

Halbjahresbericht 2015

INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

Kennzahlen, Portfolioangaben	2, 3
Anlagestrategie und -richtlinien	4
Lagebericht zum 1. Halbjahr 2015	6
Ausgewählte Liegenschaften	1, 11, 41
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	42, 43

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Konzernrechnung Novavest Real Estate AG per 30. Juni 2015	12
Anhang	16
Bericht der Revisionsstelle	36
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	37

HINWEISE

Investor Relations Informationen	40
Impressum	44

GLATTBRUGG (ZH)

Dammstrasse 14



Die Wohnliegenschaft liegt im nördlichen Teil der Stadt Opfikon-Glattbrugg. Die neun 2- und 3-Zimmerwohnungen, welche Anfang 2015 saniert wurden, bieten sehr gute Anbindungen für den Individualverkehr (naher Autobahnanschluss) wie auch für öffentliche Verkehrsmittel mit verschiedenen S-Bahn-Anschlüssen.

Wohnliegenschaft mit 9 Mietwohnungen
Grundstückfläche 946 m²
Gesamtnutzfläche 664 m²
Baujahr/Renovation 1954/2015

KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung		01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Erfolg aus Vermietung	in TCHF	2'948	31
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	234	0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		1'990	-1'709
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern		1'362	-1'422
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern		1'220	-1'422
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ¹⁾		4.8%	n.a.
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ²⁾		4.4%	n.a.
Bilanz		30.06.2015	31.12.2014
Bilanzsumme	in TCHF	174'289	124'622
Eigenkapital	in TCHF	57'956	56'941
Eigenkapitalquote	in %	33.3%	45.7%
Hypothekarvolumen	in TCHF	106'855	62'189
Fremdfinanzierungsgrad	in %	66.7%	54.3%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	64.4%	62.1%
Net Gearing ³⁾	in %	177.7%	72.6%
Portfolio		30.06.2015	31.12.2014
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	165'986	100'172
Bruttorendite ⁴⁾	in %	5.6%	6.2%
Nettorendite ⁵⁾	in %	4.0%	3.6%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	5.2%	8.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	4.1%	4.4%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	1.0%	0.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	1.7	2.2
Angaben pro Aktie		30.06.2015	31.12.2014
Börsenkurs	in CHF	33.75	33.00
Net asset value (NAV)	in CHF	35.84	35.06
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁶⁾	in CHF	0.85	1.65
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁶⁾	in CHF	0.77	-2.62

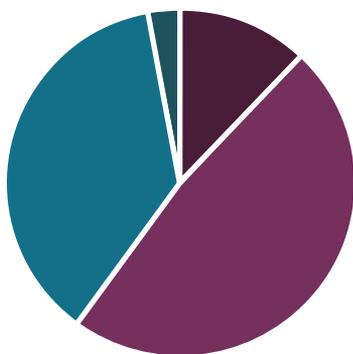
Definitionen:

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

GESAMTPORTFOLIO

nach Anlagekategorien

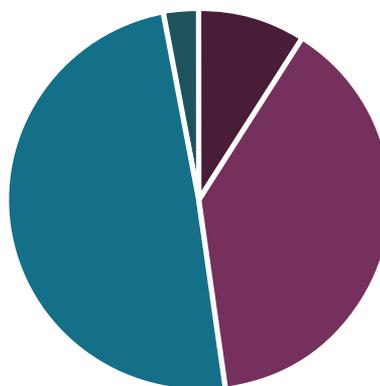
TCHF 165'986 per 30. Juni 2015



Wohnliegenschaften	12%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	48%
Geschäftsliegenschaften	37%
Projekte und Land	3%

nach Anlagegrössen

TCHF 165'986 per 30. Juni 2015

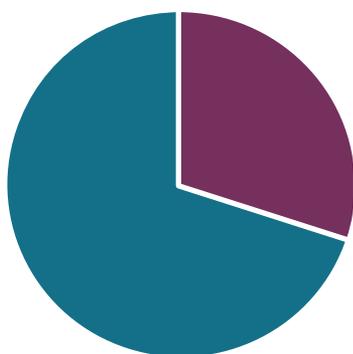


Liegenschaften < CHF 5 Mio.	9%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	39%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	49%
Projekte und Land	3%

SOLL-MIETZINSEINNAHMEN

nach Nutzung

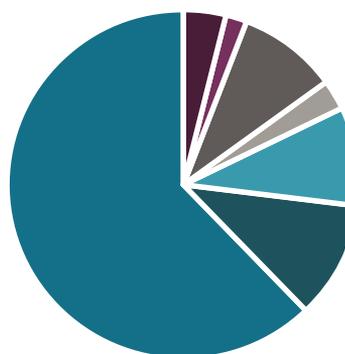
TCHF 8'998 (annualisiert)



Wohnen	30%
Geschäft, Gewerbe	70%

nach Kantonen

TCHF 8'998 (annualisiert)



AR	4%
BE	2%
SG	9%
SH	3%
SO	9%
TG	11%
ZH	62%

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

Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

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

Bewertung

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

Finanzierungsgrundsätze

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

Kurzfristige Investitionspolitik

Die Gesellschaft wurde im Oktober 2012 gegründet und hat bis zum 30. Juni 2015 ein Immobilienportfolio von CHF 166.0 Millionen aufgebaut. Die oben erwähnten Anlagerichtlinien sind auf konsolidierter Basis bis spätestens 31. Dezember 2016 zu erreichen und danach einzuhalten.

Kurzfristige Abweichungen von den Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften sind jedoch zulässig, wenn sie nach Ansicht des Verwaltungsrats vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der einzelnen Gruppengesellschaft und der Novavest Gruppe als Ganzes sind und die Wiederherstellung der reglementsconformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglementsconformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

Längerfristiges Wachstum

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

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE

Im ersten Halbjahr 2015 haben wir das Liegenschaftenportfolio der Novavest Real Estate AG durch Zukäufe einer Wohnliegenschaft in Glattbrugg, einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Grenchen sowie zwei Geschäftsliegenschaften in Dielsdorf und St. Gallen substanziell ausgebaut und erreichten per 30. Juni 2015 einen Portfolio-Gesamtwert von CHF 166.0 Millionen (31.12.2014: CHF 100.2 Millionen). Mehrheitlich durch den Erwerb dieser Liegenschaften erhöhte sich auch der Betrag an Soll-Mietzinseinnahmen (annualisiert betrachtet) um 52% auf CHF 9.0 Millionen (31.12.2014: CHF 5.9 Millionen).

→ Beispiele der akquirierten Liegenschaften auf den Seiten 1 (Wohnliegenschaft Glattbrugg), 11 (Geschäftsliegenschaft St. Gallen) und 41 (Wohn-/Geschäftsliegenschaft Grenchen).

Der unabhängige Immobilienschätzer Wüest & Partner AG hat das Immobilienportfolio, bestehend aus 13 Renditeliegenschaften und 2 Baulandparzellen, per 30. Juni 2015 unter Anwendung der DCF-Methode mit insgesamt CHF 167.7 Millionen bewertet. Bei der Wertbetrachtung des Portfolios bringt die Novavest Real Estate AG jeweils den vorfinanzierten Mieterausbau in der Liegenschaft Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3 sowie Zürcherstrasse 237, 237a, 239 von CHF 1.7 Millionen in Abzug. Dieser vorfinanzierte Mieterausbau wird separat bilanziert.



