



Kurzbericht 2025

für den Halbjahresbericht per 30.06.2025

Firmenporträt

NOVAVEST Real Estate AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Wir fokussieren unsere 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).

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Portfolioinformationen	4, 5
Lagebericht 1. Halbjahr 2025	6

Auszug Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Auszug Halbjahresrechnung Novavest Real Estate AG	12
---	----

Hinweise

Ausgewählte Liegenschaften	3, 11, 18
Glossar Kennzahlen	16
Investor Relations Informationen	19
Impressum und Disclaimer	20

BERG (TG) Schlossstrasse 9



Tertianum Schloss Berg – Seniorinnen und Senioren im Mittelpunkt

Das Wohn- und Pflegezentrum Tertianum «Schloss Berg» bietet 49 Personen im Kanton Thurgau ein seniorengerechtes Zuhause. Das historische und architektonisch sehr ansprechende Gebäude ist in einen malerischen Schlosspark mit Weiher und vielen Spaziermöglichkeiten eingebettet. Die Innenräume bestechen durch historische Parkett- und Steinböden sowie edle Stuckdecken. Das Wohn- und Pflegezentrum wird durch die Tertianum AG betrieben, die sich seit über 40 Jahren und aktuell mit über 100 Standorten in der Schweiz für ein Leben im Alter in Würde einsetzt.

Wohn- und Pflegezentrum mit 1 262 m² Wohnflächen und 1 318 m² Gastronomie- und Dienstleistungsflächen für die Bewohner*innen
Grundstückfläche 12 657 m²
Gesamtnutzfläche 2 580 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 389 p.a.
Baujahre / Renovationen 1677, 1680 / 2014, 2015, 2019

Kennzahlen nach Swiss GAAP FER

(Für pro forma Zahlen der Vorjahresperiode 2024 siehe Lagebericht Seite 8)

Erfolgsrechnung		01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	17 642	12 646
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	281	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	4 142	-1 337
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		21 548	8 844
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern		16 026	5 051
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾		12 663	6 134
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾		7.6%	3.0%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾		6.0%	3.7%
Bilanz		30.06.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	in TCHF	1 022 900	1 052 739
Eigenkapital	in TCHF	425 027	423 240
Eigenkapitalquote	in %	41.6%	40.2%
Hypothekarvolumen	in TCHF	528 154	559 131
Fremdfinanzierungsgrad	in %	58.4%	59.8%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	52.6%	53.8%
Net Gearing ⁵⁾	in %	123.2%	131.3%
Portfolio		30.06.2025	31.12.2024
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	1 004 194	1 038 530
Bruttorendite ⁶⁾	in %	4.3%	4.4%
Nettorendite ⁷⁾	in %	3.5%	3.6%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	2.3%	2.7%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	2.9%	2.9%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	1.1%	1.2%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	1.9	2.0
Angaben pro Aktie		30.06.2025	30.06.2024
Börsenkurs	in CHF	38.40	33.70
Net Asset Value (NAV)	in CHF	41.79	40.23
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	1.58	0.64
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	1.25	0.77

Definitionen:

¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

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

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

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

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

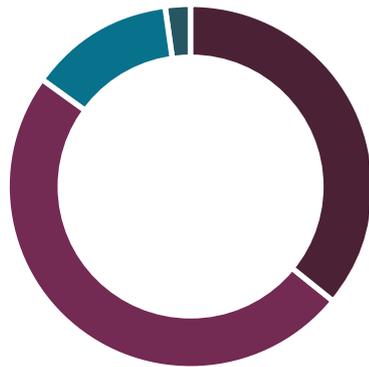
⁹⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

Ein Glossar mit weiteren Kennzahldefinitionen findet sich auf Seite 16 in diesem Kurzbericht.

