestrategie können selbstverständlich nach wie vor wahrgenommen werden. Unsere drei Entwicklungsprojekte in Luzern (bis Ende 2022), Neuhausen (bis erstes Halbjahr 2023) und St. Gallen (bis Herbst 2024) werden weiter vorangetrieben und wir erwarten nach dem jeweiligen Abschluss sowohl einen positiven Effekt auf die Wohnnutzungsquote im Portfolio, als auch ein deutliches Wertsteigerungspotenzial.



Gian Reto Lazzarini  
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler  
Chief Executive Officer

# Bilanz

alle Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	3'496'331	3'044'029
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4'465'711	4'767'565
Sonstige kurzfristige Forderungen	2'702'311	992'738
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	114'094	107'968
Aktive Rechnungsabgrenzung	653'829	56'914
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>11'432'275</b>	<b>8'969'214</b>
Renditeliegenschaften	765'139'000	719'790'000
Projekte	25'067'000	21'489'300
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	843'857	896'663
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>791'049'857</b>	<b>742'175'963</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>802'482'131</b>	<b>751'145'177</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'775'937	1'463'485
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	6'300'475	6'492'996
Passive Rechnungsabgrenzung	5'472'000	4'821'400
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	118'911'500	45'956'000
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>132'459'911</b>	<b>58'733'880</b>
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	572'400	763'200
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	311'284'250	334'221'250
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	23'902'419	21'628'826
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>335'759'069</b>	<b>356'613'276</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>468'218'980</b>	<b>415'347'156</b>
Aktienkapital	194'713'709	207'437'575
Kapitalreserven	31'865'907	31'865'908
Gewinnreserven	107'683'535	96'494'538
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>334'263'151</b>	<b>335'798'021</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>802'482'131</b>	<b>751'145'177</b>

# Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Mietertrag	14'246'736	12'568'686
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>14'246'736</b>	<b>12'568'686</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-2'424'847	-2'040'430
Personalaufwand	-384'855	-382'209
Beratungsaufwand	-622'187	-501'246
Verwaltungsaufwand	-1'851'358	-1'508'517
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-5'283'247</b>	<b>-4'432'401</b>
Gewinne aus Neubewertung	11'270'918	10'878'165
Verluste aus Neubewertung	-4'873'390	-4'544'384
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>6'397'528</b>	<b>6'333'781</b>
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	0	0
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	0	0
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>15'361'017</b>	<b>14'470'066</b>
Finanzertrag	10'636	179'841
Finanzaufwand	-1'469'064	-1'425'064
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>13'902'588</b>	<b>13'224'843</b>
Ertragssteuern	-2'713'593	-2'629'230
<b>Gewinn</b>	<b>11'188'996</b>	<b>10'595'614</b>
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	1.45	1.50

# Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Gewinn	11'188'996	10'595'614
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-8'812'841	-1'520'850
Erfolg aus Neubewertung Projekte	2'415'313	-4'812'930
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	157'093
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	301'854	-36'120
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	243'812	-221'455
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-128'120	-85'590
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-450'721	-232'581
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	2'273'593	2'450'516
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>7'031'887</b>	<b>6'293'697</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften	-37'555'386	-8'403'640
Investitionen in Projekte	-5'993'013	-2'834'370
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	46'681	58'320
Devestition aus Renditeliegenschaften	0	-133'498
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-43'501'718</b>	<b>-11'313'187</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen <sup>1</sup>	-372'500	26'761'822
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-12'723'866	-11'663'544
Aufnahme/Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	31'689'500	-23'462'500
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	18'329'000	14'345'000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>36'922'134</b>	<b>5'980'777</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>452'302</b>	<b>961'285</b>
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	3'044'029	15'050'183
Flüssige Mittel Endbestand	3'496'331	16'011'468
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>452'302</b>	<b>961'285</b>

<sup>1</sup> Der in der Berichtsperiode erfasste Mittelabfluss steht im Zusammenhang mit per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 abgegrenzten Kosten der Kapitalerhöhung

# Eigenkapitalnachweis

01.01. – 30.06.2022

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2021</b>	<b>207'437'575</b>	<b>31'865'907</b>	<b>96'494'539</b>	<b>335'798'021</b>
Nennwertrückzahlung	-12'723'866			-12'723'866
Gewinn			11'188'996	11'188'996
<b>Total 30. Juni 2022</b>	<b>194'713'709</b>	<b>31'865'907</b>	<b>107'683'535</b>	<b>334'263'151</b>

Die Aktionäre der Novavest Real Estate AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2022 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung beschlossen. Die Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Aktie bzw. im Gesamtbetrag von CHF 12.7 Mio. wurde am 13. Juni 2022 ausbezahlt.

