



Halbjahresbericht 2026

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Highlights 1. Halbjahr 2026	2, 3
Portfolioinformationen	4
Lagebericht 1. Halbjahr 2026	5
Anlagestrategie und Richtlinien	10
Ausgewählte Liegenschaften	1, 9, 54
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	46-50

Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Halbjahresrechnung Novavest Real Estate AG	12
Anhang zur Halbjahresrechnung	16
Bericht der Revisionsstelle	42
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	43

Hinweise

Investor Relations Informationen	51
Glossar Kennzahlen	52
Impressum	55

ROMANSHORN (TG)

Hafenstrasse 46



Wohnen im «Lake View» mit herrlicher Sicht auf den Bodensee

Die Wohn-/Geschäftsliegenschaft «Lake View» liegt nordöstlich des Bahnhofs Romanshorn, direkt am Hafen und bietet eine schöne Seesicht. Das Zentrum von Romanshorn befindet sich in kurzer Gehdistanz, mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergarten; alles im Umkreis von rund 500 m erreichbar. Die gewerblichen Flächen der Liegenschaft sind als Schulgebäude an die SBW Haus des Lernens AG bis ins Jahr 2031 (mit Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre) vermietet. Nach umfassender Innensanierung der Wohnungen, einschliesslich des Ersatzes der Steigleitungen sowie der Erneuerung der Haustechnik, der Elektroverteilung und der Sanitäranlagen in den Schulungsräumen, präsentiert sich die Liegenschaft in einem modernisierten Zustand.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 5 Mietwohnungen, Schulflächen 2 670 m²

Grundstückfläche 1 460 m²

Gesamtnutzfläche 3 133 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 398 p.a.

Baujahr / Renovationen 1971 / 2009, 2026

Kennzahlen nach Swiss GAAP FER

Erfolgsrechnung		01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	17 303	17 642
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	3 576	281
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	6 049	4 142
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	in TCHF	26 698	21 548
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	20 115	16 026
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	15 191	12 663
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	9.2%	7.6%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	6.9%	6.0%
Bilanz		30.06.2026	31.12.2025
Bilanzsumme	in TCHF	969 088	1 020 433
Eigenkapital	in TCHF	444 905	439 537
Eigenkapitalquote	in %	45.9%	43.1%
Hypothekarvolumen	in TCHF	461 217	516 789
Fremdfinanzierungsgrad	in %	54.1%	56.9%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	48.8%	51.2%
Net Gearing ⁵⁾	in %	100.2%	116.6%
Portfolio		30.06.2026	31.12.2025
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	946 051	1 009 464
Bruttorendite ⁶⁾	in %	4.2%	4.3%
Nettorendite ⁷⁾	in %	3.6%	3.6%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	1.9%	2.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	2.8%	2.9%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	1.0%	1.0%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2.0	1.7
Angaben pro Aktie		30.06.2026	30.06.2025
Börsenkurs	in CHF	39.60	38.40
Net Asset Value (NAV)	in CHF	43.74	41.79
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	1.98	1.58
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	1.49	1.25

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 52 in diesem Halbjahresbericht.

Highlights 1. Halbjahr 2026

946.1

Immobilienportfolio
in CHF Mio.

38.1

Soll-Mietzinseinnahmen
Renditeliegenschaften
(annualisiert) in CHF Mio.

56%

Anteil
Wohnnutzung

62

Liegenschaften
(inkl. Projekte)

17.3

Erfolg aus Vermietung
in CHF Mio.

20.1

Gewinn
inkl. Neubewertung
in CHF Mio.

1.98

Gewinn je Aktie
inkl. Neubewertung
in CHF

43.74

Net Asset Value
je Aktie in CHF

45.9%

Eigenkapitalquote

48.8%

Fremdbelehnung
der Liegenschaften

SIX

SIX Swiss Exchange
gelistet (NREN)

402.8

Börsenkapitalisierung
in CHF Mio.

Portfolioinformationen

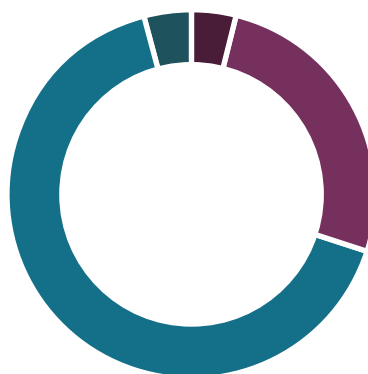
Marktwerte Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien
TCHF 946 051 per 30. Juni 2026



Wohnliegenschaften	31%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	51%
Geschäftsliegenschaften	14%
Projekte	4%

nach Anlagegrössen
TCHF 946 051 per 30. Juni 2026



Liegenschaften < CHF 5 Mio.	4%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	26%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	66%
Projekte	4%

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung
TCHF 38 123 (annualisiert)



Wohnen	56%
Geschäft, Gewerbe	44%

nach Kantonen
TCHF 38 123 (annualisiert)



AG	3%	NW	2%
AR	1%	SG	11%
BE	6%	SO	7%
BS	6%	TG	13%
FR	8%	VD	2%
GE	3%	VS	6%
LU	2%	ZH	29%
NE	1%		

Lagebericht 1. Halbjahr 2026

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die Novavest Real Estate AG («NOVAVEST») blickt in mehrfacher Hinsicht auf ein sehr erfreuliches erstes Halbjahr 2026 zurück. Wir haben unser Immobilienportfolio strategisch weiter optimiert und erzielten in der Berichtsperiode einen Gewinn inklusive Neubewertung¹ von CHF 20.1 Mio.

Im Rahmen der für 2026 formulierten Zielsetzungen wurde der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften in der ersten Jahreshälfte 2026 erneut reduziert und belief sich per 30. Juni 2026 auf 48.8% (31.12.2025: 51.2%; 30.06.2025: 52.6%). Zur Portfoliooptimierung wurden im Berichtszeitraum insgesamt sieben Liegenschaften mit Gewinn veräussert. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich um 24% auf CHF 26.7 Mio. (H1 2025: CHF 21.5 Mio.). Dies führte zu einem Gewinn inklusive Neubewertung in Höhe von CHF 20.1 Mio. (H1 2025: CHF 16.0 Mio.) bzw. einem Gewinn exklusive Neubewertung von CHF 15.2 Mio. (H1 2025: CHF 12.7 Mio.).

Auch die Leerstandsquote konnte weiter reduziert werden und lag per Bilanzstichtag bei tiefen 1.9% (31.12.2025: 2.0%; 30.06.2025: 2.3%). Dies ist mehrheitlich das Resultat erfolgreicher Vermietungsaktivitäten bei verschiedenen Liegenschaften und der Portfolioveränderungen.

« Leerstandsquote und Fremdbelehungsgrad erneut gesenkt. »

Die von der ordentlichen Generalversammlung am 26. März 2026 beschlossene Nennwertrückzahlung von CHF 1.45 pro Namenaktie wurde den Aktionären mit Valuta 12. Juni 2026 ausbezahlt.

Portfoliooptimierungen vorgenommen – Marktwert des Immobilienportfolios per 30. Juni 2026 bei CHF 946.1 Mio.

