

Halbjahresbericht 2014



INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

Lagebericht 1. Halbjahr 2014	4
------------------------------	---

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER	8
Anhang	12
Bericht der Revisionsstelle	22

HINWEISE

Investor Relations Informationen	24
Impressum	25

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE

Das erste Halbjahr 2014 stand ganz im Zeichen des Ausbaus unseres Immobilienportfolios. Das Neubauprojekt in Teufen / AR wurde grösstenteils fertiggestellt und befindet sich in der Erstvermietungsphase. Hier entstanden an attraktiver Südhanglage mit einem unvergleichlichen Panorama auf das Alpsteinmassiv und den Säntis elf moderne und attraktive 2½ bis 5½ Zimmer Mietwohnungen mit 13 Tiefgarage-Parkplätzen. Diese Wohnliegenschaft weist zukünftig Soll-Mietzinseinnahmen von rund TCHF 393 p. a. aus.

Als zweiten Ausbauschnitt haben wir das Liegenschaftsportfolio der Pretium AG, mit Immobilien in den Kantonen Schaffhausen, Thurgau und Zürich, übernommen. Zu diesem Zweck hat die Novavest Real Estate AG am 15. Mai 2014 von einzelnen, durch Herr Beat Frischknecht kontrollierte Gesellschaften mittels Aktienkaufverträgen 188'549 Namenaktien A (mit Nennwert von je CHF 10) und 3'000'000 Namenaktien B (mit Nennwert von je CHF 1) der Pretium AG erworben. Für diese Beteiligung von insgesamt 31.90% am Aktienkapital und 75.35% an den Stimmrechten der Pretium AG hat die Novavest Real Estate AG CHF 14.14 Millionen bezahlt.

Im Folgenden lancierte die Gesellschaft am 26. Juni 2014 mit Publikation des Angebotsprospekts ein öffentliches Umtauschangebot für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien A der Pretium AG. Die Novavest bot den Pretium Aktionären eine Namenaktie A der Novavest für zwei Namenaktien A der Pretium. Am Ende der Nachfrist wurden der Novavest Real Estate AG insgesamt 994'009 Namenaktien A der Pretium AG angedient, was 95.29% aller Namenaktien der Pretium entspricht, auf die sich das Umtauschangebot bezog. Per 28. August 2014 hielt die Novavest Real Estate AG somit insgesamt 1'182'558 Namenaktien A und 3'000'000 Namenaktien B der Pretium AG, entsprechend 96.79% des Aktienkapitals und 98.84% der Aktienstimmen der Pretium AG. Per Bilanzstichtag 30. Juni 2014 dieses Halbjahresberichts wird die Beteiligung an der Pretium AG noch als Finanzanlage unter der Bilanzposition „Beteiligungen“ geführt. Per Jahresende 2014 wird Pretium in der Konzernrechnung der Novavest Real Estate AG vollkonsolidiert werden.

PORTFOLIOAUSBAU DURCH ZWEI KAPITALERHÖHUNGEN FINANZIERT

Im Rahmen des Aktienpaketerwerbs vom 15. Mai 2014 wurde das Aktienkapital anlässlich der Kapitalerhöhung vom 27. Juni 2014 um CHF 13.35 Millionen auf CHF 21.41 Millionen erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde fast ausschliesslich durch Rolf Schubiger, Teufen und Peter Mettler, Niedersteufeln (Verwaltungsrat und CEO der Gesellschaft), gezeichnet. Beide Herren hatten im Vorfeld der Kapitalerhöhung der Gesellschaft Darlehen gewährt, die durch Aktienliberierung aus der Kapitalerhöhung mittels Verrechnung der Darlehensforderungen abgelöst wurden.

Durch die nach dem Bilanzstichtag erfolgte zweite Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Umtausch der angedienten Pretium Aktien in Namenaktien A der Novavest wurde das Aktienkapital der Novavest Real Estate AG per 4. September 2014 um weitere CHF 17.39 Millionen auf CHF 38.81 Millionen erhöht. Das Aktienkapital teilt sich ab diesem Datum auf in 959'501 Namenaktien A mit Nennwert von CHF 35 je Aktie und in 1'045'000 Namenaktien B mit Nennwert von CHF 5 je Aktie.

