



***Novavest Real Estate AG  
Zürich***

***Bericht des Wirtschaftsprüfers  
an den Verwaltungsrat  
zum Zwischenabschluss  
per 30. September 2013***



Bericht des Wirtschaftsprüfers  
an den Verwaltungsrat der  
Novavest Real Estate AG  
Zürich

Auftragsgemäss haben wir den beiliegenden Zwischenabschluss der Novavest Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang, für den vom 17. Oktober 2012 bis 30. September 2013 umfassenden Zeitraum geprüft.

#### *Verantwortung des Verwaltungsrates*

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung des Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung eines Zwischenabschlusses, der frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### *Verantwortung des Wirtschaftsprüfers*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über den Zwischenabschluss abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob der Zwischenabschluss frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die im Zwischenabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben im Zwischenabschluss als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Zwischenabschlusses von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung des Zwischenabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Zwischenabschluss für den vom 17. Oktober 2012 bis 30. September 2013 umfassenden Zeitraum ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER.



PricewaterhouseCoopers AG

Bruno Räss  
Revisionsexperte

Fabian Schläpfer

St. Gallen, 23. Oktober 2013

Beilage:

- Zwischenabschluss (Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang)

# **Novavest Real Estate AG, Zürich**

**Zwischenabschluss 2012/2013 (17. Oktober 2012 bis 30. September 2013)**

## Novavest Real Estate AG, Zürich

### Bilanz

	Erläuterungen	30.09.2013	31.05.2013
		CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel	1	2'022'981.17	1'434'298.62
Sonstige kurzfristige Forderungen	2	50'307.20	5'305.99
Aktive Rechnungsabgrenzung		0.00	1'084.39
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>2'073'288.37</b>	<b>1'440'689.00</b>
Aktive latente Ertragssteuern	3	166'100.00	0.00
<b>Finanzanlagen</b>		<b>166'100.00</b>	<b>0.00</b>
Grundstücke und Bauten	4	2'543'000.00	2'543'000.00
Liegenschaften im Bau	4	3'910'418.60	0.00
<b>Sachanlagen</b>		<b>6'453'418.60</b>	<b>2'543'000.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>		<b>6'619'518.60</b>	<b>2'543'000.00</b>
		<hr/>	<hr/>
		8'692'806.97	3'983'689.00
		<hr/>	<hr/>
 <b>PASSIVEN</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5'641.50	46'117.85
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		791.96	1'192.80
Passive Rechnungsabgrenzung	5		
gegenüber Dritten		6'000.00	16'343.45
gegenüber Nahestehenden		174'300.00	75'000.00
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>186'733.46</b>	<b>138'654.10</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6	3'680'000.00	1'680'000.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>3'680'000.00</b>	<b>1'680'000.00</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>3'866'733.46</b>	<b>1'818'654.10</b>
Aktienkapital	7	5'166'750.00	2'225'000.00
Verlust		-340'676.49	-59'965.10
Bilanzverlust		-340'676.49	-59'965.10
<b>Eigenkapital</b>		<b>4'826'073.51</b>	<b>2'165'034.90</b>
		<hr/>	<hr/>
		8'692'806.97	3'983'689.00
		<hr/>	<hr/>

## Novavest Real Estate AG, Zürich

### Erfolgsrechnung

	Erläuterungen	(17.10.12 - 30.09.13)	(17.10.12 - 31.05.13)
		CHF	CHF
Liegenschaftenertrag	2	50'307.20	0.00
<b>Nettoertrag</b>		<b>50'307.20</b>	<b>0.00</b>
Marktwertänderung der Liegenschaften	8	120'000.00	120'000.00
Betriebsaufwand	9	- 658'377.59	-177'126.80
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>- 488'070.39</b>	<b>-57'126.80</b>
Finanzaufwand	10	- 17'107.70	-1'239.90
Finanzertrag	10	119.20	119.20
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>- 505'058.89</b>	<b>-58'247.50</b>
Ertragssteuern	11	- 1'717.60	-1'717.60
Latente Ertragssteuern	3	166'100.00	0.00
<b>Verlust</b>		<b>- 340'676.49</b>	<b>-59'965.10</b>

## Novavest Real Estate AG, Zürich

### Eigenkapitalnachweis

in CHF		Erläuterungen Aktienkapital	Bilanzverlust	Eigenkapital
<b>Anfangsbestand 17.10.2012</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Liberierung AK 17.10.2012	7	1'000'000.00		1'000'000.00
Kapitalerhöhung 01.03.2013	7	1'225'000.00		1'225'000.00
Kapitalerhöhung 04.06.2013	7	2'941'750.00		2'941'750.00
Verlust			-340'676.49	-340'676.49
<b>Stand 30.09.2013</b>		<b>5'166'750.00</b>	<b>-340'676.49</b>	<b>4'826'073.51</b>

