



Halbjahresbericht 2023

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Highlights 1. Halbjahr 2023	4
Portfolioinformationen	6
Lagebericht 1. Halbjahr 2023	7
Anlagestrategie und -Richtlinien	12

Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Halbjahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG	14
Anhang zur Halbjahresrechnung	18
Bericht der Revisionsstelle	38
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	39

Weitere Informationen

Unsere Liegenschaften auf einen Blick	42
Glossar Kennzahlen	49
Investor Relations Informationen	52
Impressum	53

Kappel (SO) Grossmatt 44, 46a



Moderne Wohnliegenschaft an ruhiger Lage

Die Wohnüberbauung befindet sich mitten in einer Wohnzone in Gehdistanz zu Geschäften für den täglichen Bedarf, Schulen/Kindergärten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Naherholungsgebieten. Die beiden Mehrfamilienhäuser umfassen 25 grosszügige Wohnungen (2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen) sowie eine Einstellhalle mit 41 Parkplätzen.

Wohnliegenschaft mit 25 Mietwohnungen

Grundstückfläche 3'396 m²

Gesamtnutzfläche 2'810 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 477 p.a.

Baujahr 2009

Kennzahlen

Erfolgsrechnung		01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	12'412	11'822
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	493	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	-9'972	6'398
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		146	15'361
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	-1'524	11'189
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	6'552	6'016
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	-0.9%	6.7%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	4.0%	3.6%
Bilanz		30.06.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	in TCHF	802'781	823'240
Eigenkapital	in TCHF	334'314	345'477
Eigenkapitalquote	in %	41.6%	42.0%
Hypothekarvolumen	in TCHF	432'446	439'767
Fremdfinanzierungsgrad	in %	58.4%	58.0%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	54.7%	54.2%
Net Gearing ⁵⁾	in %	128.7%	126.0%
Portfolio		30.06.2023	31.12.2022
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	790'975	811'818
Bruttorendite ⁶⁾	in %	4.0%	4.0%
Nettorendite ⁷⁾	in %	3.1%	3.2%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	4.0%	4.6%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	2.7%	2.7%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	1.1%	0.9%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2.3	2.6
Angaben pro Aktie		30.06.2023	31.12.2022
Börsenkurs	in CHF	37.10	40.80
Net Asset Value (NAV)	in CHF	43.35	44.80
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	-0.20	2.91
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	0.85	1.65

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 49 in diesem Halbjahresbericht.

Highlights 1. Halbjahr 2023

791.0

Immobilienportfolio
in CHF Mio.

63 %

Anteil Wohnnutzung

54

Liegenschaften
(inkl. Projekte)

12.4

Erfolg aus Vermietung
in CHF Mio.

6.6

Gewinn exklusive
Neubewertungen
in CHF Mio.

0.85

Gewinn je Aktie exklusive
Neubewertungen in CHF

43.35

Net Asset Value
je Aktie in CHF

41.6 %

Eigenkapitalquote

54.7 %

Fremdbelehnung
der Liegenschaften

SIX

SIX Swiss Exchange
gelistet

NREN

Ticker Symbol

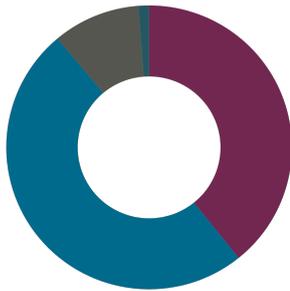
286.1

Börsenkapitalisierung
in CHF Mio.

Portfolioinformationen

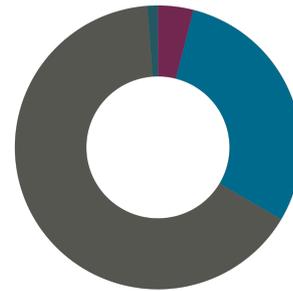
Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien
TCHF 790 975 per 30.06.2023



- Wohnliegenschaften , 39.2%
- Wohn-/Geschäftsliegenschaften , 49.7%
- Geschäftsliegenschaften , 9.9%
- Projekte , 1.2%

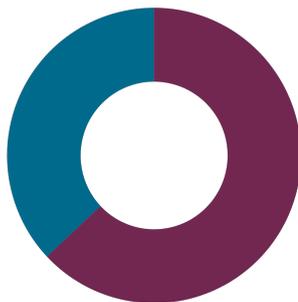
nach Anlagegrößen
TCHF 790 975 per 30.06.2023



- Liegenschaften < CHF 5 Mio. , 4.0%
- Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio. , 29.5%
- Liegenschaften > CHF 15 Mio. , 65.4%
- Projekte , 1.2%

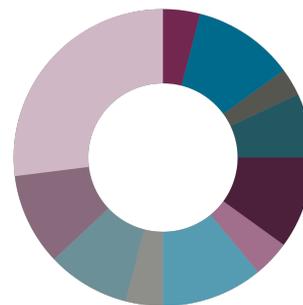
Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung
TCHF 31 448 (annualisiert)



- Wohnen , 63%
- Geschäft, Gewerbe , 37%

nach Kantonen
TCHF 31 448 (annualisiert)



- AG , 4%
- BE , 11%
- BL , 3%
- BS , 7%
- FR , 10%
- LU , 4%
- SG , 11%
- SH , 4%
- SO , 9%
- TG , 10%
- ZH , 27%

Lagebericht 1. Halbjahr 2023

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die Novavest Real Estate AG hat im ersten Halbjahr 2023 in einem anspruchsvollen Marktumfeld, das durch anhaltende politische und wirtschaftliche Unsicherheiten sowie weitere Zinserhöhungen geprägt war, ein erfreuliches operatives Ergebnis – Gewinn exklusive Neubewertungen von CHF 6.6 Millionen erzielt.

Das Portfolio wurde in der Berichtsperiode optimiert und eine ältere Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Bülach/ZH konnte mit Gewinn veräussert werden. Durch diesen Verkauf und die Fertigstellung eines Projekts zur Umnutzung von Flächen in der Liegenschaft in Neuhausen/SH erhöht sich der Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen gegenüber dem Jahresende 2022 um rund 2 Prozentpunkte auf 63%.

« Wohnanteil an Soll-Mietzinseinnahmen erhöht auf 63% per 30. Juni 2023 »

Angesichts der eher verhaltenen Neubautätigkeit und der nach wie vor anhaltenden Nettozuwanderung herrscht in der Schweiz eine zunehmende Wohnungsknappheit. Dies erhöht den Druck auf dem Wohnungsmarkt und führt tendenziell zu steigenden Wohnungsmieten. Demgegenüber steht die Zinswende, die im Vorjahr eingesetzt hat und allmählich auch den Immobilienmarkt beeinflusst. Die sukzessiven Leitzinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank von 1.0% per Jahresende 2022 auf 1.75% per Ende Juni 2023 zur Bekämpfung der Inflation zeigten im ersten Halbjahr 2023 Auswirkungen auf die Diskontierungsmodelle der Immobilienbewertungen.

Novavest Real Estate AG hat in der Berichtsperiode 2023 operativ ein erfreuliches Ergebnis erzielt. So konnte der Erfolg aus Vermietung um 5% auf CHF 12.4 Millionen gesteigert werden. Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer führte zu einem Verlust aus Neubewertung von CHF 10.0 Millionen, nachdem in der Vorjahresperiode noch ein Aufwertungsgewinn von CHF 6.4 Millionen verzeichnet wurde. Als Folge davon liegt das EBIT im ersten Halbjahr 2023 bei CHF 0.1 Millionen. Auf Stufe Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis bedeutet dies einen Verlust von CHF 1.5 Millionen. Der Gewinn exklusive Neubewertungsergebnis beläuft sich wie erwähnt auf CHF 6.6 Millionen und liegt somit rund 9% über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Management Kommentar zum Ergebnis 1. Halbjahr 2023¹

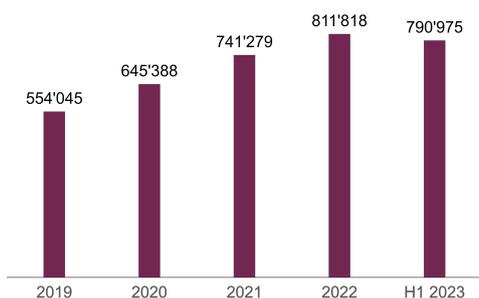
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften bei CHF 31.4 Millionen p.a.

