



Halbjahresbericht 2022

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Highlights 1. Halbjahr 2022	2, 3
Portfolioinformationen	4
Lagebericht 1. Halbjahr 2022	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	

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 m², Lager/Archiv 108 m²
Grundstückfläche 1'200 m²
Gesamtnutzfläche 2'250 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 458 p.a.
Baujahr 2012

Kennzahlen

Erfolgsrechnung		01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	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)	in TCHF	15'361	14'470
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	11'189	10'596
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	6'016	5'469
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	6.7%	7.3%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	3.6%	3.8%
Bilanz		30.06.2022	31.12.2021
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 ⁵⁾	in %	127.7%	112.3%
Portfolio		30.06.2022	31.12.2021
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	790'206	741'279
Bruttorendite ⁶⁾	in %	4.0%	4.1%
Nettorendite ⁷⁾	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
Angaben pro Aktie		30.06.2022	31.12.2021
Börsenkurs	in CHF	43.20	46.50
Net Asset Value (NAV)	in CHF	43.35	43.55
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	1.45	3.97
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	0.78	1.59

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 2022

790.2

Immobilienportfolio
in CHF Mio.

60%

Anteil
Wohnnutzung

54

Liegenschaften
(inkl. Projekte)

11.8

Erfolg aus Vermietung
in CHF Mio.

11.2

Gewinn
in CHF Mio.

1.45

Gewinn je Aktie
in CHF

43.35

Net Asset Value
je Aktie in CHF

41.7%

Eigenkapitalquote

54.4%

Fremdbelehrung
der Liegenschaften

SIX

SIX Swiss Exchange
gelistet

NREN

Ticker Symbol

333.1

Börsenkapitalisierung
in CHF Mio.

Portfolioinformationen

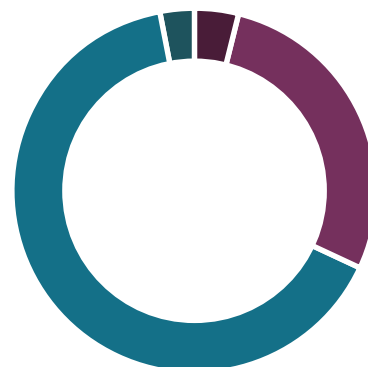
Marktwerte Gesamtportfolio

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

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 2022¹

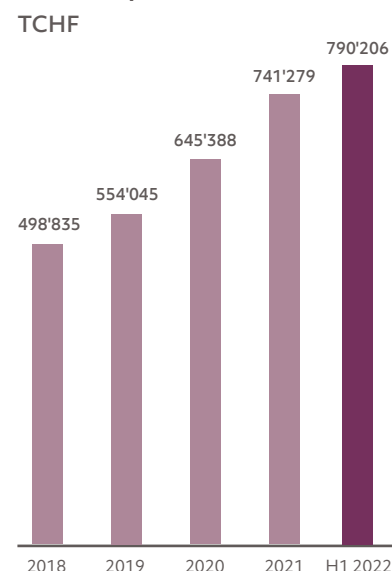
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften bei CHF 30.9 Millionen p.a.

Die Soll-Mietzinseinnahmen 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.

« Immobilienportfolio erreicht CHF 790.2 Mio.»

Gesamtportfolio¹⁾



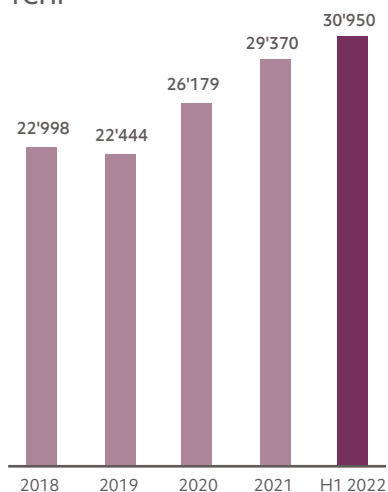
¹⁾ Gesamtportfolio Bilanzwerte 2018-2021 per 31. Dezember; H1 2022 per 30. Juni 2022

« 60% 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 2018-2021 jeweils Gesamtjahr;
H1 2022 annualisierter Wert

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 Nettorendite 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).

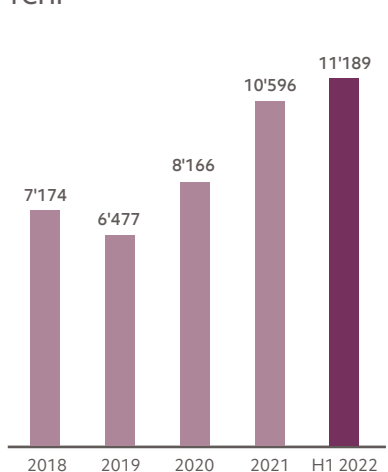
Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 6.4 Millionen (H1 2021: CHF 6.3 Millionen).

➤ Bewertungstestat Wüest Partner AG siehe Seite 39.

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).

Gewinn inkl. Neubewertung¹⁾

TCHF



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

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).

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%).