**Novavest Real Estate AG, Zürich**

## Geldflussrechnung

	Erläuterungen	(17.10.12 - 30.09.13)	(17.10.12 - 31.05.13)
		CHF	CHF
Verlust		-340'676.49	-59'965.10
Marktwertänderung der Liegenschaften	8	-120'000.00	-120'000.00
Veränderung			
Kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-50'307.20	-6'390.38
Kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		186'733.46	138'654.10
Aktive latente Ertragssteuern	3	-166'100.00	0.00
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>		<b>-490'350.23</b>	<b>-47'701.38</b>
Investitionen Immobilien	4	-6'333'418.60	-2'423'000.00
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-6'333'418.60</b>	<b>-2'423'000.00</b>
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	6	3'680'000.00	1'680'000.00
Liberierung Aktienkapital	7	1'000'000.00	1'000'000.00
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	7	4'166'750.00	1'225'000.00
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>8'846'750.00</b>	<b>3'905'000.00</b>
<b>Zunahme Fonds Flüssige Mittel</b>		<b>2'022'981.17</b>	<b>1'434'298.62</b>
Flüssige Mittel Anfangsbestand am 17.10.2012		0.00	0.00
Flüssige Mittel Endbestand		2'022'981.17	1'434'298.62



## **Anhang zum Zwischenabschluss per 30. September 2013**

### **Geschäftstätigkeit**

Die Gesellschaft bezweckt den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie den Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz.

### **Rechnungslegungsgrundsätze**

Die Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

#### **Fremdwährungsumrechnung**

Da die Gesellschaft ihre Bücher in Schweizer Franken führt, entfällt eine Fremdwährungsumrechnung. Währungsdifferenzen aus dem internationalen Handel werden erfolgswirksam erfasst.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

#### **Allgemeines**

Für die Rechnungslegung gilt das Anschaffungs- bzw. Herstellkostenprinzip, wonach die Aktiven höchstens zu historischen Anschaffungswerten bzw. Herstellkosten bilanziert werden. Notwendige Wertberichtigungen werden direkt mit den entsprechenden Aktivposten verrechnet. Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem nominellen Rückzahlungswert angesetzt. Weiter gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Nachfolgend werden die wichtigsten Bewertungsgrundsätze zusammengefasst:

#### **Flüssige Mittel**

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben. Diese werden zu Nominalwerten bewertet.

#### **Renditeliegenschaften**

Zur Kategorie Renditeliegenschaften gehören Anlageobjekte, welche die Novavest Real Estate AG erworben hat, um diese anschliessend zu vermieten. Die Erfassung der Anlageobjekte erfolgt zu den Anschaffungskosten. In der Folge werden die Objekte zu aktuellen Werten bewertet. Dies geschieht durch Vergleiche mit ähnlichen Objekten auf Basis kürzlich getätigter Transaktionen, in Abhängigkeit des Er-

tragswerts oder des aktuellen Werts der voraussichtlichen Cashflows oder mit Hilfe einer anderen allgemein anerkannten Methode. Die Auf- und Abwertung der Sachanlage wird erfolgswirksam erfasst.

#### **Liegenschaften im Bau**

Die Liegenschaften im Bau werden während der Bauphase zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bewertet. Nach Fertigstellung erfolgt die Bewertung zu aktuellen Werten.

#### **Transitorische Rechnungsabgrenzungen (Aktiv/Passiv)**

Im Rahmen der Aktiven/Passiven Rechnungsabgrenzungen werden stichtagsbedingte Abgrenzungen zum realisierbaren Nettowert erfasst.

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten erfasst.

#### **Geldflussrechnung**

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

#### **Eventualverbindlichkeiten**

Bürgschaften und andere schwebende Geschäfte werden mit dem wahrscheinlichen Mittelabfluss im Anhang ausgewiesen.

### **Erläuterungen zum Zwischenabschluss**

#### **Allgemeines**

Die Novavest Real Estate AG wurde am 17. Oktober 2012 gegründet.

#### **1 Flüssige Mittel**

Die flüssigen Mittel sind frei verfügbar. Die detaillierte Veränderung der flüssigen Mittel geht aus der Geldflussrechnung hervor.

