

Halbjahresbericht 2018

INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

Kennzahlen, Portfolioangaben	2, 3
Anlagestrategie und -richtlinien	4
Lagebericht zum 1. Halbjahr 2018	6
Ausgewählte Liegenschaften	1, 10, 11
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	40

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

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

HINWEISE

Investor Relations Informationen	44
Impressum	45

ILLNAU-EFFRETIKON (ZH)

Usterstrasse 31, 31a, 31b



Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft besteht aus drei Wohn-Mehrfamilienhäusern, von denen zwei im Jahr 2012/2013 neu erstellt und eines 2012 gesanctiert wurden. Attraktive 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen (zum Teil als Maisonette-Wohnungen), vier kleinere moderne Büroflächen und die zentrale Lage, mit Erreichbarkeit von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Gehminuten, zeichnen diese Liegenschaft besonders aus.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 13 Wohnungen,
Büroflächen 171 m²

Grundstückfläche 2'052 m²

Gesamtnutzfläche 1'624 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 372 p.a.

Baujahr/Renovation 1860/2013

KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung		01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Erfolg aus Vermietung	in TCHF	8'386	6'507
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	59	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	2'966	1'012
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		9'712	5'919
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern		7'174	4'225
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern		4'908	3'498
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ¹⁾		7.3%	6.0%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ²⁾		5.0%	4.9%
Bilanz		30.06.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	in TCHF	464'436	475'586
Eigenkapital	in TCHF	198'369	198'405
Eigenkapitalquote	in %	42.7%	41.7%
Hypothekarvolumen	in TCHF	250'873	261'666
Fremdfinanzierungsgrad	in %	57.3%	58.3%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	56.2%	57.1%
Net Gearing ³⁾	in %	122.4%	128.0%
Portfolio		30.06.2018	31.12.2017
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	446'680	457'957
Bruttorendite ⁴⁾	in %	4.9%	5.1%
Nettorendite ⁵⁾	in %	4.0%	4.0%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	7.7%	8.7%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.3%	3.4%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.9%	0.9%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3.8	3.4
Angaben pro Aktie		30.06.2018	31.12.2017
Börsenkurs	in CHF	39.00	40.50
Net asset value (NAV)	in CHF	38.52	38.52
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁶⁾	in CHF	1.39	2.93
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁷⁾	in CHF	0.95	2.00

Definitionen:

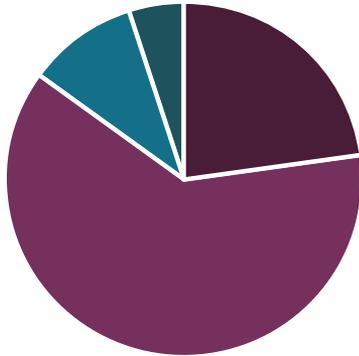
- ¹⁾ Gesamtergebnis in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- ²⁾ Gesamtergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung, zuzüglich zurechenbare latente Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- ³⁾ Nettofinanzverbindlichkeit in Relation zum Eigenkapital
- ⁴⁾ Bruttorendite 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
- ⁷⁾ Berechnet mit durchschnittlicher Anzahl ausstehender Aktien. Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung, zuzüglich zurechenbare latente Steuern

PORTFOLIOANGABEN

GESAMTPORTFOLIO

nach Anlagekategorien

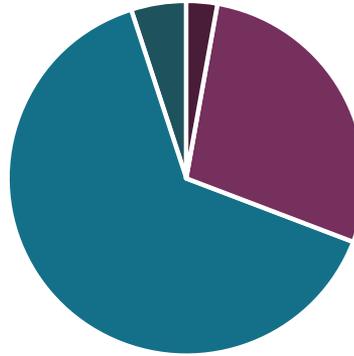
TCHF 446'680 per 30. Juni 2018



Wohnliegenschaften	23%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	62%
Geschäftsliegenschaften	10%
Projekte	5%

nach Anlagegrössen

TCHF 446'680 per 30. Juni 2018

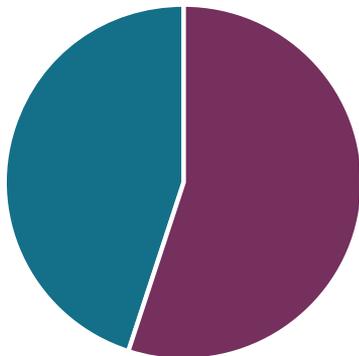


Liegenschaften < CHF 5 Mio.	3%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	28%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	64%
Projekte	5%

SOLL-MIETZINSEINNAHMEN

nach Nutzung

TCHF 20'981 (annualisiert)



Wohnen	55%
Geschäft, Gewerbe	45%

nach Kantonen

TCHF 20'981 (annualisiert)



AG	7%	SG	18%
BE	3%	SH	1%
BL	5%	SO	6%
BS	6%	TG	15%
FR	8%	ZH	28%
LU	3%		

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-Bahn) 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 Anlagereglement, gültig seit Mai 2015, ist auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.novavest.ch/de/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%.

Abweichungen von Anlagebeschränkungen

Kurzfristige Abweichungen von den Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften sind zulässig, wenn sie nach Ansicht des Verwaltungsrats vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der Gruppengesellschaften und der Novavest Gruppe als Ganzes sind und die Wiederherstellung der 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 (aktuell per 30. Juni 2018: CHF 446.7 Millionen) soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden.



EBIT +64%;
Gewinn
inkl. Neu-
bewertungen
+70%.



SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE

Die Novavest Real Estate AG blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2018 zurück. Im Vergleich zur Vorjahresperiode konnten Ergebnisse und Profitabilität weiter gesteigert werden. So erreichten wir beim Betriebsergebnis EBIT eine Gewinnsteigerung von 64% auf CHF 9.7 Millionen (H1 2017: CHF 5.9 Millionen) und beim Gewinn inklusive Neubewertungserfolg einen Anstieg von 70% auf CHF 7.2 Millionen (H1 2017: CHF 4.2 Millionen).

IMMOBILIENPORTFOLIO MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Im ersten Halbjahr 2018 wurden zwei Liegenschaften zur strategischen Portfolioabrundung veräussert: Die etwas ältere Geschäftsliegenschaft „Adliswil, Soodring 13, 13a“, welche wir im Rahmen der Pretium Akquisition im Jahr 2014 übernommen hatten sowie die Wohnliegenschaft „Teufen, Hauptstrasse 15a“, bei der wir in den vergangenen 3 Jahren bereits einzelne Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft hatten. Die erzielten Bruttoverkaufspreise lagen 2.1% beziehungsweise 3.3% über den DCF Liegenschaftsbewertungen per 31. Dezember 2017.

