

Halbjahresbericht 2016



INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

Kennzahlen, Portfolioangaben	2, 3
Anlagestrategie und -richtlinien	4
Lagebericht zum 1. Halbjahr 2016	6
Ausgewählte Liegenschaften	1,10,11
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	40

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Konzernrechnung Novavest Real Estate AG	12
Anhang	16
Bericht der Revisionsstelle	36
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	37

HINWEISE

Investor Relations Informationen	43
Impressum	44

JEGENSTORF (BE)

Solothurnstrasse 77 + 79



Die zwei neu erstellten Wohn-Mehrfamilienhäuser an der Solothurnstrasse 77 und 79 liegen am Ortsrand von Jegensdorf. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof, mit Zugverbindungen im 15-Minutentakt nach Bern und Solothurn, sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die beiden Mehrfamilienhäuser wurden Ende November 2015 fertiggestellt und umfassen 20 Wohneinheiten (2-, 2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen).

Wohnliegenschaft mit 20 Mietwohnungen
Grundstückfläche 2'884 m²
Gesamtnutzfläche 2'478 m²
Baujahr 2015

KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung		01.01.–30.06.2016	01.01. -30.06.2015
Erfolg aus Vermietung	in TCHF	3'936	2'948
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	23	234
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		2'641	1'990
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern		1'626	1'362
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern		1'608	1'220
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ¹⁾		3.3%	4.8%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ²⁾		3.3%	4.4%
Bilanz		30.06.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	in TCHF	256'449	235'688
Eigenkapital	in TCHF	97'107	95'482
Eigenkapitalquote	in %	37.9%	40.5%
Hypothekarvolumen	in TCHF	150'547	129'931
Fremdfinanzierungsgrad	in %	62.1%	59.5%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	63.1%	62.5%
Net Gearing ³⁾	in %	144.5%	115.2%
Portfolio		30.06.2016	31.12.2015
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	238'577	207'729
Total Renditeliegenschaften	in TCHF	234'477	203'629
Bruttorendite ⁴⁾	in %	5.1%	5.3%
Nettorendite ⁵⁾	in %	3.5%	4.0%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	7.8%	6.5%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.8%	3.9%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.9%	1.0%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2.7	2.4
Angaben pro Aktie		30.06.2016	31.12.2015
Börsenkurs	in CHF	37.70	34.95
Net asset value (NAV)	in CHF	36.93	36.31
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁶⁾	in CHF	0.62	2.44
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁶⁾	in CHF	0.61	1.35

Definitionen:

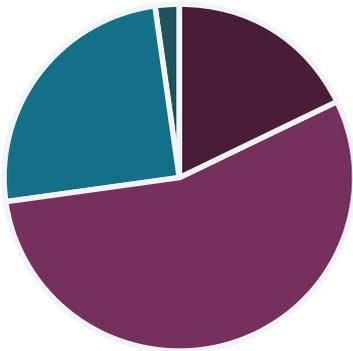
- ¹⁾ Gesamtergebnis in Relation zum durchschnittlichen gewichteten Eigenkapital annualisiert
- ²⁾ Gesamtergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung zuzüglich zurechenbare latente Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital annualisiert
- ³⁾ Nettofinanzverbindlichkeit in Relation zum Eigenkapital
- ⁴⁾ Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (Soll-Mietertrag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)
- ⁵⁾ Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietertrag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)
- ⁶⁾ Berechnet mit durchschnittlicher Anzahl ausstehender Aktien. Gewinnanteil Aktionäre Novavest Real Estate AG

PORTFOLIOANGABEN

GESAMTPORTFOLIO

nach Anlagekategorien

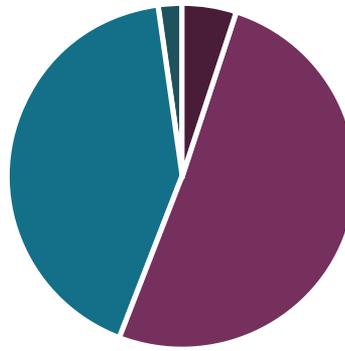
TCHF 238'577 per 30. Juni 2016



Wohnliegenschaften	18%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	55%
Geschäftsliegenschaften	25%
Promotionsliegenschaften	2%

nach Anlagegrössen

TCHF 238'577 per 30. Juni 2016

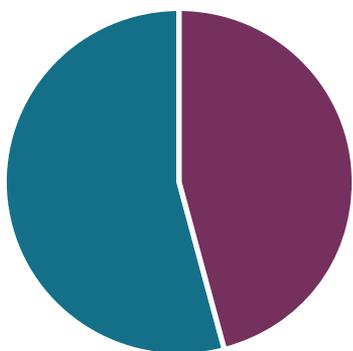


Liegenschaften < CHF 5 Mio.	5%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	51%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	42%
Promotionsliegenschaften	2%

SOLL-MIETZINSEINNAHMEN

nach Nutzung

TCHF 12'064 (annualisiert)



Wohnen	46%
Geschäft, Gewerbe	54%

nach Kantonen

TCHF 12'064 (annualisiert)



AR	3%
BE	6%
LU	5%
SG	17%
SH	2%
SO	10%
TG	10%
ZH	47%

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 Gruppe.

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 Basel, Bern, Aarau, Zürich, Winterthur und St. Gallen 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 der bevorstehenden Kriterien erfüllen, dürfen im Portfolio höchstens 10% der Immobilienwerte ausmachen.

¹ Das vollständige aktuelle Anlagereglement (gültig per 1. Mai 2015) ist auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.novavest.ch/investor-relations/anlagereglement/> verfügbar.

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 amtiert 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%.

Kurzfristige Investitionspolitik

Die Gesellschaft wurde im Oktober 2012 gegründet und hat bis zum 30. Juni 2016 ein Immobilienportfolio von CHF 238.6 Millionen aufgebaut. Die oben erwähnten Anlagerichtlinien sind auf konsolidierter Basis bis spätestens 31. Dezember 2016 zu erreichen und danach einzuhalten.

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

Längerfristiges Wachstum

Generell plant die Gesellschaft für die nächsten Jahre ein kontinuierliches Wachstum, unter anderem auch durch Kapitalerhöhungen. Der Liegenschaftswert des Portfolios soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden.

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE

Die Novavest Real Estate AG hat ihre definierte Wachstumsstrategie im ersten Halbjahr 2016 fortgesetzt und das Immobilienportfolio durch Zukäufe von zwei Wohnliegenschaften und einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft weiter ausgebaut. Per 30. Juni 2016 erreichte das Gesamtportfolio einen Wert von CHF 238.6 Millionen und ist somit rund CHF 31 Millionen grösser als per Jahresende 2015 bzw. CHF 72 Millionen über dem Wert per Jahresmitte 2015 (31.12.2015: CHF 207.7 Millionen; 30.06.2015: CHF 166.0 Millionen).

→ Bilder aus dem aktuellen Immobilienportfolio in diesem Halbjahresbericht: Wohnliegenschaft Jegenstorf; Erwerb im Februar 2016 (Seite 1), Wohnliegenschaft Teufen; Bestandesliegenschaft seit Mai 2013 (Seite 10) und Wohn-/Geschäftsliegenschaft Luzern; Erwerb im April 2016 (Seite 11).

Der annualisierte Wert der Soll-Mietzinseinnahmen hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 34% auf CHF 12.1 Millionen (H1 2015: CHF 9.0 Millionen) erhöht. Der Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen belief sich per Stichtag 30. Juni 2016 auf 46% und liegt damit gegenüber dem Jahresende 2015 um 8 Prozentpunkte bzw. gegenüber Jahresmitte 2015 um 16 Prozentpunkte über den entsprechenden Vergleichswerten. Der aktuelle Wert per Bilanzstichtag 30. Juni 2016 liegt auch bereits nahe am Anteil von 50+% Mietertrag aus Wohnnutzung, der in der langfristigen strategischen Ausrichtung der Gesellschaft definiert ist. Wenn attraktive Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften mit ansprechenden Renditen im Markt zum Erwerb stehen, so werden wir den Wohnanteil an den Mietzinseinnahmen weiter sukzessiv erhöhen.

