

## Medienmitteilung, 20. August 2025

### Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

## NOVAVEST Real Estate AG mit deutlich höherem Gewinn im 1. Halbjahr 2025

- Gewinn inkl. Neubewertungserfolg auf CHF 16.0 Mio. gesteigert (H1 2024 pro forma: CHF 6.4 Mio.)
- Gewinn exkl. Neubewertungserfolg bei CHF 12.7 Mio. (H1 2024 pro forma: CHF 8.4 Mio.)
- Marktwert des Immobilienportfolios bei CHF 1'004.2 Mio.; fünf kleinere Liegenschaften im H1 2025 verkauft
- Soll-Mietzinseinnahmen annualisiert bei CHF 41.9 Mio.; Wohnanteil auf 60% erhöht per 30.06.2025
- Leerstandsquote um weitere 0.4 Prozentpunkte auf 2.3% reduziert per 30.06.2025
- Net Asset Value von CHF 41.79 per 30.06.2025 (NAV per 30.06.2024 CHF 40.23)
- Fremdbelehungsquote um 1.2 Prozentpunkte reduziert auf 52.6% per 30.06.2025

Die Novavest Real Estate AG («NOVAVEST» oder «Gesellschaft»; SIX Swiss Exchange: NREN) erzielte im ersten Halbjahr 2025 ein gutes Ergebnis, was die strategische Wichtigkeit der erfolgreichen Fusion zwischen der Gesellschaft und der ehemaligen SenioResidenz AG unterstreicht. NOVAVEST hat im ersten Halbjahr 2025 den Gewinn inkl. Neubewertungen über 150% auf CHF 16.0 Mio. gesteigert. Das operative Ergebnis erhöhte sich mit einem Gewinn exkl. Neubewertungen um 52% auf CHF 12.7 Mio. Zudem wurde die Leerstandsquote auf 2.3% weiter erfolgreich reduziert und die Fremdbelehnung der Liegenschaften verringerte sich um 1.2 Prozentpunkte auf 52.6%.

Zur Optimierung des Portfolios und Reduktion des Fremdbelehungsgrads hat die NOVAVEST im ersten Halbjahr 2025 fünf Liegenschaften verkauft. Dabei handelt es sich um selektiv ausgewählte, eher kleinere Immobilien in den Kantonen BE, LU und SH, deren Mietertragspotenzial aus Sicht der Gesellschaft und unter Berücksichtigung von zukünftig zu tätigen Investitionen ausgeschöpft war. Aus dem Verkauf dieser Liegenschaften resultierte ein Gewinn von insgesamt CHF 0.3 Mio.

Der Marktwert des Immobilienportfolios lag per 30. Juni 2025 bei CHF 1'004.2 Mio. (31.12.2024: CHF 1'038.5 Mio.). Die Wertveränderung ist im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen: den Verkauf der erwähnten fünf Liegenschaften (CHF -42.4 Mio.), Investitionen in bestehende Renditeliegenschaften (CHF +2.2 Mio.) und in die fertiggestellten Umnutzungsprojekte Basel und Oberburg (CHF +1.7 Mio.) sowie den Erfolg aus Neubewertung (CHF +4.1 Mio.).

### Halbjahresergebnis 2025 im Detail

#### Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften von CHF 41.9 Mio. p.a.

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften lagen per 30. Juni 2025 auf annualisierter Basis bei CHF 41.9 Mio. (31.12.2024: CHF 43.6 Mio.), was im Vergleich zum Jahresende 2024 mehrheitlich im Zusammenhang steht mit dem Verkauf der fünf Liegenschaften (CHF -1.8 Mio.) und positiven Effekten aus den ehemaligen Umnutzungsprojekten Basel/Oberburg sowie der Umgliederung einer Liegenschaft in Schaffhausen in die Projekte. Durch den Abschluss von neuen Mietverträgen in der Liegenschaft in Volketswil/ZH wird der Soll-Mietertrag des Portfolios zukünftig um weitere CHF 0.3 Mio. gesteigert werden können. Per 30. Juni 2025 belief sich die Wohnquote im Portfolio auf 60% (31.12.2024: 59%).

