

Halbjahresbericht 2019

INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

Kennzahlen, Portfolioangaben	2, 3
Anlagestrategie und -richtlinien	4
Lagebericht zum 1. Halbjahr 2019	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	45
Impressum	46

OLTEN (SO)

Aarauerstrasse 55



Das ehemalige Bürogebäude am Bifangplatz (Aarauerstrasse 55) in Olten wurde in einem umfassenden Umnutzungsprojekt kernsaniiert. Dabei entstanden in den vergangenen 1½ Jahren 43 attraktive Stadtwohnungen mit 2½- bis 6½-Zimmern. Im Erdgeschoss existieren zudem 765 m² Retail- und Gastronomieflächen, im Terrassengeschoss 421 m² Büro- und Dienstleistungsflächen, z.B. für Arztpraxen.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 43 Mietwohnungen, Büro-/Dienstleistungsflächen 426 m², Verkauf- und Gewerbeflächen 763 m²

Grundstückfläche 1'604 m²

Gesamtnutzfläche 5'392 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 1'420 p.a.

Baujahr/Renovierungen 1974 / 2017-2019

KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung		01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Erfolg aus Vermietung	in TCHF	9'081	8'386
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	0	59
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	2'634	2'966
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		9'594	9'712
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern		6'477	7'174
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern		4'415	4'908
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ¹⁾		6.4%	7.3%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ²⁾		4.4%	5.0%
Bilanz		30.06.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	in TCHF	528'833	517'078
Eigenkapital	in TCHF	201'108	203'129
Eigenkapitalquote	in %	38.0%	39.3%
Hypothekarvolumen	in TCHF	307'343	297'846
Fremdfinanzierungsgrad	in %	62.0%	60.7%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	60.7%	59.7%
Net Gearing ³⁾	in %	146.3%	142.1%
Portfolio		30.06.2019	31.12.2018
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	506'741	498'835
Bruttorendite ⁴⁾	in %	4.8%	4.8%
Nettorendite ⁵⁾	in %	4.1%	4.0%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	7.3%	6.4%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.2%	3.2%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.9%	0.9%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3.9	4.1
Angaben pro Aktie		30.06.2019	31.12.2018
Börsenkurs	in CHF	42.00	39.10
Net Asset Value (NAV)	in CHF	39.05	39.44
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁶⁾	in CHF	1.26	2.32
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁷⁾	in CHF	0.86	1.75

Definitionen:

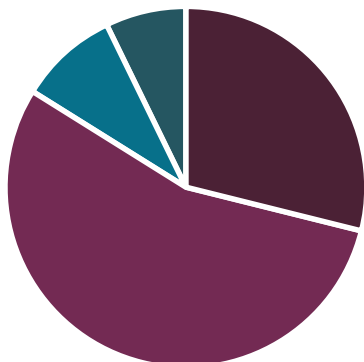
- ¹⁾ Gesamtergebnis in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- ²⁾ Gesamtergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung, zuzüglich zurechenbare latente Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- ³⁾ Nettofinanzverbindlichkeit in Relation zum Eigenkapital
- ⁴⁾ Bruttorendite 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

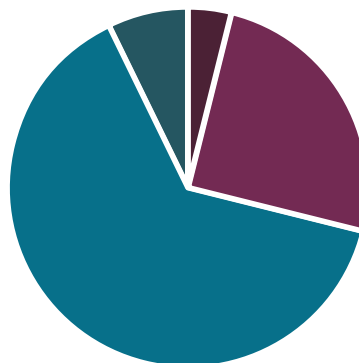
TCHF 506'741 per 30. Juni 2019



Wohnliegenschaften	29%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	55%
Geschäftsliegenschaften	9%
Projekte	7%

nach Anlagegrössen

TCHF 506'741 per 30. Juni 2019

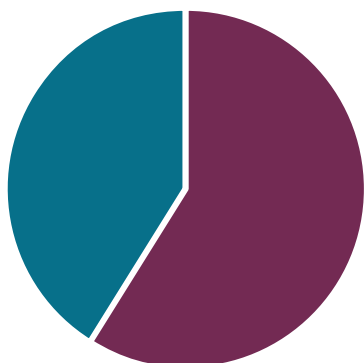


Liegenschaften < CHF 5 Mio.	4%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	25%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	64%
Projekte	7%

SOLL-MIETZINSEINNAHMEN

nach Nutzung

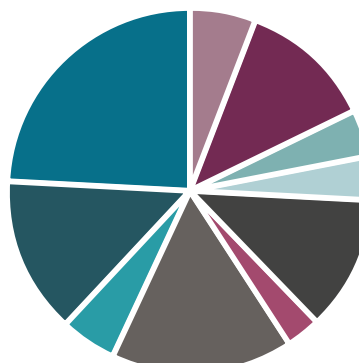
TCHF 22'745 (annualisiert)



Wohnen	59%
Geschäft, Gewerbe	41%

nach Kantonen

TCHF 22'745 (annualisiert)



AG	6%	LU	3%
BE	12%	SG	16%
BL	4%	SO	5%
BS	4%	TG	14%
FR	12%	ZH	24%

ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN¹

Die Novavest Gruppe verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der ganzen Schweiz langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen. Die Gruppengesellschaften können sowohl Direktinvestitionen in Immobilien tätigen wie auch Beteiligungen an anderen Immobilien- sowie an Verwaltungsgesellschaften erwerben. Durch Diversifikation nach Objekten sowie deren Nutzungsart, Standort, Lage, Grösse und Bausubstanz wird eine ausgewogene und optimale Ertrags- und Risikostruktur angestrebt.

Die nachfolgenden Angaben sind ein Auszug aus dem Anlagereglement¹ der Novavest Real Estate Gruppe.

Immobilienanlagen

Anlageobjekte unterliegen grundsätzlich den folgenden Anlagebeschränkungen:

- Der Fokus des Liegenschaftsportfolios liegt auf Bestandesliegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietwohnungen), wobei sowohl Mietshäuser als auch Stockwerkeigentum möglich sind.
- Es kann auch in Bestandesliegenschaften mit Büro- und Gewerbenutzung investiert werden.
- Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung macht mindestens 50% der gesamten Mieterträge aus.
- Neubauprojekte sind bis zu einem Anteil von 30% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes (halbjährliche Bewertung) möglich, wobei auch der Bau von Wohnliegenschaften zum Zweck des Verkaufs als Stockwerkeigentum zulässig ist.
- Bis zu 15% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen in Spezialimmobilien wie Einkaufszentren, Kinos, Hotels oder Industrieanlagen investiert werden.
- Bis zu 20% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen in im Grundbuch eingetragene selbständige und dauernde Rechte oder in erschlossenes Bauland mit bewilligtem Bauprojekt investiert werden.
- Bis zu 15% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen Immobilien sein, bei welchen bewilligte Umnutzungs- oder umfassende Sanierungsprojekte bestehen.

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

Anlagekriterium Standort

Im Fokus stehen Objekte in der ganzen Deutschschweiz, primär im Einzugsbereich der Zentren Basel, Bern, Aarau, Zürich, Winterthur und St. Gallen sowie auf deren Achsen. In dieser Kategorie dürfen Liegenschaften erworben werden, welche in der Stadt oder Agglomeration liegen und/oder eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Nähe Bahnhof/S-Bahnhof) bzw. eine gute Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr aufweisen (Autobahn/Hauptverkehrsachsen).