GUTES RISIKOPROFIL DES PORTFOLIOS

Das Risikoprofil des Immobilienportfolios hat sich durch den Zukauf der drei Liegenschaften im ersten Halbjahr 2016 nur geringfügig verändert. Insgesamt weist das Immobilienportfolio in Bezug auf die Mieter mit rund 500 Einzelmietern eine sehr breite Mieterstruktur auf. Per 30. Juni 2016 hat sich der Anteil der grössten 10 Mieter im Portfolio - gemessen an den Soll-Mietzinseinnahmen - gegenüber dem Jahresende 2015 um 5 Prozentpunkte auf 26% reduziert (31.12.2015: 31%). Die BMW Schweiz AG ist mit dem langfristigen Mietvertrag bis 2026 und einem aktuellen Anteil an den Soll-Mietzinsenerträgen von 12.1% nach wie vor der grösste Mieter im Portfolio, gefolgt vom Kantonsspital St. Gallen mit 4.1% und der Stiftung Ostschweizer Kinderspital mit 1.6% (beide Liegenschaften mit Mietverträgen bis 2025).

MANAGEMENT KOMMENTAR ZUM HALBJAHRESERGEBNIS 2016

Erfolgsrechnung

Die Netto-Mieterträge erhöhten sich in der Berichtsperiode 2016 um 43% auf CHF 5.1 Millionen (H1 2015: CHF 3.5 Millionen). Der Anstieg ist vor allem auf die Akquisition von vier Liegenschaften in der zweiten Jahreshälfte 2015 und die drei im ersten Halbjahr 2016 zugekauften Liegenschaften zurückzuführen. Die Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich im ersten Halbjahr 2016 auf 3.5% (H1 2015: 4.0%), die Bruttorendite auf 5.1% (H1 2015: 5.6%). Die Leerstandsquote lag bei 7.8% (30.06.2015: 5.2%); unter Berücksichtigung der Umbauprojekte betrug die Leerstandsquote 11.2% (30.06.2015: 10.3%). Die in der Stichtagsbetrachtung 30. Juni 2016 leicht erhöhte Leerstandsquote konnte durch Neu- und Wiedervermietungen bei diversen Liegenschaften sowie den Stockwerkeigentumsverkauf einer Wohnung in Teufen per August 2016 bereits wieder um 1.5 Prozentpunkte auf 6.3% reduziert werden. Weitere Erst- und Wiedervermietungsaktionen sind im Gange, um die Leerstandsquote nochmals zu senken.



Wohnanteil an
Soll-Mietzins-
einnahmen per
30. Juni 2016
bei 46%.



Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 1.1 Millionen (H1 2015: CHF 0.6 Millionen). Darin enthalten sind auch gewisse Investitionen in Liegenschaften, die nicht aktiviert sondern direkt über die Erfolgsrechnung gebucht wurden. Der Beratungsaufwand betrug unverändert zur Vorjahresperiode CHF 0.4 Millionen. Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich vor allem durch die Zunahme des Portfoliowerts und des daraus abgeleiteten Verwaltungshonorars an die Nova Property Management AG auf CHF 1.0 Millionen (H1 2015: CHF 0.7 Millionen). Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.3 Millionen betreffend dem Kauf von Liegenschaften im ersten Halbjahr 2016 direkt als Akquisitionskosten aktiviert (H1 2015: CHF 1.2 Millionen).

Der unabhängige Immobilienschätzer Wüest & Partner AG hat das Immobilienportfolio, bestehend aus 20 Renditeliegenschaften und zwei Baulandparzellen, unter Anwendung der DCF-Methode mit CHF 240.1 Millionen bewertet. Bei der Wertbetrachtung des Portfolios bringt die Novavest Real Estate AG jeweils den vorfinanzierten Mieterausbau in der Liegenschaft Frauenfeld (Bahnhofstr. 92 / Erchingerstr. 3 sowie Zürcherstr. 237, 237a und 239) von CHF 1.5 Millionen in Abzug. Dieser vorfinanzierte Mieterausbau wird separat bilanziert. Aus den Bewertungen des Immobilienschätzers resultierte für das erste Halbjahr 2016 ein leichter Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.02 Millionen (H1 2015: CHF 0.2 Millionen).

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte um 33% auf CHF 2.6 Millionen (H1 2015: CHF 2.0 Millionen) gesteigert werden. Der Nettofinanzaufwand betrug CHF 0.6 Millionen (H1 2015: CHF 0.4 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekerverbindlichkeiten blieb aufgrund des allgemeinen Zinsumfelds bei tiefen 0.9% (H1 2015: 1.0%).

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg erhöhte sich um 19% auf CHF 1.6 Millionen (H1 2015: CHF 1.4 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag ebenfalls bei CHF 1.6 Millionen (H1 2015: CHF 1.2 Millionen). Der Gewinn pro Aktie inkl. Neubewertung lag im ersten Halbjahr 2016 bei CHF 0.62 (H1 2015: CHF 0.85).

Bilanz

Die Bilanzsumme per 30. Juni 2016 hat sich im Vergleich zum Jahresende 2015 um CHF 20.8 Millionen auf CHF 256.5 Millionen erhöht (31.12.2015: CHF 235.7 Millionen). Die flüssigen Mittel per 30. Juni 2016 betragen CHF 10.2 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 240.5 Millionen bestand mehrheitlich aus den Renditeliegenschaften (CHF 234.5 Millionen) und der Anzahlung für das Wohnbauprojekt Seniorenanlage Belano in Berikon (CHF 3.6 Millionen). Der Baufortschritt in diesem Wohnbauprojekt verläuft nach Plan, sodass weiterhin davon ausgegangen wird, dass die Seniorenanlage im Mai 2017 bezugsbereit ist. Die geplanten Wohnungen stossen bereits heute auf grosses Interesse. Betreffend der zwei Bauprojekte in Fruthwilen, bei denen die Absicht zum Verkauf besteht, konnte das erste Projekt „Alpenrösli“ per 5. Juli 2016 veräussert werden. Die Gebäudeversicherung Thurgau hat das bewilligte Bauprojekt und Bauland erworben und wird das Bauprojekt nun selbst realisieren.

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekerverbindlichkeiten insgesamt CHF 150.5 Millionen und das übrige Fremdkapital CHF 8.8 Millionen. Bei den Hypotheken wurden aufgrund der nach wie vor tiefen Zinssituation und der Zinserwartungen die Zinsbindungen jeweils zu rund einem Drittel gestaffelt festgelegt: CHF 58.2 Millionen kurzfristig bis 3 Monate, CHF 44.6 Millionen zwischen 1-3 Jahre und CHF 42.7 Millionen über 3 Jahre. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2016 bei 2.7 Jahren (31.12.2015: 2.4 Jahre).

«
EBIT um 33%
und Gewinn
inkl. Neu-
bewertungen
um 19%
gesteigert. »
»



Net Asset
Value
CHF 36.93
pro Aktie.



Das Eigenkapital betrug CHF 97.1 Millionen (31.12.2015: CHF 95.5 Millionen), was einer Eigenkapitalquote von 37.9% gleichkommt. Der Net Asset Value lag per 30. Juni 2016 bei CHF 36.93 pro Namenaktie (31.12.2015: CHF 36.31).

Die von der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2016 beschlossene Nennwertrückzahlung von CHF 0.70 pro Namenaktie wird am 25. August 2016 vollzogen und den Aktionären per 30. August 2016 ausgezahlt.