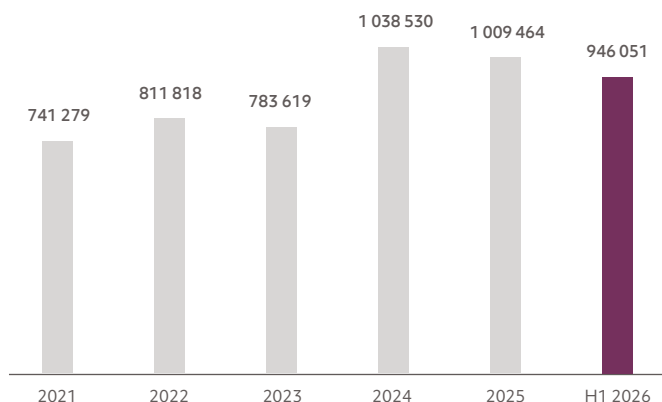
Zur weiteren Optimierung des Portfolios und Reduktion des Fremdbelehungsgrads wurden im ersten Halbjahr 2026 sieben selektiv ausgewählte Liegenschaften in den Kantonen AG, BE, BL und SO verkauft. Aus Sicht der NOVAVEST war das zukünftige Steigerungspotenzial dieser Liegenschaften aufgrund von mittelfristig zu tätigen Investitionen und/oder der bereits erreichten Mieterträge ausgeschöpft. Insgesamt resultierte aus dem Verkauf der Liegenschaften in der Berichtsperiode ein Gewinn von CHF 3.6 Mio.

Der Marktwert des Gesamtportfolios lag per 30. Juni 2026 bei CHF 946.1 Mio. (31.12.2025: CHF 1 009.5 Mio.). Die Wertveränderung ist im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen: den Verkauf der erwähnten sieben Liegenschaften (CHF -74.8 Mio.), Investitionen in Renditeliegenschaften und Umnutzungs-/Entwicklungsprojekte (CHF +5.3 Mio.) sowie den Erfolg aus Neubewertung (CHF +6.0 Mio.). Das Immobilienportfolio bleibt mit total 62 Liegenschaften in 16 Kantonen breit diversifiziert.

¹ Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen findet sich auf den Seiten 52/53 in diesem Halbjahresbericht.

Marktwert²⁾ Portfolio

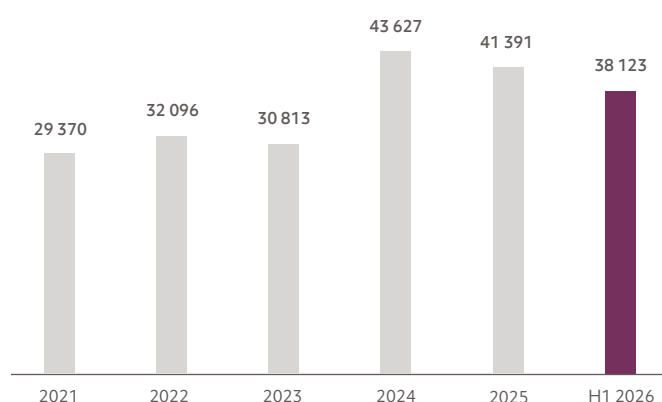
TCHF



²⁾ Marktwert Portfolio 2021 – 2025 per 31. Dezember;
H1 2026 per 30. Juni 2026.

Soll-Mietzinseinnahmen³⁾

TCHF



³⁾ Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften 2021 – 2025 per 31. Dezember;
H1 2026 annualisierter Wert per 30. Juni 2026.

Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften von CHF 38.1 Mio. p.a.

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften beliefen sich annualisiert betrachtet per Stichtag 30. Juni 2026 auf CHF 38.1 Mio. (31.12.2025: CHF 41.4 Mio.). Im Vergleich zum Jahresende 2025 steht diese Veränderung vor allem im Zusammenhang mit dem Verkauf der sieben Liegenschaften (CHF -3.3 Mio.).

Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung hat sich aufgrund der Verkäufe temporär leicht reduziert und lag per 30. Juni 2026 bei 56% der Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften (31.12.2025: 59%). Die zwei aktuellen Umbau- und Entwicklungsprojekte in Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46 und Basel, Laufenstrasse 5/7 kommen planmässig voran und deren Fertigstellungen werden im Verlauf des dritten bzw. vierten Quartals 2026 erwartet. Nach Projektabschluss und erneuter Umgliederung in die Renditeliegenschaften werden diese beiden Liegenschaften Soll-Mietzinseinnahmen von insgesamt rund CHF 1.6 Mio. generieren und auch den Wohnanteil im Portfolio erneut positiv beeinflussen.

Der WAULT⁴⁾ bei den Gewerbemietverträgen lag per Bilanzstichtag 30. Juni 2026 weiterhin bei hohen 6.4 Jahren (31.12.2025: 6.8 Jahre). Diese langfristig vertraglich gebundenen Mieterträge bilden eine solide Grundlage für zukünftige attraktive Ausschüttungen an die Aktionäre.

Erfolgsrechnung

Der Mietertrag im ersten Halbjahr 2026 belief sich auf CHF 20.7 Mio. und lag damit leicht unter dem Vorjahreswert (H1 2025: CHF 21.2 Mio.), was hauptsächlich auf die Portfolioveränderungen durch veräusserte Liegenschaften in der Berichtsperiode 2026 sowie im ersten und zweiten Halbjahr 2025 zurückzuführen ist. Auf einer like-for-like Basis⁵⁾ wurde im Vergleich zum ersten Halbjahr 2025 für die per 30. Juni 2026 gehaltenen Liegenschaften ein erfreuliches Mietertragswachstum von 3.1% erzielt.

« Erfreuliches Mietertragswachstum auf like-for-like Basis. »

⁴⁾ WAULT: Weighted Average Unexpired Lease Term; gewichtete durchschnittliche verbleibende Mietdauer

⁵⁾ Like-for-like Betrachtung ohne Mieterträge der im Geschäftsjahr 2025 bzw. ersten Halbjahr 2026 veräusserten Liegenschaften

Die Nettorendite der Renditeliegenschaften blieb mit 3.6% gegenüber dem Vorjahr auf konstantem Niveau (31.12.2025: 3.6%; 30.06.2025: 3.5%).

Der Erfolg aus Vermietung erreichte im ersten Halbjahr 2026 CHF 17.3 Mio. (H1 2025: CHF 17.6 Mio.). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften damit für die erste Jahreshälfte 2026 bei 16.5% (H1 2025: 16.7%).

Der Personalaufwand für die Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO belief sich auf CHF 0.4 Mio. (H1 2025: CHF 0.3 Mio.), der Beratungsaufwand auf CHF 0.7 Mio. (H1 2025: CHF 0.6 Mio.). Der Verwaltungsaufwand lag insgesamt bei CHF 2.1 Mio. (H1 2025: CHF 2.6 Mio.) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 1.8 Mio. (H1 2025: CHF 2.0 Mio.) sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.3 Mio. (H1 2025: CHF 0.6 Mio.).

Aus der Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG resultierte ein Erfolg aus Neubewertung von CHF 6.0 Mio. (H1 2025: CHF 4.1 Mio.). Der durchschnittlich angewandte Diskontierungssatz reduzierte sich dabei leicht um drei Basispunkte auf 2.82% (31.12.2025: 2.85%).

➔ Bewertungstestat von Wüest Partner AG siehe Seite 43.

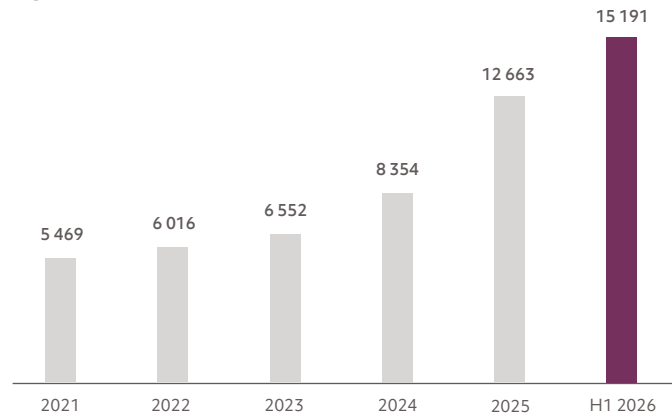
Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT), inklusive Auflösung von negativem Goodwill in Höhe von CHF 2.97 Mio., erhöhte sich um 24% auf CHF 26.7 Mio. (H1 2025: CHF 21.5 Mio.).

