



Halbjahresbericht 2020

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Highlights 1. Halbjahr 2020	2, 3
Portfolioinformationen	4
Lagebericht 1. Halbjahr 2020	5
Anlagestrategie und -richtlinien	8
Ausgewählte Liegenschaften	1, 9, 56
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	46-51

Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

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

Hinweise

Glossar Kennzahlen	52
Investor Relations Informationen	54
Impressum	55

ST. GALLEN (SG)

Im Grund 10a, 12a



Die Wohnliegenschaft wurde in den Jahren 2019/2020 kernsaniert. Sie befindet sich in einer Wohnzone (Quartier «Riethüsli»), rund 2 km vom Zentrum von St. Gallen entfernt. Schulen, Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte befinden sich in Gehdistanz. Die Liegenschaft umfasst 16 Wohnungen (2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen), ist durch ihre Südost-Ausrichtung gut besonnt und liegt in unmittelbarer Nähe zu diversen Naherholungsgebieten.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 16 Mietwohnungen
Grundstückfläche 2'451 m²
Gesamtnutzfläche 1'500 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 301 p.a.
Baujahr/Renovationen 1964, 1968 / 2019, 2020

Kennzahlen

Erfolgsrechnung		01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	9'901	9'081
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	0	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	4'043	2'634
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	in TCHF	11'228	9'594
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	8'166	6'477
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	5'005	4'415
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	6.3%	6.4%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	3.9%	4.4%
Bilanz		30.06.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	in TCHF	642'530	584'326
Eigenkapital	in TCHF	256'722	259'178
Eigenkapitalquote	in %	40.0%	44.4%
Hypothekarvolumen	in TCHF	350'237	305'419
Fremdfinanzierungsgrad	in %	60.0%	55.6%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	55.6%	55.1%
Net Gearing ⁵⁾	in %	134.6%	108.8%
Portfolio		30.06.2020	31.12.2019
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	630'044	554'045
Bruttorendite ⁶⁾	in %	4.6%	4.8%
Nettorendite ⁷⁾	in %	3.7%	3.8%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	4.6%	5.9%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	3.1%	3.1%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.8%	0.9%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2.8	3.7
Angaben pro Aktie		30.06.2020	31.12.2019
Börsenkurs	in CHF	44.90	43.50
Net Asset Value (NAV)	in CHF	39.88	40.26
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	1.27	2.75
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	0.78	1.73

Definitionen:

¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

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

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

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

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

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

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

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

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

Ein Glossar mit weiteren Kennzahldefinitionen findet sich auf Seite 52 in diesem Halbjahresbericht.

Highlights 1. Halbjahr 2020

630.0

Immobilienportfolio
in CHF Mio.

61%

Anteil
Wohnnutzung

50

Liegenschaften
(inkl. Projekte)

9.9

Erfolg aus Vermietung
in CHF Mio.

8.2

Gewinn
in CHF Mio.

1.27

Gewinn je Aktie
in CHF

39.88

Net Asset Value
je Aktie in CHF

40.0%

Eigenkapitalquote

55.6%

Fremdbelehungsgrad
der Liegenschaften

SIX

SIX Swiss Exchange
gelistet

NREN

Ticker Symbol

289.1

Börsenkapitalisierung
in CHF Mio.

Portfolioinformationen

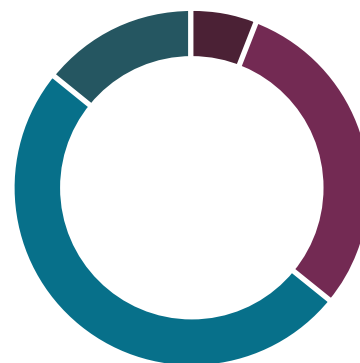
Marktwerte Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien
TCHF 630'044 per 30. Juni 2020



Wohnliegenschaften	31%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	48%
Geschäftsliegenschaften	7%
Projekte	14%

nach Anlagegrössen
TCHF 630'044 per 30. Juni 2020



Liegenschaften < CHF 5 Mio.	6%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	30%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	50%
Projekte	14%

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung
TCHF 24'951 (annualisiert)



Wohnen	61%
Geschäft, Gewerbe	39%

nach Kantonen
TCHF 24'951 (annualisiert)



AG	5%	SG	16%
BE	11%	SH	1%
BL	4%	SO	5%
BS	10%	TG	12%
FR	11%	ZH	23%
LU	2%		

Lagebericht 1. Halbjahr 2020

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die Novavest Real Estate AG trotz der durch das Coronavirus verursachten Wirtschaftskrise und schliesst das erste Halbjahr 2020 mit einem erfreulichen Ergebnis ab. Der Wert des Immobilienportfolios hat sich um 14% auf CHF 630.0 Millionen (31.12.2019: CHF 554.0 Millionen) erhöht. Das Wachstum ist auf die Akquisitionen eines Portfolios mit vier Wohnliegenschaften und zwei Wohn-/Geschäftsliegenschaften in Basel per 30. Juni 2020, zwei Wohnliegenschaften in St. Gallen und Obernau per 1. April bzw. 28. Mai 2020 sowie auf die Investitionstätigkeiten im Projekt Badenerstrasse 701 in Zürich und positive Neubewertungseffekte zurückzuführen.

► Als Beispiele unserer Akquisitionstätigkeit im ersten Halbjahr 2020 finden Sie die erworbene Wohnliegenschaft «Im Grund 10a, 12a in St. Gallen» sowie eine der Wohn-/Geschäftsliegenschaften an der «Sempacherstrasse 8 in Basel» auf den Seiten 1 bzw. 9 dieses Halbjahresberichts. Ergänzt werden diese Liegenschaftsbeispiele durch das «Centre Loewenberg in Murten» auf Seite 56 und durch die Darstellungen sämtlicher Liegenschaften im Portfolio auf den Seiten 46 bis 51.

Das finanzielle Ergebnis des ersten Halbjahrs 2020 zeichnet sich durch eine erneute Gewinnsteigerung beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von +17% auf CHF 11.2 Millionen (H1 2019: CHF 9.6 Millionen) und einen Anstieg beim Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von +26% auf CHF 8.2 Millionen (H1 2019: CHF 6.5 Millionen) aus.

Die Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie, die von der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Mai 2020 beschlossen worden war, wurde am 31. Juli 2020 vollzogen und die Auszahlung an die Aktionäre erfolgte ab dem 6. August 2020.

Management Kommentar zum Halbjahresergebnis 2020¹

Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften von CHF 25.0 Millionen p.a.

Per 30. Juni 2020 belief sich der Soll-Mietertrag der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) annualisiert betrachtet auf CHF 25.0 Millionen (H1 2019: CHF 22.7 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung hat sich erneut erhöht und beträgt neu 61% (H1 2019: 59%).

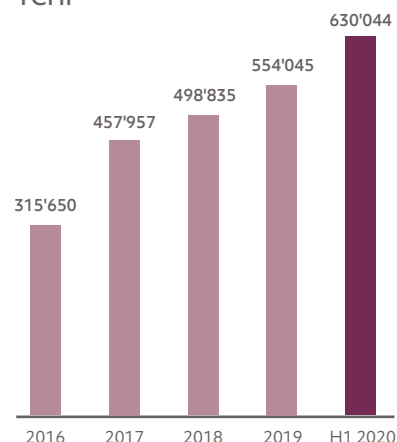
Auswirkungen der Coronavirus Krise auf die Halbjahresrechnung 2020

Die COVID-19 Pandemie und der daraufhin vom Bundesrat verordnete Lockdown sowie neu eingeführte Schutzmassnahmen haben in verschiedenen Wirtschaftszweigen in der Schweiz zu deutlichen Geschäftseinbussen geführt. Die Auswirkungen auf die Mieterträge des Immobilienportfolios der Novavest Real Estate AG waren im ersten Halbjahr 2020 insgesamt betrachtet relativ gering. Wir haben frühzeitig mit verschiedenen kleineren Gewerbiemietern, die vom Lockdown besonders betroffen waren, das Gespräch gesucht und individuelle Lösungen (z.B. temporäre Mietzinsreduktion, Mietzinsstundungen) erarbeitet. Für das erste Halbjahr 2020 wurden insgesamt Mietzinsreduktionen von TCHF 46 gewährt und entsprechend in der Erfolgsrechnung erfasst. Die Verhandlungen mit einzelnen weiteren Parteien sind noch nicht ganz abgeschlossen. Für das Gesamtjahr 2020 werden aber keine signifikanten Mietzinsausfälle erwartet.