WEITERE WACHSTUMSSCHRITTE GEPLANT

Nach dem erfolgreichen Ausbau des Liegenschaftenportfolios sind in der zweiten Jahreshälfte 2016 weitere Wachstumsschritte geplant. Anfangs Juli 2016 wurde erneut eine 4%-ige Pflichtwandelanleihe in einem Emissionsbetrag von CHF 5.0 Millionen als Privatplatzierung an institutionelle Schweizer Investoren ausgegeben. Diese Anleihe wird per 6. Oktober 2016 fällig und im Rahmen der Kapitalerhöhung, die für den September/Oktober 2016 vorgesehen ist, in Aktienkapital der Gesellschaft gewandelt werden. Der Wandelpreis pro Aktie entspricht dem Net Asset Value per 30. Juni 2016 abzüglich der Nennwertrückzahlung von CHF 0.70, somit CHF 36.23. Die entsprechenden Aktien werden am 6. Oktober 2016 aus dem bestehenden bedingten Kapital der Gesellschaft ausgegeben (die CHF 5.0 Millionen Pflichtwandelanleihe entspricht 138'007 Namenaktien). Die Erlöse aus der Wandelanleihe sowie aus dem Verkauf des Projekts „Alpenrösl“ und die weiteren bestehenden flüssigen Mittel sind bis Ende September 2016 bereits verplant. Einerseits für den Kauf einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Romanshorn (Erwerb im August 2016 für CHF 7.8 Millionen) und andererseits für geplante Käufe von weiteren Wohn-/Geschäftsliegenschaften.

Mit der ordentlichen Kapitalerhöhung im September/Oktober 2016 will die Novavest Real Estate AG neues Kapital für zusätzliche Wachstumsschritte aufnehmen und ihr bestehendes Aktionariat weiter ausbauen. Dabei bleibt das Bezugsrecht der Aktionäre gewahrt. Das Emissionsvolumen der ordentlichen Kapitalerhöhung beträgt maximal CHF 30.07 Millionen und das Bezugsverhältnis wurde mit 3:1 festgelegt (drei bisherige Namenaktien berechtigen zum Bezug einer neuen Namenaktie). Die Bezugsfrist für die Kapitalerhöhung läuft vom 14. September bis 29. September 2016. Im Hinblick auf diese ordentliche Kapitalerhöhung hat der Verwaltungsrat auf den 29. August 2016 eine entsprechende ausserordentliche Generalversammlung einberufen.

Sämtliche neu auszugebenden Namenaktien (aus der ordentlichen Kapitalerhöhung und der Wandlung der Pflichtwandelanleihe) werden, wie bereits die bestehenden Namenaktien, an der BX Berne eXchange kotiert. Der Abschluss der Kapitalerhöhung ist auf den 7. Oktober 2016 vorgesehen. Der erste Handelstag der neuen Namenaktien ist auf den 10. Oktober 2016 geplant.



Vorhandene
Wachstums-
chancen
werden wir
weiter nutzen.



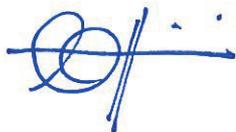
AUSBLICK

Trotz wirtschaftlicher und politischer Herausforderungen in der Schweiz und im internationalen Umfeld sind wir überzeugt, dass der Immobilienmarkt Schweiz speziell im Bereich Wohnliegenschaften langfristig auf eine gute Nachfrage zählen kann. Weitere gute Mietertragschancen sehen wir auch im Segment der Wohn-/Geschäftsliegenschaften.

Mit dem Vollzug der Kapitalerhöhung im Oktober 2016 verfügen wir wiederum über genügend freie Mittel, um das Immobilienportfolio substanziell weiter auszubauen und unsere Wachstumsstrategie unvermindert fortzusetzen.

DANK AN UNSERE AKTIONÄRE

Im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung danken wir Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre und unseren Geschäftspartnern für das grosse Vertrauen, das Sie uns stets entgegenbringen. Ihre Unterstützung ermöglicht, dass wir die Novavest Real Estate AG langfristig zu einer nachhaltig profitablen und bedeutenden Immobiliengesellschaft entwickeln können.



Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Verwaltungsrat und CEO

TEUFEN (AR) Hauptstrasse 15a



Die Wohnliegenschaft „Stofelhof“ liegt im westlichen Dorfteil von Teufen mit traumhaftem Panorama und Ausblick auf das Säntis-Massiv und das Appenzellerland. Ein ausgedehntes Naherholungsgebiet liegt den Mietern ebenfalls direkt zu Füßen. Eine Wohnung wurde Ende 2015 sowie eine weitere per August 2016 im Stockwerkeigentum verkauft. Die verbleibenden neun 2½- bis 5½-Zimmerwohnungen mit unverbaubarer Aussicht sind ruhig, dennoch zentral gelegen und bieten luxuriösen Wohnstil, bei dem Träume wahr werden.

Wohnliegenschaft mit 10 Mietwohnungen (per 30.06.2016)
Grundstückfläche 1'980 m²
Gesamtnutzfläche 1'314 m²
Baujahr 2014

LUZERN (LU) Voltastrasse 2



Die Wohn-/Geschäftsliegenschaft befindet sich im zentralen Hirschmatt-Neustadt-Quartier am südlichen Ende des Luzerner Hauptbahnhof Areals. Innerhalb von 10-15 Gehminuten sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants, Banken, Post wie auch der Bahnhof Luzern einfach erreichbar. Die Liegenschaft umfasst 45 Mietwohnungen (1- bis 3-Zimmerwohnungen) sowie Verkaufsfächen, die als Restaurant-Betrieb und Lagerflächen vermietet sind. Das Gebäude wurde 1923 erstellt und in den Jahren 2014/2015 neu renoviert.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 45 Mietwohnungen,
Gewerbe 212 m², Lagerfläche 53 m²
Grundstückfläche 374 m²
Gesamtnutzfläche 1'219 m²
Baujahr/Renovation 1923/2015 und 2016

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	30.06.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel		10'181'403	19'940'874
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		829'502	518'193
Sonstige kurzfristige Forderungen		668'457	936'829
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		116'900	114'559
Promotionsliegenschaften	4	4'100'000	0
Aktive Rechnungsabgrenzung		72'906	51'734
Total Umlaufvermögen		15'969'169	21'562'189
Rendite- und Neubauliegenschaften	3	234'477'323	203'629'025
Projekte	4	0	1'160'000
Land	4	0	2'940'000
Anzahlungen		3'557'896	3'557'896
Aktive latente Ertragssteuern		251'215	505'182
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		1'419'969	1'479'012
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	5	773'729	855'083
Total Anlagevermögen		240'480'132	214'126'198
Total Aktiven		256'449'301	235'688'387
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		205'665	441'209
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		1'175'206	2'589'232
Passive Rechnungsabgrenzung		772'849	785'459
Kurzfristige Hypothekerverbindlichkeiten	6	28'988'000	21'591'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	7	429'731	361'114
Total Kurzfristiges Fremdkapital		31'571'451	25'768'014
Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten	6	121'558'500	108'340'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	7	1'149'793	1'090'189
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		5'062'107	5'008'551
Total Langfristiges Fremdkapital		127'770'399	114'438'740
Total Fremdkapital		159'341'850	140'206'754
Aktienkapital	8	92'043'735	92'043'735
Kapitalreserven		-1'531'119	-1'531'119
Gewinnreserven		6'594'835	4'969'019
Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile		97'107'451	95'481'633
Anteil Minderheitsaktionäre am Kapital		0	0
Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile		97'107'451	95'481'633
Total Passiven		256'449'301	235'688'387

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01.–30.06.2016	01.01.–30.06.2015
Mietertrag	9	5'054'341	3'546'599
Total Betriebsertrag		5'054'341	3'546'599
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	10	-1'118'508	-598'590
Beratungsaufwand	11	-438'144	-415'934
Verwaltungsaufwand	12	-1'013'249	-746'433
Total Betriebsaufwand		-2'569'902	-1'760'957
Gewinne aus Neubewertung		956'298	1'401'355
Verluste aus Neubewertung		-933'621	-1'167'024
Erfolg aus Neubewertung		22'677	234'331
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	5	-81'354	-71'016
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	7	214'866	41'515
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		2'640'628	1'990'471
Finanzertrag		30'178	27'618
Finanzaufwand		-626'697	-441'997
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		2'044'109	1'576'092
Ertragssteuern		-418'292	-214'494
Gewinn		1'625'816	1'361'598
Anteile Minderheitsaktionäre am Gewinn		0	-10'944
Anteile Aktionäre Novavest Real Estate AG am Gewinn		1'625'816	1'350'654
Ergebnis pro Aktie (verwässert / unverwässert)		0.62	0.85