KOMBINIERTES IMMOBILIENPORTFOLIO MIT CHF 92 MIO. MARKTWERT

Mit der Übernahme des Pretium Portfolios gelang der Novavest Real Estate AG ein rascher Wachstumschritt, der in dieser Weise durch normale Zukäufe einzelner Liegenschaften nicht möglich gewesen wäre. Auf einer pro-forma kombinierten Basis beläuft sich das aktuelle Immobilienportfolio auf einen Wert von CHF 92.27 Millionen mit jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen in Höhe von rund CHF 5.66 Millionen. Das Portfolio weist eine breite Mieterstruktur auf, bei der die grössten 5 Mieter einzeln lediglich zwischen 2.3% und 3.4% der Sollmieten ausmachen. Der Wohnanteil im kombinierten Portfolio liegt momentan bei rund 40% der Soll-Mieterträge und damit noch etwas unter dem Prozentsatz (50%), den die Novavest in ihrer langfristigen strategischen Planung mit Wohnimmobilien erreichen möchte. Entsprechend werden sich neue Projekte, welche die Gesellschaft in Zukunft angehen wird, vor allem auf den Bereich Wohnimmobilien konzentrieren.

PORTFOLIOAUSBAU BEEINFLUSST ERGEBNIS DES 1. HALBJAHRS 2014

Das Ergebnis im ersten Halbjahr 2014 wurde durch ausserordentliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Portfolioerweiterung belastet, ohne dass auf der Ertragsseite der Zusammenschluss der beiden Portfolios bereits einen positiven Einfluss gehabt hätte. Speziell im Betriebsaufwand fielen deutlich höhere Kosten an für Rechts- und Transaktionsberatung, Kotierungs- und Angebotsprospekte, ein übernahmerechtlich notwendiges Bewertungsgutachten, Gebühren und Emissionsabgaben sowie für die Kommunikation der gesamten Transaktion. Insgesamt belief sich der Betriebsaufwand in der Berichtsperiode auf CHF 1.35 Millionen.

Die Wertberichtigung auf Beteiligung betrug CHF 0.35 Millionen und betrifft die Beteiligung der Novavest an der Pretium AG per 30. Juni 2014. Insgesamt hatte die Gesellschaft für den Erwerb der Beteiligung (von 31.90% am Aktienkapital und 75.35% an den Aktienstimmen) einen Paketzuschlag von CHF 4.13 Millionen bezahlt, um die Rentabilität des Liegenschaftsportfolios der Pretium AG über die erworbene stimmenmässige Mehrheitsbeteiligung und der dadurch ermöglichten Einflussnahme auf das operative Management optimieren und steigern zu können. Per 30. Juni 2014 wurde der Anschaffungswert der Beteiligung unter Berücksichtigung des externen Bewertungsgutachtens von Ernst & Young und unter Einbezug der gesamten zweiteiligen Aktientransaktion (inklusive dem hohen Andienungsergebnis aus dem Umtauschangebot per Closing vom 5. September 2014) um die erwähnten CHF 0.35 Mio. berichtigt.

Das Ergebnis im ersten Halbjahr 2014 belief sich auf CHF -1.42 Millionen. Durch die zukünftige Vollkonsolidierung der Erträge des Pretium Portfolios und den Wegfall verschiedener einmaliger Kosten die im ersten Halbjahr 2014 anfielen wird für die zweite Jahreshälfte 2014 auf Stufe Konzernrechnung ein deutlich besseres Resultat erwartet.

Die Bilanz per 30. Juni 2014 mit einer Bilanzsumme von CHF 27.69 Millionen und einer Eigenkapitalquote von 70% ist solide strukturiert. In der kombinierten Betrachtung der Novavest und der Pretium erreicht die pro-forma konsolidierte Bilanz (per 30. Juni 2014) eine Bilanzsumme von CHF 105.17 Millionen mit Renditeliegenschaften und Projekten im Wert von CHF 92.27 Millionen und flüssigen Mitteln von CHF 6.34 Millionen. Auf der Passivseite der kombinierten Bilanz machen die Finanzverbindlichkeiten CHF 59.64 Millionen und das Eigenkapital CHF 41.60 Millionen aus.

PRÜFUNG DIVERSER PROJEKTE ZUM WEITEREN PORTFOLIOAUSBAU

Wir werden in den kommenden Monaten das bestehende kombinierte Portfolio weiter optimieren und insbesondere auch die aktuellen Bauprojekte auf Seiten der Pretium weiter vorantreiben. Zudem prüfen wir den Erwerb weiterer Bestandesliegenschaften und Neubauprojekte, um das Portfolio kontinuierlich auszubauen. Der Fokus liegt dabei auf Wohnliegenschaften in den Einzugsgebieten entlang der strategisch definierten Achse Basel, Aarau, Zürich, Winterthur und St. Gallen.