« Immobilienportfolio +14% auf CHF 630.0 Mio. »

Gesamtportfolio

TCHF



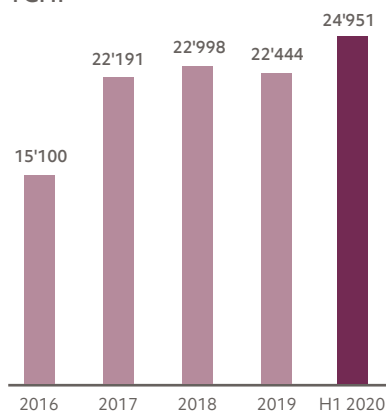
¹⁾ Gesamtportfolio Werte 2016-2019 per 31. Dezember; H1 2020 per 30. Juni 2020

« Neu 61% Wohnanteil am Soll-Mietertrag. »

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

Soll-Mietzinseinnahmen¹⁾

TCHF



¹⁾ Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften Werte 2016-2019 jeweils Gesamtjahr; H1 2020 annualisierter Wert

Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2020

Der Netto-Mietertrag stieg im ersten Halbjahr 2020 um 10% auf CHF 11.6 Millionen (H1 2019: CHF 10.6 Millionen). Das Mietertragswachstum im Vergleich zur Vorjahresperiode ist vor allem auf die per 26. September 2019 vollständig erworbene Liegenschaft in Olten und auf eine Reduktion der Leerstandsquote aufgrund erfolgreicher Wiedervermietungsaktivitäten zurückzuführen. Die neu akquirierten Liegenschaften in St. Gallen (per 1. April 2020), Obernau (per 28. Mai 2020) und Basel (per 30. Juni 2020) steuerten in der Berichtsperiode 2020 nur einen geringen oder noch keinen Mietertrag bei. Die im ersten Halbjahr 2020 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten lag bei 3.7% (H1 2019: 4.1%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) lag bei 4.6% und reduzierte sich damit im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2019 um 2.7 Prozentpunkte (31.12.2019: 5.9%; 30.06.2019: 7.3%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 1.7 Millionen (H1 2019: CHF 1.5 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand damit erneut bei tiefen 14.6% (H1 2019: 14.0%). Der Personalaufwand betrug CHF 0.4 Millionen (H1 2019: CHF 0.3 Millionen) und der Beratungsaufwand bezifferte sich auf CHF 0.5 Millionen (H1 2019: CHF 0.4 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 1.6 Millionen (H1 2019: CHF 1.4 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG in der Höhe von CHF 1.2 Millionen (H1 2019: CHF 1.1 Millionen) sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von total CHF 0.4 Millionen (H1 2019: CHF 0.3 Millionen).

Der Erfolg aus Neubewertung belief sich auf CHF 4.0 Millionen (H1 2019: CHF 2.6 Millionen). Wüest Partner AG hat als unabhängiger Immobilienschätzer das Immobilienportfolio per 30. Juni 2020 (44 Renditeliegenschaften und 6 Projekte) unter Anwendung der DCF-Methode mit CHF 630.0 Millionen bewertet (31.12.2020: CHF 554.0 Millionen).

► Bewertungstestat Wüest Partner AG siehe Seite 43.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 17% auf CHF 11.2 Millionen (H1 2019: CHF 9.6 Millionen). Der Nettofinanzaufwand reduzierte sich trotz Portfolioausbau und erhöhten Hypothekarschulden auf CHF 1.2 Millionen (H1 2019: CHF 1.3 Millionen), was mit einem leicht tieferen durchschnittlichen Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten von 0.8% im ersten Halbjahr 2020 (H1 2019: 0.9%) zusammenhängt. Die Ertragssteuern in der Berichtsperiode 2020 betragen CHF 1.9 Millionen (H1 2019: CHF 1.9 Millionen).

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg erhöhte sich um 26% auf CHF 8.2 Millionen (H1 2019: CHF 6.5 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 5.0 Millionen (H1 2019: CHF 4.4 Millionen). Aufgrund der Kapitalerhöhung per 13. Dezember 2019 zur Umsetzung der Wachstumsstrategie erhöhte sich die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien auf 6'437'670 Namenaktien (H1 2019: 5'150'136 Namenaktien), sodass beim Gewinn pro Aktie inklusive Neubewertungserfolg ein Gewinn von CHF 1.27 bzw. exkl. Neubewertungserfolg von CHF 0.78 (H1 2019: CHF 1.26 inkl. Neubewertungserfolg bzw. CHF 0.86 exkl. Neubewertungserfolg) resultiert.

« EBIT
CHF 11.2 Mio.;
Gewinn
inkl. Neube-
wertungen
CHF 8.2 Mio.»

Bilanz per 30. Juni 2020

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Jahresende 2019 auf CHF 642.5 Millionen erhöht (31.12.2019: CHF 584.3 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz lagen die flüssigen Mittel bei CHF 4.6 Millionen (31.12.2019: CHF 23.5 Millionen). Das Anlagevermögen von total CHF 632.9 Millionen bestand aus Renditeliegenschaften (CHF 540.5 Millionen), den Projekten in Zürich, St. Gallen, Olten und Luzern (CHF 89.5 Millionen), Goodwill (CHF 1.7 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.1 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2020 bei CHF 350.2 Millionen (31.12.2019: CHF 305.4 Millionen). Aufgrund der Zinskurve wurden im ersten Halbjahr 2020 neu aufgenommene Hypothekarschulden eher mit kurzen Zinsbindungen refinanziert. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten veränderte sich dadurch auf 2.8 Jahre (31.12.2019: 3.7 Jahre; 30.06.2019: 3.9 Jahre).

Das Eigenkapital lag per Bilanzstichtag bei CHF 256.7 Millionen (31.12.2019: CHF 259.2 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals begründet sich durch den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2020 von CHF 8.2 Millionen sowie den aus dem Eigenkapital in die Bilanzposition «Verbindlichkeit aus Nennwertrückzahlung» übertragenen Nennwertrückzahlungsbetrag von CHF 10.6 Millionen. Die von der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Mai 2020 beschlossene Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Aktie wurde nach dem Bilanzstichtag am 6. August 2020 ausbezahlt und daher per Bilanzstichtag 30. Juni 2020 als Verbindlichkeit bilanziert. Der neue Nennwert pro Namenaktie beläuft sich nach der Auszahlung auf CHF 28.55. Die Eigenkapitalquote von 40.0% per 30. Juni 2020 (31.12.2019: 44.4%) entspricht der Ziel-Eigenkapitalgrösse der Gesellschaft. Der Net Asset Value pro Namenaktie lag bei CHF 39.88 (31.12.2019: CHF 40.26; 30.06.2019: CHF 39.05).

« Net Asset Value CHF 39.88 pro Namenaktie »

Anpassung des Anlagereglements

Der Verwaltungsrat hat das bestehende Anlagereglement aus dem Jahr 2015 überarbeitet und an die heutigen Gegebenheiten in Bezug auf Unternehmensstruktur und den Immobilienmarkt Schweiz angepasst. Der Fokus des Liegenschaftsportfolios liegt weiterhin unverändert auf Bestandesliegenschaften mit Wohnnutzung, einem Mietertragsanteil aus Wohnnutzung von mindestens 50% und dem Standortfokus im Einzugsbereich der Zentren Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau sowie auf deren Achsen.

Das neue Anlagereglement tritt auf den 15. September 2020 in Kraft. Die Anlagestrategie und Anlagerichtlinien sind auf den Seiten 10/11 in diesem Halbjahresbericht aufgeführt. Die beiden Versionen, das bestehende Anlagereglement mit Gültigkeit seit dem 1. Mai 2015 sowie die neue Fassung mit Gültigkeit ab dem 15. September 2020, sind auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.novavest.ch/de/investor-relations/> bei Sektion Anlagereglement aufgeschaltet.

Ausblick

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die globale und auf die Schweizer Wirtschaft sind aus heutiger Sicht noch sehr unklar, da die Krise längst nicht überwunden ist. Die Novavest Real Estate AG verfügt mit einem Wohnnutzungsanteil von etwas über 60% an den Mieterträgen jedoch über ein relativ robustes Geschäftsmodell. Zudem trägt auch die hohe Bonität der wichtigsten Gewerbemieten (z.B. SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG) zur Stabilität des Portfolios bei.

Die Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte in Zürich (bis 2021), St. Gallen (bis 2023), Olten (2020) und Luzern (2020) werden weiter vorangetrieben. Aus all diesen Projekten erwarten wir nach jeweiligem Abschluss einen positiven Effekt auf die Wohnnutzungsquote im Portfolio, verbunden mit einem deutlichen Wertsteigerungspotenzial.

Zur Fortsetzung der erfolgreichen Wachstumsstrategie prüft der Verwaltungsrat die Möglichkeiten einer weiteren Kapitalerhöhung im zweiten Halbjahr 2020.



Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Chief Executive Officer

BASEL (BS)

Sempacherstrasse 8



Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Sempacherstrasse 8 ist Teil eines grösseren Liegenschaftensportfolios in Basel, welches per 30. Juni 2020 erworben wurde. Insgesamt wurden mit dieser Transaktion 111 Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen mit einem Marktwert von CHF 46.6 Millionen und einer Gesamtmietfläche von über 7'440 m² neu ins Portfolio aufgenommen.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 33 Mietwohnungen, Verkaufsflächen 154 m², Gewerbeflächen 133 m² und Lagerflächen 93 m²
Grundstückfläche 939 m²
Gesamtnutzfläche 2'713 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 512 p.a.
Baujahr 1965

Anlagestrategie und -Richtlinien¹

Die Novavest Gruppe verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der ganzen Schweiz langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen. Die Gruppengesellschaften können 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:

- Der Fokus des Liegenschaftsportfolios liegt auf Bestandesliegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietwohnungen), wobei sowohl Mietshäuser als auch Stockwerkeigentum möglich sind.
- Es kann auch in Bestandesliegenschaften mit Büro- und Gewerbenutzung investiert werden.
- Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung macht mindestens 50% der gesamten Mieterträge aus.
- 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 Einkaufszentren, Kinos, Hotels oder Industrieanlagen investiert werden.
- Bis zu 20% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen in im Grundbuch eingetragene selbständige und dauernde Rechte oder in 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.

Die Gruppengesellschaften können Miteigentumsanteile an solchen Immobilien erwerben. Die Immobilienanlagen sind auf mindestens 15 Objekte zu verteilen.