#### **2 Sonstige kurzfristige Forderungen**

Per Bilanzstichtag bestehen keine überfälligen Forderungen und es mussten keine Wertberichtigungen vorgenommen werden. Die bilanzierte Forderung betrifft Erträge aus der Vermietung der Liegenschaft

## Novavest Real Estate AG, Zürich

### 3 Aktive latente Ertragssteuern

Es handelt sich um aktive latente Ertragssteuern auf steuerlichen Verlustvorträgen. Die Wahrscheinlichkeit, dass diese in Zukunft durch genügend steuerliche Gewinne realisiert werden können, ist gegeben. Der latente Ertragssteuersatz beträgt 25.85%

### 4 Sachanlagen zu Renditezwecken

in CHF	Grundstücke und Bauten	Liegenschaften im Bau	Total
<b>Nettobuchwert 17.10.2012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge	2'423'000	0	2'423'000
Änderung der aktuellen Werte	120'000	0	120'000
<b>Nettobuchwert 31.05.2013</b>	<b>2'543'000</b>	<b>0</b>	<b>2'543'000</b>
Zugänge	0	3'910'419	3'910'419
Änderung der aktuellen Werte	0	0	0
<b>Nettobuchwert 30.09.2013</b>	<b>2'543'000</b>	<b>3'910'419</b>	<b>6'453'419</b>
*)	120'000	0	120'000

In der Berichtsperiode ist die Wohnliegenschaft Gallusstrasse 50, 9500 Wil SG, sowie die Liegenschaft Hauptstrasse 15a, 9053 Teufen AR, erworben worden. Letztere befindet sich aktuell im Ausbau.

\*) Differenz zwischen den aktuellen Werten am 30.09.2013 und den ursprünglichen Anschaffungskosten.

### 5 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	Total
Revisionshonorar	6'000
Management Fee	111'300
Kommission Kauf Liegenschaften	63'000
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>180'300</b>

### 6 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Es handelt sich um zwei Hypotheken in der Höhe von CHF 1'680'000 bzw. CHF 2'000'000 der acrevis Bank AG, St. Gallen. Der Kreditrahmen von insgesamt CHF 7'380'000 kann benutzt werden als variable Hypothek, Festhypothek oder LIBOR Hypothek. Zur Sicherstellung dieser Kredite wurden zugunsten der Bank zwei Registerschuldbriefe je im 1. Rang auf den Grundstücken Gallusstrasse 50 in Wil von nominal CHF 1'680'000 bzw. Hauptstrasse 15a in Teufen von nominal CHF 5'7000'000 bestellt.

### 7 Aktienkapital

in CHF	Total
<b>Aktienkapital per 17.12.2012</b>	<b>1'000'000</b>
Ordentliche Kapitalerhöhung	1'225'000
<b>Aktienkapital per 31.05.2013</b>	<b>2'225'000</b>
Ordentliche Kapitalerhöhung	2'941'750
<b>Aktienkapital per 30.09.2013</b>	<b>5'166'750</b>

Die Novavest Real Estate AG wurde mit einem Aktienkapital von CHF 1'000'000 bestehend aus 200'000 voll einbezahlten Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 5 gegründet.

Die Generalversammlung hat am 1. März 2013 eine ordentliche Kapitalerhöhung des Aktienkapitals um CHF 1'225'000 auf CHF 2'225'000 beschlossen.

Am 4. Juni 2013 hat die Generalversammlung eine weitere ordentliche Kapitalerhöhung um CHF 2'941'750 auf CHF 5'166'750 genehmigt.

Das Aktienkapital setzt sich neu aus 200'000 Namenaktien zu CHF 5 (Stimmrechtsaktien) und 119'050 Namenaktien zu CHF 35 zusammen.

### 8 Markwertänderung der Liegenschaften

Die Wohnliegenschaft Gallusstrasse 50 in Wil SG wurde von einem externen Gutachter auf CHF 2'543'000 geschätzt. Daher wurde der Bilanzwert per 31.05.2013 um CHF 120'000 erhöht.

### 9 Betriebsaufwand

in CHF	Total
Verwaltungskosten	152'222
Management Fee	111'300
Kommissionen Kauf Liegenschaften	63'000
Buchführungs- und Beratungskosten	135'824
Sonstige Kommissionen	128'900
Gründungskosten	67'132
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>658'378</b>

### 10 Finanzaufwand / -ertrag

Es sind die Bank-Zinsen und -spesen verbucht.

### 11 Steueraufwand

Es wurde eine provisorische Steuerrechnung verbucht.

## **Übrige Angaben**

### **Transaktionen mit nahe stehenden Personen**

Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 111'300 sowie Kommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften über CHF 63'000 der Nova Property Management AG wurden im Betriebsaufwand verbucht. Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftensportfolios berechnet. Pro Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft wird die Nova Property Management AG mit einer Kommission in Relation zum Kauf- bzw. Verkaufspreis entschädigt. Diese basieren auf einer schriftlichen Vereinbarung.

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Der vorliegende Zwischenabschluss wurde durch den Verwaltungsrat am 23. Oktober 2013 genehmigt. Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. September 2013 und dem Datum der Genehmigung des vorgelegten Zwischenabschlusses eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Gesellschaft per 30. September 2013 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Es bestehen keine weiteren nach Swiss GAAP FER ausweispflichtigen Sachverhalte.