Im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung danken wir Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen und die Unterstützung, die Sie uns im Aufbau der Novavest Real Estate AG entgegenbringen.



Dr. iur. Markus Neff
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Verwaltungsrat und CEO

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen.)

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	30.06.2014	31.12.2013
AKTIVEN			
Flüssige Mittel	1	3'178'602.20	4'657'936.80
Sonstige kurzfristige Forderungen	2	2'856.07	192.35
Aktive Rechnungsabgrenzung	3	0.00	3'974.40
Umlaufvermögen		3'181'458.27	4'662'103.55
Anlagevermögen			
Beteiligungen	4	13'794'842.50	0.00
Aktive latente Ertragssteuern	5	587'200.00	261'100.00
Finanzanlagen		14'382'042.50	261'100.00
Renditeliegenschaften	6	2'640'000.00	2'640'000.00
Liegenschaften im Bau	6	7'484'219.10	5'321'939.85
Sachanlagen		10'124'219.10	7'961'939.85
Anlagevermögen		24'506'261.60	8'223'039.85
		27'687'719.87	12'885'143.40
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7	27'056.35	13'814.56
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	828'340.69	187'856.73
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	48'000.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung			
gegenüber Dritten	10	132'000.00	61'300.00
gegenüber Nahestehenden	10	136'900.00	82'078.40
Kurzfristiges Fremdkapital		1'172'297.04	345'049.69
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	7'032'000.00	4'980'000.00
Langfristiges Fremdkapital		7'032'000.00	4'980'000.00
Fremdkapital		8'204'297.04	5'325'049.69
Aktienkapital	12	21'412'570.00	8'067'225.00
Kumulierte Verluste		-1'929'147.17	-507'131.29
Eigenkapital		19'483'422.83	7'560'093.71
		27'687'719.87	12'885'143.40

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 30.06.14	17.10.12 – 31.12.13
Liegenschaftenertrag	13	65'330.00	92'098.00
Betriebsertrag		65'330.00	92'098.00
Liegenschaftenaufwand	14	-34'595.85	-21'594.53
Bruttogewinn		30'734.15	70'503.47
Marktwertänderung der Liegenschaften	15	0.00	217'000.00
Personalaufwand	16	-48'940.30	0.00
Betriebsaufwand	17	-1'345'299.70	-1'019'240.81
Wertberichtigung auf Beteiligung	18	-345'412.00	0.00
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		-1'708'917.85	-731'737.34
Finanzaufwand	19	- 21'430.40	-35'445.10
Finanzertrag	20	249.97	668.75
Verlust vor Ertragssteuern		-1'730'098.28	-766'513.69
Kapitalsteuern	21	-18'017.60	-1'717.60
Latente Ertragssteuern	21	326'100.00	261'100.00
Verlust		-1'422'015.88	-507'131.29

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 30.06.14	17.10.12 – 31.12.13
Verlust		-1'422'015.88	-507'131.29
Marktwertänderung der Liegenschaften	15	0.00	-217'000.00
Wertberichtigung auf Beteiligung	18	345'412.00	0.00
Veränderung			
Kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	2/3	1'310.68	-4'166.75
Kurzfristige Verbindlichkeiten u. passive Rechnungsabgrenzung	7-10	779'247.35	345'049.69
Aktive latente Ertragssteuern	5/21	-326'100.00	-261'100.00
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		-622'145.85	-644'348.35
Investitionen Immobilien	6	-2'162'279.25	-7'744'939.85
Erwerb Beteiligungen	4/18	-14'140'254.50	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-16'302'533.75	-7'744'939.85
Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	9/12	13'228'000.00	0.00
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	11	2'052'000.00	4'980'000.00
Liberierung Aktienkapital	12	0.00	1'000'000.00
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	12	165'345.00	7'067'225.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		15'445'345.00	13'047'225.00
Veränderung Fonds Flüssige Mittel		-1'479'334.60	4'657'936.80
Flüssige Mittel Anfangsbestand		4'657'936.80	0.00
Flüssige Mittel Endbestand		3'178'602.20	4'657'936.80

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

EIGENKAPITALNACHWEIS

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Bilanzverlust	Eigenkapital
Anfangsbestand 17.10.2012	0.00	0.00	0.00
Liberierung AK 17.10.2012	1'000'000.00		1'000'000.00
Kapitalerhöhung 08.03.2013	1'225'000.00		1'225'000.00
Kapitalerhöhung 09.07.2013	2'941'750.00		2'941'750.00
Kapitalerhöhung 13.12.2013	2'900'475.00		2'900'475.00
Verlust (17.10.12 – 31.12.13)		-507'131.29	-507'131.29
Stand 31.12.2013	8'067'225.00	-507'131.29	7'560'093.71
Kapitalerhöhung 27.06.2014	13'345'345.00		13'345'345.00
Verlust (01.01.14 – 30.06.14)		-1'422'015.88	-1'422'015.88
Stand 30.06.2014	21'412'570.00	-1'929'147.17	19'483'422.83

ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG PER 30. JUNI 2014

Geschäftstätigkeit

Die Novavest Real Estate AG wurde am 17. Oktober 2012 gegründet. Die Gesellschaft 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 mit Sitz in Zürich, Florastrasse 44, ist an der BX Berne Exchange kotiert (Ticker Symbol NREN).

Rechnungslegungsgrundsätze

Bei der vorliegenden Halbjahresrechnung handelt es sich um einen Zwischenabschluss im Sinne von Swiss GAAP FER 12. Die Rechnungslegung erfolgt hierbei nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (Gesamtes Regelwerk).

Fremdwährungsumrechnung

Transaktionen in Fremdwährungen werden zum jeweiligen Transaktionskurs in CHF umgerechnet. Die hieraus resultierenden Fremdwährungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst.

Vorjahresangaben

Die Vorjahresangaben der Erfolgsrechnung sowie der Geldflussrechnung umfassen den Zeitraum vom 17. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2013 und entsprechen der geprüften Jahresrechnung für das den Zeitraum vom 17. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2013 umfassende Geschäftsjahr.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Allgemeines

Für die Rechnungslegung gilt mit Ausnahme der Folgebewertung von Renditeliegenschaften das Anschaffungs- bzw. Herstellkostenprinzip, wonach die Aktiven höchstens zu historischen Anschaffungswerten bzw. Herstellkosten bilanziert werden. Notwendige Wertberichtigungen werden direkt mit den entsprechenden Aktivposten verrechnet. Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem nominellen Rückzahlungswert angesetzt. Weiter gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Nachfolgend werden die wichtigsten Bewertungsgrundsätze zusammengefasst (unverändert gegenüber Geschäftsbericht 2012/2013):

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben. Diese werden zu Nominalwerten bewertet.

Renditeliegenschaften

Zur Kategorie Renditeliegenschaften gehören Anlageobjekte, welche die Novavest Real Estate AG erworben hat, um diese anschliessend zu vermieten. Die Erfassung der Anlageobjekte erfolgt zu den Anschaffungskosten. In der Folge werden die Objekte zu aktuellen Werten bewertet. Dies geschieht durch Vergleiche mit ähnlichen Objekten auf Basis kürzlich getätigter Transaktionen, in Abhängigkeit des Ertragswerts oder des aktuellen Werts der voraussichtlichen Cashflows oder mit Hilfe einer anderen allgemein anerkannten Methode. Als Grundlage für die Bewertung dienen aktuelle und unabhängige Expertengutachten, die jeweils per 31.12. eingeholt werden. Die Auf- und Abwertung der Renditeliegenschaften wird erfolgswirksam erfasst.

Liegenschaften im Bau

Die Liegenschaften im Bau werden während der Bauphase zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bewertet. Nach Fertigstellung erfolgt die Bewertung zu aktuellen Werten.

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Beteiligungen

Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten unter Abzug allfälliger Wertbeeinträchtigungen bewertet. Basis für die Beurteilung der Werthaltigkeit stellt der NAV (Net Asset Value) der Beteiligung dar.

Aktive und Passive Rechnungsabgrenzungen

Im Rahmen der Aktiven/Passiven Rechnungsabgrenzungen werden stichtagsbedingte Abgrenzungen zum realisierbaren Nettowert erfasst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten erfasst.

Steuern

Die laufenden Steuern beinhalten Gewinn- und Kapitalsteuern. Die aktiven latenten Ertragssteuern werden auf steuerlichen Verlustvorträgen gebildet.

Geldflussrechnung

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

Ausserbilanzgeschäfte

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.

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

1 Flüssige Mittel

alle Beträge in CHF	30.06.2014	31.12.2013
Kontokorrentguthaben	3'178'602	4'657'937
Total Flüssige Mittel	3'178'602	4'657'937

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben. Diese werden zu Nominalwerten bewertet und sind frei verfügbar.

