



Halbjahresbericht 2025

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Highlights 1. Halbjahr 2025	2, 3
Portfolioinformationen	4
Lagebericht 1. Halbjahr 2025	5
Anlagestrategie und -richtlinien	12
Ausgewählte Liegenschaften	1, 10, 11, 54
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	48-53

Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Halbjahresrechnung Novavest Real Estate AG	14
Anhang zur Halbjahresrechnung	18
Bericht der Revisionsstelle	44
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	45

Hinweise

Investor Relations Informationen	55
Glossar Kennzahlen	56
Impressum	58

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 7)

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)	in TCHF	21 548	8 844
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	16 026	5 051
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	12 663	6 134
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	7.6%	3.0%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	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 56 in diesem Halbjahresbericht.

Highlights 1. Halbjahr 2025

1 004.2

Immobilienportfolio
in CHF Mio.

41.9

Soll-Mietzinseinnahmen
Renditeliegenschaften
(annualisiert) in CHF Mio.

60%

Anteil
Wohnnutzung

70

Liegenschaften
(inkl. Projekte)

17.6

Erfolg aus Vermietung
in CHF Mio.

16.0

Gewinn
inkl. Neubewertung
in CHF Mio.

1.58

Gewinn je Aktie
inkl. Neubewertung
in CHF

41.79

Net Asset Value
je Aktie in CHF

41.6%

Eigenkapitalquote

52.6%

Fremdbelehnung
der Liegenschaften

SIX

SIX Swiss Exchange
gelistet (NREN)

390.6

Börsenkapitalisierung
in CHF Mio.

Portfolioinformationen

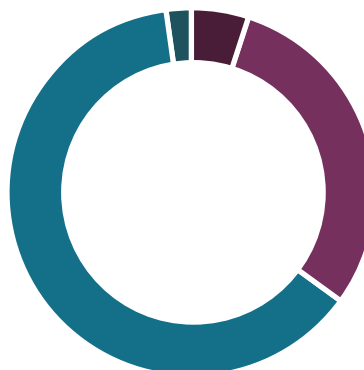
Marktwerte Gesamtportfolio

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

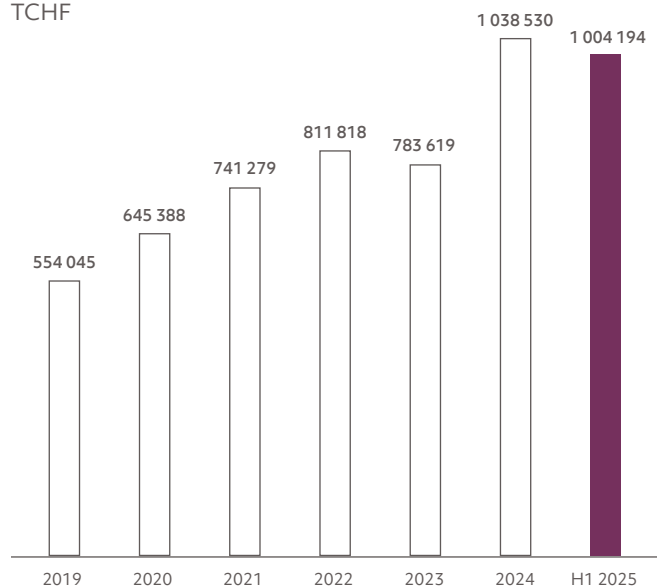
Der Marktwert des Gesamtportfolios lag per 30. Juni 2025 bei CHF 1 004.2 Mio. (31.12.2024: CHF 1 038.5 Mio.). Die Wertveränderung ist im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen: den Verkauf der bereits erwähnten fünf Liegenschaften in Ostermündigen/BE, Kirchberg/BE, Neuhausen/SH und Obernau/LU (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

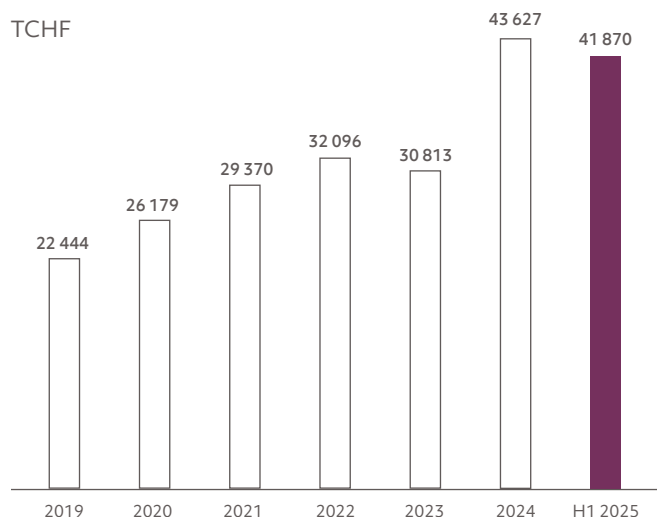
TCHF



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

Soll-Mietzinseinnahmen³⁾

TCHF



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

¹⁾ Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen befindet sich auf den Seiten 56/57 in diesem Halbjahresbericht. 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 Vorjahrs 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⁾ 01.01. – 30.06.2025	Pro forma ²⁾ 01.01. – 30.06.2024	Finanzbericht ¹⁾ 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⁾ 30.06.2025		Finanzbericht ²⁾ 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 56/57.

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 Nettorendite der 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%).

➔ Bewertungstestat Wüest Partner AG siehe Seite 45.

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 Hypothekarverbindlichkeiten 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.

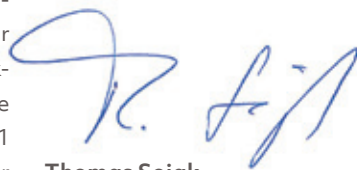
Im laufenden Geschäftsjahr 2025 nimmt die Novavest Real Estate AG erstmals am ESG-Benchmark Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. Zudem evaluiert die Gesellschaft alle Portfolio-Liegenschaften mit den 36 ESG-Indikatoren des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), die sich am 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 Frankens 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 Synergienmöglichkeiten 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

GRENCHEN (SO) Bettlachstrasse 20



Zentral in der Begegnungszone von Grenchen gelegene Wohnungen

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft liegt im Stadtzentrum von Grenchen. Der Bereich um die Bettlachstrasse ist als verkehrsberuhigte Zone ausgestaltet und wird als Begegnungszone intensiv genutzt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Post und der Bahnhof von Grenchen Süd mit Anschlüssen Richtung Solothurn oder Biel und Zürich/St. Gallen sowie ein nahegelegener Autobahnanschluss für den Individualverkehr runden das Bild dieser Liegenschaft ab.

Wohnliegenschaft mit 23 Mietwohnungen, Verkaufsflächen 1 251 m², Gewerbeflächen 1 040 m², Lager/Archiv 536 m²

Grundstückfläche 1 446 m²

Gesamtnutzfläche 4 294 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 708 p.a.

Baujahr / Renovationen 1969 / 2014

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 3833 m²

Gesamtnutzfläche 2550 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 865 p.a.

Baujahre / Renovationen 1976, 1987 / 2015, 2018, 2020

Anlagestrategie und -Richtlinien¹

Die Novavest-Gruppe verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohn-, Wohn-/Geschäfts- und reine Geschäftsliegenschaften in der ganzen Schweiz langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen. Der Fokus liegt auf dem Anlagethema **«Wohnen für Jung und Alt»**. Das Portfolio soll breit abgestützt sowohl Wohnliegenschaften mit einzelnen Mietwohnungen als auch Liegenschaften im Bereich von Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen (d.h. Alterswohnungen, betreutes oder selbstbestimmtes bzw. altersgerechtes Leben und Wohnen, oder Alters- und Pflegeheime) umfassen.