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

¹ Das vollständige 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, 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 2019: CHF 506.7 Millionen) soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden.

«
Solides
Ergebnis.
Immobilien-
portfolio
CHF 506.7
Mio.



SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE

Die Novavest Real Estate AG erzielte im ersten Halbjahr 2019 ein solides Ergebnis im Rahmen der Vorjahresperiode. Der Wert des Immobilienportfolios hat sich aufgrund von Investitionen ins bestehende Portfolio (CHF +5.3 Millionen) und positiver Neubewertungseffekte (CHF +2.6 Millionen) um rund 2% auf insgesamt CHF 506.7 Millionen erhöht (31.12.2018: CHF 498.8 Millionen).

Nach dem starken Wachstum der vergangenen Jahre war im ersten Halbjahr 2019 eine Konsolidierungsphase angebracht. Um die Finanzierung weiterer Wachstumsschritte und der laufenden, mittelfristigen Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte sicherzustellen, prüft der Verwaltungsrat eine Kapitalerhöhung gegen Jahresende 2019 und damit verbunden auch einen möglichen Wechsel der Kotierung von der BX Swiss AG an die SIX Swiss Exchange. Im Rahmen dieser Pläne wurde auch die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG Ende Juni 2019 mit Michel Aebischer als neuem Chief Financial Officer (CFO) erweitert.

UMNUTZUNGS- UND ENTWICKLUNGSPROJEKTE

„Zürich, Badenerstrasse 701“: Das im Berichtsjahr 2017 begonnene Umnutzungsprojekt von einer Geschäftsliegenschaft in eine Wohnliegenschaft verläuft planmässig. Nachdem die Baubewilligung Mitte September 2018 erteilt wurde, konnte mit dem Rückbau der ehemaligen Liegenschaft zügig begonnen werden. Der Rückbau wurde bis Mitte Mai 2019 abgeschlossen und der Baubeginn des Neubaus wird im Oktober 2019 erfolgen. Hier entsteht neu ein 7-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 57 Mietwohnungen (1½- bis 3½-Zimmerwohnungen) und rund 3'500 m² an vermietbarer Fläche. Der Bezug der Wohnungen ist auf den Herbst 2021 vorgesehen. Die im ersten Halbjahr 2019 getätigten Investitionen belaufen sich auf CHF 2.9 Millionen, das noch verbleibende Investitionsvolumen beträgt rund CHF 16 Millionen.

„St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137“: Bei diesem Entwicklungsprojekt werden drei ehemals einzelnstehende Häuser abgerissen. Die danach entstehende Baulücke zwischen zwei anderen Anlageobjekten, die sich ebenfalls bereits im Besitz der Novavest Real Estate AG befinden (Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Rorschacherstrasse 123, 127, 129“ sowie Geschäftsliegenschaft „Rorschacherstrasse 139 und Helvetiastrasse 27“), kann in der Folge mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau geschlossen werden. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen geplant; die zwei bis drei Obergeschosse sind als Wohnflächen vorgesehen. Mitte März 2019 wurde ein Studienauftrag mit drei regionalen Architekturbüros abgeschlossen. Nach der Baubewilligungsphase bis Anfang 2020 wird die Realisierung des Neubauprojekts voraussichtlich im Zeitraum Frühjahr 2020 bis Anfang 2022 erfolgen. Das für dieses Projekt veranschlagte restliche Investitionsvolumen beträgt rund CHF 14-18 Millionen.

„Neuhausen, Zentralstrasse 2-6“: Die Wohn-/Geschäftsliegenschaft bildet das Mittelstück dreier zusammenhängender Gebäude, welche in einer U-Form angeordnet sind. Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone von Neuhausen. Das Erdgeschoss wird hauptsächlich als Schalterhalle der Bank UBS genutzt. Die oberen Geschosse umfassen Büroflächen, welche etagenweise vermietet werden. Bis Ende August 2019 wird das dritte Obergeschoss in drei Wohnungen umgebaut. Der Baustart erfolgte Anfang Juni 2019. Der Bezug der Wohnungen (2½-Zimmerwohnungen) ist auf September 2019 vorgesehen.

„Olten, Bifangplatz“ abgeschlossen: Das im November 2017 erworbene Umnutzungsprojekt (per 30. Juni 2019 mit Anzahlung von CHF 2.1 Millionen in Bilanz reflektiert) mit 43 attraktiven Stadtwohnungen mit 2½- bis 6½-Zimmern wurde baulich abgeschlossen. Die Novavest Real Estate AG wird diese Liegenschaft im Herbst 2019 schlüsselfertig zu insgesamt CHF 35.7 Millionen übernehmen.

→ Bilder und einen Kurzbeschrieb von „Olten, Bifangplatz“ finden Sie auf Seite 1. Als Beispiel einer Bestandesliegenschaft zeigen wir „Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19 / Grünmattweg 5“ auf der Seite 10. Das Entwicklungsprojekt „St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137“ ist auf Seite 11 visualisiert. Die Übersicht sämtlicher Liegenschaften und Projekte im Portfolio ist auf den Seiten 40-44 abgebildet.

MANAGEMENT KOMMENTAR ZUM HALBJAHRESERGEBNIS 2019

Soll-Mietertrag CHF 22.7 Millionen p.a.

Per 30. Juni 2019 beläuft sich der Soll-Mietertrag der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) annualisiert betrachtet auf CHF 22.7 Millionen (H1 2018: CHF 21.0 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung beträgt 59% (H1 2018: 55%).

Erfolgsrechnung

Der Netto-Mietertrag stieg in der Berichtsperiode 2019 um 9% auf CHF 10.6 Millionen (H1 2018: CHF 9.7 Millionen). Das Wachstum im Vergleich zur Vorjahresperiode ist mehrheitlich auf die zusätzlichen Mieterträge der Mitte Dezember 2018 erworbenen Liegenschaften („Berner Portfolio“ mit neun Immobilien) zurückzuführen. Die im ersten Halbjahr 2019 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 4.1% (H1 2018: 4.0%). Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios (ohne Umbauprojekte) lag bei 7.3% (30.06.2018: 7.7%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 1.5 Millionen (H1 2018: CHF 1.3 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand damit nach wie vor bei tiefen 14.0% (H1 2018: 13.7%). Der Personalaufwand betrug CHF 0.3 Millionen (H1 2018: 0), der Beratungsaufwand CHF 0.4 Millionen (H1 2018: CHF 0.4 Millionen). Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich vor allem aufgrund des grösseren Liegenschaftsportfolios leicht um TCHF 77 auf CHF 1.4 Millionen (H1 2018: CHF 1.3 Millionen).

Der Erfolg aus Neubewertung belief sich auf CHF 2.6 Millionen (H1 2018: CHF 3.0 Millionen). Wüest Partner AG hat als unabhängiger Immobilienschätzer das Immobilienportfolio (36 Renditeliegenschaften und 5 Umnutzungsprojekte) unter Anwendung der DCF- Methode mit CHF 507.9 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 1.1 Millionen (31.12.2018: CHF 1.2 Millionen) in Abzug. Dieser vorfinanzierte Mieterausbau wird separat bilanziert.

