



Geschäftsbericht 2019

Inhalt

An die Aktionäre

Kennzahlen, Highlights 2019	2, 3
Portfolioinformationen	4
Lagebericht Geschäftsjahr 2019	5
Anlagestrategie und -richtlinien	12
Ausgewählte Liegenschaften	1, 14, 15, 45, 62, 63, 103
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	118-122

Corporate Governance Report, Vergütungsbericht

Corporate Governance Report	16
Vergütungsbericht	46
Bericht der Revisionsstelle	61

Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Konzernrechnung Novavest Real Estate AG	64
Anhang	68
Bericht der Revisionsstelle	96
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	100

Jahresrechnung nach Schweizer Obligationenrecht

Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG	104
Anhang	106
Bericht der Revisionsstelle	114

Hinweise

5-Jahresübersicht 2015-2019	123
Glossar Kennzahlen	124
Investor Relations Informationen	126
Impressum	

BERIKON (AG)

Corneliastrasse 8a, 8b



Das „**Belano Zuhause Berikon**“ bietet 35 altersgerechte und hindernisfreie Mietwohnungen, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind (1½- bis 4½-Zimmerwohnungen). Die Liegenschaft liegt südlich des Zentrums von Berikon in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Gleich an die Wohnanlage grenzt ein Ärztezentrum mit 10 praktizierenden Ärzten. Ein gegenüberliegendes Einkaufszentrum ergänzt das sehr gute Versorgungsangebot für die Mieter.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 35 Mietwohnungen, Büro-/Praxisflächen 254 m²
Grundstückfläche 3'308 m²
Gesamtnutzfläche 2'906 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 837 p.a.
Baujahr 2017

Kennzahlen

Erfolgsrechnung		01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	18'575	16'872
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	0	59
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	6'591	4'178
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	in TCHF	20'549	17'275
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	14'306	11'934
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	9'023	8'994
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	7.3%	6.1%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	4.6%	4.6%
Bilanz		31.12.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	in TCHF	584'326	517'078
Eigenkapital	in TCHF	259'178	203'129
Eigenkapitalquote	in %	44.4%	39.3%
Hypothekarvolumen	in TCHF	305'419	297'846
Fremdfinanzierungsgrad	in %	55.6%	60.7%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	55.1%	59.7%
Net Gearing ⁵⁾	in %	108.8%	142.1%
Portfolio		31.12.2019	31.12.2018
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	554'045	498'835
Bruttorendite ⁶⁾	in %	4.8%	4.8%
Nettorendite ⁷⁾	in %	3.8%	4.0%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	5.9%	6.4%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz Neubewertung	in %	3.1%	3.2%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.9%	0.9%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3.7	4.1
Angaben pro Aktie		31.12.2019	31.12.2018
Börsenkurs	in CHF	43.50	39.10
Net Asset Value (NAV)	in CHF	40.26	39.44
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	2.75	2.32
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	1.73	1.75

Definitionen:

¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

²⁾ Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind

³⁾ Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital

⁴⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital

⁵⁾ Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

⁶⁾ Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

⁷⁾ Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

⁸⁾ Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

⁹⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

Ein Glossar mit weiteren Kennzahldefinitionen findet sich auf Seite 124 in diesem Geschäftsbericht.

Highlights 2019

554.0

Immobilienportfolio
in CHF Mio.

57%

Anteil
Wohnnutzung

42

Liegenschaften
(inkl. Projekte)

18.6

Erfolg aus Vermietung
in CHF Mio.

14.3

Konzerngewinn
in CHF Mio.

2.75

Gewinn je Aktie
in CHF

40.26

Net Asset Value
je Aktie in CHF

44.4%

Eigenkapitalquote

1.65

Beantragte
Ausschüttung in CHF

16.12.2019

Datum Listing
SIX Swiss Exchange

NREN

Ticker Symbol

280.1

Börsenkapitalisierung
in CHF Mio.

Portfolioinformationen

Gesamtportfolio

nach Anlagekategorien
TCHF 554'045 per 31. Dezember 2019



Wohnliegenschaften	27%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	50%
Geschäftsliegenschaften	8%
Projekte	15%

nach Anlagegrössen
TCHF 554'045 per 31. Dezember 2019



Liegenschaften < CHF 5 Mio.	5%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	26%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	54%
Projekte	15%

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

nach Nutzung
TCHF 22'444 (annualisiert)



Wohnen	57%
Geschäft, Gewerbe	43%

nach Kantonen
TCHF 22'444 (annualisiert)



AG	6%	SG	17%
BE	12%	SH	1%
BL	4%	SO	5%
BS	4%	TG	14%
FR	12%	ZH	25%

Lagebericht Geschäftsjahr 2019

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen für das Geschäftsjahr 2019 ein sehr erfreuliches Ergebnis präsentieren zu können. Der Wert des Immobilienportfolios hat sich aufgrund von Investitionen in bestehende Renditeliegenschaften (CHF +4.0 Millionen) und in Projekte (CHF +44.6 Millionen) sowie positiver Neubewertungseffekte (CHF +6.6 Millionen) um 11% auf CHF 554.0 Millionen erhöht (31.12.2018: CHF 498.8 Millionen).

