

# Halbjahresbericht 2017



# INHALT

## AN DIE AKTIONÄRE

Kennzahlen, Portfolioangaben	2, 3
Anlagestrategie und -richtlinien	4
Lagebericht zum 1. Halbjahr 2017	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	44
Impressum	45

# MURTEN (FR)

## Centre Loewenberg



Das „Centre Loewenberg“ ist ein Ausbildungs- und Schulungszentrum der Schweizerischen Bundesbahnen SBB. Novavest Real Estate AG hat die Liegenschaft im Mai 2017 erworben, wobei der Betrieb und die Vermietung der verschiedenen Schulungsräume, wie auch des Gastronomiebetriebs weiterhin in der Verantwortung der SBB liegen.

Das Tagungszentrum bietet ein vielseitiges Angebot an Räumen: In 30 verschiedenen Räumen finden je nach Bestuhlung 8 bis 200 Personen Platz. Zudem stehen ein offenes Foyer sowie ein Auditorium zur Verfügung. Im Gastronomiebetrieb sind vom kleinen Snack über leichte Menus bis zum gediegenen Festbankett verschiedenste kulinarische Angebote verfügbar. Das „Centre Loewenberg“ bietet zudem diverse Spiel- und Sportmöglichkeiten auf dem Gelände. Ruhe und Erholung finden die Gäste nach einem erlebnisreichen Tag in den 192 rauchfreien Zimmern der beiden Wohnpavillons.

**Wohn-/Geschäftsliegenschaft** mit 192 Kleinwohnungen und 2 Abwartwohnungen 3'949 m<sup>2</sup>, Büro- und Ausbildungsflächen 12'956 m<sup>2</sup>

**Grundstückfläche** 117'957 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche** 18'495 m<sup>2</sup>

**Soll-Mietzinseinnahmen** TCHF 2'750 p.a.

**Baujahr / Renovationen** Diverse Baujahre und Renovationen der verschiedenen Gebäude

## KENNZAHLEN

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01.–30.06.2017</b>	<b>01.01.–30.06.2016</b>
Erfolg aus Vermietung	in TCHF	6'507	3'936
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	1'012	23
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		5'919	2'641
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern		4'225	1'626
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern		3'498	1'608
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen <sup>1)</sup>		6.0%	3.3%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen <sup>2)</sup>		4.9%	3.3%
<b>Bilanz</b>		<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Bilanzsumme	in TCHF	415'797	348'658
Eigenkapital	in TCHF	168'329	135'157
Eigenkapitalquote	in %	40.5%	38.8%
Hypothekarvolumen	in TCHF	231'602	199'497
Fremdfinanzierungsgrad	in %	59.5%	61.2%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	59.5%	63.2%
Net Gearing <sup>3)</sup>	in %	130.5%	135.1%
<b>Portfolio</b>		<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	389'125	315'650
Bruttorendite <sup>4)</sup>	in %	5.4%	5.1%
Nettorendite <sup>5)</sup>	in %	3.9%	3.5%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	6.4%	10.3%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.5%	3.6%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.9%	0.9%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2.7	2.1
<b>Angaben pro Aktie</b>		<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Börsenkurs	in CHF	38.20	38.00
Net asset value (NAV)	in CHF	36.95	37.08
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) <sup>6)</sup>	in CHF	1.14	2.03
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) <sup>7)</sup>	in CHF	0.94	1.28

Definitionen:

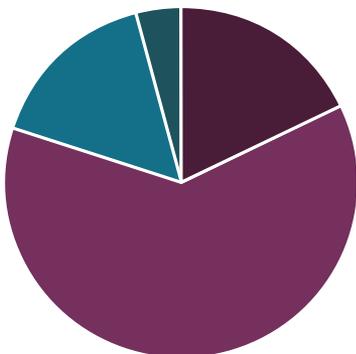
- <sup>1)</sup> Gesamtergebnis in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- <sup>2)</sup> Gesamtergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung, zuzüglich zurechenbare latente Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- <sup>3)</sup> Nettofinanzverbindlichkeit in Relation zum Eigenkapital
- <sup>4)</sup> Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (Soll-Mietertrag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)
- <sup>5)</sup> Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietertrag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)
- <sup>6)</sup> Berechnet mit durchschnittlicher Anzahl ausstehender Aktien.
- <sup>7)</sup> Berechnet mit durchschnittlicher Anzahl ausstehender Aktien. Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung, zuzüglich zurechenbare latente Steuern.

# PORTFOLIOANGABEN

## GESAMTPORTFOLIO

### nach Anlagekategorien

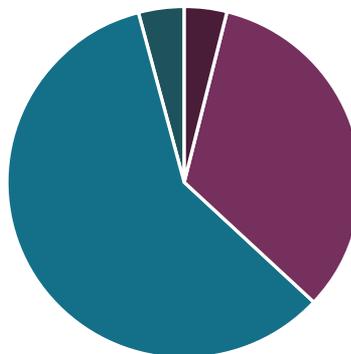
TCHF 389'125 per 30. Juni 2017



Wohnliegenschaften	18%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	62%
Geschäftsliegenschaften	16%
Projekte und Land	4%

### nach Anlagegrössen

TCHF 389'125 per 30. Juni 2017

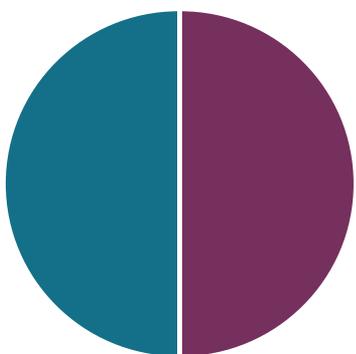


Liegenschaften < CHF 5 Mio.	4%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	33%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	59%
Projekte und Land	4%

## SOLL-MIETZINSEINNAHMEN

### nach Nutzung

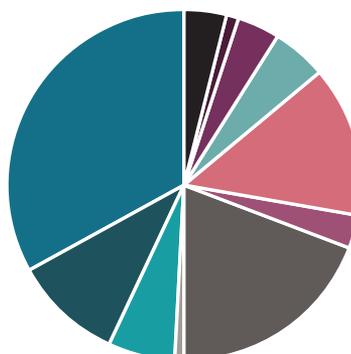
TCHF 19'917 (annualisiert)



Wohnen	50%
Geschäft, Gewerbe	50%

### nach Kantonen

TCHF 19'917 (annualisiert)



AG	4%
AR	1%
BE	4%
BL	5%
FR	14%
LU	3%
SG	19%
SH	1%
SO	6%
TG	10%
ZH	33%

## ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN<sup>1</sup>

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 Anlagereglement<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> Das vollständige Anlagereglement ist auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.novavest.ch/de/investor-relations/anlagereglement/> verfügbar. Die hier genannten Auszüge aus dem Anlagereglement sind gültig ab 1. Mai 2015.

## **Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften**

Die Gruppengesellschaften können Eigenkapitalbeteiligungen irgendwelcher Art an Immobiliengesellschaften und Verwaltungsgesellschaften anstreben, wobei in der Regel eine Beteiligung von mindestens 35% des Kapitals und der Stimmen angestrebt wird, was eine aktive Beteiligung an der Führung der Zielgesellschaft erlaubt. Bei solchen Beteiligungen sind zum Zwecke der Berechnung der Einhaltung der Anlagevorschriften (siehe oben Abschnitt „Immobilienanlagen“) die in den jeweiligen Beteiligungen enthaltenen Objekte pro rata zu berücksichtigen.

## **Bewertung**

Der Marktwert des gesamten Portfolios der Novavest Gruppe wird halbjährlich durch einen unabhängigen ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannter „Discounted Cash Flow“-Methode ermittelt. Aktuell amtet Wüest Partner AG, CH-Zürich, als unabhängiger Immobilienbewerter.

## **Finanzierungsgrundsätze**

Zwecks Optimierung des Ertrags können die Gruppengesellschaften zur Finanzierung der Immobilien-Investitionen mittel- oder langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Maximal ist ein Fremdfinanzierungsgrad von bis zu 75% gemessen am Wert des gesamten Immobilienportfolios zulässig. Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden. Die Ziel-Eigenkapitalquote der Novavest Gruppe liegt aktuell bei rund 40%.