#### Erfolgsrechnung H1 2025<sup>1</sup>

Der Mietertrag im ersten Halbjahr 2025 erreichte CHF 21.2 Mio. (H1 2024 pro forma: CHF 20.9 Mio.). Die Nettorendite der Renditeliegenschaften belief sich per 30. Juni 2025 auf 3.5% (31.12.2024: 3.6%; 30.06.2024: 3.5%). Die Leerstandsquote

<sup>1</sup> Die Halbjahresrechnung des Vorjahres 2024 umfasst nach Swiss GAAP FER nur die Erträge/Aufwände der Stand-alone NOVAVEST (Fusion mit SenioResidenz fand am 14. Juni 2024 statt, mit buchhalterischer Integration der ehemaligen SenioResidenz per 30. Juni 2024). Aus Gründen der Vergleichbarkeit und Transparenz werden für die Vergleichswerte betreffend H1 2024 die pro forma Zahlen 2024 (inkl. SenioResidenz Liegenschaften) verwendet. Siehe als Information auch die Zahlentabelle am Ende der Medienmitteilung.

konnte insbesondere durch den Abbau von Wohnungsleerständen weiter gesenkt werden auf 2.3% (31.12.2024: 2.7%; 30.06.2024: 3.1%).

Der Erfolg aus Vermietung erhöhte sich gegenüber dem pro forma Wert des Vorjahres leicht auf CHF 17.64 Mio. (H1 2024 pro forma: CHF 17.55 Mio.). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften damit im ersten Halbjahr 2025 bei 16.7% (H1 2024 pro forma: 16.0%). Der Personalaufwand für die Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO reduzierte sich auf CHF 0.3 Mio. (H1 2024 pro forma: CHF 0.4 Mio.). Der Beratungsaufwand erhöhte sich auf CHF 0.6 Mio. (H1 2024 pro forma: CHF 0.5 Mio.), was mit den Zusatzkosten der im Januar 2025 durchgeführten ausserordentlichen Generalversammlung in Verbindung steht. Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 2.6 Mio. (H1 2024 pro forma: CHF 2.7 Mio.).

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 4.1 Mio. (H1 2024 pro forma: CHF -2.4 Mio.). Der durchschnittlich angewandte Diskontierungssatz reduzierte sich nur leicht um 0.02 Basispunkte auf 2.86% (31.12.2024 und 30.06.2024: 2.88%).

Das EBIT, inklusive anteiliger Auflösung von negativem Goodwill in Höhe von CHF 2.97 Mio. im ersten Halbjahr 2025, erhöhte sich auf CHF 21.5 Mio. (H1 2024 pro forma: CHF 11.7 Mio.). Aufgrund des tieferen Zinsniveaus im Vergleich zur Vorjahresperiode und der veräusserten fünf Liegenschaften im ersten Halbjahr 2025 reduzierten sich die Kosten der Hypothekarverbindlichkeiten des Gesamtportfolios. Der Nettofinanzaufwand verringerte sich auf CHF 3.0 Mio. (H1 2024 pro forma: CHF 3.7 Mio.). Die Ertragssteuern beliefen sich, nach anteiliger Auflösung bestehender Verlustvorräte der bisherigen SenioResidenz AG, auf CHF 2.5 Mio. mit einer dadurch tiefen Steuerquote von 13.6% für das erste Halbjahr 2025 (H1 2024 pro forma: CHF 1.6 Mio.; Steuerquote 20.2%).

Somit lag der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg in der Berichtsperiode 2025 bei CHF 16.0 Mio. (H1 2024 pro forma: CHF 6.4 Mio.) und der Gewinn exkl. Neubewertungserfolg bei CHF 12.7 Mio. (H1 2024 pro forma: CHF 8.4 Mio.). Der Gewinn pro Aktie inklusive Neubewertungserfolg erreichte im ersten Halbjahr 2025 CHF 1.58, respektive exkl. Neubewertungserfolg CHF 1.25 (H1 2024 pro forma: CHF 0.63 inkl. bzw. CHF 0.82 exkl. Neubewertungserfolg).