Bei Liegenschaften wie Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen kann die Novavest-Gruppe die einzelnen Liegenschaften entweder selbst vermieten oder an spezialisierte Betreibergesellschaften verpachten. Die Betreibergesellschaft kann sodann die einzelnen Zimmer und/oder die Liegenschaften ganz oder teilweise als Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen vermieten.

Die Novavest-Gruppe kann 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 und Zuteilungskriterien:

- Der Fokus des Liegenschaftsportfolios liegt auf Bestandesliegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietwohnungen) und Wohnraum für das Leben im Dritten Alter (Seniorenresidenzen, Pflegeeinrichtungen).
- Mietshäuser wie auch Stockwerkeigentum sind möglich.
- Es kann auch in Bestandesliegenschaften mit Büro- und Gewerbenutzung investiert werden.
- Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung macht mindestens 50% der gesamten Soll-Mieterträge aus.
- Bei Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen wird der entsprechende Anteil, der einer langfristigen Wohnnutzung zuteilbar ist, ebenfalls dem Anteil aus Wohnnutzung zugerechnet. Hierzu zählen Alterswohnungen, einzelne Zimmer und die überwiegend dem Wohnbedürfnis dienenden Gemeinschaftsräume.
- 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 Schulen, Kliniken, Einkaufszentren, Kinos, Hotels oder Industrieanlagen investiert werden.
- Bis zu 20% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen in im Grundbuch eingetragene selbständige und dauernde Rechte sowie 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.

¹ Das vollständige Anlagereglement, in der aktuell gültigen Fassung per 14. Juni 2024, ist auf der Website der Gesellschaft unter folgendem Link verfügbar:
https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations__anlagereglement

Die Novavest-Gruppe kann 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 30 Objekte zu verteilen.

Anlagekriterium Standort

Im Fokus stehen Objekte in der ganzen Schweiz. Bei reinen Wohn- oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften 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). Im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen können die Liegenschaften sowohl in städtischen wie auch in ländlichen Regionen liegen, jedoch ebenfalls immer in der Schweiz.

Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

Die Novavest-Gruppe kann Eigenkapitalbeteiligungen irgendwelcher Art an Immobiliengesellschaften und Verwaltungsgesellschaften anstreben, wobei in der Regel eine Beteiligung von mindestens 35% des Kapitals und der Stimmen angestrebt wird, welche eine aktive Beteiligung an der Führung der Zielgesellschaft erlaubt. Solche Beteiligungen sind zum Zwecke der Berechnung der Einhaltung der Anlagevorschriften (siehe oben Abschnitt «Immobilienanlagen») gemäss den in den jeweiligen Beteiligungen enthaltenen Objekten 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 amtiert Wüest Partner AG, CH-Zürich, als unabhängiger Immobilienbewerter.

Finanzierungsgrundsätze

Zwecks Optimierung des Ertrags kann die Novavest-Gruppe 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 40–45%.

Abweichungen von Anlagebeschränkungen

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

Halbjahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	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	3	979 613 500	1 000 251 700
Projekte	4	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 Hypothekarverbindlichkeiten	5	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 Hypothekarverbindlichkeiten	5	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	6	217 149 035	231 388 316
Kapitalreserven	6	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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Mietertrag	7	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	8	-3 546 196	-2 482 839
Personalaufwand		-322 896	-382 210
Beratungsaufwand	9	-602 857	-322 620
Verwaltungsaufwand	10	-2 563 762	-1 759 569
Total Betriebsaufwand		-7 035 710	-4 947 238
Gewinn aus Neubewertung	3 / 4	12 487 391	2 985 413
Verlust aus Neubewertung	3 / 4	-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)	11	1.58	0.64

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Gewinn		16 026 117	5 051 491
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	3	-4 539 512	1 089 875
Erfolg aus Neubewertung Projekte	4	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	3	-2 195 162	-209 935
Investitionen in Projekte	4	-1 257 455	-7 917 019
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau		15 557	73 495
Devestition aus Renditeliegenschaften	3	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	6	-14 239 281	-9 639 293
Rückzahlung/Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	5	-56 185 882	5 784 300
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	5	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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

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.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Anhang zur Halbjahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG per 30. Juni 2025

1. Grundlagen

Allgemeine Informationen

Die Novavest Real Estate AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit bezweckt den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie den Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz. Die Novavest Real Estate AG wurde am 17. Oktober 2012 gegründet. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 21.35 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 2025 am 18. August 2025 genehmigt und zur Veröffentlichung am 20. August 2025 freigegeben.

Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende, nicht geprüfte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (inkl. 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.

Fusion SenioResidenz AG

Die Akquisition der SenioResidenz AG und zeitgleich erfolgende Fusion zwischen der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG wurden mit Datum 14. Juni 2024 vollzogen. Die buchhalterische Integration wurde aus Transparenz- und Wesentlichkeitsgründen per 30. Juni 2024 durchgeführt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2024 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 2025 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 2025 gegenüber der Jahresrechnung per 31. Dezember 2024 nicht verändert worden.

3. Renditeliegenschaften

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2025	356 577 000	515 744 000	127 930 700	1 000 251 700
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2025	320 788 440	495 557 525	132 723 601	949 069 566
Zugänge*	-1 428 362	1 646 501	1 980 148	2 198 288
Abgänge	-36 467 650	-6 481 375	0	-42 949 025
Reklassierung	-978 005	3 235 353	0	2 257 348
Umbuchung Projekte	40 537 593	-23 254 858	0	17 282 735
Bestand 30. Juni 2025	322 452 016	470 703 146	134 703 750	927 858 912
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2025	35 788 560	20 186 475	-4 792 901	51 182 133
Aufwertungen	6 466 721	5 031 719	988 951	12 487 391
Abwertungen	-1 020 359	-5 861 220	-1 066 299	-7 947 879
Abgänge	-65 350	660 375	0	595 025
Reklassierung	-301 995	-1 955 353	0	-2 257 348
Umbuchung Projekte	-979 592	-1 325 142	0	-2 304 734
Bestand 30. Juni 2025	39 887 984	16 736 854	-4 870 250	51 754 588
Total 30. Juni 2025	362 340 000	487 440 000	129 833 500	979 613 501

* Rückvergütung Steuerforderungen

In der Berichtsperiode 2025 wurden folgende Liegenschaften veräussert:

Ostermündingen, Unterer Chaletweg 21,23,25,27	Wohnliegenschaft
Kirchberg BE, Eigerweg 7/9	Wohnliegenschaft
Kirchberg BE, Meisenweg 2	Wohnliegenschaft
Obernau, Rainacherstrasse 25,27,29,31	Wohnliegenschaft
Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6	Wohn-/Geschäftsliegenschaft

Umbuchung Projekte:

Im ersten Halbjahr 2025 wurden die Liegenschaften «Basel, Johanniterstrasse 5, 11» und «Oberburg, Progressastrasse 23/25/27» nach Projektfertigstellung von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert. Zudem wurde die Liegenschaft «Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46» von den Renditeliegenschaften in die Projekte umgegliedert.