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2016	01.01.–30.06.2015
Gewinn	1'625'816	1'361'598
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-165'439	-104'240
Erfolg aus Neubewertung Projekte und Land	142'763	-130'091
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	81'354	71'016
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-214'866	-41'515
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-311'309	-70'173
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	247'200	-317'131
Veränderung latente Steuerguthaben	253'967	-190'193
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-235'544	1'313'738
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-1'426'634	392'989
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	53'556	260'342
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	50'863	2'546'340
Investitionen in Renditeliegenschaften	-30'339'773	-19'769'760
Investitionen in Projekte	-142'763	-159'909
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	56'702	54'480
Auszahlung für den Erwerb konsolidierter Organisationen (abzüglich übernommene flüssige Mittel)	0	-8'402'786
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-30'425'834	-28'277'975
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	0	-78'370
Rückzahlung / Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-1'084'500	-19'071'130
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	21'700'000	27'894'564
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	20'615'500	8'745'064
Veränderung Flüssige Mittel	-9'759'471	-16'986'572
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	19'940'874	20'854'368
Flüssige Mittel Endbestand	10'181'403	3'867'796
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-9'759'471	-16'986'572

Nicht liquiditätswirksame Investitions- und Finanzierungstätigkeiten

Vorjahresperiode 01.01.–30.06.2015

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der verbleibenden Anteile an der Pretium AG wurden im Rahmen eines Squeeze Out die restlichen 3.2 % des bestehenden Aktienkapitals der Pretium AG erworben und mittels Erhöhung des Aktienkapitals um CHF 0.86 Mio. in Novavest Real Estate AG Aktien umgetauscht.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 30.06.2016

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total exkl. Minderheits- anteile	Anteil Minderheits- aktionäre am Kapital	Total inkl. Minderheits- anteile
Total 31. Dezember 2015	92'043'735	-1'531'119	4'969'019	95'481'635	0	95'481'635
Kapitalerhöhungen				0		0
Eigenkapitaltransaktionskosten				0		0
Kauf Minderheitsanteile				0		0
Gewinn			1'625'816	1'625'816	0	1'625'816
Total 30. Juni 2016	92'043'735	-1'531'119	6'594'835	97'107'451	0	97'107'451

Vorjahr (01.01. – 30.06.2015)

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total exkl. Minderheits- anteile	Anteil Minderheits- aktionäre am Kapital	Total inkl. Minderheits- anteile
Total 31. Dezember 2014	55'735'630	-268'291	356'824	55'824'163	1'117'192	56'941'355
Kapitalerhöhungen	859'495			859'495		859'495
Eigenkapitaltransaktionskosten		-78'370		-78'370		-78'370
Kauf Minderheitsanteile				0	-1'128'136	-1'128'136
Gewinn			1'350'654	1'350'654	10'944	1'361'598
Total 30. Juni 2015	56'595'125	-346'661	1'707'478	57'955'942	0	57'955'942

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

VERKÜRZTER ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER NOVAVEST REAL ESTATE AG PER 30. JUNI 2016

1 Grundlagen

Allgemeine Informationen

Die Novavest Real Estate AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit bezweckt den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie den Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz. Die Novavest Real Estate AG wurde am 17. Oktober 2012 gegründet. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 35 der Novavest Real Estate AG (NREN, Valor-Nr. 21218624) sind seit dem 10. Juli 2013 an der BX Berne eXchange kotiert.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Halbjahresbericht 2016 am 16. August 2016 genehmigt und zur Veröffentlichung am 18. August 2016 freigegeben.

Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende, nicht geprüfte Zwischenbericht wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 (ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) 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 konsolidierten Halbjahresabschlusses durchgeführt.

Neuregelung der Umsatzerfassung unter Swiss GAAP FER

Die Novavest Real Estate AG wendet die neuen Bestimmungen zur Umsatzerfassung (Anpassungen im Swiss GAAP FER Rahmenkonzept, in Swiss GAAP FER 3 sowie in Swiss GAAP FER 6, anwendbar ab 1. Januar 2016) in dieser Berichtsperiode erstmals an. Durch diese Neuerungen wird präzisiert, wie Erträge und Erlösminderungen erfasst werden, ausserdem sind zusätzliche Vorschriften in Bezug auf die Offenlegung von Erträgen enthalten. Die Neuerungen der Umsatzerfassung haben keinen Einfluss auf die konsolidierte Bilanz und Erfolgsrechnung der Gruppe.

2 Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2015 detailliert beschrieben. Diese beschriebenen Grundsätze wurden stetig auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Davon ausgenommen sind Rendite- und Neubauliegenschaften sowie Projekte und Land, die zu Marktwerten bewertet werden.

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2016 durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG) nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF). Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. -ertrag erfasst. Die Bewertungsmethodik ist im Rahmen der Halbjahresrechnung 2016 gegenüber der Konzernrechnung per 31. Dezember 2015 nicht verändert worden.

Konsolidierungskreis 2016

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2016 der Novavest Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2016 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts-tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2016	Kapitalanteil 31.12.2015
Novavest Real Estate AG, Zürich	Zürich	Immobilien	92'043'735	100.00%	100.00%
Pretium AG, Zürich	Zürich	Immobilien	15'316'740	100.00%	100.00%
SGH Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	200'000	100.00%	100.00%
BD Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	239'000	100.00%	100.00%

3 Rendite- und Neubauliegenschaften

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Neubau- liegenschaften	Total
Total 01. Januar 2016	26'124'000	117'775'025	59'730'000	0	203'629'025
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2016	24'733'626	112'801'514	59'914'378	0	197'449'518
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	17'191'005	13'415'036	76'818	0	30'682'859
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2016	41'924'631	126'216'550	59'991'196	0	228'132'377
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2016	1'390'374	4'973'511	-184'378	0	6'179'507
Aufwertungen	481'000	345'298	130'000	0	956'298
Abwertungen	-162'005	-582'036	-46'818	0	-790'859
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2016	1'709'369	4'736'773	-101'196	0	6'344'946
Total 30. Juni 2016	43'634'000	130'953'323	59'890'000	0	234'477'323

Im ersten Halbjahr 2016 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Jegenstorf, Solothurnstrasse 77/79	Wohnliegenschaft
Luzern, Voltastrasse 2	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Achslenstrasse 24/26	Wohnliegenschaft

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegen- schaften	Neubau- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2015	10'690'000	68'842'000	16'500'000	0	96'032'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2015	10'321'596	64'722'763	17'836'944	0	92'881'303
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	45'650'000	0	45'650'000
Zugänge	11'925'970	47'464'811	507'434	0	59'898'216
Abgänge	-980'000	0	0	0	-980'000
Reklassierung	3'466'060	613'940	-4'080'000	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2015	24'733'626	112'801'514	59'914'378	0	197'449'519
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2015	368'404	4'119'237	-1'336'944	0	3'150'697
Aufwertungen	968'030	1'270'025	1'574'566	0	3'812'621
Abwertungen	0	-433'811	-350'000	0	-783'811
Reklassierung	53'940	18'060	-72'000	0	0
Bestand 31. Dezember 2015	1'390'374	4'973'511	-184'378	0	6'179'507
Total 31. Dezember 2015	26'124'000	117'775'025	59'730'000	0	203'629'025

Im Geschäftsjahr 2015 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Glattbrugg, Dammstrasse 16	Wohnliegenschaft
Grenchen, Bettlachstrasse 20	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstr. 139	Geschäftsliegenschaft (im Rahmen der Akquisition SGH Real Estate GmbH)
Dielsdorf, Industriestrasse 20	Geschäftsliegenschaft (im Rahmen der Akquisition BD Real Estate GmbH)
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123-127	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Luterbach, Blockstrasse 3 und 5	Wohnliegenschaft
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	Wohn- und Geschäftsliegenschaft