Gekauft wurden dagegen zwei Liegenschaften in St. Gallen an der Rorschacherstrasse 133 und 137. Zusammen mit der im Portfolio bereits bestehenden Wohnliegenschaft Rorschacherstrasse 135 ermöglichen uns diese strategischen Akquisitionen die Baulücke zwischen zwei anderen Anlageobjekten „Wohn-/Geschäftshaus Rorschacherstrasse 123, 125, 127“ und „Geschäftshaus Rorschacherstrasse 139 und Helvetiastrasse 27“ mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau zu schliessen. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- sowie Detailhandelsflächen vorgesehen, die zwei bis drei Obergeschosse sind für Wohnflächen geplant. Die Planungs- und Bewilligungsphase ist bis Ende 2019, die Realisierung des Neubauprojekts im Zeitraum Frühjahr 2020 bis Ende 2021 vorgesehen. Das verbleibende Investitionsvolumen wird sich in einer Grössenordnung von CHF 15-18 Millionen bewegen.

Das bestehende Umnutzungsprojekt „Zürich, Badenerstrasse 701“ von einer Geschäftsliegenschaft in eine Wohnliegenschaft verläuft nach Plan und die Baubewilligung ist auf Oktober 2018 vorgesehen. An diesem Standort entstehen gut 50 Wohnungen mit 1½- bis 3½-Zimmern. Der Bezug der neuen Wohnungen ist auf Ende 2020 geplant.

Das im November 2017 erworbene Umnutzungsprojekt „Olten, Bifangplatz“, bei dem das ehemalige Bürogebäude kernsaniert wird und 43 attraktive Stadtwohnungen mit 2½- bis 6½-Zimmerwohnungen entstehen, verläuft ebenfalls planmässig. Novavest Real Estate AG erwirbt diese neue Wohn- und Geschäftsliegenschaft schlüsselfertig zu rund CHF 35 Millionen und hat die bereits geleistete, besicherte Anzahlung von CHF 2.0 Millionen im Anlagevermögen bilanziert. Die Eigentumsübertragung der Liegenschaft ist gegen Ende 2018 vorgesehen.

→ Drei weitere Beispiele aus unserem Immobilienportfolio finden Sie auf den Seiten 1 (Wohn-/Geschäftsliegenschaft Illnau-Effretikon), 10 (Wohnliegenschaft Rombach) und 11 (Wohn-/Geschäftsliegenschaft Frauenfeld). Die Übersicht sämtlicher Liegenschaften und Projekte im Portfolio ist auf den Seiten 40-43 abgebildet.

MANAGEMENT KOMMENTAR ZUM HALBJAHRESERGEBNIS 2018

Immobilienportfolio

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios erreichte per 30. Juni 2018 insgesamt CHF 446.7 Millionen (31.12.2017: CHF 458.0 Millionen; 30.06.2017: CHF 389.1 Millionen). Die Wertveränderung gegenüber dem Jahresende 2017 ist auf den Verkauf der erwähnten zwei Liegenschaften (CHF 19.1 Millionen), die Akquisition der Liegenschaften in St. Gallen (CHF 2.6 Millionen), Investitionen in verschiedene Liegenschaften (CHF 2.2 Millionen) und den Erfolg aus Neubewertung (CHF 3.0 Millionen) zurückzuführen.

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften belaufen sich annualisiert betrachtet auf CHF 21.0 Millionen (H1 2017: CHF 19.9 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung hat sich durch die Portfolioveränderungen auf 55% erhöht (H1 2017: 50%).

Erfolgsrechnung

Die Netto-Mieterträge stiegen in der Berichtsperiode 2018 um 27% auf CHF 9.7 Millionen (H1 2017: CHF 7.7 Millionen). Das Wachstum im Vergleich zur Vorjahresperiode ist mehrheitlich auf die zusätzlichen Mieterträge der in der zweiten Jahreshälfte 2017 erworbenen Liegenschaften (vier Immobilien) zurückzuführen. Die im ersten Halbjahr 2018 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 4.0% (H1 2017: 3.9%). Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios (ohne Umbauprojekte) liegt bei 7.7% (31.12.2017: 8.7%; 30.06.2017: 6.4%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 1.3 Millionen (H1 2017: CHF 1.2 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand damit bei tiefen 13.7% (H1 2017: 15.0%). Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.4 Millionen und konnte trotz höherem Liegenschaftenportfolio leicht um TCHF 42 reduziert werden (H1 2017: CHF 0.4 Millionen). Der Verwaltungsaufwand blieb mit CHF 1.3 Millionen im Vergleich zur Vorjahresperiode stabil (H1 2017: CHF 1.3 Millionen). Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.2 Millionen betreffend dem Kauf der Liegenschaften in der Berichtsperiode 2018 (H1 2017: CHF 0.7 Millionen) wurden als Akquisitionskosten aktiviert und somit nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

Der Erfolg aus Neubewertung belief sich auf CHF 3.0 Millionen (H1 2017: CHF 1.0 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften zurückzuführen. Wüest Partner AG hat als unabhängiger Immobilienschätzer das Immobilienportfolio (32 Liegenschaften) unter Anwendung der DCF- Methode mit CHF 447.9 Millionen bewertet. Bei der Wertbetrachtung des Portfolios bringt die Novavest Real Estate AG den vorfinanzierten Mieterausbau in der Liegenschaft „Frauenfeld, Bahnhofstr. 92 / Erchingerstr. 3 sowie Zürcherstr. 237, 237a und 239“ und in der Liegenschaft „Altstätten, Churerstrasse 1, 1a, 1b/c“ von total CHF 1.4 Millionen in Abzug. Dieser vorfinanzierte Mieterausbau wird separat bilanziert.
→ Testat Wüest Partner AG siehe Seite 37.



55% Wohnanteil an Soll-Mietzinsen.



Anstieg der Netto-Mieterträge +27%.





Substanzielle
Steigerung
von EBIT
und Netto-
ergebnis.»



Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 64% auf CHF 9.7 Millionen erhöht (H1 2017: CHF 5.9 Millionen). Der Nettofinanzaufwand betrug CHF 1.1 Millionen (H1 2017: CHF 1.0 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag mit 0.9% auf unverändert tiefem Niveau wie in der Vorjahresperiode.

