



Halbjahresbericht 2024

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Highlights 1. Halbjahr 2024	2, 3
Portfolioinformationen	4
Lagebericht 1. Halbjahr 2024	5
Anlagestrategie und -richtlinien	12
Ausgewählte Liegenschaften	1, 11, 58
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	48-54

Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

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

Hinweise

Investor Relations Informationen	55
Glossar Kennzahlen	56
Impressum	

BAD ZURZACH (AG) Weissensteinstrasse 1



Attraktive, barrierefreie Wohnungen für Senior*innen

Die Wohnliegenschaft in Bad Zurzach umfasst 29 altersgerechte und barrierefreie Wohnungen (1½- bis 4½-Zimmerwohnungen) für Einwohner*innen 60+ aus der Region und wurde im Jahr 2023 fertiggestellt. Sämtliche Wohnungen sind nach dem Baustandard Lea Silver gebaut und ausgestattet. Mieterin und Betreiberin der Wohnungen ist die Wohnbaugenossenschaft DOMUM, mit der ein 20-jähriger Mietvertrag, beginnend ab 2023 bis 2043, abgeschlossen wurde.

Wohnliegenschaft mit 29 Mietwohnungen

Mietvertragsart Mietvertrag mit Betreibergesellschaft, Vertragslaufzeit bis 2043

Grundstückfläche 1 435 m²

Gesamtnutzfläche 2 257 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 488 p.a.

Baujahre 2021-2023

Kennzahlen nach Swiss GAAP FER

(Für pro forma Zahlen siehe Lagebericht Seite 7)

Erfolgsrechnung		01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	12 646	12 412
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	0	493
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	- 1 337	- 9 972
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		8 844	146
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	5 051	- 1 524
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	6 134	6 552
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	3.0%	-0.9%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	3.7%	4.0%
Bilanz		30.06.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	in TCHF	1 047 992	793 705
Eigenkapital	in TCHF	409 182	331 869
Eigenkapitalquote	in %	39.0%	41.8%
Hypothekarvolumen	in TCHF	562 610	427 165
Fremdfinanzierungsgrad	in %	61.0%	58.2%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	54.7%	54.5%
Net Gearing ⁵⁾	in %	135.9%	127.9%
Portfolio		30.06.2024	31.12.2023
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	1 029 243	783 619
Bruttorendite ⁶⁾	in %	4.4%	4.1%
Nettorendite ⁷⁾	in %	3.5%	3.3%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	3.1%	4.1%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	2.9%	2.8%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	1.3%	1.2%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2.1	2.3
Angaben pro Aktie		30.06.2024	31.12.2023
Börsenkurs	in CHF	33.70	36.40
Net Asset Value (NAV)	in CHF	40.23	43.04
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	0.64	-0.51
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	0.77	1.65

Definitionen:

¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

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

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

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

⁵⁾ Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

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

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

⁸⁾ Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

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

Ein Glossar mit weiteren Kennzahldefinitionen findet sich auf Seite 56 in diesem Halbjahresbericht.

Highlights 1. Halbjahr 2024

06/24

Erfolgreiche Fusion
mit SenioResidenz AG
am 14. Juni 2024

1 029.2

Immobilienportfolio
in CHF Mio.

59%

Anteil
Wohnnutzung

75

Liegenschaften
(inkl. Projekte)

17.6

Erfolg aus Vermietung
pro forma
in CHF Mio.¹

8.4

Gewinn
exkl. Neubewertung pro forma
in CHF Mio.¹

0.82

Gewinn je Aktie
exkl. Neubewertung pro forma
in CHF¹

40.23

Net Asset Value
je Aktie in CHF

39.0%

Eigenkapitalquote

54.7%

Fremdbelehnung
der Liegenschaften

SIX

SIX Swiss Exchange
gelistet (NREN)

342.8

Börsenkapitalisierung
in CHF Mio.

¹ Pro forma Angaben aus der Erfolgsrechnung beinhalten 6 Monate der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG. Siehe auch Details im Lagebericht Seite 7.

Portfolioinformationen

Marktwerte Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien
TCHF 1 029 243 per 30. Juni 2024



Wohnliegenschaften	33%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	50%
Geschäftsliegenschaften	13%
Projekte	4%

nach Anlagegrössen
TCHF 1 029 243 per 30. Juni 2024



Liegenschaften < CHF 5 Mio.	5%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	31%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	60%
Projekte	4%

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung
TCHF 43 354 (annualisiert)



Wohnen	59%
Geschäft, Gewerbe	41%

nach Kantonen
TCHF 43 354 (annualisiert)



AG	4%	NW	2%
AR	1%	SG	9%
BE	12%	SH	3%
BL	2%	SO	7%
BS	4%	TG	11%
FR	7%	VD	1%
GE	3%	VS	5%
LU	3%	ZH	25%
NE	1%		

Lagebericht 1. Halbjahr 2024

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Im ersten Halbjahr 2024 wurde die Fusion zwischen der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG erfolgreich vollzogen. Wir freuen uns, dass die Aktionärinnen und Aktionäre beider Gesellschaften an den ausserordentlichen Generalversammlungen Ende Mai 2024 den Fusionsanträgen mit jeweils überwältigenden Mehrheiten zugestimmt haben.

Strategisch wurde durch den Zusammenschluss der beiden Gesellschaften ein äusserst attraktives und konjunkturreistentes Immobilienportfolio mit über CHF 1 Milliarde Marktwert geschaffen. Dies erhöht die Attraktivität für Anleger und schafft erweiterte Wachstums- und Finanzierungsmöglichkeiten. Zudem wurde das Risikoprofil des neuen Portfolios sowohl hinsichtlich Einzelliegenschaften als auch in Bezug auf die grössten einzelnen Mieter deutlich gesenkt. Im Weiteren kann durch den Zusammenschluss zukünftig Synergiepotenzial genutzt werden.

«Wohnen für Jung und Alt» steht im Mittelpunkt unserer Investitionsstrategie, die auf vier Grundpfeilern basiert:

1. Mieterfokus

Wir stellen attraktive Wohnräume für Jung und Alt mit individuellen Mietwohnungen, Alters- und betreuten Wohnplätzen zur Verfügung.

2. Portfolio Diversifikation

Wir erreichen eine breite und solide Ertragsbasis durch diversifizierte Nutzungen, Makro- und Mikrolagen. Zudem unterstützt die demografische Entwicklung und die Wohnungsknappheit eine zukünftige positive Portfolioentwicklung.

3. Operational Excellence

Das fusionierte Unternehmen kann nachhaltige Synergiepotenziale und Skaleneffekte von rund CHF 0.9 Mio. realisieren (gegenüber pro forma Basis Geschäftsjahr 2023). Diese werden in der zweiten Jahreshälfte 2024 operativ angegangen und wir erwarten einen entsprechenden positiven Einfluss auf den Gewinn ab dem Jahr 2025.

4. ESG-Strategie

Die eingeschlagene ESG-Strategie mit Fokus auf langfristiger Reduktion der Treibhausgasemissionen wird fortgesetzt. Durch die Fusion wird das ESG-Thema «Social» weiter verstärkt.

WOHNEN FÜR
JUNG UND ALT

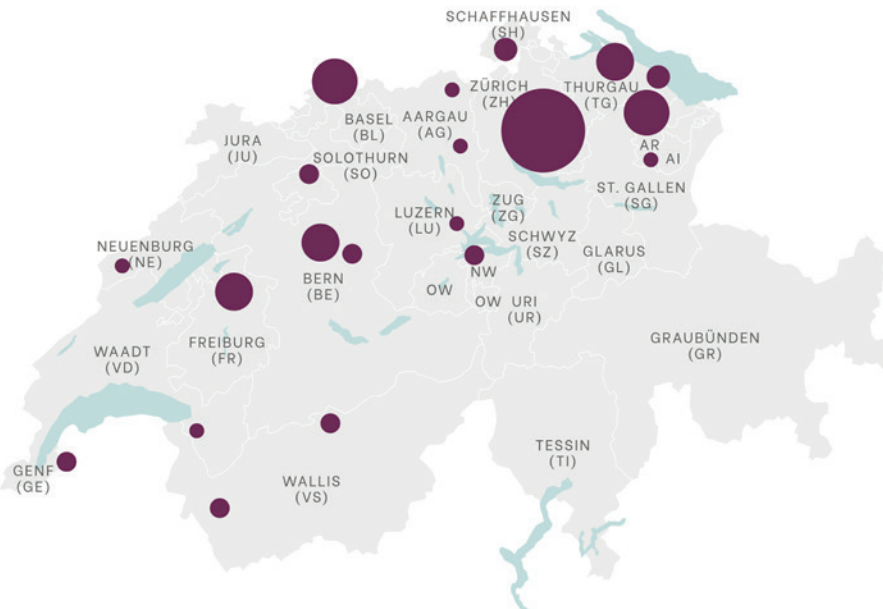


Immobilienportfolio von CHF 1.03 Milliarden

Per 30. Juni 2024 umfasst das Immobilienportfolio der fusionierten Gesellschaft 73 Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 983.3 Mio. und 2 Projekte mit Marktwert von CHF 46.0 Mio. Als Folge der Fusion hat sich die regionale Diversifikation des Portfolios weiter erhöht. Insgesamt verteilen sich die Liegenschaften neu auf 17 Kantone.

Technisch wurde die Fusion als eine Absorptionsfusion durchgeführt, mit Transaktionsdatum und Handelsregistereintrag per 14. Juni 2024. Die buchhalterische Integration der ehemaligen SenioResidenz AG wurde aus Transparenz- und We-

sentlichkeitsüberlegungen per 30. Juni 2024 durchgeführt. In der Halbjahresrechnung der Novavest Real Estate AG nach Swiss GAAP FER sind daher in der Erfolgsrechnung des ersten Halbjahres 2024 keine Erträge der übernommenen früheren SenioResidenz-Liegenschaften reflektiert. Um das Ertragspotenzial des kombinierten Portfolios möglichst transparent darzustellen, wurden per 30. Juni 2024 entsprechende pro forma Zahlen aufbereitet (inkl. Vorjahresvergleich), wie wenn die Zugänge bereits per 1. Januar erfolgt wären. Siehe dazu die nachfolgende Tabelle.