Portfolioinformationen

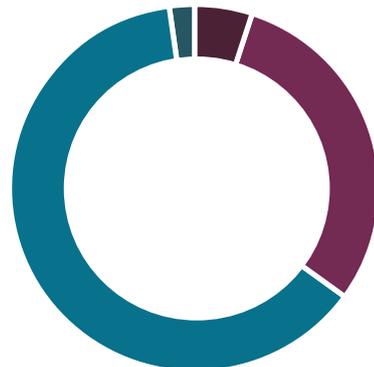
Marktwerte Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien
TCHF 1 004 194 per 30. Juni 2025



Wohnliegenschaften	36%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	49%
Geschäftsliegenschaften	13%
Projekte	2%

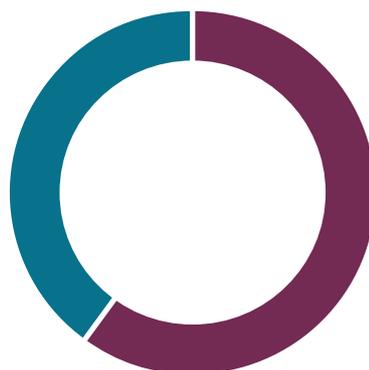
nach Anlagegrössen
TCHF 1 004 194 per 30. Juni 2025



Liegenschaften < CHF 5 Mio.	5%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	30%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	63%
Projekte	2%

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung
TCHF 41 870 (annualisiert)



Wohnen	60%
Geschäft, Gewerbe	40%

nach Kantonen
TCHF 41 870 (annualisiert)



AG	4%	NE	1%
AR	1%	NW	2%
BE	10%	SG	10%
BL	2%	SO	7%
BS	6%	TG	12%
FR	7%	VD	1%
GE	3%	VS	6%
LU	2%	ZH	26%

Lagebericht 1. Halbjahr 2025

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die Ergebnisse des ersten Halbjahrs 2025 verdeutlichen die strategische Wichtigkeit der erfolgreichen Fusion zwischen der Novavest Real Estate AG und der ehemaligen SenioResidenz AG im Juni des Vorjahres 2024, mit dem Fokus auf «Wohnen für Jung und Alt». Insgesamt erzielte die Gesellschaft ein gutes Halbjahresergebnis 2025. So konnte der Gewinn inkl. Neubewertung auf CHF 16.0 Millionen gesteigert werden. Das operative Ergebnis erhöhte sich mit einem Gewinn exkl. Neubewertung auf CHF 12.7 Millionen, die Leerstandsquote wurde auf 2.3% weiter erfolgreich reduziert und die Fremdbelehnung der Liegenschaften verringerte sich um über einen Prozentpunkt auf 52.6%.

Zur Optimierung des Portfolios und Reduktion des Fremdbelehnungsgrads wurden im ersten Halbjahr 2025 fünf Liegenschaften verkauft: Dabei handelt es sich um selektiv ausgewählte, eher kleinere Liegenschaften in den Kantonen BE, LU und SH, deren Mietertragspotenzial aus Sicht der Novavest Real Estate AG und unter Berücksichtigung von zukünftig zu tätigen Investitionen ausgeschöpft war. Aus dem Verkauf dieser Liegenschaften resultierte ein Gewinn von insgesamt CHF 0.3 Millionen.

Die beiden Projekte an der Johanniterstrasse 5, 11 in Basel und Progressastrasse 23, 25, 27 in Oberburg wurden im Verlauf des ersten Halbjahrs 2025 wie geplant fertiggestellt und die Liegenschaften in das Segment Wohnliegenschaften umgegliedert. Mit beiden Projekten konnten sowohl die Soll-Mietzinsen wie auch der Anteil aus Wohnnutzung im Portfolio durch die individuellen Aufstockungs-, Ausbau- bzw. Umnutzungsmassnahmen gesteigert werden. An der Bahnhofstrasse 46 in Schaffhausen wurde ein neues Umnutzungsprojekt gestartet, bei dem bisherige Flächen einer Hotelnutzung in Micro-Living-Apartments umgebaut werden. Die entsprechende Umgliederung in das Segment Projekte erfolgte im ersten Halbjahr 2025; die Umbauarbeiten werden sich voraussichtlich bis ins dritte Quartal 2026 erstrecken.

Durch die genannten Veränderungen im Portfolio erhöhte sich der Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2025 auf 60% (31.12.2024: 59%).