## **Kurzfristige Investitionspolitik**

Die Gesellschaft wurde im Oktober 2012 gegründet und hat bis Jahresmitte 2017 ein Immobilienportfolio von CHF 389.1 Millionen aufgebaut.

Kurzfristige Abweichungen von den genannten Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften sind zulässig, wenn sie nach Ansicht des Verwaltungsrats vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der Gruppengesellschaften und der Novavest Gruppe als Ganzes sind und die Wiederherstellung der reglementskonformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglementskonformen 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 konnte ihre Ergebnisse und Profitabilität im ersten Halbjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr deutlich steigern und hat entlang ihrer Wachstumsstrategie das Immobilienportfolio durch Erwerb von vier Renditeliegenschaften weiter ausgebaut.

Per 30. Juni 2017 erreichte der Gesamtwert des Immobilienportfolios CHF 389.1 Millionen, was gegenüber dem Jahresende 2016 einem Zuwachs von 23% und gegenüber dem Portfolio per Jahresmitte 2016 von 63% gleichkommt (31.12.2016: CHF 315.7 Millionen; 30.06.2016: CHF 238.6 Millionen).

Bei den neu akquirierten Liegenschaften möchten wir mit dem „Centre Loewenberg“ in Murten (FR) und der Seniorenanlage „Belano“ in Berikon (AG) zwei attraktive Liegenschaften herausgreifen, die unsere langfristige Investitionsstrategie verkörpern.

### Centre Loewenberg

Im Mai 2017 wurde das „Centre Loewenberg“ im Rahmen einer „Sale & Rent-back“ Transaktion von den Schweizerischen Bundesbahnen SBB für CHF 34 Millionen erworben. Das Centre Loewenberg ist ein Ausbildungs- und Schulungszentrum der SBB, wobei der Betrieb, die Vermietung der einzelnen Schulungsräume sowie der Gastronomiebetrieb weiterhin in der Verantwortung der SBB bleiben.

Der Mietvertrag, welcher die gesamte Anlage mit rund 118'000 m<sup>2</sup> Grundstückfläche und über 17'000 m<sup>2</sup> an vermietbaren Raumflächen umfasst, läuft über 15 Jahre (bis April 2032) und generiert jährlich Mietzinseinnahmen von CHF 2.75 Millionen. Mit dem Erwerb hat sich die Novavest Real Estate AG zudem verpflichtet, bis Ende 2020 weitere CHF 20 Millionen in die bestehenden Gebäude zu investieren.

Das Centre Loewenberg ist ein gutes Beispiel, wie wir uns mit langjährigen Mietverträgen und äusserst bonitätsstarken Mietern attraktive und stabile Mieterträge sichern können.

### Seniorenanlage „Belano – zu Hause“

Im Juli 2015 hatte die Novavest Real Estate AG einen Kaufvertrag zum Erwerb des Neubauprojektes Seniorenanlage „Belano – zu Hause“ unterzeichnet und eine Projektanzahlung von CHF 3.5 Millionen geleistet. Nach zweijähriger Bauzeit wurde die Wohnanlage im März 2017 fertig gestellt und die Eigentumsübertragung per 1. April 2017 vollzogen.

Belano bietet älteren Menschen 35 altersgerechte und hindernisfreie Mietwohnungen (1½- bis 4½-Zimmerwohnungen). Das Angebot umfasst neben Cafeteria, Fitnessraum und Gruppenraum die aktive Betreuung der Mieter mit einer bedienten Réception durch Fachpersonal. An die Überbauung angebaut ist ein Ärztezentrum mit 10 praktizierenden Ärzten. Die Gesamtinvestition betrug CHF 17.6 Millionen und die Anlage generiert Soll-Mietzinsen von rund CHF 0.8 Millionen pro Jahr.

Das Projekt Belano zeigt, wie Novavest Real Estate AG im Wohn-/Geschäftsliegenschaftsbereich zahlreiche Branchen (z.B. Spitalbereich, Finanzsektor, Gastronomie, Schulen und Ausbildung, Wohnen für Senioren, etc.) abdeckt und diese mit attraktiven und zeitgemässen Mietflächen bedient.

→ Bilder und Details zu diesen und weiteren Liegenschaften im Halbjahresbericht: Wohn-/Geschäftsliegenschaft Centre Loewenberg (Seite 1), Wohn-/Geschäftsliegenschaft Belano (Seite 10), Wohnliegenschaft Rorschacherberg (Seite 11), Übersicht sämtlicher Liegenschaften und Projekte im Portfolio (Seiten 40–43).

## MANAGEMENT KOMMENTAR ZUM HALBJAHRESERGEBNIS 2017

Die Soll-Mietzinseinnahmen bei den Renditeliegenschaften erhöhten sich gegenüber der Vorjahresperiode um 65% auf CHF 19.9 Millionen (H1 2016: CHF 12.1 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung belief sich auf 50%.

### Erfolgsrechnung

Die Netto-Mieterträge stiegen in der Berichtsperiode 2017 um 52% auf CHF 7.7 Millionen (H1 2016: CHF 5.1 Millionen). Das Wachstum im Vergleich zur Vorjahresperiode ist mehrheitlich auf die Akquisition der vier Liegenschaften im ersten Halbjahr 2017 und auf die zusätzlichen Mieterträge der in der zweiten Jahreshälfte 2016 erworbenen Liegenschaften (vier Immobilien) zurückzuführen. Die im ersten Halbjahr 2017 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 3.9% (H1 2016: 3.5%). Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios (ohne Umbauprojekte) hat sich auf 6.4% reduziert (31.12.2016: 10.3%; 30.06.2016: 7.8%). Dazu beigetragen haben erfolgreiche Erst- und Wiedervermietungsaktionen sowie die Akquisitionen der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 17, 19 in Frauenfeld und des Centre Loewenberg, welche beide vollvermietet sind. Unter Berücksichtigung des Umbauprojekts Badenerstrasse 696 in Zürich (Wiedervermietung ab September 2017) lag die Leerstandsquote bei 11.6% (31.12.2016: 13.2%; 30.06.2016: 11.2%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 1.2 Millionen (H1 2016: CHF 1.1 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand damit bei relativ tiefen 15.0% (H1 2016: 22.1%). Dazu beigetragen haben die Neuerwerbungen, die einen tiefen Direktaufwand aufweisen. Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.4 Millionen und konnte trotz höherem Liegenschaftenportfolio stabil gehalten werden (H1 2016: CHF 0.4 Millionen). Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich insbesondere durch die Zunahme des Portfoliowerts und des daraus abgeleiteten Verwaltungshonorars an die Nova Property Management AG auf CHF 1.3 Millionen (H1 2016: CHF 1.0 Millionen). Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.7 Millionen betreffend dem Kauf der Liegenschaften in der Berichtsperiode 2017 (H1 2016: CHF 0.3 Millionen) wurden als Akquisitionskosten aktiviert und somit nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

«  
50% Wohn-  
anteil an  
Soll-Mietzins-  
einnahmen.  
»

«  
EBIT +124%,  
Gewinn  
inkl. Neu-  
bewertungen  
+160%.  
»



Solide  
Bilanzstruktur;  
40.5%  
Eigenkapital-  
quote.



Der Erfolg aus Neubewertung belief sich auf CHF 1.0 Millionen (H1 2016: CHF 0.02 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften zurückzuführen. Wüest Partner AG hat als unabhängiger Immobilienschätzer das Immobilienportfolio, bestehend aus 27 Renditeliegenschaften und 1 Entwicklungsprojekt, unter Anwendung der DCF- Methode mit CHF 390.4 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 1.6 Millionen in Abzug. Dieser vorfinanzierte Mieterausbau wird separat bilanziert.  
→ Testat Wüest Partner AG siehe Seite 37.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode mehr als verdoppelt (+124%) und lag bei CHF 5.9 Millionen (H1 2016: CHF 2.6 Millionen). Der Nettofinanzaufwand betrug CHF 1.0 Millionen (H1 2016: CHF 0.6 Millionen). Die Erhöhung des Finanzaufwands ist durch den durchschnittlich höheren Wert an Hypotheken aufgrund der Zukäufe im ersten Halbjahr 2017 und zweiten Halbjahr 2016 begründet. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag mit 0.9% auf gleich tiefem Niveau wie in der Vorjahresperiode.