Portfolio in den vergangenen 1½ Jahren
von CHF 8 Millionen auf CHF 166 Millionen
ausgebaut.



Für die Berichtsperiode des ersten Halbjahrs 2015 beläuft sich der Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen auf 30% und hat sich gegenüber dem Jahresendwert 2014 um 4 Prozentpunkte reduziert (31.12.2014: 34%). Grund hierfür sind insbesondere die Akquisitionen der beiden grossen Geschäftsliegenschaften in Dielsdorf und St. Gallen. Beide Liegenschaften konnten jedoch zu attraktiven Konditionen gekauft werden und weisen Bruttorenditen von über 5% aus. Sie sind an solide langjährige Mieter (in Dielsdorf BMW Schweiz AG, in St. Gallen Kantonsspital St. Gallen und Stiftung Ostschweizer Kinderspital) mit Mietvertragslaufzeiten bis 2026 (Dielsdorf) bzw. 2025 (St. Gallen) vermietet und gewähren somit eine sichere und hohe Rentabilität über die kommenden Jahre. In der langfristigen strategischen Planung fokussiert Novavest Real Estate AG aber unvermindert auf Wohnimmobilien und will bis Jahresende 2016 einen Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen von 50+% erreichen. Sofern attraktive Wohnliegenschaften mit ansprechenden Renditen im Markt zum Verkauf stehen, werden wir den Wohnliegenschaftsanteil sukzessiv erhöhen.

Das Risikoprofil des Portfolios weist in Bezug auf Mieter eine relativ breite Mieterstruktur auf. Die BMW Schweiz AG ist mit dem langfristigen Mietvertrag bis 2026 derzeit mit 18.0% Anteil an den Soll-Mietzinsenträgen der grösste Mieter im Portfolio, gefolgt vom Kantonsspital St. Gallen mit 5.2% und der Stiftung Ostschweizer Kinderspital mit 2.4% (beide mit Mietvertrag bis 2025). Zwei weitere Mieter (Elsener Klima AG und Bögli Trading & Selling AG) machen noch über 2% der Sollmieten aus, alle anderen Mieter sind unter 2%. Zusammen repräsentieren die grössten fünf Mieter im Portfolio 29.8% der Soll-Mietzinseinnahmen.

MANAGEMENT KOMMENTAR ZUM HALBJAHRESERGEBNIS 2015

Erfolgsrechnung

Die Netto-Mieterträge beliefen sich in der Berichtsperiode 2015 auf CHF 3.5 Millionen (Vorjahr CHF 0.1 Millionen). Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios konnte durch verschiedene Vermietungsaktionen und durch die Akquisitionen auf 5.2% reduziert werden (31.12.2014: 8.0%); mit Umbauprojekten betrachtet lag die Leerstandsquote bei 10.3% (31.12.2014: 15.7%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 0.6 Millionen und lag damit gemessen am Netto-Mietertrag bei 16.9%. Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.4 Millionen (H1 2014: CHF 0.9 Millionen). Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich durch die starke Zunahme des Portfoliowerts und des daraus abgeleiteten Verwaltungshonorars an die Nova Property Management AG auf insgesamt CHF 0.7 Millionen (H1 2014: CHF 0.4 Millionen). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Transaktionskommissionen von CHF 1.2 Millionen betreffend dem Kauf der vier Liegenschaften im ersten Halbjahr 2015 als Akquisitionskosten aktiviert und somit nicht über die Erfolgsrechnung verbucht wurden. Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest & Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.2 Millionen (H1 2014: 0).

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag im ersten Halbjahr 2015 bei CHF 2.0 Millionen (H1 2014: CHF -1.7 Millionen). Der Nettofinanzaufwand betrug CHF 0.4 Millionen (H1 2014: CHF 0.02 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten belief sich in der Berichtsperiode auf 1.0%.

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg erreichte CHF 1.4 Millionen (H1 2014: CHF -1.4 Millionen), der Gewinn ohne Neubewertungserfolg belief sich auf CHF 1.2 Millionen (H1 2014: CHF -1.4 Millionen). Der Gewinn pro Aktie inkl. Neubewertung für das erste Halbjahr 2015 beläuft sich auf CHF 0.85.

Bilanz

Die Bilanzsumme stieg im Zusammenhang mit den Liegenschaftsakquisitionen um 40% auf CHF 174.3 Millionen (31.12.2014: CHF 124.6 Millionen). Per 30. Juni 2015 hielt die Gesellschaft noch flüssige Mittel in Höhe von CHF 3.9 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 169.6 Millionen bestand mehrheitlich aus den Renditeliegenschaften (CHF 161.6 Millionen), Projekten und Land (CHF 4.4 Millionen) sowie dem langfristigen Teil des erwähnten vorfinanzierten Mieterausbaus (CHF 1.5 Millionen).



Solide Bilanzstruktur. Geplante Kapitalerhöhung ermöglicht weitere Wachstumsschritte.



Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekarverbindlichkeiten insgesamt CHF 106.9 Millionen und das übrige Fremdkapital CHF 9.5 Millionen. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten betrug per 30. Juni 2015 1.7 Jahre. Das Eigenkapital belief sich auf CHF 58.0 Millionen was einer Eigenkapitalquote von 33.3% entspricht. Das Net Gearing (Nettofinanzverbindlichkeiten in Relation zum Eigenkapital) betrug 177.7%. Der Net Asset Value lag per 30. Juni 2015 bei CHF 35.84 (31.12.2014: CHF 35.06). Mit der geplanten Kapitalerhöhung im Herbst 2015 wird die Gesellschaft ihre Bilanz weiter stärken, das Net Gearing deutlich reduzieren und gleichzeitig die nächsten Wachstumsschritte auslösen.



Net Asset Value per 30.06.2015 bei CHF 35.84.



KAPITALERHÖHUNG UND EINFÜHRUNG DER EINHEITSAKTIE

Anfangs Juli 2015 hat die Novavest Real Estate AG eine Pflichtwandelanleihe mit 4%-igem Coupon im Betrag von CHF 8.3 Millionen als Privatplatzierung ausgegeben. Die Fälligkeit dieser Pflichtwandelanleihe ist der 8. Oktober 2015. Der Erlös dieser Wandelanleihe ist für Finanzierungszwecke im Zusammenhang mit dem Kauf einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft im Kanton St. Gallen und dem Erwerb eines Neubauprojekts einer Wohnliegenschaft im Kanton Aargau vorgesehen. Beide Liegenschaften wurden in der Zwischenzeit erworben. Die Pflichtwandelanleihe wird im Rahmen der für September/Oktober 2015 geplanten Kapitalerhöhung in Aktienkapital der Gesellschaft gewandelt werden. Die entsprechenden Aktien werden zu diesem Zeitpunkt aus dem bestehenden bedingten Kapital der Gesellschaft ausgegeben (die CHF 8.3 Millionen Pflichtwandelanleihen werden in 237'000 Namenaktien A der Gesellschaft gewandelt).