Anlagekriterium Standort

Im Fokus stehen Objekte in der ganzen Deutschschweiz, primär im Einzugsbereich der Zentren Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen und Aarau sowie auf deren Achsen. In dieser Kategorie 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).

Immobilien in ländlichen Regionen, welche keine oben erwähnten Kriterien erfüllen, dürfen im Portfolio höchstens 10% der Immobilienwerte ausmachen.

¹ Der Verwaltungsrat hat am 11. August 2020 eine Anpassung des Anlagereglements verabschiedet, die mit Wirkung ab 15. September 2020 in Kraft tritt. Die beiden Versionen des Anlagereglements mit Gültigkeit seit dem 1. Mai 2015 (relevantes Reglement für Bilanzstichtag 30. Juni 2020) sowie das neue Anlagereglement mit Gültigkeit ab 15. September 2020 sind auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.novavest.ch/de/investor-relations/> bei Sektion Anlagereglement aufgeschaltet.

Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

Die Gruppengesellschaften können Eigenkapitalbeteiligungen irgendwelcher Art an Immobiliengesellschaften und Verwaltungsgesellschaften anstreben, wobei in der Regel eine Beteiligung von mindestens 35% des Kapitals und der Stimmen angestrebt wird, was eine aktive Beteiligung an der Führung der Zielgesellschaft erlaubt. Bei solchen Beteiligungen sind zum Zwecke der Berechnung der Einhaltung der Anlagevorschriften (siehe oben Abschnitt „Immobilienanlagen“) die in den jeweiligen Beteiligungen enthaltenen Objekte 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 können die Gruppengesellschaften 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 vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der Gruppengesellschaften und der Novavest Gruppe als Ganzes sind und die Wiederherstellung der reglementskonformen 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.

Längerfristiges Wachstum

Generell plant die Gesellschaft für die nächsten Jahre ein kontinuierliches Wachstum, unter anderem auch durch Kapitalerhöhungen. Der Liegenschaftswert des Portfolios (aktuell per 30. Juni 2020: CHF 630.0 Millionen) soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden.

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	30.06.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel		4'623'254	23'465'451
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4'612'677	3'189'398
Sonstige kurzfristige Forderungen		268'872	214'871
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		115'815	114'137
Aktive Rechnungsabgrenzung		54'940	0
Total Umlaufvermögen		9'675'558	26'983'857
Renditeliegenschaften	4	540'502'000	469'158'000
Projekte	5	89'542'400	84'887'100
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		1'063'378	1'122'125
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	6	1'746'188	2'174'536
Total Anlagevermögen		632'853'965	557'341'761
Total Aktiven		642'529'523	584'325'618
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		170'933	66'571
Verbindlichkeit aus Nennwertrückzahlung		10'622'156	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		7'974'289	4'998'842
Passive Rechnungsabgrenzung		1'798'754	1'340'308
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	7	123'941'500	74'481'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	8	344'723	381'904
Total Kurzfristiges Fremdkapital		144'852'354	81'268'625
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	7	226'295'500	230'937'500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	8	84'575	241'770
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		14'575'381	12'700'013
Total Langfristiges Fremdkapital		240'955'456	243'879'283
Total Fremdkapital		385'807'811	325'147'908
Aktienkapital	9	194'417'634	194'417'634
Kapitalreserven		15'413'297	15'413'297
Gewinnreserven		46'890'781	49'346'779
Total Eigenkapital		256'721'712	259'177'710
Total Passiven		642'529'523	584'325'618

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Mietertrag	10	11'587'461	10'558'190
Total Betriebsertrag		11'587'461	10'558'190
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	11	-1'686'924	-1'476'750
Personalaufwand		-431'600	-272'102
Beratungsaufwand	12	-489'946	-377'129
Verwaltungsaufwand	13	-1'560'601	-1'395'420
Total Betriebsaufwand		-4'169'071	-3'521'402
Gewinne aus Neubewertung	4 / 5	9'092'298	5'476'487
Verluste aus Neubewertung	4 / 5	-5'048'938	-2'842'074
Erfolg aus Neubewertung		4'043'360	2'634'413
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	6	-428'349	-445'418
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	8	194'376	368'085
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		11'227'777	9'593'869
Finanzertrag		181'093	98'994
Finanzaufwand		-1'343'232	-1'351'003
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		10'065'638	8'341'860
Ertragssteuern		-1'899'481	-1'865'122
Gewinn	14	8'166'158	6'476'739
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)		1.27	1.26

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Gewinn	8'166'158	6'476'739
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-3'941'728	-15'782
Erfolg aus Neubewertung Projekte	-101'629	-2'618'631
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	428'349	445'418
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-194'376	-368'085
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1'423'278	-290'905
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-108'941	-197'272
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	104'362	-2'829'446
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	1'304'430	2'980'305
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	1'875'368	1'596'122
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	6'108'715	5'178'463
Investitionen in Renditeliegenschaften	-67'204'104	-2'311'218
Investitionen in Projekte	-2'622'376	-60'569
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	57'068	49'825
Anzahlungen	0	-70'172
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-69'769'412	-2'392'133
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	0	-8'497'724
Aufnahme/Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	44'818'500	-2'002'800
Aufnahme/Rückzahlung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	0	11'500'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	44'818'500	999'476
Veränderung Flüssige Mittel	-18'842'197	3'785'806
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	23'465'451	9'261'315
Flüssige Mittel Endbestand	4'623'254	13'047'121
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-18'842'197	3'785'806

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Eigenkapitalnachweis

01.01. – 30.06.2020

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2019	194'417'634	15'413'297	49'346'779	259'177'710
Nennwertrückzahlung			-10'622'156	-10'622'156
Gewinn			8'166'158	8'166'158
Total 30. Juni 2020	194'417'634	15'413'297	46'890'780	256'721'712

Die Aktionäre der Novavest Real Estate AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Mai 2020 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung beschlossen. Die Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Aktie bzw. im Gesamtbetrag von CHF 10.6 Mio. wurde am 31. Juli 2020 vollzogen, am 6. August 2020 ausbezahlt und im vorliegenden Abschluss als Verbindlichkeit gegen die Gewinnreserven erfasst.

01.01. – 30.06.2019 (Vorjahr)

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2018	164'031'832	4'056'345	35'040'764	203'128'941
Nennwertrückzahlung	-8'497'724			-8'497'724
Gewinn			6'476'739	6'476'739
Total 30. Juni 2019	155'534'107	4'056'345	41'517'504	201'107'956

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Anhang zur Halbjahresrechnung der Novavest Real Estate AG per 30. Juni 2020

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 Namensaktien mit Nominalwert CHF 30.20 der Novavest Real Estate AG (NREN, Valor-Nr. 21218624) sind seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange (vorher: seit dem 10. Juli 2013 an der BX Swiss) kotiert.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat die Halbjahresrechnung 2020 am 11. August 2020 genehmigt und zur Veröffentlichung am 13. August 2020 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. Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Halbjahresrechnung. Davon ausgenommen sind Rendite- und Neubauliegenschaften sowie Projekte, die zu Marktwerten bewertet werden.

2. Wichtige Ereignisse der Berichtsperiode

Die Novavest Real Estate AG hat die erwarteten Auswirkungen von COVID-19 auf die Halbjahresrechnung analysiert. Mit verschiedenen Mietern wurden bereits Vereinbarungen getroffen, dazu gehören temporäre Mietzinsreduktion sowie Mietzinsstundungen. In der Berichtsperiode 2020 wurden insgesamt Mietzinsreduktionen von TCHF 46 gewährt und entsprechend in der Erfolgsrechnung erfasst.

Die Verhandlungen bezüglich weitere Mietzinsreduktionen sind noch nicht abgeschlossen. Es werden aktuell keine weiteren signifikanten Mietzinsreduktionen erwartet.

Bei dieser Analyse wurden auch die möglichen Auswirkungen der Motionen des Ständerats bzw. des Nationalrats zur Reduktion der Mieten für von der Schliessung betroffene Betriebe aufgrund des vom Bundesrat verordneten COVID-19 Lockdowns berücksichtigt. Diese beiden Motionen sehen Mietzinsreduktionen von 60% für berechnete Geschäftsmieten bis TCHF 20 pro Monat und Objekt vor.

Fusion Novavest Real Estate AG mit Pretium AG

Mit Datum 22. Mai 2020 wurde die einzige Tochtergesellschaft Pretium AG rückwirkend per 1. Januar 2020 mit der Novavest Real Estate AG fusioniert. Die vorliegende Halbjahresrechnung per 30. Juni 2020 entspricht dem Einzelabschluss in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 der Novavest Real Estate AG. Bis zur Fusion wurde eine Konzernrechnung erstellt, entsprechend handelt es sich bei den Vorjahresinformationen um konsolidierte Zahlen. Die Fusion hat keine Auswirkungen auf die Bewertung und den Ausweis einzelner Positionen. Die Werte der bisherigen Konzernrechnung wurden als Basis für den vorliegenden Abschluss übernommen und werden nach bisher gültigen Grundsätzen fortgeschrieben.