Der Nettofinanzaufwand reduzierte sich im ersten Halbjahr 2026 auf CHF 2.9 Mio. (H1 2025: CHF 3.0 Mio.). Die Ertragssteuern beliefen sich auf CHF 3.7 Mio., mit einer Steuerquote von 15.6% für das erste Halbjahr 2026 (H1 2025: CHF 2.5 Mio.; Steuerquote 13.6%).

Insgesamt resultierte im ersten Halbjahr 2026 ein Gewinn inkl. Neubewertungserfolg von CHF 20.1 Mio. (H1 2025: CHF 16.0 Mio.) und ein Gewinn exkl. Neubewertungen von CHF 15.2 Mio. (H1 2025: CHF 12.7 Mio.).

Gewinn exkl. Neubewertung⁶⁾

TCHF



⁶⁾ Gewinn exkl. Neubewertung Werte 2021 – 2025 wie auch H1 2026 jeweils vergleichbare Berichtsperiode 1. Halbjahr, Wert 2024 reflektiert pro forma Wert der fusionierten Gesellschaft (inkl. 6 Monate Erträge/Aufwände SenioResidenz AG; für Details dazu siehe Halbjahresbericht 2024).

Das Ergebnis pro Namenaktie inkl. Neubewertungserfolg beläuft sich somit im ersten Halbjahr 2026 auf CHF 1.98, respektive exkl. Neubewertungen auf CHF 1.49 (H1 2025: CHF 1.58 inkl. und CHF 1.25 exkl. Neubewertungen).

Bilanz

Die Bilanzsumme veränderte sich per 30. Juni 2026, mehrheitlich aufgrund der verkauften Liegenschaften, der getätigten Ausschüttung im ersten Halbjahr und durch den Gewinnbeitrag auf CHF 969.1 Mio. (31.12.2025: CHF 1 020.4 Mio.). Davon beträgt das Eigenkapital CHF 444.9 Mio. (31.12.2025: CHF 439.5 Mio.) mit einer erhöhten Eigenkapitalquote von 45.9% (31.12.2025: 43.1%). Die Veränderung des Eigenkapitals begründet sich durch die Nennwertrückzahlung von CHF 1.45 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 14.7 Mio. im Juni 2026 und den Gewinnbeitrag von CHF 20.1 Mio. für die erste Jahreshälfte 2026.

Der Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie stieg per Bilanzstichtag auf CHF 43.74 (31.12.2025: CHF 43.22). Der in der Bilanz verbleibende negative Goodwill von CHF 17.8 Mio., der über die verbleibende Restlaufzeit von 3.0 Jahren noch linear aufgelöst wird, hat nach Berücksichtigung von steuerlichen Aspekten und berechnet auf der aktuell ausstehenden Anzahl Namenaktien, einen zusätzlichen zukünftigen NAV-Wert von netto CHF 1.42 pro Aktie.

« NAV von CHF 43.74 + zukünftiger NAV-Wert von CHF 1.42 pro Namenaktie aus negativem Goodwill. »

Die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten summierten sich per 30. Juni 2026 auf CHF 461.2 Mio. (31.12.2025: CHF 516.8 Mio.), mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 2.0 Jahren (31.12.2025: 1.7 Jahre). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag gegenüber der Vorjahresperiode praktisch unverändert bei 1.0% (31.12.2025: 1.0%; 30.06.2025: 1.1%). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften wurde wie eingangs erwähnt strategisch weiter reduziert und lag per 30. Juni 2026 bei 48.8%.

Governance

Erfolgreich umgesetzte Nachfolgeplanung in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

An der Generalversammlung 2026 wurden Adrian Nösberger, ein anerkannter Finanzexperte, und Salome Wieser, eine erfahrene Rechtsanwältin, spezialisiert auf Gesellschaftsrecht, M&A sowie Immobilien- und Baurecht, neu in den Verwaltungsrat der NOVAVEST gewählt. In der Geschäftsleitung wurde im Rahmen der strategischen Nachfolgeplanung die Position des CEO neu besetzt. Am 1. Mai 2026 übernahm Dieter Kräuchi, ein ausgewiesener Immobilienspezialist mit langjähriger Führungserfahrung, die operative Leitung der NOVAVEST. Damit wurden in beiden Gremien lang geplante und sorgfältig durchgeführte Generationenwechsel vollzogen.

Gemeinsam mit dem Verwaltungsrat, Thomas Sojak (Präsident), Floriana Scarlato (Vizepräsidentin), Daniel Ménard, Adrian Nösberger und Salome Wieser (Mitglieder), werden Dieter Kräuchi (CEO) und Fabio Gmür (CFO) die Unternehmensstrategie «Wohnen für Jung und Alt» der NOVAVEST langfristig weiterentwickeln und neue Impulse geben. Nach einer fortgesetzten Stärkung der Bilanz- und Finanzierungsstruktur stehen der Aufbau einer Wachstumspipeline und die gezielte Anpassung der Fähigkeiten und Struktur entlang einer solchen Wachstumsphase im Hauptfokus.

Ausblick

NOVAVEST geht für das zweite Halbjahr 2026 von einer anhaltend positiven Lage im Schweizer Immobilienmarkt aus. Mit ihrem strategischen Fokus auf «Wohnen für Jung und Alt» will die Gesellschaft von der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum und von den demografischen Entwicklungen der Bevölkerung langfristig profitieren.

Das Immobilienportfolio weist Stabilität auf und beinhaltet weitere Entwicklungsreserven, die ein gewisses organisches Wachstum und Ertragsverbesserungen ermöglichen. Wo Ertrags- und Wertentwicklung einzelner Liegenschaften ihren Zenit erreicht haben und/oder die Strategiekonformität mittel- oder langfristig abnimmt, werden weiterhin Portfoliobereinigungen gezielt und selektiv umgesetzt. Strategisch bleiben eine attraktive Ausschüttungspolitik mit mittelfristigem Steigerungspotenzial, die weitere strukturelle Optimierung der Fremdbelehnung des Portfolios, tiefe Leerstandsquoten und gezielte Portfolio-/Effizienzoptimierungen die Schwerpunkte für das Gesamtjahr 2026. Damit werden die Optionen geschaffen, um im Folgejahr und mittelfristig Potenzial von organischem und anorganischem Wachstum umsetzen zu können. Dies jedoch nur dann, wenn diese Gelegenheiten objektiven Wert für die Aktionäre generieren können.



Thomas Sojak
Präsident des Verwaltungsrats

Dieter Kräuchi
Chief Executive Officer

ST. GALLEN (SG)

Rorschacherstrasse 135



Attraktive Apartements und Dienstleistungsflächen

In den Jahren 2022 bis 2024 wurde anstelle von ehemals drei älteren freistehenden Häusern aus den 1920-er Jahren ein fünfgeschossiger Neubau realisiert. Die Liegenschaft befindet sich zwischen zwei anderen Anlageobjekten der NOVAVEST Real Estate AG (Wohn-/Geschäftsliegenschaft «Rorschacherstrasse 123, 125, 127» und Geschäftsliegenschaft «Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27») und ist zentral im Quartier St. Fiden in St. Gallen gelegen. Im Erdgeschoss befinden sich diverse Gewerberäumlichkeiten, während in den Obergeschossen 69 Studios und Zimmer untergebracht sind. Die nach Minergie zertifizierte Liegenschaft ist an das Fernwärmenetz der St. Galler Stadtwerke angeschlossen und verfügt

über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Dadurch wird der Eigenstromverbrauch abgedeckt und überschüssige Energie ins öffentliche Netz eingespeist.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 69 Apartements, Gewerbeflächen 389 m²

Grundstückfläche 1 640 m²

Gesamtnutzfläche 2 129 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 625 p.a.

Baujahr 2024

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 amtet 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 43–48%.