Im Hinblick auf die ordentliche Kapitalerhöhung hat der Verwaltungsrat auf den 28. August 2015 eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen und beantragt die Schaffung von bis zu 775'817 Namenaktien A mit einem Nennwert von CHF 35 pro Aktie (Stammaktien) sowie bis zu 794'750 Namenaktien B mit einem Nennwert von CHF 5 pro Aktie (Stimmrechtsaktien). Das Bezugsrecht der Aktionäre bleibt gewahrt. Der Bezugspreis pro Namenaktie A beträgt CHF 35.

Der Stimmrechtsaktionär, Peter Mettler, hat sein bereits früher geäussertes Bekenntnis zur Einheitsaktie bestätigt und hat sich schriftlich verpflichtet, von den ihm zustehenden 794'750 Bezugsrechten für Namenaktien B mit Nennwert von CHF 5 pro Aktie (Stammaktien), lediglich 3 neue Stammaktien zu zeichnen, um damit eine im Hinblick auf die Einführung der Einheitsaktie durch 7 teilbare Anzahl Stimmrechtsaktien zu halten. Die restlichen Bezugsrechte auf Stimmrechtsaktien werden durch ihn nicht gezeichnet und verfallen.



Stimmrechtsaktionär Peter Mettler löst Bekenntnis zur Einheitsaktie ein.



Unter Annahme einer Vollzeichnung aller angebotenen Bezugsrechte für 775'817 Namenaktien A mit Nennwert von CHF 35 pro Aktie beläuft sich die ordentliche Kapitalerhöhung auf einen Betrag von CHF 27.2 Millionen. Zudem werden per Liberierungsdatum der Kapitalerhöhung die CHF 8.3 Millionen an ausstehenden Pflichtwandelanleihen in 237'000 Namenaktien A gewandelt. Des Weiteren werden die heute ausstehenden 1'445'000 Namenaktien B mit Nennwert von CHF 5 sowie die 3 neu zu zeichnenden Namenaktien B in insgesamt 206'429 Namenaktien A mit Nennwert von CHF 35 getauscht (Verhältnis 7:1; d.h. 7 Stimmrechtsaktien ergeben 1 Stammaktie).

Sämtliche neu auszugebenden Namenaktien A mit Nennwert von CHF 35 pro Aktie werden, wie bereits die bestehenden Namenaktien A, an der BX Berne eXchange kotiert werden.

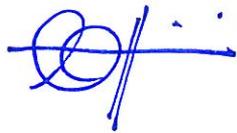
Der Abschluss der Kapitalerhöhung (Lieferung der neuen Namenaktien A aus der ordentlichen Kapitalerhöhung, aus der Wandlung der Pflichtwandelanleihe sowie aus der Einführung der Einheitsaktie) ist auf den 9. Oktober 2015 vorgesehen. Der erste Handelstag der neuen Namenaktien A ist voraussichtlich der 12. Oktober 2015.

AUSBLICK

Für den weiteren Geschäftsverlauf im 2015 sind wir zuversichtlich und erwarten für die zweite Jahreshälfte 2015 operativ ein ähnliches Resultat wie im ersten Halbjahr 2015. Nach Vollzug der Kapitalerhöhung im Oktober 2015 verfügen wir wiederum über genügend freie Mittel, um einen weiteren substanziellen Ausbau des Portfolios und unsere Wachstumsstrategie unvermindert voranzutreiben.

DANK AN UNSERE AKTIONÄRE

Im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung danken wir Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre und unseren Geschäftspartnern für das grosse Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen. Sie ermöglichen mit Ihrer Unterstützung, dass sich die Novavest Real Estate AG zu einer bedeutenden und nachhaltig profitablen Immobiliengesellschaft entwickelt.



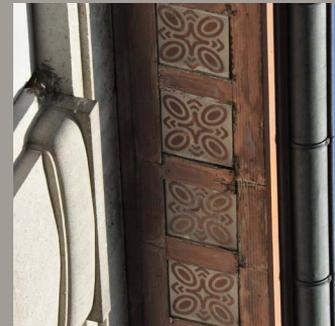
Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Verwaltungsrat und CEO

ST. GALLEN (SG)

Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27



Die Geschäftsliegenschaft befindet sich nahe dem Zentrum von St. Gallen und ist bis ins Jahr 2025 an das Kantonsspital St. Gallen und die Stiftung Ostschweizer Kinderspital für Schulungs- und Büronutzung vermietet. Das imposante Gebäude aus dem Jahr 1909 ist im Betonskelettbau, Fassade Neoklassizismus / Jugendstil („St. Galler-Stickerei-Stil“) mit Sandstein-Verkleidung erbaut. Eine Bushaltestelle mit diversen Buslinien und die nahe gelegene Autobahnein- und Ausfahrt St. Fiden sind für Mitarbeitende und Kunden optimal.

Geschäftsliegenschaft mit 4'216 m² Büroräumlichkeiten
Grundstückfläche 1'498 m²
Gesamtnutzfläche 4'376 m²
Baujahr/Renovation 1909/2010

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	30.06.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel		3'867'796	20'854'368
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		340'419	270'246
Sonstige kurzfristige Forderungen		316'462	1'266
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		112'283	110'061
Aktive Rechnungsabgrenzung		86'401	19'958
Total Umlaufvermögen		4'723'361	21'255'899
Rendite- und Neubauliegenschaften	3	161'556'000	96'032'000
Projekte	4	1'490'000	1'200'000
Land	4	2'940'000	2'940'000
Aktive latente Ertragssteuern		1'106'147	915'954
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten		1'536'869	1'593'571
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	5	936'438	684'138
Total Anlagevermögen		169'565'454	103'365'663
Total Aktiven		174'288'815	124'621'562
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'897'492	535'803
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		711'031	864'054
Passive Rechnungsabgrenzung		1'402'159	566'395
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6	29'229'500	18'959'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	7	96'724	0
Total Kurzfristiges Fremdkapital		33'336'906	20'925'252
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6	77'625'000	43'230'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	7	345'379	0
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		5'025'588	3'524'955
Total Langfristiges Fremdkapital		82'995'967	46'754'955
Total Fremdkapital		116'332'873	67'680'207
Aktienkapital	8	56'595'125	55'735'630
Kapitalreserven		-346'661	-268'291
Gewinnreserven		1'707'478	356'824
Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile		57'955'942	55'824'163
Anteil Minderheitsaktionäre am Kapital		0	1'117'192
Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile		57'955'942	56'941'355
Total Passiven		174'288'815	124'621'562

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 30.06.15	01.01. – 30.06.14
Mietertrag	9	3'546'599	65'330
Total Betriebsertrag		3'546'599	65'330
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	10	-598'590	-34'596
Personalaufwand		0	-48'940
Beratungsaufwand	11	-415'934	-943'900
Verwaltungsaufwand	12	-746'433	-401'400
Total Betriebsaufwand		-1'760'957	-1'428'836
Gewinne aus Neubewertung		1'401'355	0
Verluste aus Neubewertung		-1'167'024	0
Erfolg aus Neubewertung		234'331	0
Wertberichtigung auf Beteiligung		0	-345'412
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	5	-71'016	0
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	7	41'515	0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		1'990'471	-1'708'918
Finanzertrag		27'618	250
Finanzaufwand		-441'997	-21'430
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		1'576'092	-1'730'098
Ertragssteuern		-214'494	308'082
Gewinn/Verlust		1'361'598	-1'422'016
Anteile Minderheitsaktionäre am Gewinn		-10'944	0
Anteile Aktionäre Novavest Real Estate AG am Gewinn/Verlust		1'350'654	-1'422'016
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)		0.85	-5.95