Der Wert des Immobilienportfolios per 30. Juni 2023 lag bei CHF 791.0 Millionen (31.12.2022: CHF 811.8 Millionen). Die Wertveränderung ist im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen: den Verkauf eingangs erwähnter Liegenschaft in Bülach (CHF -15.3 Millionen), Investitionen in bestehende Renditeliegenschaften (CHF +1.0 Millionen) und in das Entwicklungsprojekt in St. Gallen (CHF +3.4 Millionen) sowie die negativen Neubewertungseffekte (CHF -10.0 Millionen).

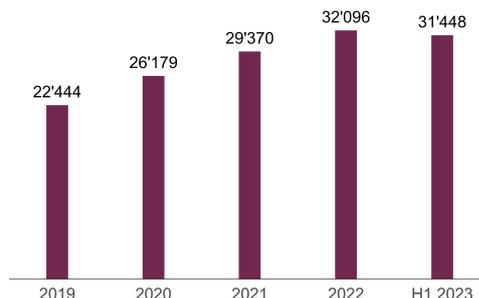
¹ Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen findet sich auf den Seiten 49/50 in diesem Halbjahresbericht.

Marktwert Portfolio¹⁾

TCHF

Soll-Mietzinseinnahmen²⁾

TCHF



¹⁾ Marktwert Portfolio 2019 – 2022 jeweils per 31. Dezember; H1 2023 per 30. Juni 2023

²⁾ Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften 2019 – 2022 jeweils Gesamtjahr; H1 2023 annualisierter Wert

Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 53 Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 781.6 Millionen und das Neubauprojekt in St. Gallen mit einem Wert von CHF 9.3 Millionen. Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) beliefen sich per 30. Juni 2023 annualisiert betrachtet auf CHF 31.4 Millionen (H1 2022: CHF 30.9 Millionen).

Erfolgsrechnung

Der Netto-Mietertrag erhöhte sich im ersten Halbjahr 2023 um 7% auf CHF 15.3 Millionen (H1 2022: CHF 14.2 Millionen). Der Anstieg bei den Mieterträgen begründet sich mehrheitlich durch die Akquisitionen der Liegenschaften in Volketswil/ZH (Juni 2022) und Kappel/SO (Dezember 2022) sowie auf die vollendeten Umnutzungsprojekte in Luzern/LU (2022) und Neuhausen/SH (2023). Die erzielte Bruttorendite auf den Anlageobjekten lag im ersten Halbjahr 2023 bei 4.0%, die Nettorendite bei 3.1% (annualisiert). Die Leerstandsquote konnte durch diverse Vermietungsaktivitäten und den Verkauf der Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Bülach auf 4.0% reduziert werden (31.12.2022: 4.6%; 30.06.2022: 4.7%).

Aus dem Verkauf der Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Bülach/ZH, mit Eigentumsübertragung per 1. März 2023, wurde ein Gewinn aus Verkauf von Renditeliegenschaften von CHF 0.5 Millionen erzielt. Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode aufgrund der Portfolioveränderungen auf CHF 2.9 Millionen (H1 2022: CHF 2.4 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag blieb der direkte Aufwand mit 18.8% jedoch weiterhin relativ gering (H1 2022: 17.0%). Der Erfolg aus Vermietung erhöhte sich somit um 5% auf CHF 12.4 Millionen (H1 2022: CHF 11.8 Millionen).

Der Personalaufwand für die Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO blieb mit CHF 0.4 Millionen unverändert auf dem Niveau der Vorjahresperiode (H1 2022: CHF 0.4 Millionen). Der Beratungsaufwand konnte durch verschiedene Einsparungen leicht reduziert werden und belief sich auf CHF 0.5 Millionen (H1 2022: CHF 0.6 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 1.9 Millionen (H1 2022: CHF 1.9 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 1.6 Millionen sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.3 Millionen.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte wie bereits erwähnt zu einem Verlust aus Neubewertung von CHF 10.0 Millionen, was mehrheitlich auf eine leichte Erhöhung der Diskontierungssätze aufgrund des veränderten Zinsumfelds zurückzuführen ist (H1 2022: Neubewertungsgewinn von CHF 6.4 Millionen).

→ Für das Bewertungstestat von Wüest Partner AG siehe Seite 39 in diesem Halbjahresbericht.

Als Folge des Resultats aus Neubewertung reduzierte sich das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) im ersten Halbjahr 2023 auf CHF 0.1 Millionen (H1 2022: CHF 15.4 Millionen). Unter Ausklammerung der Effekte aus Neubewertung hat sich das Betriebsergebnis um 13% auf CHF 10.1 Millionen (H1 2022: CHF 9.0 Millionen) erhöht. Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 2.0 Millionen (H1 2022: CHF 1.5 Millionen) und reflektiert ebenfalls das höhere Zinsumfeld und damit verbunden einen höheren durchschnittlichen Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten, der im ersten Halbjahr 2023 bei 1.1% lag (H1 2022: 0.7%).

Auf Stufe Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis wird für das erste Halbjahr 2023 ein Verlust von CHF 1.5 Millionen ausgewiesen (H1 2022: Gewinn von CHF 11.2 Millionen). Der Gewinn exklusive das Neubewertungsergebnis stieg jedoch gegenüber der Vorjahresperiode um 9% und lag bei CHF 6.6 Millionen (H1 2022: CHF 6.0 Millionen). Auf Basis des Gewinns pro Aktie errechnet sich für das erste Halbjahr 2023 ein Verlust pro Aktie inklusive Neubewertungserfolg von CHF 0.20 bzw. ein Gewinn exklusive Neubewertungserfolg von CHF 0.85 (H1 2022: Gewinn von CHF 1.45 inkl. Neubewertung bzw. CHF 0.78 exkl. Neubewertung).

Bilanzstruktur

Die Bilanz per 30. Juni 2023 ist mit einer Eigenkapitalquote von 41.6% (31.12.2022: 42.0%) weiterhin sehr solide finanziert. Auf der Aktivseite der Bilanz lagen die flüssigen Mittel bei CHF 2.3 Millionen (31.12.2022: CHF 4.3 Millionen). Das Umlaufvermögen enthält zudem eine weitere «zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaft» in Wil/SG im Wert von CHF 3.7 Millionen (31.12.2022: Bülach mit CHF 15.3 Millionen). Das Anlagevermögen umfasst die weiteren 52 Renditeliegenschaften (CHF 777.9 Millionen), das laufende Projekt in St. Gallen (CHF 9.3 Millionen) und den langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in zwei Liegenschaften in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.5 Millionen).

« Solide Eigenkapitalquote von 41.6% »

Auf der Passivseite der Bilanz haben sich die kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten nicht wesentlich verändert. Sie lagen per 30. Juni 2023 bei CHF 432.4 Millionen (31.12.2022: 439.8 Millionen). Per Bilanzstichtag sind CHF 198.7 Millionen bzw. 46% der Hypothekerverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert (31.12.2022: 48%). Die Hypotheken sind weiterhin bei erstklassigen Gläubigerbanken gut diversifiziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2023 bei 2.3 Jahren (31.12.2022: 2.6 Jahre).

« Net Asset Value CHF 43.35 pro Namenaktie per 30. Juni 2023 »

Das Eigenkapital per 30. Juni 2023 belief sich auf CHF 334.3 Millionen (31.12.2022: CHF 345.5 Millionen). Die Veränderung ist auf die Nennwertrückzahlung von CHF 9.6 Millionen (CHF 1.25 pro Namenaktie), die Mitte Juni 2023 ausbezahlt wurde, und auf den Verlust des ersten Halbjahrs von CHF 1.5 Millionen zurückzuführen. Der Net Asset Value lag per 30. Juni 2023 bei CHF 43.35 (31.12.2022: CHF 44.80).

Nachhaltigkeit

Novavest Real Estate AG ist sich ihrer Verantwortung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung und Bewirtschaftung ihrer Immobilien bewusst. Das Thema Nachhaltigkeit ist deshalb ein integraler Bestandteil der Anlagestrategie, wie auch der Kauf- und Verkaufsentscheidungen durch den Verwaltungsrat. Die Gesellschaft wird ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung im Jahr 2023 weiter ausbauen und mit Unterstützung der Nova Property Fund Management AG auch die Kernprozesse in Bezug auf Umweltrelevanz des Portfolios und Portfoliosimulationen verfeinern.

