



# Kurzbericht 2024

für den Halbjahresbericht per 30.06.2024

# Firmenporträt

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

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

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

## Inhalt

### An die Aktionäre

Kennzahlen, Portfolioinformationen	4, 5
Lagebericht 1. Halbjahr 2024	6

### Auszug Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

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

### Hinweise

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

## 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 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche** 2 257 m<sup>2</sup>

**Soll-Mietzinseinnahmen** TCHF 488 p.a.

**Baujahre** 2021-2023

# Kennzahlen nach Swiss GAAP FER

(Für pro forma Zahlen siehe Lagebericht Seite 8)

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01. - 30.06.2024</b>	<b>01.01. - 30.06.2023</b>
Erfolg aus Vermietung <sup>1)</sup>	in TCHF	12 646	12 412
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	0	493
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	- 1 337	- 9 972
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>8 844</b>	<b>146</b>
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	5 051	- 1 524
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern <sup>2)</sup>	in TCHF	6 134	6 552
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen <sup>3)</sup>	in %	3.0%	-0.9%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen <sup>4)</sup>	in %	3.7%	4.0%
<b>Bilanz</b>		<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
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 <sup>5)</sup>	in %	135.9%	127.9%
<b>Portfolio</b>		<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	1 029 243	783 619
Bruttorendite <sup>6)</sup>	in %	4.4%	4.1%
Nettorendite <sup>7)</sup>	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
<b>Angaben pro Aktie</b>		<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Börsenkurs	in CHF	33.70	36.40
Net Asset Value (NAV)	in CHF	40.23	43.04
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) <sup>8)</sup>	in CHF	0.64	-0.51
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) <sup>9)</sup>	in CHF	0.77	1.65

## Definitionen:

<sup>1)</sup> Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

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

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

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

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

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

<sup>7)</sup> 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

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

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

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

# Portfolioinformationen

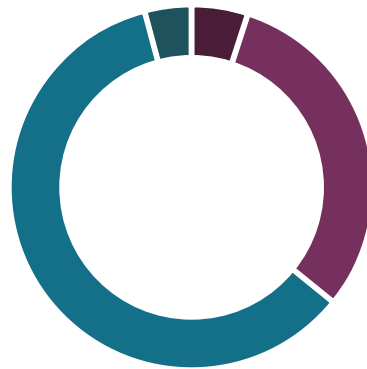
## Marktwerte Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien  
TCHF 1 029 243 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.





Kennzahlen Erfolgsrechnung (ungeprüft)	Einheit	Pro forma <sup>1)</sup>	Pro forma <sup>1)</sup>	Finanzbericht <sup>2)</sup>	Finanzbericht <sup>2)</sup>
		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 <sup>3)</sup>	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 <sup>3)</sup>	TCHF	8 354	9 601	6 134	6 552
Ergebnis pro Aktie inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	CHF	0.63 <sup>4)</sup>	-0.12 <sup>4)</sup>	0.64 <sup>4)</sup>	-0.20
Ergebnis pro Aktie exkl. Neubewertungen / latenten Steuern <sup>3)</sup>	CHF	0.82 <sup>4)</sup>	0.94 <sup>4)</sup>	0.77 <sup>4)</sup>	0.85
<b>Kennzahlen Immobilienportfolio (ungeprüft)</b>		<b>Finanzbericht <sup>2)</sup></b>	<b>Pro forma <sup>5)</sup></b>	<b>Finanzbericht <sup>2)</sup></b>	<b>Finanzbericht <sup>2)</sup></b>
		<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
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 <sup>3)</sup>	%	4.4%	4.3%	4.4%	4.1%
Nettorendite <sup>3)</sup>	%	3.5%	3.5%	3.5%	3.3%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte <sup>3)</sup>	%	3.1%	3.1%	3.1%	4.1%

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

<sup>2)</sup> Halbjahresrechnung bzw. Jahresrechnung Novavest Real Estate AG gemäss Swiss GAAP FER

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

<sup>4)</sup> 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)

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



## Management Kommentar zum Halbjahresergebnis 2024<sup>1</sup>

### Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften bei CHF 43.4 Mio.

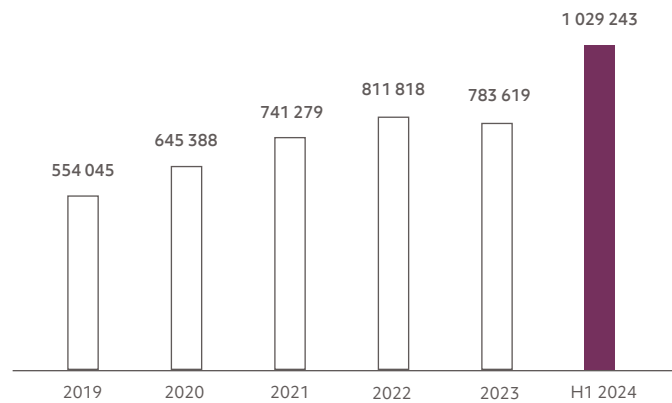
Der Marktwert des Gesamtportfolios hat sich als Folge der Fusion und unter Berücksichtigung der Marktbewertungen und Investitionen ins Portfolio auf CHF 1 029.2 Mio. (NREN 31.12.2023: CHF 783.6 Mio.) erhöht. Der Anstieg bei den Soll-Mietzinseinnahmen auf annualisiert CHF 43.4 Mio. (NREN 31.12.2023: CHF 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 »