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.15	01.01. – 30.06.14
Gewinn / Verlust	1'361'598	-1'422'016
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-104'240	0
Erfolg aus Neubewertung Projekte und Land	-130'091	0
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	71'016	0
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-41'515	0
Wertberichtigung auf Beteiligung	0	345'412
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-70'173	0
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-317'131	1'311
Veränderung latente Steuerguthaben	-190'193	-326'100
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'313'738	0
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	392'989	779'247
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	260'342	0
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	2'546'340	-622'146
Investitionen in Renditeliegenschaften	-19'769'760	-2'162'279
Investitionen in Projekte	-159'909	0
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	54'480	0
Erwerb Beteiligung	0	-14'140'255
Auszahlung für den Erwerb konsolidierter Organisationen (abzüglich übernommene flüssige Mittel)	-8'402'786	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-28'277'975	-16'302'534
Kapitalerhöhungen	-78'370	165'345
Rückzahlung / Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-19'071'130	13'228'000
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	27'894'564	2'052'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	8'745'064	15'445'345
Veränderung Flüssige Mittel	-16'986'572	-1'479'335
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	20'854'368	4'657'937
Flüssige Mittel Endbestand	3'867'796	3'178'602
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-16'986'572	-1'479'335

Nicht liquiditätswirksame Investitions- und Finanzierungstätigkeiten

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 30.06.2015

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

Vorjahr (01.01. – 30.06.2014)

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total exkl. Minderheits- anteile	Anteil Minderheits- aktionäre am Kapital	Total inkl. Minderheits- anteile
Stand 31. Dezember 2013	8'067'225	0	-507'131	7'560'094	0	7'560'094
Kapitalerhöhungen	13'345'345			13'345'345		13'345'345
Verlust			-1'422'016	-1'422'016		-1'422'016
Total 30. Juni 2014	21'412'570	0	-1'929'147	19'483'423	0	19'483'423

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

VERKÜRZTER ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER NOVAVEST REAL ESTATE AG PER 30. JUNI 2015

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 der Kategorie A 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 2015 am 13. August 2015 genehmigt und zur Veröffentlichung am 14. August 2015 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.

Erstanwendung von Swiss GAAP FER 31

Die Novavest Real Estate AG wendet den Swiss GAAP FER 31 Standard in dieser Berichtsperiode erstmals an. Die neuen Regelungen von Swiss GAAP FER 31 betreffen im Wesentlichen die folgenden Bereiche der Konzernrechnung der Novavest Real Estate AG:

Ergebnis je Beteiligungsrecht:

Gemäss Swiss GAAP FER 31 / 5 sind unterhalb der Erfolgsrechnung das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Beteiligungsrecht auszuweisen. Die Novavest Real Estate AG hat am 3. Juli 2015 erfolgreich die erste Tranche einer Pflichtwandelanleihe im Betrag von CHF 8.295 Mio. mit Fälligkeit am 8. Oktober 2015 platziert. Das Liberierungsdatum der ersten Tranche der Pflichtwandelanleihe ist der 8. Juli 2015. Da die Wandelanleihe erst nach dem 30. Juni 2015 platziert wurde, hat dies keinen verwässernden Effekt je Beteiligungsrecht in der Berichtsperiode.

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 Anhang 9.

Die weiteren Neuerungen von Swiss GAAP FER 31 haben keinen Einfluss auf die konsolidierte Bilanz und Erfolgsrechnung.

2 Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2014 detailliert beschrieben. Diese beschriebenen Grundsätze wurden stetig bis auf die im folgenden Abschnitt beschriebenen Ausnahmen auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

Finanzwirtschaftliche Nutzungsdauer Goodwill:

Gemäss Bewertungsgrundsätzen betrug die Nutzungsdauer für Goodwill bisher 20 Jahre. Im Rahmen der Akquisition der BD Real Estate GmbH wurde die Nutzungsdauer für den Goodwill auf 5 Jahre eingeschätzt. Zudem wurde im Jahr 2015 eine Neueinschätzung der finanzwirtschaftlichen Nutzungsdauer des Goodwills aus der Akquisition Pretium AG vorgenommen. Basierend auf dieser Neueinschätzung wurde die Nutzungsdauer von 20 auf 10 Jahre verkürzt, was der hypothetischen Haltedauer für Immobilien der Novavest Real Estate AG entspricht. Die Anpassung erfolgte per 1.1.2015. Die Neu beurteilung stellt eine Schätzungsänderung gemäss Swiss GAAP FER dar. Die Schätzungsänderung führte per 30. Juni 2015 zu einer Erhöhung der Goodwill Amortisation in Höhe von CHF 0.02 Mio.

Negativer Goodwill (Badwill):

Im Falle der beiden Liegenschaftskäufe Glattbrugg und Grenchen überstieg der vom externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer per Kaufdatum ermittelte Marktwert die Anschaffungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Die Differenz wird per Kaufdatum als negativer Goodwill (Badwill) verbucht. Weiter entstand im Berichtsjahr aus der Übernahme der SGH Real Estate GmbH ein negativer Goodwill. Der negative Goodwill wird, nachdem die einzelnen übernommenen Vermögenswerte bereinigt und allfällig notwendige Rückstellungen gebildet wurden, zurückgestellt und über maximal fünf Jahre erfolgswirksam aufgelöst. Der negative Goodwill wird je nach geplantem Auflösungszeitpunkt unter kurz- oder langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

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 2015 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 2015 gegenüber der Konzernrechnung per 31. Dezember 2014 nicht verändert worden.

Vorjahresangaben

Die Vorjahresangaben der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung, des Eigenkapitalnachweises sowie der Positionen der Erfolgsrechnung im Anhang umfassen den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2014 der Novavest Real Estate AG. Sie entsprechen der geprüften, nicht konsolidierten Jahresrechnung für das den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2014 umfassende Geschäftsjahr.

Die Vorjahresangaben der Bilanz sowie der Bilanzpositionen im Anhang entsprechen der geprüften, konsolidierten Jahresrechnung per 31. Dezember 2014.

Konsolidierungskreis 2015

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2015 der Novavest Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2015 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts-tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2015	Kapitalanteil 31.12.2014
Novavest Real Estate AG, Zürich	Zürich	Immobilien	56'595'125	100.00%	100.00%
Pretium AG, Zürich	Zürich	Immobilien	15'316'740	100.00%	96.79%
SGH Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	200'000	100.00%	0%
BD Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	239'000	100.00%	0%

Akquisitionen 2015

Seit 10. März 2015 wird die SGH Real Estate GmbH und seit dem 17. März 2015 die BD Real Estate GmbH in die Konzernrechnung einbezogen. Am 15. Juni 2015 wurden die restlichen Anteile an der Pretium AG erworben. Die Transaktion erfolgte mittels Ausgabe und Umtausch in Aktien der Novavest Real Estate AG.