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg stieg im Vergleich zum Vorjahr um 70% auf CHF 7.2 Millionen (H1 2017: CHF 4.2 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 4.9 Millionen (H1 2017: CHF 3.5 Millionen), was ebenfalls einem substantiellen Anstieg von 40% gleichkommt.

Bilanz

Die Bilanzsumme lag mit CHF 464.4 Millionen auf ähnlichem Niveau wie zum Jahresende 2017 (31.12.2017: CHF 475.6 Millionen). Die Veränderung ist vor allem auf die Verkäufe der zwei Liegenschaften in Adliswil und Teufen (Bilanzwerte Dezember 2017: CHF 19.1 Millionen) und die Zukäufe der Liegenschaften in St. Gallen sowie Investitionen in verschiedene Liegenschaften (Bilanzwerte Juni 2018: CHF 4.9 Millionen) zurückzuführen.



Duration
sukzessive
erhöht.
Aktuell bei
3.8 Jahren.



Flüssige Mittel beliefen sich auf CHF 8.1 Millionen (31.12.2017: CHF 7.8 Millionen). Das Anlagevermögen von CHF 452.8 Millionen bestand vor allem aus Renditeliegenschaften (CHF 423.6 Millionen), den Projekten in St. Gallen und Zürich (CHF 23.1 Millionen), der Anzahlung für das Projekt in Olten (CHF 2.0 Millionen), Goodwill (CHF 2.9 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.2 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2018 bei CHF 250.9 Millionen (31.12.2017: CHF 261.7 Millionen). Per Bilanzstichtag sind mit CHF 150.8 Millionen 60% der Hypothekarverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2018 bei 3.8 Jahren (31.12.2017: 3.4 Jahre; 30.06.2017: 2.7 Jahre).



Net Asset
Value
CHF 38.52
pro Aktie.



Das Eigenkapital blieb mit CHF 198.4 Millionen unverändert gegenüber dem Jahresende 2017. Die Nennwertrückzahlung von CHF 7.2 Millionen (CHF 1.40 pro Namenaktie) per Anfang Juni 2018 wurde durch den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs von CHF 7.2 Millionen kompensiert. Die Eigenkapitalquote belief sich auf solide 42.7% (31.12.2017: 41.7%). Der Net Asset Value pro Aktie blieb ebenfalls unverändert gegenüber dem Jahresende 2017 bei CHF 38.52.

AUSBLICK

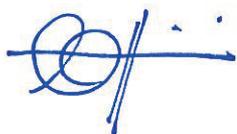
Generell erwarten wir für das zweite Halbjahr 2018 wiederum ein gutes Unternehmensresultat. Das Immobilienportfolio der Novavest Real Estate AG weist eine breite und sehr stabile Mieterstruktur auf. Die zehn grössten Mieter machten im ersten Halbjahr 2018 zusammen 26% der Soll-Mietzinseinnahmen aus. Die restlichen 74% der Mieterträge sind breit gestreut über mehrere hundert Einzelmietler.

Mit unseren verschiedenen Neubau- und Umnutzungsprojekten verwirklichen wir das Entwicklungspotenzial des heutigen Portfolios. Sofern sich attraktive Investitionsmöglichkeiten im Bereich Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften mit ansprechenden Renditen bieten, werden wir das Portfolio über Akquisitionen weiter ausbauen.

DANK AN UNSERE AKTIONÄRE

Die Wachstumsschritte der Gesellschaft in den vergangenen 3½ Jahren von einem Portfoliowert von CHF 100 Millionen per Jahresende 2014 auf rund CHF 450 Millionen per Jahresmitte 2018 waren nur dank dem Vertrauen und der Unterstützung unserer Aktionäre möglich. Im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung möchten wir Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr herzlich dafür danken. Ein weiterer Dank gilt unseren Geschäftspartnern für deren Unterstützung in den diversen Projekten.

Wir werden die Novavest Real Estate AG in den kommenden Jahren entlang der definierten Wachstumsstrategie kontinuierlich weiterentwickeln.



Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Verwaltungsrat und CEO

ROMBACH (AG)

Gysulastrasse 72, 74, 76



Die Wohnliegenschaft mit drei Einzelgebäuden mit je 12 Wohnungen (2½- und 3½-Zimmerwohnungen) liegt in der Ortschaft Rombach, im Agglomerationsgürtel der Stadt Aarau. Das Zentrum von Aarau und dessen SBB-Bahnhof sind in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar. In Fussdistanz finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Post, Apotheke, Kindertagesstätte, Primarschule sowie diverse Möglichkeiten zur Naherholung mit Spiel- und Sportplatz und dem Flussverlauf der Aare.

Wohnliegenschaft mit 36 Mietwohnungen
Grundstückfläche 3'353 m²
Gesamtnutzfläche 1'837 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 448 p.a.
Baujahr / Renovationen 1959 / 2002, 2003

FRAUENFELD (TG)

Zürcherstrasse 237, 237a, 239



Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft ist ein herrschaftliches Gebäude im Jugendstil. Erbaut um die Jahrhundertwende in 1899 wurde sie letztmals im Jahr 2010 renoviert. Dabei konnten Details wie Sandsteinverzierungen oder Putzstukkaturen liebevoll herausgehoben und restauriert werden. Entlang der Zürcherstrasse in Frauenfeld ist dieses imposante und unter Denkmalschutz stehende Gebäude von aussen ein Zeitzeuge früherer Baukunst – mit zeitgemäßem Innenausbau für Büroräumlichkeiten auf vier Etagen.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit einer Mietwohnung,
Büroflächen 2'835 m², Gewerbeflächen 160 m²,
Lager/Archiv 775 m²

Grundstückfläche 1'700 m²

Gesamtnutzfläche 3'979 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 482 p.a.