Anmerkung: Kreisgrößen reflektieren Marktwerte der Liegenschaften

Kennzahlen Erfolgsrechnung (ungeprüft)	Einheit	Pro forma ¹⁾	Pro forma ¹⁾	Finanzbericht ²⁾	Finanzbericht ²⁾
		01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Mietertrag	TCHF	20 898	20 987	15 128	15 293
Erfolg aus Vermietung ³⁾	TCHF	17 553	17 443	12 646	12 412
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	-2 401	-13 349	-1 337	-9 972
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	11 693	1 095	8 844	146
Ergebnis inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	TCHF	6 392	-1 178	5 051	-1 524
Ergebnis exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ³⁾	TCHF	8 354	9 601	6 134	6 552
Ergebnis pro Aktie inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	CHF	0.63 ⁴⁾	-0.12 ⁴⁾	0.64 ⁴⁾	-0.20
Ergebnis pro Aktie exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ³⁾	CHF	0.82 ⁴⁾	0.94 ⁴⁾	0.77 ⁴⁾	0.85
Kennzahlen Immobilienportfolio (ungeprüft)		Finanzbericht²⁾	Pro forma⁵⁾	Finanzbericht²⁾	Finanzbericht²⁾
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Marktwert des Immobilienportfolios	TCHF	1 029 243	1 024 230	1 029 243	783 619
davon Renditeliegenschaften	TCHF	983 253	985 910	983 253	745 299
davon Projekte	TCHF	45 990	38 320	45 990	38 320
Anzahl Liegenschaften und Projekte	Anzahl	75	75	75	53
davon Renditeliegenschaften	Anzahl	73	73	73	51
davon Projekte	Anzahl	2	2	2	2
Soll-Mieterträge Renditeliegenschaften p.a.	TCHF	43 354	42 597	43 354	30 813
Bruttorendite ³⁾	%	4.4%	4.3%	4.4%	4.1%
Nettorendite ³⁾	%	3.5%	3.5%	3.5%	3.3%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte ³⁾	%	3.1%	3.1%	3.1%	4.1%

¹⁾ Pro forma Angaben zur Erfolgsrechnung beinhalten jeweils 6 Monate der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG

²⁾ Halbjahresrechnung bzw. Jahresrechnung Novavest Real Estate AG gemäss Swiss GAAP FER

³⁾ Alternative Performancekennzahlen. Definitionen siehe Glossar Kennzahlen auf Seiten 56/57.

⁴⁾ Berücksichtigte Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien: 10 170 915 für pro forma H1 2024 und H1 2023 (jeweils ab 1. Januar);
7 924 857 Finanzbericht nach Swiss GAAP FER (berücksichtigt erhöhte Anzahl Aktien aufgrund Kapitalerhöhung per 14. Juni 2024)

⁵⁾ Pro forma Angaben zum Immobilienportfolio, kombiniertes Portfolio Novavest Real Estate AG und SenioResidenz AG, per 31.12.2023

Management Kommentar zum Halbjahresergebnis 2024¹

Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften bei CHF 43.4 Mio.

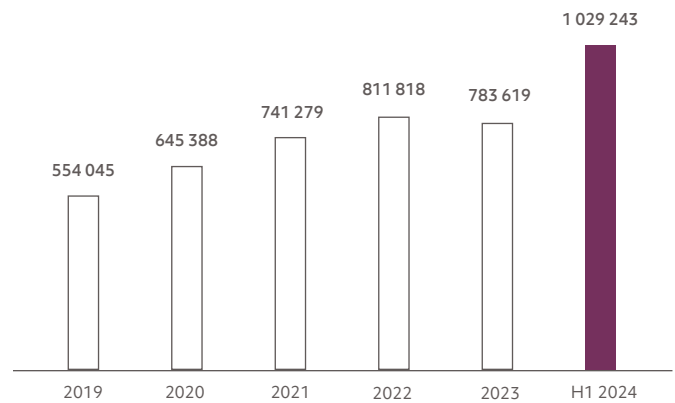
Der Marktwert des Gesamtportfolios hat sich als Folge der Fusion und unter Berücksichtigung der Marktbewertungen und Investitionen ins Portfolio auf CHF 1 029.2 Mio. (NREN 31.12.2023: CHF 783.6 Mio.) erhöht. Der Anstieg bei den Soll-Mietzinseinnahmen auf annualisiert CHF 43.4 Mio. (NREN 31.12.2023: CHF 30.8 Mio.) ist ebenfalls auf die Fusion und auf Mietzinsanpassungen, unter anderem basierend auf Index- und Referenzzinssatzerhöhungen zurückzuführen. Im ersten Halbjahr 2024 wurden keine Liegenschaften zugekauft oder verkauft. Der Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen liegt per 30. Juni 2024 bei 59%.

Die zwei Umnutzungsprojekte, an der Rorschacherstrasse 135 in St. Gallen und an der Johanniterstrasse 5, 11 in Basel, werden nach Fertigstellung weitere Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 1.7 Mio. generieren. Das Projekt in St. Gallen wird in der zweiten Jahreshälfte 2024 in die Renditeliegenschaften umgliedert und ab August 2024 mietertragswirksam sein.

« Wohnanteil von 59% an den Soll-Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2024 »

Marktwert²⁾ Portfolio

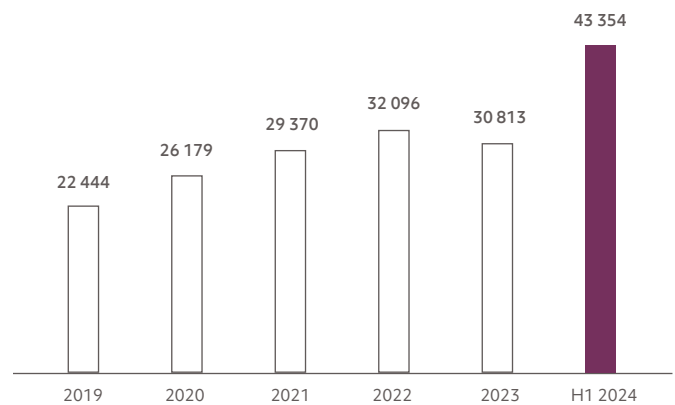
TCHF



² Marktwert Portfolio 2019 – 2023 jeweils per 31. Dezember, H1 2024 per 30. Juni 2024

Soll-Mietzinseinnahmen³⁾

TCHF



³ Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften 2019 – 2023 jeweils Gesamtjahr; H1 2024 annualisierter Wert

¹ Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen befindet sich auf den Seiten 56/57 in diesem Halbjahresbericht. Vorjahresvergleichszahlen von Novavest Real Estate AG auf Stand-alone Basis sind bei den Vergleichszahlen im Text jeweils mit dem Kürzel «NREN» versehen.

Erfolgsrechnung

Basierend auf dem pro forma Wert (inkl. SenioResidenz Liegenschaften ab 1. Januar 2024) lag der Mietertrag im ersten Halbjahr 2024 bei CHF 20.9 Mio., was gegenüber dem früheren Stand-alone Portfolio der Novavest im ersten Halbjahr 2023 einem Anstieg von 37% gleichkommt (NREN H1 2023: CHF 15.3 Mio.). Die Nettorendite der Anlageobjekte im fusionierten Portfolio beläuft sich per 30. Juni 2024 auf 3.5%. Gegenüber dem Stand-alone Portfolio der Novavest Real Estate AG per Jahresende 2023 hat sich die Nettorendite durch die Fusion somit um 0.2 Prozentpunkte erhöht. Ebenfalls eine positive Verbesserung von 0.3 Prozentpunkten zeigt sich bei der Bruttorendite. Die Leerstandsquote konnte als Folge der Fusion um einen Prozentpunkt auf 3.1% reduziert werden.

Der Erfolg aus Vermietung pro forma erhöhte sich um 41% auf CHF 17.6 Mio. (NREN H1 2023: CHF 12.4 Mio.), was neben Fusionseffekten auf Mietzinsanpassungen, unter anderem basierend auf Index- und Referenzzinssatzerhöhungen, zurückzuführen ist. Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften im ersten Halbjahr 2024 pro forma bei 16.0% (NREN H1 2023: 18.8%).

Das Ergebnis aus Neubewertung lag in der pro forma Betrachtung für das erste Halbjahr 2024 bei CHF -2.4 Mio. (NREN H1 2023: CHF -10.0 Mio.). Die moderate Abwertung von 0.2% auf dem Gesamtportfolio ist bedingt durch eine leichte Erhöhung der Diskontierungssätze bei einzelnen Liegenschaften durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG.

➔ Bewertungstestat Wüest Partner AG siehe Seite 45.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich auf pro forma Basis aufgrund der obenerwähnten Veränderungen auf CHF 11.7 Mio. (NREN H1 2023: CHF 0.1 Mio.).

Nach Finanzaufwand von CHF 3.7 Mio. sowie Ertragssteuern von CHF 1.6 Mio. lag der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg pro forma für das erste Halbjahr 2024 bei CHF 6.4 Mio. (NREN H1 2023: CHF -1.5 Mio.). Der Gewinn exkl. Neubewertungserfolg lag pro forma bei CHF 8.4 Mio. und reflektiert das operative Gewinnpotenzial der Gesellschaft und des kombinierten Portfolios per 30. Juni 2024 (NREN H1 2023: CHF 6.6 Mio.).

Auf pro forma Basis erreicht der Gewinn pro Aktie inklusive Neubewertungserfolg CHF 0.63 respektive exkl. Neubewertungserfolg CHF 0.82 (NREN H1 2023: CHF -0.20 inkl. bzw. CHF 0.85 exkl. Neubewertungserfolg). Bei der pro forma Betrachtung wird die durchschnittlich ausstehende Anzahl Aktien für das erste Halbjahr 2024 mit 10 170 915 unterlegt (finale Anzahl Aktien nach Kapitalerhöhung aufgrund der Fusion; NREN H1 2023: 7 711 434 Aktien).

Bilanz

Im Rahmen der Fusion mit der SenioResidenz übernahm die Novavest Real Estate AG («Novavest») Nettoaktiven von CHF 113.5 Mio. In der Transaktion wurden 2 325 479 neue Namenaktien der Novavest für den Aktienumtausch von SenioResidenz Namenaktien und weitere 134 002 Novavest-Namenaktien für die Wandlung der bisherigen Pflichtwandelanleihe der SenioResidenz ausgegeben. Die buchhalterische Erfassung erfolgte mit dem Schlusskurs der Novavest-Namenaktien per 14. Juni 2024 von CHF 33.30. Unter Berücksichtigung von Akquisitionskosten in Höhe von CHF 1.9 Mio. resultiert damit ein negativer Goodwill von CHF 29.7 Mio. Dieser wird über 5 Jahre erfolgswirksam aufgelöst (positiver Einfluss in der Erfolgsrechnung ab dem zweiten Halbjahr 2024 über die nächsten 5 Jahre von CHF 5.9 Mio. p.a.).