3 Rendite- und Neubauliegenschaften

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegen- schaften	Neubau- liegen- schaften	Total
Total 01. Januar 2015	10'690'000	68'842'000	16'500'000	0	96'032'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2015	10'321'596	64'722'763	17'836'944	0	92'881'303
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	45'650'000	0	45'650'000
Zugänge	4'375'194	15'383'766	10'800	0	19'769'760
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	3'466'060	-3'466'060	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2015	18'162'850	76'640'469	63'497'744	0	158'301'063
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2015	368'404	4'119'237	-1'336'944	0	3'150'697
Aufwertungen	675'000	491'899	100'000	0	1'266'899
Abwertungen	-194	-951'665	-210'800	0	-1'162'659
Reklassierung	53'940	-53'940	0	0	0
Bestand 30. Juni 2015	1'097'150	3'605'531	-1'447'744	0	3'254'937
Total 30. Juni 2015	19'260'000	80'246'000	62'050'000	0	161'556'000

Im ersten Halbjahr 2015 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Glattbrugg, Dammstrasse 16	Wohnliegenschaft
Grenchen, Bettlachstrasse 20	Wohn- und Geschäftliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstr. 139	Geschäftliegenschaft (im Rahmen der Akquisition SGH Real Estate GmbH)
Dielsdorf, Industriestrasse 20	Geschäftliegenschaft (im Rahmen der Akquisition BD Real Estate GmbH)

Vorjahr

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegen- schaften	Neubau- liegen- schaften	Total
Total 01. Januar 2014	2'640'000	0	0	5'321'940	7'961'940
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2014	2'423'000	0	0	5'321'940	7'744'940
Veränderung Konsolidierungskreis		61'990'000	16'560'000		78'550'000
Zugänge	0	4'004'140	5'567	2'576'656	6'586'363
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	7'898'596	-1'271'377	1'271'377	-7'898'596	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2014	10'321'596	64'722'763	17'836'944	0	92'881'303
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2014	217'000	0	0	0	217'000
Aufwertungen	90'000	4'691'621	0	61'404	4'843'025
Abwertungen	0	-572'384	-1'336'944	0	-1'909'328
Reklassierung	61'404	0	0	-61'404	0
Bestand 31. Dezember 2014	368'404	4'119'237	-1'336'944	0	3'150'697
Total 31. Dezember 2014	10'690'000	68'842'000	16'500'000	0	96'032'000

4 Projekte und Land

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegen- schaften	Land	Total
Total 01. Januar 2015	1'200'000	0	0	2'940'000	4'140'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2015	1'215'848	0	0	3'040'000	4'255'848
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	159'909	0	0	0	159'909
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2015	1'375'757	0	0	3'040'000	4'415'757
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2015	-15'848	0	0	-100'000	-115'848
Aufwertungen	134'456	0	0	0	134'456
Abwertungen	-4'365	0	0	0	-4'365
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 30. Juni 2015	114'243	0	0	-100'000	14'243
Total 30. Juni 2015	1'490'000	0	0	2'940'000	4'430'000

In der Berichtsperiode laufende Projekte:

Wohnüberbauung „Alpenrösli“, Hauptstrasse 50, Fruthwilen

Wohnüberbauung mit 3 Mehrfamilienhäusern mit je 11 Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 52 Abstellplätzen. Die MFH weisen 2 Hauptgeschosse mit je 4 Wohnungen auf, im ausgebauten Dachgeschoss sind 3 Wohnungen vorgesehen. Das Projekt befindet sich zur Zeit im Baubewilligungsverfahren. Die Realisierung ist bis Frühjahr 2017 geplant. Mit der Vermarktung wird nach Abschluss der Rohbauarbeiten begonnen.

Wohnüberbauung „Frauwis“, Hauptstrasse 68, Fruthwilen

Wohnüberbauung mit 2 Mehrfamilienhäusern mit total 11 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 18 Abstellplätzen. Im Haus Ost sind 3 Wohnungen auf 2 Vollgeschossen und dem ausgebauten Dachgeschoss eingeplant, Haus West enthält 8 Wohnungen auf 3 Vollgeschossen und dem ausgebauten Dachgeschoss. Das Projekt befindet sich zur Zeit im Baubewilligungsverfahren. Mit dem Verkauf der Eigentumswohnungen wird nach erteilter Baubewilligung begonnen. Die Realisierung ist bis Frühjahr/Sommer 2017 geplant.

Vorjahr

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegen- schaften	Neubau- liegen- schaften	Total
Total 01. Januar 2014	0	0	0	0	0
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2014	0	0	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	1'010'000	0	0	3'040'000	4'050'000
Zugänge	205'848	0	0	0	205'848
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2014	1'215'848	0	0	3'040'000	4'255'848
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2014	0	0	0	0	0
Aufwertungen	109'862	0	0	0	109'862
Abwertungen	-125'710	0	0	-100'000	-225'710
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2014	-15'848	0	0	-100'000	-115'848
Total 31. Dezember 2014	1'200'000	0	0	2'940'000	4'140'000

5 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF

Total 01. Januar 2015	684'138
Anschaffungswerte	
Bestand 01. Januar 2015	706'207
Zugänge	591'927
Abgänge	-268'611
Bestand 30. Juni 2015	1'029'523
Kumulierte Abschreibungen	
Bestand 01. Januar 2015	-22'069
Abschreibungen planmässig	-71'016
Abschreibungen ausserplanmässig	0
Bestand 30. Juni 2015	-93'085
Total 30. Juni 2015	936'438

Der Zugang über CHF 0.6 Mio. Goodwill stammt aus der Akquisition der BD Real Estate GmbH.
Im Rahmen des Squeeze Out der Pretium AG ergab sich eine Goodwillanpassung (Abgänge)
über CHF 0.3 Mio.

6 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	30.06.2015	31.12.2014
St. Galler Kantonalbank	76'110'000	41'025'000
Schaffhauser Kantonalbank	11'112'500	11'200'000
acervis	7'332'000	7'364'000
Credit Suisse	12'300'000	2'600'000
Total	106'854'500	62'189'000

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	30.06.2015	31.12.2014
0 bis 3 Monate	324'000	7'545'000
3 bis 12 Monate	28'905'500	11'414'000
1 bis 3 Jahre	77'625'000	11'125'000
über 3 Jahre	0	32'105'000
Total	106'854'500	62'189'000

Zinsbindung alle Beträge in CHF	30.06.2015	31.12.2014
0 bis 3 Monate	44'869'500	10'864'000
3 bis 12 Monate	9'267'500	7'420'000
1 bis 3 Jahre	52'717'500	10'300'000
über 3 Jahre	0	33'605'000
Total	106'854'500	62'189'000

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im Geschäftsjahr 2015 1.0%.
Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	30.06.2015	31.12.2014
Grundpfandrechte	118'006'422	89'580'422
Verpfändeten Aktiven	164'496'000	98'972'000

7 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	
Buchwert per 01. Januar 2015	0
Veränderung Konsolidierungskreis	164'332
Zugänge	319'286
Auflösung	-41'515
Buchwert per 30. Juni 2015	442'103
davon kurzfristig	96'724
davon langfristig	345'380

Die Position "Veränderung Konsolidierungskreis" beinhaltet CHF 0.2 Mio. negativer Goodwill aus der Akquisition der SGH Real Estate GmbH. Die Zugänge über CHF 0.3 Mio. umfassen den negativen Goodwill der beiden Liegenschaftenkäufe "Glattbrugg" und "Grenchen".