« 60% Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen »



Management Kommentar zum Halbjahresergebnis 2025¹

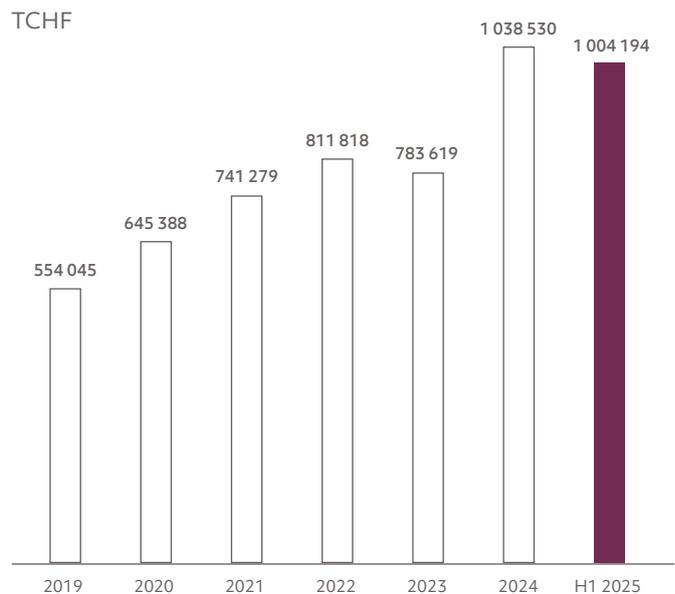
Marktwert des Immobilienportfolios bei CHF 1.0 Milliarden

Der Marktwert des Gesamtportfolios 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 bereits erwähnten fünf Liegenschaften in Ostermundigen/BE, Kirchberg/BE, Neuhausen/SH und Obernau/LU (CHF -42.4 Mio.), Investitionen in bestehende Renditeliegenschaften (CHF +2.2 Mio.) und in die Umnutzungsprojekte Basel und Oberburg (CHF + 1.7 Mio.) sowie den Erfolg aus Neubewertung (CHF +4.1 Mio.). Das Immobilienportfolio ist weiterhin breit diversifiziert, mit Liegenschaften in 17 Kantonen.

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

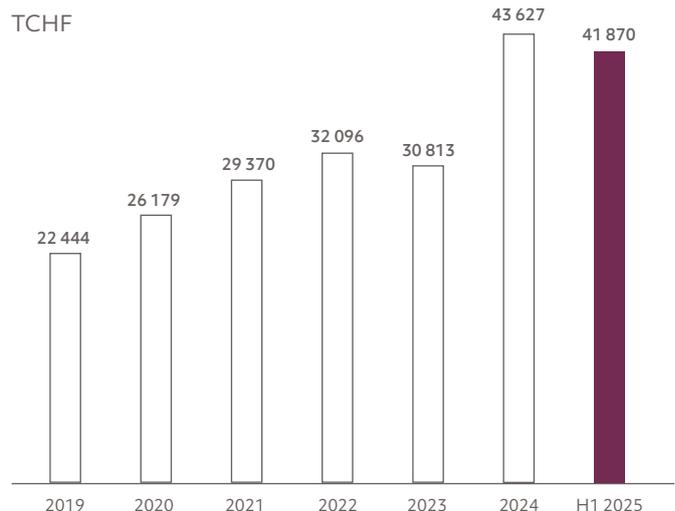
Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften lagen per 30. Juni 2025 auf annualisierter Basis bei CHF 41.9 Mio. (31.12.2024: CHF 43.6 Mio.), was im Vergleich zum Jahresende 2024 mehrheitlich im Zusammenhang mit dem Verkauf der fünf Liegenschaften (CHF -1.8 Mio.) und positiven Effekten aus den ehemaligen Umnutzungsprojekten Basel/Oberburg sowie der Umgliederung der Liegenschaft Schaffhausen in die Projekte steht. 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.