Seit dem Frühjahr 2023 ist Novavest Real Estate AG Unterzeichnerin von UN PRI (Principles for Responsible Investment) und nimmt im Sommer 2023 nun erstmals an dieser Initiative teil.

Ausblick

Wirtschaftsexperten gehen in der Schweiz davon aus, dass sich die Konjunktur etwas abkühlen wird und rechnen im Gesamtjahr 2023 mit einem unterdurchschnittlichen Wachstum. So hat das SECO (Staatssekretariat für Wirtschaft) im Juni 2023 seine Prognosen¹ für das laufende Jahr bestätigt und erwartet ein BIP-Wachstum von 1.1% (Sportevent-bereinigt). Gleichzeitig wird zwar mit einer leichten Verbesserung der Inflationsrate gerechnet, aber mit einer Inflationserwartung von rund 2.3% bzw. seitens SNB 2.2% für das Gesamtjahr 2023 ist die von der Schweizerischen Nationalbank angestrebte Preisstabilität von unter 2% im Jahresdurchschnitt noch nicht erreicht. Somit sind in den kommenden Monaten weitere Zinserhöhungen seitens der Schweizerischen Nationalbank nicht auszuschliessen.

Der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien bleibt aufgrund des höheren Zinsniveaus anspruchsvoll. Aus Sicht der Novavest Real Estate AG wird die hohe Nachfrage im Wohnungsmarkt, gestützt durch das Bevölkerungswachstum und die gleichzeitig limitierte Bautätigkeit, jedoch anhalten. Die Gesellschaft strebt in der zweiten Jahreshälfte 2023 mit gezielten Investitionen und allfälligen Portfolioabrundungen eine weitere Optimierung des Immobilienportfolios an. So kann beispielsweise für die Wohnliegenschaft in Wil/SG noch im August 2023 ein Vertrag für den Verkauf dieser Liegenschaft unterzeichnet und beurkundet werden, mit Eigentumsübertragung per 1. September 2023.

Die Novavest Real Estate AG bleibt mit ihrem auf Wohnen fokussierten Portfolio, mit Wohnnutzungsanteil von über 60% an den Mieterträgen, gut positioniert und verfügt über ein langfristig orientiertes und robustes Geschäftsmodell. Die grössten Mieter im Portfolio (SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG) tragen überdies mit ihrer hohen Bonität zur Stabilität der Mieterträge und des Gesamtportfolios bei. Die langfristige Strategie mit Fokus auf Mieterträge aus Wohnnutzung bleibt daher unverändert bestehen.



Gian Reto Lazzarini

Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler

Chief Executive Officer

¹ Quelle: Medienmitteilung des SECO vom 15. Juni 2023

Murten (FR) Centre Loewenberg



SBB als langfristiger Mieter mit hoher Bonität

Das SBB-Ausbildungszentrum «Centre Loewenberg» wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und modernisiert. Dabei galt es, sowohl Nachhaltigkeit als auch Denkmalschutz zu berücksichtigen. Das Innenleben der Gebäude wurde nicht nur modernisiert, sondern auch digitalisiert. Dank dieser Investitionen wird der zukünftige Energieverbrauch der Gebäude gesenkt. Die neu installierte Photovoltaikanlage deckt den gesamten Kühlbedarf des «Centre Loewenberg» ab. Überschüssige Energie wird dabei ins öffentliche Energienetz eingespeist. Beim Umbau wurden 98% der Beton- und Metallteile der Gebäudestruktur und -hülle wiederverwendet. Heute werden die Restaurationsbetriebe sowie modernste Seminarräume und Wohnpavillons durch interne und externe Gäste sowie Seminarteilnehmende genutzt.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit Wohnen 3'949 m²,
Büroräumlichkeiten 9'416 m², Gewerbe 3'540 m²,
Parkierung 1'590 m²

Grundstückfläche 117'957 m²

Gesamtnutzfläche 18'495 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 2'875 p.a.

Baujahr / Renovationen 1982 / 2011, 2021

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).

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

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

Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

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

Bewertung

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

Finanzierungsgrundsätze

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

Abweichungen von Anlagebeschränkungen

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

Halbjahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	30.06.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		2'335'970	4'324'136
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6'343'256	5'253'418
Sonstige kurzfristige Forderungen		171'934	26'052
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		155'093	136'963
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften		3'735'000	15'290'000
Aktive Rechnungsabgrenzung		1'278'200	260'000
Total Umlaufvermögen		14'019'453	25'290'569
Renditeliegenschaften	4	777'896'000	784'346'000
Projekte	5	9'344'000	12'182'000
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		1'521'080	1'421'570
Total Anlagevermögen		788'761'080	797'949'570
Total Aktiven		802'780'533	823'240'139
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'646'890	981'488
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		7'452'142	7'441'684
Passive Rechnungsabgrenzung		2'566'203	3'614'300
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6	120'230'750	133'424'250
Total Kurzfristiges Fremdkapital		131'895'985	145'461'722
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		190'800	381'600
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6	312'215'000	306'343'000
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		24'164'866	25'576'946
Total Langfristiges Fremdkapital		336'570'666	332'301'546
Total Fremdkapital		468'466'651	477'763'268
Aktienkapital	7	185'074'416	194'713'709
Eigene Aktien		0	0
Kapitalreserven		31'865'908	31'865'908
Gewinnreserven		117'373'558	118'897'254
Total Eigenkapital		334'313'882	345'476'871
Total Passiven		802'780'533	823'240'139

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Mietertrag	8	15'293'242	14'246'736
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		493'099	0
Total Betriebsertrag		15'786'340	14'246'736
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	9	-2'880'887	-2'424'847
Personalaufwand		-381'503	-384'855
Beratungsaufwand	10	-496'361	-622'187
Verwaltungsaufwand	11	-1'909'367	-1'851'358
Total Betriebsaufwand		-5'668'118	-5'283'247
Gewinn aus Neubewertung	4 / 5	1'271'346	11'270'918
Verluste aus Neubewertung	4 / 5	-11'243'563	-4'873'390
Erfolg aus Neubewertung		-9'972'217	6'397'528
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		146'005	15'361'017
Finanzertrag		18'061	10'636
Finanzaufwand		-2'059'841	-1'469'064
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		-1'895'776	13'902'588
Ertragssteuern		372'080	-2'713'593
Verlust/Gewinn		-1'523'696	11'188'996
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	12	-0.20	1.45

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Verlust/Gewinn	-1'523'696	11'188'996
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	9'636'339	-8'812'841
Erfolg aus Neubewertung Projekte	335'878	2'415'313
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	-493'099	0
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-854'694	301'854
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	377'918	243'812
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-826'944	-128'120
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	253'661	-450'721
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	-1'412'080	2'273'593
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	5'493'284	7'031'887
Investitionen in Renditeliegenschaften	-3'279'012	-37'555'386
Investitionen in Projekte	-2'182'103	-5'993'013
Vorfinanzierter Mieterausbau	-188'335	0
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	70'694	46'681
Devestition aus Renditeliegenschaften	15'058'099	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	9'479'342	-43'501'718
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	-372'500
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-9'639'293	-12'723'866
Rückzahlung/Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-38'796'500	31'689'500
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	31'475'000	18'329'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-16'960'793	36'922'134
Veränderung Flüssige Mittel	-1'988'166	452'302
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	4'324'136	3'044'029
Flüssige Mittel Endbestand	2'335'970	3'496'331
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-1'988'166	452'302

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Eigenkapitalnachweis

01.01. - 30.06.2023

Werte in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2022	194'713'709	31'865'908	118'897'255	345'476'871
Nennwertrückzahlung	-9'639'293			-9'639'293
Gewinn			-1'523'696	-1'523'696
Total 30. Juni 2023	185'074'416	31'865'908	117'373'558	334'313'882

Die Aktionäre der Novavest Real Estate AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2023 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung beschlossen. Die Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Aktie bzw. im Gesamtbetrag von CHF 9.6 Mio. wurde am 14. Juni 2023 ausbezahlt.