8 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital	30.06.2015	31.12.2014
alle Beträge in CHF		
Namenaktienkapital A zu nom CHF 35.00	49'370'125	48'510'630
Namenaktienkapital B zu nom CHF 5.00	7'225'000	7'225'000
Total	56'595'125	55'735'630

Anzahl Aktien	30.06.2015	31.12.2014
Namenaktienkapital A zu nom CHF 35.00	1'410'575	1'386'018
Namenaktienkapital B zu nom CHF 5.00	1'445'000	1'445'000

Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie A	30.06.2015	30.06.2014
Bestand am 01. Januar	1'386'018	200'635
Kapitalerhöhung 27.06.2014	0	261'867
Kapitalerhöhung 16.06.2015	24'557	0
Bestand per 30. Juni	1'410'575	462'502

Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie B	30.06.2015	30.06.2014
Bestand am 01. Januar	1'445'000	209'000
Kapitalerhöhung 27.06.2014	0	836'000
Kapitalerhöhung 16.06.2015	0	0
Bestand per 30. Juni	1'445'000	1'045'000

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	30.06.2015	31.12.2014
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	3'212'894	2'832'800
Total	3'212'894	2'832'800

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	30.06.2015	31.12.2014
Eigenkapital	57'955'942	55'824'163
Anzahl ausstehende Aktien Kategorie A	1'410'575	1'386'018
Anzahl ausstehende Aktien Kategorie B	1'445'000	1'445'000
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie Kategorie A	35.84	35.06
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie Kategorie B	5.12	5.01

9 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Sollmietertrag aus Fremdmieten	4'176'417	69'186
Mietzinsverluste	-53'954	0
Leerstand	-575'863	-3'856
Total	3'546'599	65'330

nach geographischen Märkten alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Kanton St. Gallen	364'447	65'330
Kanton Appenzell Ausserrhoden	99'866	0
Kanton Thurgau	351'165	0
Kanton Schaffhausen	91'769	0
Kanton Zürich	2'155'254	0
Kanton Bern	65'799	0
Kanton Solothurn	418'300	0
Total	3'546'599	65'330

10 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Hauswartung	1'831	0
Versicherungen	56'732	718
Steuern und Abgaben	13'958	1'063
Allgemeiner Betrieb	62'422	0
Übriger Aufwand	130'483	13
Verwaltungskosten	212'289	7'185
Nebenkosten	-1'552	0
Unterhalt und Reparaturen	122'428	25'617
Total	598'590	34'596

11 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	44'507	100'340
Verwaltungsratshonorare	54'241	37'173
Revision	71'070	16'504
Rechtsberatung und Kommunikation	49'158	623'283
Übriger Beratungsaufwand	196'960	166'599
Total	415'934	943'900

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

12 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Verwaltungshonorare Nova Property Management AG	521'202	87'149
Kapitalsteuern	133'668	0
Übriger Verwaltungsaufwand	91'563	314'251
Total	746'433	401'400

13 Akquisitionen

alle Beträge in CHF	SGH Real Estate GmbH	BD Real Estate GmbH	Pretium AG
Stichtag	10.03.2015	17.03.2015	15.05.2014
Flüssige Mittel	123'934	546'481	3'128'349
Übriges Umlaufvermögen	47'468	17'038	213'600
Renditeliegenschaften	13'600'000	32'050'000	78'550'000
Projekte	0	0	1'010'000
Land	0	0	3'040'000
Übriges Anlagevermögen	0	0	1'843'403
Total Aktiven	13'771'402	32'613'519	87'785'352
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16'050	31'901	454'943
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	150'000	360'000	8'995'000
Übriges kurzfristiges Fremdkapital	31'036	180'066	260'657
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	7'362'500	16'918'500	43'380'000
Übriges langfristiges Fremdkapital	3'139'575	9'270'995	2'017'382
Eigenkapital	3'072'241	5'852'057	32'677'370
Total Fremdkapital und Eigenkapital	13'771'402	32'613'519	87'785'352

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

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

14 Transaktionen mit Nahestehenden

Managementdienstleistungen

An die Nova Property Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 521'202 (Vorjahr: CHF 66'149) vergütet und im Betriebsaufwand verbucht. Zusätzlich wurden Kommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften über CHF 1'188'527 als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr: CHF 21'000 im Betriebsaufwand verbucht). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftensportfolios berechnet.

15 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Im ersten Halbjahr 2015 sind keine aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken eingetreten.

16 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2015 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 13. August 2015 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

Die Novavest Real Estate AG (BX Berne eXchange: NREN) hat am 3. Juli 2015 erfolgreich die erste Tranche einer Pflichtwandelanleihe im Betrag von CHF 8.295 Mio. mit Fälligkeit am 8. Oktober 2015 platziert. Das Liberierungsdatum der ersten Tranche der Pflichtwandelanleihe ist der 8. Juli 2015. Der Erlös dieser Tranche der Pflichtwandelanleihe ist für Finanzierungszwecke im Zusammenhang mit dem Kauf einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft im Kanton St. Gallen und dem Erwerb eines Neubauprojekts einer Wohnliegenschaft im Kanton Aargau vorgesehen. Die Pflichtwandelanleihe weist einen Coupon von 4% per annum und einen Wandlungspreis von CHF 35 netto je Namenaktie auf und wird im Rahmen der für den Herbst 2015 geplanten grösseren Kapitalerhöhung in Aktienkapital der Novavest Real Estate AG gewandelt werden. Die entsprechenden Aktien werden zu diesem Zeitpunkt aus dem bestehenden bedingten Kapital von maximal CHF 14 Mio. (maximal 400'000 zu liberierende Namenaktien A mit Nennwert von je CHF 35) ausgegeben. Für allfällige zusätzliche Liegenschafts-Akquisitionsobjekte bereits vor der ordentlichen Kapitalerhöhung im Herbst 2015 kann die Gesellschaft in den kommenden Wochen noch weitere Tranchen der Pflichtwandelanleihe bis zu einem maximal verbleibenden Betrag von CHF 5.705 Mio. emittieren.

17 Angaben zu den Renditeliegenschaften per 30. Juni 2015

Renditeliegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- Quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche m ²	Erwerbs- datum
Wohnliegenschaften						
Aarberg, Leimernweg 22	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'843	01.12.2014
Glattbrugg, Dammstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaft	946	02.03.2015
Teufen, Hauptstrasse 15a	Alleineigentum	100%	AR	Wohnliegenschaft	1'980	11.09.2013
Wil, Gallusstrasse 50	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	1'418	30.05.2013
Total Wohnliegenschaften						
Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
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, 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
Zürich, Badenerstrasse 696, Jakob Fügli-Strasse 16, 18, Bachmattstr. 53	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	3'584	01.12.2008
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Geschäftsliegenschaften						
Adliswil, Soodring 13, 13a	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	3'153	30.09.2010
Dielsdorf, Industriestrasse 20	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5'320	17.03.2015
Neuhausen, Zentralstrasse 2-6	Alleineigentum	100%	SH	Geschäftsliegenschaft	497	01.12.2009
St. Gallen, Rorschacherstr. 139 / Helvetiastr. 27	Alleineigentum	100%	SG	Geschäftsliegenschaft	1'498	10.03.2015
Total Geschäftsliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

Für die Phase der Erneuerungsarbeiten J.-Füglistrasse 16 und 18, Zürich, die Umbauarbeiten Soodring, Adliswil und die Umnutzung Leimernweg, Aarberg, entfallen die Erträge.