2 Sonstige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	30.06.2014	31.12.2013
Guthaben Verrechnungssteuer	280	192
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	2'576	0
Total sonstige kurzfristige Forderungen	2'856	192

Per Bilanzstichtag bestehen keine überfälligen Forderungen und es mussten keine Wertberichtigungen vorgenommen werden. Die bilanzierten Forderungen betreffen Guthaben aus Verrechnungssteuern und Sozialversicherungen.

3 Aktive Rechnungsabgrenzungen

alle Beträge in CHF	30.06.2014	31.12.2013
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0	3'974
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	0	3'974

4 Beteiligungen

alle Beträge in CHF	30.06.2014	31.12.2013
Beteiligungen	13'794'843	0
Total Beteiligungen	13'794'843	0

Am 15. Mai 2014 hat die Novavest Real Estate AG mit einzelnen, von Herrn Beat Frischknecht kontrollierten Gesellschaften Aktienkaufverträge abgeschlossen, wonach Novavest Real Estate AG insgesamt 188'549 Namenaktien der Pretium AG mit einem Nennwert von je CHF 10 (Pretium AG Stammaktien) und 3'000'000 Namenaktien der Pretium AG mit einem Nennwert von je CHF 1 (Pretium AG Stimmrechtsaktien) erworben hat. Die so erworbenen Pretium AG Stammaktien und die Pretium AG Stimmrechtsaktien entsprechen insgesamt 31.90% des per 30. Juni 2014 im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals und 75.35% der Stimmrechte der Pretium AG.

Die Bewertung dieser Beteiligung basiert auf einem externen Gutachten und auf einer Gesamtbeurteilung der zweiseitigen Aktientransaktion (siehe auch Erläuterung 18).

5 Aktive latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	30.06.2014	31.12.2013
Aktive latente Ertragssteuern	587'200	261'100
Total Aktive latente Ertragssteuern	587'200	261'000

Es handelt sich um aktive latente Ertragssteuern auf steuerlichen Verlustvorträgen. Die Wahrscheinlichkeit, dass diese in Zukunft durch genügend steuerliche Gewinne realisiert werden können, ist gegeben. Der latente Ertragssteuersatz beträgt 21.15%.

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

6 Sachanlagen

alle Beträge in CHF	Rendite- liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total
Nettobuchwert 17.10.2012	0	0	0
Anschaffungskosten			
Stand 17.10.2012	0	0	0
Zugänge	2'423'000	5'321'940	7'744'940
Änderung der aktuellen Werte	217'000	0	217'000
Nettobuchwert 31.12.2013	2'640'000	5'321'940	7'961'940
Zugänge	0	2'162'279	2'162'279
Änderung der aktuellen Werte	0	0	0
Nettobuchwert 30.06.2014	2'640'000	7'484'219	10'124'219
	217'000*	0	217'000*

* Differenz zwischen dem aktuellen Wert am 30.06.2014 und den ursprünglichen Anschaffungskosten.

In der Berichtsperiode ist keine Liegenschaft erworben worden. Die Liegenschaft Hauptstrasse 15a, 9053 Teufen AR befindet sich in der Fertigstellungsphase.

7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen aus Leistungen

alle Beträge in CHF	30.06.2014	31.12.2013
Kreditoren	27'056	13'815
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen aus Leistungen	27'056	13'815

8 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	30.06.2014	31.12.2013
Kosten Kapitalerhöhungen / Erwerb Beteiligung	759'828	29'005
Kosten Aktienplatzierung / Börseneinführung	0	117'275
KK Liegenschaft, Gallusstrasse 50, Wil	26'221	0
KK Liegenschaft, Hauptstrasse 15a, Teufen	36'065	0
Diverse Verbindlichkeiten	6'227	41'577
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	828'341	187'857

9 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	30.06.2014	31.12.2013
acervis Bank AG, St. Gallen	48'000	0
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	48'000	0

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten die Amortisationszahlungen der Hypotheken innerhalb der nächsten 12 Monate.

10 Passive Rechnungsabgrenzungen

alle Beträge in CHF	30.06.2014	31.12.2013
Kosten Kapitalerhöhung	100'000	50'000
Revision / Immobilienschätzung / Steuerberatung	16'000	11'300
Steuern	16'000	0
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	132'000	61'300
Kommission Kauf Liegenschaften an Nahestehende	73'000	52'000
VR-Honorare	30'000	20'000
Management Fee	33'900	0
Rechtsberatung durch Nahestehende	0	10'078
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	136'900	82'078

11 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Nach Gläubiger

alle Beträge in CHF	30.06.2014	31.12.2013
acervis Bank AG, St. Gallen	7'032'000	4'980'000
Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7'032'000	4'980'000

Es handelt sich um zwei Hypotheken in der Höhe von CHF 1'680'000 bzw. CHF 5'400'000 der acervis Bank AG, St. Gallen. Der Kreditrahmen von insgesamt CHF 7'380'000 kann benutzt werden als variable Hypothek, Festhypothek oder LIBOR Hypothek. Zur Sicherstellung dieser Kredite wurden zugunsten der Bank zwei Registerschuldbriefe je im 1. Rang auf den Grundstücken Gallusstrasse 50 in Wil von nominal CHF 1'680'000 bzw. Hauptstrasse 15a in Teufen von nominal CHF 5'700'000 bestellt.