« Net Asset Value CHF 43.35 pro Namenaktie »

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

RORSCHACHERBERG (SG)

Eichenstrasse 9



Attraktiver Wohnraum, ruhig und dennoch zentral gelegen

Die Wohnliegenschaft befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier der Gemeinde Rorschacherberg. Innerhalb weniger Gehminuten sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Restaurants, Post oder auch der Bahnhof Rorschach Stadt (500 m entfernt) erreichbar. Mieterinnen und Mieter finden hier Ruhe, Lebensqualität und zentrale Lage in einem. Die Liegenschaft umfasst 18 Wohneinheiten (mit 2½-, 3½- und 4½-Zimmer), ist durch ihre Südost-Ausrichtung gut besonnt und bietet von der Terrassenwohnung aus Sicht auf den Bodensee.

Wohnliegenschaft mit 18 Mietwohnungen

Grundstückfläche 2'267 m²

Gesamtnutzfläche 1'921 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 325 p.a.

Baujahr / Renovation 1972 / 2014

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 sowie grundpfandgesicherte Forderungen auf solchen Immobilien, die von Dritten gehalten werden (bis maximal 10% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes), 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).

¹ Das vollständige Anlagereglement, in der aktuell gültigen Fassung per 20. Dezember 2021, ist auf der Website der Gesellschaft unter folgendem Link verfügbar:
https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__anlagereglement

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

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 reglements-konformen 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.

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	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
Total Umlaufvermögen		11'432'275	8'969'214
Renditeliegenschaften	4	765'139'000	719'790'000
Projekte	5	25'067'000	21'489'300
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		843'857	896'663
Total Anlagevermögen		791'049'857	742'175'963
Total Aktiven		802'482'131	751'145'177
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	6	118'911'500	45'956'000
Total Kurzfristiges Fremdkapital		132'459'911	58'733'880
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		572'400	763'200
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6	311'284'250	334'221'250
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		23'902'419	21'628'826
Total Langfristiges Fremdkapital		335'759'069	356'613'276
Total Fremdkapital		468'218'980	415'347'156
Aktienkapital	7	194'713'709	207'437'575
Kapitalreserven		31'865'907	31'865'908
Gewinnreserven		107'683'535	96'494'538
Total Eigenkapital		334'263'151	335'798'021
Total Passiven		802'482'131	751'145'177

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Mietertrag	8	14'246'736	12'568'686
Total Betriebsertrag		14'246'736	12'568'686
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	9	-2'424'847	-2'040'430
Personalaufwand		-384'855	-382'209
Beratungsaufwand	10	-622'187	-501'246
Verwaltungsaufwand	11	-1'851'358	-1'508'517
Total Betriebsaufwand		-5'283'247	-4'432'401
Gewinne aus Neubewertung	4 / 5	11'270'918	10'878'165
Verluste aus Neubewertung	4 / 5	-4'873'390	-4'544'384
Erfolg aus Neubewertung		6'397'528	6'333'781
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)		0	0
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)		0	0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		15'361'017	14'470'066
Finanzertrag		10'636	179'841
Finanzaufwand		-1'469'064	-1'425'064
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		13'902'588	13'224'843
Ertragssteuern		-2'713'593	-2'629'230
Gewinn		11'188'996	10'595'614
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	12	1.45	1.50

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

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
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	7'031'887	6'293'697
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
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-43'501'718	-11'313'187
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen ¹	-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
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	36'922'134	5'980'777
Veränderung Flüssige Mittel	452'302	961'285
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	3'044'029	15'050'183
Flüssige Mittel Endbestand	3'496'331	16'011'468
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	452'302	961'285

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Eigenkapitalnachweis

01.01. – 30.06.2022

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

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
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	77'783'831	319'092'754

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Anhang zur Halbjahresrechnung der Novavest Real Estate AG per 30. Juni 2022

1. Grundlagen

Allgemeine Informationen

Die Novavest Real Estate AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit bezweckt den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie den Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz. Die Novavest Real Estate AG wurde am 17. Oktober 2012 gegründet. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 25.25 der Novavest Real Estate AG (NREN, Valornr. 21218624) sind seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat die Halbjahresrechnung 2022 am 9. August 2022 genehmigt und zur Veröffentlichung am 11. August 2022 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

In der aktuellen Berichtsperiode hatte COVID-19 keinen negativen Einfluss auf den Mietertrag (Vorjahr: Mietzinsreduktionen von TCHF 230).

3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2021 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 2022 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 2022 gegenüber der Jahresrechnung per 31. Dezember 2021 nicht verändert worden.

Vorjahr	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	Total
alle Beträge in CHF					
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	25'727'704	43'909'554	113'223	0	69'750'481
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	36'494'399	-5'281'628	0	0	31'212'771
Bestand 31. Dezember 2021	243'783'761	371'948'955	45'991'941	0	661'724'657
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2021	7'831'342	19'407'971	-1'458'718	0	25'780'594
Aufwertungen	11'334'797	9'567'593	366'777	0	21'269'167
Abwertungen	-163'062	-2'856'147	0	0	-3'019'209
Abgänge	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	13'281'162	753'628	0	0	14'034'790
Bestand 31. Dezember 2021	32'284'238	26'873'045	-1'091'941	0	58'065'342
Total 31. Dezember 2021	276'068'000	398'822'000	44'900'000	0	719'790'000

Investitionsverpflichtungen:

Im Zusammenhang mit der Liegenschaft Centre Loewenberg, Murten, bestehen per 31.12.2021 Investitionsverpflichtungen in Höhe von CHF 2.4 Mio. (Vorjahr: CHF 24.0 Mio.)

Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Liegenschaften erworben:

Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	Wohnliegenschaft
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	Wohnliegenschaft
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	Wohnliegenschaft

Umbuchung Projekte:

Per Oktober 2021 wurde die Liegenschaft «Zürich, Badenerstrasse 701» von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert. «Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6» wurde per 31.12.2021 von den Renditeliegenschaften in die Projekte umgegliedert.

5. Projekte

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- lieg- schaften	Geschäfts- lieg- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2022	0	21'489'300	0	21'489'300
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2022	0	23'896'733	0	23'896'733
Zugänge	0	5'993'013	0	5'993'013
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2022	0	29'889'747	0	29'889'747
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2022	0	-2'407'433	0	-2'407'433
Aufwertungen	0	171'285	0	171'285
Abwertungen	0	-2'586'598	0	-2'586'598
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2022	0	-4'822'746	0	-4'822'746
Total 30. Juni 2022	0	25'067'000	0	25'067'000

In der Berichtsperiode 2022 laufende Projekte:

Liegenschaften «St. Gallen, Rorschacherstrasse 135» - Entwicklungsprojekt

Die drei Liegenschaften «Rorschacherstrasse 133, 135, 137» schliessen die Baulücke zwischen den beiden Anlageobjekten «Wohn-/Geschäftshaus Rorschacherstrasse 123, 127, 129» und dem «Geschäftshaus Rorschacherstrasse 139 und Helvetiastrasse 27» mit einem fünfgeschossigen Neubau. Es handelt sich um 69 Businessappartements mit dem Mieter «Vision Management Services GmbH», an gut erschlossener Lage nahe Kantonsspital, beim Silberturm in St. Gallen.

Die Realisierungsphase hat mit dem Abbruch der drei Bestandesgebäude und dem Start der Bauarbeiten begonnen.

Mitte 2023 werden nebst der Haustechnik die Ausbauarbeiten beginnen.

Die Übergabe wird voraussichtlich trotz den aktuellen globalen Einflüssen durch Konflikte und Störungen der Lieferketten, im Herbst 2024 erfolgen.

Liegenschaft «Luzern, Voltastrasse 2» – Entwicklungsprojekt

Die Bauarbeiten für die Neupositionierung der 43 möblierten Mieteinheiten, haben nach Erhalt der Baubewilligung noch im 2. Quartal 2022 beginnen können. Nach den anfänglichen Rückbauarbeiten wurden die Steigzonen komplett ersetzt und Teile der Gebäudehülle instandgesetzt.

Parallel wurden Bestellungen frühzeitig getätigt, um durch Lieferverzögerungen keine negativen Konsequenzen auf das Terminprogramm in Kauf nehmen zu müssen. Aktuell hat der Innenausbau begonnen und mit der modularen Bauweise der Nasszellen wird eine rasche Bauzeit mit der Fertigstellung bis Ende 2022 angestrebt.

Liegenschaft «Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6» - Umbauprojekt

Die Büroflächen im 1. und 2. OG sollen nach der Kündigung durch den bisherigen Mieter per Ende März 2021 in sechs Wohnungen umgebaut werden. Der Wohnungsmix besteht aus vier 2.5-Zimmerwohnungen und zwei 3.5-Zimmerwohnungen. Die Baueingabe erfolgte per Ende Oktober 2021 und die rechtskräftige Baubewilligung wird im September 2022 erwartet. Geplant ist der Baubeginn ab Anfang Oktober 2022 und der Bezug der Wohnungen im ersten Halbjahr 2023.

Vorjahr	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	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	2'969'541	1'401'638	0	4'371'179
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	-340'484	0	0	-340'484
Umbuchung Projekte	-36'494'399	5'281'628	0	-31'212'771
Bestand 31. Dezember 2021	0	23'896'733	0	23'896'733
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	-1'836'638	0	-1'836'638
Reklassierung	340'484	0	0	340'484
Umbuchung Projekte	-13'281'162	-753'628	0	-14'034'790
Bestand 31. Dezember 2021	0	-2'407'433	0	-2'407'433
Total 31. Dezember 2021	0	21'489'300	0	21'489'300

In der Berichtsperiode 2021 laufende Projekte:

Liegenschaften «St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137» - Entwicklungsprojekt

Die drei Liegenschaften «Rorschacherstrasse 133, 135, 137» schliessen 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. Im Anschluss an den Studienauftrag von 2020 wurde das Baugesuch Mitte März 2021 eingereicht und die Baubewilligung wurde Ende Januar 2022 erteilt.

Der Mietvertrag mit dem Generalmieter für Apartments und Dienstleistungsflächen, wurde Anfang März 2021 unterzeichnet. Die Bauarbeiten im Grund- und Mieterausbau dauern somit voraussichtlich bis Herbst 2024 an.

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 durch eine umfangreiche Instandsetzung der Apartments, mit der Planung im 2021 und der Umsetzung im 2022 der Abbau des Leerstandes beschleunigt werden soll.

Aktuell wird das Baugesuch erarbeitet und die Detailplanung vorangetrieben. Das Projekt wurde im Q4/2021 noch weiter optimiert und Voruntersuchungen am Bestand abgeschlossen.