#### Bilanz per 30. Juni 2025

Das Eigenkapital per 30. Juni 2025 belief sich auf CHF 425.0 Mio. (31.12.2024: CHF 423.2 Mio.) mit einer Eigenkapitalquote von 41.6% (31.12.2024: 40.2%). Die Veränderung des Eigenkapitals begründet sich durch die Nennwertrückzahlung von CHF 1.40 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 14.2 Mio. im Juni 2025 und den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2025 von CHF 16.0 Mio. Der Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie lag per Bilanzstichtag bei CHF 41.79 (31.12.2024: CHF 41.61; 30.06.2024: CHF 40.23). Der in der Bilanz ausgewiesene negative Goodwill von CHF 23.8 Mio., der über die verbleibende Restzeit von 4 Jahren weiter linear abgeschrieben wird, hat nach Berücksichtigung von steuerlichen Aspekten und berechnet auf der aktuell ausstehenden Anzahl Namenaktien (10'170'915 Aktien), einen zusätzlichen zukünftigen NAV-Wert von netto CHF 1.89 pro Aktie.

Die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten summierten sich per Bilanzstichtag auf CHF 528.2 Mio. (31.12.2024: CHF 559.1 Mio.). In der Berichtsperiode 2025 wurde der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften somit um 1.2 Prozentpunkte auf 52.6% reduziert (31.12.2024: 53.8%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag bei 1.9 Jahren (31.12.2024: 2.0 Jahre), der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten belief sich auf 1.1% (31.12.2024: 1.2%).

#### **Nachhaltigkeit**

Die NOVAVEST setzt ihre fokussierte Nachhaltigkeitsstrategie im kombinierten Immobilienportfolio weiter fort und optimiert durch verschiedene Projektentwicklungen auch die Nachhaltigkeit des Portfolios. So erfolgte beispielsweise die Aufstockung an der Johanniterstrasse 5, 11 in Basel als Holzelementbau mit vorvergrauter, hinterlüfteter Holzfassade und die Flachdächer wurden extensiv begrünt. Der Einsatz von Holz unterstreicht die Verwendung von klimaneutralen Baustoffen und trägt zur Verbesserung der Ökobilanz bei.

Im laufenden Geschäftsjahr 2025 nimmt die NOVAVEST erstmals am ESG-Benchmark Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. Zudem evaluiert die Gesellschaft alle Portfolio-Liegenschaften mit den 36 ESG-Indikatoren des

Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), die sich am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz und an den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt orientieren.

### **Ausblick**

Die Schweizerische Nationalbank («SNB») hat ihre Geldpolitik im ersten Halbjahr 2025 – unter Berücksichtigung der rückläufigen Teuerung und um dem Aufwertungsdruck des Schweizer Francs entgegenzuwirken – weiter gelockert und den SNB-Leitzins von 0.5% per Jahresende 2024 in zwei Zinsschritten auf 0% per 30. Juni 2025 gesenkt. Im Jahresdurchschnitt prognostiziert die SNB eine Inflationsrate von 0.2% für 2025 und 0.5% für 2026<sup>2</sup>.

Trotz geopolitischer und weltwirtschaftlicher Unsicherheiten erwartet die NOVAVEST für das Gesamtjahr 2025 eine positive Dynamik im Schweizer Immobilienmarkt. Dies gilt insbesondere im Wohnbereich, da hier die Nachfrage das Angebot aufgrund der anhaltenden Zuwanderung und der tiefen Bautätigkeit weiterhin übersteigt.

Die Gesellschaft fokussiert auf ihr Kerngeschäft und die Umsetzung der Synergiemöglichkeiten und -potenziale aus der Fusion. Durch Portfoliooptimierungen, Mietertragssteigerungen und Effizienzgewinne soll die attraktive Ausschüttungspolitik mittelfristig kontinuierlich gesteigert und allfällige überschüssige Liquidität für die weitere Reduktion der Fremdbelehungsquote oder alternativ für Aktienrückkäufe verwendet werden.