→ Bewertungstestat Wüest Partner AG siehe Seite 37.

«
59% Wohn-
anteil an
Soll-Miet-
zinsen.



«
Anstieg des
Netto-
Mietertrags
+9%.





EBIT CHF 9.6
Mio.; Gewinn
inkl. Neube-
wertungen
CHF 6.5 Mio.



Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) blieb mit CHF 9.6 Millionen auf dem Niveau der Vorjahresperiode (H1 2018: CHF 9.7 Millionen). Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 1.3 Millionen (H1 2018: CHF 1.1 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekerverbindlichkeiten lag mit 0.9% auf unverändert tiefem Niveau wie in der Vorjahresperiode. Die Ertragssteuern in der Berichtsperiode 2019 betragen CHF 1.9 Millionen (H1 2018: CHF 1.4 Millionen).

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg belief sich auf CHF 6.5 Millionen (H1 2018: CHF 7.2 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 4.4 Millionen (H1 2018: CHF 4.9 Millionen).

Bilanz

Die Bilanzsumme lag mit CHF 528.8 Millionen auf vergleichbarem Niveau wie zum Jahresende 2018 (31.12.2018: CHF 517.1 Millionen). Die Erhöhung um CHF 11.7 Millionen ist mehrheitlich in den Investitionen und dem Neubewertungserfolg bei den Liegenschaften begründet.

Die flüssigen Mittel beliefen sich auf CHF 13.0 Millionen (31.12.2018: CHF 9.3 Millionen). Das Anlagevermögen von CHF 512.5 Millionen bestand aus Renditeliegenschaften (CHF 473.5 Millionen), den Projekten in Zürich, St. Gallen und Neuhausen (CHF 33.2 Millionen), der Anzahlung für das Projekt in Olten (CHF 2.1 Millionen), Goodwill (CHF 2.7 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.0 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten per 30. Juni 2019 bei CHF 307.3 Millionen (31.12.2018: CHF 297.8 Millionen). Per Bilanzstichtag sind mit CHF 185.2 Millionen 60% der Hypothekerverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2019 bei 3.9 Jahren (31.12.2018: 4.1 Jahre; 30.06.2018: 3.8 Jahre).



Net Asset
Value
CHF 39.05
pro Aktie.



Das Eigenkapital blieb mit CHF 201.1 Millionen nahezu unverändert gegenüber dem Jahresende 2018. Dabei stand der Nennwertrückzahlung von CHF 8.5 Millionen (CHF 1.65 pro Namenaktie) per Anfang Juni 2019 ein Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs von CHF 6.5 Millionen gegenüber. Die Eigenkapitalquote belief sich auf 38.0% (31.12.2018: 39.3%). Der Net Asset Value pro Aktie lag bei CHF 39.05 (31.12.2018: CHF 39.44; 30.06.2018: CHF 38.52).

AUSBLICK

Für das zweite Halbjahr 2019 erwarten wir wiederum ein gutes Unternehmensresultat. Das aktuelle Immobilienportfolio der Novavest Real Estate AG weist eine breite und sehr stabile Mieterstruktur auf. Die zehn grössten Mieter machten im ersten Halbjahr 2019 zusammen 24% des Soll-Mietertrags aus. Die restlichen 76% der Mieterträge sind breit gestreut über mehrere hundert Einzelmietler.

Die Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte in Zürich und St. Gallen werden sich bis in die Jahre 2021/22 erstrecken. Das Projekt in Neuhausen soll bis September 2019 abgeschlossen sein. Aus all diesen Projekten erwarten wir nach Abschluss ein deutliches Wertsteigerungspotenzial.

Wie bereits erwähnt prüft der Verwaltungsrat eine Kapitalerhöhung gegen Jahresende 2019 und damit verbunden auch den möglichen Wechsel der Kotierung an die SIX Swiss Exchange. Weitere Informationen zu diesem Projekt werden im Verlauf der zweiten Jahreshälfte 2019 publiziert.



Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats
und CEO

FRAUENFELD (TG)

Schaffhauserstr. 17, 19 / Grünmattweg 5



Die Wohn-/Geschäftsliegenschaft an der Schaffhauserstrasse 17, 19 / Grünmattweg 5 liegt rund 1 km vom Bahnhof und Stadtkern Frauenfeld entfernt. Sie umfasst 18 gut besonnte Wohneinheiten (2- bis 5½-Zimmerwohnungen) sowie 921 m² an Verkaufs- und Lagerflächen, die an den Detailhändler COOP langfristig vermietet sind (Mietvertrag bis 2025 mit Verlängerungsoptionen).

Wohnliegenschaft mit 18 Mietwohnungen, Verkaufsflächen 538 m², Lager/Archiv 383 m²

Grundstückfläche 2'551 m²

Gesamtnutzfläche 2'423 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 427 p.a.

Baujahr / Renovationen 1962 / 1987, 2003

ST. GALLEN (SG)

Rorschacherstrasse 133, 135, 137



Das neue Entwicklungsprojekt an der Rorschacherstrasse 133, 135, 137 ermöglicht die Gestaltung eines drei- bis fünfgeschossigen Neubaus (oberes Bild), anstelle der bisherigen drei Einzelliegenschaften. Die angrenzenden Liegenschaften „Wohn-/Geschäftshaus Rorschacherstrasse 123, 125, 127“ sowie das Geschäftshaus „Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27“ sind ebenfalls Anlageobjekte der Novavest Real Estate AG. Beim Entwicklungsprojekt sind im Sockel- und Erdgeschoss Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen vorgesehen, währenddem die zwei bis drei Obergeschosse als Wohnflächen geplant sind. Bis Anfang 2020 läuft die Planungs- und Bewilligungsphase. Die Realisierung des Neubaus ist für den Zeitraum Frühjahr 2020 bis Anfang 2022 vorgesehen.

Entwicklungsprojekt für eine moderne Wohn-/Geschäftsliegenschaft

Grundstückfläche 1'640 m²

Gesamtnutzfläche vorgesehen sind zukünftig bis zu rund 2'150 m² vermietbare Fläche

Bezugsbereit sind die Wohnungen und Gewerbeflächen voraussichtlich Anfang 2022

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	30.06.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel		13'047'121	9'261'315
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2'472'177	2'181'272
Sonstige kurzfristige Forderungen		667'745	330'341
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		102'013	100'434
Aktive Rechnungsabgrenzung		11'392	151'524
Total Umlaufvermögen		16'300'448	12'024'886
Renditeliegenschaften	3	473'538'000	475'739'000
Projekte	4	33'203'100	23'095'900
Anzahlungen	5	2'095'260	2'025'088
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		1'041'687	1'093'092
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	6	2'654'874	3'100'292
Total Anlagevermögen		512'532'922	505'053'372
Total Aktiven		528'833'370	517'078'259
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		165'961	95'407
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		6'724'507	2'748'163
Passive Rechnungsabgrenzung		1'014'319	2'010'357
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	7	64'318'700	66'199'500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	8	736'171	736'171
Total Kurzfristiges Fremdkapital		72'959'658	71'789'599
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	7	243'024'500	231'646'500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	8	255'589	623'674
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		11'485'667	9'889'545
Total Langfristiges Fremdkapital		254'765'756	242'159'719
Total Fremdkapital		327'725'414	313'949'317
Aktienkapital	9	155'534'107	164'031'832
Kapitalreserven		4'056'345	4'056'345
Gewinnreserven		41'517'504	35'040'764
Eigenkapital		201'107'956	203'128'941
Total Passiven		528'833'370	517'078'258