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg stieg im Vergleich zum Vorjahr um 160% auf CHF 4.2 Millionen (H1 2016: CHF 1.6 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 3.5 Millionen (H1 2016: CHF 1.6 Millionen). Auch dies repräsentiert einen Anstieg um 118%.

### Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Jahresende 2016 um rund CHF 67 Millionen auf CHF 415.8 Millionen erhöht (31.12.2016: CHF 348.7 Millionen). Die flüssigen Mittel per 30. Juni 2017 beliefen sich auf CHF 11.9 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 398.5 Millionen bestand vor allem aus Renditeliegenschaften (CHF 371.8 Millionen), dem Umnutzungsprojekt Badenerstrasse 701 in Zürich (CHF 17.4 Millionen), der Anzahlung für eine Wohn-/ Geschäftsliegenschaft in Münchwilen (CHF 6.0 Millionen) und dem langfristigen Teil des erwähnten vorfinanzierten Mieterausbaus (CHF 1.4 Millionen).

Im ersten Halbjahr 2017 wurden im Zusammenhang mit den Liegenschaftsakquisitionen CHF 32.1 Millionen an neuen Hypothekarschulden aufgenommen. Von insgesamt CHF 231.6 Millionen an lang- und kurzfristigen Hypothekarverbindlichkeiten sind per Bilanzstichtag CHF 100.5 Millionen mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2017 bei 2.7 Jahren (31.12.2016: 2.1 Jahre).

Durch die im Juni 2017 erfolgreich vollzogene Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 33.7 Millionen stieg das Eigenkapital auf CHF 168.3 Millionen (31.12.2016: CHF 135.2 Millionen). Per 30. Juni 2017 beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 40.5% (31.12.2016: 38.8%). Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 1.05 pro Namenaktie in Form einer Nennwertreduktion anfangs Juni 2017, der erhöhten Anzahl Namenaktien als Folge der Kapitalerhöhung sowie des Gewinnbeitrags aus dem ersten Halbjahr 2017 belief sich der Net Asset Value auf CHF 36.95 pro Namenaktie. Die Marktkapitalisierung der Novavest Real Estate AG, basierend auf dem Schlusskurs des ersten Halbjahres 2017, liegt bei CHF 174.0 Millionen.



Marktkapitali-  
sierung  
von CHF 174  
Millionen.



## GUTES RISIKOPROFIL DES PORTFOLIOS MIT BREITER, STABILER MIETERSTRUKTUR

Das Risikoprofil des Immobilienportfolios bleibt weiterhin sehr gut. Mit rund 700 Einzelmietern weist das Immobilienportfolio eine breite Mieterstruktur auf. Zudem sind diverse der grösseren Mieter mit langfristigen Mietverträgen an die Novavest Real Estate AG gebunden. Gemessen an den Soll-Mietzinseinnahmen weisen die 10 grössten Mieter einen Anteil von rund 27% aus (31.12.2016: 24%). Die SBB ist mit dem Centre Loewenberg und dem entsprechenden langfristigen Mietvertrag bis 2032 mit einem aktuellen Anteil an den Soll-Mietzinsenerträgen von 9.4% der grösste Mieter im Portfolio. Danach folgen die BMW (Schweiz) AG mit 7.3% (Mietvertrag bis 2026), das Kantonsspital St. Gallen mit 2.7% (Mietvertrag bis 2025), die Raiffeisenbank Oberes Rheintal mit 1.6% (Mietvertrag bis 2030) und die SBW Haus des Lernens Management AG mit 1.5% (Mietvertrag bis 2026). 73% der Mieterträge sind breit gestreut mit vielen Einzelmietern.

## AUSBLICK

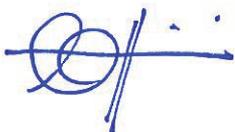
Im zweiten Halbjahr 2017 wird das seit 2015 bestehende Umbauprojekt Badenerstrasse 696 in Zürich (aktuell in der letzten Umbaustufe) fertig gestellt und die Wiedervermietung der Wohnflächen beginnt ab September 2017. Die Planungsarbeiten für das neue Umnutzungsprojekt an der Badenerstrasse 701 in Zürich (Umnutzung von Geschäftsliegenschaft in Wohnliegenschaft) sind in vollem Gange. Die gesamte Planungs- und Bewilligungsphase wird sich bei diesem Projekt über das Jahr 2017 hinaus in das erste Quartal 2018 erstrecken. Nach wie vor ist die Bauphase für 2018/2019 und die Wiedervermietung ab Herbst 2019 geplant.

Generell erwarten wir für das zweite Halbjahr 2017 wiederum ein gutes Unternehmensresultat. Das bestehende Liegenschaftsportfolio wird mit dem Erwerb von Bestandesliegenschaften oder Neubauprojekten weiter ausgebaut. Der Fokus liegt dabei auf attraktiven Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften mit ansprechenden Renditen.

## DANK AN UNSERE AKTIONÄRE

Erneut waren die erfolgreiche Durchführung der Kapitalerhöhung im Juni 2017 und damit verbunden auch der Ausbau des Immobilienportfolios nur dank dem Vertrauen unserer Aktionäre möglich. Im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung möchten wir uns daher bei Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, aber auch bei unseren Geschäftspartnern für die grosse Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Die Novavest Real Estate AG werden wir entlang der definierten Wachstumsstrategie kontinuierlich weiterentwickeln.



Gian Reto Lazzarini  
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler  
Verwaltungsrat und CEO

## BERIKON (AG) Corneliastrasse 8a+8b



Nach zweijähriger Bauzeit, bezogen im April 2017, bietet die Seniorenanlage „Belano – zu Hause“ heute 35 altersgerechte und hindernisfreie Mietwohnungen, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind (1½- bis 4½-Zimmerwohnungen). Die Liegenschaft liegt südlich des Zentrums von Berikon in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Gleich an die Wohnanlage grenzt ein Ärztezentrum mit 10 praktizierenden Ärzten. Ein gegenüberliegendes Einkaufszentrum ergänzt das sehr gute Versorgungsangebot für die Mieter.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 35 Mietwohnungen,  
Büro-/Praxisflächen 254 m<sup>2</sup>  
Grundstückfläche 3'308 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche 2'905 m<sup>2</sup>  
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 844 p.a.  
Baujahr 2017

# RORSCHACHERBERG (SG)

## Eichenstrasse 9



Die Wohnliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Rorschacherberg und liegt rund 800 m vom Zentrum von Rorschach bzw. 500 m vom Bahnhof „Rorschach Stadt“ entfernt. Sie liegt in einem ruhigen Wohnquartier mit guter Anbindung an Dienstleistungsangebote im Zentrum Rorschach. Die Liegenschaft umfasst 18 Wohneinheiten (2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen), ist durch ihre Südost-Ausrichtung gut besonnt und bietet von der Terrassenwohnung aus Sicht auf den Bodensee.