4 Projekte und Land

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegen- schaften	Land	Total
Total 01. Januar 2016	1'160'000	0	0	2'940'000	4'100'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2016	1'410'937	0	0	3'040'000	4'450'937
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	142'763	0	0	0	142'763
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	-1'553'700	0	0	-3'040'000	-4'593'700
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2016	0	0	0	0	0
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2016	-250'937	0	0	-100'000	-350'937
Aufwertungen	0	0	0	0	0
Abwertungen	-142'763	0	0	0	-142'763
Reklassierung	393'700	0	0	100'000	493'700
Bestand 30. Juni 2016	0	0	0	0	0
Total 30. Juni 2016	0	0	0	0	0

In der Berichtsperiode laufende Projekte:

Wohnüberbauung „Alpenrösli“, Hauptstrasse 50, Fruthwilen:

Wohnüberbauung mit 2 Mehrfamilienhäusern mit je 11 Mietwohnungen, 1 Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 51 Abstellplätzen. Die MFH weisen 2 Hauptgeschosse mit 3, resp. 4 Wohnungen auf, im ausgebauten Dachgeschoss sind 2, resp. 3 Wohnungen vorgesehen. Das Projekt ist bewilligt und das Bauland konnte mit dem bewilligten Projekt am 5. Juli 2016 an die Gebäudeversicherung Thurgau verkauft werden. Sie wird das Projekt selbst realisieren.

Wohnüberbauung „Frauwis“, Hauptstrasse 68, Fruthwilen:

Wohnüberbauung mit 2 Mehrfamilienhäusern mit total 11 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 18 Abstellplätzen. Im Haus Ost sind 3 Wohnungen auf 2 Vollgeschossen und dem ausgebauten Dachgeschoss eingeplant, Haus West enthält 8 Wohnungen auf 3 Vollgeschossen und dem ausgebauten Dachgeschoss. Gegen die Baubewilligung wurde ein Rekursverfahren eröffnet. Der Verkauf der Eigentumswohnungen ist ab Mitte 2017 geplant.

Die beiden Projekte „Alpenrösli“ und „Frauwies“ wurden per 30.06.2016 mit der Absicht zum Verkauf in die Promotionsliegenschaften (Umlaufvermögen) umklassiert.

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegen- schaften	Land	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2015	1'200'000	0	0	2'940'000	4'140'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2015	1'215'848	0	0	3'040'000	4'255'848
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	195'089	0	0	0	195'089
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2015	1'410'937	0	0	3'040'000	4'450'937
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2015	-15'848	0	0	-100'000	-115'848
Aufwertungen	0	0	0	0	0
Abwertungen	-235'089	0	0	0	-235'089
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2015	-250'937	0	0	-100'000	-350'937
Total 31. Dezember 2015	1'160'000	0	0	2'940'000	4'100'000

5 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2016	2015
Total 01. Januar	855'083	684'138
Anschaffungswerte		
Bestand 01. Januar	1'029'523	706'207
Zugänge	0	591'927
Abgänge	0	-268'611
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	1'029'523	1'029'523
Kumulierte Abschreibungen		
Bestand 01. Januar	-174'440	-22'069
Abschreibungen planmässig	-81'354	-152'371
Abschreibungen ausserplanmässig	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	-255'794	-174'440
Total 30. Juni / 31. Dezember	773'729	855'083

6 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	30.06.2016	31.12.2015
St. Galler Kantonalbank AG	90'978'000	91'654'000
Schaffhauser Kantonalbank	11'650'000	11'325'000
acervis Bank AG	6'288'000	6'320'000
Credit Suisse AG	12'394'000	12'382'000
Luzerner Kantonalbank AG	20'826'500	5'100'000
Migros Bank AG	3'110'000	3'150'000
Liechtensteinische Landesbank AG	5'300'000	0
Total	150'546'500	129'931'000

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	30.06.2016	31.12.2015
0 bis 3 Monate	896'500	10'150'000
3 bis 12 Monate	28'091'500	11'441'000
1 bis 3 Jahre	77'512'000	78'838'000
über 3 Jahre	44'046'500	29'502'000
Total	150'546'500	129'931'000

Zinsbindung alle Beträge in CHF	30.06.2016	31.12.2015
0 bis 3 Monate	58'208'500	55'477'000
3 bis 12 Monate	4'974'500	1'200'000
1 bis 3 Jahre	44'617'000	0
über 3 Jahre	42'746'500	73'254'000
Total	150'546'500	129'931'000

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im ersten Halbjahr 2016 0.9% (Vorjahr 1.0%). Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	30.06.2016	31.12.2015
Grundpfandrechte	176'906'422	155'506'422
Verpfändete Aktiven	237'417'324	206'569'025

7 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2016	2015
Buchwert per 01. Januar	1'451'303	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	164'332
Zugänge	343'086	1'641'238
Auflösung	-214'866	-354'267
Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember	1'579'524	1'451'303
davon kurzfristig	429'731	361'114
davon langfristig	1'149'793	1'090'189

Die Zugänge über CHF 0.3 Mio. umfassen den negativen Goodwill der drei Liegenschaftenkäufe „Jegenstorf“, „Luzern“ und „St. Gallen, Achslenstrasse“.

8 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF

	30.06.2016	31.12.2015
Namenaktienkapital zu nom CHF 35.00	92'043'735	92'043'735

Anzahl Aktien

	30.06.2016	31.12.2015
Namenaktienkapital zu nom CHF 35.00	2'629'821	2'629'821

Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie A

	2016	2015
Bestand am 01. Januar	2'629'821	1'386'018
Kapitalerhöhung 15.06.2015	0	24'557
Bestand per 30. Juni	2'629'821	1'410'575
Kapitalerhöhung 09.10.2015	n.a.	1'219'246
Bestand per 31. Dezember	n.a.	2'629'821

Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie B

	2016	2015
Bestand am 01. Januar	0	1'445'000
Bestand per 30. Juni	0	1'445'000
Umtausch Aktien B in Aktien A 09.10.2015	n.a.	-1'445'000
Bestand per 31. Dezember	n.a.	0

Bedingtes Kapital alle Beträge in CHF

	30.06.2016	31.12.2015
Bedingtes Kapital	17'000'040	5'705'000
Total	17'000'040	5'705'000

Nennwertrückzahlung 2016

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2016 wurde eine Nennwertrückzahlung von CHF 0.70 pro Namenaktie beschlossen. Der Vollzug der Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung findet am 25. August 2016 statt. Die Auszahlung der CHF 0.70 pro Namenaktie an die Aktionäre erfolgt am 30. August 2016.

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	30.06.2016	31.12.2015
Eigenkapital	97'107'451	95'481'633
Anzahl ausstehender Aktien	2'629'821	2'629'821
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	36.93	36.31

9 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2016	01.01.–30.06.2015
Sollmietertrag aus Fremdmieten	5'956'572	4'176'417
Mietzinsverluste	66	-53'954
Leerstand	-902'298	-575'863
Total	5'054'341	3'546'599

Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, bestehend aus Rendite- und Neubauliegenschaften sowie Projekte und Land, wird als eine Einheit geführt. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung führen die Novavest Real Estate AG auf der Basis der Abschlüsse der einzelnen Tochtergesellschaften sowie des Konzernabschlusses. Sämtliche vollkonsolidierten Gesellschaften der Novavest Real Estate AG sind Immobiliengesellschaften mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. 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.

nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2016	01.01.–30.06.2015
Kanton St. Gallen	845'103	364'447
Kanton Appenzell Ausserrhoden	146'045	99'866
Kanton Thurgau	511'408	351'165
Kanton Schaffhausen	104'129	91'769
Kanton Zürich	2'380'255	2'155'254
Kanton Luzern	269'203	0
Kanton Bern	308'494	65'799
Kanton Solothurn	489'703	418'300
Total	5'054'341	3'546'599