Wir konnten das Jahr 2019 mit erneuten Gewinnsteigerungen beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von +19% auf CHF 20.5 Millionen (2018: CHF 17.3 Millionen) und beim Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von +20% auf CHF 14.3 Millionen (2018: CHF 11.9 Millionen) abschliessen. Mit diesem Ergebnis hält der Verwaltungsrat an seiner langfristig orientierten Ausschüttungspolitik fest und beantragt der Generalversammlung vom 25. März 2020 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.65 pro Namenaktie.

Der geplante Wechsel der Kotierung von der BX Swiss AG an die SIX Swiss Exchange wurde am 16. Dezember 2019 erfolgreich vollzogen. Gleichzeitig mit dem Kotierungswechsel konnten wir auch auf das Vertrauen unserer Aktionärinnen und Aktionäre bauen und eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 51.8 Millionen durchführen. Das neue Kapital ermöglicht uns weitere Wachstumsschritte durch den Erwerb von Liegenschaften in der Schweiz, die Sicherstellung der Finanzierung unserer laufenden, mittelfristigen Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte sowie die Stärkung unserer Bilanzstruktur.

Immobilienportfolio per 31. Dezember 2019

Das Liegenschaftenportfolio von CHF 554.0 Millionen teilt sich auf in 36 Renditeliegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 469.2 Millionen und 4 Projekte (6 Liegenschaften) im Wert von CHF 84.9 Millionen.

► Beispiele von Wohnliegenschaften und Wohn-Geschäftliegenschaften finden Sie auf den Seiten 1, 14, 15, 62, 63, Projekte auf den Seiten 45 und 103 sowie die Übersicht aller Liegenschaften auf den Seiten 118 bis 122.

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften beliefen sich im Berichtsjahr 2019 auf CHF 22.4 Millionen per annum (31.12.2018: CHF 23.0 Millionen). Die Veränderung ist vor allem auf eine Umgliederung der Liegenschaft Voltastrasse 2 in Luzern in die Projekte begründet, welche Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 0.7 Millionen aufweist. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung der Renditeliegenschaften belief sich per Jahresende 2019 auf 57%.

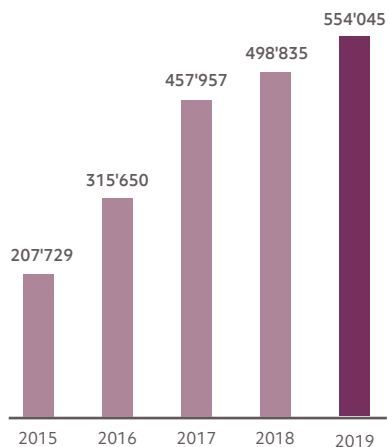
„Luzern, Voltastrasse 2“: Für diese bestehende Liegenschaft an zentraler Lage in Luzern mit derzeit 40 möblierten Wohneinheiten wurde eine neue Mieterzielgruppe definiert. In diesem Zusammenhang wurde ein Sanierungskonzept der Allgemeinflächen und Wohneinheiten ausgearbeitet, welches sich in Umsetzung befindet. Die Liegenschaft wird neu positioniert und spricht Zielgruppen wie Neuzugezogene, Studenten (Uni / Hochschule), Mitarbeitende ansässiger Firmen, Spitäler und Institutionen (Luzerner Theater), welche auf Projektbasis für mehrere Monate in der Region bleiben, an. Die Vermietung der sanierten Wohnflächen ist ab Mitte Februar 2020 vorgesehen. Der bilanzierte Marktwert per 31. Dezember 2019 beträgt CHF 14.8 Millionen. Das für dieses Projekt geplante Investitionsvolumen beträgt rund CHF 0.2 Millionen.

« Immobilienportfolio +11% auf CHF 554.0 Mio. »

« Listing an der SIX Swiss Exchange »