Wohnliegenschaft mit 18 Mietwohnungen  
Grundstückfläche 2'267 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche 1'921 m<sup>2</sup>  
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 339 p.a.  
Baujahr / Renovation 1972 / 2014

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	30.06.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel		11'877'542	16'868'434
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2'378'699	1'654'283
Sonstige kurzfristige Forderungen		2'663'857	1'759'579
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		137'083	134'318
Aktive Rechnungsabgrenzung		192'856	88'049
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>17'250'037</b>	<b>20'504'663</b>
Renditeliegenschaften	3	371'775'000	298'400'000
Projekte	4	17'350'000	17'250'000
Anzahlungen		6'000'000	10'057'896
Aktive latente Ertragssteuern		91'748	126'642
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		1'436'622	1'505'863
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	5	1'893'793	813'305
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>398'547'163</b>	<b>328'153'707</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>415'797'200</b>	<b>348'658'370</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		965'363	534'398
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		5'306'170	3'759'839
Passive Rechnungsabgrenzung		1'299'736	1'556'186
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6	117'000'000	61'861'500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	7	670'241	632'950
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>125'241'510</b>	<b>68'344'873</b>
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6	114'602'500	137'635'500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	7	1'464'210	1'650'169
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		6'159'634	5'870'697
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>122'226'344</b>	<b>145'156'366</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>247'467'854</b>	<b>213'501'238</b>
Aktienkapital	8	151'483'309	125'013'587
Kapitalreserven		1'835'140	-642'566
Gewinnreserven		15'010'897	10'786'111
<b>Eigenkapital</b>		<b>168'329'346</b>	<b>135'157'132</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>415'797'200</b>	<b>348'658'370</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

## ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Mietertrag	9	7'659'271	5'054'341
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>7'659'271</b>	<b>5'054'341</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	10	-1'152'319	-1'118'508
Beratungsaufwand	11	-407'468	-438'144
Verwaltungsaufwand	12	-1'302'484	-1'013'249
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-2'862'271</b>	<b>-2'569'902</b>
Gewinne aus Neubewertung		2'174'357	956'298
Verluste aus Neubewertung		-1'162'116	-933'621
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>1'012'241</b>	<b>22'677</b>
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	5	-225'377	-81'354
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	7	335'120	214'866
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>5'918'984</b>	<b>2'640'628</b>
Finanzertrag		26'172	30'178
Finanzaufwand		-979'995	-626'697
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>4'965'161</b>	<b>2'044'109</b>
Ertragssteuern		-740'375	-418'292
<b>Gewinn</b>		<b>4'224'786</b>	<b>1'625'816</b>
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)		1.14	0.62

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

## GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Gewinn	4'224'786	1'625'816
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-914'740	-165'439
Erfolg aus Neubewertung Projekte und Land	-97'500	142'763
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	225'377	81'354
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-335'120	-214'866
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	226'645	0
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-724'416	-311'309
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-1'009'086	247'200
Veränderung latente Steuerguthaben	34'894	253'967
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	430'965	-235'544
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	1'289'881	-1'426'634
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	288'937	53'556
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>3'640'623</b>	<b>50'863</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften	-70'352'466	-30'339'773
Investitionen in Projekte	-2'500	-142'763
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	66'477	56'702
Devestition aus Renditeliegenschaften	830'690	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-69'457'799</b>	<b>-30'425'834</b>
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	32'547'731	0
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-3'826'947	0
Aufnahme / Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	19'185'499	-1'084'500
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	12'920'000	21'700'000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>60'826'284</b>	<b>20'615'500</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-4'990'892</b>	<b>-9'759'471</b>
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	16'868'434	19'940'874
Flüssige Mittel Endbestand	11'877'542	10'181'403
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>-4'990'892</b>	<b>-9'759'471</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

## EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 30.06.2017

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2016</b>	<b>125'013'587</b>	<b>-642'566</b>	<b>10'786'111</b>	<b>135'157'132</b>
Kapitalerhöhungen	30'296'669	3'416'918		33'713'587
Nennwertrückzahlung	-3'826'947			-3'826'947
Eigenkapitaltransaktionskosten		-939'212		-939'212
Gewinn			4'224'786	4'224'786
<b>Total 30. Juni 2017</b>	<b>151'483'309</b>	<b>1'835'140</b>	<b>15'010'897</b>	<b>168'329'346</b>

01.01. – 30.06.2016

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2015</b>	<b>92'043'735</b>	<b>-1'531'119</b>	<b>4'969'019</b>	<b>95'481'635</b>
Kapitalerhöhungen				0
Eigenkapitaltransaktionskosten				0
Gewinn			1'625'816	1'625'816
<b>Total 30. Juni 2016</b>	<b>92'043'735</b>	<b>-1'531'119</b>	<b>6'594'835</b>	<b>97'107'451</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

## ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER NOVAVEST REAL ESTATE AG PER 30. JUNI 2017

### 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 33.25 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 2017 am 16. August 2017 genehmigt und zur Veröffentlichung am 18. August 2017 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.

### 2 Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2016 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 2017 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 2017 gegenüber der Konzernrechnung per 31. Dezember 2016 nicht verändert worden.

### Konsolidierungskreis 2017

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2017 der Novavest Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2017 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2017	Kapitalanteil 31.12.2016
Novavest Real Estate AG, Zürich	Zürich	Immobilien	151'483'309	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
<b>Total 01. Januar 2017</b>	<b>62'293'000</b>	<b>175'757'000</b>	<b>60'350'000</b>	<b>0</b>	<b>298'400'000</b>
<b>Anlagekosten</b>					
Bestand 01. Januar 2017	60'396'254	167'909'459	60'093'547	0	288'399'260
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	7'829'125	65'400'740	61'085	0	73'290'950
Abgänge	-830'690	0	0	0	-830'690
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2017	67'394'689	233'310'199	60'154'632	0	360'859'520
<b>Neubewertung</b>					
Bestand 01. Januar 2017	1'896'746	7'847'541	256'453	0	10'000'740
Aufwertungen	524'133	1'395'293	157'430	0	2'076'856
Abwertungen	-6'568	-977'033	-178'515	0	-1'162'116
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2017	2'414'311	8'265'801	235'368	0	10'915'480
<b>Total 30. Juni 2017</b>	<b>69'809'000</b>	<b>241'576'000</b>	<b>60'390'000</b>	<b>0</b>	<b>371'775'000</b>

#### Im ersten Halbjahr 2017 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	Wohnliegenschaft
Berikon, Corneliastrasse 8a+8b	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Murten, Centre Loewenberg	Wohn- und Geschäftsliegenschaft

Mit dem Erwerb des Centre Loewenberg hat die Novavest Real Estate AG einen langfristigen Mietvertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen. Im Rahmen dieses Mietvertrags ist die Novavest Real Estate AG Investitionsverpflichtungen in Höhe von CHF 20 Mio. eingegangen. Diese Investitionen werden in den Jahren 2017 bis 2020 anfallen.

#### Im ersten Halbjahr 2017 wurden folgende Renditeliegenschaften veräussert:

Teufen, Hauptstrasse 15a	Wohnliegenschaft – Teilverkauf (1 Wohnung)
--------------------------	--

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaf- ten	Geschäfts- liegenschaf- ten	Neubau- liegenschaf- ten	Total
alle Beträge in CHF					
<b>Total 01. Januar 2016</b>	26'124'000	117'775'025	59'730'000	0	203'629'025
<b>Anlagekosten</b>					
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	37'385'690	55'107'945	179'169	0	92'672'804
Abgänge	-1'723'062	0	0	0	-1'723'062
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2016	60'396'254	167'909'459	60'093'547	0	288'399'260
<b>Neubewertung</b>					
Bestand 01. Januar 2016	1'390'374	4'973'511	-184'378	0	6'179'507
Aufwertungen	1'056'144	3'190'477	481'831	0	4'728'452
Abwertungen	-549'772	-316'447	-41'000	0	-907'219
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2016	1'896'746	7'847'541	256'453	0	10'000'740
<b>Total 31. Dezember 2016</b>	<b>62'293'000</b>	<b>175'757'000</b>	<b>60'350'000</b>	<b>0</b>	<b>298'400'000</b>

**Im Geschäftsjahr 2016 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:**

Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	Wohnliegenschaft
Luzern, Voltastrasse 2, „Steghof“	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	Wohnliegenschaft
Romanshorn, Hafenstrasse 46	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Altstätten, Churerstrasse 1	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	Wohnliegenschaft

**Im Geschäftsjahr 2016 wurden folgende Renditeliegenschaften veräussert:**

Teufen, Hauptstrasse 15a	Wohnliegenschaft – Teilverkauf (2 Wohnungen)
--------------------------	--