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Mietertrag	10	10'558'190	9'717'103
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0	58'974
Total Betriebsertrag		10'558'190	9'776'077
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	11	-1'476'750	-1'331'316
Personalaufwand		-272'102	0
Beratungsaufwand	12	-377'129	-365'195
Verwaltungsaufwand	13	-1'395'420	-1'318'578
Total Betriebsaufwand		-3'521'402	-3'015'089
Gewinne aus Neubewertung	3 / 4	5'476'487	3'406'959
Verluste aus Neubewertung	3 / 4	-2'842'074	-441'284
Erfolg aus Neubewertung		2'634'413	2'965'675
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	6	-445'418	-382'966
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	8	368'085	368'085
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		9'593'869	9'711'782
Finanzertrag		98'994	16'769
Finanzaufwand		-1'351'003	-1'110'377
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		8'341'860	8'618'174
Ertragssteuern		-1'865'122	-1'443'877
Gewinn		6'476'739	7'174'297
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)		1.26	1.39

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Gewinn	6'476'739	7'174'297
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-15'782	-2'933'675
Erfolg aus Neubewertung Projekte und Land	-2'618'631	-32'000
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	-58'974
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	445'418	382'966
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-368'085	-368'085
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-290'905	-635'287
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-197'272	723'880
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2'829'446	-9'510
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	2'980'305	-728'088
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	1'596'122	784'639
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	5'178'463	4'300'163
Investitionen in Renditeliegenschaften	-2'311'218	-2'170'325
Investitionen in Projekte	-60'569	-3'009'084
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	49'825	48'306
Anzahlungen	-70'172	0
Devestition aus Renditeliegenschaften	0	19'198'975
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-2'392'133	14'067'872
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-8'497'724	-7'210'190
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-2'002'800	-3'493'300
Aufnahme / Rückzahlung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	11'500'000	-7'300'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	999'476	-18'003'491
Veränderung Flüssige Mittel	3'785'806	364'544
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	9'261'315	7'783'875
Flüssige Mittel Endbestand	13'047'121	8'148'418
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	3'785'806	364'544

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 30.06.2019

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

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
Nennwertrückzahlung	-7'210'190			-7'210'190
Gewinn			7'174'297	7'174'297
Total 30. Juni 2018	164'031'832	4'056'345	30'280'737	198'368'914

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER NOVAVEST REAL ESTATE AG PER 30. JUNI 2019

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 30.20 der Novavest Real Estate AG (NREN, Valor-Nr. 21218624) sind seit dem 10. Juli 2013 an der BX Swiss kotiert.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Halbjahresbericht 2019 am 13. August 2019 genehmigt und zur Veröffentlichung am 15. August 2019 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 2018 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 2019 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 2019 gegenüber der Konzernrechnung per 31. Dezember 2018 nicht verändert worden.

Am 19. Mai 2019 hat das Schweizer Stimmvolk die Vorlage zur Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) angenommen. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurden die kantonalen Umsetzungen der STAF in den Kantonen, in welchen die Gesetzesvorlage schon angenommen wurde, bereits berücksichtigt. Die Berechnungen der latenten Steuern in den Kantonen St. Gallen, Waadt und Basel Stadt basieren bereits auf den neuen Steuersätzen.

Konsolidierungskreis 2019

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019 der Novavest Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2019 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2019	Kapitalanteil 31.12.2018
Novavest Real Estate AG, Zürich	Zürich	Immobilien	155'534'107	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
Pretium AG, Zürich	Zürich	Immobilien	15'316'740	100.00%	100.00%
SGH Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	0	0.00%	100.00%
BD Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	0	0.00%	100.00%

Die Gesellschaften BD Real Estate GmbH und SGH Real Estate GmbH wurden per 1. Januar 2019 mit der Pretium AG fusioniert.

3 Rendite- und Neubauliegenschaften

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Rendite- liegenschaften	Total
Total 1. Januar 2019	148'092'000	282'107'000	45'540'000	0	475'739'000
Anlagekosten					
Bestand 1. Januar 2019	146'255'588	267'000'248	45'749'515	0	459'005'351
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	46'092	2'235'126	30'000	0	2'311'218
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	-4'856'900	0	0	-4'856'900
Bestand 30. Juni 2019	146'301'680	264'378'474	45'779'515	0	456'459'669
Neubewertung					
Bestand 1. Januar 2019	1'836'412	15'106'752	-209'515	0	16'733'649
Aufwertungen	1'450'707	1'207'883	80'000	0	2'738'590
Abwertungen	-1'102'799	-1'440'010	-180'000	0	-2'722'808
Abgänge	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	328'900	0	0	328'900
Bestand 30. Juni 2019	2'184'320	15'203'526	-309'515	0	17'078'331
Total 30. Juni 2019	148'486'000	279'582'000	45'470'000	0	473'538'000

Umbuchung Projekte:

Im ersten Halbjahr 2019 wurde die Liegenschaft „Neuhausen, Zentralstrasse 2-6“ von den Renditeliegenschaften in die Projekte umgliedert (vgl. Erläuterung 4).

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaf- ten	Geschäfts- liegenschaf- ten	Zum Verkauf bestimmte Rendite- liegenschaf- ten	Total
alle Beträge in CHF					
Total 1. Januar 2018	103'039'000	275'158'000	45'730'000	14'930'000	438'857'000
Anlagekosten					
Bestand 1. Januar 2018	100'386'371	264'757'554	45'749'515	14'577'520	425'470'960
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	49'619'839	3'478'694	0	0	53'098'533
Abgänge	-3'750'622	0	0	-14'577'520	-18'328'142
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	-1'236'000	0	0	-1'236'000
Bestand 31. Dezember 2018	146'255'588	267'000'248	45'749'515	0	459'005'351
Neubewertung					
Bestand 1. Januar 2018	2'652'629	10'400'446	-19'515	352'480	13'386'040
Aufwertungen	840'640	6'806'076	0	0	7'646'716
Abwertungen	-1'197'479	-2'099'770	-190'000	0	-3'487'250
Abgänge	-459'378	0	0	-352'480	-811'858
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2018	1'836'412	15'106'752	-209'515	0	16'733'649
Total 31. Dezember 2018	148'092'000	282'107'000	45'540'000	0	475'739'000

Umbuchung Projekte:

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die Liegenschaft „St. Gallen, Rorschacherstrasse 135“ von den Renditeliegenschaften in die Projekte umgliedert (vgl. Erläuterung 4).

