



***Novavest Real Estate AG
Zürich***

***Bericht des Wirtschaftsprüfers
an den Verwaltungsrat
zum Zwischenabschluss
per 31. Mai 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 31. Mai 2013 umfassenden Zeitraum geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung des Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den Kern-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 31. Mai 2013 umfassenden Zeitraum ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Kern-FER.



PricewaterhouseCoopers AG

Bruno Räss
Revisionsexperte

Patrick Heller
Revisionsexperte

St. Gallen, 7. Juni 2013

Beilage:

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

Novavest Real Estate AG, Zürich

Zwischenabschluss 2012/2013 (17. Oktober 2012 bis 31. Mai 2013)

Novavest Real Estate AG, Zürich

Bilanz

	Erläuterungen	31.05.2013	17.10.2012
		CHF	CHF
AKTIVEN			
Flüssige Mittel	1	1'434'298.62	1'000'000.00
Sonstige kurzfristige Forderungen	2	5'305.99	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	3	1'084.39	0.00
Umlaufvermögen		1'440'689.00	1'000'000.00
Grundstücke und Bauten	4	2'543'000.00	0.00
Sachanlagen		2'543'000.00	0.00
Anlagevermögen		2'543'000.00	0.00
		<hr/>	<hr/>
		3'983'689.00	1'000'000.00
		<hr/>	<hr/>
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		46'117.85	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung	5		
gegenüber Dritten		16'343.45	0.00
gegenüber Nahestehenden		75'000.00	0.00
Kurzfristiges Fremdkapital		138'654.10	0.00
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6	1'680'000.00	0.00
Langfristiges Fremdkapital		1'680'000.00	0.00
Fremdkapital		1'818'654.10	0.00
Aktienkapital	7	2'225'000.00	1'000'000.00
Verlust		-59'965.10	0.00
Bilanzverlust		-59'965.10	0.00
Eigenkapital		2'165'034.90	1'000'000.00
		<hr/>	<hr/>
		3'983'689.00	1'000'000.00
		<hr/>	<hr/>

Novavest Real Estate AG, Zürich

Erfolgsrechnung

	Erläuterungen	2012/2013 (17.10.12 - 31.05.13)
		CHF
Marktwertänderung der Liegenschaften	8	120'000.00
Betriebsaufwand	9	- 177'126.80
Betriebliches Ergebnis		- 57'126.80
Finanzergebnis	10	- 1'120.70
Ergebnis vor Steuern		- 58'247.50
Steuern	11	- 1'717.60
Verlust		- 59'965.10

Novavest Real Estate AG, Zürich

Eigenkapitalnachweis

in CHF	Erläuterungen	Aktienkapital	Bilanzverlust	Eigenkapital
Anfangsbestand 17.10.2012		0.00	0.00	0.00
Liberierung AK 17.10.2012	7	1'000'000.00		1'000'000.00
Kapitalerhöhung	7	1'225'000.00		1'225'000.00
Verlust			-59'965.10	-59'965.10
Stand 31.05.2013		2'225'000.00	-59'965.10	2'165'034.90

Novavest Real Estate AG, Zürich

Geldflussrechnung

	Erläuterungen	2012/2013 (17.10.12 - 31.05.13)
		CHF
Verlust		-59'965.10
Zuschreibungen des Anlagevermögens	8	-120'000.00
Veränderung		
Kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-6'390.38
Kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		138'654.10
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		-47'701.38
Investitionen Immobilien	4	-2'423'000.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-2'423'000.00
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	6	1'680'000.00
Liberierung Aktienkapital	7	1'000'000.00
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	7	1'225'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		3'905'000.00
Zunahme Fonds Flüssige Mittel		1'434'298.62
Flüssige Mittel Anfangsbestand am 17.10.2012		0.00
Flüssige Mittel am 31.5.2013		1'434'298.62

Anhang zum Zwischenabschluss per 31. Mai 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. Es kommen die Kern-FER zur Anwendung.

Der vorliegende Zwischenabschluss wurde im Hinblick auf eine Kotierung an der Berne eXchange erstellt.

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

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. Einziger Aktionär ist Peter Mettler, von Urnäsch, in Teufen AR.

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.

3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Es handelt sich um abgegrenzte Vorsteuern.

Novavest Real Estate AG, Zürich

4 Sachanlagen zu Renditezwecken

in CHF	Grundstücke und Bauten	Total
Nettobuchwert 17.10.2012	0	0
Zugänge	2'423'000	2'423'000
Änderung der aktuellen Werte	120'000	120'000
Nettobuchwert 31.05.2013	2'543'000	2'543'000
*)	120'000	120'000

Es wurde die Wohnliegenschaft Gallusstrasse 50, 9500 Wil SG erworben.

*) Differenz zwischen den aktuellen Werten am 31.05.2013 und den ursprünglichen Anschaffungskosten.

5 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.05.2013
Revisionshonorar	5'000
Management Fee	75'000
Gebühren Kauf Liegenschaft	11'343
Total Passive Rechnungsabgrenzung	91'343

Die Management Fees wurden an die Nova Property Management AG (nahe stehende Person) geleistet.

6 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Es handelt sich um einen Kreditrahmen für Hypotheken in der Höhe von CHF 1'680'000 der acrevis Bank AG, St. Gallen. Der Kreditrahmen kann benutzt werden als variable Hypothek, Festhypothek oder LIBOR Hypothek. Zur Sicherstellung dieses Kredites wurde zugunsten der Bank ein Registerschuldbrief im 1. Rang auf dem erworbenen Grundstück, Gallusstrasse 50 in Wil von nominal CHF 1'680'000 bestellt.

7 Aktienkapital

in CHF	31.05.2013
Aktienkapital	1'000'000
Ordentliche Kapitalerhöhung	1'225'000
Total Aktienkapital	2'225'000

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

8 Markwertänderung der Liegenschaften

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

9 Betriebsaufwand

Diese Position beinhaltet Verwaltungskosten (CHF 34'995), Management Fees (CHF 75'000) sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Gründung der Novavest Real Estate AG (CHF 67'132).

10 Finanzergebnis

Es sind die Bank-Zinsen und -Spesen verbucht.

11 Steueraufwand

Es wurde eine provisorische Steuerrechnung verbucht.

Übrige Angaben

Transaktionen mit nahe stehenden Personen

Beratungs- und Managementdienstleistungen wurden verbucht. Diese basieren auf einer schriftlichen Vereinbarung.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der vorliegende Zwischenabschluss wurde durch den Verwaltungsrat am 7. Juni 2013 genehmigt. Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Mai 2013 und dem Datum der Genehmigung des vorgelegten Zwischenabschlusses eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Gesellschaft per 31. Mai 2013 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Ordentliche Kapitalerhöhung:

Die Generalversammlung hat am 4. Juni 2013 eine ordentliche Erhöhung des Aktienkapitals von bisher CHF 2'225'000 um maximal CHF 5'250'000 auf maximal CHF 7'475'000 durch Ausgabe von maximal 150'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 35 in bar beschlossen.

Es bestehen keine weiteren nach Swiss GAAP FER ausweispflichtigen Sachverhalte.