Im Vorjahr umfasste der Konsolidierungskreis die folgenden Gesellschaften, welche vollkonsolidiert wurden:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts-tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2019
Novavest Real Estate AG, Zürich	Zürich	Immobilien	194'417'634	Muttergesellschaft
Pretium AG, Zürich (fusioniert per 01.01.2020)	Zürich	Immobilien	-	100.00%

Die für die konsolidierten Vorjahreszahlen wesentlichen Konsolidierungsgrundsätze wurden im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2019 detailliert beschrieben.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

In dieser Position sind Bankguthaben enthalten. Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken (Renditeliegenschaften) und werden bei der Ersterfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bilanziert. Bei der Folgebewertung (halbjährlich) erfolgt die Erfassung zu Marktwerten, diese werden auf Basis der Discounted Cash Flow Methode (DCF) durch den externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer Wüest Partner AG bestimmt. Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst.

Projekte

Projekte umfassen Neubauten sowie Entwicklungsprojekte von Renditeliegenschaften. Projekte sind zu Marktwerten (Fair Value) bewertet, sobald dieser verlässlich ermittelt werden kann. Dies ist in der Regel der Fall, wenn ein klar definiertes Bauprojekt besteht, bei welchem die Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können sowie eine Baugenehmigung vorliegt. Falls ein Marktwert noch nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden diese Projekte zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet.

Vorfinanzierter Mieterausbau

Die Novavest Real Estate AG hat für Mieter den Innenausbau finanziert. Diese Vorfinanzierung wird als Darlehen klassifiziert und marktgerecht verzinst. Die Amortisation erfolgt über die vertragliche Laufzeit. Amortisationsforderungen mit Fälligkeiten innert 12 Monaten werden im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Immaterielle Anlagen (Goodwill)

Die Position enthält Goodwill aus Akquisitionen. Die Nutzungsdauer des Goodwills wurde für jede Transaktion individuell definiert. Die angewendeten Nutzungsdauern betragen 5 bis 10 Jahre. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Negativer Goodwill (Badwill)

Die Position enthält negativen Goodwill aus Akquisitionen. Der negative Goodwill wurde, nachdem die einzelnen übernommenen Vermögenswerte bereinigt und allfällig notwendige Rückstellungen gebildet wurden, zurückgestellt und über maximal fünf Jahre erfolgswirksam aufgelöst. Der negative Goodwill wird je nach geplantem Auflösungszeitpunkt unter kurz- oder langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

Wertbeeinträchtigungen

Bei allen nicht zu Marktwerten bewerteten Aktiven wird auf jeden Bilanzstichtag geprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert des Aktivums den erzielbaren Wert (der höhere von Marktwert und Nutzwert) übersteigt (Wertbeeinträchtigung, Impairment). Falls eine Wertbeeinträchtigung vorliegt, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert, wobei die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet wird.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten werden zum Nominalwert bewertet. Im kurzfristigen Fremdkapital sind nur Verbindlichkeiten bilanziert, die innert Jahresfrist fällig werden.

Hypothekarverbindlichkeiten

Hypothekarschulden beinhalten durch Grundpfand gesicherte Bankkredite. Amortisationsverpflichtungen, wahrscheinliche Rückzahlungen und innert 12 Monaten kündbare Verpflichtungen werden als kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten ausgewiesen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebucht, wenn aus einem Ereignis in der Vergangenheit eine begründete wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist, besteht. Die Bewertung der Rückstellung basiert auf der Schätzung des Geldabflusses zur Erfüllung der Verpflichtung.

Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen, werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt.

Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet.

Ertragssteuern

Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen. Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen. Die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern erfolgt aufgrund des per Bilanzstichtag gültigen zukünftigen Steuersatzes. Aktive latente Ertragssteuern und passive latente Ertragssteuern werden verrechnet, sofern sie von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden. Latente Steuerguthaben auf zeitlich befristeten Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass sie mit künftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können.

Der Ausweis passiver latenter Ertragssteuern erfolgt gesondert unter den langfristigen Rückstellungen, der Ausweis allfälliger aktiver latenter Ertragssteuern unter den Finanzanlagen (Anlagevermögen).

Umsatzerfassung

Die Novavest Real Estate AG erzielt Erträge aus der Vermietung von Renditeliegenschaften sowie aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften. Mieterträge werden in jener Periode erfasst, in welcher das Mietobjekt dem Mieter überlassen wurde. Erträge aus dem Verkauf von Liegenschaften werden erfasst, wenn die wesentlichen Nutzen und Gefahren auf den Käufer übergegangen sind, dies ist in der Regel der Fall, wenn der Eigentümerwechsel im Grundbuch eingetragen wurde.

Geldflussrechnung

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

4. Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Total
Total 01. Januar 2020	150'104'000	273'634'000	45'420'000	0	469'158'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2020	146'461'530	257'660'305	45'839'035	0	449'960'871
Zugänge	42'252'526	24'592'386	557'360	0	67'402'272
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2020	188'714'056	282'252'691	46'396'395	0	517'363'143
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2020	3'642'469	15'973'695	-419'035	0	19'197'129
Aufwertungen	4'098'054	3'460'182	230'000	0	7'788'236
Abwertungen	-806'580	-2'502'568	-537'360	0	-3'846'508
Abgänge	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2020	6'933'944	16'931'309	-726'395	0	23'138'857
Total 30. Juni 2020	195'648'000	299'184'000	45'670'000	0	540'502'000

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Liegenschaften erworben:

St. Gallen, Im Grund 10a/12a	Wohnliegenschaft
Obernau, Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	Wohnliegenschaft
Basel, Laufenstrasse 5	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Basel, Oltingerstrasse 35	Wohnliegenschaft
Basel, Sempacherstrasse 8	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Basel, St. Alban-Anlage 57	Wohnliegenschaft
Basel, Wanderstrasse 4	Wohnliegenschaft
Basel, Welschmattstrasse 47	Wohnliegenschaft

Investitionsverpflichtungen

Im Zusammenhang mit der Liegenschaft Centre Loewenberg, Murten, bestehen per Bilanzstichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von CHF 24.1 Mio. (Vorjahr: CHF 24.2 Mio.).

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2019	148'092'000	282'107'000	45'540'000	0	475'739'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2019	146'255'588	267'000'248	45'749'515	0	459'005'351
Zugänge	205'942	3'746'113	89'520	0	4'041'576
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	-13'086'056	0	0	-13'086'056
Bestand 31. Dezember 2019	146'461'530	257'660'305	45'839'035	0	449'960'871
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2019	1'836'412	15'106'752	-209'515	0	16'733'649
Aufwertungen	2'874'423	4'173'190	430'000	0	7'477'613
Abwertungen	-1'068'365	-1'442'303	-639'520	0	-3'150'188
Abgänge	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	-1'863'944	0	0	-1'863'944
Bestand 31. Dezember 2019	3'642'469	15'973'695	-419'035	0	19'197'129
Total 31. Dezember 2019	150'104'000	273'634'000	45'420'000	0	469'158'000

Umbuchung Projekte:

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Liegenschaft „Luzern, Voltastrasse 2“ von den Renditeliegenschaften in die Projekte umgegliedert.

Investitionsverpflichtungen

Im Zusammenhang mit der Liegenschaft Centre Loewenberg, Murten, bestehen per Bilanzstichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von CHF 24.2 Mio. (Vorjahr: CHF 24.3 Mio.).

5. Projekte

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2020	31'140'000	53'747'100	0	84'887'100
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2020	26'107'184	52'785'619	0	78'892'802
Zugänge	3'865'939	687'732	0	4'553'671
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2020	29'973'123	53'473'351	0	83'446'473
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2020	5'032'816	961'481	0	5'994'298
Aufwertungen	1'304'061	0	0	1'304'061
Abwertungen	-24'700	-1'177'732	0	-1'202'432
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2020	6'312'177	-216'251	0	6'095'927
Total 30. Juni 2020	36'285'300	53'257'100	0	89'542'400

In der Berichtsperiode 2020 laufende Projekte:

Liegenschaft „Zürich, Badenerstrasse 701“ – Entwicklungsprojekt

Die Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1965 liegt in einem Entwicklungsgebiet im Kreis 9 in Zürich. Infolge zentraler Lage im Quartier besteht ein gutes Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs. Durch die unmittelbare Nähe zu gut frequentierten Tramstationen sowie zum Bahnhof Altstetten in bequemer Fussdistanz ist die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gut bis sehr gut. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in rund 1 Kilometer Entfernung.

Die bestehende Geschäftsliegenschaft wird rückgebaut. An deren Stelle erfolgt der Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses. Mit der bereits bewilligten Abänderungseingabe können neu 57 Wohnungen in der Grösse von 1 ½- bis 3 ½-Zimmer und ein Untergeschoss mit 19 Tiefgaragenplätzen und die nötigen Technik- und Infrastrukturräume realisiert werden. Der Baustart erfolgte im 2. Quartal 2019. Die Realisierung wird mit Mettler2Invest AG als Totalunternehmung erfolgen. Der Bezug ist auf Oktober 2021 vorgesehen.

Liegenschaften „St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137“ – Entwicklungsprojekt

Die drei Liegenschaften „Rorschacherstrasse 133, 135, 137“ ermöglichen es, die Baulücke zwischen den beiden Anlageobjekten „Wohn-/Geschäftshaus Rorschacherstrasse 123, 127, 129“ und dem „Geschäftshaus Rorschacherstrasse 139 und Helvetiastrasse 27“ mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau zu schliessen. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen vorgesehen, die zwei bis vier Obergeschosse werden mit Wohnungen bestückt.