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Burgdorf, Felseggstrasse 19/21	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Guisanstrasse 15	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53/55/59	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Neuhofweg 34/36	Wohnliegenschaft
Kirchberg BE, Eigerweg 7/9	Wohnliegenschaft
Kirchberg BE, Meisenweg 2	Wohnliegenschaft
Kirchberg BE, Niesenweg 1/3	Wohnliegenschaft
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2/4	Wohnliegenschaft
Oberburg, Schulstrasse 6	Wohnliegenschaft

Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften:

Die Geschäftsliegenschaft „Adliswil, Soodring 13, 13a“ wurde per 31. Dezember 2017 in die Position „Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften“ umgliedert und im Umlaufvermögen ausgewiesen. Im ersten Halbjahr 2018 wurde die Liegenschaft mit einem geringen Erfolg veräussert.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Renditeliegenschaften veräussert:

Teufen, Hauptstrasse 15a	Wohnliegenschaft
--------------------------	------------------

4 Projekte

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaf- ten	Geschäfts- liegenschaf- ten	Land	Total
alle Beträge in CHF					
Total 1. Januar 2019	0	3'795'900	19'300'000	0	23'095'900
Anlagekosten					
Bestand 1. Januar 2019	0	3'876'868	17'352'500	0	21'229'368
Zugänge	0	2'960'569	0	0	2'960'569
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	17'352'500	-17'352'500	0	0
Umbuchung Projekte	0	4'856'900	0	0	4'856'900
Bestand 30. Juni 2019	0	29'046'837	0	0	29'046'837
Neubewertung					
Bestand 1. Januar 2019	0	-80'968	1'947'500	0	1'866'532
Aufwertungen	0	2'737'896	0	0	2'737'896
Abwertungen	0	-119'265	0	0	-119'265
Reklassierung	0	1'947'500	-1'947'500	0	0
Umbuchung Projekte	0	-328'900	0	0	-328'900
Bestand 30. Juni 2019	0	4'156'264	0	0	4'156'264
Total 30. Juni 2019	0	33'203'100	0	0	33'203'100

In der Berichtsperiode 2019 laufende Projekte:

Liegenschaft „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.

Die bestehende Geschäftsliegenschaft wird rückgebaut. An deren Stelle erfolgt der Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses. Mit der bereits bewilligten Abänderungseingabe können neu 57 Wohnungen in der Grösse von 1½- bis 3½-Zimmer und ein Untergeschoss mit 19 Tiefgaragenplätzen und die nötigen Technik- und Infrastrukturräume realisiert werden. Der Baustart erfolgte im 2. Quartal 2019. Die Realisierung wird mit Mettler2Invest AG als Totalunternehmung erfolgen. Der Bezug ist auf September 2021 vorgesehen. Aufgrund des erfolgten Baustarts wurde die Liegenschaft von den Geschäftsliegenschaften auf die Wohn- und Geschäftsliegenschaften reklassiert.

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

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

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

Liegenschaften „Neuhausen, Zentralstrasse 2-6“ – Umnutzungsprojekt

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft Zentralstrasse 2-6 bildet das Mittelstück dreier zusammenhängender Gebäude, welche in U-Form angeordnet sind. Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch eine heterogene Mischung aus Verkaufs-, Wohn- und Gewerbebauten. Durch die zentrale Lage befinden sich Läden für den alltäglichen Gebrauch wie Einkaufsmöglichkeiten, Banken oder die Post in sehr kurzer Gehdistanz.

Das Erdgeschoss wird hauptsächlich als Schalterhalle der Bank UBS genutzt. Die oberen Geschosse umfassen Büroflächen, welche etagenweise vermietet werden. Bis Ende August wird das 3. Obergeschoss in drei Wohnungen umgebaut. Der Baustart erfolgte per Anfang Juni 2019. Der Bezug ist auf Anfang September 2019 vorgesehen.

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Land	Total
alle Beträge in CHF					
Total 1. Januar 2018	0	0	19'100'000	0	19'100'000
Anlagekosten					
Bestand 1. Januar 2018	0	0	17'252'500	0	17'252'500
Zugänge	0	2'640'868	100'000	0	2'740'868
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	1'236'000	0	0	1'236'000
Bestand 31. Dezember 2018	0	3'876'868	17'352'500	0	21'229'368
Neubewertung					
Bestand 1. Januar 2018	0	0	1'847'500	0	1'847'500
Aufwertungen	0	1'100	100'000	0	101'100
Abwertungen	0	-82'069	0	0	-82'069
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2018	0	-80'968	1'947'500	0	1'866'532
Total 31. Dezember 2018	0	3'795'900	19'300'000	0	23'095'900

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% Wohnnutzung zu. Die bestehende Geschäftsliegenschaft wird rückgebaut. An deren Stelle erfolgt der Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses mit 53 Wohnungen in der Grösse von 1½- bis 3½-Zimmer und einem Untergeschoss mit 19 Tiefgaragenplätzen und den nötigen Technik- und Infrastrukturräumen. Die Baubewilligung ist erteilt und mit dem Neubau wird im 2. Quartal 2019 begonnen. Die Realisierung wird mit Mettler2Invest AG als Totalunternehmung erfolgen. Der Bezug ist auf Ende Mai 2021 vorgesehen. Die Liegenschaft wurde vom 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 drei Liegenschaften „Rorschacherstrasse 133, 135, 137“ ermöglicht die Baulücke zwischen den beiden Anlageobjekten „Wohn-/Geschäftshaus Rorschacherstrasse 123, 127, 129“ und dem „Geschäftshaus Rorschacherstrasse 139 und Helvetiastrasse 27“ mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau zu schliessen. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen vorgesehen, die zwei bis vier Obergeschosse werden mit Büros oder Wohnungen bestückt.

Die planerische Basis bilden die besonderen Vorschriften zum Überbauungsplan für das Gebiet zwischen Rorschacherstrasse, Helvetiastrasse und Oststrasse aus dem Jahre 1957. Um den städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden, wird in Absprache mit der Stadtplanung ein anonymer Studienauftrag mit drei regionalen Architekturbüros durchgeführt, der bis Mitte März 2019 abgeschlossen ist. Der Studienauftrag soll neben einem optimierten Projekt auch die Frage beantworten, ob die weitere Planung und Realisierung innerhalb des gesetzlich gültigen Sondernutzungsplans erfolgen soll oder ob eine Anpassung des Sondernutzungsplans nötig ist. Der Prozess für die Evaluierung eines Immobilienentwicklers wurde lanciert. Nach der Baubewilligungsphase bis Ende 2019 wird die Realisierung des Neubauprojekts im Zeitraum Frühjahr 2020 bis Ende 2021 erfolgen.

5 Anzahlungen

alle Beträge in CHF	30.06.2019	31.12.2018
Anzahlung Kauf Umnutzungsprojekt „Olten, Aarauerstrasse 55“	2'095'260	2'025'088
Total	2'095'260	2'025'088

Im Oktober 2017 hat die Novavest Real Estate AG einen Kaufvertrag zum Erwerb des Umnutzungsprojektes (Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Olten, Aarauerstrasse 55“) unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich im 3. Quartal 2019 statt. Die Liegenschaft befindet sich beim Bifangplatz im Zentrum von Olten. Der Hauptbahnhof, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und diverse Schulen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Das ehemalige Bürogebäude wird total saniert und in eine moderne Wohn-/Geschäftsliegenschaft umgebaut. Im zweiten bis hin zum neunten Obergeschoss entstehen 43 attraktive Stadtwohnungen mit 2½- bis 6½-Zimmern. Im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss sind Gewerberäume für Retail, Gastronomie, Büros und Arztpraxen vorgesehen.