Glattbrugg befindet sich in der Phase der Neuvermietung, per 01.08.2015 sind alle Wohnungen vermietet.

In Adliswil können auf den 01.10.2015 820 m² Büro- und Gewerbeflächen vermietet werden, Mietertrag CHF 117'180 p.a.

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

²⁾ Leerstandsquote inkl. Umbauprojekte. Ohne Umbauprojekte liegt die Leerstandsquote bei 5.2%.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2015	Soll-Mietzins-einnahmen CHF 1)	Ist-Mietzins-einnahmen CHF 1)	Leerstand (in %) 2)	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz in %
1982	1995/2015	3'590'000	201'588	149'748	25.7%	5.62%	3.74%	3.70%
1954	2015	4'880'000	209'640	153'960	26.6%	4.30%	3.48%	3.40%
2014	keine	7'960'000	392'760	227'280	42.1%	4.93%	3.74%	3.70%
1969	2009	2'830'000	143'088	143'088	0.0%	5.06%	3.92%	3.90%
		19'260'000	947'076	674'076	28.83%	4.92%		
1991	2008	15'160'000	1'073'521	1'028'608	4.2%	7.08%	4.47%	4.50%
2012	keine	8'936'000	497'512	491'032	1.3%	5.57%	4.28%	4.30%
1899/1909	1990/2006/2010	6'490'000	460'956	460'956	0.0%	7.10%	4.37%	4.40%
1969	2014/2015	14'710'000	821'360	799'200	2.7%	5.58%	4.10%	4.10%
1971	2014	34'950'000	1'718'127	1'440'737	16.1%	4.92%	4.29%	4.30%
		80'246'000	4'571'476	4'220'533	7.68%	5.70%		
1986/1990	2009	12'350'000	916'821	654'191	28.6%	7.42%	4.56%	4.60%
2004	keine	32'150'000	1'627'545	1'627'545	0.0%	5.06%	3.65%	3.60%
1952	1992	3'980'000	248'622	208'852	16.0%	6.25%	4.29%	4.30%
1909	2010	13'570'000	686'340	686'340	0.0%	5.06%	3.92%	3.90%
		62'050'000	3'479'328	3'176'928	8.69%	5.61%		
		161'556'000	8'997'880	8'071'537	10.30%	5.57%		

18 Angaben zu den Renditeliegenschaften per 30. Juni 2015

Renditeliegenschaften

	Kanton	Art
Wohnliegenschaften		
Aarberg, Leimernweg 22	BE	Wohnliegenschaft
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	Wohnliegenschaft
Teufen, Hauptstrasse 15a	AR	Wohnliegenschaft
Wil, Gallusstrasse 50	SG	Wohnliegenschaft
Total Wohnliegenschaften		

Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Bülach, Schlosserstrasse 4	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Bahnhofstr. 92, Erchingerstr. 3	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Zürich, Badenerstrasse 696, Jakob Fügli-Strasse 16, 18, Bachmattstr. 53	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften		

Geschäftsliegenschaften

Adliswil, Soodring 13, 13a	ZH	Geschäftsliegenschaft
Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	Geschäftsliegenschaft
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2-6	SH	Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstr. 139 / Helvetiastr. 27	SG	Geschäftsliegenschaft
Total Geschäftsliegenschaften		

Total Portfolio

Land

	Kanton	Art
Fruthwilen, Hauptstrasse 68, Parzelle 592	TG	erschlossene Baulandparzelle, bebaut
Fruthwilen, Hauptstrasse 50, Parzelle 571	TG	erschlossene Baulandparzelle
Total Projekte, Land		

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	übrige
1'213	874	80	259	0	0	0	0	0
664	584	80	0	0	0	0	0	0
1'459	1'329	130	0	0	0	0	0	0
1'004	844	160	0	0	0	0	0	0
4'340	3'631	450	259	0	0	0	0	0
9'060	144	310	4'372	1'608	20	1'786	820	0
2'259	871	110	376	0	395	107	400	0
3'926	99	0	577	0	2'410	730	110	0
4'243	1'158	240	0	1'251	1'040	504	50	0
10'081	2'021	1'090	3'406	558	942	1'755	310	0
29'570	4'293	1'750	8'731	3'417	4'807	4'882	1'690	0
6'753	0	0	1'957	0	1'331	2'595	870	0
7'032	0	0	5'008	0	0	1'064	960	0
1'468	0	0	1'015	40	0	363	50	0
4'376	0	0	4'216	0	0	0	160	0
19'629	0	0	12'196	40	1'331	4'022	2'040	0
53'539	7'924	2'200	21'186	3'457	6'138	8'904	3'730	0
100%	15%	4%	40%	6%	11%	17%	7%	0%

Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum	Marktwert 30.06.2015	Diskontsatz in %
1'783	19.03.2010	2'000'000	2.75%
4'480	01.09.2010	2'430'000	4.10%
		4'430'000	

18 Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter

Mieter

Mieter	Soll-Mietzinsen p.a. CHF	Anteil Soll- Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll- Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
BMW Schweiz AG	1'618'030	25.78%	17.98%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG)	471'549	7.51%	5.24%
Stiftung Ostschweizer Kinderspital	214'791	3.42%	2.39%
Elsener Klima AG	191'347	3.05%	2.13%
Bögli Trading & Selling AG	183'619	2.93%	2.04%
Qualipet AG	174'924	2.79%	1.94%
Dosenbach-Ochsner AG	147'780	2.35%	1.64%
Implenia Generalunternehmung AG	130'106	2.07%	1.45%
Staat Thurgau Lieg. Verwaltung Kt. Thurgau	127'728	2.04%	1.42%
Imperija Gmbh	127'260	2.03%	1.41%
Übrige Mieter	5'610'746		62.36%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	3'387'134	53.97%	37.64%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	6'276'209	100.00%	69.75%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio	8'997'880		100.00%

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge

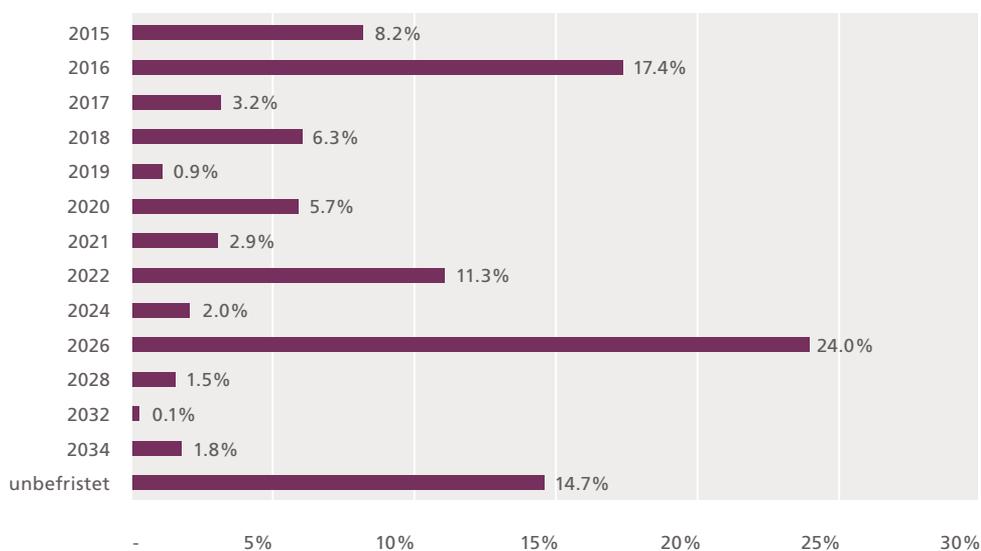
Jahr	Mietfläche in m ²	Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
unbefristet/leer	10'075	924'471	14.7%
2034	695	112'812	1.8%
2032	30	3'300	0.1%
2028	532	96'804	1.5%
2026	6'073	1'503'452	24.0%
2024	1'065	126'300	2.0%
2022	4'426	706'993	11.3%
2021	1'767	182'993	2.9%
2020	2'641	358'404	5.7%
2019	488	58'136	0.9%
2018	2'317	394'775	6.3%
2017	1'157	201'182	3.2%
2016	7'791	1'091'573	17.4%
2015	4'364	515'014	8.2%
Gesamtergebnis	43'421	6'276'209	100.0%