Liegenschaft «Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6» - Umbauprojekt

Die Büroflächen im 1. und 2. OG sollen nach der Kündigung durch den bisherigen Mieter per Ende März 2021 in sechs Wohnungen umgebaut werden. Der Wohnungsmix besteht aus vier 2.5-Zimmerwohnungen und zwei 3.5-Zimmerwohnungen. Die Baueingabe erfolgte per Ende Oktober 2021 und die rechtskräftige Baubewilligung wird für Mitte bis Ende Februar 2022 erwartet. Geplant ist der Baubeginn per 1. März 2022 und der Bezug der Wohnungen per 1. Juni 2022.

Liegenschaft «Zürich, Badenerstrasse 701» - Entwicklungsprojekt (abgeschlossen)

Die ehemalige Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1965 im Kreis 9 in Zürich wurde rückgebaut und durch ein 7-geschossiges Mehrfamilienhaus ersetzt. Das Entwicklungsprojekt konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden und ist seit Oktober 2021 bewohnt. Entsprechend wurde die Liegenschaft per Oktober 2021 von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

6. Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Credit Suisse AG	10'455'000	20'830'000
Luzerner Kantonalbank AG	130'500'500	114'945'500
Nidwaldner Kantonalbank	14'688'000	14'772'000
Schaffhauser Kantonalbank	56'611'250	23'643'750
St. Galler Kantonalbank AG	114'495'000	114'495'000
Thurgauer Kantonalbank	95'601'000	83'646'000
Avenirplus / Unigamma Anlagestiftung	7'845'000	7'845'000
Total	430'195'750	380'177'250

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
0 bis 3 Monate	46'106'750	13'426'250
3 bis 12 Monate	72'804'750	32'529'750
1 bis 3 Jahre	85'677'250	113'118'250
über 3 Jahre	225'607'000	221'103'000
Total	430'195'750	380'177'250

Zinsbindung alle Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
0 bis 3 Monate	52'816'750	30'382'750
3 bis 12 Monate	69'751'000	19'292'000
1 bis 3 Jahre	82'021'000	109'399'500
über 3 Jahre	225'607'000	221'103'000
Total	430'195'750	380'177'250

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2022 beträgt 0.7% (per 31. Dezember 2021 0.8%).

Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Grundpfandrechte	518'111'422	477'137'422
Verpfändete Aktiven	784'466'300	739'089'000

7. Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Namenaktien zu nom CHF 25.25 (Vorjahr CHF 26.90)	194'713'709	207'437'575
Total	194'713'709	207'437'575
Anzahl Aktien	30.06.2022	31.12.2021
Namenaktien zu nom CHF 25.25 (Vorjahr CHF 26.90)	7'711'434	7'711'434
Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2022	2021
Bestand am 01. Januar	7'711'434	7'068'815
Kapitalerhöhung 30. Juni 2021	n.a.	642'619
Bestand per 30. Juni / 31. Dezember	7'711'434	7'711'434
Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Genehmigtes Kapital	19'265'750	1'704'949
Total	19'265'750	1'704'949
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	39'170'272	39'170'272
Total	39'170'272	39'170'272
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital	334'263'151	335'798'021
Anzahl ausstehender Aktien	7'711'434	7'711'434
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	43.35	43.55

8. Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Sollmietertrag aus Fremdmieten	15'217'284	13'578'999
Mietzinsverluste	-136'925	-252'331
Leerstand	-833'623	-757'982
Total	14'246'736	12'568'686

Die Mietzinsverluste beinhalten keine Mietzinsreduktionen im Zusammenhang mit Covid-19 (Vorjahr: TCHF 230).

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. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Kanton Aargau	560'584	569'361
Kanton Bern	1'520'065	1'313'428
Kanton Basel-Land	394'386	423'565
Kanton Basel-Stadt	1'160'038	1'219'163
Kanton Freiburg	1'339'254	1'387'583
Kanton Luzern	268'339	271'484
Kanton St. Gallen	1'605'610	1'558'517
Kanton Schaffhausen	507'066	124'430
Kanton Solothurn	1'152'612	1'187'741
Kanton Thurgau	1'436'796	1'501'958
Kanton Zürich	4'301'987	3'011'457
Total	14'246'736	12'568'686

9. Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Hauswartung	80'644	79'162
Versicherungen	224'408	175'337
Steuern, Gebühren und Abgaben	229'652	91'410
Übriger Aufwand	18'202	6'115
Verwaltungskosten	654'991	608'032
Nebenkosten	194'257	144'227
Unterhalt und Reparaturen	1'022'694	936'148
Total	2'424'847	2'040'430

10. Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Grundstückbewertungskosten	126'754	119'953
Verwaltungsratshonorare	125'420	61'000
Revision	69'670	63'770
Rechtsberatung und Kommunikation	126'204	122'148
Übriger Beratungsaufwand	174'138	134'374
Total	622'187	501'246

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

11. Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	1'508'494	1'289'206
Kapitalsteuern	240'430	142'258
Übriger Verwaltungsaufwand	102'433	77'053
Total	1'851'358	1'508'517

12. Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Gewinn	11'188'996	10'595'614
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	7'711'434	7'072'385
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	1.45	1.50

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 2022 wurden von der Nova Property Fund Management AG Honorare in Höhe von CHF 1'508'494 (Vorjahresperiode: CHF 1'289'206) im Verwaltungsaufwand erfasst. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegen-schaften in Höhe von CHF 323'100 (Vorjahresperiode: CHF 0) als Akquisitionskosten sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 0 (Vorjahres-periode: CHF 54'543) als Projektkosten aktiviert. Zusätzlich wurden Weiterverrechnungen in der Höhe von CHF 35'474 (Vorjahresperiode: CHF 20'259) erfasst.