6 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2019	2018
Total 1. Januar	3'100'292	3'012'376
Anschaffungswerte		
Bestand 1. Januar	4'876'370	3'994'653
Zugänge	0	881'717
Abgänge	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	4'876'370	4'876'370
Kumulierte Abschreibungen		
Bestand 1. Januar	-1'776'078	-982'277
Abschreibungen planmässig 6 Monate / 12 Monate	-445'418	-793'800
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	-2'221'496	-1'776'078
Total 30. Juni / 31. Dezember	2'654'874	3'100'292

Vorjahresperiode 01.01. – 31.12.2018

Der Zugang über CHF 0.9 Mio. Goodwill verteilt sich auf die im Berichtsjahr 2018 getätigten Liegenschaftenkäufe.

7 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	30.06.2019	31.12.2018
St. Galler Kantonalbank AG	115'906'700	116'673'000
Schaffhauser Kantonalbank	16'025'000	16'112'500
acervis Bank AG	1'620'000	1'620'000
Credit Suisse AG	8'765'000	8'953'000
Luzerner Kantonalbank AG	73'364'500	62'211'500
Liechtensteinische Landesbank AG	5'150'000	5'175'000
Thurgauer Kantonalbank	54'615'000	55'000'000
UBS AG	8'860'000	8'980'000
Nidwaldner Kantonalbank	15'192'000	15'276'000
Unigamma Anlagestiftung	7'845'000	7'845'000
Total	307'343'200	297'846'000

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	30.06.2019	31.12.2018
0 bis 3 Monate	41'194'700	41'682'500
3 bis 12 Monate	23'124'000	24'517'000
1 bis 3 Jahre	57'836'000	51'523'000
über 3 Jahre	185'188'500	180'123'500
Total	307'343'200	297'846'000

Zinsbindung alle Beträge in CHF	30.06.2019	31.12.2018
0 bis 3 Monate	59'680'700	61'475'500
3 bis 12 Monate	22'707'000	22'907'500
1 bis 3 Jahre	39'767'000	33'340'000
über 3 Jahre	185'188'500	180'123'500
Total	307'343'200	297'846'500

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im ersten Halbjahr 2019 0.9% (Vorjahr 0.9%). Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	30.06.2019	31.12.2018
Grundpfandrechte	356'671'422	356'671'422
Verpfändete Aktiven	502'945'200	495'039'000

8 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2019	2018
Buchwert per 1. Januar	1'359'845	2'096'016
Auflösung 6 Monate / 12 Monate	-368'085	-736'171
Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember	991'760	1'359'845
davon kurzfristig	736'171	736'171
davon langfristig	255'589	623'674

9 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	30.06.2019	31.12.2018
Namenaktienkapital zu nom CHF 30.20 (Vorjahr CHF 31.85)	155'534'107	164'031'832
Total	155'534'107	164'031'832

Anzahl Aktien	30.06.2019	31.12.2018
Namenaktien zu nom CHF 30.20 (Vorjahr CHF 31.85)	5'150'136	5'150'136

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2019	2018
Bestand am 1. Januar	5'150'136	5'150'136
Bestand per 30. Juni / 31. Dezember	5'150'136	5'150'136

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	30.06.2019	31.12.2018
Genehmigtes Kapital	26'549'454	28'000'004
Total	26'549'454	28'000'004

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	30.06.2019	31.12.2018
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	15'918'068	16'028'368
Total	15'918'068	16'028'368

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	30.06.2019	31.12.2018
Eigenkapital	201'107'956	203'128'941
Anzahl ausstehender Aktien	5'150'136	5'150'136
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	39.05	39.44

10 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Sollmietertrag aus Fremdmieten	11'887'418	10'995'796
Mietzinsverluste	0	-148'475
Leerstand	-1'329'228	-1'130'217
Total	10'558'190	9'717'103

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.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Kanton Aargau	584'286	649'102
Kanton Bern	1'271'429	319'693
Kanton Basel-Land	410'152	466'421
Kanton Basel-Stadt	424'604	555'818
Kanton St. Gallen	1'549'582	1'764'626
Kanton Schaffhausen	0	106'888
Kanton Solothurn	491'749	537'356
Kanton Luzern	268'656	334'268
Kanton Freiburg	1'369'005	749'189
Kanton Thurgau	1'474'209	1'482'830
Kanton Zürich	2'714'519	2'750'912
Total	10'558'190	9'717'103

11 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Hauswartung	112'659	39'267
Versicherungen	144'615	228'461
Steuern und Abgaben	105'023	66'899
Übriger Aufwand	50'580	195'164
Verwaltungskosten	386'416	352'759
Nebenkosten	73'994	49'552
Unterhalt und Reparaturen	603'463	399'214
Total	1'476'750	1'331'316

12 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Grundstückbewertungskosten	80'946	60'154
Verwaltungsratshonorare	55'070	63'885
Revision	46'380	32'004
Rechtsberatung und Kommunikation	103'840	138'610
Übriger Beratungsaufwand	90'894	70'542
Total	377'129	365'195

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

13 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	1'131'062	1'087'616
Kapitalsteuern	234'503	189'367
Übriger Verwaltungsaufwand	29'855	41'595
Total	1'395'420	1'318'578

14 Transaktionen mit Nahestehenden

Managementdienstleistungen

Die Nova Property Fund Management AG (ehemals Nova Property Management AG) erbringt wesentliche Management- und Beratungsdienstleistungen zugunsten der Novavest Real Estate AG. Aufgrund von Veränderungen im Aktionariat der Nova Property Fund Management AG sowie in der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG handelt es sich bei dieser Gesellschaft seit April 2018 nicht mehr um eine nahestehende Organisation.

Projektentwicklung / Bauherrenvertretung

Die Novavest Real Estate AG hat mit Mettler2Invest AG im Berichtsjahr 2018 erstmals Verträge für die Erbringung von Dienstleistungen als Projektentwickler im Entwicklungsprojekt „Badenerstrasse 701, Zürich“ (Projektentwicklungshonorar über die gesamte Projektphase 2017 bis 2019 von CHF 2.9 Mio.) und im Bauprojekt „Centre Loewenberg, Murten“ für die Bauherrenvertretung und das Baumanagement (Honorar über die gesamte Projektphase 2018 bis 2020 von CHF 0.9 Mio.) abgeschlossen. Im Berichtsjahr 2019 belief sich der Umfang der berücksichtigten Dienstleistungen von Mettler2Invest AG für die beiden Projekte auf insgesamt CHF 2.95 Mio. (Vorjahr TCHF 40.9). Diese Kosten wurden in den Projekten aktiviert. Per Stichtag ist noch CHF 2.9 Mio. in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten. Für die Realisierung des Projektes „Badenerstrasse 701, Zürich“ wurde in der Berichtsperiode ein Totalunternehmervertrag mit der Mettler2Invest AG über CHF 19.5 Mio. abgeschlossen.