Die Bilanzsumme der fusionierten Gesellschaft ist per 30. Juni 2024 auf CHF 1 048.0 Mio. gestiegen (NREN 31.12.2023: CHF 793.7 Mio.). Davon beträgt das Eigenkapital CHF 409.2 Mio. (NREN 31.12.2023: CHF 331.9 Mio.) mit einer soliden Eigenkapitalquote von 39.0% (NREN 31.12.2023: 41.8%). Die Veränderung des Eigenkapitals begründet sich durch die Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 9.6 Mio. im April 2024, die Kapitalerhöhungen im Rahmen der Fusion von CHF 81.9 Mio. sowie den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2024 (nach Swiss GAAP FER) von CHF 5.1 Mio. Der Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie lag bei CHF 40.23 (31.12.2023: CHF 43.04). Der oben erwähnte negative Goodwill von CHF 29.7 Mio. hat zudem, nach Berücksichtigung von steuerlichen Aspekten und berechnet auf der aktuell ausstehenden Anzahl Namenaktien (10 170 915 Aktien), einen zusätzlichen zukünftigen NAV-Wert von netto CHF 2.37 pro Aktie.

Die kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten summierten sich per Bilanzstichtag auf CHF 562.6 Mio. (NREN 31.12.2023: CHF 427.2 Mio.). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2024 war 2.1 Jahre (31.12.2023: 2.3 Jahre), der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekerverbindlichkeiten belief sich auf 1.3% (31.12.2023: 1.2%). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften betrug per Bilanzstichtag 54.7% (31.12.2023: 54.5%).

« Net Asset Value CHF 40.23; zukünftiger NAV-Wert CHF 2.37 pro Namenaktie aus erfolgswirksamer Auflösung des negativen Goodwill »

Veränderungen im Verwaltungsrat

Im Zusammenhang mit der Fusion wurden Thomas Sojak als Präsident des Verwaltungsrats und Dr. Claudia Suter als Mitglied des Verwaltungsrats anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung 2024 neu in den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG gewählt. Die Wahlen erfolgten auf das Datum des Vollzugs der Fusion, d.h. auf den 14. Juni 2024. Per Vollzugsdatum sind folgende bisherige Verwaltungsratsmitglieder von ihren Ämtern zurückgetreten: Gian Reto Lazzarini und Dr. Markus Neff (auf Seiten Novavest) sowie Arthur Ruckstuhl, Nathalie Bourquenoud und Patrick Niggli (auf Seiten SenioResidenz). Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung danken diesen ehemaligen Verwaltungsratsmitgliedern für ihr Engagement und die erfolgreiche strategische Entwicklung der beiden Gesellschaften in den vergangenen Jahren.

Seit dem 14. Juni 2024 besteht der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG aus folgenden Mitgliedern: Thomas Sojak (Präsident), Stefan Hiestand (Mitglied Audit Ausschuss), Daniel Ménard (Mitglied Vergütungsausschuss), Floriana Scarlato (Mitglied Audit Ausschuss), Dr. Claudia Suter (Mitglied Vergütungsausschuss).

Ausblick

Die Schweizerische Nationalbank («SNB») hat ihre Geldpolitik im ersten Halbjahr 2024 gelockert und den SNB-Leitzins in zwei Zinsschritten von 1.75% (per Jahresende 2023) auf 1.25% (per 30. Juni 2024) gesenkt. Sie reagiert mit diesen Entscheidungen bewusst auf die zugrundeliegende verbesserte Inflationsrate, welche sich wieder deutlich unter 2% bewegt und damit in dem Bereich befindet, den die SNB mit Preisstabilität gleichsetzt. Im Jahresdurchschnitt prognostiziert die SNB eine Inflationsrate von 1.3% für 2024, 1.1% für 2025 und 1.0% für 2026¹.

Die Zinssenkungen der SNB haben in Bezug auf die Liegenschaftsbewertungen für eine gewisse Entspannung gesorgt. Zudem erwartet die Gesellschaft als Folge der Zinssenkungen im gesamten Immobilien- und Transaktionsmarkt wieder ein etwas dynamischeres Umfeld als im vergangenen Jahr.

In der zweiten Jahreshälfte 2024 wird das bisherige Umnutzungsprojekt an der Rorschacherstrasse 135 in St. Gallen in die Renditeliegenschaften umgegliedert und in diesem Zusammenhang erwarten wir einen zusätzlichen annualisierten Soll-Mietertrag von CHF 0.6 Mio. sowie einen Beitrag zum Mietertrag 2024 für die zweite Jahreshälfte von rund CHF 0.25 Mio. (ab 1. August 2024). Die im Rahmen der Fusion identifizierten Synergiepotenziale werden zügig umgesetzt, sodass daraus für das Jahr 2025 ebenfalls ein positiver Einfluss auf den Gewinn erwartet werden kann.

Thomas Sojak
Präsident des Verwaltungsrats

Peter Mettler
Chief Executive Officer

¹ Quelle: Medienmitteilung SNB vom 20. Juni 2024

ZÜRICH (ZH)

Badenerstrasse 696, Jakob-Fügli-Strasse 16, 18, Bachmattstrasse 53



Urban Living – Wohnen und Arbeiten in Zürich-Altstetten

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft wurde in einem Umnutzungs- und Sanierungsprojekt zwischen 2013 und 2017 komplett erneuert. In den Jahren 2013/14 wurden 43 Wohnungen innen saniert und 16 neue Attikawohnungen geschaffen. In der letzten Bauetappe 2015-2017 wurden rund 2 000 m² Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen in 36 Kleinwohnungen umgebaut, die Tiefgarage saniert und die Hof- und Umgebungsflächen neu und ansprechend gestaltet. Die Liegenschaft ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort im vielseitigen und stark pulsierenden Quartier Zürich-Altstetten.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 92 Wohnungen, Büro-/Verkaufsflächen 3 081 m², Gewerbeflächen 181 m² und Lager-/Archivflächen 1 263 m²

Mietvertragsart Einzel-Mietverträge mit diversen Wohnungs- und Gewerbemietern

Grundstückfläche 3 584 m²

Gesamtnutzfläche 9 573 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 2 641 p.a.

Baujahr / Umbauten 1971 / 2013-2017

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 Anlagereglement wurde im Zusammenhang mit der Fusion zwischen der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG angepasst, insbesondere um die Liegenschaften im Bereich von Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen zu reflektieren. Das neue Anlagereglement wurde vom Verwaltungsrat per Datum der Fusion, am 14. Juni 2024, in Kraft gesetzt. Der Investment Fokus von >50% Wohnanteil und Schweiz als Standort der Immobilieninvestitionen blieb unverändert bestehen. Das vollständige Anlagereglement 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 rund 40%.

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 reglements-konformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglements-konformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	30.06.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		6 499 983	2 559 385
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6 834 355	5 728 607
Sonstige kurzfristige Forderungen		834 067	10 602
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		159 140	157 101
Aktive Rechnungsabgrenzung		541 735	183 440
Total Umlaufvermögen		14 869 280	8 639 135
Renditeliegenschaften	4	983 252 900	745 299 000
Projekte	5	45 990 000	38 320 000
Aktive latente Ertragssteuern		2 043 000	0
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		1 371 039	1 446 573
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		465 389	0
Total Anlagevermögen		1 033 122 328	785 065 573
Total Aktiven		1 047 991 608	793 704 708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3 659 458	781 130
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		9 250 505	7 722 676
Passive Rechnungsabgrenzung		6 118 378	3 575 100
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6	190 863 550	85 537 500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	13	5 943 264	0
Total Kurzfristiges Fremdkapital		215 835 155	97 616 406
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		1 058 613	0
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6	371 746 250	341 627 250
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	13	23 773 054	0
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		26 295 779	22 592 244
Rückstellungen für Rechtsfälle		101 032	0
Total Langfristiges Fremdkapital		422 974 729	364 219 494
Total Fremdkapital		638 809 884	461 835 900
Aktienkapital	7	231 388 317	185 074 416
Kapitalreserven	7	58 239 431	31 865 908
Gewinnreserven		119 553 975	114 928 484
Total Eigenkapital		409 181 723	331 868 808
Total Passiven		1 047 991 608	793 704 708

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Mietertrag	8	15 128 475	15 293 242
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0	493 099
Total Betriebsertrag		15 128 475	15 786 340
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	9	-2 482 839	-2 880 887
Personalaufwand		-382 210	-381 503
Beratungsaufwand	10	-322 620	-496 361
Verwaltungsaufwand	11	-1 759 569	-1 909 367
Total Betriebsaufwand		-4 947 238	-5 668 118
Gewinn aus Neubewertung	4 / 5	2 985 413	1 271 346
Verlust aus Neubewertung	4 / 5	-4 322 307	-11 243 563
Erfolg aus Neubewertung		-1 336 894	-9 972 217
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		8 844 343	146 005
Finanzertrag		23 898	18 061
Finanzaufwand		-2 612 456	-2 059 841
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		6 255 785	-1 895 776
Ertragssteuern		-1 204 294	372 080
Gewinn/Verlust		5 051 491	-1 523 696
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	12	0.64	-0.20

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Gewinn / Verlust		5 051 491	-1 523 696
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	4	1 089 875	9 636 339
Erfolg aus Neubewertung Projekte	5	247 019	335 878
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften		0	-493 099
Veränderung latente Ertragssteuern		1 263 054	-1 412 080
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-674 915	-854 694
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-1 029 785	377 918
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		554 788	-826 944
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		1 267 186	253 661
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		7 768 714	5 493 284
Investitionen in Renditeliegenschaften	4	-209 935	-3 279 012
Investitionen in Projekte	5	-7 917 019	-2 182 103
Vorfinanzierter Mieterausbau		0	-188 335
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau		73 495	70 694
Devestition aus Renditeliegenschaften	4	0	15 058 099
Geldzufluss aus Erwerb der SenioResidenz AG nach Abzug von Transaktionskosten	13	2 782 834	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-5 270 624	9 479 342
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	7	-9 639 293	-9 639 293
Aufnahme/Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	6	5 784 300	-38 796 500
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	6	5 297 500	31 475 000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		1 442 508	-16 960 793
Veränderung Flüssige Mittel		3 940 598	-1 988 166
Nachweis			
Flüssige Mittel Anfangsbestand		2 559 385	4 324 136
Flüssige Mittel Endbestand		6 499 983	2 335 970
Veränderung Fonds Flüssige Mittel		3 940 598	-1 988 166

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Eigenkapitalnachweis

01.01. – 30.06.2024

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

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

Im Zusammenhang mit der Akquisition der SenioResidenz AG wurde das Kapital der Novavest Real Estate AG erhöht (siehe dazu auch Erläuterung 13).