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	30.06.2026	31.12.2025
Flüssige Mittel		15 401 918	4 196 396
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3 848 705	3 523 454
Sonstige kurzfristige Forderungen		1 693 707	1 432 782
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		60 637	159 377
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	3	4 174 000	0
Aktive Rechnungsabgrenzung		947 410	636 889
Total Umlaufvermögen		26 126 378	9 948 899
Sonstige langfristige Forderungen		339 170	339 170
Renditeliegenschaften	3	899 946 800	962 954 200
Projekte	4	41 930 000	46 510 000
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		745 400	680 677
Total Anlagevermögen		942 961 370	1 010 484 048
Total Aktiven		969 087 748	1 020 432 946
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 734 548	1 049 587
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		5 398 791	6 971 363
Passive Rechnungsabgrenzung		4 215 989	2 054 389
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	5	207 164 950	283 626 565
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)		5 943 264	5 943 264
Total Kurzfristiges Fremdkapital		225 457 541	299 645 168
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		973 651	1 019 788
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	5	254 051 750	233 162 050
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)		11 886 527	14 858 159
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		31 813 200	32 210 300
Total Langfristiges Fremdkapital		298 725 128	281 250 297
Total Fremdkapital		524 182 669	580 895 465
Aktienkapital		202 401 209	217 149 035
Kapitalreserven		57 813 432	57 813 432
Gewinnreserven		184 690 439	164 575 014
Total Eigenkapital	6	444 905 079	439 537 481
Total Passiven		969 087 748	1 020 432 946

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Mietertrag	7	20 734 097	21 188 487
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	3	3 576 029	281 219
Total Betriebsertrag		24 310 127	21 469 706
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	8	-3 430 659	-3 546 196
Personalaufwand		-393 978	-322 896
Beratungsaufwand	9	-697 039	-602 857
Verwaltungsaufwand	10	-2 110 928	-2 563 762
Total Betriebsaufwand		-6 632 604	-7 035 710
Gewinn aus Neubewertung		8 901 270	12 487 391
Verlust aus Neubewertung		-2 852 664	-8 345 334
Erfolg aus Neubewertung		6 048 606	4 142 057
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)		2 971 632	2 971 632
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		26 697 761	21 547 685
Finanzertrag		19 349	12 837
Finanzaufwand		-2 891 066	-3 009 357
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		23 826 044	18 551 166
Ertragssteuern		-3 710 619	-2 525 048
Gewinn		20 115 425	16 026 117
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	11	1.98	1.58

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Gewinn		20 115 425	16 026 117
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	3	-5 192 652	-4 539 512
Erfolg aus Neubewertung Projekte	4	-855 955	397 455
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften		-3 576 029	-281 219
Auflösung nicht verwendete Investitionskosten	3	1 458 051	0
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)		-2 971 632	-2 971 632
Veränderung aktive latente Ertragssteuern		0	1 062 637
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-325 251	-2 920 983
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-621 446	-1 425 182
Veränderung Rückstellung für latente Ertragssteuern		-397 100	1 462 411
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		118 009	-315 251
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		1 627 381	751 499
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		9 378 800	7 246 340
Investitionen in Renditeliegenschaften	3	- 198 196	-2 195 162
Investitionen in Projekte	4	-6 116 477	-1 257 455
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau		34 017	15 557
Devestition aus Renditeliegenschaften	3	78 427 029	42 635 219
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		72 146 464	39 198 159
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung		-14 747 827	-14 239 281
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	11	-133 346 415	-56 185 882
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	5	77 774 500	25 209 250
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-70 319 742	-45 215 913
Veränderung Flüssige Mittel		11 205 522	1 228 586
Nachweis			
Flüssige Mittel Anfangsbestand		4 196 396	3 327 693
Flüssige Mittel Endbestand		15 401 918	4 556 279
Veränderung Fonds Flüssige Mittel		11 205 522	1 228 586

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Eigenkapitalnachweis

01.01. – 30.06.2026

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2025	217 149 035	57 813 432	164 575 014	439 537 481
Nennwertrückzahlung	-14 747 827			-14 747 827
Gewinn			20 115 425	20 115 425
Total 30. Juni 2026	202 401 208	57 813 432	184 690 439	444 905 079

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
Nennwertrückzahlung	-14 239 281			-14 239 281
Gewinn			16 026 117	16 026 117
Total 30. Juni 2025	217 149 035	57 813 432	150 064 808	425 027 275

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Anhang zur Halbjahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG per 30. Juni 2026

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 19.90 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 2026 am 18. August 2026 genehmigt und zur Veröffentlichung am 20. August 2026 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.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2025 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 2026 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 2026 gegenüber der Jahresrechnung per 31. Dezember 2025 nicht verändert worden.

3. Renditeliegenschaften

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2026	362 054 000	471 038 000	129 862 200	0	962 954 200
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2026	316 291 838	448 413 274	136 287 128	0	900 992 240
Zugänge*	348 332	-896 483	233 069	0	-315 083
Abgänge	-78 569 500	0	0	0	-78 569 500
Reklassierung	0	-5 180 869	0	5 180 869	0
Umbuchung Projekte	0	12 013 200	0	0	12 013 200
Bestand 30. Juni 2026	238 070 670	454 349 122	136 520 196	5 180 869	834 120 858
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2026	45 762 162	22 624 725	-6 424 928	0	61 961 959
Aufwertungen	2 015 753	5 486 728	650 835	-54 000	8 099 315
Abwertungen	-436 085	-1 771 276	-699 303	0	-2 906 664
Abgänge	3 768 500	0	0	0	3 768 500
Reklassierung	0	952 869	0	-952 869	0
Umbuchung Projekte	0	-923 169	0	0	-923 169
Bestand 30. Juni 2026	51 110 330	26 369 877	-6 473 396	-1 006 869	69 999 942
Total 30. Juni 2026	289 181 000	480 719 000	130 046 800	4 174 000	904 120 800

* Ein Teil der per 31.12.2025 vorgenommenen Abgrenzungen für laufende Investitionen wurden im Halbjahr 2026 aufgelöst, da sie nicht benötigt wurden. Aufgrund dieser Auflösungen von TCHF 1 458 ergibt sich für das Halbjahr 2026 ein negativer Saldo der Zugänge.

In der Berichtsperiode 2026 wurden folgende Liegenschaften veräussert:

Grellingen BL, Felsenacker 1/2/3/5	Wohnliegenschaft
Burgdorf BE, Gyrtschachenstrasse 53, 55, 59	Wohnliegenschaft
Aarberg BE, Leimerweg 22	Wohnliegenschaft
Jegenstorf BE, Solothurnstrasse 77/79	Wohnliegenschaft
Oberburg BE, Schulstrasse 6	Wohnliegenschaft
Rombach AG, Gysulastrasse 72, 74, 76	Wohnliegenschaft
Luterbach SO, Blockstrasse 3, 5	Wohnliegenschaft

Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften

Die Unterzeichnung des Kaufvertrags für die Liegenschaft «Kradolf, Hauptstrasse 17, 19» fand am 01. Juli 2026 statt. Die Eigentumsübertragung erfolgte per 01. Juli 2026. Aus diesem Grund wurde die Liegenschaft im Halbjahresabschluss per 30.06.2026 in die Position «zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften» umgegliedert und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Umbuchung Projekte:

Im ersten Halbjahr 2026 wurde die Liegenschaft «Romanshorn, Hafenstrasse 46» nach Projektfertigstellung von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2025	356 577 000	515 744 000	127 930 700	0	1 000 251 700
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2025	320 788 440	495 557 525	132 723 601	0	949 069 566
Zugänge*	-636 201	3 554 331	3 563 526	0	6 481 656
Abgänge	-43 117 993	-6 481 375	0	0	-49 599 368
Reklassierung	-1 280 000	1 280 000	0	0	0
Umbuchung Projekte	40 537 593	-45 497 206	0	0	-4 959 614
Bestand 31. Dezember 2025	316 291 838	448 413 274	136 287 128	0	900 992 240
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2025	35 788 560	20 186 475	-4 792 901	0	51 182 133
Aufwertungen	13 115 975	8 275 081	1 591 618	0	22 982 675
Abwertungen	-2 294 039	-11 364 412	-3 223 644	0	-16 882 095
Abgänge	131 257	660 375	0	0	791 632
Umbuchung Projekte	-979 592	4 867 206	0	0	3 887 614
Bestand 31. Dezember 2025	45 762 162	22 624 725	-6 424 928	0	61 961 959
Total 31. Dezember 2025	362 054 000	471 038 000	129 862 200	0	962 954 200

* 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 2-6	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	Wohnliegenschaft

Umbuchung Projekte

Im Geschäftsjahr 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», «Basel, Laufenstrasse 5» und «Romanshorn, Hafenstrasse 46» von den Renditeliegenschaften in die Projekte umgegliedert.

