



Kurzbericht 2026

für den Halbjahresbericht per 30.06.2026

Firmenporträt

NOVAVEST Real Estate AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Wir fokussieren unsere Aktivitäten auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietwohnungen) und Wohnraum für das Leben im Dritten Alter (Seniorenresidenzen, Pflegeeinrichtungen) sowie mit Büro- und Gewerbenutzung und auf Neubauprojekte in all diesen Segmenten. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung macht strategisch mindestens 50% der gesamten Soll-Mieterträge aus.

Das Immobilienportfolio umfasst Objekte in der ganzen Schweiz, die betreffend reinen Wohnliegenschaften in der Stadt oder Agglomeration liegen und/oder eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. für den motorisierten Individualverkehr aufweisen. Im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen können sich die Liegenschaften sowohl in städtischen wie auch in ländlichen Regionen der Schweiz befinden.

Die Namenaktien der Gesellschaft sind an der SIX Swiss Exchange kotiert (Ticker NREN, Valor 21218624, ISIN CH0212186248).

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Portfolioinformationen	4, 5
Lagebericht 1. Halbjahr 2026	6

Auszug Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Auszug Halbjahresrechnung Novavest Real Estate AG	10
---	----

Hinweise

Ausgewählte Liegenschaften	3, 16
Glossar Kennzahlen	14
Investor Relations Informationen	17
Impressum und Disclaimer	18

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 14/15 in diesem Kurzbericht.

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.

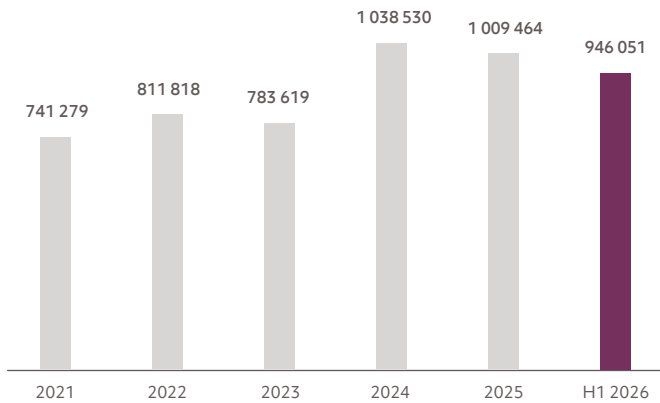
Zur weiteren Optimierung des Portfolios und Reduktion des Fremdbelehungsgrads wurden im ersten Halbjahr 2026 sieben selektiv ausgewählte Liegenschaften in den Kantonen AG, BE, BL und SO verkauft. Aus Sicht der NOVAVEST war das zukünftige Steigerungspotenzial dieser Liegenschaften aufgrund von mittelfristig zu tätigenden 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 14/15 in diesem Kurzbericht.

Marktwert²⁾ Portfolio

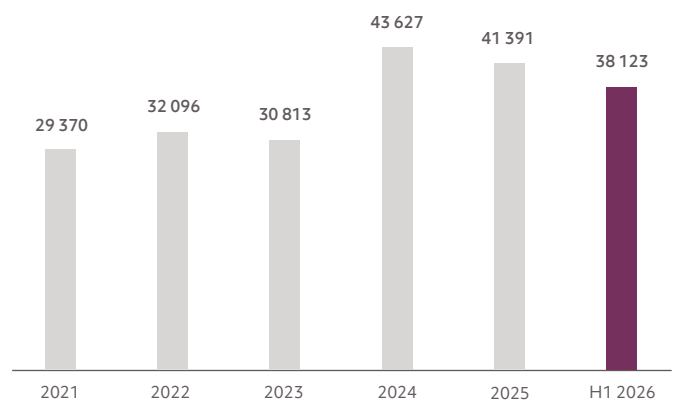
TCHF



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%).

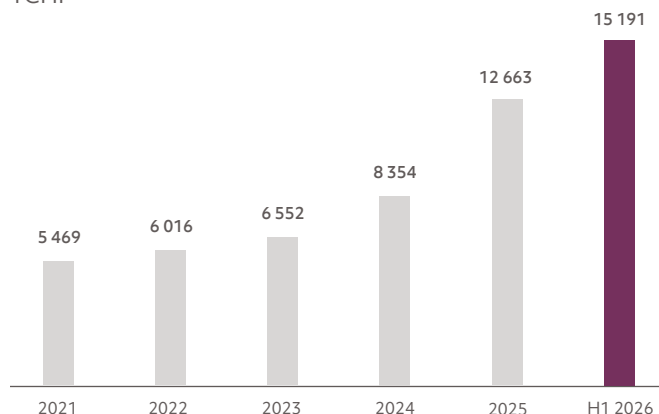
Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT), inklusive Auflösung von negativem Goodwill in Höhe von CHF 2.97 Mio., erhöhte sich um 24% auf CHF 26.7 Mio. (H1 2025: CHF 21.5 Mio.).

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. Neubewertung ⁶⁾

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

Auszug Halbjahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG

Bilanz

alle Beträge in CHF	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	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	899 946 800	962 954 200
Projekte	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	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	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	444 905 079	439 537 481
Total Passiven	969 087 748	1 020 432 946

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Mietertrag	20 734 097	21 188 487
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	3 576 029	281 219
Total Betriebsertrag	24 310 127	21 469 706
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-3 430 659	-3 546 196
Personalaufwand	-393 978	-322 896
Beratungsaufwand	-697 039	-602 857
Verwaltungsaufwand	-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)	1.98	1.58

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Gewinn	20 115 425	16 026 117
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-5 192 652	-4 539 512
Erfolg aus Neubewertung Projekte	-855 955	397 455
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	-3 576 029	-281 219
Auflösung nicht verwendete Investitionskosten	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	-198 196	-2 195 162
Investitionen in Projekte	-6 116 477	-1 257 455
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	34 017	15 557
Devestition aus Renditeliegenschaften	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	-133 346 415	-56 185 882
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	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

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

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

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

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

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 Kurzberichts 2026:
Bad Zurzach, Weissensteinweg 1

© Novavest Real Estate AG 2026