01.01. – 30.06.2023

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2022	194 713 709	31 865 908	118 897 255	345 476 871
Nennwertrückzahlung	-9 639 293			-9 639 293
Verlust			-1 523 696	-1 523 696
Total 30. Juni 2023	185 074 416	31 865 908	117 373 558	334 313 882

Die Aktionäre der Novavest Real Estate AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2023 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung beschlossen. Die Nennwertrückzahlung von CHF 1.25 pro Aktie bzw. im Gesamtbetrag von CHF 9.6 Mio. wurde am 14. Juni 2023 ausbezahlt.

Weitere Informationen zum Eigenkapital befinden sich in Erläuterung 7 des Anhangs.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Anhang zur Halbjahresrechnung Swiss GAAP FER der Novavest Real Estate AG per 30. Juni 2024

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 22.75 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 2024 am 19. August 2024 genehmigt und zur Veröffentlichung am 21. August 2024 freigegeben.

Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende, nicht geprüfte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung 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.

Änderungen von Rechnungslegungsgrundsätzen

Die Fachkommission von Swiss GAAP FER hat im November 2021 die Fachempfehlung Swiss GAAP FER 28 Zuwendungen der öffentlichen Hand verabschiedet. Die Fachempfehlung ist ab dem 1. Januar 2024 in Kraft getreten und hatte keinen Einfluss auf den vorliegenden Halbjahresabschluss der Novavest Real Estate AG.

2. Wichtige Ereignisse in der Berichtsperiode

Die Akquisition der SenioResidenz AG und zeitgleich erfolgende Fusion zwischen der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG wurden mit Datum 14. Juni 2024 vollzogen. Die buchhalterische Integration wurde aus Transparenz- und Wesentlichkeitsgründen per 30. Juni 2024 durchgeführt. Weitere Informationen sind in Erläuterung 13 zu finden.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2023 detailliert beschrieben. Diese beschriebenen Grundsätze wurden stetig auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet, mit Ausnahme des im folgenden Abschnitt beschriebenen Grundsatzes, welcher aufgrund der Akquisition der SenioResidenz AG (siehe auch Erläuterung 13) neu relevant wurde.

Negativer Goodwill (Badwill)

Die Position enthält negativen Goodwill aus Akquisitionen. Der negative Goodwill entsteht aus der negativen Differenz des Kaufpreises und den neubewerteten Nettoaktiven per Akquisitionszeitpunkt. Dieser wird als Rückstellung passiviert und über 5 Jahre linear über die Erfolgsrechnung aufgelöst. Der negative Goodwill wird je nach geplantem Auflösungszeitpunkt unter kurz- oder langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

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 2024 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 2024 gegenüber der Jahresrechnung per 31. Dezember 2023 nicht verändert worden.

4. Renditeliegenschaften

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2024	278 595 000	390 794 000	75 910 000	745 299 000
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2024	245 816 945	370 170 000	78 645 444	694 632 389
Zugänge*	45 395	-215 314	-281 206	-451 125
Zugänge aus Akquisition SenioResidenz AG	57 590 000	128 208 000	53 696 900	239 494 900
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2024	303 452 340	498 162 686	132 061 138	933 676 164
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2024	32 778 055	20 624 000	-2 735 444	50 666 610
Aufwertungen	1 045 500	1 688 414	191 406	2 925 320
Abwertungen	-1 406 895	-2 068 100	-540 200	-4 015 196
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2024	32 416 660	20 244 314	-3 084 238	49 576 735
Total 30. Juni 2024	335 869 000	518 407 000	128 976 900	983 252 900

* Ein Teil der per 31.12.2023 vorgenommenen Abgrenzungen für laufende Investitionen wurden im Halbjahr 2024 aufgelöst, da sie nicht benötigt wurden. Aufgrund dieser Auflösungen ergibt sich für das Halbjahr 2024 ein negativer Saldo der Zugänge.

In der Berichtsperiode 2024 wurden folgende Liegenschaften erworben:

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

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaf- ten	Geschäfts- liegenschaf- ten	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2023	313 091 000	391 625 000	79 630 000	15 290 000	799 636 000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2023	271 628 985	362 119 186	77 635 169	15 494 804	726 878 144
Zugänge	870 483	1 868 960	1 010 276	0	3 749 719
Abgänge	0	0	0	-18 191 022	-18 191 022
Reklassierung	-2 696 218	0	0	2 696 218	0
Umbuchung Projekte	-23 986 305	6 181 854	0	0	-17 804 451
Bestand 31. Dezember 2023	245 816 945	370 170 000	78 645 444	0	694 632 389
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2023	41 462 015	29 505 814	1 994 831	-204 804	72 757 856
Aufwertungen	493 850	680 546	0	0	1 174 395
Abwertungen	-6 284 924	-8 983 505	-4 730 276	-120 000	-20 118 706
Abgänge	0	0	0	-833 978	-833 978
Reklassierung	-1 158 782	0	0	1 158 782	0
Umbuchung Projekte	-1 734 104	-578 854	0	0	-2 312 958
Bestand 31. Dezember 2023	32 778 055	20 624 000	-2 735 444	0	50 666 610
Total 31. Dezember 2023	278 595 000	390 794 000	75 910 000	0	745 299 000

In der Berichtsperiode 2023 wurden folgende Liegenschaften veräussert:

Bülach, Schlosserstrasse 4 Wohn- /Geschäftsliegenschaft
 Wil, Gallusstrasse 50 Wohnliegenschaft

Umbuchung Projekte:

Per November 2023 wurde die Liegenschaft «Basel, Johannerstrasse 5.11» von den Renditeliegenschaften in die Projekte umgegliedert.

Per Juni 2023 wurde die Liegenschaft «Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6» von den Projekten in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

5. Projekte

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- lieg- schaften	Geschäfts- lieg- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2024	24 220 000	14 100 000	0	38 320 000
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2024	24 561 975	18 253 012	0	42 814 987
Zugänge	5 127 111	2 789 908	0	7 917 019
Zugänge aus Akquisition SenioResidenz AG	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2024	29 689 087	21 042 920		50 732 007
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2024	-341 975	-4 153 012	0	-4 494 987
Aufwertungen	0	60 092	0	60 092
Abwertungen	-307 111	0	0	-307 111
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2024	-649 087	-4 092 919	0	-4 742 006
Total 30. Juni 2024	29 040 000	16 950 000	0	45 990 000

In der Berichtsperiode 2024 laufende Projekte:

Liegenschaften «St. Gallen, Rorschacherstrasse 135» – Entwicklungsprojekt

Die Liegenschaft «Rorschacherstrasse 135» als fünfgeschossiger Neubau wurde Mitte Juli 2024 abgenommen und der Mieterin übergeben. Die 69 Businessappartements mit dem Mieter «Vision Management Services GmbH» werden voraussichtlich auf den Mietzinszahlungsbeginn per 01.08.2024 an die Endkunden vermietet. Die Umgliederung dieser Liegenschaft aus den Projekten in die Renditeliegenschaften wird im zweiten Halbjahr 2024 erfolgen.

Liegenschaft «Basel, Johanniterstrasse 5, 11» – Umbauprojekt

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

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2023	0	12 182 000	0	12 182 000
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2023	0	17 339 460	0	17 339 460
Zugänge	575 671	7 095 405	0	7 671 076
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegenschaften	23 986 305	-6 181 854	0	17 804 451
Bestand 31. Dezember 2023	24 561 975	18 253 012	0	42 814 987
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2023	0	-5 157 460	0	-5 157 460
Aufwertungen	0	425 595	0	425 595
Abwertungen	-2 076 079	0	0	-2 076 079
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Renditeliegenschaften	1 734 104	578 854	0	2 312 958
Bestand 31. Dezember 2023	-341 975	-4 153 012	0	-4 494 987
Total 31. Dezember 2023	24 220 000	14 100 000	0	38 320 000

In der Berichtsperiode 2023 laufende Projekte:

Liegenschaften «St. Gallen, Rorschacherstrasse 135» – Entwicklungsprojekt

Die Liegenschaft «Rorschacherstrasse 135» als fünfgeschossiger Neubau wurde per Mitte Juli 2023 im Rohbau auf die schlussendliche Höhe gebracht und mit der Gebäudehülle und dem Innenausbau weitgehend bis Ende 2023 für die Fertigstellung vorbereitet. Die Erstellung der 69 Businessapartements mit dem Mieter «Vision Management Services GmbH» verläuft nach Plan. Die Übergabe erfolgt voraussichtlich im Herbst 2024.

Liegenschaft «Basel, Johanniterstrasse 5, 11» - Umbauprojekt

Die zwei bestehenden Liegenschaften «Johanniterstrasse 5/11 in Basel» (fünf- bzw. sechsgeschossiger Bestandesbau), werden saniert. Das Haus 5 wird zusätzlich aufgestockt. Die seit Oktober 2023 laufenden Umbauarbeiten umfassen auch die Erneuerung der Küchen und Nasszellen. Die nötigen Ertüchtigungsmassnahmen im Bereich Erdbeben und Brandschutz wurden während den Arbeiten umgesetzt. Das Umbau- und Aufstockungsprojekt verläuft nach Plan, die Übergabe erfolgt voraussichtlich in Dezember 2024. Nach der Aufstockung wird die Mietwohnungsanzahl von 57 auf 62 erhöht sein.

6. Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	30.06.2024	31.12.2023
Credit Suisse (Schweiz) Hypotheken AG	6 810 000	9 915 000
CS Anlagestiftung	10 805 000	0
Luzerner Kantonalbank AG	218 682 750	147 255 000
Migros Bank AG	11 840 000	0
Nidwaldner Kantonalbank	14 352 000	14 436 000
Schaffhauser Kantonalbank	57 203 750	55 283 750
St. Galler Kantonalbank AG	112 505 000	101 505 000
Thurgauer Kantonalbank	101 011 300	90 925 000
UBS AG	29 400 000	0
Avenirplus / Unigamma Anlagestiftung	0	7 845 000
Total	562 609 800	427 164 750

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	30.06.2024	31.12.2023
0 bis 3 Monate	125 926 800	49 685 250
3 bis 12 Monate	64 936 750	35 852 250
1 bis 3 Jahre	220 167 750	201 020 250
über 3 Jahre	151 578 500	140 607 000
Total	562 609 800	427 164 750

Zinsbindung alle Beträge in CHF	30.06.2024	31.12.2023
0 bis 3 Monate	186 336 800	110 452 750
3 bis 12 Monate	32 906 000	32 528 500
1 bis 3 Jahre	191 728 500	143 576 500
über 3 Jahre	151 638 500	140 607 000
Total	562 609 800	427 164 750

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2024 beträgt 1.3% (per 31. Dezember 2023 1.2%).

Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	30.06.2024	31.12.2023
Grundpfandrechte	681 936 422	514 476 422
Verpfändete Aktiven	1 029 242 900	783 619 000

7. Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	30.06.2024	31.12.2023
Namenaktien zu nom CHF 22.75 (Vorjahr CHF 24.00)	231 388 317	185 074 416
Total	231 388 317	185 074 416

Anzahl Aktien	30.06.2024	31.12.2023
Namenaktien zu nom CHF 22.75 (Vorjahr CHF 24.00)	10 170 915	7 711 434

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2024	2023
Bestand am 01. Januar	7 711 434	7 711 434
Kapitalerhöhung vom 14. Juni 2024	2 325 479	0
Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital vom 17. Juni 2024	134 002	0
Bestand per 30. Juni	10 170 915	7 711 434

Bei der Kapitalherabsetzung vom 20. März 2024 wurde der Nennwert der 7 711 434 Namenaktien zu CHF 24.00 auf CHF 22.75 herabgesetzt und je CHF 1.25 pro Aktie zurückbezahlt

Im Rahmen der Akquisition der SenioResidenz AG und der damit einhergehenden Fusion per 14. Juni 2024 wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Weiter wurden 134 002 Namenaktien an die bisherigen Obligationäre der SenioResidenz AG-Pflichtwandelanleihe übertragen und somit die Umwandlung dieser Pflichtwandelanleihe vollzogen. Weitere Informationen sind in Erläuterung 13 zu finden.

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital	409 181 723	331 868 808
Anzahl ausstehender Aktien	10 170 915	7 711 434
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	40.23	43.04

8. Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Sollmietertrag aus Fremdmieten	16 084 765	16 124 935
Mietzinsverluste	- 270 429	- 89 428
Leerstand	- 685 862	- 742 265
Total	15 128 475	15 293 242

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. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Kanton Aargau	605 139	611 730
Kanton Bern	1 815 417	1 682 257
Kanton Basel-Land	453 854	458 797
Kanton Basel-Stadt	756 424	1 070 527
Kanton Freiburg	1 512 848	1 529 324
Kanton Luzern	605 139	611 730
Kanton St. Gallen	1 664 132	1 682 257
Kanton Schaffhausen	756 424	611 730
Kanton Solothurn	1 361 563	1 376 392
Kanton Thurgau	1 512 848	1 529 324
Kanton Zürich	4 084 688	4 129 175
Total	15 128 475	15 293 242

9. Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Hauswartung	100 373	107 827
Versicherungen	246 353	235 202
Steuern und Abgaben	52 461	154 779
Übriger Aufwand	7 713	12 719
Verwaltungskosten	658 960	736 504
Nebenkosten	171 494	189 992
Unterhalt und Reparaturen	1 245 485	1 443 865
Total	2 482 839	2 880 887

10. Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Grundstückbewertungskosten	63 998	80 105
Verwaltungsratshonorare	119 417	126 000
Revision	56 973	67 008
Rechtsberatung und Kommunikation	67 353	128 452
Übriger Beratungsaufwand	14 880	94 795
Total	322 620	496 361

11. Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	1 551 048	1 561 308
Kapitalsteuern	35 359	259 013
Übriger Verwaltungsaufwand	173 162	89 046
Total	1 759 569	1 909 367

12. Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Gewinn / Verlust	5 051 491	-1 523 696
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	7 924 857	7 711 434
Gewinn / Verlust pro Aktie (verwässert/unverwässert)	0.64	-0.20

Es bestehen keine potenziell verwässernde Effekte.

13. Akquisition der SenioResidenz AG

Die Akquisition der SenioResidenz AG und damit einhergehende Fusion zwischen der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG wurden mit Datum 14. Juni 2024 vollzogen. Die buchhalterische Integration wurde aus Transparenz- und Wesentlichkeitsgründen per 30. Juni 2024 durchgeführt. Es wurden Nettoaktiven im Umfang von CHF 113.5 Mio. übernommen. Unter Berücksichtigung der Akquisitionskosten von CHF 1.9 Mio. resultiert ein negativer Goodwill (Badwill) von CHF 29.7 Mio.

Im Rahmen der Transaktion wurden 2 459 481 neue Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 ausgegeben. Davon wurden 134 002 Namenaktien an die bisherigen Obligationäre der SenioResidenz AG Pflichtwandelanleihe übertragen und somit die Umwandlung dieser Pflichtwandelanleihe vollzogen.

Übernommene Bilanzpositionen der SenioResidenz AG

alle Beträge in CHF

	30.06.2024
Flüssige Mittel	3 128 758
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	607 374
Sonstige kurzfristige Forderungen	72 198
Aktive Rechnungsabgrenzungen	214 277
Renditeliegenschaften	239 494 900
Aktive latente Ertragssteuern	2 830 793
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	465 389
Total Aktiven	246 813 689
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 215 591
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 757 190
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	94 650 250
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 631 555
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1 058 613
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	29 713 000
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	3 228 274
Rückstellungen für Rechtsfälle	101 032
Total Fremdkapital	133 355 506
Total übernommene Nettoaktiven	113 458 183

14. 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 2024 wurden für die Nova Property Fund Management AG Honorare in Höhe von CHF 1 551 048 (Vorjahresperiode: CHF 1 561 308) im Verwaltungsaufwand erfasst. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit der Fusion mit der Senioresidenz AG in Höhe von CHF 486 450 (Vorjahresperiode: CHF 172 859 im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Liegenschaften) als Akquisitionskosten sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 551 593 (Vorjahresperiode: CHF 448 818) als Projektkosten aktiviert. Zusätzlich wurden Weiterverrechnungen in der Höhe von CHF 38 715 (Vorjahresperiode: CHF 37 960) erfasst.

15. Transaktionen mit Nahestehenden

Verträge mit Mettler Entwickler AG

Die Novavest Real Estate AG hat per 30. Juni 2024 für ein Bauprojekte mit der durch den CEO Peter Mettler kontrollierten Mettler Entwickler AG, St. Gallen, Verträge abgeschlossen. Dieses betrifft:

- Umnutzungsprojekt «Rorschacherstrasse 135, St. Gallen»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler Entwickler AG als Projektentwicklerin und als Totalunternehmerin. Das vereinbarte Projektentwicklungshonorar beläuft sich auf CHF 1.1 Mio., der vereinbarte Totalunternehmerwerkpreis beträgt CHF 15.8 Mio.

Im ersten Halbjahr 2024 wurden an die Mettler Entwickler AG geleistete Zahlungen im Wert von TCHF 1 084 (Gesamtjahr 2023: TCHF 6 528) als Teil der Anlagekosten der Immobilien aktiviert.

Übrige Transaktionen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Aufwendungen für Rechtsberatung von nahestehenden Personen bzw. Organisationen in Rechnung gestellt und im Beratungsaufwand erfasst (Vorjahresperiode: TCHF 0).

16. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2024 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 19. August 2024 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

17. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse ²⁾	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohnliegenschaften						
Aarberg, Leimernweg 22	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 843	01.12.2014
Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7	AE	100%	VD	Wohnliegenschaft	1 005	01.06.2023
Bad Zurzach, Weissensteinweg 1	AE	100%	AG	Wohnliegenschaft	1 435	23.05.2023
Basel, Oltingerstrasse 35	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	564	30.06.2020
Basel, St. Alban-Anlage 57	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	1 012	30.06.2020
Basel, Wanderstrasse 4	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	190	30.06.2020
Basel, Welschmattstrasse 47	AE	100%	BS	Wohnliegenschaft	589	30.06.2020
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 911	04.12.2018
Burgdorf, Guisanstrasse 15	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	949	04.12.2018
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 087	04.12.2018
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 794	04.12.2018
Glattbrugg, Dammstrasse 16	AE	100%	ZH	Wohnliegenschaft	946	02.03.2015
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	AE	100%	BL	Wohnliegenschaft	9 248	01.12.2016
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	AE	100%	ZH	Wohnliegenschaft	1 332	24.11.2021
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 884	01.02.2016
Kappel, Grossmatt 44, 46a	AE	100%	SO	Wohnliegenschaft	3 396	19.12.2022
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	3 730	04.12.2018
Kirchberg, Meisenweg 2	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 089	04.12.2018
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 706	04.12.2018
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	AE	100%	SO	Wohnliegenschaft	2 686	01.11.2015
Luzern, Voltastrasse 2	AE	100%	LU	Wohnliegenschaft	374	01.04.2016
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 703	04.12.2018
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 704	01.09.2021
Oberburg, Schulstrasse 6	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	1 470	04.12.2018
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 423	01.01.2020
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	AE	100%	LU	Wohnliegenschaft	5 022	28.05.2020
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	AE	100%	BE	Wohnliegenschaft	3 872	01.11.2021
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AE	100%	AG	Wohnliegenschaft	3 353	15.09.2017
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	AE	100%	SG	Wohnliegenschaft	2 267	01.03.2017
St. Gallen, Im Grund 10a, 12a	AE	100%	SG	Wohnliegenschaft	2 451	01.04.2020
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	AE	100%	SG	Wohnliegenschaft	467	01.12.2021
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 30.06.2024 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1982	2015	4 474 000	214 332	214 332	0.0%	4.79%	3.10%	2.85%
2023	-	15 770 000	596 676	569 496	4.6%	3.78%	3.07%	2.75%
2023	-	14 610 000	488 392	488 392	0.0%	3.34%	2.45%	2.70%
1952	-	4 373 000	160 908	160 908	0.0%	3.68%	2.44%	2.45%
1965	-	10 720 000	346 825	346 825	0.0%	3.24%	2.28%	2.40%
1962	-	3 114 000	116 892	100 644	13.9%	3.75%	2.35%	2.45%
1953	-	3 823 000	137 040	137 040	0.0%	3.58%	2.15%	2.45%
1919	2010	2 598 000	103 192	103 192	0.0%	3.97%	2.54%	2.75%
1959	2009	2 291 000	82 139	82 139	0.0%	3.59%	2.19%	2.75%
1978	2017	17 450 000	748 141	734 156	1.9%	4.29%	2.67%	2.85%
1987	2008	5 257 000	235 531	217 149	7.8%	4.48%	3.23%	2.70%
1954	2015	6 832 000	219 072	217 872	0.5%	3.21%	2.43%	2.40%
1967, 71-73	2005	19 350 000	958 432	912 904	4.8%	4.95%	3.56%	3.10%
2017, 2018	-	13 290 000	388 284	388 284	0.0%	2.92%	2.75%	2.45%
2015	-	11 400 000	479 532	410 988	14.3%	4.21%	3.07%	2.70%
2009	-	11 600 000	511 250	472 526	7.6%	4.41%	2.94%	2.95%
1979	2016	6 937 000	325 294	307 486	5.5%	4.69%	3.55%	2.95%
1977	2003	1 918 000	85 100	85 100	0.0%	4.44%	2.64%	2.85%
1974	2012	6 441 000	307 129	287 836	6.3%	4.77%	3.43%	2.95%
2015	-	6 965 000	312 276	293 436	6.0%	4.48%	3.27%	2.95%
1923	2022	16 480 000	678 888	592 344	12.7%	4.12%	2.09%	2.70%
1973	2002, 2006	5 622 000	212 590	211 630	0.5%	3.78%	2.64%	2.70%
1973	2014	5 910 000	235 601	199 181	15.5%	3.99%	2.82%	2.70%
1994	-	2 731 000	137 982	134 287	2.7%	5.05%	2.95%	2.95%
2023	-	13 920 000	562 079	543 239	3.4%	4.04%	3.16%	3.10%
1986	2017	15 560 000	622 132	608 051	2.3%	4.00%	2.85%	2.80%
1969	-	12 120 000	470 254	468 454	0.4%	3.88%	3.01%	2.60%
1959	2002, 2003	10 420 000	459 516	458 916	0.1%	4.41%	3.34%	2.80%
1972	2014	7 518 000	334 082	313 418	6.2%	4.44%	2.52%	2.85%
1964, 1968	2019, 2020	9 223 000	315 216	315 216	0.0%	3.42%	2.45%	2.50%
1920	2013	5 762 000	203 604	203 604	0.0%	3.53%	2.52%	2.50%
2021	-	61 390 000	1 633 488	1 590 612	2.6%	2.66%	2.44%	2.20%
		335 869 000	12 681 868	12 169 656	4.0%	3.78%	2.77%	2.65%

17. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse ²⁾	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	AE	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 281	30.11.2016
Basel, Laufenstrasse 5, 7	AE	100%	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	837	30.06.2020
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	AE	100%	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	939	30.06.2020
Berg, Schlossstrasse 9	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	12 657	01.01.2020
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AE	100%	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 308	01.04.2017
Court, Rue du Temple 1	AE	100%	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 798	01.09.2021
Couvet, Rue du Parc 19	AE	100%	NE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 497	01.09.2021
Dietikon, Badenerstrasse 24	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	470	14.08.2020
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 069	14.08.2020
Egnach TG, Buch 16	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	4 232	01.01.2020
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 200	01.12.2008
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 551	01.01.2017
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 585	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	AE	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 446	01.01.2015
Hergiswil, Obermattweg 9	AE	100%	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 833	01.12.2020
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 052	26.11.2015
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	AE	100%	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 391	01.01.2020
Kradolf TG, Hauptstrasse 17, 19	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 336	01.01.2020
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	AE	100%	VS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 103	01.12.2019
Murten, Centre Loewenberg	AE	100%	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	117 957	01.05.2017
Münchwilen, Frauenfelderstr. 20, 20a, 20b, 20c	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	6 653	31.07.2017
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	AE	100%	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	497	01.12.2009
Oberburg, Progressastrasse 23, 25, 27	AE	100%	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 531	15.12.2018
Olten, Aarauerstrasse 55	AE	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 604	26.09.2019
Presinge, Route de la Louvière 18	AE	100%	GE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	17 610	17.11.2017
Reute AR, Mohren	AE	100%	AR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	5 465	01.01.2020
Romanshorn, Hafenstrasse 46	ME	77%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1 460	11.08.2016
Salmsach, Kehlhofstrasse 47	AE	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 306	01.06.2023
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	AE	100%	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	951	14.12.2021
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	AE	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2 743	02.09.2015
Wald ZH, Haselstudstrasse 12	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 507	01.01.2020
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	AE	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 584	01.12.2008
Total Wohn-/ Geschäftsliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

²⁾ AE: Alleineigentum / ME: Miteigentum

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2024 CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2015	-	23 140 000	1 304 673	1 048 377	19.6%	5.64%	3.19%	3.50%
1973	-	10 920 000	377 568	349 248	7.5%	3.46%	2.14%	2.45%
1965	-	13 880 000	500 266	498 406	0.4%	3.60%	2.66%	2.50%
1677, 1680	2014, 2015, 2019	7 195 000	387 372	387 372	0.0%	5.38%	4.43%	3.00%
2017	-	22 250 000	873 403	837 511	4.1%	3.93%	3.00%	2.80%
1500, 1771	2011	4 781 000	283 560	283 560	0.0%	5.93%	5.42%	3.45%
1989	2019	4 521 000	340 740	340 740	0.0%	7.54%	7.00%	3.00%
1840	Diverse	1 760 000	39 720	39 720	0.0%	2.26%	1.76%	2.65%
1958	2019	11 490 000	369 984	369 984	0.0%	3.22%	2.18%	2.45%
1965	2013, 2017	8 852 000	505 380	505 380	0.0%	5.71%	5.24%	3.10%
2012	-	10 640 000	463 236	461 796	0.3%	4.35%	3.52%	2.90%
1962	2015	9 415 000	451 416	451 416	0.0%	4.79%	3.56%	2.90%
1899	2012	5 733 000	249 552	249 552	0.0%	4.35%	2.74%	2.80%
1899, 1909	2006, 2010	7 655 000	502 799	502 518	0.1%	6.57%	5.19%	3.20%
1969	2014	14 120 000	822 540	682 980	17.0%	5.83%	2.26%	3.15%
1976, 1987	2015, 2018, 2020	19 370 000	846 874	817 414	3.5%	4.37%	2.84%	2.90%
1860, 2013	2013	10 570 000	381 660	381 660	0.0%	3.61%	2.98%	2.60%
1972	2012	5 489 000	255 696	255 696	0.0%	4.66%	4.02%	3.35%
1902, 1910, 1995	2012, 2016	4 537 000	313 344	313 344	0.0%	6.91%	6.21%	3.25%
1900, 2014	2014, 2016, 2019	18 800 000	924 168	924 168	0.0%	4.92%	4.47%	3.05%
1982	2011, 2021	57 200 000	2 923 644	2 923 644	0.0%	5.11%	4.81%	3.35%
2017	-	26 150 000	1 093 920	1 086 360	0.7%	4.18%	3.54%	2.95%
1950	2019, 2023	5 775 000	278 363	272 171	2.2%	4.82%	3.40%	2.95%
1989	2009	5 238 000	298 663	297 823	0.3%	5.70%	3.04%	3.10%
1974	2018	35 740 000	1 410 710	1 322 615	6.2%	3.95%	2.82%	2.85%
1937, 1989	2014	23 770 000	1 187 796	1 187 796	0.0%	5.00%	4.29%	3.25%
1982, 1997	2014, 2016, 2019	6 103 000	330 636	330 636	0.0%	5.42%	4.72%	3.35%
1971	2009	6 461 000	380 137	380 137	0.0%	5.88%	4.55%	3.45%
1974, 1979	2009	9 232 000	457 000	457 000	0.0%	4.95%	4.39%	3.05%
1895, 1950	2012	22 400 000	1 093 163	1 093 163	0.0%	4.88%	4.31%	2.80%
1963	2010	18 230 000	851 355	800 511	6.0%	4.67%	3.34%	2.80%
1925, 1978	2016, 2017	10 320 000	483 996	483 996	0.0%	4.69%	4.38%	3.15%
1971	2014	76 670 000	2 641 474	2 599 054	1.6%	3.45%	2.94%	2.30%
		518 407 000	23 624 807	22 935 748	2.9%	4.56%	3.62%	2.91%

17. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse ²⁾	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Geschäftsliegenschaften						
Dielsdorf, Industriestrasse 20	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5 320	17.03.2015
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	AE	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	17 695	17.05.2018
Richterswil, Bergstrasse 16	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5 483	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 1	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 10	AE	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	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						
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	AE	100%	SG	Projekt	1 640	01.05.2018
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	AE	100%	BS	Projekt	1 016	01.07.2017
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 30.06.2024 CHF	Soll-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2004	-	30 080 000	1 657 812	1 657 812	0.0%	5.51%	4.97%	3.15%
1961, 1966	-	21 810 000	1 440 000	1 440 000	0.0%	6.60%	6.13%	3.95%
1880	-	26 640 000	1 460 554	1 460 554	0.0%	5.48%	5.02%	4.30%
2005	-	791 300	109 800	109 800	0.0%	13.88%	6.67%	4.10%
1880	-	841 600	38 117	38 117	0.0%	4.53%	2.46%	2.90%
2004, 2007	-	3 614 000	180 000	180 000	0.0%	4.98%	4.29%	3.35%
1909	2010	15 680 000	735 768	735 768	0.0%	4.69%	4.30%	2.95%
1990	2016	29 520 000	1 425 368	1 266 716	11.1%	4.83%	3.26%	3.15%
		128 976 900	7 047 419	6 888 767	2.3%	5.46%	4.68%	3.51%
		983 252 900	43 354 094	41 994 171	3.1%	4.41%	3.47%	2.90%
2024	-	16 950 000	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	2.65%
1964	2024	29 040 000	519 052	494 452	4.7%	1.79%	0.73%	2.45%
		45 990 000	519 052	494 452	4.7%			2.52%
		1 029 242 900	43 873 146	42 488 623				2.88%

17. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
Renditeliegenschaften		
Wohnliegenschaften		
Aarberg, Leimernweg 22	BE	Wohnliegenschaft
Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7	VD	Wohnliegenschaft
Bad Zurzach, Weissensteinweg 1	AG	Wohnliegenschaft
Basel, Oltingerstrasse 35	BS	Wohnliegenschaft
Basel, St. Alban-Anlage 57	BS	Wohnliegenschaft
Basel, Wanderstrasse 4	BS	Wohnliegenschaft
Basel, Welschmattstrasse 47	BS	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Guisanstrasse 15	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	BE	Wohnliegenschaft
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	Wohnliegenschaft
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	BL	Wohnliegenschaft
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	ZH	Wohnliegenschaft
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	BE	Wohnliegenschaft
Kappel, Grossmatt 44, 46a	SO	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Meisenweg 2	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	BE	Wohnliegenschaft
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	SO	Wohnliegenschaft
Luzern, Voltastrasse 2	LU	Wohnliegenschaft
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	BE	Wohnliegenschaft
Moosseedorf, Sandstrasse 56, 58	BE	Wohnliegenschaft
Oberburg, Schulstrasse 6	BE	Wohnliegenschaft
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	BE	Wohnliegenschaft
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	LU	Wohnliegenschaft
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27	BE	Wohnliegenschaft
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AG	Wohnliegenschaft
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Im Grund 10a, 12a	SG	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Oststrasse 18, 20	SG	Wohnliegenschaft
Zürich, Badenerstrasse 701	ZH	Wohnliegenschaft
Total Wohnliegenschaften		

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	Lager/ Archiv	übrige*
1 285	1 135	150	0	0	0	0	0	0
2 633	2 257	140	0	0	155	80	0	0
2 257	1 957	300	0	0	0	0	0	0
635	625	10	0	0	0	0	0	0
1 702	1 652	50	0	0	0	0	0	0
538	498	0	0	0	40	0	0	0
581	581	0	0	0	0	0	0	0
726	636	90	0	0	0	0	0	0
582	582	0	0	0	0	0	0	0
4 990	4 450	540	0	0	0	0	0	0
1 304	1 144	160	0	0	0	0	0	0
674	584	90	0	0	0	0	0	0
5 218	4 428	790	0	0	0	0	0	0
1 420	1 093	140	0	0	167	20	0	0
2 480	2 280	200	0	0	0	0	0	0
2 807	2 396	410	0	0	0	0	0	1
1 896	1 626	270	0	0	0	0	0	0
545	455	90	0	0	0	0	0	0
1 884	1 584	300	0	0	0	0	0	0
1 645	1 425	220	0	0	0	0	0	0
1 178	904	0	0	0	212	0	61	1
1 244	1 114	130	0	0	0	0	0	0
1 249	1 059	190	0	0	0	0	0	0
951	831	120	0	0	0	0	0	0
2 441	1 390	190	7	0	579	160	115	0
3 961	3 540	420	0	0	0	0	0	1
1 949	1 759	130	0	0	60	0	0	0
1 905	1 540	350	0	0	0	0	15	0
1 921	1 481	440	0	0	0	0	0	0
1 500	1 330	170	0	0	0	0	0	0
874	874	0	0	0	0	0	0	0
3 676	3 456	220	0	0	0	0	0	0
58 651	50 667	6 310	7	0	1 213	260	191	3

17. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
Renditeliegenschaften		
Wohn-/Geschäftsliegenschaften		
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Basel, Laufenstrasse 5, 7	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Basel, Sempacherstrasse 8, 10, 12	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Berg, Schlossstrasse 9	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Court, Rue du Temple 1	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Couvet, Rue du Parc 19	NE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Dietikon, Badenerstrasse 24	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Dietikon, Feldstrasse 1, 3, 5	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Egnach TG, Buch 16	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Hergiswil, Obermattweg 9	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	BE	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Kradolf TG, Hauptstrasse 17, 19	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	VS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Murten, Centre Loewenberg	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Oberburg, Progressastrasse 23, 25, 27	BE	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
Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Wald ZH, Haselstudstrasse 12	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften		

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	Lager/ Archiv	übrige*
6 819	2 046	390	2 225	945	502	260	451	0
1 811	1 732	0	59	0	0	0	20	0
2 527	2 006	300	0	114	0	20	87	0
2 580	1 262	0	0	0	1 318	0	0	0
2 896	2 283	330	0	0	254	30	0	0
1 247	599	0	0	0	648	0	0	0
867	442	0	0	0	425	0	0	0
448	179	10	0	0	209	50	0	0
1 573	1 355	90	0	127	0	0	0	1
3 520	763	0	0	0	2 337	420	0	0
2 250	871	140	771	0	0	360	108	0
2 444	1 342	180	0	538	0	0	383	1
646	419	0	0	0	186	0	41	0
4 003	0	0	2 878	0	168	190	767	1
4 294	1 227	170	0	1 251	1 040	70	536	0
2 398	1 253	110	658	0	355	0	21	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
1 484	782	20	249	0	0	70	363	0
1 870	1 025	220	0	0	574	50	0	0
5 953	3 840	370	0	0	1 246	130	366	1
2 070	1 256	0	0	0	564	250	0	0
1 388	705	0	0	0	463	220	0	0
3 143	423	10	2 670	0	0	40	0	0
2 720	1 489	0	0	0	1 151	80	0	0
3 921	1 051	0	0	250	2 619	0	0	1
5 542	2 722	460	128	811	995	170	256	0
1 567	912	0	0	0	555	100	0	0
9 573	3 748	1 020	2 801	280	181	280	1 263	0
110 668	46 577	4 590	21 969	6 111	21 512	5 240	4 661	8

17. Angaben zu den Renditelienschaften

Liegenschaften Kanton Art

Renditelienschaften

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 Renditelienschaften

Projekte

St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	SG	Projekt
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	BS	Projekt

Total Projekte

Total alle Liegenschaften

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	Lager/ Archiv	übrige*
7 032	0	0	5 008	0	0	960	1 064	0
15 178	0	0	0	0	14 298	880	0	0
5 132	0	0	0	0	4 832	300	0	0
610	0	0	366	0	244	0	0	0
323	0	0	118	0	125	80	0	0
836	0	0	411	0	215	180	30	0
4 372	0	0	3 982	0	0	160	230	0
12 943	0	0	3 954	0	4 103	1 810	3 076	1
46 426	0	0	13 839	0	23 817	4 370	4 400	1
215 744	97 244	10 900	35 814	6 111	46 591	9 870	9 252	12
1 165	874	50	0	0	197	0	44	0
3 739	3 328	410	0	0	0	0	0	1
4 904	4 202	460	0	0	197	0	44	1
220 648	101 446	11 360	35 814	6 111	46 738	9 870	9 296	13

17. Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 30.06.2024

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen SBB	2 923 644	13.20%	6.74%
Tertianum AG	2 869 956	12.96%	6.62%
BMW (Schweiz) AG	1 657 812	7.49%	3.82%
Kanton Zürich Sicherheitsdirektion, Kantonales Sozialamt	1 497 039	6.76%	3.45%
Leukerbad Clinic AG	1 440 000	6.50%	3.32%
Domaine de la Louvière SA	1 187 796	5.36%	2.74%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG)	578 808	2.61%	1.34%
Wohnbaugenossenschaft Domum	488 392	2.21%	1.13%
Bodana Alterswohnheim AG	457 000	2.06%	1.05%
Oase am Rhein AG	388 284	1.75%	0.90%
Übrige Mieter (inkl. Wohnen)	29 865 363	-	68.89%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	13 488 731	60.91%	31.11%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	22 147 159	100.00%	51.08%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbenutzungen	17 804 398	80.39%	41.07%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio (exkl. Projekte)	43 354 094		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

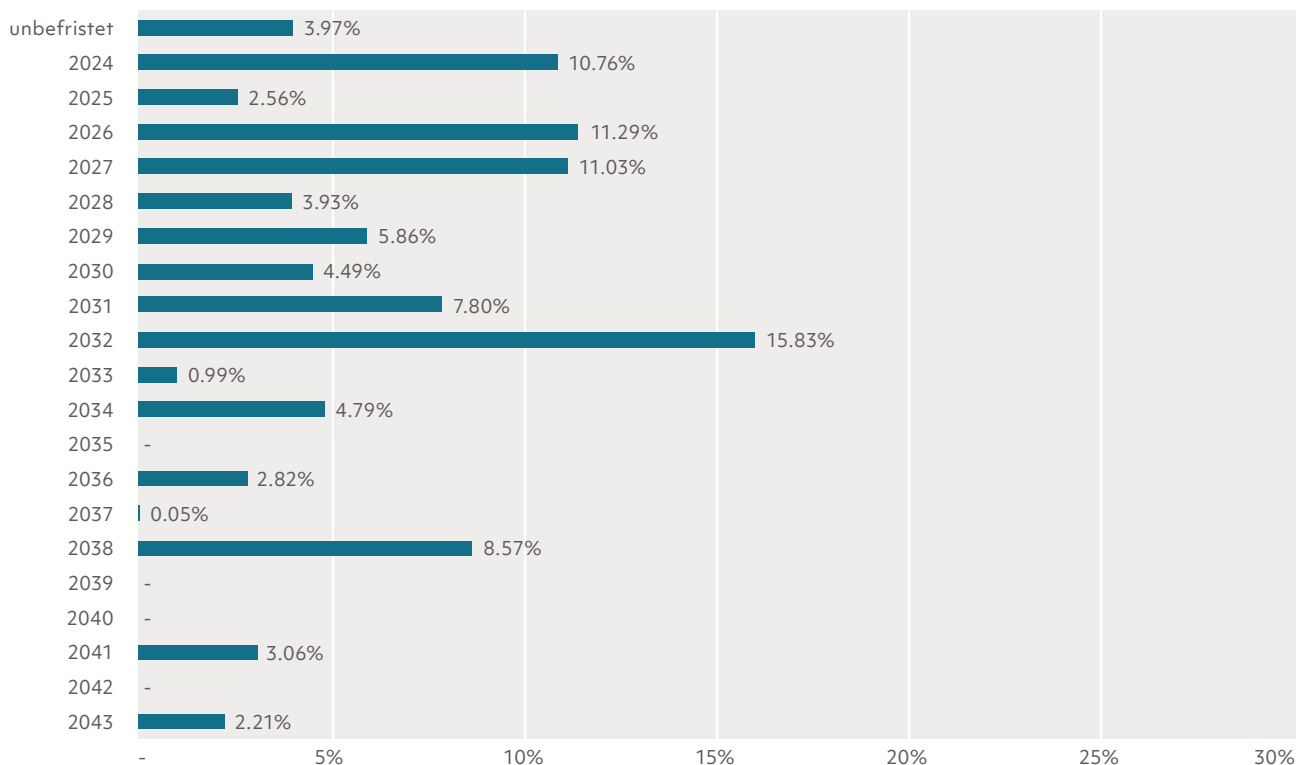
Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
unbefristet	6 607	5.93%	878 456	3.97%
2024	9 575	8.59%	2 382 668	10.76%
2025	3 032	2.72%	567 497	2.56%
2026	10 705	9.60%	2 500 867	11.29%
2027	11 289	10.13%	2 441 792	11.03%
2028	4 613	4.14%	869 618	3.93%
2029	7 469	6.70%	1 297 396	5.86%
2030	5 182	4.65%	995 412	4.49%
2031	6 115	5.49%	1 728 577	7.80%
2032	20 253	18.17%	3 505 752	15.83%
2033	1 088	0.98%	218 560	0.99%
2034	2 895	2.60%	1 060 584	4.79%
2035	-	-	-	-
2036	2 114	1.90%	624 300	2.82%
2037	-	-	12 000	0.05%
2038	16 938	15.20%	1 897 000	8.57%
2039	-	-	-	-
2040	-	-	-	-
2041	1 630	1.46%	678 288	3.06%
2042	-	-	-	-
2043	1 957	1.76%	488 392	2.21%
Gesamtergebnis	111 462	100.00%	22 147 159	100.00%