Grundpfandrechte und Brandversicherungswerte

alle Beträge in CHF	30.06.2014	31.12.2013
Grundpfandrechte	7'380'000	7'380'000
Aktuelle Belehnung	7'080'000	4'980'000
Verpfändete Aktiven	10'124'219	7'961'940
Brandversicherungswerte	10'202'000	10'202'000

12 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF

	30.06.2014	31.12.2013
Namenaktien A zu nominal CHF 35	16'187'570	7'022'225
Namenaktien B zu nominal CHF 5	5'225'000	1'045'000
Total	21'412'570	8'067'225

Anzahl Aktien

	30.06.2014	31.12.2013
Namenaktien A zu nominal CHF 35	462'502	200'635
Namenaktien B zu nominal CHF 5	1'045'000	209'000

Entwicklung Namenaktien Kategorie A

	30.06.2014	31.12.2013
Bestand 17.10.2012	0	0
Kapitalerhöhung 08.03.2013	35'000	35'000
Kapitalerhöhung 09.07.2013	84'050	84'050
Kapitalerhöhung 13.12.2013	81'585	81'585
Kapitalerhöhung 27.06.2014	261'867	0
Bestand 30.06.2014 resp. 31.12.2013	462'502	200'635

Entwicklung Namenaktien Kategorie B

	30.06.2014	31.12.2013
Bestand 17.10.2012	200'000	200'000
Kapitalerhöhung 08.03.2013	0	0
Kapitalerhöhung 09.07.2013	0	0
Kapitalerhöhung 13.12.2013	9'000	9'000
Kapitalerhöhung 27.06.2014	836'000	0
Bestand 30.06.2014 resp. 31.12.2013	1'045'000	209'000

Bei der ordentlichen Kapitalerhöhung vom 27.06.2014 wurden Forderungen in der Höhe von CHF 13'180'000 verrechnet, wofür 257'143 Namenaktien zu CHF 35.00 und 836'000 Namenaktien zu CHF 5.00 ausgegeben wurden.

Bedeutende Aktionäre (>3% Stimmquote)

	30.06.2014 Stimmquote	31.12.2013 Stimmquote
Mettler Peter, Niederteufen	69.3%	59.6%
Schubiger Rolf, Teufen	19.3%	0.0%
Gattiker Jakob, Wilen	<3.0%	5.4%
Hollinger Verena, Muttenz	<3.0%	4.9%
Jäger Martin, Appenzell	<3.0%	3.5%
LB (Swiss) Investment AG, Zürich	<3.0%	8.1%
Meier-Haller Florian, Muttenz	<3.0%	3.7%

Infolge Kapitalerhöhung vom 27. Juni 2014 sind bedeutende Aktionäre per 30.06.2014 unter die 3.0%-Schwelle gefallen.

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

13 Liegenschaftenertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.14	17.10.12 – 31.12.13
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	69'186	92'098
Leerstände	-3'856	0
Total Liegenschaftenertrag	65'330	92'098

Die Mieterträge enthalten Mietzinsen der Liegenschaft Gallusstrasse 50, 9500 Wil.

14 Liegenschaftenaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.14	17.10.12 – 31.12.13
Unterhalt Liegenschaft	25'617	10'355
Gebäudeversicherung	718	489
Liegenschaftenverwaltung	7'185	9'895
Allgemeine Unkosten	13	269
Steuern und Abgaben, Bankspesen	1'063	586
Total Liegenschaftenaufwand	34'596	21'595

15 Marktwertänderung der Liegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.14	17.10.12 – 31.12.13
Höherbewertungen	0	217'000
Tieferbewertungen	0	0
Total Marktwertänderung der Liegenschaften	0	217'000

Die Aufwertungen in der Vorperiode wurden aufgrund externer Gutachten vorgenommen.

Per 30.06.2014 wurden keine Neuschätzungen eingeholt. Eine Neuschätzung erfolgt per 31.12.2014.