Laufzeit

Liegenschaften

31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20
30.06.2025	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
30.06.2025	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
30.04.2016	Adliswil, Soodring 13, 13a
30.11.2015	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.03.2020	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.10.2018	Grenchen, Bettlachstrasse 20
30.06.2017	Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3
31.08.2021	Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239
31.08.2024	Grenchen, Bettlachstrasse 20

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2015





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

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des konsolidierten Zwischenabschlusses (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) (Seiten 12 bis 35) der Novavest Real Estate AG für die den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen.

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

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im konsolidierten Zwischenabschluss erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die dem konsolidierten Zwischenabschluss zugrunde liegenden Daten. Wir haben keine Prüfung durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der konsolidierte Zwischenabschluss nicht korrekt erstellt wurde und nicht in allen wesentlichen Belangen Swiss GAAP FER entspricht.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss



Fabian Schläpfer

St. Gallen, 13. August 2015

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen
Telefon: +41 58 792 72 00, Telefax: +41 58 792 72 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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

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

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

3. Juli 2015

Referenz-Nummer: 105822.150

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2015

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

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG und Pretium AG (Novavest und Pretium) hat die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die von der Novavest und Pretium sowie den zwei eigenen rechtlichen Gesellschaften BD Real Estate GmbH und SGH Real Estate GmbH gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2015 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie zwei Entwicklungsliegenschaften.

Bewertungsstandards

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

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

Definition des Marktwertes

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

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisio-

nen 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»).

Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

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

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

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

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften der Novavest, Pretium, BD Real Estate GmbH und SGH Real Estate GmbH sind Wüest & Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und/oder der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leer stehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 wurden die zwei von der Novavest neu erworbenen Liegenschaften im Rahmen der Akquisition besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2015

Per 30. Juni 2015 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 13 Anlageliegenschaften sowie der zwei Entwicklungsliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 15 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2015 beträgt 167'650'000 Schweizer Franken. Davon entfallen 33'970'000 Schweizer Franken auf die fünf Liegenschaften der Novavest, 87'960'000 Schweizer Franken auf die acht Liegenschaften der Pretium, 32'150'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der BD Real Estate GmbH und 13'570'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SGH Real Estate GmbH.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 wurden keine Liegenschaften verkauft. Die Anlageliegenschaften Dammstrasse 16 in 8152 Glattbrugg und Bettlachstrasse 20 in 2540 Grenchen wurden in der Berichtsperiode durch Novavest erworben. Die Liegenschaft Industriestrasse 20 in 8157 Dielsdorf wird durch die BD Real Estate GmbH sowie die Liegenschaft Rorschacherstrasse 139 in 9000 St. Gallen durch die SGH Real Estate GmbH gehalten.

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, 3. Juli 2015
Wüest & Partner AG



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



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

INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

WICHTIGE TERMINE

14. August 2015	Publikation Halbjahresergebnisse 2015
Oktober 2015	Geplanter Vollzug Kapitalerhöhung 2015
7. April 2016	Publikation Jahresergebnisse 2015
Mai 2016	Ordentliche Generalversammlung 2016
September 2016	Publikation Halbjahresergebnisse 2016

ANGABEN ZU NAMENAKTIEN (PER 30. JUNI 2015)

Anzahl ausstehende Aktien	1'410'575 Namenaktien Kategorie A (Nennwert je CHF 35) 1'445'000 Namenaktien Kategorie B (Nennwert je CHF 5)
Kotierung	BX Berne eXchange
Kotierte Aktien	Namenaktien Kategorie A mit Nennwert von je CHF 35
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 47.6 Millionen
Schlusskurs per 30. Juni 2015	CHF 33.75

WEITERE INFORMATIONEN

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

KONTAKTPERSONEN UND ADRESSE

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

GRENCHEN (SO) Bettlachstrasse 20



Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft liegt im Zentrum von Grenchen. Der Bereich um die Bettlachstrasse ist als verkehrsberuhigte Zone ausgestaltet und wird als Begegnungszone intensiv genutzt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Post und der Bahnhof Grenchen Süd mit Anschlüssen Richtung Solothurn/Biel und Zürich/Konstanz wie auch ein nahe gelegener Autobahnanschluss für den Individualverkehr runden das Bild dieser Liegenschaft ab.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 23 Mietwohnungen,
Verkaufsflächen 1'251 m², Gewerbe/Industrie 1'040 m²,
Lager/Archiv 504 m²

Grundstückfläche 1'446 m²

Gesamtnutzfläche 4'243 m²

Baujahr/Renovation 1969/2014/2015

UNSERE LIEGENSCHAFTEN AUF EINEN BLICK



AARBERG
Leimernweg 22



ADLISWIL
Soodring 13, 13a



BÜLACH
Schlosserstr. 4



DIELSDORF
Industriestr. 20



FRAUENFELD
Bahnhofstr. 92 / Erchingerstr. 3



FRAUENFELD
Zürcherstr. 237, 237 a, 239



GLATTBRUGG
Dammstr. 16



GRENCHEN
Bettlachstr. 20



NEUHAUSEN
Zentralstr. 2-6



ST. GALLEN
Rorschacherstr. 139 / Helvetiastr. 27



TEUFEN
Hauptstr. 15a



WIL
Gallusstr. 50



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



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

HERAUSGEBER

Novavest Real Estate AG
Florastrasse 44
CH-8008 Zürich
Telefon +41 (0)71 791 91 81
Fax +41 (0)71 791 91 82
info@novavest.ch
www.novavest.ch

Disclaimer

Der Novavest Real Estate AG Halbjahresbericht erscheint in deutscher Sprache. Der Bericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen beinhalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie „erwartet“, „plant“, „geht davon aus“, „glaubt“, „schätzt ein“, „ist der Auffassung“ und dergleichen verwenden.

Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen gemacht, die der Gesellschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich im Nachhinein als irrtümlich erweisen bzw. nicht zutreffen.

Novavest Real Estate AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Website

Der Halbjahresbericht 2015 ist im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte verfügbar.

Konzept, Gestaltung und Realisation

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

Novavest Real Estate AG

Florastrasse 44
CH-8008 Zürich
Tel. +41 (0)71 791 91 81
Fax +41 (0)71 791 91 82
www.novavest.ch
info@novavest.ch