01.01. - 30.06.2022

Werte 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	31'865'908	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.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Anhang zur Halbjahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG per 30. Juni 2023

1. Grundlagen

Allgemeine Informationen

Die Novavest Real Estate AG, Zürich 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 24.00 der Novavest Real Estate AG (NREN, Valor-Nr. 21218624) sind seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat die Halbjahresrechnung 2023 am 14. August 2023 genehmigt und zur Veröffentlichung am 16. August 2023 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 waren keine wesentlichen Ereignisse zu verzeichnen.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2022 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 2023 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 2023 gegenüber der Jahresrechnung per 31. Dezember 2022 nicht verändert worden.

4. Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	Total
Total 01. Januar 2023	313'091'000	391'625'000	79'630'000	15'290'000	799'636'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2023	271'628'985	362'119'186	77'635'169	15'494'804	726'878'144
Zugänge	403'228	447'759	178'626		1'029'614
Abgänge				-15'494'804	-15'494'804
Reklassierung	-2'696'218			2'696'218	0
Umbuchung Projekte		6'470'579			6'470'579
Bestand 30. Juni 2023	269'335'995	369'037'525	77'813'795	2'696'218	718'883'533
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2023	41'462'015	29'505'814	1'994'831	-204'804	72'757'856
Aufwertungen	769'355	501'991	0		1'271'346
Abwertungen	-4'089'583	-4'969'476	-1'728'626	-120'000	-10'907'686
Abgänge				204'804	204'804
Reklassierung	-1'158'782			1'158'782	
Umbuchung Projekte		-578'854			-578'854
Bestand 30. Juni 2023	36'983'005	24'459'475	266'205	1'038'782	62'747'467
Total 30. Juni 2023	306'319'000	393'497'000	78'080'000	3'735'000	781'631'000

In der Berichtsperiode 2023 wurden folgende Liegenschaften veräussert:

Bülach, Schlosserstrasse 4, Wohn-/Geschäftsliegenschaft

Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften:

Die Unterzeichnung des Kaufvertrags für die Liegenschaft "Wil, Gallasstrasse 50" ist für den 16. August 2023 vorgesehen. Die Eigentumsübertragung erfolgt voraussichtlich per 1. September 2023. Aus diesem Grund wurde die Liegenschaft im Halbjahresabschluss per 30.06.2023 in die Position "zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften" umgegliedert und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Umbuchung Projekte:

Per Juni 2023 wurde die Liegenschaft "Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6" von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

Vorjahr

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Total
Total 01. Januar 2022	276'068'000	398'822'000	44'900'000	0	719'790'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2022	243'783'761	371'948'955	45'991'941	0	661'724'657
Zugänge	12'695'567	5'376'577	31'643'228	288'458	50'003'830
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	-15'206'346	0	15'206'346	0
Umbuchung Projekte	15'149'656	0	0	0	15'149'656
Bestand 31. Dezember 2022	271'628'985	362'119'186	77'635'169	15'494'804	726'878'144
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2022	32'284'238	26'873'045	-1'091'941	0	58'065'342
Aufwertungen	8'688'217	5'854'161	3'086'772	0	17'629'150
Abwertungen	-159'148	-2'667'738	0	-758'458	-3'585'344
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	-553'654	0	553'654	0
Umbuchung Projekte	648'708	0	0	0	648'708
Bestand 31. Dezember 2022	41'462'015	29'505'814	1'994'831	-204'804	72'757'856
Total 31. Dezember 2022	313'091'000	391'625'000	79'630'000	15'290'000	799'636'000

Im Geschäftsjahr 2022 wurden folgende Liegenschaften erworben:

Volketswil, Chriesbaumstrasse 2, Geschäftsliegenschaft
Kappel, Grossmatt 44, 46a, Wohnliegenschaft

Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften:

Für die Liegenschaft "Bülach, Schlosserstrasse 4" wurde am 19. Dezember 2022 der Kaufvertrag unterzeichnet. Aufgrund von noch ausstehenden Sanierungen erfolgt die Eigentumsübertragung per 1. März 2023. Aus diesem Grund wurde die Liegenschaft in die Position "zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften" umgegliedert und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Umbuchung Projekte:

Per Oktober 2022 wurde die Liegenschaft "Luzern, Voltastrasse 2" von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

5. Projekte

alle Beträge in CHF	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Total
Total 1. Januar 2023	0	12'182'000	0	12'182'000
Anlagekosten				
Bestand 1. Januar 2023	0	17'339'460	0	17'339'460
Zugänge	0	3'389'603	0	3'389'603
Abgänge	0		0	0
Reklassierung	0		0	0
Umbuchung Renditeliegens.	0	-6'470'579	0	-6'470'579
Bestand 30. Juni 2023	0	14'258'484	0	14'258'484
Neubewertung				
Bestand 1. Januar 2023	0	-5'157'460	0	-5'157'460
Aufwertungen	0		0	0
Abwertungen	0	-335'878	0	-335'878
Reklassierung	0		0	0
Umbuchung Renditeliegens.	0	578'854	0	578'854
Bestand 30. Juni 2023	0	-4'914'484	0	-4'914'484
Total 30. Juni 2023	0	9'344'000	0	9'344'000

In der Berichtsperiode 2023 laufende Projekte:

Liegenschaft "St. Gallen, Rorschacherstrasse 135" – Entwicklungsprojekt

Die Liegenschaft "Rorschacherstrasse 135" als fünfgeschossiger Neubau wurde per Mitte Juli 2023 im Rohbau erstellt (die Baumeisterarbeiten wurden Mitte Juli 2023 abgeschlossen). Die Arbeiten an Dach und Fassade, die Ausbauarbeiten und die Installationen für die Haustechnik wurden im Juli 2023 aufgenommen. Die Erstellung der 69 Businessappartements mit dem Mieter "Vision Management Services GmbH" verläuft nach Plan. Die Übergabe erfolgt voraussichtlich im Herbst 2024.

Liegenschaft "Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6" – Umbauprojekt

Per März 2023 wurde die Liegenschaft "Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6" von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgliedert.

Vorjahr

alle Beträge in CHF	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Total
Total 1. Januar 2022	0	21'489'300	0	21'489'300
Anlagekosten				
Bestand 1. Januar 2022	0	23'896'734	0	23'896'734
Zugänge	0	8'592'382	0	8'592'382
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegens.	0	-15'149'656	0	-15'149'656
Bestand 31. Dezember 2022	0	17'339'460	0	17'339'460
Neubewertung				
Bestand 1. Januar 2022	0	-2'407'434	0	-2'407'434
Aufwertungen	0	174'774	0	174'774
Abwertungen	0	-2'276'093	0	-2'276'093
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegens.	0	-648'708	0	-648'708
Bestand 31. Dezember 2022	0	-5'157'460	0	-5'157'460
Total 31. Dezember 2022	0	12'182'000	0	12'182'000

Im Geschäftsjahr 2022 laufende Projekte:**Liegenschaften "St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137" – Entwicklungsprojekt**

Die drei ehemaligen 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. Die Aushub- und Rohbauarbeiten haben im Herbst 2022 begonnen. Die Erstellung der 69 Businessapartements mit dem Mieter "Vision Management Services GmbH" verläuft nach Plan. Im Januar 2023 konnte mit der Mieterin die Auswahl der Materialien und Apparate im Innenausbau abgeschlossen werden und die Ausschreibungen sind am Markt versandt worden. Mitte 2023 werden nebst der Haustechnik die Ausbauarbeiten beginnen. Die Übergabe erfolgt voraussichtlich im Herbst 2024.

Liegenschaft "Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6" – Umbauprojekt

Die Büroflächen im 1. und 2. OG werden in sechs Wohnungen umgebaut. Der Wohnungsmix besteht aus vier 2.5-Zimmerwohnungen und zwei 3.5-Zimmerwohnungen. Die Baueingabe erfolgte im Oktober 2021 und die Rekurse konnten bis Ende September 2022 beigelegt und damit die rechtskräftige Baubewilligung erteilt werden. Der Baubeginn ist im Oktober 2022 erfolgt. Der Bezug der Wohnungen ist im ersten Halbjahr 2023 vorgesehen.