Die planerische Basis bilden die besonderen Vorschriften zum Überbauungsplan für das Gebiet zwischen Rorschacherstrasse, Helvetiastrasse und Oststrasse aus dem Jahre 1957. In Absprache mit der Stadtplanung wurde ein anonymer Studienauftrag mit drei regionalen Architekturbüros durchgeführt, um den städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden. Nach der Baubewilligungsphase bis 1. Quartal 2021 wird die Realisierung des Neubauprojekts im Zeitraum Sommer 2021 bis 1. Quartal 2023 erfolgen.

Liegenschaft „Luzern, Voltastrasse 2“ – Entwicklungsprojekt

Für die Liegenschaft an hervorragender Lage in Luzern mit 40 möblierten Einheiten wurde eine neue Mieterzielgruppe definiert. In diesem Zuge wurde ein Sanierungskonzept der Allgemeinflächen und Wohneinheiten ausgearbeitet, welches per Anfang März 2020 umgesetzt und fertiggestellt wurde. Aufgrund der Sanierungsarbeiten erhöhte sich vorübergehend der Leerstand des Objektes massgebend. Ein neuer Vermarktungsauftritt wurde erstellt und die Liegenschaft befindet sich aktuell in der Vermietungsphase, welche aufgrund der Coronavirus-Situation etwas schleppend verlaufen ist von März bis Juni 2020, für das zweite Halbjahr wird aber eine deutlich höhere Vermietungsquote erwartet.

Liegenschaft „Olten, Aarauerstrasse 55“ – Entwicklungsprojekt

Die im Berichtsjahr 2019 erworbene Wohn- und Geschäftsliegenschaft wurde komplett und umfassend saniert. Die Erstvermietung ist in vollem Gange. Das Objekt wird voraussichtlich Ende des Jahres 2020 in die Renditeliegenschaften übergehen und nicht mehr als Projekt geführt.

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2019	0	3'795'900	19'300'000	23'095'900
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2019	0	3'876'868	17'352'500	21'229'368
Zugänge	8'754'684	35'822'695	0	44'577'378
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	17'352'500	0	-17'352'500	0
Umbuchung Projekte	0	13'086'056	0	13'086'056
Bestand 31. Dezember 2019	26'107'184	52'785'619	0	78'892'802
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2019	0	-80'968	1'947'500	1'866'532
Aufwertungen	3'085'316	0	0	3'085'316
Abwertungen	0	-821'495	0	-821'495
Reklassierung	1'947'500	0	-1'947'500	0
Umbuchung Projekte	0	1'863'944	0	1'863'944
Bestand 31. Dezember 2019	5'032'816	961'481	0	5'994'298
Total 31. Dezember 2019	31'140'000	53'747'100	0	84'887'100

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Projekte erworben:

Olten, Aarauerstrasse 55

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

In der Berichtsperiode 2019 laufende Projekte:**Liegenschaft „Zürich, Badenerstrasse 701“ – Entwicklungsprojekt**

Die Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1965 liegt in einem Entwicklungsgebiet im Kreis 9 in Zürich. Infolge zentraler Lage im Quartier besteht ein gutes Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs. Durch die unmittelbare Nähe zu gut frequentierten Tramstationen sowie zum Bahnhof Altstetten in bequemer Fussdistanz ist die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gut bis sehr gut. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in rund 1 Kilometer Entfernung.

Die bestehende Geschäftsliegenschaft wird rückgebaut. An deren Stelle erfolgt der Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses. Mit der bereits bewilligten Abänderungseingabe können neu 57 Wohnungen in der Grösse von 1 ½- bis 3 ½-Zimmer und ein Untergeschoss mit 19 Tiefgaragenplätzen und die nötigen Technik- und Infrastrukturräume realisiert werden. Der Baustart erfolgte im 2. Quartal 2019. Die Realisierung wird mit Mettler2Invest AG als Totalunternehmung erfolgen. Der Bezug ist auf September 2021 vorgesehen. Aufgrund des erfolgten Baustarts wurde die Liegenschaft von den Geschäftsliegenschaften in die Wohnliegenschaften reklassiert.

Liegenschaften „St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137“ – Entwicklungsprojekt

Die drei Liegenschaften „Rorschacherstrasse 133, 135, 137“ ermöglichen es, die Baulücke zwischen den beiden Anlageobjekten „Wohn-/Geschäftshaus Rorschacherstrasse 123, 127, 129“ und dem „Geschäftshaus Rorschacherstrasse 139 und Helvetiastrasse 27“ mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau zu schliessen. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen vorgesehen, die zwei bis vier Obergeschosse werden mit Wohnungen bestückt.

Die planerische Basis bilden die besonderen Vorschriften zum Überbauungsplan für das Gebiet zwischen Rorschacherstrasse, Helvetiastrasse und Oststrasse aus dem Jahre 1957. Um den städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden, wurde in Absprache mit der Stadtplanung ein anonymer Studienauftrag mit drei regionalen Architekturbüros durchgeführt, der bis Mitte März 2019 abgeschlossen wurde. Nach der Baubewilligungsphase bis 2. Quartal 2020 wird die Realisierung des Neubauprojekts im Zeitraum Sommer 2020 bis 2. Quartal 2022 erfolgen.

Liegenschaft „Luzern, Voltastrasse 2“ – Entwicklungsprojekt

Für die Liegenschaft an hervorragender Lage in Luzern mit 40 möblierten Einheiten wurde eine neue Mieterzielgruppe definiert. In diesem Zuge wurde ein Sanierungskonzept der Allgemeinflächen und Wohneinheiten ausgearbeitet, welches sich aktuell in Umsetzung befindet.

Aufgrund der Sanierungsarbeiten erhöhte sich vorübergehend der Leerstand des Objektes massgebend. Der Abschluss der Massnahmen ist für das erste Quartal 2020 geplant. Gleichzeitig wird an der Aufbereitung eines neuen Vermarktungsauftrittes gearbeitet.

Liegenschaft „Olten, Aarauerstrasse 55“ – Entwicklungsprojekt

Die im Berichtsjahr erworbene Wohn- und Geschäftsliegenschaft wurde komplett und umfassend saniert. Die Erstvermietung ist in vollem Gange. Das Objekt wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2020 in die Renditeliegenschaften übergehen und nicht mehr als Projekt geführt.

6. Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2020	2019
Total 01. Januar	2'174'536	3'100'292
Anschaffungswerte		
Bestand 01. Januar	4'876'370	4'876'370
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	4'876'370	4'876'370
Kumulierte Abschreibungen		
Bestand 01. Januar	-2'701'834	-1'776'078
Abschreibungen planmässig 6 Monate / 12 Monate	-428'349	-925'756
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	-3'130'182	-2'701'834
Total 30. Juni / 31. Dezember	1'746'188	2'174'536

7. Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	30.06.2020	31.12.2019
acervis Bank AG	1'600'000	1'600'000
Credit Suisse AG	21'470'000	8'577'000
Liechtensteinische Landesbank AG	0	5'150'000
Luzerner Kantonalbank AG	103'305'500	64'517'500
Nidwaldner Kantonalbank	15'024'000	15'108'000
Schaffhauser Kantonalbank	912'500	1'000'000
St. Galler Kantonalbank AG	114'015'000	114'901'000
Thurgauer Kantonalbank	53'945'000	54'280'000
UBS AG	32'120'000	32'440'000
Unigamma Anlagestiftung	7'845'000	7'845'000
Total	350'237'000	305'418'500

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	30.06.2020	31.12.2019
0 bis 3 Monate	113'760'500	40'875'500
3 bis 12 Monate	10'181'000	33'605'500
1 bis 3 Jahre	86'675'500	52'545'000
über 3 Jahre	139'620'000	178'392'500
Total	350'237'000	305'418'500

Zinsbindung alle Beträge in CHF	30.06.2020	31.12.2019
0 bis 3 Monate	116'790'500	59'001'500
3 bis 12 Monate	7'151'000	18'494'500
1 bis 3 Jahre	86'675'500	49'530'000
über 3 Jahre	139'620'000	178'392'500
Total	350'237'000	305'418'500

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im ersten Halbjahr 2020 0.8% (Vorjahr 0.9%). Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	30.06.2020	31.12.2019
Grundpfandrechte	421'831'422	390'071'422
Verpfändete Aktiven	626'552'000	550'249'200

8. Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2020	2019
Buchwert per 01. Januar	623'674	1'359'845
Auflösung 6 Monate / 12 Monate	-194'376	-736'171
Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember	429'299	623'674
davon kurzfristig	344'723	381'904
davon langfristig	84'575	241'770

9. Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	30.06.2020	31.12.2019
Namenaktienkapital zu nom CHF 30.20 (Vorjahr CHF 30.20)	194'417'634	194'417'634
Total	194'417'634	194'417'634

Anzahl Aktien	30.06.2020	31.12.2019
Namenaktien zu nom CHF 30.20 (Vorjahr CHF 30.20)	6'437'670	6'437'670

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2020	2019
Bestand am 01. Januar	6'437'670	5'150'136
Kapitalerhöhung 13. Dezember 2019	n.a.	1'287'534
Bestand per 30. Juni / 31. Dezember	6'437'670	6'437'670

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	30.06.2020	31.12.2019
Genehmigtes Kapital	0	26'549'454
Total	0	26'549'454

Die Aktionäre der Novavest Real Estate AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Mai 2020 der Schaffung von neuem genehmigten Kapital zugestimmt. Die entsprechende Anpassung der Statuten erfolgt im Anschluss an den Vollzug der Kapitalherabsetzung (vgl. Eigenkapitalnachweis) im 2. Halbjahr 2020. Der per 30. Juni 2020 ausgewiesene Betrag des genehmigten Kapitals bezieht sich auf den bisher gültigen Wortlaut der Statuten, das bisher genehmigte Kapital ist am 28. März 2020 ausgelaufen. Nach Vollzug der Statutenänderung beträgt das genehmigte Kapital CHF 18'129'250.