Gesamtportfolio

TCHF



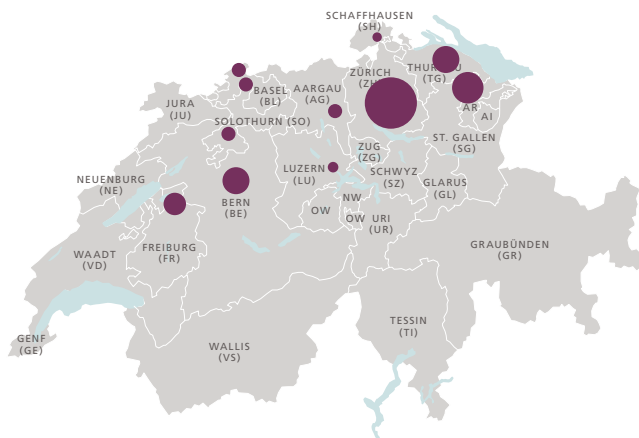
„Olten, Aarauerstrasse 55“: Mit Eigentumsübertragung per 1. Oktober 2019 wurde die Wohn- und Geschäftliegenschaft an der Aarauerstrasse 55 in Olten neu in die Projekte aufgenommen. Bei diesem Umnutzungs-/Entwicklungsprojekt entstanden in den vergangenen 1½ Jahren im ehemaligen Bürogebäude neu 43 Stadtwohnungen mit 2½- bis 6½-Zimmern. Der Umbau wurde komplett vollzogen, das Gebäude befindet sich aktuell in der Erstvermietungsphase. Das Objekt wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2020 in die Renditeliegenschaften übergehen.

„Zürich, Badenerstrasse 701“: Dieses Umnutzungsprojekt von einer Geschäftliegenschaft in eine Wohnliegenschaft wurde im Berichtsjahr 2017 begonnen. Nachdem die Baubewilligung Ende September 2018 erteilt wurde, konnte mit dem Rückbau der ehemaligen Liegenschaft zügig begonnen werden. Der Rückbau wurde Mitte Mai 2019 abgeschlossen und der Baubeginn des Neubaus erfolgte ab Oktober 2019. An der Badenerstrasse 701 in Zürich entsteht neu ein 7-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 57 Mietwohnungen (1½- bis 3½-Zimmerwohnungen) und rund 3'500 m² an vermietbarer Fläche. Der Bezug der Wohnungen ist auf den Herbst 2021 vorgesehen. Der bilanzierte Marktwert per 31. Dezember 2019 beläuft sich auf CHF 31.1 Millionen. Das verbleibende Investitionsvolumen beträgt rund CHF 12-13 Millionen.

➔ Das Umnutzungsprojekt ist auf Seite 103 im Detail dargestellt.

„St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137“: Bei diesem Entwicklungsprojekt werden die drei ehemals einzelstehenden Häuser abgerissen. Die danach entstehende Baulücke zwischen zwei anderen Anlageobjekten, die sich ebenfalls im Besitz der Novavest Real Estate AG befinden, kann in der Folge mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau geschlossen werden. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen vorgesehen; die zwei bis drei Obergeschosse sind als Wohnflächen geplant. Mitte März 2019 wurde ein Studienauftrag mit drei regionalen Architekturbüros abgeschlossen. Nach der Baubewilligungsphase bis Mitte 2020 wird die Realisierung des Neubauprojekts voraussichtlich im Zeitraum Herbst 2020 bis Mitte 2022 erfolgen. Der bilanzierte Marktwert per 31. Dezember 2019 für die drei „alten“ Liegenschaften (inkl. Grundstücke) belief sich auf CHF 3.7 Millionen. Das für dieses Projekt veranschlagte restliche Investitionsvolumen beträgt rund CHF 11-12 Millionen.

➔ Das Entwicklungsprojekt findet sich auf Seite 45.



GESAMTPORTFOLIO 2019

Renditeliegenschaften	Bilanzwerte
Gesamtschweiz	CHF 469.2 Mio.

Projekte

Ort	Bilanzwerte
Luzern	CHF 14.8 Mio.
Olten	CHF 35.3 Mio.
St. Gallen	CHF 3.7 Mio.
Zürich	CHF 31.1 Mio.
Total Projekte	CHF 84.9 Mio.

Verbleibendes Investitionsvolumen	ca. CHF 23–25 Mio.
-----------------------------------	--------------------

Marktumfeld

Die Trends im Schweizer Immobilienmarkt haben sich im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich nicht gross verändert. Mit dem nach wie vor sehr tiefen Zinsniveau blieb die hohe Nachfrage von Investoren nach Immobilien bestehen. Die Neubautätigkeit hat im Vergleich zu den vergangenen Jahren zwar etwas nachgelassen, aber dennoch kommen weiterhin zusätzliche Neubauten auf den Markt. Dies lässt das Risiko von gewissen Leerständen und regionalen Überkapazitäten ansteigen. Qualitativ hochwertige Mietobjekte und Wohnungen an zentralen Lagen mit vernünftigen Mieten treffen nach wie vor auf eine gute Mieternachfrage. Auch ein verstärkter Trend von Single-Haushalten erhöht zum Teil die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten. Die Novavest Real Estate AG ist mit ihrem breit aufgestellten Portfolio und verschiedenen Renditeliegenschaften, die insbesondere 1½- bis 3½-Zimmerwohnungen aufweisen, sehr gut positioniert und deckt diese Marktnachfrage optimal ab.