Liegenschaft "Luzern, Voltastrasse 2" – Entwicklungsprojekt

Für die Liegenschaft an hervorragender Lage in Luzern mit 43 möblierten Mieteinheiten konnte die Neupositionierung mit der Sanierung der allgemeinen Flächen im Geschäftsjahr 2022 abgeschlossen werden. Entsprechend wurde die Liegenschaft per Oktober 2022 von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

6. Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Credit Suisse AG	10'095'000	10'275'000
Luzerner Kantonalbank AG	148'545'500	141'490'500
Nidwaldner Kantonalbank	14'520'000	14'604'000
Schaffhauser Kantonalbank AG	55'726'250	56'168'750
St. Galler Kantonalbank AG	101'505'000	114'495'000
Thurgauer Kantonalbank	94'209'000	94'889'000
Avenirplus / Unigamma Anlagestiftung	7'845'000	7'845'000
Total	432'445'750	439'767'250

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
0 bis 3 Monate	71'104'750	85'724'750
3 bis 12 Monate	49'126'000	47'699'500
1 bis 3 Jahre	113'496'000	97'156'000
über 3 Jahre	198'719'000	209'187'000
Total	432'445'750	439'767'250

Zinsbindung alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
0 bis 3 Monate	125'519'750	112'562'250
3 bis 12 Monate	45'886'000	40'762'000
1 bis 3 Jahre	62'321'000	77'256'000
über 3 Jahre	198'719'000	209'187'000
Total	432'445'750	439'767'250

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2023 beträgt 1.1% (per 31. Dezember 2022 0.9%). Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Grundpfandrechte	513'376'422	526'211'422
Verpfändete Aktiven	790'975'000	799'788'000

7. Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Namenaktien zu nom CHF 24.00 (Vorjahr CHF 25.25)	185'074'416	194'713'709
Total	185'074'416	194'713'709

Anzahl Aktien	30.06.2023	31.12.2022
Namenaktien zu nom CHF 24.00 (Vorjahr CHF 25.25)	7'711'434	7'711'434

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2023	2022
Bestand am 01. Januar	7'711'434	7'711'434
Bestand per 30. Juni / 31. Dezember	7'711'434	7'711'434

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Genehmigtes Kapital	0	19'265'750
Total	0	19'265'750

Kapitalband alle Beträge in CHF (ausser Anzahl Namenaktien)	30.06.2023	31.12.2022
Untergrenze Kapitalband	185'074'416	n.a.
Obergrenze Kapitalband	220'238'544	n.a.
Verfügbares Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	35'164'128	n.a.
Anzahl Namenaktien zu nom CHF 24.00 des Kapitalbands	1'465'172	n.a.

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
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 (ausser Anzahl Aktien)	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital	334'313'882	345'476'871
Anzahl ausstehender Aktien	7'711'434	7'711'434
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	43.35	44.80

8. Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Sollmietertrag aus Fremdmieten	16'124'935	15'217'284
Mietzinsverluste	-89'428	-136'925
Leerstand	-742'265	-833'623
Total	15'293'242	14'246'736

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. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Kanton Aargau	611'730	560'584
Kanton Bern	1'682'257	1'520'065
Kanton Basel-Land	458'797	394'386
Kanton Basel-Stadt	1'070'527	1'160'038
Kanton Freiburg	1'529'324	1'339'254
Kanton Luzern	611'730	268'339
Kanton St. Gallen	1'682'257	1'605'610
Kanton Schaffhausen	611'730	507'066
Kanton Solothurn	1'376'392	1'152'612
Kanton Thurgau	1'529'324	1'436'796
Kanton Zürich	4'129'175	4'301'987
Total	15'293'242	14'246'736

9. Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Hauswartung	107'827	80'644
Versicherungen	235'202	224'408
Steuern und Abgaben	154'779	229'652
Übriger Aufwand	12'719	18'202
Verwaltungskosten	736'504	654'991
Nebenkosten	189'992	194'257
Unterhalt und Reparaturen	1'443'865	1'022'694
Total	2'880'887	2'424'847

10. Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Grundstückbewertungskosten	80'105	126'754
Verwaltungsratshonorare	126'000	125'420
Revision	67'008	69'670
Rechtsberatung und Kommunikation	128'452	126'204
Übriger Beratungsaufwand	94'795	174'138
Total	496'361	622'187

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

11. Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 31.12.2022
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	1'561'308	1'508'494
Kapitalsteuern	259'013	240'430
Übriger Verwaltungsaufwand	89'046	102'433
Total	1'909'367	1'851'358

12. Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Verlust / Gewinn	-1'523'696	11'188'996
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	7'711'434	7'711'434
Verlust / Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	-0.20	1.45

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

13. Wesentliche Verträge

Managementdienstleistungen

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

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

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

Im ersten Halbjahr 2023 wurden von der Nova Property Fund Management AG Honorare in Höhe von CHF 1'561'308 (Vorjahresperiode: CHF 1'508'494) im Verwaltungsaufwand erfasst. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf- und Verkauf der Liegenschaften in Höhe von CHF 172'859 (Vorjahresperiode: CHF 323'100) als Akquisitionskosten sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 448'818 (Vorjahresperiode: CHF 0) als Projektkosten aktiviert. Zusätzlich wurden Weiterverrechnungen in der Höhe von CHF 37'960 (Vorjahresperiode: CHF 35'474) erfasst.

14. Transaktionen mit Nahestehenden

Verträge mit Mettler2Invest AG

Die Novavest Real Estate AG hat per 30. Juni 2023 für ein Bauprojekt mit der durch den CEO Peter Mettler kontrollierten Mettler2Invest AG, St. Gallen, Verträge abgeschlossen. Dieses betrifft:

- 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 2023 wurden an die Mettler2Invest AG geleistete Zahlungen im Wert von TCHF 3'836 (Gesamtjahr 2022: TCHF 7'571) als Teil der Anlagekosten der Immobilien aktiviert.

Übrige Transaktionen

Zusätzlich zu den vorgehend umschriebenen Transaktionen wurden im ersten Halbjahr 2023 Aufwendungen für Rechtsberatung in der Höhe von TCHF 0 (Vorjahresperiode: TCHF 2) 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 2023 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 14. August 2023 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

Wohnliegenschaften	Eigentums- verhältnis ²⁾	Eigen- tums- quote	Kan- ton	Art ³⁾	Grund- stück- fläche (m ²)	Erwerbsdatum
Aarberg, Leimernweg 22	AE	100%	BE	W	1'843	01.12.2014
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	AE	100%	BS	W	1'016	01.07.2017
Basel, Oltingerstrasse 35	AE	100%	BS	W	564	30.06.2020
Basel, St. Alban-Anlage 57	AE	100%	BS	W	1'012	30.06.2020
Basel, Wanderstrasse 4	AE	100%	BS	W	190	30.06.2020
Basel, Welschmattstrasse 47	AE	100%	BS	W	589	30.06.2020
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	AE	100%	BE	W	1'911	04.12.2018
Burgdorf, Guisanstrasse 15	AE	100%	BE	W	949	04.12.2018
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	AE	100%	BE	W	2'087	04.12.2018
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	AE	100%	BE	W	1'794	04.12.2018
Glattbrugg, Dammstrasse 16	AE	100%	ZH	W	946	02.03.2015
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	AE	100%	BL	W	9'248	01.12.2016
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	AE	100%	BE	W	2'884	01.02.2016
Kappel, Grossmatt 44, 46a	AE	100%	SO	W	3'396	19.12.2022
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	AE	100%	BE	W	3'730	04.12.2018
Kirchberg, Meisenweg 2	AE	100%	BE	W	1'089	04.12.2018
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	AE	100%	BE	W	2'706	04.12.2018
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	AE	100%	SO	W	2'686	01.11.2015
Luzern, Voltastrasse 2	AE	100%	LU	W	374	01.04.2016
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	AE	100%	BE	W	1'703	04.12.2018
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	AE	100%	BE	W	1'704	01.09.2021
Oberburg, Schulstrasse 6	AE	100%	BE	W	1'470	04.12.2018
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	AE	100%	LU	W	5'022	28.05.2020
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	AE	100%	BE	W	3'872	01.11.2021
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AE	100%	AG	W	3'353	15.09.2017
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	AE	100%	SG	W	2'267	01.03.2017
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	AE	100%	SG	W	2'451	01.04.2020
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	AE	100%	SG	W	467	01.12.2021
Wil, Gallusstrasse 50	AE	100%	SG	W	1'418	30.05.2013
Zürich, Badenerstrasse 701	AE	100%	ZH	W	1'596	01.12.2016
Total Wohnliegenschaften						