Baujahr/Renovation 1899, 1909 / 1990, 2006, 2010

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	30.06.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel		8'148'418	7'783'875
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3'011'716	2'376'429
Sonstige kurzfristige Forderungen		250'419	1'020'209
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		200'357	198'838
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften		0	14'930'000
Aktive Rechnungsabgrenzung		73'924	28'014
Total Umlaufvermögen		11'684'834	26'337'365
Renditeliegenschaften	3	423'585'000	423'927'000
Projekte	4	23'094'800	19'100'000
Anzahlungen		2'025'088	2'000'000
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		1'159'849	1'209'675
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	5	2'886'606	3'012'375
Total Anlagevermögen		452'751'344	449'249'050
Total Aktiven		464'436'178	475'586'415
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		102'272	111'783
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		3'728'717	4'315'512
Passive Rechnungsabgrenzung		1'065'596	1'206'889
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6	61'544'200	93'550'500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	7	736'171	703'304
Total Kurzfristiges Fremdkapital		67'176'956	99'887'988
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6	189'328'500	168'115'500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	7	991'760	1'392'712
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		8'570'048	7'785'409
Total Langfristiges Fremdkapital		198'890'308	177'293'621
Total Fremdkapital		266'067'264	277'181'609
Aktienkapital	8	164'031'832	171'242'022
Kapitalreserven		4'056'345	4'056'345
Gewinnreserven		30'280'737	23'106'440
Eigenkapital		198'368'914	198'404'807
Total Passiven		464'436'178	475'586'415

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Mietertrag	9	9'717'103	7'659'271
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		58'974	0
Total Betriebsertrag		9'776'077	7'659'271
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	10	-1'331'316	-1'152'319
Beratungsaufwand	11	-365'195	-407'468
Verwaltungsaufwand	12	-1'318'578	-1'302'484
Total Betriebsaufwand		-3'015'089	-2'862'271
Gewinne aus Neubewertung		3'406'959	2'174'357
Verluste aus Neubewertung		-441'284	-1'162'116
Erfolg aus Neubewertung		2'965'675	1'012'241
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	5	-382'966	-225'377
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	7	368'085	335'120
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		9'711'782	5'918'984
Finanzertrag		16'769	26'172
Finanzaufwand		-1'110'377	-979'995
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		8'618'174	4'965'161
Ertragssteuern		-1'443'877	-740'375
Gewinn		7'174'297	4'224'786
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)		1.39	1.14

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Gewinn	7'174'297	4'224'786
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-2'933'675	-914'740
Erfolg aus Neubewertung Projekte	-32'000	-97'500
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-58'974	0
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	382'966	225'377
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-368'085	-335'120
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	226'645
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-635'287	-724'416
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	723'880	-1'009'086
Veränderung latente Steuerguthaben	0	34'894
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-9'510	430'965
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-728'088	1'289'881
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	784'639	288'937
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	4'300'163	3'640'623
Investitionen in Renditeliegenschaften	-2'170'325	-70'352'466
Investitionen in Projekte	-3'009'084	-2'500
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	48'306	66'477
Devestition aus Renditeliegenschaften	19'198'975	830'690
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	14'067'872	-69'457'799
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	0	32'547'731
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-7'210'190	-3'826'947
Rückzahlung / Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-3'493'300	19'185'499
Rückzahlung / Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	-7'300'000	12'920'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-18'003'491	60'826'284
Veränderung Flüssige Mittel	364'544	-4'990'892
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	7'783'875	16'868'434
Flüssige Mittel Endbestand	8'148'418	11'877'542
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	364'544	-4'990'892

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 30.06.2018

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2017	171'242'022	4'056'345	23'106'440	198'404'807
Kapitalerhöhungen				0
Nennwertrückzahlung	-7'210'190			-7'210'190
Eigenkapitaltransaktionskosten				0
Gewinn			7'174'297	7'174'297
Total 30. Juni 2018	164'031'832	4'056'345	30'280'737	198'368'914

01.01. – 30.06.2017

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2016	125'013'587	-642'566	10'786'111	135'157'132
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
Total 30. Juni 2017	151'483'309	1'835'140	15'010'897	168'329'346

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER NOVAVEST REAL ESTATE AG PER 30. JUNI 2018

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 31.85 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 2018 am 14. August 2018 genehmigt und zur Veröffentlichung am 16. August 2018 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 2017 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 2018 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 2018 gegenüber der Konzernrechnung per 31. Dezember 2017 nicht verändert worden.

Konsolidierungskreis 2018

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2018 der Novavest Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2018 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2018	Kapitalanteil 31.12.2017
Novavest Real Estate AG, Zürich	Zürich	Immobilien	164'031'832	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
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%

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaf- ten	Geschäfts- liegenschaf- ten	Zum Verkauf bestimmte Rendite- liegenschaf- ten	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2017	62'293'000	175'757'000	60'350'000	0	298'400'000
Anlagekosten					
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	40'830'117	96'848'095	58'515	174'973	137'911'700
Abgänge	-840'000	0	0	0	-840'000
Reklassierung	0	0	-14'402'547	14'402'547	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2017	100'386'371	264'757'554	45'749'515	14'577'520	425'470'960
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2017	1'896'746	7'847'541	256'453	0	10'000'740
Aufwertungen	1'032'096	4'070'032	61'485	15'027	5'178'640
Abwertungen	-276'213	-1'517'127	0	0	-1'793'340
Reklassierung	0	0	-337'453	337'453	0
Bestand 31. Dezember 2017	2'652'629	10'400'446	-19'515	352'480	13'386'040
Total 31. Dezember 2017	103'039'000	275'158'000	45'730'000	14'930'000	438'857'000

Im Geschäftsjahr 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 2018 bis 2020 anfallen.

Basel, Johanniterstrasse 5+11	Wohnliegenschaft
Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	Wohn- und Geschäftsliegenschaft

Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften:

Für die Liegenschaft „Adliswil, Soodring 13, 13a“ besteht eine konkrete Verkaufsabsicht. Der Abschluss des Verkaufes wird im ersten Quartal 2018 erwartet. Die Liegenschaft wurde deshalb in die Position „Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften“ umgliedert und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Renditeliegenschaften veräussert:

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

4 Projekte

	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2018	0	0	19'100'000	19'100'000
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2018	0	0	17'252'500	17'252'500
Zugänge	0	2'626'800	100'000	2'726'800
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	1'236'000	0	1'236'000
Bestand 30. Juni 2018	0	3'862'800	17'352'500	21'215'300
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2018	0	0	1'847'500	1'847'500
Aufwertungen	0	2'000	30'000	32'000
Abwertungen	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2018	0	2'000	1'877'500	1'879'500
Total 30. Juni 2018	0	3'864'800	19'230'000	23'094'800

In der Berichtsperiode 2018 laufende Projekte:

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

Die Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1965 liegt in einem Entwicklungsgebiet im Kreis 7 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. Die Planung sieht den Rückbau der Geschäftsliegenschaft und den Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses mit gut 50 Wohnungen in der Grösse von 1½- bis 3½-Zimmer und einem Untergeschoss mit 22 Tiefgarageplätzen und den nötigen Technik- und Infrastrukturräumen vor. Die Baubewilligung ist auf Oktober 2018 vorgesehen. Der Bezug der neuen Wohnungen ist auf Ende 2020 geplant. Die Durchführung dieses Projekts wird als sehr wahrscheinlich eingeschätzt, die Liegenschaft wurde von einem unabhängigen Immobilienschätzer bewertet und wird zum Marktwert bilanziert. Wertanpassungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst.