15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2019 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 13. August 2019 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

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohnliegenschaften						
Aarberg, Leimernweg 22	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'843	01.12.2014
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaft	1'016	01.07.2017
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'911	15.12.2018
Burgdorf, Guisanstrasse 15	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	949	15.12.2018
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'087	15.12.2018
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'794	15.12.2018
Glattbrugg, Dammstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaft	946	02.03.2015
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	Alleineigentum	100%	BL	Wohnliegenschaft	9'248	01.12.2016
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'884	01.02.2016
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	3'730	15.12.2018
Kirchberg, Meisenweg 2	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'089	15.12.2018
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'706	15.12.2018
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	Alleineigentum	100%	SO	Wohnliegenschaft	2'686	01.11.2015
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'703	15.12.2018
Oberburg, Schulstrasse 6	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'470	15.12.2018
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, 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
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						
Neuhausen, Zentralstrasse 2-6	Alleineigentum	100%	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	497	01.12.2009
St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	507	30.05.2018
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 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 30.06.2019 CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in % ²⁾	Diskont-satz real in %
1982	1995/2015	4'215'000	203'676	175'836	13.7%	4.83%	3.22%	3.00%
1964	2001/2014	24'340'000	889'168	852'927	4.1%	3.65%	3.23%	2.90%
1919	1986/2000	2'438'000	94'688	94'545	0.2%	3.88%	3.07%	3.05%
1959	1991/2009	2'235'000	71'256	69'672	2.2%	3.19%	2.52%	3.00%
1977/1978/1979	2006/2008	16'630'000	674'712	650'532	3.6%	4.06%	3.15%	3.15%
1988	2009	4'846'000	214'272	197'448	7.9%	4.42%	3.58%	3.00%
1954	2015	5'533'000	205'200	180'000	12.3%	3.71%	3.08%	2.85%
1967/1971-73	2005/2010	20'130'000	903'030	823'896	8.8%	4.49%	3.41%	3.15%
2015	keine	9'923'000	478'442	439'166	8.2%	4.82%	3.89%	3.15%
1980/1981	2015/2016	6'728'000	301'152	252'048	16.3%	4.48%	3.57%	3.10%
1977	2003/2007	1'916'000	76'488	76'488	0.0%	3.99%	3.23%	3.05%
1975	2005/2012	6'037'000	277'053	277'053	0.0%	4.59%	3.70%	3.05%
2015	keine	7'262'000	322'716	201'132	37.7%	4.44%	2.55%	3.30%
1973	2002/2006	5'258'000	194'772	194'292	0.2%	3.70%	2.96%	3.05%
1994	keine	2'835'000	126'912	126'912	0.0%	4.48%	3.55%	3.15%
1959	2002/2003	9'698'000	446'160	391'680	12.2%	4.60%	3.58%	3.10%
1972	2014	7'424'000	331'411	286'630	13.5%	4.46%	3.35%	3.15%
1967	2004/2011	7'462'000	338'447	311'687	7.9%	4.54%	3.42%	3.05%
1969	2009/2015	3'576'000	158'544	157'344	0.8%	4.43%	3.56%	2.95%
		148'486'000	6'308'099	5'759'288	8.70%	4.25%		
2015	keine	26'677'000	1'380'737	878'821	36.4%	5.18%	2.39%	3.55%
2017	keine	19'390'000	841'408	782'009	7.1%	4.34%	3.71%	3.20%
1991	2008	16'000'000	1'072'664	995'864	7.2%	6.70%	4.84%	3.80%
2012	keine	9'931'000	494'258	460'992	6.7%	4.98%	4.26%	3.60%
1962	1987/2003	9'623'000	427'084	427'084	0.0%	4.44%	3.76%	3.15%
1899	2012	5'183'000	243'120	227'040	6.6%	4.69%	3.53%	3.25%
1899/1909	1990/2006/2010	7'061'000	481'824	450'252	6.6%	6.82%	6.27%	3.70%
1969	2014/2015	15'060'000	836'006	786'672	5.9%	5.55%	4.43%	3.40%
1860/2013	2013	9'276'000	368'220	353'940	3.9%	3.97%	3.30%	2.95%
1923	2015/2016	15'080'000	648'048	539'664	16.7%	4.30%	2.86%	2.90%
2017	keine	24'790'000	1'077'696	1'030'896	4.3%	4.35%	3.74%	3.25%
diverse	diverse	34'780'000	2'750'000	2'750'000	0.0%	7.91%	7.61%	3.50%
1971	2009	7'401'000	365'064	365'064	0.0%	4.93%	4.59%	3.55%
1963	2010	17'140'000	831'699	791'127	4.9%	4.85%	3.80%	3.15%
1971	2014	62'190'000	2'477'490	2'352'585	5.0%	3.98%	3.18%	2.85%
		279'582'000	14'295'317	13'192'010	7.72%	5.11%		
2004	keine	31'540'000	1'454'925	1'454'925	0.0%	4.61%	4.37%	3.30%
1909	2010	13'930'000	687'125	687'125	0.0%	4.93%	4.30%	3.45%
		45'470'000	2'142'050	2'142'050	0.00%	4.71%		
		473'538'000	22'745'466	21'093'348	7.26%	4.80%		
1950	1992	4'528'000	245'671	192'020	21.8%	5.43%	4.49%	3.45%
vor 1920		1'663'000	80'880	37'200	54.0%	4.86%	n.a	3.10%
vor 1920		1'190'000	57'480	18'840	67.2%	4.83%	n.a	3.10%
1923		872'100	36'000	0	100.0%	4.13%	n.a	3.20%
1963		24'950'000	0	0	100.0%	0.00%	n.a	2.70%
		33'203'100	420'031	248'060	40.94%	1.27%		

16 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
Renditeliegenschaften		
Wohnliegenschaften		
Aarberg, Leimernweg 22	BE	Wohnliegenschaft
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	BS	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Guisanstrasse 15	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	BE	Wohnliegenschaft
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	Wohnliegenschaft
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	BL	Wohnliegenschaft
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Meisenweg 2	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	BE	Wohnliegenschaft
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	SO	Wohnliegenschaft
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	BE	Wohnliegenschaft
Oberburg, Schulstrasse 6	BE	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, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Murten, Centre Loewenberg	FR	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
716	636	80	0	0	0	0	0	0
582	582	0	0	0	0	0	0	0
4'990	4'450	540	0	0	0	0	0	0
1'274	1'144	130	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
1'824	1'584	240	0	0	0	0	0	0
535	455	80	0	0	0	0	0	0
1'844	1'584	260	0	0	0	0	0	0
1'616	1'426	190	0	0	0	0	0	0
1'244	1'114	130	0	0	0	0	0	0
921	831	90	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
35'661	31'301	4'360	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
3'183	423	10	0	0	2'670	0	80	0
5'512	2'722	380	128	811	995	256	220	0
9'419	3'781	870	2'803	280	143	1'272	270	0
78'825	24'656	3'340	20'629	5'770	13'332	5'798	5'300	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
125'880	55'957	7'700	29'609	5'770	13'332	7'092	6'420	0
100%	44%	6%	24%	5%	11%	6%	5%	0%

16 Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 30.06.2019

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen SBB	1'866'500	19.99%	8.21%
BMW (Schweiz) AG	1'454'925	15.58%	6.40%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG)	540'515	5.79%	2.38%
LIDL Schweiz AG	369'300	3.96%	1.62%
Raiffeisenbank Oberes Rheintal	302'618	3.24%	1.33%
SBW Haus des Lernens Management AG	300'000	3.21%	1.32%
Coop Genossenschaft Direktion Immobilien	185'392	1.99%	0.82%
Biotronik AG	170'472	1.83%	0.75%
Qualipet AG	162'924	1.75%	0.72%
Dosenbach-Ochsner AG	147'780	1.58%	0.65%
Übrige Mieter	17'245'040		75.82%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	5'500'426	58.92%	24.18%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	9'335'922	100.00%	41.05%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio	22'745'466		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