4. Projekte

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2026	0	46 510 000	0	0	46 510 000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2026	0	49 680 734	0	0	49 680 734
Zugänge	0	5 654 076	0	0	5 654 076
Umbuchung Renditeliegenschaften	0	-12 013 200	0	0	-12 013 200
Bestand 30. Juni 2026	0	43 321 610	0	0	43 321 610
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2026	0	-3 170 734	0	0	-3 170 734
Aufwertungen	0	855 955	0	0	855 955
Umbuchung Renditeliegenschaften	0	923 169	0	0	923 169
Bestand 30. Juni 2026	0	-1 391 610	0	0	-1 391 610
Total 30. Juni 2026	0	41 930 000	0	0	41 930 000

In der Berichtsperiode 2026 laufende Projekte:

Liegenschaften «Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46» – Umbauprojekt

Bei der Liegenschaft «Bahnhofstrasse 46» handelt es sich um eine ehemalige gemischt-genutzte Liegenschaft mit Hotelbetrieb, die in Kleinwohnungen umgebaut werden soll. 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.

Liegenschaft «Basel, Laufenstrasse 5, 7» – Umbauprojekt

Die Liegenschaften «Laufenstrasse 5, 7» in Basel werden planmässig instand gesetzt. Die Baubewilligung ist rechtskräftig, und mit den Vorbereitungsarbeiten wurde Ende 2025 begonnen. Die umfassende Sanierung erfolgt strangweise im teilweise bewohnten Zustand, die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2026 vorgesehen.

Umbuchung Renditeliegenschaften:

Im ersten Halbjahr 2026 wurde die Liegenschaft «Romanshorn, Hafenstrasse 46» nach Projektfertigstellung von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2025	38 278 000	0	0	0	38 278 000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2025	38 860 137	3 350 012	0	0	42 210 149
Zugänge	1 677 455	4 183 528	0	0	5 860 983
Abgänge	0	-3 350 012	0	0	-3 350 012
Umbuchung Renditeliegenschaften	-40 537 593	45 497 206	0	0	4 959 614
Bestand 31. Dezember 2025	0	49 680 734	0	0	49 680 734
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2025	-582 137	-3 350 012	0	0	-3 932 149
Aufwertungen	0	2 096 424	0	0	2 096 424
Abwertungen	-397 455	-399 952	0	0	-797 407
Abgänge	0	3 350 012	0	0	3 350 012
Umbuchung Renditeliegenschaften	979 592	-4 867 206	0	0	-3 887 614
Bestand 31. Dezember 2025	0	-3 170 734	0	0	-3 170 734
Total 31. Dezember 2025	0	46 510 000	0	0	46 510 000

In der Berichtsperiode 2025 laufende Projekte:

Liegenschaften «Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46» – Umbauprojekt

Bei der Liegenschaft «Bahnhofstrasse 46» handelt es sich um eine ehemalige gemischt-genutzte Liegenschaft mit Hotelbetrieb, deren Flächen umgebaut werden. 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.

Liegenschaft «Basel, Laufenstrasse 5, 7» – Umbauprojekt

Die Liegenschaften «Laufenstrasse 5, 7» in Basel werden planmässig instand gesetzt. Die Baubewilligung ist rechtskräftig, und mit den Vorbereitungsarbeiten wurde Ende 2025 begonnen. Die umfassende Sanierung erfolgt strangweise im teilweise bewohnten Zustand, die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2026 vorgesehen.

Liegenschaft «Romanshorn, Hafenstrasse 46» – Umbauprojekt

Die Liegenschaft «Hafenstrasse 46» in Romanshorn wird planmässig instand gesetzt. Die Instandsetzungsarbeiten an den Steigzonen, Küchen und Nasszellen haben im Sommer 2025 begonnen und erfolgen im unbewohnten Zustand. Neben den Wohnungen werden auch die Steigzonen und Nasszellen der Gewerbeflächen instand gesetzt. Die Fertigstellung der Arbeiten ist bis Ende des 1. Quartals 2026 vorgesehen.

Umbuchung Renditeliegenschaften:

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die Liegenschaften «Basel, Johanniterstrasse 5, 11» und «Oberburg, Progressastrasse 23/25/27» nach Projektfertigstellung von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

5. Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	30.06.2026	31.12.2025
UBS Anlagestiftung	10 585 000	10 640 000
Luzerner Kantonalbank AG	194 919 750	216 321 750
Migros Bank AG	11 115 000	11 260 000
Nidwaldner Kantonalbank	14 016 000	14 100 000
Schaffhauser Kantonalbank	40 581 250	53 513 750
St. Galler Kantonalbank AG	100 000 000	100 260 000
Thurgauer Kantonalbank	68 799 700	85 700 600
UBS AG	21 200 000	24 992 515
Total	461 216 700	516 788 615

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	30.06.2026	31.12.2025
0 bis 3 Monate	56 777 950	127 366 465
3 bis 12 Monate	150 387 000	156 260 100
1 bis 3 Jahre	167 000 750	160 930 300
über 3 Jahre	87 051 000	72 231 750
Total	461 216 700	516 788 615

Zinsbindung alle Beträge in CHF	30.06.2026	31.12.2025
0 bis 3 Monate	98 036 250	166 418 265
3 bis 12 Monate	114 131 700	116 127 500
1 bis 3 Jahre	159 210 750	160 176 100
über 3 Jahre	89 838 000	74 066 750
Total	461 216 700	516 788 615

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2026 beträgt 1.0% (per 31. Dezember 2025 1.0%).
Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	30.06.2026	31.12.2025
Grundpfandrechte	575 365 000	631 655 000
Verpfändete Aktiven	941 876 800	1 009 464 200

6. Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF

	30.06.2026	31.12.2025
Namenaktien zu nom CHF 19.90 (Vorjahr CHF 21.35)	202 401 209	217 149 035
Total	202 401 209	217 149 035

Anzahl Aktien

	30.06.2026	31.12.2025
Namenaktien zu nom CHF 19.90 (Vorjahr CHF 21.35)	10 170 915	10 170 915

Entwicklung der Anzahl Namenaktien

	2026	2025
Bestand am 01. Januar	10 170 915	10 170 915
Veränderung	0	0
Bestand per 30. Juni	10 170 915	10 170 915

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie

alle Beträge in CHF

	30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital	444 905 079	439 537 481
Anzahl ausstehender Aktien	10 170 915	10 170 915
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	43.74	43.22

7. Mietertrag

alle Beträge in CHF

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Sollmietertrag aus Fremdmieten	21 390 939	22 063 074
Mietzinsverluste	-261 817	-265 046
Leerstand	-395 024	-609 541
Total	20 734 097	21 188 487