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

Die strategische Akquisition der zwei Liegenschaften „Rorschacherstrasse 133 und 137“ ermöglicht, zusammen mit der sich bereits im Portfolio befindenden Liegenschaft „Rorschacherstrasse 135“, die Baulücke zwischen den beiden Anlageobjekten „Wohn-/Geschäftshaus Rorschacherstrasse 123, 125, 127“ sowie das „Geschäftshaus Rorschacherstrasse 139 und Helvetiastrasse 27“ mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau zu schliessen. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen vorgesehen, die zwei bis vier Obergeschosse werden mit Wohnungen bestückt.

Die planerische Basis bilden die besonderen Vorschriften zum Überbauungsplan für das Gebiet zwischen Rorschacherstrasse, Helvetiastrasse und Oststrasse aus dem Jahre 1957. Der Prozess für die Evaluierung eines Immobilienentwicklers wurde lanciert. Bis Frühjahr 2019 erwarten wir ein bewilligungsfähiges Projekt, nach der Baubewilligungsphase bis Ende 2019 wird die Realisierung des Neubauprojekts im Zeitraum Frühjahr 2020 bis Ende 2021 erfolgen.

Vorjahr	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Total
alle Beträge in CHF				
Total 01. Januar 2017	0	0	17'250'000	17'250'000
Anlagekosten				
Bestand 01. Januar 2017	0	0	17'250'000	17'250'000
Zugänge	0	0	2'500	2'500
Abgänge	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2017	0	0	17'252'500	17'252'500
Neubewertung				
Bestand 01. Januar 2017	0	0	0	0
Aufwertungen	0	0	1'847'500	1'847'500
Abwertungen	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2017	0	0	1'847'500	1'847'500
Total 31. Dezember 2017	0	0	19'100'000	19'100'000

In der Berichtsperiode 2017 laufende Projekte:

Kauf „Zürich, Badenerstrasse 701“ – Umnutzungsprojekt in eine Wohnliegenschaft

Die Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1965 liegt in einem Entwicklungsgebiet im Kreis 7 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. Die Planung sieht den Rückbau der Geschäftsliegenschaft und den Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses mit ca. 56 Wohnungen in der Grösse von 1 ½- bis 3 ½-Zimmer und einem Untergeschoss mit 22 Tiefgarageplätzen und den nötigen Technik- und Infrastrukturräumen vor. Die Baueingabe erfolgt im März 2018, der Bezug ist auf Mitte 2020 vorgesehen. Die Durchführung dieses Projekts wird als sehr wahrscheinlich eingeschätzt, die Liegenschaft wurde vom unabhängigen Immobilienschätzer bewertet und wird zum Marktwert bilanziert. Wertanpassungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst.

5 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2018	2017
Total 01. Januar	3'012'375	813'305
Anschaffungswerte		
Bestand 01. Januar	3'994'652	1'163'890
Zugänge	257'197	2'830'763
Abgänge	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	4'251'849	3'994'653
Kumulierte Abschreibungen		
Bestand 01. Januar	-982'277	-350'585
Abschreibungen planmässig	-382'966	-631'693
Abschreibungen ausserplanmässig	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	-1'365'243	-982'277
Total 30. Juni / 31. Dezember	2'886'606	3'012'375

Der Zugang über CHF 0.3 Mio. Goodwill stammt aus den Akquisitionen der Liegenschaften „St. Gallen, Rorschacherstrasse 133“ und „St. Gallen, Rorschacherstrasse 137“.

Vorjahresperiode 01.01. – 31.12.2017

Der Zugang über CHF 2.8 Mio. Goodwill stammt mehrheitlich aus der Akquisition der Liegenschaft „Murten, Centre Loewenberg“.

6 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	30.06.2018	31.12.2017
St. Galler Kantonalbank AG	117'503'200	117'250'000
Schaffhauser Kantonalbank	16'200'000	23'812'500
acervis Bank AG	1'640'000	4'240'000
Credit Suisse AG	9'141'000	9'329'000
Luzerner Kantonalbank AG	49'458'500	49'605'500
Liechtensteinische Landesbank AG	5'200'000	5'225'000
Thurgauer Kantonalbank	27'270'000	27'540'000
UBS AG	9'100'000	9'220'000
Nidwaldner Kantonalbank	15'360'000	15'444'000
Total	250'872'700	261'666'000

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	30.06.2018	31.12.2017
0 bis 3 Monate	46'331'700	77'056'000
3 bis 12 Monate	15'212'500	16'494'500
1 bis 3 Jahre	38'538'000	42'623'000
über 3 Jahre	150'790'500	125'492'500
Total	250'872'700	261'666'000

Zinsbindung alle Beträge in CHF	30.06.2018	31.12.2017
0 bis 3 Monate	67'921'700	105'248'000
3 bis 12 Monate	11'919'500	12'028'500
1 bis 3 Jahre	20'241'000	18'897'000
über 3 Jahre	150'790'500	125'492'500
Total	250'872'700	261'666'000

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im ersten Halbjahr 2018 0.9% (Vorjahr 0.9%). Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	30.06.2018	31.12.2017
Grundpfandrechte	320'826'422	334'526'422
Verpfändete Aktiven	442'815'000	457'957'000

7 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2018	2017
Buchwert per 01. Januar	2'096'016	2'283'119
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Zugänge	0	533'720
Auflösung	-368'085	-720'823
Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember	1'727'930	2'096'016
davon kurzfristig	736'171	703'304
davon langfristig	991'760	1'392'712

Vorjahresperiode 01.01. - 31.12.2017

Die Zugänge über CHF 0.5 Mio. umfassen den negativen Goodwill der vier Liegenschaftenkäufe „Frauenfeld, Schaffhauserstrasse“, „Rorschacherberg“, „Münchwilen“ und „Basel“.