14. Transaktionen mit Nahestehenden

Verträge mit Mettler2Invest AG

Die Novavest Real Estate AG hat per 30. Juni 2022 für zwei ihrer Bauprojekte (drei per 31. Dezember 2021), mit der durch den CEO Peter Mettler kontrollierten Mettler2Invest AG, St. Gallen, Verträge abgeschlossen. Diese betreffen:

- 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 Baumanagement. Das vereinbarte Honorar über die Projektphase 2018 bis 2022 beläuft sich auf CHF 0.9 Mio.
- Umnutzungsprojekt «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin und als Totalunternehmerin. Das vereinbarte Projektentwicklungshonorar beläuft sich auf CHF 1.1 Mio., der vereinbarte Totalunternehmerwerkpreis beträgt CHF 15.8 Mio.

Im ersten Halbjahr 2022 wurden an die Mettler2Invest AG geleistete Zahlungen im Wert von TCHF 5'417 (Vorjahresperiode: TCHF 2'922) als Teil der Anlagekosten der Immobilien aktiviert.

Übrige Transaktionen

Zusätzlich zu den vorgehend umschriebenen Transaktionen wurden im ersten Halbjahr 2022 Aufwendungen für Rechtsberatung in der Höhe von TCHF 2 (Vorjahresperiode: TCHF 20) 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 2022 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 9. August 2022 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

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, Felseggstrasse 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
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	1'704	01.09.2021
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
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaften	3'872	01.11.2021
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	Alleineigentum	100%	AG	Wohnliegenschaften	3'353	15.09.2017
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	2'267	01.03.2017
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	2'451	01.04.2020
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	467	03.12.2021
Wil, Gallusstrasse 50	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaften	1'418	30.05.2013
Zürich, Badenerstrasse 701	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaften	1'596	01.12.2016
Total Wohnliegenschaften						
Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	2'281	30.11.2016
Basel, Laufenstrasse 5, 7	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	1'069	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	11'957	01.05.2017
Münchwilen, Frauenfelderstr. 20, 20a, 20b, 20c	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	6'653	31.07.2017
Olten, 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
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	Alleineigentum	100%	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften	951	14.12.2021
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 30.06.2022 CHF	Soll-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
1982	2015	4'525'000	202'056	202'056	0.0%	4.47%	3.66%	2.70%
1964	2014	25'650'000	887'384	874'544	1.4%	3.46%	2.51%	2.40%
1952	-	4'506'000	150'720	150'720	0.0%	3.34%	2.21%	2.35%
1965	-	10'580'000	324'924	277'692	14.5%	3.07%	1.74%	2.40%
1962	-	3'282'000	110'880	101'400	8.5%	3.38%	1.15%	2.35%
1953	-	3'913'000	127'752	127'752	0.0%	3.26%	2.93%	2.35%
1919	2010	2'697'000	95'205	95'205	0.0%	3.53%	3.14%	2.65%
1959	2009	2'394'000	71'232	71'232	0.0%	2.98%	2.59%	2.65%
1978	2017	18'180'000	677'172	666'552	1.6%	3.72%	3.07%	2.75%
1987	2008	5'257'000	214'896	214'896	0.0%	4.09%	3.18%	2.65%
1954	2015	6'428'000	206'040	203'760	1.1%	3.21%	2.90%	2.35%
1967, 1971-73	2005	20'510'000	898'235	816'824	9.1%	4.38%	3.18%	2.90%
2015	-	11'330'000	463'044	430'944	6.9%	4.09%	3.33%	2.60%
1979	2016	7'202'000	301'848	301'848	0.0%	4.19%	3.74%	2.70%
1977	2003	1'984'000	78'384	76'824	2.0%	3.95%	3.04%	2.70%
1974	2012	6'489'000	281'757	254'805	9.6%	4.34%	2.84%	2.75%
2015	-	7'206'000	288'600	253'800	12.1%	4.00%	3.38%	2.85%
1973	2002/2006	5'813'000	193'740	178'992	7.6%	3.33%	2.77%	2.60%
1973	2014	6'201'000	227'908	193'408	15.1%	3.68%	2.41%	2.60%
1994	-	2'864'000	127'044	98'160	22.7%	4.44%	2.41%	2.85%
1986	2017	15'980'000	579'391	555'763	4.1%	3.63%	2.89%	2.70%
1969	-	12'660'000	443'460	363'324	18.1%	3.50%	2.85%	2.45%
1959	2002/2003	10'490'000	433'008	395'388	8.7%	4.13%	2.82%	2.70%
1972	2014	7'765'000	324'697	298'340	8.1%	4.18%	3.27%	2.80%
1964, 1968	2019/2020	8'993'000	298'980	296'340	0.9%	3.32%	2.98%	2.45%
1920	2013	6'079'000	192'636	157'596	18.2%	3.17%	2.60%	2.35%
1969	2009/2015	3'832'000	158'112	156'792	0.8%	4.13%	3.16%	2.65%
2021	-	59'340'000	1'592'040	1'587'720	0.3%	2.68%	2.55%	2.15%
		282'150'000	9'951'145	9'402'677	5.5%	3.53%	2.80%	2.51%
2015	-	24'200'000	1'243'492	925'696	25.6%	5.14%	2.86%	3.30%
1973	-	11'510'000	414'624	372'504	10.2%	3.60%	2.88%	2.40%
1965	-	15'070'000	506'758	497'974	1.7%	3.36%	2.27%	2.40%
2017	-	21'220'000	813'533	765'653	5.9%	3.83%	3.19%	2.75%
1991	2009	15'870'000	1'075'811	865'967	19.5%	6.78%	5.14%	3.40%
1840	Diverse	2'094'000	53'748	53'748	0.0%	2.57%	2.12%	2.40%
1958	2019	11'600'000	342'429	324'849	5.1%	2.95%	2.46%	2.35%
2012	-	10'840'000	458'400	458'400	0.0%	4.23%	3.85%	2.90%
1962	2015	9'868'000	430'096	417'376	3.0%	4.36%	3.94%	2.80%
1899	2012	5'787'000	231'468	223'128	3.6%	4.00%	2.86%	2.80%
1899/1909	2006/2010	7'404'000	486'588	484'536	0.4%	6.57%	5.62%	3.15%
1969	2014	14'800'000	822'540	814'740	0.9%	5.56%	3.66%	3.15%
1860/2013	2013	10'360'000	359'880	359'880	0.0%	3.47%	2.93%	2.55%
1982	2011/2021	58'820'000	2'773'764	2'773'764	0.0%	4.72%	4.64%	3.25%
2017	-	26'820'000	1'055'374	1'029'814	2.4%	3.94%	3.54%	2.85%
1974	2018	36'230'000	1'345'773	1'318'665	2.0%	3.71%	2.58%	2.75%
1971	2009	7'236'000	362'532	362'532	0.0%	5.01%	3.85%	3.25%
1895/1950	2012	22'460'000	1'070'838	1'050'198	1.9%	4.77%	4.35%	2.65%
1963	2010	18'860'000	817'631	803'531	1.7%	4.34%	3.13%	2.75%
1971	2014	74'280'000	2'504'238	2'437'014	2.7%	3.37%	2.94%	2.30%
		405'329'000	17'169'517	16'339'969	4.8%	4.24%	3.47%	2.79%