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. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Kanton Aargau	622 023	847 539
Kanton Appenzell Ausserrhoden	207 341	211 885
Kanton Bern	1 244 046	2 118 849
Kanton Basel-Land	0	423 770
Kanton Basel-Stadt	1 244 046	1 271 309
Kanton Freiburg	1 658 728	1 483 194
Kanton Genf	622 023	635 655
Kanton Luzern	414 682	423 770
Kanton Neuenburg	207 341	211 885
Kanton Nidwalden	414 682	423 770
Kanton St. Gallen	2 280 751	2 118 849
Kanton Solothurn	1 451 387	1 483 194
Kanton Thurgau	2 695 433	2 542 618
Kanton Waadt	414 682	211 885
Kanton Wallis	1 244 046	1 271 309
Kanton Zürich	6 012 888	5 509 007
Total	20 734 097	21 188 487

8. Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Hauswartung	148 007	150 527
Versicherungen	345 272	342 692
Steuern und Abgaben	235 815	301 971
Übriger Aufwand	71 801	54 289
Verwaltungskosten	752 975	800 391
Nebenkosten	254 099	328 941
Unterhalt und Reparaturen	1 622 690	1 567 384
Total	3 430 659	3 546 196

9. Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Grundstückbewertungskosten	60 729	30 174
Verwaltungsratshonorare	176 029	119 000
Revision	134 358	46 700
Rechtsberatung und Kommunikation	112 083	216 388
Übriger Beratungsaufwand	213 841	190 595
Total	697 039	602 857

10. Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	1 780 921	1 987 979
Kapitalsteuern	242 654	293 832
Übriger Verwaltungsaufwand	87 352	281 951
Total	2 110 928	2 563 762

11. Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Gewinn	20 115 425	16 026 117
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	10 170 915	10 170 915
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	1.98	1.58

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 2026 wurden für die Nova Property Fund Management AG Honorare in Höhe von CHF 1 780 921 (Vorjahresperiode: CHF 1 987 979) im Verwaltungsaufwand erfasst. Zudem wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Liegenschaften in Höhe von CHF 813 810 in der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften» berücksichtigt (Vorjahresperiode: CHF 471 316) sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 144 905 (Vorjahresperiode: CHF 48 733) als Projektkosten aktiviert. Zusätzlich wurden Weiterverrechnungen in der Höhe von CHF 81 110 (Vorjahresperiode: CHF 80 970) erfasst.

13. Transaktionen mit Nahestehenden

Verträge mit Mettler Entwickler AG

Im ersten Halbjahr 2026 wurden an die Mettler Entwickler AG geleistete Zahlungen im Wert von TCHF 15 (Vorjahresperiode: TCHF 40 im Zusammenhang mit dem Umnutzungsprojekt «Rorschacherstr. 135, St. Gallen») als Teil der Anlagekosten der Immobilien aktiviert. Ebenfalls wurden geleistete Zahlungen im Wert von TCHF 453 (Vorjahresperiode: TCHF 0) im Zusammenhang mit dem Umnutzungsprojekt Wohnüberbauung STWEG «Bergstrasse 16, Richterswil» als Teil der Anlagekosten der Immobilie aktiviert.

Übrige Transaktionen

Im 1. Halbjahr 2026 wurden Aufwendungen in der Höhe von TCHF 27 für zusätzlichen Aufwand von VR-Mitgliedern in Rechnung gestellt und im Verwaltungsratsaufwand erfasst (Vorjahresperiode: TCHF 0).

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2026 und der Genehmigung der Halbjahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 18. August 2026 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

15. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse ²⁾	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohnliegenschaften						
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, Johannerstrasse 5, 11	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, Neuhofweg 34, 36	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 794	04.12.2018
Glattbrugg, Dammstrasse 16	AE	100%	ZH	Wohnliegenschaft	946	02.03.2015
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	AE	100%	ZH	Wohnliegenschaft	1 332	24.11.2021
Kappel, Grossmatt 44, 46a	AE	100%	SO	Wohnliegenschaft	3 396	19.12.2022
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	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 531	15.12.2018
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 423	01.01.2020
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

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2026 CHF	Soll-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2023	-	16 260 000	600 672	600 672	0.0%	3.69%	3.29%	2.65%
2023	-	15 040 000	491 304	491 304	0.0%	3.27%	2.86%	2.65%
1964	2024	38 760 000	1 161 952	1 098 508	5.5%	3.00%	2.44%	2.50%
1952	-	3 980 000	167 052	167 052	0.0%	4.20%	2.94%	2.50%
1965	-	10 450 000	346 157	291 983	15.6%	3.31%	2.45%	2.50%
1962	-	3 275 000	121 200	121 200	0.0%	3.70%	2.41%	2.50%
1953	-	3 387 000	138 312	138 312	0.0%	4.08%	2.65%	2.50%
1919	2010	2 697 000	103 189	103 189	0.0%	3.83%	2.69%	2.70%
1959	2009	2 359 000	85 651	85 651	0.0%	3.63%	2.44%	2.70%
1987	2008	5 465 000	235 342	235 342	0.0%	4.31%	3.39%	2.70%
1954	2015	7 305 000	219 108	217 908	0.5%	3.00%	2.69%	2.35%
2017, 2018	-	13 270 000	391 068	391 068	0.0%	2.95%	2.76%	2.45%
2009	-	11 800 000	509 294	509 294	0.0%	4.32%	3.08%	2.85%
1923	2016	17 290 000	623 283	622 803	0.1%	3.60%	2.57%	2.65%
1973	2002, 2006	5 838 000	213 988	213 508	0.2%	3.67%	2.41%	2.65%
1973	2014	6 165 000	243 729	225 191	7.6%	3.95%	2.76%	2.65%
1989	2009	5 298 000	316 051	310 831	1.7%	5.97%	4.40%	3.10%
2023	-	13 410 000	557 695	556 255	0.3%	4.16%	3.27%	3.05%
1972	2014	8 031 000	329 439	309 459	6.1%	4.10%	3.00%	2.75%
1964, 1968	2019, 2020	9 593 000	313 368	310 968	0.8%	3.27%	2.53%	2.45%
1920	2013	5 838 000	201 432	201 432	0.0%	3.45%	2.69%	2.45%
2024	-	18 350 000	624 877	624 877	0.0%	3.41%	3.13%	2.65%
2021	-	65 320 000	1 616 184	1 609 344	0.4%	2.47%	2.23%	2.15%
		289 181 000	9 610 346	9 436 151	1.8%	3.32%	2.70%	2.52%

15. 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, 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
Münchwil, Frauenfelderstrasse 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 ³⁾	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