8 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	30.06.2018	31.12.2017
Namenaktienkapital zu nom CHF 31.85 (Vorjahr CHF 33.25)	164'031'832	171'242'022
Total	164'031'832	171'242'022

Anzahl Aktien	30.06.2018	31.12.2017
Namenaktienkapital zu nom CHF 31.85 (Vorjahr CHF 33.25)	5'150'136	5'150'136

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2018	2017
Bestand am 01. Januar	5'150'136	3'644'711
Kapitalerhöhung 19.06.2017	n.a.	911'178
Bestand per 30. Juni	5'150'136	4'555'889
Kapitalerhöhung 10.11.2017	n.a.	594'247
Bestand per 31. Dezember	n.a.	5'150'136

Bedingtes/genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	30.06.2018	31.12.2017
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital	28'000'004	241'262
Total	28'000'004	241'262

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	30.06.2018	31.12.2017
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	15'988'868	15'988'868
Total	15'988'868	15'988'868

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	30.06.2018	31.12.2017
Eigenkapital	198'368'914	198'404'807
Anzahl ausstehender Aktien	5'150'136	5'150'136
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	38.52	38.52

9 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Sollmietertrag aus Fremdmieten	10'995'796	8'769'129
Mietzinsverluste	-148'475	-132'735
Leerstand	-1'130'217	-977'124
Total	9'717'103	7'659'271

Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, bestehend aus Rendite- und Neubauliegenschaften sowie Projekte, 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.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Kanton Aargau	649'102	373'006
Kanton Appenzell Ausserrhoden	0	91'911
Kanton Basel-Land	466'421	414'367
Kanton Basel-Stadt	555'818	0
Kanton Bern	319'693	280'329
Kanton Freiburg	749'189	687'037
Kanton Luzern	334'268	277'266
Kanton Schaffhausen	106'888	94'975
Kanton Solothurn	537'356	472'577
Kanton St. Gallen	1'764'626	1'579'342
Kanton Thurgau	1'482'830	817'244
Kanton Zürich	2'750'912	2'571'217
Total	9'717'103	7'659'271

10 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Hauswartung	39'267	32'934
Versicherungen	228'461	153'402
Steuern und Abgaben	66'899	59'997
Allgemeiner Betrieb	111'685	70'783
Übriger Aufwand	83'479	85'628
Verwaltungskosten	352'759	270'622
Nebenkosten	49'552	33'833
Unterhalt und Reparaturen	399'214	445'120
Total	1'331'316	1'152'319

11 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	60'154	59'040
Verwaltungsratshonorare	63'885	72'955
Revision	32'004	27'058
Rechtsberatung und Kommunikation	138'610	156'000
Übriger Beratungsaufwand	70'542	92'415
Total	365'195	407'468

Im übrigen Beratungsaufwand sind hauptsächlich Kosten der Generalversammlung enthalten.

12 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Verwaltungshonorare Nova Property Management AG	1'087'616	968'849
Kapitalsteuern	189'367	296'929
Übriger Verwaltungsaufwand	41'595	36'706
Total	1'318'578	1'302'484

13 Transaktionen mit Nahestehenden

Managementdienstleistungen

An die Nova Property Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 1'087'616 (Vorjahr: CHF 968'849) vergütet und im Betriebsaufwand verbucht. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften über CHF 239'094 als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr: CHF 705'895). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet.

Übrige Transaktionen

Die Gesellschaft hat in der Berichtsperiode 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 2018 belief sich auf insgesamt CHF 14'983 (Vorjahr: CHF 44'673).

14 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2018 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 14. August 2018 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

15 Angaben zu den Renditeliegenschaften (per 30.06.2018)

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

Renditeliegenschaften

Wohnliegenschaften

Aarberg, Leimernweg 22	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'843	01.12.2014
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaft	1'016	01.07.2017
Glattbrugg, Dammstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaft	946	02.03.2015
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	Alleineigentum	100%	BL	Wohnliegenschaft	9'248	01.12.2016
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'884	01.02.2016
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	Alleineigentum	100%	SO	Wohnliegenschaft	2'686	01.11.2015
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	Alleineigentum	100%	AG	Wohnliegenschaft	3'353	15.09.2017
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
Wil, Gallusstrasse 50	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	1'418	30.05.2013

Total Wohnliegenschaften

Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Altstätten, Churerstrasse 1, 1a, 1b/c	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'281	30.11.2016
Berikon, 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	2'052	26.11.2015
Luzern, Voltastrasse 2	Alleineigentum	100%	LU	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	374	01.04.2016
Münchwilen TG, Frauenfelderstr. 20, 20a, 20b	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	6'653	31.07.2017
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, 125, 127	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'743	02.09.2015
Zürich, Badenerstrasse 696/ Jakob Fügli-Str. 16, 18/Bachmattstr. 53	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3'584	01.12.2008

Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Geschäftsliegenschaften

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

Total Geschäftsliegenschaften

Total Renditeliegenschaften

Projekte

Wohn-/Geschäftsliegenschaften

St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	507	01.05.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	525	01.10.2017
St. Gallen, Rorschacherstrasse 137	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	608	19.03.2018
Zürich, Badenerstrasse 701	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'596	01.12.2016

Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Total Projekte

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

- 1) Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten.
- 2) Netto-Anfangsrendite vor Instandsetzungen Jahr 1