10 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2016	01.01.–30.06.2015
Hauswartung	12'590	1'831
Versicherungen	99'642	56'732
Steuern und Abgaben	41'600	13'958
Allgemeiner Betrieb	134'563	62'422
Übriger Aufwand	59'099	130'483
Verwaltungskosten	264'564	212'289
Nebenkosten	35'484	-1'552
Unterhalt und Reparaturen	470'966	122'428
Total	1'118'508	598'590

11 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2016	01.01.–30.06.2015
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	59'317	44'507
Verwaltungsratshonorare	63'100	54'241
Revision	17'658	71'070
Rechtsberatung und Kommunikation	139'681	49'158
Übriger Beratungsaufwand	158'389	196'960
Total	438'144	415'934

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

12 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2016	01.01.–30.06.2015
Verwaltungshonorare Nova Property Management AG	788'229	521'202
Kapitalsteuern	188'997	133'668
Übriger Verwaltungsaufwand	36'023	91'563
Total	1'013'249	746'433

13 Akquisitionen

alle Beträge in CHF	2015 SGH Real Estate GmbH	2015 BD Real Estate GmbH
Stichtag	10.03.2015	17.03.2015
Flüssige Mittel	123'934	546'481
Übriges Umlaufvermögen	47'468	17'038
Renditeliegenschaften	13'600'000	32'050'000
Total Aktiven	13'771'402	32'613'519
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16'050	31'901
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	150'000	360'000
Übriges kurzfristiges Fremdkapital	31'036	180'066
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	7'362'500	16'918'500
Übriges langfristiges Fremdkapital	3'139'575	9'270'995
Eigenkapital	3'072'241	5'852'057
Total Fremdkapital und Eigenkapital	13'771'402	32'613'519

Am 10. März 2015 wurde die SGH Real Estate GmbH erworben. Es wurden Nettoaktiven im Umfang von CHF 3.1 Mio. übernommen. Unter Berücksichtigung der Akquisitionskosten von CHF 0.4 Mio. resultiert ein Badwill von CHF 0.2 Mio.

Am 17. März 2015 wurde die BD Real Estate GmbH erworben. Es wurden Nettoaktiven im Umfang von CHF 5.9 Mio. übernommen. Unter Berücksichtigung der Akquisitionskosten von CHF 0.9 Mio. resultiert ein Goodwill von CHF 0.6 Mio.

14 Transaktionen mit Nahestehenden

Managementdienstleistungen

An die Nova Property Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 788'229 (Vorjahr: CHF 521'202) vergütet und im Betriebsaufwand verbucht. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften über CHF 310'500 als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr: CHF 1'188'527). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet.

15 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Im ersten Halbjahr 2016 sind keine aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken eingetreten.

16 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2016 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 16. August 2016 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten.

Novavest Real Estate AG (BX Berne eXchange: NREN) hat am 1. Juli 2016 erfolgreich eine Pflichtwandelanleihe im geplanten Umfang von CHF 5.0 Mio. mit Laufzeit vom 6. Juli 2016 bis 6. Oktober 2016 platziert. Die Privatplatzierung stiess bei institutionellen Schweizer Investoren auf reges Interesse. Der Erlös der Pflichtwandelanleihe ist für Finanzierungszwecke im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb von Wohn-/Geschäftsliegenschaften in der Ostschweiz und Zürich vorgesehen.

Die Pflichtwandelanleihe, mit Liberierungsdatum 6. Juli 2016, weist einen Coupon von 4% per annum auf und wird im Rahmen der für den Herbst 2016 geplanten Kapitalerhöhung in Aktienkapital der Novavest Real Estate AG gewandelt werden. Der Wandlungspreis wurde per Platzierung des Pflichtwandelanleihe definiert als der höhere Preis von entweder a) Net Asset Value pro Aktie gemäss Halbjahresbericht vom 30. Juni 2016 oder b) Nominalwert von CHF 35 netto je Namenaktie, wobei beide Werte jeweils reduziert werden um die Nennwertrückzahlung von CHF 0.70 pro Namenaktie (gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 4. Mai 2016). Entsprechend diesen Wandelkonditionen beläuft sich der Wandlungspreis für die Pflichtwandelanleihe auf CHF 36.23 pro Aktie (NAV von CHF 36.93 reduziert um die CHF 0.70 aus Nennwertrückzahlung). Die entsprechenden Aktien werden zu diesem Zeitpunkt aus dem bestehenden bedingten Kapital von maximal CHF 17 Mio. (maximal 495'628 zu liberierende Namenaktien) ausgegeben.

17 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Renditeliegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche m ²	Erwerbs- datum
Wohnliegenschaften						
Aarberg, Leimernweg 22	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'843	01.12.2014
Glattbrugg, Dammstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaft	946	02.03.2015
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77/79 ⁴⁾	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'884	01.02.2016
Luterbach, Blockstrasse 3 und 5 ⁵⁾	Alleineigentum	100%	SO	Wohnliegenschaft	2'686	01.11.2015
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26 ⁶⁾	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	3'696	01.06.2016
Teufen, Hauptstrasse 15a ⁷⁾	Miteigentum	90%	AR	Wohnliegenschaft	1'980	11.09.2013
Wil, Gallusstrasse 50	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	1'418	30.05.2013
Total Wohnliegenschaften						
Wohn-/ Geschäftliegenschaften						
Bülach, Schlosserstrasse 4	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/Geschäftliegenschaft	4'415	15.12.2011
Frauenfeld, Bahnhofstr. 92, Erchingerstr. 3	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/Geschäftliegenschaft	1'062	01.12.2008
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/Geschäftliegenschaft	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/Geschäftliegenschaft	1'700	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	Alleineigentum	100%	SO	Wohn-/Geschäftliegenschaft	1'446	01.01.2015
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b ⁸⁾	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/Geschäftliegenschaft	1'418	26.11.2015
Luzern, Voltastrasse 2 „Steghof“	Alleineigentum	100%	LU	Wohn-/Geschäftliegenschaft	374	01.04.2016
Neuhausen, Zentralstrasse 2-6 ⁹⁾	Alleineigentum	100%	SH	Wohn-/Geschäftliegenschaft	497	01.12.2009
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123-127	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/Geschäftliegenschaft	2'743	02.09.2015
Zürich, Badenerstrasse 696, Jakob Fügli-Str. 16-18, Bachmattstr. 53 ¹⁰⁾	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/Geschäftliegenschaft	3'584	01.12.2008
Total Wohn-/Geschäftliegenschaften						
Geschäftliegenschaften						
Adliswil, Soodring 13, 13a	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftliegenschaft	3'153	30.09.2010
Dielsdorf, Industriestrasse 20	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftliegenschaft	5'320	17.03.2015
St. Gallen, Rorschacherstr. 139/ Helvetiastr. 27	Alleineigentum	100%	SG	Geschäftliegenschaft	1'498	10.03.2015
Total Geschäftliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

²⁾ Leerstandsquote inkl. Umbauprojekte. Ohne Umbauprojekte liegt die Leerstandsquote bei 7.8%.