Marktwert²⁾ Portfolio



²⁾ Marktwert Portfolio 2019 – 2024 jeweils per 31. Dezember, H1 2025 per 30. Juni 2025

Soll-Mietzinseinnahmen³⁾



³⁾ Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften 2019 – 2024 jeweils Gesamtjahr; H1 2025 annualisierter Wert

¹⁾ Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen befindet sich auf den Seiten 16/17 in diesem Kurzbericht. In den Kommentaren zur Erfolgsrechnung werden in diesem Lagebericht die Werte des ersten Halbjahres 2025 mit den pro forma Werten des ersten Halbjahres 2024 verglichen. Siehe dazu die Begründung und Erläuterung im Abschnitt «Erfolgsrechnung» sowie die entsprechende Tabelle. Für die Auflistung der gesamten Erfolgsrechnung mit den pro forma 2024 Werten pro Position siehe auch ad hoc Medienmitteilung vom 20. August 2025, verfügbar auf der Website der Gesellschaft unter https://www.novavest.ch/de/medien/?section=medien__medienmitteilungen

Erfolgsrechnung

Wie bereits im Halbjahresbericht und Jahresbericht des Vorjahres 2024 erläutert, wurde die Fusion mit der ehemaligen SenioResidenz AG per 14. Juni 2024 durchgeführt und die buchhalterische Integration per 30. Juni 2024 vorgenommen. In der Erfolgsrechnung des Vorjahres 2024 der Novavest Real Estate AG nach Swiss GAAP FER waren daher für die ersten sechs

Monate noch keine Erträge/Aufwände der übernommenen früheren SenioResidenz-Liegenschaften reflektiert. Um eine Vergleichbarkeit des kombinierten Portfolios im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 transparent darzustellen, sind in der nachfolgenden Tabelle erneut die entsprechenden pro forma Zahlen aus dem Halbjahresbericht 2024 aufgeführt (H1 2024 pro forma, wie wenn die Zugänge aus der Fusion bereits per 1. Januar 2024 erfolgt wären).

Kennzahlen Erfolgsrechnung (ungeprüft)	Einheit	Finanzbericht ¹⁾	Pro forma ²⁾	Finanzbericht ¹⁾
		01.01. – 30.06.2025	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2024
Mietertrag	TCHF	21 188	20 898	15 128
Erfolg aus Vermietung ³⁾	TCHF	17 642	17 553	12 646
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	4 142	-2 401	-1 337
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	21 548	11 693	8 844
Ergebnis inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	TCHF	16 026	6 392	5 051
Ergebnis exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ³⁾	TCHF	12 663	8 354	6 134
Ergebnis pro Aktie inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	CHF	1.58 ⁴⁾	0.63 ⁴⁾	0.64 ⁴⁾
Ergebnis pro Aktie exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ³⁾	CHF	1.25 ⁴⁾	0.82 ⁴⁾	0.77 ⁴⁾
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien zur Berechnung EPS	Anzahl	10 170 915 ⁴⁾	10 170 915 ⁴⁾	7 924 857 ⁴⁾
Kennzahlen Immobilienportfolio (ungeprüft)		Finanzbericht ¹⁾		Finanzbericht ²⁾
		30.06.2025		31.12.2024
Marktwert des Immobilienportfolios	TCHF	1 004 194		1 038 530
davon Renditeliegenschaften	TCHF	979 614		1 000 252
davon Projekte	TCHF	24 580		38 278
Anzahl Liegenschaften und Projekte	Anzahl	70		75
davon Renditeliegenschaften	Anzahl	69		73
davon Projekte	Anzahl	1		2
Soll-Mieterträge Renditeliegenschaften p.a.	TCHF	41 870		43 627
Bruttorendite ³⁾	%	4.3%		4.4%
Nettorendite ³⁾	%	3.5%		3.6%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte ³⁾	%	2.3%		2.7%

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

²⁾ Pro forma Angaben zur Erfolgsrechnung der Vorjahresperiode H1 2024 beinhalten jeweils 6 Monate der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG.

³⁾ Alternative Performancekennzahlen. Definitionen siehe Glossar Kennzahlen auf Seiten 16/17.

⁴⁾ Berücksichtigte Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien: 10 170 915 für Finanzbericht H1 2025 und pro forma H1 2024 (wie wenn Fusion am 1. Januar 2024 stattgefunden hätte); 7 924 857 Finanzbericht H1 2024 nach Swiss GAAP FER (berücksichtigt erhöhte Anzahl Aktien aufgrund Kapitalerhöhung per 14. Juni 2024).