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2018 CHF	Soll-Mietzinseinnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzinseinnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in % ²⁾	Diskontsatz real in %
1982	1995/2015	4'099'000	203'376	200'496	1.4%	4.96%	3.65%	3.10%
1964	2001/2014	24'220'000	892'276	849'196	4.8%	3.68%	3.20%	3.05%
1954	2015	5'360'000	204'960	204'960	0.0%	3.82%	3.34%	2.90%
1967/1971-73	2005/2010	20'350'000	903'264	876'498	3.0%	4.44%	3.74%	3.20%
2015	keine	9'847'000	494'690	430'910	12.9%	5.02%	3.51%	3.30%
2015	keine	8'039'000	328'968	327'528	0.4%	4.09%	3.54%	3.05%
1959	2002/2003	9'450'000	447'600	417'960	6.6%	4.74%	3.48%	3.10%
1972	2014	7'801'000	334'404	274'644	17.9%	4.29%	3.34%	3.15%
1967	2004/2011	7'508'000	344'128	317'488	7.7%	4.58%	3.57%	3.20%
1969	2009/2015	3'530'000	158'340	157'140	0.8%	4.49%	3.41%	3.00%
		100'204'000	4'312'006	4'056'820	5.92%	4.30%		
2015	keine	27'321'000	1'379'996	714'056	48.3%	5.05%	2.12%	3.70%
2017	keine	18'850'000	836'609	777'209	7.1%	4.44%	3.51%	3.40%
1991	2008	16'120'000	1'072'112	1'031'396	3.8%	6.65%	5.18%	3.80%
2012	keine	9'910'000	494'258	460'058	6.9%	4.99%	3.83%	3.65%
1962	1987/2003	9'637'000	427'084	427'084	0.0%	4.43%	3.64%	3.20%
1899	2012	5'465'000	258'324	194'844	24.6%	4.73%	3.50%	3.30%
1899/1909	1990/2006/2010	6'967'000	481'824	481'824	0.0%	6.92%	5.39%	3.85%
1969	2014/2015	15'390'000	829'970	815'774	1.7%	5.39%	3.25%	3.50%
1860/2013	2013	9'211'000	371'615	341'375	8.1%	4.03%	3.03%	3.05%
1923	2015/2016	13'980'000	626'088	464'676	25.8%	4.48%	2.34%	3.10%
2017	keine	24'600'000	1'081'020	1'033'620	4.4%	4.39%	3.82%	3.30%
diverse	diverse	33'500'000	2'750'000	2'750'000	0.0%	8.21%	7.89%	3.20%
1950	1992	4'650'000	246'819	246'819	0.0%	5.31%	3.47%	3.50%
1971	2009	7'770'000	364'680	364'680	0.0%	4.69%	4.36%	3.60%
1963	2010	16'800'000	828'124	819'544	1.0%	4.93%	4.03%	3.30%
1971	2014	57'300'000	2'478'430	2'242'558	9.5%	4.33%	3.09%	3.20%
		277'471'000	14'526'953	13'165'517	9.37%	5.24%		
2004	keine	31'940'000	1'454'925	1'454'925	0.0%	4.56%	4.34%	3.35%
1909	2010	13'970'000	687'125	687'125	0.0%	4.92%	4.28%	3.60%
		45'910'000	2'142'050	2'142'050	0.00%	4.67%		
		423'585'000	20'981'009	19'364'387	7.71%	4.95%		
vor 1920		1'725'000	80'880	80'880	0.0%	4.69%	n.a	3.10%
vor 1920		1'238'000	57'480	44'280	23.0%	4.64%	n.a	3.10%
1923		901'800	36'000	0	100.0%	3.99%	n.a	3.20%
1963		19'230'000	457'034	129'330	71.7%	2.38%	n.a	2.90%
		23'094'800	631'394	254'490	59.69%	2.73%		
		23'094'800	631'394	254'490	59.69%	2.73%		

15 Angaben zu den Renditeliegenschaften (per 30.06.2018)

Liegenschaften

Kanton Art

Renditeliegenschaften

Wohnliegenschaften

Aarberg, Leimernweg 22	BE	Wohnliegenschaft
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	BS	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
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AG	Wohnliegenschaft
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	SG	Wohnliegenschaft
Wil, Gallusstrasse 50	SG	Wohnliegenschaft

Total Wohnliegenschaften

Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Altstätten SG, Churerstrasse 1, 1a, 1b/c	SG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Bülach, Schlosserstrasse 4	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92/Erchingerstrasse 3	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17,19/Grünmattweg 5	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Luzern, Voltastrasse 2	LU	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Münchwilen TG, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b	TG	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, 125, 127	SG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Zürich, Badenerstr. 696/Jakob Fügli-Str. 16, 18/Bachmattstr. 53	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft

Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Geschäftsliegenschaften

Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27	SG	Geschäftsliegenschaft

Total Geschäftsliegenschaften

Total Renditeliegenschaften

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
3'738	3'328	410	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
1'837	1'517	320	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
1'004	844	160	0	0	0	0	0	0
21'731	18'921	2'810	0	0	0	0	0	0
7'506	2'043	400	2'091	0	1'563	529	880	0
2'897	2'273	360	254	0	0	0	10	0
9'178	144	20	2'160	1'095	2'823	1'786	1'150	0
2'260	871	120	771	0	0	108	390	0
2'423	1'342	160	0	538	0	383	0	0
646	419	0	0	0	186	41	0	0
3'979	99	0	2'835	0	160	775	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
6'142	3'197	620	0	1'795	0	0	530	0
18'495	3'949	0	9'416	0	3'540	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
9'376	3'781	860	2'803	269	143	1'250	270	0
80'257	24'857	3'330	21'490	5'759	13'332	6'139	5'350	0
7'032	0	0	5'008	0	0	1'064	960	0
4'362	0	0	3'972	0	0	230	160	0
11'394	0	0	8'980	0	0	1'294	1'120	0
113'382	43'778	6'140	30'470	5'759	13'332	7'433	6'470	0
100%	39%	5%	27%	5%	12%	7%	6%	0%

16 Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 30.06.2018

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen SBB	1'866'500	19.59%	8.90%
BMW (Schweiz) AG	1'454'925	15.27%	6.93%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG)	540'515	5.67%	2.58%
LIDL Schweiz AG	369'300	3.88%	1.76%
Raiffeisenbank Oberes Rheintal	318'931	3.35%	1.52%
SBW Haus des Lernens Management AG	300'000	3.15%	1.43%
Coop Genossenschaft Direktion Immobilien	185'392	1.95%	0.88%
Biotronik AG	170'472	1.79%	0.81%
Qualipet AG	162'924	1.71%	0.78%
Dosenbach-Ochsner AG	147'780	1.55%	0.70%
Übrige Mieter	15'464'270		73.71%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	5'516'739	57.89%	26.29%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	9'529'335	100.00%	45.42%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio	20'981'009		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