### **Kontaktpersonen:**

Peter Mettler, CEO / Fabio Gmür, CFO  
Novavest Real Estate AG  
Feldeggstrasse 26  
8008 Zürich  
+41 (0)44 276 40 40  
[info@novavest.ch](mailto:info@novavest.ch)  
[www.novavest.ch](http://www.novavest.ch)

---

<sup>2</sup> Quelle: Medienmitteilung SNB vom 19. Juni 2025

## Kennzahlen 1. Halbjahr 2025

| Erfolgsrechnung  | Einheit | Finanzbericht <sup>1)</sup> | Pro forma <sup>2)</sup> | Finanzbericht <sup>1)</sup> |
|--|---------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
|  |         | H1 2025                     | H1 2024                 | H1 2024                     |
| Mietertrag   | TCHF    | 21 188                      | 20 898                  | 15 128                      |
| Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften                       | TCHF    | 281                         | 0                       | 0                           |
| Übriger Ertrag   | TCHF    | 0                           | 83                      | 0                           |
| <b>Total Betriebsertrag</b>  | TCHF    | <b>21 470</b>               | <b>20 981</b>           | <b>15 128</b>               |
| Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften                  | TCHF    | -3 546                      | -3 344                  | -2 483                      |
| Personalaufwand  | TCHF    | -323                        | -382                    | -382                        |
| Beratungsaufwand   | TCHF    | -603                        | -476                    | -323                        |
| Verwaltungsaufwand   | TCHF    | -2 564                      | -2 683                  | -1 760                      |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                                       | TCHF    | <b>-7 036</b>               | <b>-6 886</b>           | <b>-4 947</b>               |
| <b>Total Erfolg aus Neubewertung</b>                               | TCHF    | <b>4 142</b>                | <b>-2 401</b>           | <b>-1 337</b>               |
| Auflösung negativer Goodwill (Badwill)                             | TCHF    | 2 972                       | n/a                     | n/a                         |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>              | TCHF    | <b>21 548</b>               | <b>11 693</b>           | <b>8 844</b>                |
| Finanzergebnis netto   | TCHF    | -2 997                      | -3 685                  | -2 589                      |
| Ertragssteuern   | TCHF    | -2 525                      | -1 617                  | -1 204                      |
| <b>Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern</b>               | TCHF    | <b>16 026</b>               | <b>6 392</b>            | <b>5 051</b>                |
| <b>Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern <sup>3)</sup></b> | TCHF    | <b>12 663</b>               | <b>8 354</b>            | <b>6 134</b>                |
| Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)          | CHF     | 1.58                        | 0.63                    | 0.64                        |
| Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)          | CHF     | 1.25                        | 0.82                    | 0.77                        |
| Durchschnittliche Anzahl Aktien zur Berechnung der EPS             | Anzahl  | 10 170 915                  | 10 170 915              | 7 924 857                   |

  

| Bilanz  | Einheit | Finanzbericht <sup>1)</sup> | Finanzbericht <sup>1)</sup> |
|---|---------|-----------------------------|-----------------------------|
|   |         | 30.06.2025                  | 31.12.2024                  |
| Bilanzsumme   | TCHF    | 1 022 900                   | 1 052 739                   |
| Eigenkapital  | TCHF    | 425 027                     | 423 240                     |
| Eigenkapitalquote                                     | %       | 41.6                        | 40.2                        |
| Hypothekarvolumen                                     | TCHF    | 528 154                     | 559 131                     |
| Fremdfinanzierungsgrad                                | %       | 58.4                        | 59.8                        |
| Fremdbelehnung der Liegenschaften                     | %       | 52.6                        | 53.8                        |
| Net Gearing <sup>4)</sup>                             | %       | 123.2                       | 131.3                       |
| Net Asset Value (NAV) <sup>5)</sup>                   | CHF     | 41.79                       | 41.61                       |
| Zukünftiger NAV-Wert aus Auflösung negativer Goodwill | CHF     | 1.89                        | 2.13                        |