Der Mietertrag im ersten Halbjahr 2025 erreichte CHF 21.2 Mio., gegenüber CHF 20.9 Mio. auf pro forma Basis und CHF 15.1 Mio. (Swiss GAAP FER) des Stand-alone Portfolios der Novavest in der Vorjahresperiode 2024. Die Renditeliegenschaften belief sich per 30. Juni 2025 auf 3.5% (31.12.2024: 3.6%; 30.06.2024: 3.5%). Die Leerstandsquote 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 im Berichtszeitraum 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.) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 2.0 Mio. sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.6 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 Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT), inklusive anteiliger Auflösung von negativem Goodwill in Höhe von CHF 2.97 Mio. im ersten Halbjahr 2025, belief sich auf CHF 21.5 Mio. (H1 2024 pro forma: CHF 11.7 Mio.; Auflösung des negativen Goodwills begann ab 1. Juli 2024).

Aufgrund des tieferen Zinsniveaus im Vergleich zur Vorjahresperiode und der veräusserten fünf Liegenschaften im ersten Halbjahr 2025 reduzierten sich die Kosten der Hypothekerverbindlichkeiten des Gesamtportfolios. Der Nettofinanzaufwand verringerte sich im ersten Halbjahr 2025 auf CHF 3.0 Mio. (H1 2024 pro forma: CHF 3.7 Mio.). Die Ertragssteuern beliefen sich, nach anteiliger Auflösung bestehender Verlustvorträge 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 ausgewiesene 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). Für beide Berichtsperioden wurde die durchschnittlich ausstehende Anzahl Aktien mit 10 170 915 unterlegt (finale Anzahl Aktien nach Kapitalerhöhung aufgrund der Fusion).

Bilanz

Die Bilanzsumme veränderte sich per 30. Juni 2025, mehrheitlich aufgrund der verkauften Liegenschaften und der Ausschüttung im ersten Halbjahr, auf CHF 1 022.9 Mio. (31.12.2024: CHF 1 052.7 Mio.). Davon beträgt das Eigenkapital 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). Der in der Bilanz verbleibende 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.

« Net Asset Value per 30.06.2025 bei CHF 41.79; zuzüglich zukünftiger NAV-Wert CHF 1.89 pro Namenaktie aus negativem Goodwill »

Die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten summierten sich per 30. Juni 2025 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 per 30. Juni 2025 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 Real Estate AG setzt ihre fokussierte Nachhaltigkeitsstrategie im kombinierten Immobilienportfolio weiter fort und optimiert durch die verschiedenen 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 dabei die Verwendung von klimaneutralen Baustoffen und trägt zur Verbesserung der Ökobilanz bei.

Im laufenden Geschäftsjahr 2025 nimmt die Novavest Real Estate AG 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 2026².

Trotz geopolitischer und weltwirtschaftlicher Unsicherheiten erwartet die Novavest Real Estate AG 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.



Thomas Sojak
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Chief Executive Officer

² Quelle: Medienmitteilung SNB vom 19. Juni 2025

HERGISWIL (NW) Obermattweg 9



Attraktive Wohnmöglichkeiten für Studierende / Räume Hochschule Luzern

In der Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Hergiswil werden 68% der Mieterträge durch Wohnmöglichkeiten für Studierende erwirtschaftet («Universe 9» mit über 90 Studentenwohnplätzen; www.universe9.ch). Die anderen 32% der Mieterträge reflektieren Büroflächen, die langfristig an die Hochschule Luzern vermietet sind sowie Nebennutzungen. Die Nähe zum «Campus Tech» der Hochschule Luzern (rund 1 km entfernt) macht die Liegenschaft für Studierende sehr attraktiv.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit über 90 Studentenwohnplätzen, Büroflächen 752 m², Gewerbeflächen 355 m² und Lager-/Archivflächen 59 m²
Grundstückfläche 3 833 m²
Gesamtnutzfläche 2 550 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 865 p.a.
Baujahre / Renovationen 1976, 1987 / 2015, 2018, 2020