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	30.06.2020	31.12.2019
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	21'135'038	28'793'408
Total	21'135'038	28'793'408

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	30.06.2020	31.12.2019
Eigenkapital	256'721'712	259'177'711
Anzahl ausstehender Aktien	6'437'670	6'437'670
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	39.88	40.26

10. Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Sollmietertrag aus Fremdmieten	12'648'731	11'887'418
Mietzinsverluste	-46'400	0
Leerstand	-1'014'870	-1'329'228
Total	11'587'461	10'558'190

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. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Kanton Aargau	630'956	584'286
Kanton Bern	1'404'308	1'271'429
Kanton Basel-Land	445'521	410'152
Kanton Basel-Stadt	446'640	424'604
Kanton Freiburg	1'451'578	1'369'005
Kanton Luzern	303'365	268'656
Kanton St. Gallen	1'730'112	1'549'582
Kanton Schaffhausen	129'753	0
Kanton Solothurn	566'542	491'749
Kanton Thurgau	1'566'563	1'474'209
Kanton Zürich	2'912'123	2'714'519
Total	11'587'461	10'558'190

11. Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Hauswartung	109'881	112'659
Versicherungen	159'289	144'615
Steuern und Abgaben	139'261	105'023
Übriger Aufwand	165'171	50'580
Verwaltungskosten	422'418	386'416
Nebenkosten	123'719	73'994
Unterhalt und Reparaturen	567'184	603'463
Total	1'686'924	1'476'750

12. Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Grundstückbewertungskosten	88'280	80'946
Verwaltungsratshonorare	56'200	55'070
Revision	82'960	46'380
Rechtsberatung und Kommunikation	107'951	103'840
Übriger Beratungsaufwand	154'555	90'894
Total	489'946	377'129

Im übrigen Beratungsaufwand sind diverse Steuerberatungs-, Bankberatungs- und Liegen-
schaftsberatungskosten enthalten.

13. Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	1'172'474	1'131'062
Kapitalsteuern	300'361	234'503
Übriger Verwaltungsaufwand	87'766	29'855
Total	1'560'601	1'395'420

14. Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Gewinn	8'166'158	6'476'739
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	6'437'670	5'150'136
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	1.27	1.26

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

15. Wesentliche Verträge

Mangementdienstleistungen

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 3 Komponenten:

- Einer Management Fee, deren Höhe abhängig vom Gesamtwert des Liegenschafts-portfolios ist,
- einer Transaktionsfee für jeden Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft, deren Höhe abhängig vom Transaktionspreis ist, sowie
- 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 2020 wurden von der Nova Property Fund Management AG in Rechnung gestellte Honorare in Höhe von CHF 1'192'276 (Vorjahr: 6 Monate CHF 1'131'062; 12 Monate CHF 2'346'434) im Verwaltungsaufwand erfasst. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften in Höhe von CHF 241'248 (Vorjahr: 6 Monate CHF 0; 12 Monate CHF 371'565) als Akquisitionskosten sowie Entschädigungen für Bauherrenvertretung und Projektmanagement von CHF 111'276 (Vorjahr: 6 Monate CHF 0; 12 Monate CHF 242'325) als Projektkosten aktiviert.

16. Transaktionen mit Nahestehenden

Verträge mit Mettler2Invest AG

Die Novavest Real Estate AG hat per 30. Juni 2020 (sowie 31. Dezember 2019), mit der durch den CEO Peter Mettler kontrollierten Mettler2Invest AG, St. Gallen, für 3 ihrer Bauprojekte Verträge abgeschlossen, diese betreffen:

- Entwicklung Wohn- und Gewerbeüberbauung an der „Badenerstrasse 701, Zürich“: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Totalunternehmerin. Das vertraglich vereinbarte Totalunternehmerhonorar beläuft sich auf CHF 16.6 Mio.
- Sanierungen und Arbeiten am Grundausbau aufgrund des Mieterausbaus der SBB im „Centre Loewenberg, Murten“: In diesem Bauprojekt übernimmt die Mettler2Invest AG treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement. Das vereinbarte Honorar über die Projektphase 2018 bis 2022 beläuft sich auf CHF 0.9 Mio.
- Umnutzungsprojekt „Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin für die Entwicklung und Planung des Projekts. Das momentan vereinbarte Projektentwicklungshonorar beläuft sich für die Startphase des Projekts (Grundlagenerarbeitung, Projektstudienauftrag und Vorleistungen Planer) auf CHF 0.2 Mio.

Im ersten Halbjahr 2020 wurden an die Mettler2Invest AG geleistete Zahlungen im Wert von TCHF 3'829 (Vorjahr: 6 Monate CHF 0; 12 Monate TCHF 8'767) als Teil der Anlagekosten der Immobilien aktiviert.

Übrige Transaktionen

Zusätzlich zu den vorgehend umschriebenen Transaktionen wurden im ersten Halbjahr 2020 Aufwendungen für Rechtsberatung in Höhe von TCHF 5 (Vorjahr: 6 Monate TCHF 2; 12 Monate TCHF 9) von nahestehenden Personen bzw. Organisationen in Rechnung gestellt und im Beratungsaufwand erfasst.

17. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2020 und der Genehmigung der Halbjahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 11. August 2020 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

18. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohnliegenschaften						
Aarberg, Leimernweg 22	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'843	01.12.2014
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaft	1'016	01.07.2017
Basel, Oltingerstrasse 35	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaft	564	30.06.2020
Basel, St. Alban-Anlage 57	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaft	1'012	30.06.2020
Basel, Wanderstrasse 4	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaft	190	30.06.2020
Basel, Welschmattstrasse 47	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaft	589	30.06.2020
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'911	04.12.2018
Burgdorf, Guisanstrasse 15	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	949	04.12.2018
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'087	04.12.2018
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'794	04.12.2018
Glattbrugg, Dammstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaft	946	02.03.2015
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	Alleineigentum	100%	BL	Wohnliegenschaft	9'248	01.12.2016
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'884	01.02.2016
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	3'730	04.12.2018
Kirchberg, Meisenweg 2	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'089	04.12.2018
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'706	04.12.2018
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	Alleineigentum	100%	SO	Wohnliegenschaft	2'686	01.11.2015
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'703	04.12.2018
Oberburg, Schulstrasse 6	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'470	04.12.2018
Obernau (Kriens), Rainacherstr. 25, 27, 29, 31	Alleineigentum	100%	LU	Wohnliegenschaft	5'022	28.05.2020
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	Alleineigentum	100%	AG	Wohnliegenschaft	3'353	15.09.2017
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	1'585	01.03.2017
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	3'696	01.06.2016
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	2'451	01.04.2020
Wil, Gallusstrasse 50	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	1'418	30.05.2013
Total Wohnliegenschaften						
Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'281	30.11.2016
Basel, Laufenstrasse 5	Alleineigentum	100%	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	837	30.06.2020
Basel, Sempacherstrasse 8	Alleineigentum	100%	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	939	30.06.2020
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	Alleineigentum	100%	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3'308	01.04.2017
Bülach, Schlosserstrasse 4	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	4'422	15.12.2011
Frauenfeld, Bahnhofstr. 92, Erchingerstr. 3	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'200	01.12.2008
Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17, 19, Grünmattweg 5	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'551	01.01.2017
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'585	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	Alleineigentum	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'446	01.01.2015
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'052	26.11.2015
Murten, Centre Loewenberg	Alleineigentum	100%	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	117'957	01.05.2017
Münchwilen, Frauenfelderstr. 20, 20a, 20b, 20c	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	6'653	31.07.2017
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2, 4, 6	Alleineigentum	100%	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	497	01.12.2009
Romanshorn, Hafenstrasse 46	Miteigentum	77%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'460	11.08.2016
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'743	02.09.2015
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob-Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	Alleineigentum	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