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
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaften	6'228	16.06.2022
Total Geschäftsliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						
Projekte						
Luzern, Voltastrasse 2	Alleineigentum	100%	LU	Projekte	374	01.04.2016
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	Alleineigentum	100%	SH	Projekte	497	01.12.2009
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	Alleineigentum	100%	SG	Projekte	1'640	01.05.2018
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 30.06.2022 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
2004	-	31'140'000	1'570'422	1'570'422	0.0%	5.04%	4.59%	3.05%
1909	2010	14'780'000	687'125	687'125	0.0%	4.65%	4.62%	2.90%
1990	2016	31'740'000	1'571'678	1'505'458	4.2%	4.95%	2.85%	3.10%
		77'660'000	3'829'225	3'763'225	1.7%	4.93%	3.88%	3.04%
		765'139'000	30'949'887	29'505'651	4.7%	4.05%	3.27%	2.72%
1923	2015/2020	14'370'000	90'000	90'000	0.0%	0.63%	k.A.	2.65%
1950	2019	4'631'000	180'560	177'476	1.7%	3.90%	k.A.	2.80%
1920	-	6'066'000	-	-	k.A.	k.A.	k.A.	2.65%
		25'067'000	270'560	267'476	1.1%			2.68%
		790'206'000	31'220'447	29'773'127				2.71%

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
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	BE	Wohnliegenschaften
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	BE	Wohnliegenschaften
Oberburg, Schulstrasse 6	BE	Wohnliegenschaften
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	LU	Wohnliegenschaften
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	BE	Wohnliegenschaften
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AG	Wohnliegenschaften
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	Wohnliegenschaften
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	SG	Wohnliegenschaften
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	SG	Wohnliegenschaften
Wil, Gallusstrasse 50	SG	Wohnliegenschaften
Zürich, Badenerstrasse 701	ZH	Wohnliegenschaften
Total Wohnliegenschaften		
Wohn-/Geschäftsliegenschaften		
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Basel, Laufenstrasse 5, 7	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, Erchangerstrasse 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
Olten, Aarauerstrasse 55	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaften
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	SH	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	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	übrige*
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
1'239	1'059	180	0	0	0	0	0	0
951	831	120	0	0	0	0	0	0
3'960	3'540	420	0	0	0	0	0	0
1'949	1'759	130	0	0	60	0	0	0
1'915	1'540	360	0	0	0	15	0	0
1'921	1'481	440	0	0	0	0	0	0
1'500	1'330	170	0	0	0	0	0	0
874	874	0	0	0	0	0	0	0
1'004	844	160	0	0	0	0	0	0
3'676	3'456	220	0	0	0	0	0	0
50'658	44'842	5'700	0	0	100	15	0	1
6'879	2'046	390	2'285	945	502	451	260	0
1'811	1'732	0	59	0	0	20	0	0
2'527	2'006	300	0	114	0	87	20	0
2'906	2'283	340	0	0	254	0	30	0
9'276	144	110	2'237	1'095	2'823	1'786	1'080	1
448	179	20	0	0	209	0	40	0
1'573	1'355	90	0	127	0	0	0	1
2'250	871	140	771	0	0	108	360	0
2'444	1'342	180	0	538	0	383	0	1
646	419	0	0	0	186	41	0	0
4'089	0	10	2'936	0	168	775	200	1
4'334	1'216	170	0	1'251	1'040	587	70	0
1'604	1'273	150	171	0	0	0	10	0
18'495	3'949	0	9'416	0	3'540	0	1'590	0
6'144	3'197	620	0	1'795	0	0	530	2
5'973	3'840	420	0	0	1'246	366	100	1
3'143	423	10	2'670	0	0	0	40	0
3'921	1'051	0	0	250	2'619	0	0	1
5'532	2'722	500	128	811	995	256	120	0
9'573	3'748	1'030	2'801	280	181	1'263	270	0
93'568	33'795	4'480	23'474	7'206	13'762	6'122	4'720	8

16. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften Kanton Art

Renditeliegenschaften

Geschäftsliegenschaften

Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	Geschäftsliegenschaften
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27	SG	Geschäftsliegenschaften
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	ZH	Geschäftsliegenschaften

Total Geschäftsliegenschaften

Total Renditeliegenschaften

Projekte

Luzern, Voltastrasse 2	LU	Projekte
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	SH	Projekte
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	SG	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	1'064	960	0
4'362	0	0	3'972	0	0	230	160	0
13'093	0	0	3'592	0	4'585	3'105	1'810	0
24'487	0	0	12'572	0	4'585	4'399	2'930	1
168'712	78'637	10'180	36'046	7'206	18'447	10'536	7'650	10
1'178	904	0	0	0	212	61	0	1
1'444	782	0	249	0	0	363	50	0
1'166	874	50	0	0	197	44	0	0
3'787	2'560	50	249	0	409	468	50	1
172'499	81'197	10'230	36'295	7'206	18'856	11'003	7'700	11

16. Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 30.06.2022

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen SBB	2'773'764	22.06%	8.96%
BMW (Schweiz) AG Marc Sidler	1'570'422	12.49%	5.07%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG) HW&A Logierwesen	540'515	4.30%	1.75%
Hotel Bahnhof AG	381'600	3.04%	1.23%
LIDL Schweiz AG	369'300	2.94%	1.19%
Raiffeisenbank Oberes Rheintal Genossenschaft	332'047	2.64%	1.07%
SBW Haus des Lernens AG	298'560	2.37%	0.96%
Mc Donald's Restaurants (Suisse) SA	290'000	2.31%	0.94%
Dancing Pasadena AG	225'960	1.80%	0.73%
Kardex Systems AG	196'416	1.56%	0.63%
Übrige Mieter (inkl. Wohnen)	23'971'303	-	77.45%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	6'978'584	55.51%	22.55%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	12'571'109	100.00%	40.62%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbenutzungen	12'305'205	97.88%	39.76%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio (exkl. Projekte)	30'949'887		100.00%

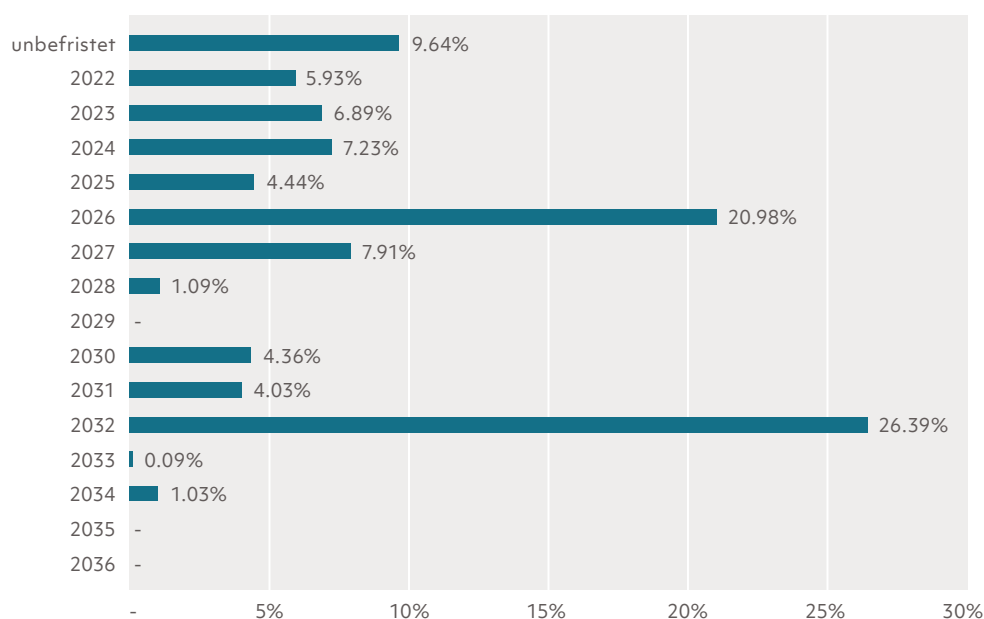
Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
unbefristet	7'450	10.92%	1'211'430	9.64%
2022	4'792	7.02%	745'489	5.93%
2023	5'172	7.58%	866'000	6.89%
2024	6'263	9.18%	908'456	7.23%
2025	3'761	5.51%	557'549	4.44%
2026	13'350	19.56%	2'637'427	20.98%
2027	5'511	8.07%	994'514	7.91%
2028	476	0.70%	137'018	1.09%
2029	-	-	-	-
2030	2'493	3.65%	548'711	4.36%
2031	1'995	2.92%	506'324	4.03%
2032	16'294	23.87%	3'317'579	26.39%
2033	-	-	11'000	0.09%
2034	695	1.02%	129'612	1.03%
2035	-	-	-	-
2036	-	-	-	-
Gesamtergebnis	68'253	100.00%	12'571'109	100.00%