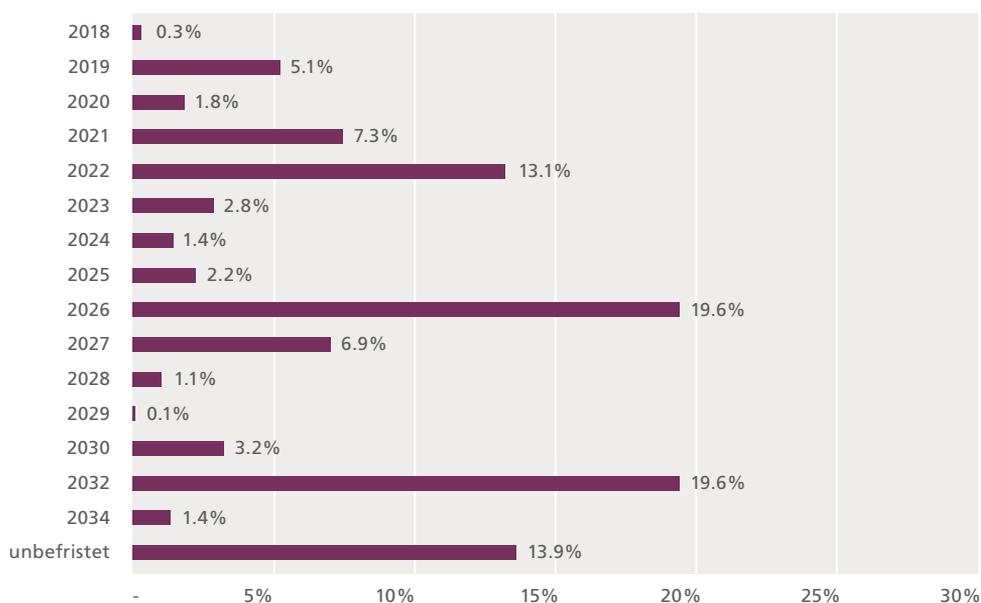
Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Sollmietzinsen CHF	in %
2018	265	0.4%	32'556	0.3%
2019	3'836	6.0%	483'780	5.1%
2020	1'512	2.4%	168'853	1.8%
2021	4'731	7.5%	694'047	7.3%
2022	7'807	12.3%	1'252'465	13.1%
2023	1'490	2.3%	270'437	2.8%
2024	1'154	1.8%	130'565	1.4%
2025	1'271	2.0%	214'144	2.2%
2026	10'546	16.6%	1'872'329	19.6%
2027	3'937	6.2%	657'384	6.9%
2028	582	0.9%	108'583	1.1%
2029	-	0.0%	12'000	0.1%
2030	1'402	2.2%	304'654	3.2%
2031	-	0.0%	-	0.0%
2032	14'576	23.0%	1'869'800	19.6%
2033	-	0.0%	-	0.0%
2034	705	1.1%	130'332	1.4%
unbefristet/leer	9'650	15.2%	1'327'404	13.9%
Gesamtergebnis	63'464	100.0%	9'529'335	100.0%

Laufzeit

Liegenschaften

30.04.2032	Murten, Centre Loewenberg
31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20 (BD Real Estate GmbH)
30.06.2025	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27 (SGH Real Estate GmbH)
16.03.2027	Müschwil, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c
31.10.2030	Altstätten, Churerstrasse 1, 1a, 1b/c
31.07.2026	Romanshorn, Hafenstrasse 46
31.05.2025	Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19/Grünmattweg 5
30.06.2021	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.03.2027	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.10.2023	Grenchen, Bettlachstrasse 20

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2018





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 am 30. Juni 2018 abgeschlossene 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, 14. August 2018

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Novavest Real Estate AG
Pretium AG
BD Real Estate GmbH
SGH Real Estate GmbH
Geschäftsleitung
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich

Zürich, 24. Juli 2018

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2018

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

Referenz-Nummer
105822.181

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 2018 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 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 einen unendlichen 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 leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018 wurden sieben Liegenschaften der Novavest, zwei Liegenschaften der Pretium sowie jeweils die Liegenschaft der BD Real Estate GmbH und SGH Real Estate GmbH besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2018

Per 30. Juni 2018 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 31 Anlageliegenschaften sowie des Umnutzungsprojektes nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 32 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2018 beträgt 447'932'800 Schweizer Franken. Davon entfallen 305'961'800 Schweizer Franken auf die 25 Liegenschaften der Novavest, 96'061'000 Schweizer Franken auf die 5 Liegenschaften der Pretium, 31'940'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der BD Real Estate GmbH und 13'970'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SGH Real Estate GmbH.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018 wurden die verbleibenden Stockwerkeigentumsanteile der Liegenschaft Hauptstrasse 15 in 9053 Teufen der Novavest sowie die Liegenschaft Soodring 13, 13a in 8134 Adliswil der Pretium verkauft. Die Anlageliegenschaften Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b sowie Rorschacherstrasse 137 in 9000 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, 24. Juli 2018

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



ALTSTÄTTEN
Churerstrasse 1, 1a, 1b/c



BASEL
Johanniterstrasse 5+11



BERIKON
Corneliastrasse 8a, 8b



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



MÜNCHWILEN
Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b



MURTEN
„Centre Loewenberg“



NEUHAUSEN
Zentralstrasse 2-6



ROMANSHORN
Hafenstrasse 46



ROMBACH
Gysulastrasse 72, 74, 76



RORSCHACHERBERG
Eichenstrasse 9



ST. GALLEN
Achslenstrasse 24, 26



ST. GALLEN
Rorschacherstr. 139 / Helvetiastr. 27



ST. GALLEN
Rorschacherstrasse 123, 125, 127



WIL
Gallusstrasse 50



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



ST. GALLEN – ENTWICKLUNGSPROJEKT
Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b / 135 / 137



ZÜRICH – UMNUTZUNGSPROJEKT
Badenerstrasse 701

INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

WICHTIGE TERMINE

16. August 2018	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2018
21. Februar 2019	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2018
27. März 2019	Ordentliche Generalversammlung 2019

ANGABEN ZU NAMENAKTIEN (PER 30. JUNI 2018)

Anzahl ausstehende Aktien	5'150'136 Namenaktien mit Nennwert je CHF 31.85
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 200.9 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs 1. Halbjahr 2018	CHF 41.00 / CHF 38.50
Schlusskurs 1. Halbjahr 2018	CHF 39.00

WEITERE INFORMATIONEN

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

KONTAKTPERSONEN UND ADRESSE

Für Medien	Peter Mettler
Für Investoren	Marcel Schneider
Adressdetails	Novavest Real Estate AG Feldeggstrasse 26, CH-8008 Zürich +41 (0)44 276 40 56 info@novavest.ch

HERAUSGEBER

Novavest Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
Telefon +41 (0)44 276 40 56
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 2018 ist im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte verfügbar.

Konzept, Gestaltung und Realisation

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

Novavest Real Estate AG

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zürich

Tel. +41 44 276 40 56

Fax +41 71 791 91 82

www.novavest.ch

info@novavest.ch