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2020 CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1982	2015	4'273'000	201'516	199'356	1.1%	4.72%	2.72%	2.95%
1964	2014	25'010'000	888'508	853'468	3.9%	3.55%	2.82%	2.75%
1952	-	4'116'000	150'120	150'120	0.0%	3.65%	3.12%	2.60%
1965	-	10'060'000	338'604	338'604	0.0%	3.37%	2.90%	2.70%
1962	-	3'153'000	110'520	110'520	0.0%	3.51%	2.98%	2.60%
1953	-	3'682'000	128'304	128'304	0.0%	3.48%	2.95%	2.60%
1919	2010	2'526'000	94'545	94'125	0.4%	3.74%	3.25%	2.95%
1959	2009	2'266'000	71'256	69'672	2.2%	3.14%	2.65%	2.95%
1978	2017	16'970'000	674'940	669'000	0.9%	3.98%	1.23%	3.05%
1987	2008	4'826'000	214'308	214'308	0.0%	4.44%	3.60%	2.95%
1954	2015	5'677'000	206'340	185'520	10.1%	3.63%	3.09%	2.75%
1967, 1971-73	2005	20'090'000	906'276	851'328	6.1%	4.51%	3.51%	3.10%
2015	-	10'530'000	474'806	474'806	0.0%	4.51%	3.66%	2.95%
1980	2016	6'893'000	304'188	286'884	5.7%	4.41%	2.90%	3.00%
1977	2003	1'923'000	76'488	76'008	0.6%	3.98%	3.68%	2.95%
1975	2012	6'291'000	277'593	277'593	0.0%	4.41%	3.95%	3.00%
2015	-	6'904'000	295'140	256'380	13.1%	4.27%	2.45%	3.15%
1973	2006	5'362'000	194'772	194'772	0.0%	3.63%	3.04%	2.95%
1994	-	2'850'000	126'912	126'912	0.0%	4.45%	3.94%	3.05%
1986	2017	15'500'000	585'328	579'688	1.0%	3.78%	3.14%	2.90%
1959	2003	9'862'000	440'280	422'460	4.0%	4.46%	3.79%	3.00%
1972	2014	7'518'000	331'991	293'754	11.5%	4.42%	2.72%	3.05%
1967	2004	7'240'000	336'588	289'932	13.9%	4.65%	2.13%	2.90%
1964, 1968	2019, 2020	8'304'000	300'600	278'640	7.3%	3.62%	3.32%	2.70%
1969	2015	3'602'000	158'748	125'748	20.8%	4.41%	3.40%	2.95%
		195'428'000	7'888'671	7'547'902	4.3%	4.04%	2.98%	2.91%
2015	-	25'250'000	1'392'209	821'473	41.0%	5.51%	2.13%	3.45%
1973	-	11'090'000	417'024	417'024	0.0%	3.76%	3.22%	2.70%
1965	-	14'480'000	512'352	512'352	0.0%	3.54%	3.02%	2.70%
2017	-	19'500'000	836'309	783'209	6.3%	4.29%	3.29%	3.10%
1991	2009	15'800'000	1'063'088	1'018'640	4.2%	6.73%	6.04%	3.70%
2012	-	10'180'000	477'176	468'572	1.8%	4.69%	3.98%	3.30%
1962	2015	9'498'000	429'964	416'764	3.1%	4.53%	3.82%	3.10%
1899	2012	5'355'000	238'752	232'752	2.5%	4.46%	3.03%	3.10%
1899, 1909	2010	7'025'000	485'376	468'276	3.5%	6.91%	5.42%	3.50%
1969	2014	14'570'000	830'942	826'202	0.6%	5.70%	3.25%	3.40%
1860, 2013	2013	9'518'000	365'220	365'220	0.0%	3.84%	3.39%	2.85%
1982	2011	36'140'000	2'773'764	2'773'764	0.0%	7.68%	7.34%	3.45%
2017	-	25'060'000	1'059'216	1'042'056	1.6%	4.23%	3.59%	3.15%
1952	2019	4'748'000	247'940	247'940	0.0%	5.22%	3.15%	3.35%
1971	2009	7'330'000	365'064	365'064	0.0%	4.98%	4.24%	3.45%
1963	2010	18'220'000	834'652	809'332	3.0%	4.58%	3.88%	3.00%
1971	2013	65'940'000	2'476'099	2'424'859	2.1%	3.76%	3.94%	2.70%
		299'704'000	14'805'147	13'993'499	5.5%	4.94%	4.12%	3.11%

18. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
----------------	----------------------------	---------------------	--------	-----	---	-------------------

Renditeliegenschaften

Geschäftsliegenschaften

Dielsdorf, Industriestrasse 20	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5'320	17.03.2015
St. Gallen, Rorschacherstr. 139, Helvetiastr. 27	Alleineigentum	100%	SG	Geschäftsliegenschaft	1'498	10.03.2015

Total Geschäftsliegenschaften

Total Renditeliegenschaften

Projekte

Luzern, Voltastrasse 2	Alleineigentum	100%	LU	Projekt	374	01.04.2016
Olten, Aarauerstrasse 55	Alleineigentum	100%	SO	Projekt	1'604	26.09.2019
St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b	Alleineigentum	100%	SG	Projekt	507	01.05.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	Alleineigentum	100%	SG	Projekt	525	01.10.2017
St. Gallen, Rorschacherstrasse 137	Alleineigentum	100%	SG	Projekt	608	01.04.2018
Zürich, Badenerstrasse 701	Alleineigentum	100%	ZH	Projekt	1'596	01.12.2016

Total Projekte

Total alle Liegenschaften

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2020 CHF	Soll-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
2004	-	30'860'000	1'570'422	1'570'422	0.0%	5.09%	4.48%	3.30%
1909	2010	14'510'000	687'125	687'125	0.0%	4.74%	4.38%	3.25%
		45'370'000	2'257'547	2'257'547	0.0%	4.98%	4.45%	3.28%
		540'502'000	24'951'364	23'798'947	4.6%	4.62%	3.73%	3.06%
1923	2015	14'430'000	665'796	372'408	44.1%	4.61%	k.A.	2.85%
1974	2018	35'310'000	1'417'574	1'128'350	20.4%	4.01%	k.A.	3.05%
1920	-	1'569'000	78'480	40'200	48.8%	5.00%	k.A.	3.05%
1909	2009	1'097'000	57'480	18'840	67.2%	5.24%	k.A.	3.05%
1920	-	826'400	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	3.10%
1965	-	36'310'000	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	2.55%
		89'542'400	2'219'330	1'559'798				
		630'044'400	27'170'695	25'358'746				

18. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften

	Kanton	Art
Renditeliegenschaften		
Wohnliegenschaften		
Aarberg, Leimernweg 22	BE	Wohnliegenschaft
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	BS	Wohnliegenschaft
Basel, Oltingerstrasse 35	BS	Wohnliegenschaft
Basel, St. Alban-Anlage 57	BS	Wohnliegenschaft
Basel, Wanderstrasse 4	BS	Wohnliegenschaft
Basel, Welschmattstrasse 47	BS	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Guisanstrasse 15	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	BE	Wohnliegenschaft
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	Wohnliegenschaft
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	BL	Wohnliegenschaft
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Meisenweg 2	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	BE	Wohnliegenschaft
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	SO	Wohnliegenschaft
Mooseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	BE	Wohnliegenschaft
Oberburg, Schulstrasse 6	BE	Wohnliegenschaft
Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	LU	Wohnliegenschaft
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AG	Wohnliegenschaft
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	SG	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Im Grund 10a/12a	SG	Wohnliegenschaft
Wil, Gallusstrasse 50	SG	Wohnliegenschaft
Total Wohnliegenschaften		
Wohn-/Geschäftsliegenschaften		
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Basel, Laufenstrasse 5	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Basel, Sempacherstrasse 8	BS	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Bülach, Schlosserstrasse 4	ZH	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
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	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
Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	SG	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 1m ² / Objekt*
1'285	1'135	150	0	0	0	0	0	0
3'739	3'328	410	0	0	0	0	0	1
627	617	10	0	0	0	0	0	0
1'425	1'365	60	0	0	0	0	0	0
517	517	0	0	0	0	0	0	0
600	600	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
2'480	2'280	200	0	0	0	0	0	0
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
1'244	1'114	130	0	0	0	0	0	0
941	831	110	0	0	0	0	0	0
3'860	3'540	320	0	0	0	0	0	0
1'900	1'540	360	0	0	0	0	0	0
1'921	1'481	440	0	0	0	0	0	0
2'091	1'900	190	0	0	0	0	0	1
1'500	1'330	170	0	0	0	0	0	0
1'004	844	160	0	0	0	0	0	0
44'598	39'336	5'260	0	0	0	0	0	2
6'879	2'046	410	2'285	1'447	0	240	451	0
1'951	1'752	0	135	0	0	0	64	0
2'713	2'013	320	0	154	133	0	93	0
2'906	2'283	340	0	0	254	30	0	0
9'199	144	110	2'160	1'095	2'823	1'080	1'786	1
2'250	871	80	771	0	0	420	108	0
2'444	1'342	180	0	538	0	0	383	1
646	419	0	0	0	186	0	41	0
4'082	99	10	2'837	0	160	200	775	1
4'334	1'216	180	0	1'251	1'040	60	587	0
1'604	1'273	150	171	0	0	10	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
1'454	391	0	650	0	0	50	363	0
3'183	423	10	2'670	0	0	80	0	0
5'532	2'722	520	128	811	995	100	256	0
9'554	3'748	1'040	2'801	280	162	260	1'263	0
83'370	27'888	3'970	24'024	7'371	9'292	4'650	6'169	5

18. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften

	Kanton	Art
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften		
Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27	SG	Geschäftsliegenschaft
Total Geschäftsliegenschaften		
Total Renditeliegenschaften		
Projekte		
Luzern, Voltastrasse 2	LU	Projekt
Olten, Aarauerstrasse 55	SO	Projekt
St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b	SG	Projekt
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	SG	Projekt
St. Gallen, Rorschacherstrasse 137	SG	Projekt
Zürich, Badenerstrasse 701	ZH	Projekt
Total Projekte		
Total alle Liegenschaften		

* Antennenanlagen und Werbeflächen

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	Übrige 1m ² / Objekt*
7'032	0	0	5'008	0	0	960	1'064	0
4'362	0	0	3'972	0	0	160	230	0
11'394	0	0	8'980	0	0	1'120	1'294	0
139'362	67'224	9'230	33'004	7'371	9'292	5'770	7'463	7
1'178	904	0	0	0	212	0	61	1
6'003	3'840	510	0	0	1'246	40	366	1
482	362	0	0	0	87	0	32	0
374	272	40	0	0	50	0	12	0
310	240	10	0	0	60	0	0	0
3'389	98	0	1'566	212	585	470	458	0
11'736	5'717	560	1'566	212	2'241	510	928	2
151'097	72'941	9'790	34'570	7'583	11'533	6'280	8'392	9

18. Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 30.06.2020

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen SBB	2'773'764	26.36%	11.12%
BMW (Schweiz) AG	1'570'422	14.93%	6.29%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG)	540'515	5.14%	2.17%
LIDL Schweiz AG	369'300	3.51%	1.48%
Raiffeisenbank Oberes Rheintal Genossenschaft	325'354	3.09%	1.30%
SBW Haus des Lernens AG	300'000	2.85%	1.20%
Coop Genossenschaft	185'392	1.76%	0.74%
Biotronik AG	170'340	1.62%	0.68%
Dosenbach-Ochsner AG	147'780	1.40%	0.59%
Stiftung Ostschweizer Kinderspital (KISPI)	146'610	1.39%	0.59%
Übrige Mieter (inkl. Wohnen)	18'421'887	-	73.83%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	6'529'477	62.06%	26.17%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	10'521'008	100.00%	42.17%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbenutzungen	9'629'624	91.53%	38.59%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio (exkl. Projekte)	24'951'364		100.00%

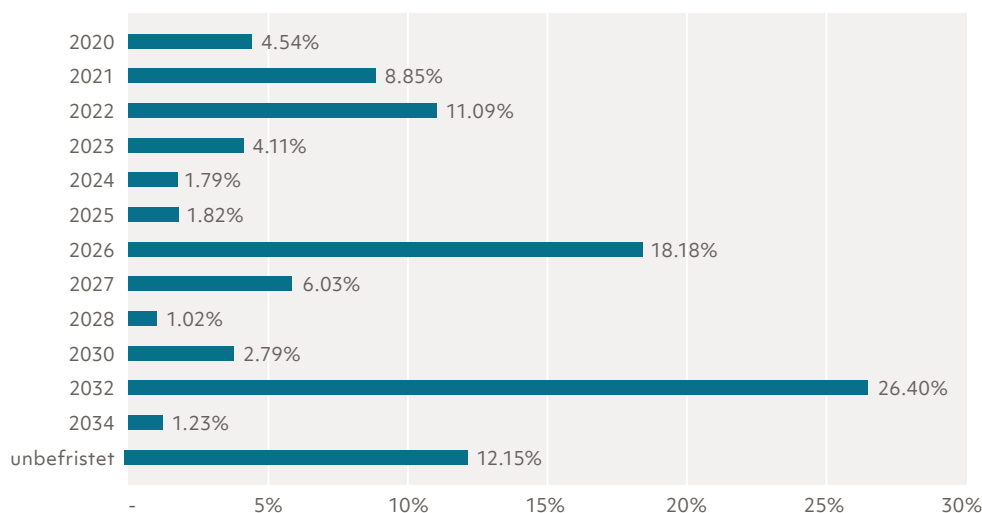
Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
2020	4'042	7.08%	477'492	4.54%
2021	6'126	10.72%	931'067	8.85%
2022	7'004	12.26%	1'166'931	11.09%
2023	2'429	4.25%	432'084	4.11%
2024	1'430	2.50%	188'153	1.79%
2025	983	1.72%	191'332	1.82%
2026	8'936	15.64%	1'913'102	18.18%
2027	3'307	5.79%	634'620	6.03%
2028	532	0.93%	106'935	1.02%
2029	-	-	-	-
2030	1'302	2.28%	293'929	2.79%
2031	-	-	-	-
2032	12'986	22.73%	2'777'064	26.40%
2033	-	-	-	-
2034	695	1.22%	129'612	1.23%
unbefristet	7'359	12.88%	1'278'686	12.15%
Gesamtergebnis	57'131	100.00%	10'521'008	100.00%

Laufzeit Liegenschaften

30.04.2032	Murten, Centre Loewenberg
31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20
30.06.2022	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
31.07.2027	Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c
31.10.2030	Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c
31.07.2026	Romanshorn, Hafenstrasse 46
31.03.2025	Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5
30.11.2021	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.10.2023	Grenchen, Bettlachstrasse 20
30.06.2022	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27

**Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in %
aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2020**



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 Zwischenabschlusses (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) (Seiten 12 bis 41) der Novavest Real Estate AG für die am 30. Juni 2020 abgeschlossene Rechnungsperiode 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 Zwischenabschluss nicht korrekt erstellt wurde und nicht in allen wesentlichen Belangen Swiss GAAP FER entspricht.

PricewaterhouseCoopers AG



Beat Inauen



Markus Bommeli

St. Gallen, 11. August 2020

*PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen
Telefon: +41 58 792 72 00, Telefax: +41 58 792 72 10, www.pwc.ch*

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks 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, 30. Juli 2020

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2020

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG

Referenz-Nummer
118631.2000

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 2020 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie sechs 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 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 Gesellschaften werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie vor Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 wurden sieben erworbene Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2020

Per 30. Juni 2020 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 44 Anlageliegenschaften sowie sechs Projekte nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 50 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2020 beträgt 630'044'400 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 4052 Basel, St. Alban-Anlage 57;
- 4053 Basel, Laufenstrasse 5;
- 4053 Basel, Sempacherstrasse 8;
- 4054 Basel, Wanderstrasse 4;
- 4055 Basel, Oltingerstrasse 35;
- 4055 Basel, Welschmattstrasse 47;
- 6012 Obernau, Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31;
- 9012 St. Gallen, Im Grund 10a/12a.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Gesellschaften unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 30. Juli 2020

Wüest Partner AG



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



Silvana Dardikman
MSc in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA
Director

Unsere Liegenschaften auf einen Blick



Aarberg, Leimernweg 22



Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c



Basel, Johanniterstrasse 5, 11



Basel, Laufenstrasse 5



Basel, Oltingerstrasse 35



Basel, Sempacherstrasse 8



Basel, St. Alban-Anlage 57



Basel, Wanderstrasse 4



Basel, Welschmattstrasse 47



Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b



Bülach, Schlosserstrasse 4



Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21



Burgdorf, Guisanstrasse 15



Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59



Burgdorf, Neuhofweg 34, 36



Dielsdorf, Industriestrasse 20



Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3



Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 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



Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b



Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79



Kirchberg, Eigerweg 7, 9



Kirchberg, Meisenweg 2



Kirchberg, Niesenweg 1, 3



Luterbach, Blockstrasse 3, 5



Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4



Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b



Murten, „Centre Loewenberg“



Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6



Oberburg, Schulstrasse 6



Obernau (Kriens), Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31



Romanshorn, Hafenstrasse 46



Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76



Rorschacherberg, Eichenstrasse 9



St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26



St. Gallen, Im Grund 10a/12a



St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27



St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127



Wil, Gallusstrasse 50



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



Luzern – Entwicklungsprojekt,
Voltastrasse 2



Olten – Entwicklungsprojekt,
Aarauerstrasse 55



St. Gallen – Entwicklungsprojekt,
Rorschacherstrasse 133, 135, 137



ZÜRICH – Umnutzungsprojekt,
Badenerstrasse 701

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 latente Steuern 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)
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)
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 Hypothekerverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kurzfristigen und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
Net Asset Value (NAV) pro Aktie	Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

Weitere Informationen

Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	10'065'638	8'341'860
Erfolg aus Neubewertung	-4'043'360	-2'634'413
Latente Steuern	-1'899'481	-1'865'122
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+882'100	+572'529
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	5'004'897	4'414'854

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

13. August 2020	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2020
23. Februar 2021	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2020
24. März 2021	Ordentliche Generalversammlung 2021
August 2021	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2021

Angaben zu Namenaktien (per 30. Juni 2020)

Anzahl ausstehende Aktien	6'437'670 Namenaktien mit Nennwert je CHF 30.20 (CHF 28.55 ab 31.07.2020)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 289.05 Millionen
Schlusskurs	CHF 44.90

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

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. Der Bericht enthält 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 des Berichts 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 diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Website

Der Halbjahresbericht 2020 ist im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte verfügbar.

Konzept, Gestaltung und Realisation

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

MURTEN (FR) Centre Loewenberg



Das „Centre Loewenberg“ ist ein Ausbildungs- und Schulungszentrum der Schweizerischen Bundesbahnen SBB. Betrieb und Vermietung der verschiedenen Schulungsräume, wie auch des Gastronomiebetriebs liegen in der Verantwortung der SBB. Als grösster Mieter im Portfolio macht die SBB rund 11.1% der gesamten Soll-Mieterträge aus.

Das Tageszentrum bietet ein vielseitiges Angebot an Räumen: In 30 verschiedenen Räumlichkeiten finden je nach Bestuhlung 8 bis 200 Personen Platz. Ein offenes Foyer und ein Auditorium stehen ebenfalls zur Verfügung. Das Centre Loewenberg verfügt zudem über einen Gastronomiebetrieb und diverse Spiel- und Sportmöglichkeiten auf dem Gelände. Ruhe und Erho-

lung finden Gäste nach einem erlebnisreichen Tag in den 192 rauchfreien Zimmern der beiden Wohnpavillons.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 192 Zimmern und 2 Abwartwohnungen mit insgesamt 3'949 m² Wohnfläche, Büro- und Ausbildungsflächen 12'956 m²

Grundstückfläche 117'957 m²

Gesamtnutzfläche 18'495 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 2'774 p.a.

Baujahr / Renovationen Diverse Baujahre und Renovationen der verschiedenen Gebäude