Vorjahr

alle Beträge in CHF

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
Total 01. Januar 2024	278 595 000	390 794 000	75 910 000	745 299 000
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2024	245 816 945	370 170 000	78 645 444	694 632 389
Zugänge	403 099	1 675 921	381 257	2 460 277
Zugänge aus Akquisition SenioResidenz AG	57 590 000	128 208 000	53 696 900	239 494 900
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	16 978 396	-16 978 396	0	0
Umbuchung Projekte	0	12 482 000	0	12 482 000
Bestand 31. Dezember 2024	320 788 440	495 557 525	132 723 601	949 069 566
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2024	32 778 055	20 624 000	-2 735 444	50 666 610
Aufwertungen	4 737 858	7 152 451	305 489	12 195 798
Abwertungen	-2 367 976	-7 589 976	-2 362 946	-12 320 898
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	640 623	0	0	640 623
Bestand 31. Dezember 2024	35 788 560	20 186 475	-4 792 901	51 182 133
Total 31. Dezember 2024	356 577 000	515 744 000	127 930 700	1 000 251 700

In der Berichtsperiode 2024 wurden folgende Liegenschaften erworben:

Bei den Zugängen aus der Akquisition und Fusion mit der SenioResidenz AG handelt es sich um ein per 14. Juni 2024 erworbenes Liegenschaftenportfolio, welches sich zum Erwerbszeitpunkt aus 4 Wohnliegenschaften, 13 Wohn- und Geschäftsliegenschaften und 5 Geschäftsliegenschaften zusammensetzt.

4. Projekte

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2025	38 278 000	0	0	38 278 000
Anlagekosten				
Bestand 1. Januar 2025	38 860 137	3 350 012	0	42 210 149
Zugänge	1 677 455	0	0	1 677 455
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegenschaften	-40 537 593	23 254 858	0	-17 282 735
Bestand 30. Juni 2025	0	26 604 870	0	26 604 870
Neubewertung				
Bestand 1. Januar 2025	-582 137	-3 350 012	0	-3 932 149
Aufwertungen	0	0	0	0
Abwertungen	-397 455	0	0	-397 455
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegenschaften	979 592	1 325 142	0	2 304 734
Bestand 30. Juni 2025	0	-2 024 870	0	-2 024 870
Total 30. Juni 2025	0	24 580 000	0	24 580 000

In der Berichtsperiode 2025 laufende Projekte:

Liegenschaft «Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46» – Umbauprojekt

Bei der Liegenschaft «Bahnhofstrasse 46» handelt es sich um eine ehemalige gemischt-genutzte Liegenschaft mit Hotelbetrieb, deren Flächen umgebaut werden sollen. Insgesamt entstehen 59 Micro-Living-Apartments sowie eine Retailfläche. Mit der künftigen Betreiberin der Apartments, der «City-Pop AG» konnte ein 15-jähriger Mietvertrag abgeschlossen werden. Für die Retailfläche liegt ebenfalls ein unterzeichneter Mietvertrag vor. Der Umbau startete planmässig Anfang 2025 und wird voraussichtlich bis ins 3. Quartal 2026 andauern.

Umbuchung Renditeliegenschaften:

Im ersten Halbjahr 2025 wurden die Liegenschaften «Basel, Johannerstrasse 5, 11» und «Oberburg, Progressastrasse 23/25/27» nach Projektfertigstellung von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert (Projektbeschreibungen siehe Kommentare bei Tabelle Vorjahr).

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2024	24 220 000	14 100 000	0	38 320 000
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2024	24 561 975	18 253 012	0	42 814 987
Zugänge	9 060 162	2 817 000	0	11 877 162
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegenschaften	5 238 000	-17 720 000	0	-12 482 000
Bestand 31. Dezember 2024	38 860 137	3 350 012	0	42 210 149
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2024	-341 975	-4 153 012	0	-4 494 987
Aufwertungen	400 461	803 000	0	1 203 461
Abwertungen	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegenschaften	-640 623	0	0	-640 623
Bestand 31. Dezember 2024	-582 137	-3 350 012	0	-3 932 149
Total 31. Dezember 2024	38 278 000	0	0	38 278 000

In der Berichtsperiode 2024 laufende Projekte:

Liegenschaft «St. Gallen, Rorschacherstrasse 135» – Entwicklungsprojekt

Die Liegenschaft «Rorschacherstrasse 135» als fünfgeschossiger Neubau wurde Mitte Juli 2024 abgenommen und der Mieterin übergeben. Die 69 Businessapartements mit dem Mieter «Vision Management Services GmbH» wurden auf den Mietzinszahlungsbeginn per 01.08.2024 an die Endkunden vermietet. Die Umgliederung dieser Liegenschaft aus den Projekten in die Renditeliegenschaften ist per Ende 2024 erfolgt.

Liegenschaft «Basel, Johanniterstrasse 5, 11» – Umbauprojekt

Die Liegenschaften «Johanniterstrasse 5/11 in Basel» werden planmässig Instand gesetzt. Nach Verzögerungen bei der Baubewilligung, werden die Arbeiten im Zeitplan umgesetzt. Die seit Oktober 2023 strangweise Instandsetzung der Steigzonen, Küchen und Nasszellen erfolgt im bewohnten Zustand der übrigen Wohnungen. Die Ertüchtigungsmassnahmen im Bereich Erdbeben und Brandschutz wurden bereits abgeschlossen. Die Übergabe erfolgt voraussichtlich 1. Quartal 2025. Nach der Aufstockung wird die Mietwohnungsanzahl von 57 auf 62 erhöht sein.

Liegenschaft «Oberburg, Progressastrasse 23/25/27»

Bei der Liegenschaft «Progressastrasse 23/25/27» in Oberburg wurde im Jahr 2024 in einem von zwei Gebäuden ein Projekt zur Umnutzung in weitere Wohnflächen sowie ein Ausbau des Dachgeschosses in zusätzliche Wohnungen gestartet. Die Arbeiten werden voraussichtlich bis Ende des 1. Quartals 2025 abgeschlossen sein.

5. Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	30.06.2025	31.12.2024
CS Anlagestiftung	10 695 000	10 750 000
Luzerner Kantonalbank AG	221 080 247	217 707 979
Migros Bank AG	11 405 000	11 550 000
Nidwaldner Kantonalbank	14 184 000	14 268 000
Schaffhauser Kantonalbank	53 956 250	56 686 250
St. Galler Kantonalbank AG	100 260 000	112 505 000
Thurgauer Kantonalbank	90 674 000	108 763 900
UBS AG	25 900 000	26 900 000
Total	528 154 497	559 131 129

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	30.06.2025	31.12.2024
0 bis 3 Monate	85 125 200	138 770 129
3 bis 12 Monate	66 331 597	40 351 250
1 bis 3 Jahre	290 818 450	299 922 250
über 3 Jahre	85 879 250	80 087 500
Total	528 154 497	559 131 129

Zinsbindung alle Beträge in CHF	30.06.2025	31.12.2024
0 bis 3 Monate	124 221 250	191 291 879
3 bis 12 Monate	63 258 997	18 375 750
1 bis 3 Jahre	267 780 000	262 285 500
über 3 Jahre	72 894 250	87 178 000
Total	528 154 497	559 131 129

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2025 beträgt 1.1% (per 31. Dezember 2024 1.2%).
Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Grundpfandrechte	636 305 000	668 936 422
Verpfändete Aktiven	1 004 193 500	1 038 529 700

6. Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF

	30.06.2025	31.12.2024
Namenaktien zu nom CHF 21.35 (Vorjahr CHF 22.75)	217 149 035	231 388 316
Total	217 149 035	231 388 316

Anzahl Aktien

	30.06.2025	31.12.2024
Namenaktien zu nom CHF 21.35 (Vorjahr CHF 22.75)	10 170 915	7 711 434

Entwicklung der Anzahl Namenaktien

	2025	2024
Bestand am 01. Januar	10 170 915	7 711 434
Kapitalerhöhung	0	2 325 479
Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital	0	134 002
Bestand per 30. Juni	10 170 915	10 170 915

Bei der Kapitalherabsetzung vom 24. März 2025 wurde der Nennwert der 10 170 915 Namenaktien zu CHF 22.75 auf CHF 21.35 herabgesetzt und je CHF 1.40 pro Aktie zurückbezahlt.