## 4 Projekte und Land

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Land	Total
alle Beträge in CHF					
<b>Total 01. Januar 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17'250'000</b>	<b>0</b>	<b>17'250'000</b>
<b>Anlagekosten</b>					
Bestand 01. Januar 2017	0	0	17'250'000	0	17'250'000
Zugänge	0	0	2'500	0	2'500
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2017	0	0	17'252'500	0	17'252'500
<b>Neubewertung</b>					
Bestand 01. Januar 2017	0	0	0	0	0
Aufwertungen	0	0	97'500	0	97'500
Abwertungen	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2017	0	0	97'500	0	97'500
<b>Total 30. Juni 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17'350'000</b>	<b>0</b>	<b>17'350'000</b>

### In der Berichtsperiode laufende Projekte:

#### Liegenschaft „Zürich, Badenerstrasse 701“ – Umnutzungsprojekt in eine Wohnliegenschaft

Die Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1965 liegt im Kreis 9 in Zürich-Altstetten. Dank der zentralen Lage im Quartier besteht ein sehr gutes Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs. Durch die unmittelbare Nähe zu gut frequentierten Tramstationen sowie dem Bahnhof Altstetten in bequemer Fussdistanz ist die Erschliessung per öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in rund 1 Kilometer Entfernung.

Das Gebäude liegt zurückversetzt an der Badenerstrasse und ist dreiseitig umgeben von Wohnbauten und einem Alters- und Pflegeheim. Der Zonenplan lässt eine 100%ige Wohnnutzung zu. Der Rückbau der Liegenschaft und der Neubau einer reinen Wohnliegenschaft drängt sich aufgrund der ruhigen und doch zentralen Lage auf. Es ist vorgesehen, ein Mehrfamilienhaus mit ca. 50 Wohnungen in der Grösse 1½- bis 3½-Zimmer zu erstellen. Der Bezug ist auf Ende 2019 vorgesehen.

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Land	Total
alle Beträge in CHF					
<b>Total 01. Januar 2016</b>	<b>1'160'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2'940'000</b>	<b>4'100'000</b>
<b>Anlagekosten</b>					
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	17'250'000	0	17'392'763
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 31. Dezember 2016	0	0	17'250'000	0	17'250'000
<b>Neubewertung</b>					
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 31. Dezember 2016	0	0	0	0	0
<b>Total 31. Dezember 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17'250'000</b>	<b>0</b>	<b>17'250'000</b>

#### In der Berichtsperiode 2016 laufende Projekte:

##### Kauf „Zürich, Badenerstrasse 701“ - Umnutzungsprojekt in eine Wohnliegenschaft

Die Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1965 liegt in einem Entwicklungsgebiet im Kreis 9 in Zürich. Infolge zentraler Lage im Quartier besteht ein gutes Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs. Durch die unmittelbare Nähe zu gut frequentierten Tramstationen sowie dem Bahnhof Altstetten in bequemer Fussdistanz ist die Erschliessung per öffentlichen Verkehrsmitteln gut bis sehr gut. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in rund 1 Kilometer Entfernung. Der Zonenplan lässt eine 100%-ige Wohnnutzung zu. Der Rückbau der Liegenschaft und der Neubau einer reinen Wohnliegenschaft drängen sich auf.

##### Wohnüberbauung „Alpenrösli“, Hauptstrasse 50 und „Frauwis“, Hauptstrasse 68, Fruthwilen

Die beiden Projekte „Alpenrösli“ und „Frauwis“ wurden per 30.06.2016 mit der Absicht zum Verkauf in die Promotionsliegenschaften (Umlaufvermögen) umklassiert. Im zweiten Halbjahr 2016 wurden diese beiden Promotionsliegenschaften verkauft.

## 5 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2017	2016
<b>Total 01. Januar</b>	<b>813'305</b>	<b>855'083</b>
<b>Anschaffungswerte</b>		
Bestand 01. Januar	1'163'890	1'029'523
Zugänge	1'305'865	134'367
Abgänge	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	2'469'755	1'163'890
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Bestand 01. Januar	-350'585	-174'440
Abschreibungen planmässig	-225'377	-176'145
Abschreibungen ausserplanmässig	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	-575'962	-350'585
<b>Total 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>1'893'793</b>	<b>813'305</b>

Der Zugang über CHF 1.3 Mio. Goodwill stammt aus den Akquisitionen der Liegenschaften „Berikon“ und „Murten“.

### Vorjahresperiode 01.01. – 31.12.2016

Der Zugang über CHF 0.1 Mio. Goodwill stammt aus der Akquisition der Liegenschaft „Grellingen“.

## 6 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

<b>Nach Gläubiger</b> alle Beträge in CHF	30.06.2017	31.12.2016
St. Galler Kantonalbank AG	113'626'000	96'302'000
Schaffhauser Kantonalbank	23'975'000	24'137'500
acervis Bank AG	3'642'000	4'482'000
Credit Suisse AG	12'017'000	12'206'000
Luzerner Kantonalbank AG	53'657'500	49'054'500
Migros Bank AG	0	3'070'000
Liechtensteinische Landesbank AG	5'250'000	5'275'000
UBS	14'525'000	0
Thurgauer Kantonalbank	4'910'000	4'970'000
<b>Total</b>	<b>231'602'500</b>	<b>199'497'000</b>

<b>Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung</b> alle Beträge in CHF	30.06.2017	31.12.2016
0 bis 3 Monate	41'601'500	29'671'500
3 bis 12 Monate	75'398'500	32'190'000
1 bis 3 Jahre	14'132'000	77'272'000
über 3 Jahre	100'470'500	60'363'500
<b>Total</b>	<b>231'602'500</b>	<b>199'497'000</b>

<b>Zinsbindung</b> alle Beträge in CHF	30.06.2017	31.12.2016
0 bis 3 Monate	61'985'500	83'719'500
3 bis 12 Monate	56'414'500	12'007'000
1 bis 3 Jahre	12'732'000	43'407'000
über 3 Jahre	100'470'500	60'363'500
<b>Total</b>	<b>231'602'500</b>	<b>199'497'000</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im ersten Halbjahr 2017 0.9% (Vorjahr 0.9%). Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

<b>Grundpfandrechte</b> alle Beträge in CHF	30.06.2017	31.12.2016
Grundpfandrechte	286'536'422	230'276'422
Verpfändete Aktiven	389'125'000	315'650'000

## 7 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2017	2016
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>2'283'119</b>	<b>1'451'303</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Zugänge	186'453	1'421'549
Auflösung	-335'120	-589'734
<b>Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>2'134'451</b>	<b>2'283'119</b>
davon kurzfristig	670'241	632'950
davon langfristig	1'464'210	1'650'169

Die Zugänge über CHF 0.2 Mio. umfassen den negativen Goodwill der zwei Liegenschaftskäufe „Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17, 19“ und „Rorschacherberg“.

### Vorjahresperiode 01.01. - 31.12.2016

Die Zugänge über CHF 1.4 Mio. umfassen den negativen Goodwill der sechs Liegenschaftskäufe „Jegentorf“, „Luzern“, „St. Gallen, Achslenstrasse 24/26“, „Romanshorn“, „Altstätten“ und „Zürich, Badenerstrasse 701“.