Laufzeit **Liegenschaften**

30.04.2032	Murten, Centre Löwenberg
31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20
30.09.2032	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
31.12.2024	Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46
31.07.2027	Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c
31.10.2030	Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c
31.07.2026	Romanshorn, Hafenstrasse 46
30.06.2031	Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46
30.09.2026	Volketswil, Chriesbaumstrasse 2
30.06.2022	Volketswil, Chriesbaumstrasse 2

**Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in %
aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2022**



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 2022 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



Alexandra Lüchinger

Zürich, 9. August 2022

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 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, 20. Juli 2022

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2022

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG

Referenz-Nummer
118631.2200

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 2022 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie drei Projekte.

Bewertungsstandards

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

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

Definition des Marktwertes

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

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Gesellschaften hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuer) 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 2022 bis 30. Juni 2022 wurden vier Liegenschaften der Novavest besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2022

Per 30. Juni 2022 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 51 Anliegenschaften sowie drei Projekte nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 54 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2022 beträgt 790'206'000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 wurde folgende Liegenschaft erworben:

- 8604 Volketswil, Chriesbaumstrasse 2.

Des Weiteren wurden die Liegenschaften an der Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b, 135 und 137 in 9000 St. Gallen infolge Berücksichtigung des Projektes zu einer Liegenschaft «Rorschacherstrasse 135» zusammengefasst.

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, 20. Juli 2022
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



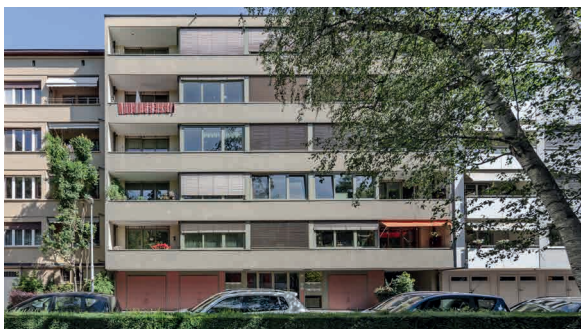
Basel, Laufenstrasse 5, 7



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



Mosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4



Mooseedorf, Sandstrasse 56, 58



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



Murten, „Centre Loewenberg“



Oberburg, Schulstrasse 6



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



Olten, Aarauerstrasse 55



Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27



Romanshorn, Hafenstrasse 46



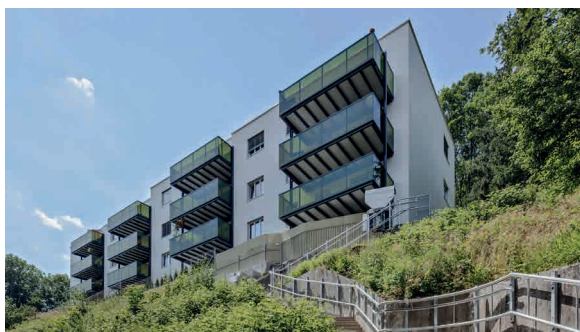
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76



Rorschacherberg, Eichenstrasse 9



Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46



St. Gallen, Im Grund 10a/12a



St. Gallen, Oststrasse 18, 20



St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127



St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27



Wil, Gallusstrasse 50



Volketswil, Chriesbaumstrasse 2



Zürich, Badenerstrasse 701



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



Luzern – Entwicklungsprojekt,
Voltastrasse 2



Neuhausen am Rheinfall – Entwicklungsprojekt,
Zentralstrasse 2, 4, 6



St. Gallen – Entwicklungsprojekt,
Rorschacherstrasse 135

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
Valorenummer	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

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), annualisiert
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen), annualisiert
Bilanzsumme	Total Aktiven bzw. Total Passiven in der Bilanz
Eigenkapital	Entspricht Position „Total Eigenkapital“ in der Bilanz
Eigenkapitalquote	Total Eigenkapital in Relation zu Total Passiven
Hypothekarvolumen	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten
Fremdfinanzierungsgrad	Total Fremdkapital in Relation zu Total Passiven
Fremdbelehrung 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.-30.06.2022	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

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 m², Gewerbe/Industrie 4'585 m², Lager/Archiv 3'105 m²

Grundstückfläche 6'228 m²

Gesamtnutzfläche 13'093 m²

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

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

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

Website

Der Halbjahresbericht 2022 sowie der Kurzbericht in Deutsch sind im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen verfügbar.

Konzept, Gestaltung und Realisation

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