Im Rahmen der Akquisition der SenioResidenz AG und der damit einhergehenden Fusion per 14. Juni 2024 wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Weiter wurden 134 002 Namenaktien an die bisherigen Obligationäre der SenioResidenz AG Pflichtwandelanleihe übertragen und somit die Umwandlung dieser Pflichtwandelanleihe vollzogen.

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie

alle Beträge in CHF

	30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital	425 027 275	423 240 439
Anzahl ausstehender Aktien	10 170 915	10 170 915
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	41.79	41.61

7. Mietertrag

alle Beträge in CHF

	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Sollmietertrag aus Fremdmieten	22 063 074	16 084 765
Mietzinsverluste	-265 046	-270 429
Leerstand	-609 541	-685 862
Total	21 188 487	15 128 475

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. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Kanton Aargau	847 539	605 139
Kanton Appenzell Ausserrhoden	211 885	0
Kanton Bern	2 118 849	1 815 417
Kanton Basel-Land	423 770	453 854
Kanton Basel-Stadt	1 271 309	756 424
Kanton Freiburg	1 483 194	1 512 848
Kanton Genf	635 655	0
Kanton Luzern	423 770	605 139
Kanton Neuenburg	211 885	0
Kanton Nidwalden	423 770	0
Kanton St. Gallen	2 118 849	1 664 132
Kanton Schaffhausen	0	756 424
Kanton Solothurn	1 483 194	1 361 563
Kanton Thurgau	2 542 618	1 512 848
Kanton Waadt	211 885	0
Kanton Wallis	1 271 309	0
Kanton Zürich	5 509 007	4 084 688
Total	21 188 487	15 128 475

8. Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Hauswartung	150 527	100 373
Versicherungen	342 692	246 353
Steuern und Abgaben	301 971	52 461
Übriger Aufwand	54 289	7 713
Verwaltungskosten	800 391	658 960
Nebenkosten	328 941	171 494
Unterhalt und Reparaturen	1 567 384	1 245 485
Total	3 546 196	2 482 839

9. Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Grundstückbewertungskosten	30 174	63 998
Verwaltungsratshonorare	119 000	119 417
Revision	46 700	56 973
Rechtsberatung und Kommunikation	216 388	67 353
Übriger Beratungsaufwand	190 595	14 880
Total	602 857	322 620

10. Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	1 987 979	1 551 048
Kapitalsteuern	293 832	35 359
Übriger Verwaltungsaufwand	281 951	173 162
Total	2 563 762	1 759 569

11. Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Gewinn	16 026 117	5 051 491
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	10 170 915	7 924 857
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	1.58	0.64

Es bestehen keine potenziell verwässernde Effekte.

12. 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 wird.

Im ersten Halbjahr 2025 wurden für die Nova Property Fund Management AG Honorare in Höhe von CHF 1 987 979 (Vorjahresperiode: CHF 1 551 048) im Verwaltungsaufwand erfasst. Zudem wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Liegenschaften in Höhe von CHF 471 316 in der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften» berücksichtigt (Vorjahresperiode: Transaktionskosten von CHF 486 450 im Zusammenhang mit der Fusion mit der SenioResidenz AG als Akquisitionskosten aktiviert) sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 48 733 (Vorjahresperiode: CHF 551 593) als Projektkosten aktiviert. Zusätzlich wurden Weiterverrechnungen in der Höhe von CHF 80 970 (Vorjahresperiode: CHF 38 715) erfasst.

13. Transaktionen mit Nahestehenden

Verträge mit Mettler Entwickler AG

Die Novavest Real Estate AG hat per 30. Juni 2025 für ein Bauprojekt mit der durch den CEO Peter Mettler kontrollierten Mettler Entwickler AG, St. Gallen, Verträge abgeschlossen. Dieses betrifft:

- Entwicklung Umnutzung Wohnüberbauung STWEG «Bergstrasse 16, Richterswil»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler Entwickler AG als Generalplanerin. Das vereinbarte Generalplaner Honorar beläuft sich auf CHF 2.6 Mio.

Im ersten Halbjahr 2025 wurden an die Mettler Entwickler AG geleistete Zahlungen im Wert von TCHF 40 (1. Halbjahr 2024: TCHF 1 084 im Zusammenhang mit dem Umnutzungsprojekt «Rorschacherstr. 135, St. Gallen») als Teil der Anlagekosten der Immobilien aktiviert.

Übrige Transaktionen

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Aufwendungen in der Höhe von TCHF 105 für Rechtsberatung von nahestehenden Personen bzw. Organisationen im Zusammenhang mit der ausserordentlichen Generalversammlung 2025 in Rechnung gestellt und im Beratungsaufwand erfasst (Vorjahresperiode: TCHF 0).

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2025 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 18. August 2025 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

17. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse ²⁾	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohnliegenschaften						
Aarberg, Leimernweg 22	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 843	01.12.2014
Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7	AE	100%	VD	Wohnliegenschaft	1 005	01.06.2023
Bad Zurzach, Weissensteinweg 1	AE	100%	AG	Wohnliegenschaft	1 435	23.05.2023
Basel, Johanniterstrasse 5, 11 ³⁾	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	1 016	01.07.2017
Basel, Oltingerstrasse 35	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	564	30.06.2020
Basel, St. Alban-Anlage 57	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	1 012	30.06.2020
Basel, Wanderstrasse 4	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	190	30.06.2020
Basel, Welschmattstrasse 47	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	589	30.06.2020
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 911	04.12.2018
Burgdorf, Guisanstrasse 15	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	949	04.12.2018
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 087	04.12.2018
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 794	04.12.2018
Glattbrugg, Dammstrasse 16	AE	100%	ZH	Wohnliegenschaft	946	02.03.2015
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	AE	100%	BL	Wohnliegenschaft	9 248	01.12.2016
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	AE	100%	ZH	Wohnliegenschaft	1 332	24.11.2021
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 884	01.02.2016
Kappel, Grossmatt 44, 46a	AE	100%	SO	Wohnliegenschaft	3 396	19.12.2022
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 706	04.12.2018
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	AE	100%	SO	Wohnliegenschaft	2 686	01.11.2015
Luzern, Voltastrasse 2	AE	100%	LU	Wohnliegenschaft	374	01.04.2016
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 703	04.12.2018
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 704	01.09.2021
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27 ³⁾	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 531	15.12.2018
Oberburg, Schulstrasse 6	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 470	04.12.2018
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 423	01.01.2020
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AE	100%	AG	Wohnliegenschaft	3 353	15.09.2017
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	AE	100%	SG	Wohnliegenschaft	2 267	01.03.2017
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	AE	100%	SG	Wohnliegenschaft	2 451	01.04.2020
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	AE	100%	SG	Wohnliegenschaft	467	01.12.2021
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	AE	100%	SG	Wohnliegenschaft	1 640	01.05.2018
Zürich, Badenerstrasse 701	AE	100%	ZH	Wohnliegenschaft	1 596	01.12.2016
Total Wohnliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