Auszug Halbjahresrechnung der Novavest Real Estate AG

Bilanz

alle Beträge in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	4 556 279	3 327 693
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9 242 935	6 321 952
Sonstige kurzfristige Forderungen	1 655 769	238 790
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	164 355	152 112
Aktive Rechnungsabgrenzung	1 058 700	1 050 497
Total Umlaufvermögen	16 678 037	11 091 045
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	400 380	400 380
Renditeliegenschaften	979 613 500	1 000 251 700
Projekte	24 580 000	38 278 000
Aktive latente Ertragssteuern	658 000	1 720 637
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	969 908	997 708
Total Anlagevermögen	1 006 221 788	1 041 648 424
Total Aktiven	1 022 899 825	1 052 739 469
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 160 651	1 472 777
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11 150 131	9 571 606
Passive Rechnungsabgrenzung	2 740 150	3 201 589
Kurzfristige Hypothekerverbindlichkeiten	151 456 797	179 121 379
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	5 943 264	5 943 264
Total Kurzfristiges Fremdkapital	172 450 993	199 310 615
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1 066 166	1 011 753
Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten	376 697 700	380 009 751
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	17 829 791	20 801 422
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	29 827 900	28 365 489
Total Langfristiges Fremdkapital	425 421 557	430 188 415
Total Fremdkapital	597 872 550	629 499 030
Aktienkapital	217 149 035	231 388 316
Kapitalreserven	58 030 432	57 813 432
Gewinnreserven	149 847 808	134 038 691
Total Eigenkapital	425 027 275	423 240 439
Total Passiven	1 022 899 825	1 052 739 469

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Mietertrag	21 188 487	15 128 475
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	281 219	0
Total Betriebsertrag	21 469 706	15 128 475
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-3 546 196	-2 482 839
Personalaufwand	-322 896	-382 210
Beratungsaufwand	-602 857	-322 620
Verwaltungsaufwand	-2 563 762	-1 759 569
Total Betriebsaufwand	-7 035 710	-4 947 238
Gewinn aus Neubewertung	12 487 391	2 985 413
Verlust aus Neubewertung	-8 345 334	-4 322 307
Erfolg aus Neubewertung	4 142 057	-1 336 894
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	2 971 632	0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	21 547 685	8 844 343
Finanzertrag	12 837	23 898
Finanzaufwand	-3 009 357	-2 612 456
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	18 551 166	6 255 785
Ertragssteuern	-2 525 048	-1 204 294
Gewinn	16 026 117	5 051 491
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	1.58	0.64

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Gewinn	16 026 117	5 051 491
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-4 539 512	1 089 875
Erfolg aus Neubewertung Projekte	397 455	247 019
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	-281 219	0
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-2 971 632	0
Veränderung aktive latente Ertragssteuern	1 062 637	1 263 054
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-2 920 983	-674 915
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-1 425 182	-1 029 785
Veränderung Rückstellung für latente Ertragssteuern	1 462 411	0
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-315 251	554 788
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	751 499	1 267 186
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	7 246 340	7 768 714
Investitionen in Renditeliegenschaften	-2 195 162	-209 935
Investitionen in Projekte	-1 257 455	-7 917 019
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	15 557	73 495
Devestition aus Renditeliegenschaften	42 635 219	0
Geldzufluss aus Erwerb der SenioResidenz AG nach Abzug von Transaktionskosten	0	2 782 834
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	39 198 159	-5 270 624
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-14 239 281	-9 639 293
Rückzahlung/Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-56 185 882	5 784 300
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	25 209 250	5 297 500
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-45 215 913	1 442 508
Veränderung Flüssige Mittel	1 228 586	3 940 598
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	3 327 693	2 559 385
Flüssige Mittel Endbestand	4 556 279	6 499 983
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	1 228 586	3 940 598

Eigenkapitalnachweis

01.01. – 30.06.2025

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2024	231 388 316	57 813 432	134 038 691	423 240 439
Zuweisung an gesetzliche Reserve		217 000	- 217 000	0
Nennwertrückzahlung	-14 239 281			-14 239 281
Gewinn			16 026 117	16 026 117
Total 30. Juni 2025	217 149 035	58 030 432	149 847 808	425 027 275

Die Aktionäre der Novavest Real Estate AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2025 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung beschlossen. Die Nennwertrückzahlung von CHF 1.40 pro Aktie bzw. im Gesamtbetrag von CHF 14.2 Mio. wurde am 17. Juni 2025 ausbezahlt.