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

2) AE : Alleineigentum / ME : Miteigentum

3) W : Wohnliegenschaft / WG : Wohn-/ Geschäftsliegenschaft / G : Geschäftsliegenschaft / P : Projekt

Baujahr	Letztes Renovations- jahr	Marktwert (CHF)	Soll-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Ist-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto- rendite in %	Nettoren- dite in %	Diskontsatz real in %
1982	2015	4'554'000	202'296	168'456	16.7%	4.44%	2.33%	2.75%
1964	2014	24'910'000	742'484	701'348	5.5%	2.98%	2.48%	2.40%
1952	-	4'463'000	150'720	136'320	9.6%	3.38%	2.37%	2.35%
1965	-	10'660'000	330'012	330'012	0.0%	3.10%	1.76%	2.35%
1962	-	3'189'000	109'200	109'200	0.0%	3.42%	2.10%	2.35%
1953	-	3'791'000	127'752	113'352	11.3%	3.37%	2.43%	2.35%
1919	2010	2'678'000	95'205	95'205	0.0%	3.56%	2.20%	2.70%
1959	2009	2'347'000	76'332	74'748	2.1%	3.25%	1.24%	2.70%
1978	2017	17'880'000	683'592	670'140	2.0%	3.82%	2.30%	2.75%
1987	2008	5'254'000	215'544	215'124	0.2%	4.10%	3.00%	2.65%
1954	2015	6'631'000	206'100	204'900	0.6%	3.11%	2.53%	2.30%
1967/1971- 1973	2005	20'100'000	907'916	848'200	6.6%	4.52%	3.27%	2.95%
2015	-	11'460'000	462'624	455'424	1.6%	4.04%	3.05%	2.60%
2009	-	11'790'000	476'618	435'938	8.5%	4.04%	2.94%	2.80%
1979	2016	7'058'000	303'588	301'488	0.7%	4.30%	3.60%	2.80%
1977	2003	1'939'000	78'384	76'824	2.0%	4.04%	1.39%	2.75%
1974	2012	6'611'000	289'437	289'437	0.0%	4.38%	3.46%	2.80%
2015	-	7'068'000	295'320	275'760	6.6%	4.18%	3.22%	2.85%
1923	2022	16'210'000	642'480	608'760	5.2%	3.96%	2.62%	2.65%
1973	2002/2006	5'814'000	197'352	196'392	0.5%	3.39%	2.34%	2.60%
1973	2014	6'155'000	228'687	228'687	0.0%	3.72%	2.76%	2.60%
1994	-	2'861'000	127'800	125'760	1.6%	4.47%	2.64%	2.85%
1986	2017	15'920'000	580'567	552'451	4.8%	3.65%	2.62%	2.70%
1969	-	12'490'000	443'796	426'252	4.0%	3.55%	2.68%	2.50%
1959	2002/2003	10'690'000	439'260	424'440	3.4%	4.11%	3.04%	2.70%
1972	2014	7'688'000	324'615	287'784	11.3%	4.22%	2.31%	2.80%
1964/1968	2019/2020	8'968'000	298'680	297'000	0.6%	3.33%	2.65%	2.40%
1920	2013	5'930'000	192'468	168'348	12.5%	3.25%	1.79%	2.35%
1969	2009/2015	3'735'000	156'636	155'316	0.8%	4.19%	2.84%	2.60%
2021	-	61'210'000	1'628'880	1'621'440	0.5%	2.66%	2.47%	2.15%
		310'054'000	11'014'346	10'594'506	3.8%	3.55%	2.62%	2.53%

Wohn-/Geschäftsliegenschaften	Eigentums- verhältnis ²⁾	Eigen- tums- quote	Kan- ton	Art ³⁾	Grund- stück- fläche (m ²)	Erwerbsda- tum
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	AE	100%	SG	WG	2'281	30.11.2016
Basel, Laufenstrasse 5, 7	AE	100%	BS	WG	837	30.06.2020
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	AE	100%	BS	WG	939	30.06.2020
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AE	100%	AG	WG	3'308	01.04.2017
Dietikon, Badenerstrasse 24	AE	100%	ZH	WG	470	14.08.2020
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	AE	100%	ZH	WG	1'069	14.08.2020
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3	AE	100%	TG	WG	1'200	01.12.2008
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	AE	100%	TG	WG	2'551	01.01.2017
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	AE	100%	TG	WG	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	AE	100%	TG	WG	1'585	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	AE	100%	SO	WG	1'446	01.01.2015
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	AE	100%	ZH	WG	2'052	26.11.2015
Murten, Centre Loewenberg	AE	100%	FR	WG	117'957	01.05.2017
Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c	AE	100%	TG	WG	6'653	31.07.2017
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	AE	100%	SH	WG	497	01.12.2009
Oltten, Aaraustrasse 55	AE	100%	SO	WG	1'604	26.09.2019
Romanshorn, Hafenstrasse 46	ME	77%	TG	WG	1'460	11.08.2016
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	AE	100%	SH	WG	951	14.12.2021
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	AE	100%	SG	WG	2'743	02.09.2015
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	AE	100%	ZH	WG	3'584	01.12.2008
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften						

Geschäftsliegenschaften	Eigentums- verhältnis ²⁾	Eigen- tums- quote	Kan- ton	Art ³⁾	Grund- stück- fläche (m ²)	Erwerbsda- tum
Dielsdorf, Industriestrasse 20	AE	100%	ZH	G	5'320	17.03.2015
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27	AE	100%	SG	G	1'498	10.03.2015
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	AE	100%	ZH	G	6'228	16.06.2022
Total Geschäftsliegenschaften						

Total Renditeliegenschaften

Projekte	Eigentums- verhältnis ²⁾	Eigen- tums- quote	Kan- ton	Art ³⁾	Grund- stück- fläche (m ²)	Erwerbsda- tum
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	AE	100%	SG	P	1'640	01.05.2018
Total Projekte						

Total alle Liegenschaften

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

2) AE : Alleineigentum / ME : Miteigentum

3) W : Wohnliegenschaft / WG : Wohn-/ Geschäftsliegenschaft / G : Geschäftsliegenschaft / P : Projekt

Baujahr	Letztes Renovations- jahr	Marktwert (CHF)	Soll-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Ist-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto- rendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
2015	-	23'810'000	1'271'644	1'017'148	20.0%	5.34%	3.08%	3.40%
1973	-	11'130'000	415'548	321'828	22.6%	3.73%	2.05%	2.40%
1965	-	14'600'000	506'758	478'174	5.6%	3.47%	2.51%	2.40%
2017	-	21'990'000	810'936	801'216	1.2%	3.69%	2.91%	2.65%
1840	Diverse	1'920'000	54'348	39'480	27.4%	2.83%	1.04%	2.50%
1958	2019	11'440'000	340'797	338'997	0.5%	2.98%	2.12%	2.35%
2012	-	10'910'000	452'844	452'844	0.0%	4.15%	3.31%	2.80%
1962	2015	9'453'000	437'962	422'362	3.6%	4.63%	3.59%	2.80%
1899	2012	5'732'000	231'468	216'348	6.5%	4.04%	2.71%	2.75%
1899/1909	2006/2010	7'699'000	490'477	480'037	2.1%	6.37%	4.54%	3.15%
1969	2014	14'270'000	822'540	685'620	16.6%	5.76%	1.69%	3.20%
1860/2013	2013	10'550'000	356'736	355'776	0.3%	3.38%	2.83%	2.50%
1982	2011/2021	58'980'000	2'874'588	2'874'588	0.0%	4.87%	4.60%	3.25%
2017	-	26'620'000	1'050'622	1'027'102	2.2%	3.95%	3.42%	2.85%
1950	2019/2023	6'115'000	226'656	205'812	9.2%	3.71%	2.56%	2.80%
1974	2018	36'050'000	1'331'197	1'277'317	4.0%	3.69%	2.54%	2.75%
1971	2009	6'908'000	362'532	362'532	0.0%	5.25%	3.67%	3.30%
1895/1950	2012	21'650'000	1'072'007	1'072'007	0.0%	4.95%	4.42%	2.70%
1963	2010	18'360'000	823'158	803'478	2.4%	4.48%	3.33%	2.70%
1971	2014	75'310'000	2'508'982	2'485'942	0.9%	3.33%	2.84%	2.30%
		393'497'000	16'441'798	15'718'606	4.4%	4.18%	3.21%	2.77%