²⁾ AE: Alleineigentum / ME: Miteigentum

³⁾ Übertrag in Renditeliegenschaften, Hochrechnung Nettorendite auf 12 Monate

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2025 CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
1982	2015	4 651 000	214 332	211 452	1.3%	4.61%	3.30%	2.80%
2023	-	15 860 000	600 324	600 324	0.0%	3.79%	3.43%	2.75%
2023	-	14 740 000	491 304	491 304	0.0%	3.33%	3.03%	2.70%
1964	2024	34 630 000	1 112 164	935 884	15.9%	3.21%	2.84%	2.50%
1952	-	4 361 000	162 300	162 300	0.0%	3.72%	2.43%	2.50%
1965	-	10 410 000	349 658	349 658	0.0%	3.36%	2.38%	2.50%
1962	-	3 108 000	120 204	120 204	0.0%	3.87%	2.20%	2.50%
1953	-	3 777 000	138 792	120 192	13.4%	3.67%	2.31%	2.50%
1919	2010	2 670 000	104 902	104 902	0.0%	3.93%	2.36%	2.70%
1959	2009	2 329 000	84 812	84 812	0.0%	3.64%	2.14%	2.70%
1978	2017	18 090 000	752 156	750 956	0.2%	4.16%	3.12%	2.80%
1987	2008	5 392 000	239 035	239 035	0.0%	4.43%	3.23%	2.70%
1954	2015	7 106 000	219 984	218 784	0.5%	3.10%	2.65%	2.35%
1967,71-73	2005	19 270 000	954 532	953 092	0.2%	4.95%	3.99%	3.10%
2017, 2018	-	13 320 000	391 068	391 068	0.0%	2.94%	2.76%	2.45%
2015	-	11 580 000	475 380	447 780	5.8%	4.11%	3.21%	2.65%
2009	-	11 680 000	512 882	473 150	7.7%	4.39%	3.03%	2.90%
1974	2012	6 439 000	304 268	299 468	1.6%	4.73%	3.41%	2.90%
2015	-	6 983 000	315 768	296 808	6.0%	4.52%	3.33%	2.90%
1923	2016	16 790 000	641 788	641 788	0.0%	3.82%	2.59%	2.70%
1973	2002, 2006	5 693 000	212 586	193 324	9.1%	3.73%	2.23%	2.65%
1973	2014	6 007 000	241 075	222 415	7.7%	4.01%	2.61%	2.65%
1989	2009, 2025	5 421 000	302 623	300 943	0.6%	5.58%	4.61%	3.10%
1994	-	2 794 000	139 051	139 051	0.0%	4.98%	2.95%	2.90%
2023	-	13 170 000	562 584	536 064	4.7%	4.27%	3.27%	3.10%
1959	2002, 2003	10 970 000	465 480	464 880	0.1%	4.24%	3.27%	2.80%
1972	2014	7 686 000	332 090	296 474	10.7%	4.32%	2.49%	2.80%
1964, 1968	2019, 2020	9 552 000	317 124	317 124	0.0%	3.32%	2.49%	2.45%
1920	2013	5 801 000	201 060	181 224	9.9%	3.47%	2.14%	2.45%
2024	-	17 930 000	624 877	624 877	0.0%	3.49%	3.18%	2.70%
2021	-	64 130 000	1 627 596	1 586 556	2.5%	2.54%	2.36%	2.15%
		362 340 000	13 211 799	12 755 893	3.5%	3.65%	2.89%	2.61%

17. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse ²⁾	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	AE	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 281	30.11.2016
Basel, Laufenstrasse 5, 7	AE	100%	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	837	30.06.2020
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	AE	100%	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	939	30.06.2020
Berg, Schlossstrasse 9	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	12 657	01.01.2020
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AE	100%	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 308	01.04.2017
Court, Rue du Temple 1	AE	100%	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 798	01.09.2021
Couvet, Rue du Parc 19	AE	100%	NE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 497	01.09.2021
Dietikon, Badenerstrasse 24	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	470	14.08.2020
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 069	14.08.2020
Egnach TG, Buch 16	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	4 232	01.01.2020
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 200	01.12.2008
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 551	01.01.2017
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 585	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	AE	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 446	01.01.2015
Hergiswil, Obermattweg 9	AE	100%	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 833	01.12.2020
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 052	26.11.2015
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	AE	100%	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 391	01.01.2020
Kradolf TG, Hauptstrasse 17/19	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 336	01.01.2020
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	AE	100%	VS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 103	01.12.2019
Murten, Centre Loewenberg	AE	100%	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	117 957	01.05.2017
Münchwilen, Frauenfelderstr. 20, 20a, 20b, 20c	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	6 653	31.07.2017
Olten, Aarauerstrasse 55	AE	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 604	26.09.2019
Presinge, Route de la Louvière 18	AE	100%	GE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	17 610	17.11.2017
Reute AR, Mohren	AE	100%	AR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	5 465	01.01.2020
Romanshorn, Hafenstrasse 46	ME	77%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 460	11.08.2016
Salmsach, Kehlhofstrasse 47	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 306	01.06.2023
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	AE	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 743	02.09.2015
Wald ZH, Haselstudstrasse 12	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 507	01.01.2020
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 584	01.12.2008
Total Wohn-/ Geschäftsliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

²⁾ AE: Alleineigentum / ME: Miteigentum

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2025 CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2015	-	22 640 000	1 282 214	1 104 026	13.9%	5.66%	3.67%	3.45%
1973	-	9 742 000	282 528	282 528	0.0%	2.90%	2.05%	2.50%
1965	-	13 860 000	510 238	501 478	1.7%	3.68%	2.72%	2.55%
1677, 1680	2014, 2015, 2019	7 046 000	389 496	389 496	0.0%	5.53%	4.88%	3.00%
2017	-	23 130 000	871 555	868 375	0.4%	3.77%	3.14%	2.75%
1771	2011	4 818 000	285 648	285 648	0.0%	5.93%	5.58%	3.50%
1989	2019	4 041 000	347 040	347 040	0.0%	8.59%	7.97%	3.10%
1840	Diverse	1 727 000	39 720	39 720	0.0%	2.30%	1.74%	2.70%
1958	2019	11 940 000	372 996	354 276	5.0%	3.12%	2.21%	2.40%
1965	2013, 2017	8 048 000	507 816	507 816	0.0%	6.31%	5.73%	3.10%
2012	-	10 940 000	458 104	458 104	0.0%	4.19%	3.17%	2.85%
1962	2015	9 878 000	441 290	441 290	0.0%	4.47%	3.48%	2.85%
1899	2012	5 761 000	243 588	235 248	3.4%	4.23%	1.77%	2.80%
1899, 1909	2006, 2010	7 589 000	504 882	498 371	1.3%	6.65%	5.12%	3.15%
1969	2014	14 970 000	707 600	693 620	2.0%	4.73%	3.47%	3.10%
1976, 1987	2015, 2018, 2020	19 080 000	864 634	855 514	1.1%	4.53%	2.84%	2.85%
1860, 2013	2013	10 980 000	380 064	380 064	0.0%	3.46%	2.76%	2.55%
1972	2012	5 195 000	258 768	258 768	0.0%	4.98%	4.25%	3.40%
1902	2012, 2016	4 359 000	314 856	314 856	0.0%	7.22%	6.34%	3.30%
1900, 2014	2014, 2016, 2019	18 770 000	928 416	928 416	0.0%	4.95%	4.49%	3.10%
1982	2011, 2021	55 860 000	2 942 724	2 942 724	0.0%	5.27%	4.75%	3.35%
2017	-	26 640 000	1 093 128	1 093 128	0.0%	4.10%	3.62%	2.95%
1974	2018	36 530 000	1 421 018	1 412 258	0.6%	3.89%	3.16%	2.80%
1937, 1989	2014	22 020 000	1 193 484	1 193 484	0.0%	5.42%	4.66%	3.25%
1982, 1997	2014, 2016, 2019	6 464 000	330 636	330 636	0.0%	5.12%	4.53%	3.35%
1971	2009	6 308 000	350 917	350 917	0.0%	5.56%	4.24%	3.45%
1974, 1979	2006, 2007, 2020	9 258 000	465 732	465 732	0.0%	5.03%	4.48%	3.05%
1963	2010	18 660 000	867 167	829 715	4.3%	4.65%	4.15%	2.75%
1925, 1978	2016, 2017	8 936 000	487 104	487 104	0.0%	5.45%	4.90%	3.15%
1971	2014	82 250 000	2 652 635	2 559 095	3.5%	3.23%	2.86%	2.25%
		487 440 000	21 795 998	21 409 447	1.8%	4.47%	3.70%	2.88%

17. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse ²⁾	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Geschäftsliegenschaften						
Dielsdorf, Industriestrasse 20	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5 320	17.03.2015
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	AE	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	17 695	17.05.2018
Richterswil, Bergstrasse 16	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5 483	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 1	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	2 117	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 10	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5 483	01.12.2019
Richterswil, Chrumbächliweg 2	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1 087	01.12.2019
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27	AE	100%	SG	Geschäftsliegenschaft	1 498	10.03.2015
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	6 228	16.06.2022
Total Geschäftsliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						
Projekte						
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	AE	100%	SH	Projekt	951	14.12.2021
Total Projekte						
Total alle Liegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

²⁾ AE: Alleineigentum / ME: Miteigentum

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2025 CHF	Soll-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2004	-	30 970 000	1 667 366	1 667 366	0.0%	5.38%	4.84%	3.10%
1961, 1966	-	21 140 000	1 449 492	1 449 492	0.0%	6.86%	7.26%	3.90%
1880	-	26 110 000	1 336 416	1 336 416	0.0%	5.12%	5.35%	4.30%
2005	-	739 200	110 940	110 940	0.0%	15.01%	10.30%	4.10%
1880	-	825 300	35 016	35 016	0.0%	4.24%	2.23%	2.80%
2004, 2007	-	3 549 000	180 000	180 000	0.0%	5.07%	4.26%	3.40%
1909	2010	15 900 000	740 435	740 435	0.0%	4.66%	4.39%	2.90%
1990	2016	30 600 000	1 342 538	1 208 147	10.0%	4.39%	2.50%	3.15%
		129 833 500	6 862 203	6 727 812	2.0%	5.29%	4.73%	3.47%
		979 613 500	41 870 000	40 893 152	2.33%	4.27%	3.54%	2.86%
1895, 1950	2012	24 580 000	674 014	656 129	2.7%	2.74%	1.78%	2.80%
		24 580 000	674 014	656 129	2.7%			2.80%
		1 004 193 500	42 544 015	41 549 282	2.34%			2.86%

17. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
----------------	--------	-----

Renditeliegenschaften

Wohnliegenschaften

Aarberg, Leimernweg 22	BE	Wohnliegenschaft
Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7	VD	Wohnliegenschaft
Bad Zurzach, Weissensteinweg 1	AG	Wohnliegenschaft
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	BS	Wohnliegenschaft
Basel, Oltingerstrasse 35	BS	Wohnliegenschaft
Basel, St. Alban-Anlage 57	BS	Wohnliegenschaft
Basel, Wanderstrasse 4	BS	Wohnliegenschaft
Basel, Welschmattstrasse 47	BS	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Guisanstrasse 15	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	BE	Wohnliegenschaft
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	Wohnliegenschaft
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	BL	Wohnliegenschaft
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	ZH	Wohnliegenschaft
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	BE	Wohnliegenschaft
Kappel, Grossmatt 44, 46a	SO	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	BE	Wohnliegenschaft
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	SO	Wohnliegenschaft
Luzern, Voltastrasse 2	LU	Wohnliegenschaft
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	BE	Wohnliegenschaft
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	BE	Wohnliegenschaft
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	BE	Wohnliegenschaft
Oberburg, Schulstrasse 6	BE	Wohnliegenschaft
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	BE	Wohnliegenschaft
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AG	Wohnliegenschaft
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	SG	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	SG	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	SG	Wohnliegenschaft
Zürich, Badenerstrasse 701	ZH	Wohnliegenschaft

Total Wohnliegenschaften

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	Lager/ Archiv	übrige*
1 285	1 135	150	0	0	0	0	0	0
2 633	2 257	150	0	0	155	70	0	0
2 257	1 957	300	0	0	0	0	0	0
4 042	3 631	410	0	0	0	0	0	1
635	625	10	0	0	0	0	0	0
1 702	1 652	50	0	0	0	0	0	0
538	498	0	0	0	40	0	0	0
581	581	0	0	0	0	0	0	0
726	636	90	0	0	0	0	0	0
582	582	0	0	0	0	0	0	0
4 990	4 450	540	0	0	0	0	0	0
1 304	1 144	160	0	0	0	0	0	0
674	584	90	0	0	0	0	0	0
5 218	4 428	790	0	0	0	0	0	0
1 420	1 093	140	0	0	167	20	0	0
2 480	2 280	200	0	0	0	0	0	0
2 807	2 396	410	0	0	0	0	0	1
1 884	1 584	300	0	0	0	0	0	0
1 645	1 425	220	0	0	0	0	0	0
1 178	904	0	0	0	212	0	61	1
1 244	1 114	130	0	0	0	0	0	0
1 249	1 059	190	0	0	0	0	0	0
1 849	1 345	260	0	0	233	10	0	0
951	831	120	0	0	0	0	0	0
2 441	1 390	190	7	0	579	160	115	0
1 905	1 540	350	0	0	0	0	15	0
1 921	1 481	440	0	0	0	0	0	0
1 490	1 330	160	0	0	0	0	0	0
874	874	0	0	0	0	0	0	0
2 128	1 739	0	0	0	389	0	0	0
3 676	3 456	220	0	0	0	0	0	0
58 308	50 002	6 070	7	0	1 775	260	191	3

17. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
----------------	--------	-----