#### Marktwert<sup>2)</sup> Portfolio

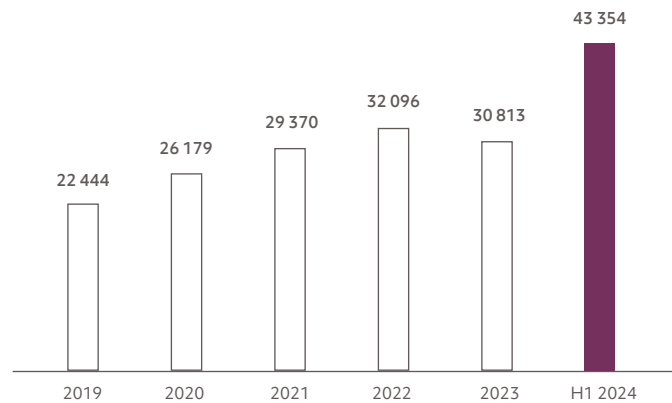
TCHF



<sup>2)</sup> Marktwert Portfolio 2019 – 2023 jeweils per 31. Dezember, H1 2024 per 30. Juni 2024

#### Soll-Mietzinseinnahmen<sup>3)</sup>

TCHF



<sup>3)</sup> Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften 2019 – 2023 jeweils Gesamtjahr; H1 2024 annualisierter Wert

<sup>1)</sup> Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen befindet sich auf den Seiten 16/17. 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.

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 2026<sup>1</sup>.

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

<sup>1</sup> Quelle: Medienmitteilung SNB vom 20. Juni 2024

# Auszug Halbjahresrechnung der Novavest Real Estate AG

## Bilanz

alle Beträge in CHF	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
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>14 869 280</b>	<b>8 639 135</b>
Renditeliegenschaften	983 252 900	745 299 000
Projekte	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
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1 033 122 328</b>	<b>785 065 573</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>1 047 991 608</b>	<b>793 704 708</b>
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	190 863 550	85 537 500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	5 943 264	0
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>215 835 155</b>	<b>97 616 406</b>
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1 058 613	0
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	371 746 250	341 627 250
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	23 773 054	0
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	26 295 779	22 592 244
Rückstellungen für Rechtsfälle	101 032	0
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>422 974 729</b>	<b>364 219 494</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>638 809 884</b>	<b>461 835 900</b>
Aktienkapital	231 388 317	185 074 416
Kapitalreserven	58 239 431	31 865 908
Gewinnreserven	119 553 975	114 928 484
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>409 181 723</b>	<b>331 868 808</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>1 047 991 608</b>	<b>793 704 708</b>

# Erfolgsrechnung

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

# Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Gewinn / Verlust	5 051 491	-1 523 696
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	1 089 875	9 636 339
Erfolg aus Neubewertung Projekte	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
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>7 768 714</b>	<b>5 493 284</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften	-209 935	-3 279 012
Investitionen in Projekte	-7 917 019	-2 182 103
Vorfinanzierter Mieterausbau	0	-188 335
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	73 495	70 694
Devestition aus Renditeliegenschaften	0	15 058 099
Geldzufluss aus Erwerb der SenioResidenz AG nach Abzug von Transaktionskosten	2 782 834	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5 270 624</b>	<b>9 479 342</b>
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-9 639 293	-9 639 293
Aufnahme/Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	5 784 300	-38 796 500
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	5 297 500	31 475 000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1 442 508</b>	<b>-16 960 793</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>3 940 598</b>	<b>-1 988 166</b>
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	2 559 385	4 324 136
Flüssige Mittel Endbestand	6 499 983	2 335 970
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>3 940 598</b>	<b>-1 988 166</b>

# Eigenkapitalnachweis

01.01. – 30.06.2024

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2023</b>	<b>185 074 416</b>	<b>31 865 908</b>	<b>114 928 484</b>	<b>331 868 808</b>
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
<b>Total 30. Juni 2024</b>	<b>231 388 317</b>	<b>58 239 431</b>	<b>119 553 975</b>	<b>409 181 723</b>

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.

01.01. – 30.06.2023

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

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.

# Glossar Kennzahlen

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



<b>Bruttorendite</b>	Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
<b>Nettorendite</b>	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
<b>Leerstandsquote ohne Projekte</b>	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)
<b>Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Bewertung zum Marktwert</b>	Gewichteter Durchschnitt des Diskontierungssatzes, der vom unabhängigen Immobilienschätzer angewandt wurde (die Gewichtung erfolgt auf Basis der Marktwerte der Liegenschaften)
<b>Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten</b>	Gewichteter Durchschnitt der Zinssätze der kurzfristigen und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
<b>Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten</b>	Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kurzfristigen und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
<b>Net Asset Value (NAV) pro Aktie</b>	Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

## Weitere Informationen

### Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	Pro forma <sup>1)</sup> 01.01. – 30.06.2024	Pro forma <sup>1)</sup> 01.01. – 30.06.2023	Finanzbericht <sup>2)</sup> 01.01. – 30.06.2024	Finanzbericht <sup>2)</sup> 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

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

<sup>2)</sup> Halbjahresrechnung bzw. Jahresrechnung Novavest Real Estate AG gemäss Swiss GAAP FER

# 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

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, Gewerbeflächen 181 m<sup>2</sup> und Lager-/Archivflächen 1 263 m<sup>2</sup>

**Mietvertragsart** Einzel-Mietverträge mit diversen Wohnungs- und Gewerbemietern

**Grundstückfläche** 3 584 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche** 9 573 m<sup>2</sup>

**Soll-Mietzinseinnahmen** TCHF 2 641 p.a.

**Baujahr / Umbauten** 1971 / 2013-2017

# 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](http://www.novavest.ch) – Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen verfügbar.

## Konzept, Gestaltung und Realisation

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