Baujahr	Letztes Renovations- jahr	Marktwert (CHF)	Soll-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Ist-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto- rendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
2004	-	30'500'000	1'630'560	1'630'560	0.0%	5.35%	4.81%	3.05%
1909	2010	16'000'000	723'648	723'648	0.0%	4.52%	3.24%	2.90%
1990	2016	31'580'000	1'638'043	1'532'791	6.4%	5.19%	4.23%	3.10%
		78'080'000	3'992'251	3'886'999	2.6%	5.11%	4.26%	3.04%
		781'631'000	31'448'395	30'200'112	4.0%	4.02%	3.08%	2.70%

Baujahr	Letztes Renovations- jahr	Marktwert (CHF)	Soll-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Ist-Miet- zinseinnah- men CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto- rendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
n.a.	-	9'344'000	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	2.65%
		9'344'000	0	0				2.65%
		790'975'000	31'448'395	30'200'112				2.70%

Wohnliegenschaften	Kanton	Art	Nutzfläche (m ²)
			Total Liegenschaft
Aarberg, Leimernweg 22	BE	W	1'285
Basel, Johannerstrasse 5, 11	BS	W	3'739
Basel, Oltingerstrasse 35	BS	W	635
Basel, St. Alban-Anlage 57	BS	W	1'702
Basel, Wanderstrasse 4	BS	W	538
Basel, Welschmattstrasse 47	BS	W	581
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	BE	W	726
Burgdorf, Guisanstrasse 15	BE	W	582
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	BE	W	4'990
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	BE	W	1'304
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	W	674
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	BL	W	5'218
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	BE	W	2'480
Kappel, Grossmatt 44, 46a	SO	W	2'810
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	BE	W	1'896
Kirchberg, Meisenweg 2	BE	W	545
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	BE	W	1'884
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	SO	W	1'645
Luzern, Voltastrasse 2	LU	W	1'178
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	BE	W	1'244
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	BE	W	1'249
Oberburg, Schulstrasse 6	BE	W	951
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	LU	W	3'961
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	BE	W	1'949
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AG	W	1'905
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	W	1'921
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	SG	W	1'500
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	SG	W	874
Wil, Gallusstrasse 50	SG	W	1'004
Zürich, Badenerstrasse 701	ZH	W	3'676
Total Wohnliegenschaften			54'647

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche (m ²)								
Wohnen	Parkierung Wohnen 10 m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10 m ² /PP	Lager/ Archiv	Übrige 1 m ² / Objekt *	
1'135	150	0	0	0	0	0	0	
3'328	410	0	0	0	0	0	1	
625	10	0	0	0	0	0	0	
1'652	50	0	0	0	0	0	0	
498	0	0	0	40	0	0	0	
581	0	0	0	0	0	0	0	
636	90	0	0	0	0	0	0	
582	0	0	0	0	0	0	0	
4'450	540	0	0	0	0	0	0	
1'144	160	0	0	0	0	0	0	
584	90	0	0	0	0	0	0	
4'428	790	0	0	0	0	0	0	
2'280	200	0	0	0	0	0	0	
2'399	410	0	0	0	0	0	1	
1'626	270	0	0	0	0	0	0	
455	90	0	0	0	0	0	0	
1'584	300	0	0	0	0	0	0	
1'425	220	0	0	0	0	0	0	
904	0	0	0	212	0	61	1	
1'114	130	0	0	0	0	0	0	
1'059	190	0	0	0	0	0	0	
831	120	0	0	0	0	0	0	
3'540	420	0	0	0	0	0	1	
1'759	130	0	0	60	0	0	0	
1'540	350	0	0	0	0	15	0	
1'481	440	0	0	0	0	0	0	
1'330	170	0	0	0	0	0	0	
874	0	0	0	0	0	0	0	
844	150	0	0	0	10	0	0	
3'456	220	0	0	0	0	0	0	
48'145	6'100	0	0	312	10	76	4	

Wohn-/Geschäftsliegenschaften	Kanton	Art	Nutzfläche (m ²)
			Total Liegenschaft
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	SG	WG	6'819
Basel, Laufenstrasse 5, 7	BS	WG	1'811
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	BS	WG	2'527
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AG	WG	2'896
Dietikon, Badenerstrasse 24	ZH	WG	448
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	ZH	WG	1'573
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3	TG	WG	2'250
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	TG	WG	2'444
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	TG	WG	646
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	TG	WG	4'059
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	WG	4'334
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	WG	1'604
Murten, Centre Loewenberg	FR	WG	18'495
Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c	TG	WG	6'144
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	SH	WG	1'444
Olten, Aarauerstrasse 55	SO	WG	5'973
Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	WG	3'143
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	SH	WG	3'921
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	SG	WG	5'502
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	ZH	WG	9'573
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften			85'605

Geschäftsliegenschaften	Kanton	Art	Total Liegenschaft
Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	G	7'032
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27	SG	G	4'372
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	ZH	G	12'943
Total Geschäftsliegenschaften			24'347

Total Renditeliegenschaften **164'599**

Projekte	Kanton	Art	Total Liegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	SG	P	1'166
Total Projekte			1'166

Total alle Liegenschaften **165'765**

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche (m ²)							
Wohnen	Parkierung Wohnen 10 m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10 m ² /PP	Lager/ Archiv	Übrige 1 m ² / Objekt *
2'046	390	2'225	945	502	260	451	0
1'732	0	59	0	0	0	20	0
2'006	310	0	114	0	10	87	0
2'283	330	0	0	254	30	0	0
179	10	0	0	209	50	0	0
1'355	90	0	127	0	0	0	1
871	140	771	0	0	360	108	0
1'342	180	0	538	0	0	383	1
419	0	0	0	186	0	41	0
0	0	2'936	0	168	180	775	1
1'216	170	0	1'251	1'040	70	587	0
1'273	150	171	0	0	10	0	0
3'949	0	9'416	0	3'540	1'590	0	0
3'197	620	0	1'795	0	530	0	2
782	0	249	0	0	50	363	0
3'840	410	0	0	1'246	110	366	1
423	10	2'670	0	0	40	0	0
1'051	0	0	250	2'619	0	0	1
2'722	420	128	811	995	170	256	0
3'748	1'030	2'801	280	181	270	1'263	0
34'433	4'260	21'426	6'111	10'939	3'730	4'699	7

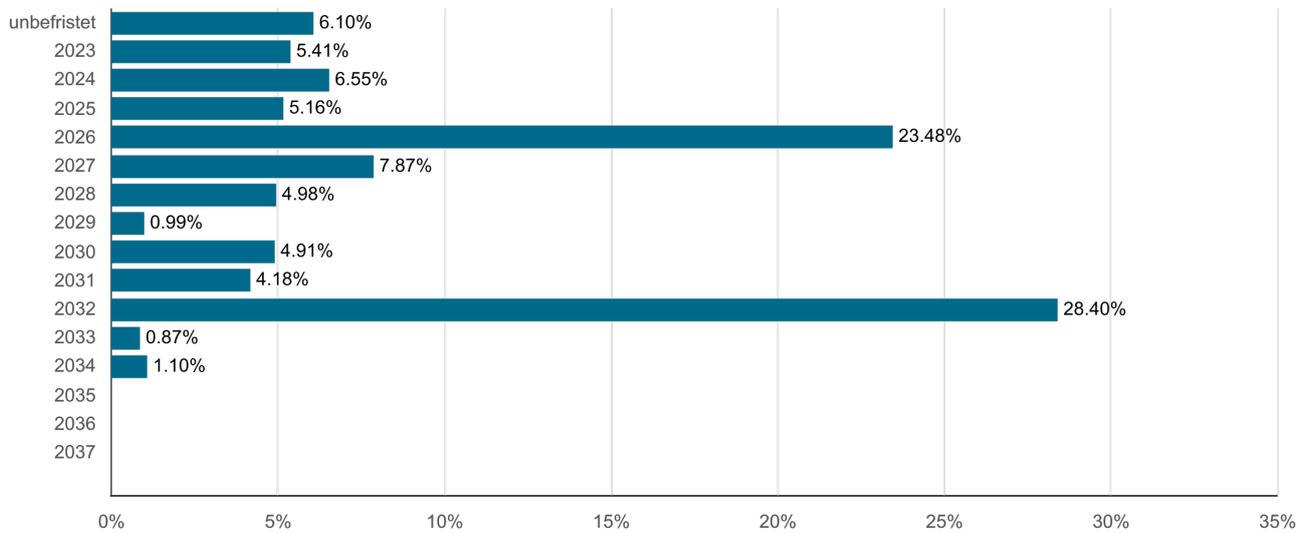
Wohnen	Parkierung Wohnen 10 m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10 m ² /PP	Lager/ Archiv	Übrige 1 m ² / Objekt *
0	0	5'008	0	0	960	1'064	0
0	0	3'982	0	0	160	230	0
0	0	3'954	0	4'103	1'810	3'076	1
0	0	12'944	0	4'103	2'930	4'370	1
82'578	10'360	34'369	6'111	15'354	6'670	9'144	12