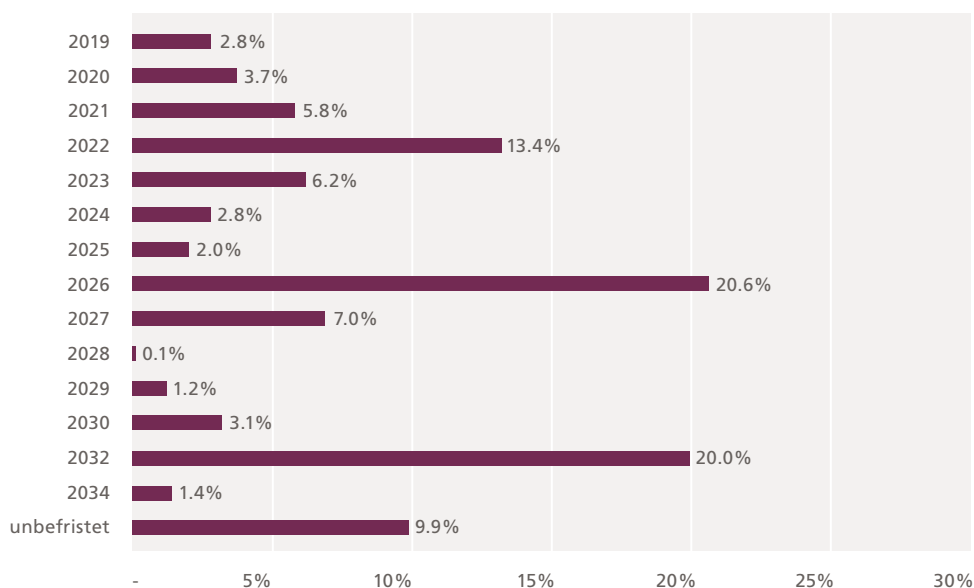
Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Sollmietzinsen CHF	in %
2019	2'499	4.0%	265'828	2.8%
2020	2'937	4.7%	341'880	3.7%
2021	3'986	6.4%	541'479	5.8%
2022	7'745	12.5%	1'249'010	13.4%
2023	3'256	5.2%	580'288	6.2%
2024	1'907	3.1%	261'013	2.8%
2025	921	1.5%	186'292	2.0%
2026	10'794	17.4%	1'922'153	20.6%
2027	3'917	6.3%	653'064	7.0%
2028	0	0.0%	6'500	0.1%
2029	562	0.9%	111'706	1.2%
2030	1'332	2.1%	293'942	3.1%
2032	14'576	23.4%	1'869'800	20.0%
2034	705	1.1%	130'332	1.4%
unbefristet/leer	7'073	11.4%	922'635	9.9%
Gesamtergebnis	62'210	100%	9'335'922	100.0%

Laufzeit

Liegenschaften

30.04.2032	Murten, Centre Loewenberg
31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20
30.06.2025	St. Gallen, Rorschacherstr. 139 / Helvetiastr. 27
16.03.2027	Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b
31.10.2030	Altstätten, Churerstrasse 1, 1a, 1b/c
31.07.2026	Romanshorn, Hafenstrasse 46
31.05.2025	Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19 / Grünmattweg 5
31.12.2024	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.03.2028	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.10.2023	Grenchen, Bettlachstrasse 20

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2019



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 2019 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



Markus Bommeli

St. Gallen, 13. August 2019

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

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

Zürich, 26. Juli 2019

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2019

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG und Pretium AG

Referenz-Nummer
105822.1911

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 gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2019 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie fünf Umnutzungsprojekte.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Gesellschaften hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethoden

Wüest Partner bewertet alle Liegenschaften der Gesellschaften mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode») 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.

Die Umnutzungsprojekte wurden ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

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

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften der Novavest und Pretium 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.

Die Besichtigungen für das Geschäftsjahr 2019 erfolgen in der 2. Jahreshälfte. Entsprechend wurden in der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019 keine Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2019

Per 30. Juni 2019 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 36 Anlageliegenschaften sowie fünf Umnutzungsprojekte nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 41 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2019 beträgt 507'894'100 Schweizer Franken. Davon entfallen 361'684'100 Schweizer Franken auf die 34 Liegenschaften der Novavest und 146'210'000 Schweizer Franken auf die 7 Liegenschaften der Pretium.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019 wurden keine Liegenschaften oder Stockwerkeigentumsanteile verkauft oder erworben.

Bei zwei Liegenschaften kam es innerhalb des Portfolios zu einem Eigentümerwechsel. Die Liegenschaften Industriestrasse 20 in Dielsdorf und Rorschacherstrasse 139 in St. Gallen wechselten von der BD Real Estate GmbH, respektive von der SGH Real Estate GmbH zur Pretium.

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, 26. Juli 2019
Wüest Partner AG



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



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

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



BURGDORF
Felseggstrasse 19, 21



BURGDORF
Guisanstrasse 15



BURGDORF
Gyrischachenstrasse 53, 55, 59



BURGDORF
Neuhofweg 34, 36



DIELSDORF
Industriestrasse 20



FRAUENFELD
Bahnhofstr. 92 / Erchingerstr. 3



FRAUENFELD
Schaffhauserstrasse 17, 19 / Grünmattweg 5



FRAUENFELD
Zürcherstrasse 212



FRAUENFELD
Zürcherstr. 237, 237a, 239



GLATTBRUGG
Dammstrasse 16



GRELLINGEN
Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7



GRENCHE
Bettlachstrasse 20



ILLNAU-EFFRETIKON
Usterstrasse 31, 31a, 31b



JEGENSTORF
Solothurnstrasse 77, 79



KIRCHBERG
Eigerweg 7, 9



KIRCHBERG
Meisenweg 2



KIRCHBERG
Niesenweg 1, 3



LUTERBACH
Blockstrasse 3, 5



LUZERN
Voltastrasse 2



MOOSSEEDORF
Längenbühlstrasse 2, 4



MÜNCHWILEN
Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b



MURTEN
„Centre Loewenberg“



NEUHAUSEN
Zentralstrasse 2-6



OBERBURG
Schulstrasse 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

WICHTIGE TERMINE

15. August 2019	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2019
25. Februar 2020	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2019
25. März 2020	Ordentliche Generalversammlung 2020

ANGABEN ZU NAMENAKTIEN (PER 30. JUNI 2019)

Anzahl ausstehende Aktien	5'150'136 Namenaktien mit Nennwert je CHF 30.20
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 216.3 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs 1. Halbjahr 2019	CHF 44.00 / CHF 38.10
Schlusskurs 1. Halbjahr 2019	CHF 42.00

WEITERE INFORMATIONEN

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

KONTAKTPERSONEN UND ADRESSE

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

HERAUSGEBER

Novavest Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich
Tel. +41 44 276 40 56
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 2019 ist unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte verfügbar.

Konzept, Gestaltung und Realisation

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

Novavest Real Estate AG

Feldeggstrasse 26

8008 Zürich

Tel. +41 44 276 40 56

info@novavest.ch

www.novavest.ch