Renditeliegenschaften

Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Basel, Laufenstrasse 5, 7	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Berg, Schlossstrasse 9	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Court, Rue du Temple 1	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Couvet, Rue du Parc 19	NE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Dietikon, Badenerstrasse 24	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Egnach TG, Buch 16	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Hergiswil, Obermattweg 9	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Kradolf TG, Hauptstrasse 17/19	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	VS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Murten, Centre Loewenberg	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Münchwilten, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Olten, Aaraustrasse 55	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Presinge, Route de la Louvière 18	GE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Reute AR, Mohren	AR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Salmsach, Kehlhofstrasse 47	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Wald ZH, Haselstudstrasse 12	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	Lager/ Archiv	übrige*
6 819	2 046	350	2 225	945	502	300	451	0
1 966	1 732	0	214	0	0	0	20	0
2 527	2 006	300	0	114	0	20	87	0
2 580	1 262	0	0	0	1 318	0	0	0
2 896	2 283	330	0	0	254	30	0	0
1 247	599	0	0	0	648	0	0	0
867	442	0	0	0	425	0	0	0
448	179	10	0	0	209	50	0	0
1 573	1 355	90	0	127	0	0	0	1
3 520	763	0	0	0	2 337	420	0	0
2 250	871	140	771	0	0	360	108	0
2 444	1 342	180	0	538	0	0	383	1
646	419	0	0	0	186	0	41	0
4 003	0	0	2 878	0	168	190	767	1
4 294	1 227	170	0	1 251	1 040	70	536	0
2 550	1 213	170	752	0	355	0	59	1
1 604	1 273	150	114	0	57	10	0	0
906	323	0	0	0	523	60	0	0
1 625	739	0	0	0	766	120	0	0
2 340	1 364	0	0	0	836	140	0	0
18 495	3 949	0	9 416	0	3 540	1 590	0	0
6 144	3 197	620	0	1 795	0	530	0	2
5 953	3 840	370	0	0	1 246	130	366	1
2 070	1 256	0	0	0	564	250	0	0
1 388	705	0	0	0	463	220	0	0
3 143	423	10	2 670	0	0	40	0	0
2 720	1 489	0	0	0	1 151	80	0	0
5 542	2 722	460	128	811	995	170	256	0
1 567	912	0	0	0	555	100	0	0
9 573	3 748	1 010	2 801	280	181	290	1 263	0
103 700	43 679	4 360	21 968	5 861	18 318	5 170	4 336	7

17. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
----------------	--------	-----

Renditeliegenschaften

Geschäftsliegenschaften

Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	Geschäftsliegenschaft
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	VS	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bergstrasse 16	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 1	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 10	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Chrummbächliweg 2	ZH	Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27	SG	Geschäftsliegenschaft
Volketswil, Chriesbaumstrasse 2	ZH	Geschäftsliegenschaft

Total Geschäftsliegenschaften

Total Renditeliegenschaften

Projekte

Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	SH	Projekt
---------------------------------	----	---------

Total Projekte

Total alle Liegenschaften

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m²/PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10m²/PP	Lager/ Archiv	übrige*
7 032	0	0	5 008	0	0	960	1 064	0
15 178	0	0	0	0	14 298	880	0	0
5 132	0	0	0	0	4 832	300	0	0
610	0	0	366	0	244	0	0	0
323	0	0	118	0	125	80	0	0
836	0	0	411	0	215	180	30	0
4 372	0	0	3 982	0	0	160	230	0
12 953	0	0	3 964	0	4 103	1 810	3 076	1
46 436	0	0	13 849	0	23 817	4 370	4 400	1
208 444	93 681	10 430	35 824	5 861	43 911	9 800	8 926	11
3 921	1 051	0	0	250	2 619	0	0	1
3 921	1 051	0	0	250	2 619	0	0	1
212 365	94 732	10 430	35 824	6 111	46 530	9 800	8 926	12

17. Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 30.06.2025

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen SBB	2 942 724	13.36%	7.03%
Tertianum AG	2 886 456	13.10%	6.89%
BMW (Schweiz) AG	1 667 366	7.57%	3.98%
Leukerbad Clinic AG	1 449 492	6.58%	3.46%
Kanton Zürich Sozialamt	1 369 800	6.22%	3.27%
Domaine de la Louvière SA	1 193 484	5.42%	2.85%
Vision Management Services GmbH	624 877	2.84%	1.49%
HOCH Health Ostschweiz	582 530	2.64%	1.39%
Wohnbaugenossenschaft Domum	491 304	2.23%	1.17%
Bodana Alterswohnheim AG	465 732	2.11%	1.11%
Übrige Mieter (inkl. Wohnen)	28 196 235	-	67.34%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	13 673 765	62.07%	32.66%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	22 029 096	100.00%	52.61%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbenutzungen	16 775 494	76.15%	40.07%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio (exkl. Projekte)	41 870 000		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

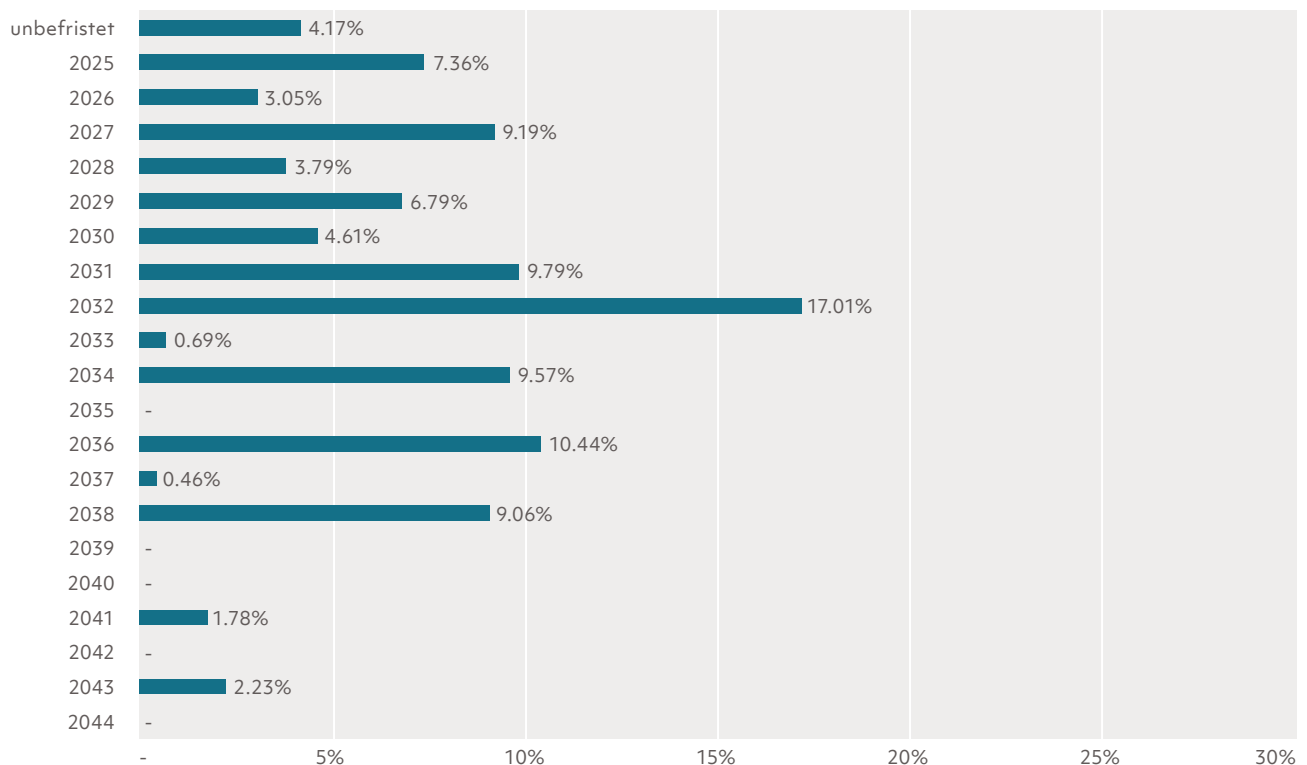
Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
unbefristet	5 267	4.74%	919 618	4.17%
2025	6 633	5.97%	1 621 689	7.36%
2026	3 597	3.24%	671 653	3.05%
2027	9 273	8.35%	2 025 376	9.19%
2028	5 003	4.50%	835 714	3.79%
2029	9 271	8.34%	1 496 656	6.79%
2030	5 262	4.74%	1 015 800	4.61%
2031	7 970	7.17%	2 155 789	9.79%
2032	20 979	18.88%	3 746 558	17.01%
2033	758	0.68%	151 348	0.69%
2034	6 338	5.70%	2 109 062	9.57%
2035	-	-	900	0.00%
2036	8 186	7.37%	2 300 054	10.44%
2037	2 086	1.88%	100 644	0.46%
2038	17 268	15.54%	1 995 864	9.06%
2039	-	-	-	-
2040	-	-	-	-
2041	1 260	1.13%	391 068	1.78%
2042	-	-	-	-
2043	1 957	1.76%	491 304	2.23%
2044	-	-	-	-
Gesamtergebnis	111 109	100.00%	22 029 096	100.00%