## 8 Eigenkapital

<b>Zusammensetzung Aktienkapital</b> alle Beträge in CHF	30.06.2017	31.12.2016
Namenaktienkapital zu nom CHF 33.25 (Vorjahr CHF 34.30)	151'483'309	125'013'587
<b>Total</b>	<b>151'483'309</b>	<b>125'013'587</b>

<b>Anzahl Aktien</b>	30.06.2017	31.12.2016
Namenaktienkapital zu nom CHF 33.25 (Vorjahr CHF 34.30)	4'555'889	3'644'711

<b>Entwicklung der Anzahl Namenaktien</b>	2017	2016
Bestand am 01. Januar	3'644'711	2'629'821
Kapitalerhöhung 19.06.2017	911'178	n.a.
<b>Bestand per 30. Juni</b>	<b>4'555'889</b>	<b>2'629'821</b>
Kapitalerhöhung 07.10.2016	n.a.	1'014'890
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>n.a.</b>	<b>3'644'711</b>

<b>Bedingtes/genehmigtes Kapital</b> alle Beträge in CHF	30.06.2017	31.12.2016
Bedingtes Kapital	0	12'256'934
Genehmigtes Kapital	19'999'975	0
<b>Total</b>	<b>19'999'975</b>	<b>12'256'934</b>

<b>Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie</b> alle Beträge in CHF	30.06.2017	31.12.2016
Eigenkapital	168'329'346	135'157'130
Anzahl ausstehender Aktien	4'555'889	3'644'711
<b>Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie</b>	<b>36.95</b>	<b>37.08</b>

## 9 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Sollmietertrag aus Fremdmieten	8'769'129	5'956'572
Mietzinsverluste	-132'735	66
Leerstand	-977'124	-902'298
<b>Total</b>	<b>7'659'271</b>	<b>5'054'341</b>

### 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.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Kanton Aargau	373'006	0
Kanton Appenzell Ausserrhoden	91'911	146'045
Kanton Basel-Land	414'367	0
Kanton Bern	280'329	308'494
Kanton Freiburg	687'037	0
Kanton Luzern	277'266	269'203
Kanton Schaffhausen	94'975	104'129
Kanton Solothurn	472'577	489'703
Kanton St. Gallen	1'579'342	845'103
Kanton Thurgau	817'244	511'408
Kanton Zürich	2'571'217	2'380'255
<b>Total</b>	<b>7'659'271</b>	<b>5'054'341</b>

## 10 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Hauswartung	32'934	12'590
Versicherungen	153'402	99'642
Steuern und Abgaben	59'997	41'600
Allgemeiner Betrieb	70'783	134'563
Übriger Aufwand	85'628	59'099
Verwaltungskosten	270'622	264'564
Nebenkosten	33'833	35'484
Unterhalt und Reparaturen	445'120	470'966
<b>Total</b>	<b>1'152'319</b>	<b>1'118'508</b>

## 11 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	59'040	59'317
Verwaltungsratshonorare	72'955	63'100
Revision	27'058	17'658
Rechtsberatung und Kommunikation	156'000	139'681
Übriger Beratungsaufwand	92'415	158'389
<b>Total</b>	<b>407'468</b>	<b>438'144</b>

Im übrigen Beratungsaufwand sind hauptsächlich Kosten der Generalversammlung enthalten.

## 12 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Verwaltungshonorare Nova Property Management AG	968'849	788'229
Kapitalsteuern	296'929	188'997
Übriger Verwaltungsaufwand	36'706	36'023
<b>Total</b>	<b>1'302'484</b>	<b>1'013'249</b>

## 13 Transaktionen mit Nahestehenden

### Managementdienstleistungen

An die Nova Property Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 968'849 (Vorjahr: CHF 788'299) vergütet und im Betriebsaufwand verbucht. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften über CHF 705'895 als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr: CHF 310'500). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet.

### Übrige Transaktionen

Die Gesellschaft hat in der Berichtsperiode 2017 Beratungsdienstleistungen in Rechtsangelegenheiten von Schoch Auer & Partner Rechtsanwälte, St. Gallen, bezogen. Der Vizepräsident des Verwaltungsrats, Dr. Markus Neff, ist Partner in dieser Rechtsanwaltskanzlei. Der Umfang der bezogenen Dienstleistungen im ersten Halbjahr 2017 belief sich auf insgesamt CHF 44'673 (Vorjahr: 0).

## 14 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Seit den Ausführungen im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2016 haben sich Novavest Real Estate AG und Blue Ocean Real Estate Management AG betreffend Rückabwicklung der Kauf- und Abtretungsverträge vom 30. September 2016 / 6. Oktober 2016 geeinigt und Blue Ocean Real Estate Management AG hat die Stammanteile an der BD Real Estate GmbH an die Novavest Real Estate AG zurückzediert.

Mit Datum vom 29. Mai 2017 hat sodann das zuständige Handelsregisteramt des Kantons St. Gallen die Stammanteilsabtretung im Handelsregister eingetragen. Damit ist Novavest Real Estate AG wieder als alleinige Gesellschafterin der BD Real Estate GmbH eingetragen. Aus dieser Angelegenheit bestehen keine weiteren offenen Sachverhalte.

Im ersten Halbjahr 2017 sind keine weiteren aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken eingetreten.

## 15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2017 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 16. August 2017 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## 16 Angaben zu den Renditeliegenschaften (per 30.06.2017)

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- Quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche m <sup>2</sup>	Erwerbs- datum
----------------	----------------------------	--------------------------	--------	-----	--	-------------------

### Renditeliegenschaften

#### Wohnliegenschaften

Aarberg, Leimernweg 22	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'843	01.12.2014
Glattbrugg, Dammstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaft	946	02.03.2015
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	Alleineigentum	100%	BL	Wohnliegenschaft	9'372	01.12.2016
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'884	01.02.2016
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	Alleineigentum	100%	SO	Wohnliegenschaft	2'686	01.11.2015
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	2'267	01.03.2017
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	3'696	01.06.2016
Teufen, Hauptstrasse 15a	Miteigentum	62%	AR	Wohnliegenschaft	1'980	11.09.2013
Wil, Gallusstrasse 50	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	1'418	30.05.2013

#### Total Wohnliegenschaften

#### Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Altstätten, Churerstrasse 1, „Freihof-Passage“	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'281	30.11.2016
Berikon, „Belano“, Corneliastrasse 8a+8b	Alleineigentum	100%	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3'308	01.04.2017
Bülach, Schlosserstrasse 4	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	4'415	15.12.2011
Frauenfeld, Bahnhofstr. 92, Erchingerstr. 3	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'062	01.12.2008
Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17, 19, Grünmattweg 5	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'551	01.01.2017
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'700	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	Alleineigentum	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'446	01.01.2015
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'418	26.11.2015
Luzern, Voltastrasse 2, „Steghof“	Alleineigentum	100%	LU	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	374	01.04.2016
Murten, Centre Loewenberg	Alleineigentum	100%	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	117'957	01.05.2017
Neuhausen, Zentralstrasse 2-6	Alleineigentum	100%	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	497	01.12.2009
Romanshorn, Hafenstrasse 46	Miteigentum	77%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'460	11.08.2016
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123-127	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'743	02.09.2015
Zürich, Badenerstrasse 696, Jakob Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53 <sup>4)</sup>	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3'584	01.12.2008

#### Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften

#### Geschäftsliegenschaften

Adliswil, Soodring 13, 13a	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	3'153	30.09.2010
Dielsdorf, Industriestrasse 20	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5'320	17.03.2015
St. Gallen, Rorschacherstr. 139/ Helvetiastr. 27	Alleineigentum	100%	SG	Geschäftsliegenschaft	1'498	10.03.2015

#### Total Geschäftsliegenschaften

#### Total Renditeliegenschaften

### Projekte

Zürich, Badenerstrasse 701	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'596	01.12.2016
----------------------------	----------------	------	----	------------------------------	-------	------------