³⁾ Übertrag in Renditeliegenschaften, Hochrechnung Nettorendite auf 12 Monate

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2026 CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2015	-	22 550 000	1 230 495	1 120 107	9.0%	5.46%	3.93%	3.35%
1965	-	13 970 000	514 234	506 854	1.4%	3.68%	2.82%	2.50%
1677, 1680	2014, 2015, 2019	6 662 000	389 496	389 496	0.0%	5.85%	5.20%	3.00%
2017	-	24 180 000	857 309	844 205	1.5%	3.55%	2.99%	2.65%
1771	2011	4 789 000	285 912	285 912	0.0%	5.97%	5.54%	3.50%
1989	2019	3 779 000	347 040	347 040	0.0%	9.18%	8.45%	3.20%
1840	Diverse	1 657 000	39 720	39 720	0.0%	2.40%	1.63%	2.65%
1958	2019	11 790 000	375 456	375 456	0.0%	3.18%	2.44%	2.40%
1965	2013, 2017	7 495 000	507 816	507 816	0.0%	6.78%	5.54%	3.20%
2012	-	11 320 000	458 044	456 604	0.3%	4.05%	3.21%	2.75%
1962	2015	9 955 000	441 254	441 254	0.0%	4.43%	3.62%	2.75%
1899	2012	5 883 000	243 936	208 488	14.5%	4.15%	2.80%	2.75%
1899, 1909	2006, 2010	7 920 000	501 607	501 607	0.0%	6.33%	5.42%	3.05%
1969	2014	14 070 000	721 088	677 468	6.0%	5.13%	4.15%	3.05%
1976, 1987	2015, 2018, 2020	19 220 000	871 714	800 194	8.2%	4.54%	2.50%	2.80%
1860, 2013	2013	11 200 000	373 464	341 184	8.6%	3.33%	2.75%	2.50%
1972	2012	5 153 000	258 768	258 768	0.0%	5.02%	4.31%	3.40%
1902	2012, 2016	4 174 000	314 856	314 856	0.0%	7.54%	7.01%	3.30%
1900, 2014	2014, 2016, 2019	18 720 000	929 268	929 268	0.0%	4.96%	4.63%	3.10%
1982	2011, 2021	54 960 000	2 942 724	2 942 724	0.0%	5.35%	4.89%	3.35%
2017	-	27 510 000	1 090 896	1 086 576	0.4%	3.97%	3.42%	2.85%
1974	2018	36 320 000	1 408 323	1 329 255	5.6%	3.88%	3.07%	2.75%
1937, 1989	2014	21 260 000	1 194 624	1 194 624	0.0%	5.62%	4.84%	3.25%
1982, 1997	2014, 2016, 2019	6 321 000	330 636	330 636	0.0%	5.23%	4.63%	3.35%
1971	2026	10 820 000	398 445	398 445	0.0%	3.68%	3.32%	3.40%
1974, 1979	2006, 2007, 2020	9 389 000	465 732	465 732	0.0%	4.96%	4.43%	3.00%
1963	2010	18 880 000	861 545	854 945	0.8%	4.56%	3.78%	2.75%
1925, 1978	2016, 2017	8 616 000	487 104	487 104	0.0%	5.65%	5.13%	3.15%
1971	2014	86 330 000	2 637 995	2 590 895	1.8%	3.06%	2.69%	2.20%
		484 893 000	21 479 502	21 027 234	2.1%	4.43%	3.72%	2.85%

15. 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						
Basel, Laufenstrasse 5, 7	AE	100%	BS	Projekt	837	30.06.2020
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 30.06.2026 CHF	Soll-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2004	-	30 940 000	1 345 607	1 345 607	0.0%	4.35%	4.32%	3.10%
1961, 1966	-	20 010 000	1 450 848	1 450 848	0.0%	7.25%	7.91%	3.90%
1880	-	25 750 000	1 336 416	1 336 416	0.0%	5.19%	5.63%	4.30%
2005	-	695 900	110 940	110 940	0.0%	15.94%	11.55%	3.90%
1880	-	796 900	35 016	35 016	0.0%	4.39%	2.94%	2.80%
2004, 2007	-	3 494 000	180 000	180 000	0.0%	5.15%	4.58%	3.40%
1909	2010	15 990 000	740 973	740 973	0.0%	4.63%	4.00%	2.85%
1990	2016	32 370 000	1 833 674	1 733 236	5.5%	5.66%	3.50%	3.10%
		130 046 800	7 033 474	6 933 036	1.4%	5.41%	4.92%	3.44%
		904 120 800	38 123 322	37 396 421	1.91%	4.22%	3.57%	2.83%
1973	-	13 340 000	257 748	256 848	0.3%	1.93%	1.51%	2.50%
1895, 1950	2012	28 590 000	700 100	700 100	0.0%	2.45%	2.67%	2.80%
		41 930 000	957 848	956 948	0.1%			2.70%
		946 050 800	39 081 170	38 353 369	1.86%			2.82%

15. Angaben zu den Renditeliegenschaften

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

Renditeliegenschaften

Wohnliegenschaften

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, Neuhofweg 34, 36	BE	Wohnliegenschaft
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	Wohnliegenschaft
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	ZH	Wohnliegenschaft
Kappel, Grossmatt 44, 46a	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
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	BE	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 10m²/PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10m²/PP	Lager/ Archiv	übrige*
2 633	2 257	160	0	0	155	60	0	0
2 257	1 957	300	0	0	0	0	0	0
3 977	3 576	400	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
1 304	1 144	160	0	0	0	0	0	0
674	584	90	0	0	0	0	0	0
1 420	1 093	140	0	0	167	20	0	0
2 807	2 396	410	0	0	0	0	0	1
1 190	904	0	0	0	212	0	73	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	1 350	260	0	0	228	10	0	0
2 441	1 390	190	7	0	579	160	115	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
2 129	1 739	0	0	0	389	0	0	1
3 676	3 456	220	0	0	0	0	0	0
37 899	32 280	3 400	7	0	1 770	250	188	4

15. Angaben zu den Renditeliegenschaften

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

Renditeliegenschaften

Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
--------------------------------------	----	------------------------------

Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
-----------------------------------	----	------------------------------

Berg, Schlossstrasse 9	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
------------------------	----	------------------------------

Berikon, Bernissenstrasse 7	FE	Wohn- / Geschäftsliegenschaft
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AG	Wohn- / Geschäftsliegenschaft

Denkmal, Corneliushaus, rue du Temple 1	BE	Wohn- / Geschäftsliegenschaft
Court, Rue du Temple 1	BE	Wohn- / Geschäftsliegenschaft

Couvet, Rue du Parc 19	NE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
------------------------	----	------------------------------

Cobver, Rötterstrasse 17	NE	Wohn- / Geschäftsliegenschaft
Dietikon, Badenerstrasse 24	ZH	Wohn- / Geschäftsliegenschaft

Dietikon, Badenerstrasse 24	ZH	Wohn- / Geschäftsliegenschaft
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	ZH	Wohn- / Geschäftsliegenschaft

Dienikon, Feldstrasse 1, 3, 5	ZH	Wohn- / Geschäftsliegenschaft
Egnach TG, Buch 16	TG	Wohn- / Geschäftsliegenschaft

Lyndenhof, Buch 10	TG	Wohn- / Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3	TG	Wohn- / Geschäftsliegenschaft

Frauenfeld, Bahnhofsstrasse 92, Erchingerstrasse 5	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Habermeld, Schürmidoserstrasse 17, 17, Grünmattweg 3	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Frauenfeld, Zürcherstrasse 12	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Friedenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 237	IG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Grenchen, Beflachstrasse 20	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Hergiswil, Obermattweg 9	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Hergiswil, Obermattweg 9	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Illnau, Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Illnau-Effretikon, Usterstrasse 51, 51a, 51b	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Kirchliedach, Diemerwilstrasse 28	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Kradelf TG, Hauptstrasse 17/18	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Kradolf IG, Hauptstrasse 17/19	IG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Martigny Avenue du Grand Saint-Bernard 30	VS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	VS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Murten, Centre Le Gruyère	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Murten, Centre Loewenberg	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
München, 5. Feldstr.	DE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Olten, Aargauerstrasse 55	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft

Olten, Aarauerstrasse 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 10m²/PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10m²/PP	Lager/ Archiv	übrige*
6 820	2 046	370	2 225	945	502	280	451	1
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	160	771	0	0	340	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
4 396	1 227	170	0	1 251	1 040	70	637	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
3 133	413	10	2 670	0	0	40	0	0
2 720	1 489	0	0	0	1 151	80	0	0
5 552	2 722	460	128	811	995	180	256	0
1 567	912	0	0	0	555	100	0	0
9 573	3 748	1 020	2 801	280	181	280	1 263	0
101 836	41 937	4 410	21 755	5 861	18 318	5 130	4 417	8

15. 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

Basel, Laufenstrasse 5, 7	BS	Projekt
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*
7 152	0	0	5 008	0	0	1 080	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
12 769	0	0	3 964	0	3 919	1 810	3 076	1
46 372	0	0	13 849	0	23 633	4 490	4 400	1
186 108	74 217	7 810	35 611	5 861	43 722	9 870	9 005	13
1 976	1 732	0	214	0	0	0	30	0
3 959	1 051	0	0	452	2 455	0	0	1
5 935	2 783	0	214	452	2 455	0	30	1
192 043	77 000	7 810	35 824	6 313	46 177	9 870	9 035	14

15. Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 30.06.2026

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen SBB	2 942 724	13.38%	7.72%
Tertianum AG	2 887 308	13.13%	7.57%
Leukerbad Clinic AG	1 450 848	6.60%	3.81%
Kanton Zürich Sozialamt	1 369 800	6.23%	3.59%
BMW (Schweiz) AG	1 345 607	6.12%	3.53%
Domaine de la Louvière SA	1 194 624	5.43%	3.13%
Vision Management Services GmbH	624 877	2.84%	1.64%
HOCH Health Ostschweiz	583 068	2.65%	1.53%
Wohnbaugenossenschaft Domum	491 304	2.23%	1.29%
Bodana Alterswohnheim AG	465 732	2.12%	1.22%
Übrige Mieter (inkl. Wohnen)	24 767 429	-	64.97%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	13 355 893	60.74%	35.03%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	21 988 977	100.00%	57.68%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbenutzungen	16 857 771	76.66%	44.22%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio (exkl. Projekte)	38 123 322		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
unbefristet	9 986	8.96%	2 238 363	10.18%
2026	1 883	1.69%	320 385	1.46%
2027	4 865	4.37%	809 440	3.68%
2028	5 389	4.84%	954 007	4.34%
2029	9 923	8.90%	1 813 378	8.25%
2030	7 231	6.49%	1 606 884	7.31%
2031	9 947	8.93%	2 489 325	11.32%
2032	22 826	20.48%	4 134 168	18.80%
2033	758	0.68%	151 348	0.69%
2034	6 338	5.69%	1 907 654	8.68%
2035	-	-	900	0.00%
2036	9 343	8.38%	2 217 280	10.08%
2037	1 902	1.71%	447 388	2.03%
2038	17 268	15.50%	1 999 225	9.09%
2039	-	-	-	-
2040	-	-	-	-
2041	1 822	1.63%	407 928	1.86%
2042	-	-	-	-
2043	1 957	1.76%	491 304	2.23%
2044	-	-	-	-
2045	-	-	-	-
Gesamtergebnis	111 439	100.00%	21 988 977	100.00%



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

Einleitung

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) der beiliegenden Halbjahresrechnung der Novavest Real Estate AG – bestehend aus der Bilanz zum 30. Juni 2026, der Erfolgsrechnung, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für die Periode vom 1. Januar 2026 bis 30. Juni 2026 sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – vorgenommen. Für die Aufstellung und Darstellung dieser Halbjahresrechnung in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von Swiss GAAP FER 31 zur Zwischenberichterstattung und dem Artikel 17 der RLR der SIX Exchange Regulation ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu dieser Halbjahresrechnung abzugeben.

Umfang der Review

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungsstandard 910 «Review (prüferische Durchsicht) von Abschlüssen». Eine Review einer Halbjahresrechnung umfasst Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie die Anwendung von analytischen und anderen Verfahren. Der Umfang einer Review ist wesentlich geringer als der einer Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung. Deshalb ist es uns nicht möglich, mit der gleichen Sicherheit wie bei einer Prüfung alle wesentlichen Sachverhalte zu erkennen. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

Schlussfolgerung

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die beiliegende Halbjahresrechnung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von Swiss GAAP FER 31 zur Zwischenberichterstattung und dem Artikel 17 der RLR der SIX Exchange Regulation erstellt ist.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone

Michael Pfister

St. Gallen, 18. August 2026

Beilage:

- Halbjahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang)

PricewaterhouseCoopers AG, Kornhausstrasse 25, 9000 St. Gallen
+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, 15. Juli 2026

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2026

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG

Referenz-Nummer
118631.2600

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 2026 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie zwei 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.

Die Projekte wurden ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert (Bahnhofstrasse 46 in 8200 Schaffhausen, Laufenstrasse 5, 7 in 4053 Basel) 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 2026 bis 30. Juni 2026 wurden 11 Liegenschaften der Novavest besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2026

Per 30. Juni 2026 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 60 Anlageliegenschaften sowie zwei Projekte nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 62 Liegenschaften zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2026 beträgt 946'050'800 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2026 bis 30. Juni 2026 wurden keine Liegenschaften erworben. Folgende Liegenschaften wurden verkauft:

- 4203 Grellingen, Felsenacker 1-7
- 3400 Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53/55/59
- 3270 Aarberg, Leimernweg 22
- 3303 Jeginstorf, Solothurnstrasse 77/79
- 3414 Oberburg, Schulstrasse 6
- 5022 Rombach, Gysulastrasse 72-76
- 4524 Luterbach, Blockstrasse 3, 5

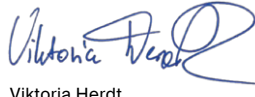
Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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, 15. Juli 2026
Wüest Partner AG



Gino Fiorentin
dipl. Architekt HTL; Nachdiplomstudium
in Betriebswissenschaften MTEC/BWI
Partner



Viktoria Herdt
dipl. Betriebswirt Schwerpunkt
Immobilienökonomie
Manager

Unsere Liegenschaften auf einen Blick



Aigle
Ruelle la Croix Blanche 7



Altstätten
Churerstrasse 1a, 1b, 1c



Bad Zurzach
Weissensteinweg 1



Basel
Johanniterstrasse 5, 11



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
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



Grenchen
Bettlachstrasse 20



Hergiswil
Obermattweg 9



Illnau-Effretikon
Brandrietstrasse 36



Illnau-Effretikon
Usterstrasse 31, 31a, 31b



Kappel
Grossmatt 44, 46a



Kirchlindach
Diemerswilstrasse 28



Kradolf
Hauptstrasse 17, 19



Leukerbad
Willy-Spühlerstrasse 2



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



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



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



Basel – Entwicklungsprojekt
Laufenstrasse 5, 7



Schaffhausen – Entwicklungsprojekt
Bahnhofstrasse 46

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

20. August 2026	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2026
18. Februar 2027	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2026
31. März 2027	Ordentliche Generalversammlung 2027
20. August 2027	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2027

Angaben zu Namenaktien (per 30. Juni 2026)

Anzahl ausstehende Aktien	10 170 915 Namenaktien mit Nennwert je CHF 19.90
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 402.8 Millionen
Schlusskurs	CHF 39.60

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	Dieter Kräuchi, 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	01.01. – 30.06.2026	01.01. – 30.06.2025
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	23 826 044	18 551 166
Erfolg aus Neubewertung	-6 048 606	-4 142 057
Ertragssteuern	-3 710 619	-2 525 048
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+1 123 831	+779 121
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	15 190 649	12 663 182

ZÜRICH (ZH)

Badenerstrasse 701



Wohnen an attraktiver Stadtlage

Die im Jahr 2021 erstellte Liegenschaft an der Badenerstrasse 701 in Zürich umfasst 57 Mietwohnungen (1½- bis 3½-Zimmerwohnungen) mit insgesamt 3 676 m² an vermietbarer Fläche. Auf der Parzelle befand sich ursprünglich eine Geschäftsliegenschaft, welche im Rahmen einer dreijährigen Bauphase in eine moderne Wohnliegenschaft transformiert wurde. Mit dieser Entwicklung ist es gelungen, eine Immobilie aus den 1960-er Jahren in eine zeitgemässe und umweltfreundliche Liegenschaft zu überführen.

Wohnliegenschaft mit 57 Mietwohnungen

Grundstückfläche 1 596 m²

Gesamtnutzfläche 3 676 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 1 616 p.a.

Baujahr 2021

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 2026 sowie der Kurzbericht in Deutsch sind im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen verfügbar.

Konzept, Gestaltung und Realisation

Nuber Concept & Design, DE-Konstanz
Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

Bild Liegenschaft auf der Frontseite des Halbjahresberichts 2026:
Bad Zurzach, Weissensteinweg 1

© Novavest Real Estate AG 2026