Es bestehen keine Anzeichen, die auf eine Überbewertung der Liegenschaften hindeuten würden.

16 Personalaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.14	17.10.12 – 31.12.13
Bruttogehälter	45'000	0
Sozialversicherungsaufwand	3'600	0
Übriger Personalaufwand	340	0
Total Personalaufwand	48'940	0

Dem COO wurde ab 1. April 2014 ein monatliches Bruttogehalt von CHF 15'000.- entrichtet.

17 Betriebsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.14	17.10.12 – 31.12.13
Verwaltungskosten	451'764	264'895
Management Fee	66'149	134'136
Kommissionen Kauf Liegenschaften	21'000	76'000
Beratungsaufwand	806'386	263'153
Sonstige Kommissionen	0	213'925
Gründungskosten	0	67'132
Total Betriebsaufwand	1'345'300	1'019'241

Der Beratungsaufwand hat sich in der Berichtsperiode 2014 aufgrund des am 16. Mai 2014 lancierten Umtauschangebots von Pretium AG Namenaktien in Novavest Real Estate AG Namenaktien (Vollzug des Umtauschangebots per 5. September 2014) und aufgrund der damit verbundenen Kapitalerhöhung vom 27. Juni 2014 deutlich erhöht. Der Beratungsaufwand umfasst entsprechende Kosten für Rechts- und Transaktionsberatung, für den Prospekt und das externe Bewertungsgutachten sowie für die Kommunikation.

18 Wertberichtigung

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.14	17.10.12 – 31.12.13
Wertberichtigung auf Beteiligung	345'412	0
Total Wertberichtigung	345'412	0

Novavest Real Estate AG hat für den Erwerb der „Pretium AG Beteiligung“ einen Paketzuschlag von gesamthaft CHF 4.13 Mio. bezahlt in der Erwartung, die Rentabilität des Liegenschaftenportfolios der Pretium AG über die erworbene stimmenmässige Mehrheitsbeteiligung und der dadurch ermöglichten Einflussnahme auf das operative Management optimieren und steigern zu können.

Gemäss externem Gutachten wird die Bewertung der Pretium AG-Aktien per 25. Juni 2014 auf einem NAV von CHF 21.04 bezeichnet. Basierend auf dieser Bewertung und unter Einbezug der gesamten zweiteiligen Aktientransaktion (inkl. Ergebnis Umtauschangebot vom 5. September 2014) wird der Anschaffungswert der Beteiligung um CHF 345'412 berichtigt (siehe auch Erläuterung 4).

19 Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.14	17.10.12 – 31.12.13
Hypothekarzinsen	20'322	12'205
Übriger Finanzaufwand	1'109	23'240
Total Finanzaufwand	21'430	35'445

Der übrige Finanzaufwand setzt sich aus Bankspesen zusammen.

20 Finanzertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.14	17.10.12 – 31.12.13
Zinsertrag	250	669
Total Finanzertrag	250	669

21 Steuern

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.14	17.10.12 – 31.12.13
Kapitalsteuern	18'018	1'718
Laufende Ertragssteuern	326'100	261'100
Total Steuern	344'118	262'818

Verbucht sind die Kapitalsteuern 2013 und erstes Halbjahr 2014. Die latenten Ertragssteuern sind auf steuerlichen Verlustvorträgen gebildet worden (siehe auch Erläuterung 5).

ÜBRIGE ANGABEN

22 Transaktionen mit nahestehenden Personen

An die Nova Property Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 66'149 sowie Kommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften über CHF 21'000 verrechnet und im Betriebsaufwand verbucht. Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet. Pro Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft wird die Nova Property Management AG mit einer Kommission in Relation zum Kauf- bzw. Verkaufspreis entschädigt. Diese basieren auf einer schriftlichen Vereinbarung.

23 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Öffentliches Umtauschangebot an die Publikumsaktionäre der Pretium AG

Novavest Real Estate AG hat am 16. Mai 2014 eine Voranmeldung für ein öffentliches Umtauschangebot für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien der Pretium AG mit einem Nennwert von je CHF 10 (Pretium AG Stammaktien) veröffentlicht.