Laufzeit

Liegenschaften

30.04.2032	Murten, Centre Löwenberg
div. 2027-2034	Martigny/ Berg/ Kradolf/ Egnach/ Kirchlindach/ Wald
31.01.2036	Dielsdorf, Industriestrasse 20
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
31.12.2025	Richterswil, Bergstrasse 16 & Bodenstrasse 10
31.03.2031	Presinge, Route de la Louvière 18
31.07.2034	St. Gallen, Rorschacherstr. 135
30.09.2032	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
31.05.2043	Bad Zurzach, Weissensteinweg 1
31.05.2038	Salmsach, Kehlhofstrasse 47
-	

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2025





Bericht über die Review der Halbjahresrechnung an den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG, Zürich

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) der Halbjahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) (Seiten 14 bis 43) der Novavest Real Estate AG für die am 30. Juni 2025 abgeschlossene Periode vorgenommen.

Für die Halbjahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über die Halbjahresrechnung abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Halbjahresrechnung 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 der Halbjahresrechnung 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 die Halbjahresrechnung nicht korrekt erstellt wurde und nicht in allen wesentlichen Belangen den Bestimmungen von Swiss GAAP FER 31 zur Zwischenberichterstattung und dem Artikel 17 der RLR der SIX Exchange Regulation entspricht.

PricewaterhouseCoopers AG

Beat Inauen

Benjamin Pöschl

St. Gallen, 18. August 2025

PricewaterhouseCoopers AG, Kornhausstrasse 25, 9000 St. Gallen
Telefon: +41 58 792 72 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk 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, 14. Juli 2025

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2025

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG

Referenz-Nummer
118631.2500

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 2025 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 (Bahnhofstrasse 46 in 8200 Schaffhausen) 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 2025 bis 30. Juni 2025 wurden 12 Liegenschaften der Novavest besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2025

Per 30. Juni 2025 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 69 Anlage-liegenschaften sowie einem Projekt nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 70 Liegenschaften zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2025 beträgt 1'004'193'500 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

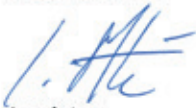
In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 wurden keine Liegenschaften erworben. Folgende Liegenschaften wurden verkauft:

- 3072 Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27
- 3422 Kirchberg BE, Elgerweg 7/9
- 3422 Kirchberg BE, Meisenweg 2
- 6012 Obernau, Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31
- 8212 Neuhausen, Zentralstrasse 2-6

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, 14. Juli 2025
Wüest Partner AG



Ivan Anton
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)
Partner



Viktoria Herdt
dipl. Betriebswirt Schwerpunkt Immobilienökonomie
Manager

Unsere Liegenschaften auf einen Blick



Aarberg
Leimernweg 22



Aigle
Ruelle la Croix Blanche 7



Altstätten
Churerstrasse 1a, 1b, 1c



Bad Zurzach
Weissensteinweg 1



Basel
Johanniterstrasse 5, 11



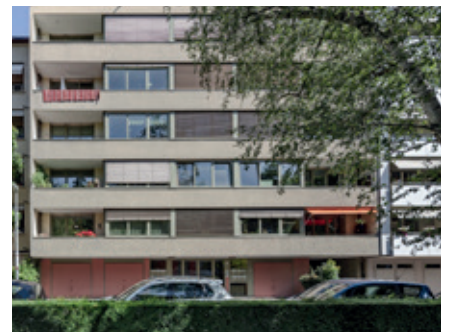
Basel
Laufenstrasse 5, 7



Basel
Oltingerstrasse 35



Basel
Sempacherstrasse 8, 10, 12



Basel
St. Alban-Anlage 57



Basel
Wanderstrasse 4



Basel
Welschmattstrasse 47



Berg
Schlossstrasse 9



Berikon
Corneliastrasse 8a, 8b



Burgdorf
Felseggstrasse 19, 21



Burgdorf
Guisanstrasse 15



Burgdorf
Gyrischachenstrasse 53, 55, 59



Burgdorf
Neuhofweg 34, 36



Court
Rue du Temple 1



Couvet
Rue du Parc 19



Dielsdorf
Industriestrasse 20



Dietikon
Badenerstrasse 24



Dietikon
Feldstrasse 1, 3, 5



Egnach
Buch 16



Frauenfeld
Bahnhofstrasse 92, Erchangerstrasse 3



Frauenfeld
Schaffhauserstr. 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



Hergiswil
Obermattweg 9



Illnau-Effretikon
Brandrietstrasse 36



Illnau-Effretikon
Usterstrasse 31, 31a, 31b



Jegenstorf
Solothurnstrasse 77, 79



Kappel
Grossmatt 44, 46a



Kirchberg
Niesenweg 1, 3



Kirchlindach
Diemerswilstrasse 28



Kradolf
Hauptstrasse 17, 19



Leukerbad
Willy-Spühlerstrasse 2



Luterbach
Blockstrasse 3, 5



Luzern
Voltastrasse 2



Martigny
Avenue du Grand-Saint-Bernard 20



Moosseedorf
Längenbühlstrasse 2, 4



Moosseedorf
Sandstrasse 56, 58



Murten
«Centre Loewenberg»



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



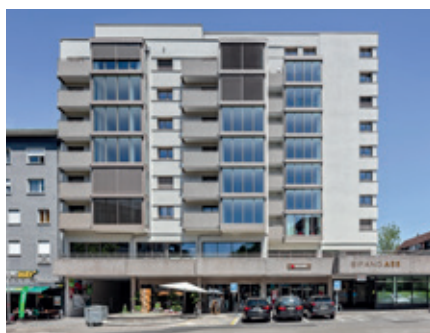
Oberburg
Progressastrasse 23, 25, 27



Oberburg
Schulstrasse 6



Oberdiessbach
Burgdorfstrasse 5



Olten
Aarauerstrasse 55



Presinge
Route de la Louvière 18



Reute
Mohren



Richterswil
Bergstrasse 16, Bodenstr. 1, Bodenstr. 10



Richterswil
Chrummbächliweg 2



Romanshorn
Hafenstrasse 46



Rombach
Gysulastrasse 72, 74, 76



Rorschacherberg
Eichenstrasse 9



Salmsach
Kehlhofstrasse 47



St. Gallen
Im Grund 10a, 12a



St. Gallen
Oststrasse 18, 20



St. Gallen
Rorschacherstrasse 123, 125, 127



St. Gallen
Rorschacherstrasse 135



St. Gallen
Rorschacherstr. 139, Helvetiastrasse 27



Volketswil
Chriesbaumstrasse 2



Wald
Haselstudstrasse 12



Zürich
Badenerstrasse 701



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



Schaffhausen – Entwicklungsprojekt
Bahnhofstrasse 46

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
Valorennummer	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

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
Fremdbelehnung 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.

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 Halbjahresberichts 2025:
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20

© Novavest Real Estate AG 2025