Wohnen	Parkierung Wohnen 10 m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10 m ² /PP	Lager/ Archiv	Übrige 1 m ² / Objekt *
874	50	0	0	197	0	44	0
874	50	0	0	197	0	44	0
83'452	10'410	34'369	6'111	15'551	6'670	9'188	12

10 grösste Mieter per 30.06.2023

Gewerbe-Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbenmieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %	Laufzeit	Liegenschaft
Schweizerische Bundesbahnen SBB	2'874'588	23.69%	9.14%	30.04.2032	Murten, Centre Löwenberg
BMW (Schweiz) AG Marc Sidler	1'630'560	13.44%	5.18%	31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20
Kantonsspital St. Gallen (KSSG) Vermietung	569'232	4.69%	1.81%	30.09.2032	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
Hotel Bahnhof AG	381'600	3.14%	1.21%	31.12.2024	Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46
Raiffeisenbank Oberes Rheintal Genossenschaft	378'389	3.12%	1.20%	31.07.2027	Müschwil, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c
LIDL Schweiz AG	376'788	3.10%	1.20%	31.10.2030	Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c
SBW Haus des Lernens AG	298'560	2.46%	0.95%	31.07.2026	Romanshorn, Hafenstrasse 46
Mc Donald's Restaurants (Suisse) SA	290'000	2.39%	0.92%	30.06.2031	Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46
Dancing Pasadena AG	235'992	1.94%	0.75%	30.09.2026	Volketswil, Chriesbaumstrasse 2
Helion Energy AG	202'558	1.67%	0.64%	31.01.2033	Volketswil, Chriesbaumstrasse 2
Übrige Mieter (inkl. Wohnen)	24'210'129	-	76.98%	-	
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	7'238'266	59.64%	23.02%		
Soll-Mietzinsen aller Gewerbenmieter	12'136'363	100.00%	38.59%		
Soll-Mietzinsen aller Gewerbenbenutzungen	11'739'583	96.73%	37.33%		
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio (exkl. Projekte)	31'448'395		100.00%		

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2023



Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen in		Summe von Sollmietzinsen p.a. in CHF	
	m ²	in %		in %
unbefristet	4'552	7.37%	739'936	6.10%
2023	4'179	6.77%	656'044	5.41%
2024	4'570	7.40%	795'067	6.55%
2025	3'280	5.31%	625'948	5.16%
2026	14'105	22.84%	2'850'071	23.48%
2027	5'244	8.49%	954'847	7.87%
2028	3'168	5.13%	604'736	4.98%
2029	591	0.96%	120'055	0.99%
2030	2'602	4.21%	595'804	4.91%
2031	1'995	3.23%	507'032	4.18%
2032	16'304	26.40%	3'447'120	28.40%
2033	478	0.77%	105'648	0.87%
2034	695	1.13%	134'054	1.10%
2035	-	-	-	-
2036	-	-	-	-
2037	-	-	-	-
Gesamtergebnis	61'765	100.00%	12'136'363	100.00%

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 14 bis 37) der Novavest Real Estate AG für die am 30. Juni 2023 abgeschlossene Rechnungsperiode vorgenommen.

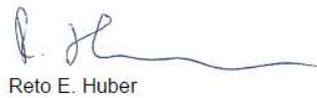
Für den Zwischenabschluss ist die Geschäftsführung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über den Zwischenabschluss abzugeben.

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 konsolidierte Zwischenabschluss nicht korrekt erstellt wurde und nicht in allen wesentlichen Belangen Swiss GAAP entspricht.

PricewaterhouseCoopers AG


Beat Inden


Reto E. Huber

St. Gallen, 14. August 2023

PricewaterhouseCoopers AG, Kornhausstrasse 25, Postfach, 9000 St. Gallen
Telefon: +41 58 792 72 00, 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 2023

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2023

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG

Referenz-Nummer
118631.2300

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG (Novavest) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Novavest gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2023 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie ein Projekt.

Bewertungsstandards

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

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

Definition des Marktwertes

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

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

Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Das Projekt wurde 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 tätigenden 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 2023 bis 30. Juni 2023 wurden zwölf Liegenschaften der Novavest besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2023

Per 30. Juni 2023 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 53 Anlageliegenschaften sowie ein Projekt nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 54 Liegenschaften zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2023 beträgt 790'975'000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 wurden keine Liegenschaften erworben. Die Liegenschaft an der Schlosserstrasse 4 in 8180 Bülach wurde verkauft.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 20. Juli 2023
Wüest Partner AG



Ivan Anton
dipl. Architekt 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



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



Kappel, Grossmatt 44, 46a



Kirchberg, Eigerweg 7, 9



Kirchberg, Meisenweg 2



Kirchberg, Niesenweg 1, 3



Luterbach, Blockstrasse 3, 5



Luzern, Voltastrasse 2



Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4



Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58



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



Murten, «Centre Loewenberg»



Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6



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



Volketswil, Chriesbaumstrasse 2



Wil, Gallusstrasse 50



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



Zürich, Badenerstrasse 701



St. Gallen – Entwicklungsprojekt, Rorschacherstrasse 135

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» (oder "Verlust") 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 (oder "Verlust") 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 Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kurzfristigen und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
Net Asset Value (NAV) pro Aktie	Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

Weitere Informationen

Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	-1'895'776	13'902'588
Erfolg aus Neubewertung	+9'972'217	-6'397'528
Latente Steuern	+372'080	-2'713'593
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	-1'896'715	+1'224'488
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	6'551'806	6'015'955

Zürich (ZH) Badenerstrasse 701



An zentraler Lage mit grünem Umschwung

Der Neubau mit ausschliesslicher Wohnnutzung befindet sich im Kreis 9 von Zürich, in der Nähe des Bahnhof Altstetten. In kurzer Gehdistanz ist eine vollständige Infrastruktur für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Bank, Apotheke, Arzt, etc.) vorhanden. Das Gebäude verfügt über 57 attraktive 1.5- bis 3.5-Zimmerwohnungen sowie eine Einstellhalle mit 20 Parkplätzen und 2 Aussenabstellplätzen.

Wohnliegenschaft mit 57 Mietwohnungen

Grundstückfläche 1'596 m²

Gesamtnutzfläche 3'676 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 1'629 p.a.

Baujahr 2021

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

21. Februar 2024	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2023
20. März 2024	Ordentliche Generalversammlung 2024
21. August 2024	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2024

Angaben zu Namenaktien (per 30. Juni 2023)

Anzahl ausstehende Aktien	7 711 434 Namenaktien mit Nennwert CHF 24.00 je Aktie
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 286.1 Millionen
Schlusskurs	CHF 37.10

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 Feldeggstrasse 26, CH-8008 Zürich +41 (0)44 276 40 40 info@novavest.ch

Impressum

Herausgeber

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

Disclaimer

Der Novavest Real Estate AG 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 2023 sowie der Kurzbericht in Deutsch sind im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen verfügbar.

Konzept, Inhalt und Realisation

Novavest Real Estate AG, CH-Zürich
Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

© Novavest Real Estate AG 2023