#### Total Projekte

### Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

- 1) Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten.
- 2) Leerstandsquote ohne Umbauprojekt „Zürich Badenerstrasse 696“, inkl. Umbauprojekte liegt die Leerstandsquote bei 11.59%.
- 3) Netto-Anfangsrendite vor Instandsetzungen Jahr 1
- 4) Zürich, Badenerstr., Jakob Fügli-Str. 16, 18: für die Phase der Umnutzung und Sanierung (bis September 2017) entfallen die Erträge.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2017 CHF	Soll-Mietzinseinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Ist-Mietzinseinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Leerstand in % <sup>2)</sup>	Bruttorendite in %	Nettorendite in % <sup>3)</sup>	Diskontsatz real in %
1982	1995/2015	4'023'000	203'484	166'392	18.2%	5.06%	3.00%	3.30%
1954	2015	5'283'000	208'560	159'480	23.5%	3.95%	2.90%	3.00%
1967/1971-73	2005/2010	20'100'000	911'493	814'301	10.7%	4.53%	3.75%	3.40%
2015	keine	9'580'000	528'984	326'700	38.2%	5.52%	2.68%	3.60%
2015	keine	7'760'000	333'216	331'776	0.4%	4.29%	3.88%	3.20%
1972	2014	7'800'000	338'940	312'660	7.8%	4.35%	3.77%	3.20%
1967	2004/2011	7'379'000	340'740	317'340	6.9%	4.62%	3.69%	3.30%
2014	keine	4'464'000	217'428	185'028	14.9%	4.87%	3.24%	3.70%
1969	2009/2015	3'420'000	156'936	155'700	0.8%	4.59%	3.66%	3.20%
		<b>69'809'000</b>	<b>3'239'781</b>	<b>2'769'377</b>	<b>14.52%</b>	<b>4.64%</b>		
2015	keine	27'670'000	1'455'966	1'193'328	18.0%	5.26%	2.68%	3.80%
2017	keine	18'100'000	844'049	751'127	11.0%	4.66%	3.80%	3.60%
1991	2008	15'650'000	1'070'180	994'340	7.1%	6.84%	5.06%	4.10%
2012	keine	9'682'000	498'602	487'562	2.2%	5.15%	4.60%	3.80%
1962	1987/2003	9'500'000	429'280	429'280	0.0%	4.52%	3.82%	3.30%
1899	2012	5'700'000	260'160	242'880	6.6%	4.56%	4.03%	3.30%
1899/1909	1990/2006/2010	6'819'000	481'824	481'824	0.0%	7.07%	6.37%	4.00%
1969	2014/2015	15'170'000	829'284	825'084	0.5%	5.47%	4.70%	3.60%
1860/2013	2013	8'996'000	384'887	348'047	9.6%	4.28%	3.33%	3.20%
1923	2015/2016	13'470'000	646'848	646'848	0.0%	4.80%	3.58%	3.20%
diverse	diverse	33'360'000	2'750'000	2'750'000	0.0%	8.24%	7.92%	3.20%
1952	1992	4'609'000	248'534	228'854	7.9%	5.39%	4.27%	3.70%
1971	2009	7'950'000	370'200	346'200	6.5%	4.66%	4.27%	3.70%
1963	2010	16'480'000	832'264	796'864	4.3%	5.05%	4.14%	3.40%
1971	2014	48'420'000	2'541'679	1'349'931	46.9%	5.25%	2.19%	3.35%
		<b>241'576'000</b>	<b>13'643'757</b>	<b>11'872'169</b>	<b>5.22%</b>	<b>5.65%</b>		
1986/1990	2009/2015	14'930'000	891'254	825'071	7.4%	5.97%	3.71%	4.15%
2004	keine	31'550'000	1'454'925	1'454'925	0.0%	4.61%	4.40%	3.45%
1909	2010	13'910'000	687'125	687'125	0.0%	4.94%	4.31%	3.70%
		<b>60'390'000</b>	<b>3'033'304</b>	<b>2'967'121</b>	<b>2.18%</b>	<b>5.02%</b>		
		<b>371'775'000</b>	<b>19'916'843</b>	<b>17'608'667</b>	<b>6.43%</b>	<b>5.36%</b>		
1963		17'350'000	457'034	256'830	43.8%	2.63%	0.80%	2.90%
		<b>17'350'000</b>	<b>457'034</b>	<b>256'830</b>	<b>43.81%</b>	<b>2.63%</b>		

## 16 Angaben zu den Renditeliegenschaften (per 30.06.2017)

Liegenschaften

Kanton Art

### Renditeliegenschaften

#### Wohnliegenschaften

Aarberg, Leimernweg 22	BE	Wohnliegenschaft
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	Wohnliegenschaft
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	BL	Wohnliegenschaft
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	BE	Wohnliegenschaft
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	SO	Wohnliegenschaft
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	SG	Wohnliegenschaft
Teufen, Hauptstrasse 15a	AR	Wohnliegenschaft
Wil, Gallusstrasse 50	SG	Wohnliegenschaft

#### Total Wohnliegenschaften

#### Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Altstätten, Churerstrasse 1, „Freihof-Passage“	SG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Berikon, „Belano“, Corneliastrasse 8a+8b	AG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Bülach, Schlosserstrasse 4	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Bahnhofstr. 92, Erchingerstr. 3	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17, 19, Grünmattweg 5	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
Murten, Centre Loewenberg	FR	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Neuhausen, Zentralstrasse 2-6	SH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123-127	SG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Zürich, Badenerstrasse 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/Helvetiast. 27	SG	Geschäftsliegenschaft

#### Total Geschäftsliegenschaften

#### Total Renditeliegenschaften

## Nutzfläche m<sup>2</sup>

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m <sup>2</sup> /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m <sup>2</sup> /PP	übrige
1'275	1'135	140	0	0	0	0	0	0
664	584	80	0	0	0	0	0	0
5'108	4'428	680	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
1'921	1'481	440	0	0	0	0	0	0
2'090	1'900	190	0	0	0	0	0	0
859	789	70	0	0	0	0	0	0
1'004	844	160	0	0	0	0	0	0
<b>17'015</b>	<b>14'865</b>	<b>2'150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7'540	2'043	400	2'085	0	1'564	568	880	0
2'905	2'282	340	254	0	0	0	30	0
9'142	144	20	2'160	1'095	2'787	1'786	1'150	0
2'259	871	110	771	0	0	107	400	0
2'477	1'342	214	0	538	0	383	0	0
646	419	0	0	0	186	41	0	0
3'921	99	0	2'822	0	160	730	110	0
4'384	1'216	220	0	1'251	1'040	587	70	0
1'624	1'273	180	171	0	0	0	0	0
1'177	904	0	0	0	212	61	0	0
18'495	3'949	0	12'956	0	0	0	1'590	0
1'475	201	0	861	0	0	363	50	0
3'183	423	10	0	0	2'670	0	80	0
5'512	2'722	380	128	811	995	256	220	0
9'391	3'818	1'070	2'586	491	143	1'142	140	0
<b>74'131</b>	<b>21'706</b>	<b>2'944</b>	<b>24'794</b>	<b>4'186</b>	<b>9'757</b>	<b>6'024</b>	<b>4'720</b>	<b>0</b>
6'721	0	0	1'988	0	1'165	2'718	850	0
7'032	0	0	5'008	0	0	1'064	960	0
4'362	0	0	3'972	0	0	230	160	0
<b>18'115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10'968</b>	<b>0</b>	<b>1'165</b>	<b>4'012</b>	<b>1'970</b>	<b>0</b>
<b>109'261</b>	<b>36'571</b>	<b>5'094</b>	<b>35'762</b>	<b>4'186</b>	<b>10'922</b>	<b>10'036</b>	<b>6'690</b>	<b>0</b>
100%	33%	5%	33%	4%	10%	9%	6%	0%

## 16 Angaben zu den Renditeliegenschaften

### 10 grösste Mieter per 30.06.2017

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen	1'866'500	18.56%	9.37%
BMW (Schweiz) AG	1'454'925	14.47%	7.30%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG)	540'516	5.37%	2.71%
Raiffeisenbank Oberes Rheintal	318'930	3.17%	1.60%
SBW Haus des Lernens Management AG	300'000	2.98%	1.51%
Coop	185'392	1.84%	0.93%
Qualipet AG	174'924	1.74%	0.88%
Elsener Klima AG	174'251	1.73%	0.87%
Biotronik AG	170'340	1.69%	0.86%
Food & Training Krüsi	149'400	1.49%	0.75%
Übrige Mieter	14'581'664		73.21%
<b>Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter</b>	<b>5'335'178</b>	<b>53.05%</b>	<b>26.79%</b>
<b>Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter</b>	<b>10'057'355</b>	<b>100.00%</b>	<b>50.50%</b>
<b>Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio</b>	<b>19'916'843</b>		<b>100.00%</b>

### Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

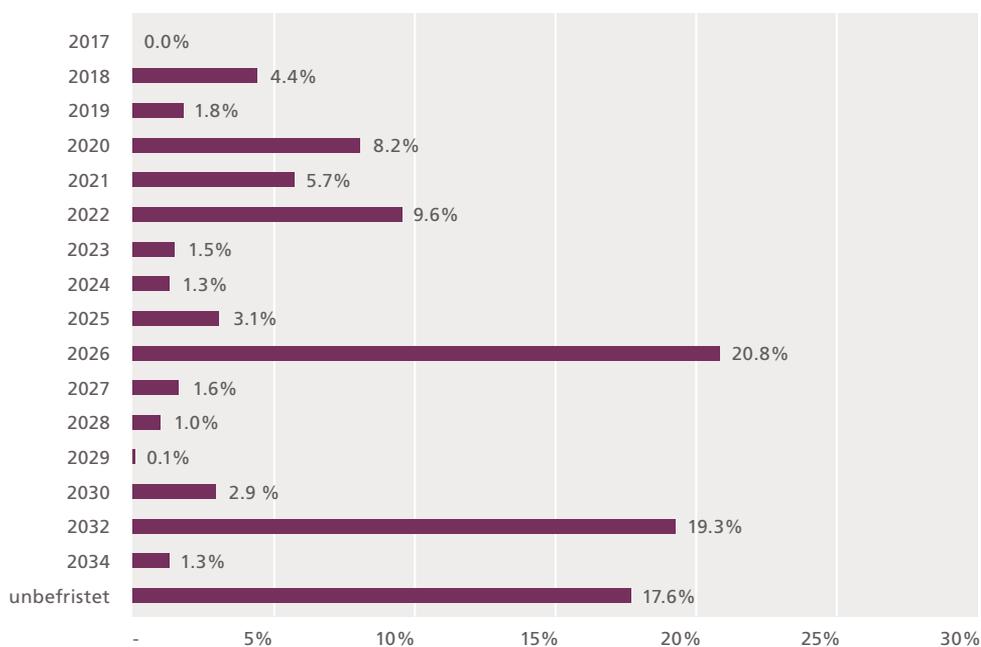
Jahr	Summe von Flächen m <sup>2</sup>	in %	Summe von Sollmietzinsen CHF	in %
2017	25	0.0%	3'000	0.0%
2018	3'911	5.8%	440'570	4.4%
2019	1'142	1.7%	176'492	1.8%
2020	6'438	9.5%	826'784	8.2%
2021	4'106	6.1%	571'863	5.7%
2022	6'127	9.1%	961'984	9.6%
2023	764	1.1%	147'780	1.5%
2024	1'050	1.6%	125'760	1.3%
2025	1'782	2.6%	312'108	3.1%
2026	11'901	17.6%	2'088'485	20.8%
2027	801	1.2%	156'864	1.6%
2028	582	0.9%	99'288	1.0%
2029	0	0.0%	12'000	0.1%
2030	1'332	2.0%	293'929	2.9%
2032	14'897	22.0%	1'940'420	19.3%
2034	705	1.0%	130'332	1.3%
unbefristet/leer	12'033	17.8%	1'769'697	17.6%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>67'596</b>	<b>100.0%</b>	<b>10'057'355</b>	<b>100.0%</b>

Laufzeit

Liegenschaften

30.04.2032	Murten, Centre Loewenberg
31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20 (BD Real Estate LLC)
30.06.2025	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27 (SGH Real Estate LLC)
31.10.2030	Altstätten SG, Churerstrasse 1, (Freihof Passage)
31.07.2026	Romanshorn, Hafenstrasse 46
31.05.2025	Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5
31.03.2020	Bülach, Schlosserstrasse 4
30.04.2018	Adliswil, Soodring 13, 13a
30.06.2021	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.08.2025	Adliswil, Soodring 13, 13a

### Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2017





## ***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 2017 bis 30. Juni 2017 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 Fehlansagen 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 2017

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

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

Zürich, 20. Juli 2017

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2017

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

Referenz-Nummer  
105822.171

### **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 2017 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie ein Umnutzungsprojekt.

### **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 Gesellschaften hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuer) 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»).

### **Wüest Partner AG**

Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

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.

Das Umnutzungsprojekt wurde ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Bei der Residualwertmethode wird der Ertragswert 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 2017 bis 30. Juni 2017 wurden fünf Liegenschaften der Novavest sowie zwei Liegenschaften der Pretium besichtigt.

### **Ergebnisse per 30. Juni 2017**

Per 30. Juni 2017 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 27 Anlageliegenschaften sowie des Umnutzungsprojektes nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 28 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2017 beträgt 390'422'000 Schweizer Franken. Davon entfallen 243'555'000 Schweizer Franken auf die 20 Liegenschaften der Novavest, 101'407'000 Schweizer Franken auf die 6 Liegenschaften der Pretium, 31'550'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der BD Real Estate GmbH und 13'910'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SGH Real Estate GmbH.

### **Veränderungen in der Berichtsperiode**

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017 wurden keine Liegenschaften verkauft. Die Anlageliegenschaften Corneliastrasse 8a+8b in 8965 Berikon, Schaffhauserstrasse 17+19 in 8500 Frauenfeld, Löwenberg in 3280 Murten sowie Eichenstrasse 9 in 9404 Rorschacherberg 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, 20. Juli 2017

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

# UNSERE LIEGENSCHAFTEN AUF EINEN BLICK



**AARBERG**  
Leimernweg 22



**ADLISWIL**  
Soodring 13, 13a



**ALTSTÄTTEN**  
Churerstrasse 1, „Freihof-Passage“



**BERIKON**  
Corneliastrasse 8a+8b, „Belano – zu Hause“



**BÜLACH**  
Schlosserstrasse 4



**DIELSDORF**  
Industriestrasse 20



**FRAUENFELD**  
Bahnhofstr. 92 / Erchingerstr. 3



**FRAUENFELD**  
Schaffhauserstrasse 17, 19 / Grünmattweg 5



**FRAUENFELD**  
Zürcherstr. 237, 237a, 239



**FRAUENFELD**  
Zürcherstrasse 212



**GLATTBRUGG**  
Dammstrasse 16



**GRELLINGEN**  
Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7



**GRENCHEN**  
Bettlachstrasse 20



**ILLNAU-EFFRETIKON**  
Usterstrasse 31, 31a, 31b



**JEGENSTORF**  
Solothurnstrasse 77, 79



**LUTERBACH**  
Blockstrasse 3, 5



**LUZERN**  
Voltastrasse 2, „Steghof“



**MURTEN**  
„Centre Loewenberg“



**NEUHAUSEN**  
Zentralstrasse 2-6



**ROMANSHORN**  
Hafenstrasse 46



**RORSCHACHERBERG**  
Eichenstrasse 9



**ST. GALLEN**  
Achslenstrasse 24, 26



**ST. GALLEN**  
Rorschacherstr. 139 / Helvetiastr. 27



**ST. GALLEN**  
Rorschacherstrasse 123 - 127



**TEUFEN**  
Hauptstrasse 15a



**WIL**  
Gallusstrasse 50



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



**ZÜRICH – UMNUTZUNGSPROJEKT**  
Badenerstrasse 701

# INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

## WICHTIGE TERMINE

18. August 2017	Publikation Halbjahresergebnisse 2017
22. Februar 2018	Publikation Jahresergebnisse 2017
28. März 2018	Ordentliche Generalversammlung 2018
16. August 2018	Publikation Halbjahresergebnisse 2018

## NAMENAKTIEN NOVAVEST REAL ESTATE AG

Anzahl ausstehende Aktien	4'555'889 Namenaktien mit Nennwert je CHF 33.25
Kotierung	BX Berne eXchange
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 174.0 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs 1. Halbjahr 2017	CHF 38.50 / CHF 36.50
Schlusskurs 1. Halbjahr 2017	CHF 38.20

## WEITERE INFORMATIONEN

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

## 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 2017 ist im Internet unter [www.novavest.ch](http://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](http://www.novavest.ch)  
[info@novavest.ch](mailto:info@novavest.ch)