01.01. – 30.06.2024

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2023	185 074 416	31 865 908	114 928 484	331 868 808
Zuweisung an gesetzliche Reserve		426 000	-426 000	0
Kapitalerhöhungen	55 953 193	25 947 525		81 900 717
Nennwertrückzahlung	-9 639 293			-9 639 293
Gewinn			5 051 491	5 051 491
Total 30. Juni 2024	231 388 317	58 239 431	119 553 975	409 181 723

Die Aktionäre der Novavest Real Estate AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 20. März 2024 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung beschlossen. Die Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Aktie bzw. im Gesamtbetrag von CHF 9.6 Mio. wurde am 15. April 2024 ausbezahlt.

Im Zusammenhang mit der Akquisition der SenioResidenz AG wurde das Kapital der Novavest Real Estate AG erhöht.

Glossar Kennzahlen

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

Bruttorendite	Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
Nettorendite	Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
Leerstandsquote ohne Projekte	Differenz (in Prozent) der Ist-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basierend auf Jahresmieten in Relation zu den Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basierend auf Jahresmieten (die Ist- und Soll-Mietzinseinnahmen beziehen sich auf die Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag)
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Bewertung zum Marktwert	Gewichteter Durchschnitt des Diskontierungssatzes, der vom unabhängigen Immobilienschätzer angewandt wurde (die Gewichtung erfolgt auf Basis der Marktwerte der Liegenschaften)
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	Gewichteter Durchschnitt der Zinssätze der kurzfristigen und langfristigen 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	Finanzbericht ^{1) 3)} 01.01. – 30.06.2025	Pro forma ^{2) 3)} 01.01. – 30.06.2024	Finanzbericht ¹⁾ 01.01. – 30.06.2024
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	18 551 166	8 008 499	6 255 785
Erfolg aus Neubewertung	-4 142 057	+2 401 177	+1 336 894
Ertragssteuern	-2 525 048	-1 616 834	-1 204 294
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+779 121	-438 869	-254 010
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	12 663 182	8 353 973	6 134 376

¹⁾ Halbjahresrechnung Novavest Real Estate AG gemäss Swiss GAAP FER. In der Vorjahresperiode 2024 ohne SenioResidenz AG, da die Fusion per 14. Juni 2024 stattfand und die buchhalterische Integration der ehemaligen SenioResidenz AG aus Transparenz- und Wesentlichkeitsüberlegungen per 30. Juni 2024 durchgeführt wurde.

²⁾ Pro forma Angaben zur Erfolgsrechnung der Vorjahresperiode 2024 beinhalten für Vergleichszwecke jeweils 6 Monate der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG.

³⁾ Die Auflösung des negativen Goodwills (Auflösung CHF 2.97 Mio. pro Halbjahr) erfolgte erst ab der zweiten Jahreshälfte 2024.

OLTEN (SO) Aarauerstrasse 55



Moderne Stadtwohnungen im Zentrum von Olten

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft Bifang A55 umfasst 43 moderne und attraktive Wohnungen (2½- bis 6½-Zimmerwohnungen), die nahe dem Bahnhof und der Aare gelegen sind. Im Erd- und im Terrassengeschoss des Gebäudes befinden sich zudem diverse Gewerbeeinheiten mit Retail- und Gastronomieflächen sowie Dienstleistungsflächen, unter anderem ein Ärztezentrum und eine Apotheke.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 43 Wohnungen,
Gewerbeflächen 1 246 m² und Lager/Archiv 366 m²
Grundstückfläche 1 604 m²
Gesamtnutzfläche 5 953 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 1 421 p.a.
Baujahr / Renovationen 1974 / 2018

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

20. August 2025	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2025
19. Februar 2026	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2025
26. März 2026	Ordentliche Generalversammlung 2026
20. August 2026	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2026

Angaben zu Namenaktien (per 30. Juni 2025)

Anzahl ausstehende Aktien	10 170 915 Namenaktien mit Nennwert je CHF 21.35
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 390.6 Millionen
Schlusskurs	CHF 38.40

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, CEO Fabio Gmür, CFO
Adressdetails	Novavest Real Estate AG 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 2025 sowie der Kurzbericht in Deutsch sind im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen verfügbar.

Konzept, Gestaltung und Realisation

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

Foto Personen – stock.adobe.com
Bild Liegenschaft auf der Frontseite des Kurzberichts 2025:
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20

© Novavest Real Estate AG 2025