01.01. – 30.06.2021

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2020</b>	<b>201'814'668</b>	<b>22'913'095</b>	<b>67'188'217</b>	<b>291'915'980</b>
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
<b>Total 30. Juni 2021</b>	<b>207'437'575</b>	<b>31'871'349</b>	<b>77'783'831</b>	<b>319'092'754</b>

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

# Glossar Kennzahlen

<b>Erfolg aus Vermietung</b>	Mietertrag (Erfolgsrechnung) minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften (Erfolgsrechnung)
<b>Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften</b>	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
<b>Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern</b>	Entspricht Position „Gewinn“ in der Erfolgsrechnung
<b>Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern</b>	Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
<b>Gewinn je Aktie (EPS) inkl. Neubewertung</b>	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
<b>Gewinn je Aktie (EPS) exkl. Neubewertung</b>	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
<b>Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen</b>	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
<b>Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen</b>	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
<b>Bilanzsumme</b>	Total Aktiven bzw. Total Passiven in der Bilanz
<b>Eigenkapital</b>	Entspricht Position „Total Eigenkapital“ in der Bilanz
<b>Eigenkapitalquote</b>	Total Eigenkapital in Relation zu Total Passiven
<b>Hypothekarvolumen</b>	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten
<b>Fremdfinanzierungsgrad</b>	Total Fremdkapital in Relation zu Total Passiven
<b>Fremdbelehrung der Liegenschaften</b>	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten in Relation zum Total Liegenschaftenportfolio
<b>Net Gearing</b>	Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag
<b>Total Liegenschaftenportfolio</b>	Renditeliegenschaften plus Projekte in der Bilanz

<b>Bruttorendite</b>	Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
<b>Nettorendite</b>	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
<b>Leerstandsquote ohne Projekte</b>	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)
<b>Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Bewertung zum Marktwert</b>	Gewichteter Durchschnitt des Diskontierungssatzes, der vom unabhängigen Immobilienschätzer angewandt wurde (die Gewichtung erfolgt auf Basis der Marktwerte der Liegenschaften)
<b>Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten</b>	Gewichteter Durchschnitt der Zinssätze der kurzfristigen und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
<b>Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten</b>	Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kurzfristigen und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
<b>Net Asset Value (NAV) pro Aktie</b>	Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

## Weitere Informationen

### Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	13'902'588	13'224'843
Erfolg aus Neubewertung	-6'397'528	-6'333'781
Latente Steuern	-2'713'593	-2'629'230
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+1'224'488	+1'207'219
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	6'015'955	5'469'051

# Investor Relations Informationen

## Wichtige Termine

11. August 2022	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2022
22. Februar 2023	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2022
22. März 2023	Ordentliche Generalversammlung 2023
16. August 2023	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2023

## Angaben zu Namenaktien (per 30. Juni 2022)

Anzahl ausstehende Aktien	7'711'434 Namenaktien mit Nennwert je CHF 25.25
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 333.1 Millionen
Schlusskurs	CHF 43.20

## 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

## VOLKETSWIL (ZH) Chriesbaumstrasse 2



### **Multi-Tenant Geschäftsliegenschaft in belebter Gewerbezone**

Die im ersten Halbjahr 2022 neu erworbene Geschäftsliegenschaft befindet sich in einer lebhaften Gewerbezone, rund 500 m vom Zentrum der Gemeinde Volketswil entfernt, mit guter Anbindung an die Autobahn A53. Das Geschäftshaus verfügt über vier Obergeschosse und ein Attikageschoss mit verschiedenen Büro-, Gewerbe-/Industrie- und Lagermöglichkeiten. Die Mieterschaft ist breit diversifiziert.

**Geschäftsliegenschaft** mit breitem Nutzungsmix von Büro 3'592 m<sup>2</sup>, Gewerbe/Industrie 4'585 m<sup>2</sup>, Lager/Archiv 3'105 m<sup>2</sup>

**Grundstückfläche** 6'228 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche** 13'093 m<sup>2</sup>

**Soll-Mietzinseinnahmen** TCHF 1'572 p.a.

**Baujahr / Renovationen** 1990 / 2016

# 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 erscheint in deutscher Sprache. Dieser Kurzbericht ist eine Zusammenfassung des Halbjahresberichts per 30. Juni 2022. Die rechtlich verbindliche Version ist der Inhalt des gesamten Halbjahresberichts. 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 Halbjahresbericht 2022 sowie Kurzberichte davon in Deutsch, Englisch und Französisch sind im Internet unter [www.novavest.ch](http://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 2022