Die wertmässige Partizipation an einer Steigerung der Rentabilität des Liegenschaftenportfolios der Pretium AG lässt sich für Novavest Real Estate AG allein über die kapitalmässige Beteiligung der Novavest Real Estate AG an der Pretium AG realisieren. Per 30. Juni 2014 partizipiert die Novavest Real Estate AG über ihre Pretium AG Beteiligung lediglich zu 31.90% an einer möglichen Rentabilitätssteigerung. Ein Ausbau der kapitalmässigen Beteiligung an der Pretium AG und damit der wertmässigen Partizipation der Novavest Real Estate AG soll über das am 16. Mai 2014 lancierte Umtauschangebot für Pretium AG Stammaktien erzielt werden. Der Erfolg dieses angestrebten Ausbaus der kapitalmässigen Beteiligung an Pretium AG hing somit direkt vom Erfolg des Umtauschangebotes bzw. von der Anzahl der der Novavest Real Estate AG im Rahmen des Umtauschangebots angedienten Pretium AG Stammaktien ab.

Das Umtauschangebot wurde am 26. Juni 2014 mit Publikation des Angebotsprospekts und des entsprechenden Angebotsinserats offiziell publiziert. Das Umtauschverhältnis betrug 1 (eine) Namenaktie A der Novavest Real Estate AG mit einem Nennwert von CHF 35 pro 2 (zwei) Namenaktien A der Pretium AG. Zum Zeitpunkt des 26. Juni 2014 hielt die Novavest Real Estate AG 188'549 Namenaktien A mit Nennwert von CHF 10 sowie 3'000'000 Namenaktien B mit Nennwert CHF 1 der Pretium AG. Am Ende des Umtauschangebots per 4. September 2014 hielt die Novavest Real Estate AG insgesamt 1'182'558 Namenaktien A sowie 3'000'000 Namenaktien B der Pretium AG, entsprechend 96.79% des Aktienkapitals und 98.84% der Aktienstimmen der Pretium AG. Novavest Real Estate AG hat das Umtauschangebot als zustande gekommen erklärt. Der Vollzug des Umtauschangebots fand am 5. September 2014 statt.

Der vorliegende Zwischenabschluss wurde durch den Verwaltungsrat am 25. September 2014 genehmigt. Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2014 und dem Datum der Genehmigung des vorgelegten Halbjahresabschlusses eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Gesellschaft per 30. Juni 2014 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



Bericht des Wirtschaftsprüfers
an den Verwaltungsrat der
Novavest Real Estate AG
Zürich

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer den beiliegenden Zwischenabschluss der Novavest Real Estate AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seite 8 bis 21) für den vom 1. Januar 2014 bis 30. Juni 2014 umfassenden Zeitraum geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung des Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung eines Zwischenabschlusses, der frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über den Zwischenabschluss abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob der Zwischenabschluss frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die im Zwischenabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben im Zwischenabschluss als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Zwischenabschlusses von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung des Zwischenabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Zwischenabschluss für den vom 1. Januar 2014 bis 30. Juni 2014 umfassenden Zeitraum ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER.

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.



PricewaterhouseCoopers AG

A blue ink signature of Bruno Räss, written in a cursive style. To the right of the signature is a small, light-colored rectangular stamp with a red cross in the upper right corner, indicating a Swiss professional seal.

Bruno Räss
Revisionsexperte

A blue ink signature of Gianluca Galasso, written in a cursive style. To the right of the signature is a small, light-colored rectangular stamp with a red cross in the upper right corner, indicating a Swiss professional seal.

Gianluca Galasso
Revisionsexperte

St. Gallen, 25. September 2014

Beilage:

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

INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

ANGABEN ZU NAMENAKTIEN (PER SEPTEMBER 2014)

Anzahl ausstehende Aktien	959'501 Namenaktien Kategorie A (Nennwert je CHF 35) 1'045'000 Namenaktien Kategorie B (Nennwert je CHF 5)
Kotierung Kotierte Aktien	BX Berne eXchange Namenaktien Kategorie A mit Nennwert von je CHF 35
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Letztbezahlter Schlusskurs 1. HJ 2014	CHF 36.00

WEITERE INFORMATIONEN

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

KONTAKTPERSONEN UND ADRESSE

Für Medien	Peter Mettler
Für Investoren	Marcel Schneider
Adressdetails	Novavest Real Estate AG Florastrasse 44, CH-8008 Zürich Tel. +41 (0)71 791 91 81 info@novavest.ch

HERAUSGEBER

Novavest Real Estate AG
Florastrasse 44
CH-8008 Zürich
Telefon +41 (0)71 791 91 81
Fax +41 (0)71 791 91 82
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 2014 ist im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte verfügbar.

Konzept, Gestaltung und Realisation

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

Novavest Real Estate AG

Florastrasse 44

CH-8008 Zürich

Tel. +41 (0)71 791 91 81

Fax +41 (0)71 791 91 82

www.novavest.ch

info@novavest.ch