Laufzeit Liegenschaften

30.04.2032	Murten, Centre Löwenberg
div. 2027-2034	Martigny/ Berg/ Kradolf/ Egnach/ Kirchlindach/ Wald
31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20
31.12.2024	Richterswil, Bergstrasse 16 & Bodenstrasse 10
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
31.03.2031	Presinge, Route de la Louvière 18
30.09.2032	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
31.05.2043	Bad Zurzach, Weissensteinweg 1
31.05.2038	Salmsach, Kehlhofstrasse 47
30.11.2041	Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36

-

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2024



Bericht über die Review

des Zwischenabschlusses an den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG

Zürich

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des beiliegenden Zwischenabschlusses (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) der Novavest Real Estate AG für die am 30. Juni 2024 abgeschlossene Periode vorgenommen.

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

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im Zwischenabschluss erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die dem Zwischenabschluss zugrunde liegenden Daten. Wir haben keine Prüfung durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der beiliegende Zwischenabschluss nicht korrekt erstellt wurde und nicht in allen wesentlichen Belangen Swiss GAAP FER entspricht.

PricewaterhouseCoopers AG

Beat Inauen

Reto E. Huber

St. Gallen, 19. August 2024

Beilage:

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

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

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Novavest Real Estate AG
Geschäftsleitung
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich

Zürich, 18. Juli 2024

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2024

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG

Referenz-Nummer
118631.2400

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 2024 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie zwei Projekte.

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 (Johanniterstrasse 5,11 in 4056 Basel) respektive zum Kostenwert (Rorschacherstrasse 135 in 9000 St. Gallen) 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 tätigen 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 2024 bis 30. Juni 2024 wurden 20 Liegenschaften der Novavest besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2024

Per 30. Juni 2024 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 73 Anlageliegenschaften sowie zwei Projekte nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 75 Liegenschaften zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2024 beträgt 1'029'242'900 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 wurden weder Liegenschaften erworben noch veräussert.

Die Fusion zwischen der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG wurde mit Eintrag im Handelsregister per Freitag, 14. Juni 2024 erfolgreich vollzogen.

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, 18. Juli 2024
Wüest Partner AG



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



Maaïke Stam
BSc in Business Administration, Real
Estate Management
Manager

Unsere Liegenschaften auf einen Blick



Aarberg
Leimernweg 22



Aigle
Ruelle la Croix Blanche 7



Altstätten
Churerstrasse 1a, 1b, 1c



Bad Zurzach
Weissensteinweg 1



Basel
Laufenstrasse 5, 7



Basel
Oltingerstrasse 35



Basel
Sempacherstrasse 8, 10, 12



Basel
St. Alban-Anlage 57



Basel
Wanderstrasse 4



Basel
Welschmattstrasse 47



Berg
Schlossstrasse 9



Berikon
Corneliastrasse 8a, 8b



Burgdorf
Felseggstrasse 19, 21



Burgdorf
Guisanstrasse 15



Burgdorf
Gyrischachenstrasse 53, 55, 59



Burgdorf
Neuhofweg 34, 36



Court
Rue du Temple 1



Couvet
Rue du Parc 19



Dielsdorf
Industriestrasse 20



Dietikon
Badenerstrasse 24



Dietikon
Feldstrasse 1, 3, 5



Egnach
Buch 16



Frauenfeld
Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3



Frauenfeld
Schaffhauserstr. 17, 19, Grünmattweg 5



Frauenfeld
Zürcherstrasse 212



Frauenfeld
Zürcherstrasse 237, 237a, 239



Glattbrugg
Dammstrasse 16



Grellingen
Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7



Grenchen
Bettlachstrasse 20



Hergiswil
Obermattweg 9



Illnau-Effretikon
Brandrietstrasse 36



Illnau-Effretikon
Usterstrasse 31, 31a, 31b



Jegenstorf
Solothurnstrasse 77, 79



Kappel
Grossmatt 44, 46a



Kirchberg
Eigerweg 7, 9



Kirchberg
Meisenweg 2



Kirchberg
Niesenweg 1, 3



Kirchlindach
Diemerswilstrasse 28



Kradolf
Hauptstrasse 17, 19



Leukerbad
Willy-Spühlerstrasse 2



Luterbach
Blockstrasse 3, 5



Luzern
Voltastrasse 2



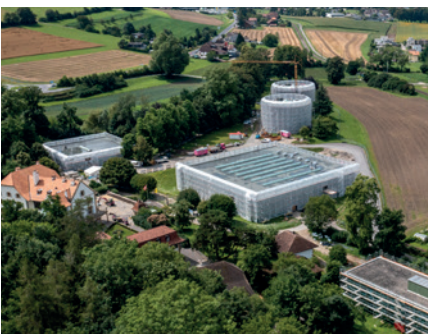
Martigny
Avenue du Grand-Saint-Bernard 20



Moosseedorf
Längenbühlstrasse 2, 4



Moosseedorf
Sandstrasse 56, 58



Murten
«Centre Loewenberg»



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



Neuhausen am Rheinfall
Zentralstrasse 2, 4, 6



Oberburg
Progressastrasse 23, 25, 27



Oberburg
Schulstrasse 6



Oberdiessbach
Burgdorfstrasse 5



Obernau (Kriens)
Rainacherstr. 25, 27, 29, 31



Olten
Aarauerstrasse 55



Ostermundigen
Unterer Chaletweg 21, 23, 25, 27



Presinge
Route de la Louvière 18



Reute
Mohren



Richterswil
Bergstrasse 16, Bodenstr. 1, Bodenstr. 10



Richterswil
Chrummbächliweg 2



Romanshorn
Hafenstrasse 46



Rombach
Gysulastrasse 72, 74, 76



Rorschacherberg
Eichenstrasse 9



Salmsach
Kehlhofstrasse 47



Schaffhausen
Bahnhofstrasse 46



St. Gallen
Im Grund 10a, 12a



St. Gallen
Oststrasse 18, 20



St. Gallen
Rorschacherstrasse 123, 125, 127



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
Johanniterstrasse 5, 11



St. Gallen – Entwicklungsprojekt
Rorschacherstrasse 135

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

21. August 2024	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2024
19. Februar 2025	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2024
24. März 2025	Ordentliche Generalversammlung 2025
20. August 2025	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2025

Angaben zu Namenaktien (per 30. Juni 2024)

Anzahl ausstehende Aktien	10 170 915 Namenaktien mit Nennwert je CHF 22.75
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 342.8 Millionen
Schlusskurs	CHF 33.70

Weitere Informationen

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, CH-St. Gallen
Unabhängiger Immobilienbewerter	Wüest Partner AG, CH-Zürich
Aktienregister	Computershare Schweiz AG, CH-Olten

Kontaktpersonen und Adresse

Für Medien und Investoren	Peter Mettler
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	Pro forma ¹⁾ 01.01. – 30.06.2024	Pro forma ¹⁾ 01.01. – 30.06.2023	Finanzbericht ²⁾ 01.01. – 30.06.2024	Finanzbericht ²⁾ 01.01. – 30.06.2023
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	8 008 499	-1 557 934	6 255 785	-1 895 776
Erfolg aus Neubewertung	+2 401 177	+13 349 182	+1 336 894	+9 972 217
Ertragssteuern	-1 616 834	+379 507	-1 204 294	+372 080
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	-438 869	-2 569 745	-254 010	-1 896 715
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	8 353 973	9 601 011	6 134 376	6 551 806

¹⁾ Pro forma Angaben zur Erfolgsrechnung beinhalten jeweils 6 Monate der Novavest Real Estate AG und der SenioResidenz AG

²⁾ Halbjahresrechnung bzw. Jahresrechnung Novavest Real Estate AG gemäss Swiss GAAP FER

ILLNAU-EFFRETIKON (ZH) Brandrietstrasse 36



Ein Zuhause für ältere Menschen

Bei der im 2017/2018 neu erstellten Wohnliegenschaft handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 16 altersgerechten, barrierefreien Wohnungen (2½- bis 3½-Zimmerwohnungen) sowie Dienstleistungsflächen für Physiotherapie, Fusspflege, Coiffeur, etc. Direkte Mieterin der Liegenschaft ist die Oase am Rhein AG, die schweizweit verschiedene Wohnkonzepte im Bereich Wohnen im Alter, betreutes Wohnen, Pflege von betreuungsbedürftigen Personen sowie in der Langzeit- und Palliativ-Pflege betreibt.

Wohnliegenschaft mit 16 Wohnungen und Gewerbe-
flächen von 167 m²

Mietvertragsart Mietvertrag mit Betreibergesellschaft,
Vertragslaufzeit bis 2041

Grundstückfläche 1 332 m²

Gesamtnutzfläche 1 420 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 388 p.a. p.a.

Baujahre 2017-2018

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 2024 sowie der Kurzbericht in Deutsch sind im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen verfügbar.

Konzept, Gestaltung und Realisation

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