  

| Portfolioangaben                                       | Einheit | Finanzbericht <sup>1)</sup> | Finanzbericht <sup>1)</sup> |
|--|---------|-----------------------------|-----------------------------|
|  |         | 30.06.2025                  | 31.12.2024                  |
| Total Liegenschaftsportfolio                           | TCHF    | 1 004 194                   | 1 038 530                   |
| Anzahl Renditeliegenschaften                           | Anzahl  | 69                          | 73                          |
| Anzahl Liegenschaften in Projekten                     | Anzahl  | 1                           | 2                           |
| Bruttorendite <sup>6)</sup>                            | %       | 4.3                         | 4.4                         |
| Nettorendite <sup>7)</sup>                             | %       | 3.5                         | 3.6                         |
| Leerstandsquote ohne Umbauprojekte                     | %       | 2.3                         | 2.7                         |
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung | %       | 2.9                         | 2.9                         |
| Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten    | %       | 1.1                         | 1.2                         |
| Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten | Jahre   | 1.9                         | 2.0                         |

<sup>1)</sup> Halbjahresrechnung bzw. Jahresrechnung Novavest Real Estate AG gemäss Swiss GAAP FER. Die Erfolgsrechnung für Vorjahresperiode H1 2024 beinhaltet Erträge der NOVAVEST, jedoch ohne Erträge der SenioResidenz, da die Fusion am 14. Juni 2024 stattfand, mit buchhalterischer Integration der ehemaligen SenioResidenz per 30. Juni 2024.

<sup>2)</sup> Pro forma Angaben zur Erfolgsrechnung der Vorjahresperiode H1 2024 beinhalten jeweils 6 Monate der NOVAVEST und der SenioResidenz. Die Auflösung des negativen Goodwills mit CHF 2.97 Mio. pro Halbjahresperiode begann per 1. Juli 2024.

<sup>3)</sup> Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus Ertragssteuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind.

<sup>4)</sup> Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag.

<sup>5)</sup> Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag.

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

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

Ein Glossar weiterer Kennzahlen findet sich auf den Seiten 56/57 im Halbjahresbericht 2025. Der Halbjahresbericht und ein Kurzbericht sind auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen einsehbar:

[https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_finanzberichte\\_praesentationen](https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations_finanzberichte_praesentationen)

#### **NOVAVEST Real Estate AG**

[www.novavest.ch](http://www.novavest.ch)

Die NOVAVEST Real Estate AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie fokussiert ihre Aktivitäten auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietwohnungen) und Wohnraum für das Leben im Dritten Alter (Seniorenresidenzen, Pflegeeinrichtungen) sowie mit Büro- und Gewerbenutzung und auf Neubauprojekte in all diesen Segmenten. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung macht strategisch mindestens 50% der gesamten Soll-Mieterträge aus. Das Immobilienportfolio umfasst Objekte in der ganzen Schweiz, die betreffend reinen Wohnliegenschaften in der Stadt oder Agglomeration liegen und/oder eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. für den motorisierten Individualverkehr aufweisen. Im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen können sich die Liegenschaften sowohl in städtischen wie auch in ländlichen Regionen der Schweiz befinden. Die Namenaktien der Gesellschaft sind an der SIX Swiss Exchange kotiert (Ticker NREN, Valor 21218624, ISIN CH0212186248).

#### **Disclaimer**

Diese Medienmitteilung dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Sie stellt keinen Prospekt im Sinne des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) oder des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange dar. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der NOVAVEST Real Estate AG noch zum Erwerb oder Verkauf von anderen Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar. Diese Medienmitteilung kann bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, z.B. Angaben unter Verwendung von Worten wie „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „plant“ oder Formulierungen ähnlicher Art. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem Risiken, Unsicherheiten und sonstigen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse, finanzielle Situation, Entwicklung oder Leistungen des Unternehmens wesentlich von denjenigen in den zukunftsgerichteten Aussagen direkt oder indirekt genannten abweichen. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten sollten die Leser sich nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Diese Medienmitteilung sowie die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gebracht oder übertragen werden oder an US-amerikanische Personen (einschliesslich juristischer Personen) sowie an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den USA verteilt oder übertragen werden. Aktien der NOVAVEST Real Estate AG werden weder in den USA noch US-amerikanischen Personen zum Kauf angeboten.