³⁾ Netto-Anfangsrendite vor Instandsetzungen Jahr 1

⁴⁾ Jegenstorf in Erstvermietung

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2016 CHF	Soll-Mietzinseinnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzinseinnahmen CHF ¹⁾	Leerstand (in %) ²⁾	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1982	1995/2015	3'990'000	203'484	145'164	28.7%	5.10%	2.48%	3.60%
1954	2015	5'203'000	209'640	182'760	12.8%	4.03%	3.39%	3.20%
2015	keine	9'952'000	532'824	263'688	50.5%	5.35%	2.06%	3.80%
2015	keine	6'916'000	345'002	345'002	0.0%	4.99%	1.53%	3.70%
1967	2004/2011	7'220'000	340'584	310'224	8.9%	4.72%	3.81%	3.50%
2014	keine	7'120'000	348'578	219'578	37.0%	4.90%	2.61%	3.70%
1969	2009/2015	3'233'000	156'216	155'016	0.8%	4.83%	3.96%	3.40%
		43'634'000	2'136'328	1'621'432	24.10%	4.90%		
1991	2008	14'900'000	1'070'137	851'933	20.4%	7.18%	4.41%	4.40%
2012	keine	9'282'945	496'420	489'700	1.4%	5.35%	4.80%	4.10%
1899	2012	5'656'000	250'920	241'920	3.6%	4.44%	4.00%	3.50%
1899/1909	1990/2006/2010	6'644'378	473'280	470'808	0.5%	7.12%	5.89%	4.19%
1969	2014/2015	15'020'000	823'812	823'812	0.0%	5.48%	4.65%	3.80%
1860/2013	2013	8'800'000	400'163	315'887	21.1%	4.55%	3.22%	3.40%
1923	2015/2016	12'930'000	642'528	548'388	14.7%	4.97%	4.28%	3.45%
1952	1992	4'100'000	248'534	207'734	16.4%	6.06%	4.10%	4.00%
1963	2010	16'320'000	833'151	810'951	2.7%	5.11%	4.15%	3.70%
1971	2014	37'300'000	1'639'959	1'403'657	14.4%	4.40%	1.91%	3.90%
		130'953'323	6'878'904	6'164'790	10.38%	5.25%		
1986/1990	2009	14'460'000	906'324	783'465	13.6%	6.27%	4.09%	4.40%
2004	keine	31'700'000	1'454'925	1'454'925	0.0%	4.59%	4.38%	3.46%
1909	2010	13'730'000	687'125	687'125	0.0%	5.00%	4.36%	3.80%
		59'890'000	3'048'374	2'925'515	4.03%	5.09%		
		234'477'323	12'063'607	10'711'738	11.21%	5.14%		

⁵⁾ Luterbach: Mietzinsgarantie bis 30.06.2016

⁶⁾ Leerstand: 2 Wohnungen und PP, per 01.08.2016 wiedervermietet

⁷⁾ Teufen: STWE-Begründung ist erfolgt, 1 Wohnung und 1 PP verkauft (Dez. 2015), 1 Wohnung verkauft per 01.08.2016

⁸⁾ Illnau-Effretikon: Weitere Einheiten vermietet per 01.07.2016 Leerstand neu 12.8 %

⁹⁾ Neuhausen: Für die Phase der Umnutzung Büro 4.OG in Wohnen (bis Ende August 2016) keine Erträge im 4.OG

¹⁰⁾ Zürich, Badenerstr., J.-Füglistrasse 16 und 18: Für die Phase der Umnutzung und Sanierung (bis Juni 2017) entfallen die Erträge

18 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Renditeliegenschaften	Kanton	Art	
Wohnliegenschaften			
Aarberg, Leimernweg 22	BE	Wohnliegenschaft	
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	Wohnliegenschaft	
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77/79	BE	Wohnliegenschaft	
Luterbach, Blockstrasse 3 und 5	SO	Wohnliegenschaft	
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	SG	Wohnliegenschaft	
Teufen, Hauptstrasse 15a	AR	Wohnliegenschaft	
Wil, Gallusstrasse 50	SG	Wohnliegenschaft	
Total Wohnliegenschaften			
Wohn-/Geschäftsliegenschaften			
Bülach, Schlosserstrasse 4	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	
Frauenfeld, Bahnhofstr.92/Erchingerstr. 3	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	
Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	
Luzern, Voltastrasse 2 „Steghof“	LU	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2-6	SH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123-127	SG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften			
Geschäftsliegenschaften			
Adliswil, Soodring 13, 13a	ZH	Geschäftsliegenschaft	
Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	Geschäftsliegenschaft	
St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27	SG	Geschäftsliegenschaft	
Total Geschäftsliegenschaften			
Total Portfolio			
<hr/>			
Promotionsliegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Kanton	Art
Fruthwilen, Hauptstrasse 68, Parzelle 592 (Frauwis)	Alleineigentum	TG	erschlossene Baulandparzelle, bebaut
Fruthwilen, Hauptstrasse 50, Parzelle 571 (Alpenrögli)	Alleineigentum	TG	erschlossene Baulandparzelle
Total Promotionsliegenschaften			

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	übrige
1'275	1'135	140	0	0	0	0	0	0
664	584	80	0	0	0	0	0	0
2'478	2'278	200	0	0	0	0	0	0
1'616	1'426	190	0	0	0	0	0	0
2'090	1'900	190	0	0	0	0	0	0
1'314	1'194	120	0	0	0	0	0	0
1'004	844	160	0	0	0	0	0	0
10'441	9'361	1'080	0	0	0	0	0	0
9'149	144	20	2'147	1'095	2'787	1'786	1'170	0
2'259	771	110	476	0	395	107	400	0
672	420	30	0	0	181	41	0	0
3'648	99	0	577	0	2'410	452	110	0
4'267	1'158	260	0	1'251	1'040	528	30	0
1'624	1'273	180	0	0	171	0	0	0
1'219	904	20	0	0	212	53	30	0
1'475	201	0	821	40	0	363	50	0
5'554	2'722	400	76	839	1'107	170	240	0
10'064	2'031	1'090	3'437	428	1'216	1'552	310	0
39'931	9'723	2'110	7'534	3'653	9'519	5'052	2'340	0
6'741	0	0	1'988	0	1'165	2'718	870	0
7'032	0	0	5'008	0	0	1'064	960	0
4'362	0	0	4'202	0	0	0	160	0
18'135	0	0	11'198	0	1'165	3'782	1'990	0
68'507	19'084	3'190	18'732	3'653	10'684	8'834	4'330	0
100%	28%	5%	27%	5%	16%	13%	6%	0%

Grundstück- fläche m ²	Erwerbs- datum	Marktwert 30.06.2016 CHF	Diskontsatz in %
1'783	19.03.2010	1'800'000	2.75%
4'480	01.09.2010	2'300'000	3.80%
		4'100'000	

18 Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 30.06.2016

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
BMW Schweiz AG	1'454'925	22.39%	12.06%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG)	492'170	7.57%	4.08%
Stiftung Ostschweizer Kinderspital	194'955	3.00%	1.62%
Elsener Klima AG	174'251	2.68%	1.44%
Qualipet AG	174'924	2.69%	1.45%
Dosenbach-Ochsner AG	147'780	2.27%	1.23%
Implenia Generalunternehmung AG	130'106	2.00%	1.08%
Staat Thurgau Lieg. Verwaltung Kt. Thurgau	128'928	1.98%	1.07%
Imperija Gmbh	127'260	1.96%	1.05%
Staubli Kurath & Partner AG	122'040	1.88%	1.01%
Übrige Mieter	8'916'267		73.91%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	3'147'339	48.42%	26.09%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	6'500'932	100.00%	53.89%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio	12'063'607		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

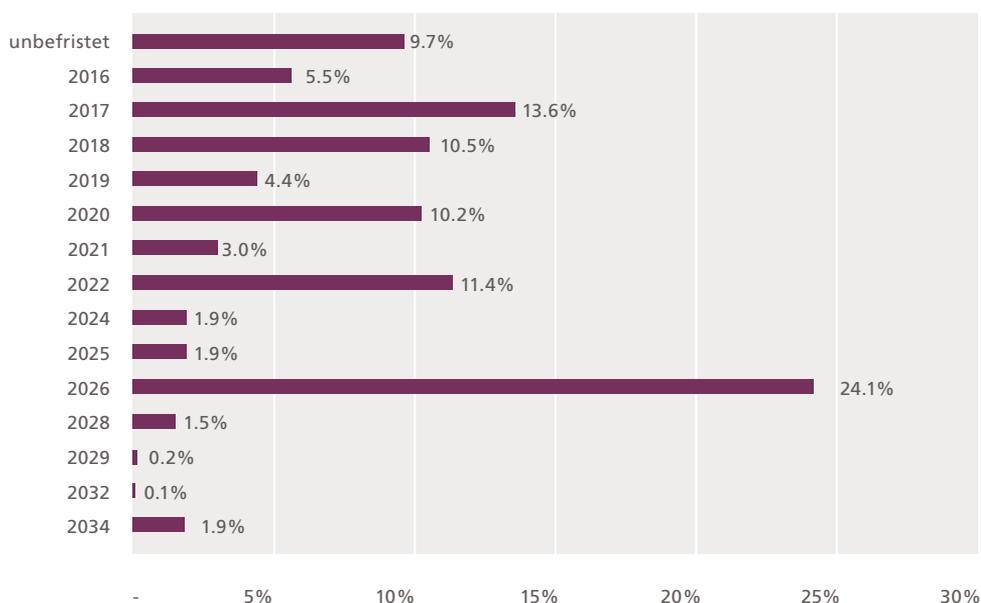
Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Soll-Mietzinsen CHF	in %
unbefristet/leer	8'622	18.5%	632'649	9.7%
2016	3'087	6.6%	357'061	5.5%
2017	5'844	12.5%	885'312	13.6%
2018	4'252	9.1%	684'947	10.5%
2019	2'287	4.9%	287'520	4.4%
2020	4'997	10.7%	660'183	10.2%
2021	1'827	3.9%	197'213	3.0%
2022	4'646	10.0%	744'259	11.4%
2024	1'050	2.3%	125'760	1.9%
2025	861	1.8%	125'036	1.9%
2026	7'817	16.8%	1'564'485	24.1%
2028	582	1.2%	99'288	1.5%
2029	0	0%	12'000	0.2%
2032	30	0.1%	3'300	0.1%
2034	705	1.5%	121'920	1.9%
Gesamtergebnis	46'606	100.0%	6'500'932	100.0%

Laufzeit

Liegenschaften

31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20
30.06.2025	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
30.06.2025	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
30.04.2018	Adliswil, Soodring 13, 13a
31.03.2020	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.10.2018	Grenchen, Bettlachstrasse 20
30.06.2017	Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3
31.08.2021	Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239
31.08.2024	Grenchen, Bettlachstrasse 20
31.05.2026	Zürich, Bachmattstrasse 53

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2016





Bericht über die Review
des konsolidierten Zwischenabschlusses
an den Verwaltungsrat der
Novavest Real Estate AG
Zürich

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des konsolidierten Zwischenabschlusses (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) (Seiten 12 bis 35) der Novavest Real Estate AG für die den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis 30. Juni 2016 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen.

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

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im konsolidierten 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 konsolidierten 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 konsolidierte Zwischenabschluss nicht korrekt erstellt wurde und nicht in allen wesentlichen Belangen den Bestimmungen von Swiss GAAP FER 31 zur Zwischenberichterstattung entspricht.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss



Fabian Schläpfer

St. Gallen, 16. August 2016

Wüest & Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
CH-8001 Zürich
Tel. +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
www.wuestundpartner.com

Novavest Real Estate AG
Pretium AG
BD Real Estate GmbH
SGH Real Estate GmbH
Geschäftsleitung
Florastrasse 44
CH-8008 Zürich

25. Juli 2016

Referenz-Nummer: 105822.161

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2016

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG, Pretium AG, BD Real Estate GmbH und SGH Real Estate GmbH

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG und Pretium AG (Novavest und Pretium) hat die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die von der Novavest und Pretium sowie den zwei eigenen rechtlichen Gesellschaften BD Real Estate GmbH und SGH Real Estate GmbH gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2016 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie zwei Entwicklungsliegenschaften.

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 den 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 Gesellschaf-

Partner:
Martin Hofer
Marcel Scherrer
Andreas Ammann
Marco Feusi
Andreas Bleisch
Jan Bärthel
Nabil Aziz
Patrick Schnorf
Mario Grubenmann
Patrik Schmid
Gino Fiorentin
Stefan Meier
Hervé Froidevaux
Ronny Haase
Pascal Marazzi-de Lima
Andreas Keller
Karsten Jungk

ten 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») oder nach der sogenannten Rückwärtsrechnung («Residualwertmethode»).

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 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Die Entwicklungsliegenschaften 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 Verkaufs- und/oder 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.

Bei der Residualwertmethode wird der Ertragswert oder potenzielle Verkaufserlös der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung ermittelt. Davon werden per Bewertungsstichtag die prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen, die Landverzinsungskosten bis Bauvollendung sowie eine dem Projektstatus entsprechenden Risiko-Gewinn-Marge abgezogen.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften der Novavest, Pretium, BD Real Estate GmbH und SGH Real Estate GmbH 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 leer stehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften der Gesellschaften werden von Wüest & Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2016 bis 30. Juni 2016 wurden die drei von der Novavest neu erworbenen Liegenschaften im Rahmen der Akquisition besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2016

Per 30. Juni 2016 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 20 Anlageliegenschaften sowie der zwei Entwicklungliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 22 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2016 beträgt 240'127'000 Schweizer Franken. Davon entfallen 102'360'000 Schweizer Franken auf die zwölf Liegenschaften der Novavest, 92'337'000 Schweizer Franken auf die acht Liegenschaften der Pretium, 31'700'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der BD Real Estate GmbH und 13'730'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SGH Real Estate GmbH.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2016 bis 30. Juni 2016 wurden keine Liegenschaften verkauft. Die Anlageliegenschaften Solothurnstrasse 77/79 in 3303 Jegenstorf, Voltastrasse 2 in 6005 Luzern und Achslenstrasse 24, 26 in 9016 St. Gallen wurden in der Berichtsperiode durch Novavest erworben.

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, 25. Juli 2016
Wüest & Partner AG



Peter Pickel MRICS
dipl. Bauingenieur HTL; MSc Real Estate (CUREM)
Director



Marco Feusi MRICS
dipl. Architekt HTL; MAS ETH MTEC/BWI
Partner



AARBERG
Leimernweg 22



ADLISWIL
Soodring 13, 13a



BÜLACH
Schlosserstr. 4



DIELSDORF
Industriestr. 20



FRAUENFELD
Bahnhofstr. 92 / Erchingerstr. 3



FRAUENFELD
Zürcherstr. 237, 237 a, 239



FRAUENFELD
Zürcherstr. 212



GLATTBRUGG
Dammstr. 16



GRENCHEN
Bettlachstr. 20



ILLNAU-EFFRETIKON
Usterstr. 31, 31a, 31b



JEGENSTORF
Solothurnstr. 77/79



LUTERBACH
Blockstr. 3 + 5



LUZERN
Voltastr. 2



NEUHAUSEN
Zentralstr. 2-6



ST. GALLEN
Achslenstr. 24, 26



ST. GALLEN
Rorschacherstr. 139 / Helvetiastr. 27



ST. GALLEN
Rorschacherstrasse 123 - 127



TEUFEN
Hauptstr. 15a



WIL
Gallusstr. 50



ZÜRICH
Badenerstr. 696 / J. Fügli-Str. 16, 18 /
Bachmattstr. 53



BERIKON
Wohnbauprojekt Seniorenanlage „Belano“



FRUTHWILEN (zwei Wohn-Neubauprojekte)
Hauptstr. 50 und 68

INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

WICHTIGE TERMINE

18. August 2016	Publikation Halbjahresergebnisse 2016
Oktober 2016	Geplanter Vollzug Kapitalerhöhung 2016
23. Februar 2017	Publikation Jahresergebnisse 2016
29. März 2017	Ordentliche Generalversammlung 2017
August 2017	Publikation Halbjahresergebnisse 2017

NAMENAKTIEN NOVAVEST REAL ESTATE AG

Anzahl ausstehende Aktien	2'629'821 Namenaktien mit Nennwert je CHF 35
Kotierung	BX Berne eXchange
Valorenummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 99.1 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs 1. Halbjahr 2016	CHF 34.00 / CHF 37.75
Schlusskurs 1. Halbjahr 2016	CHF 37.70

4% PFLICHTWANDELANLEIHE 2016

Emittierter Betrag	CHF 5.0 Millionen
Valorenummer	32 772 209
ISIN-Nummer	CH0327722093
Coupon	4.00% per annum
Wandlungspreis	CHF 36.23
Laufzeit	6. Juli 2016 – 6. Oktober 2016

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 +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 2016 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