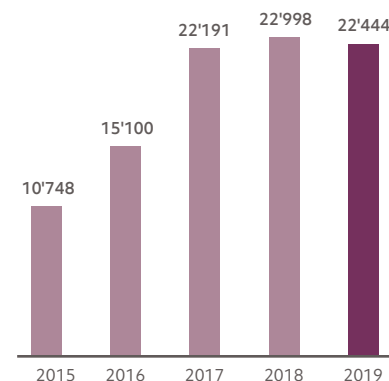
Der Markt bei gewerblich genutzten Mietobjekten blieb anspruchsvoll. Bei Büroflächen steht der Nachfrage grundsätzlich ein relativ umfangreiches Flächenangebot gegenüber. Dieses findet sich aber oftmals in Agglomerationsgemeinden der Grossstädte. Anders sieht die Situation in den Grosszentren selbst aus (Städte Zürich, Bern, Basel, Lausanne). Hier war das Angebotsvolumen gegenüber den Vorjahren klar rückläufig.

Bei den Verkaufsflächen drückt der anhaltende Strukturwandel (insbesondere durch Online-Einkauf) weiter auf die Mietpreise. Selbst an Toplagen in Schweizer Grosszentren haben sich die Spitzenmieten in der letzten Zeit mehrheitlich nach unten entwickelt. Die teilweise hohe Fluktuation bei Gewerbemietern dürfte verstärkt zu weiter sinkenden Mietpreisen führen. Novavest Real Estate AG legt bei den kommerziell genutzten Flächen nebst der Standortqualität einen hohen Wert auf die Langfristigkeit der Mietverträge und auf eine hohe Bonität der Mieter. Dieser Strategieansatz wird durch die wichtigsten Gewerbemietler SBB, BMW (Schweiz) AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG, Raiffeisenbank Oberes Rheintal, SBW Haus des Lernens Management AG, Coop Genossenschaft (diverse Mietverträge mit Laufzeiten zwischen 2025 und 2032) verdeutlicht.

Die Novavest Real Estate AG wird ihre langfristige Anlagestrategie mit Fokus auf einem Wohnanteil von >50% an den Soll-Mieterträgen konsequent weiterverfolgen. Sofern sich attraktive Investitionsmöglichkeiten für Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften bieten, die unseren Renditevorstellungen entsprechen und zum langfristigen Kapital- und Ertragswachstum der Gesellschaft beitragen können, werden wir das Portfolio um entsprechende Objekte erweitern.

Soll-Mietzinseinnahmen¹⁾

TCHF



¹⁾Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

« 57% Wohnanteil an Soll-Mietzinsen »

Management Kommentar zum Jahresergebnis 2019¹

Erfolgsrechnung

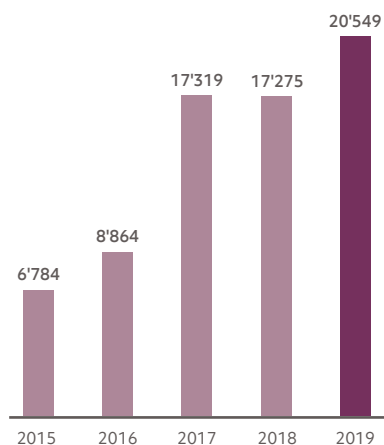
Der Netto-Mietertrag stieg im Berichtsjahr 2019 um 10% auf CHF 21.5 Millionen (2018: CHF 19.4 Millionen). Das Wachstum im Vergleich zum Vorjahr ist mehrheitlich auf die zusätzlichen Mieterträge der Liegenschaften aus dem „Berner Portfolio“ (neun Immobilien) zurückzuführen, die Mitte Dezember 2018 erworben wurden. Die erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich im Berichtsjahr 2019 auf 3.8% (2018: 4.0%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (ohne Projekte) lag bei 5.9% (31.12.2018: 6.4%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich auf CHF 2.9 Millionen (2018: CHF 2.5 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften bei weiterhin tiefen 13.4% (2018: 13.1%). Der Personalaufwand belief sich auf CHF 0.6 Millionen und umfasst die Entschädigung des CEO sowie des CFO (CFO ab 1. Juli 2019). Im Gegenzug wurde die an die Nova Property Fund Management AG geschuldete Management Fee um CHF 0.4 Millionen reduziert. Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.9 Millionen (2018: CHF 0.7 Millionen). Der Verwaltungsaufwand lag bei CHF 2.9 Millionen (2018: CHF 2.5 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 2.3 Millionen sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.5 Millionen. Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.4 Millionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft Olten im Berichtsjahr 2019 (2018: CHF 0.8 Millionen) wurden als Akquisitionskosten aktiviert und nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 6.6 Millionen (2018: CHF 4.2 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften sowie gezielte Investitionen und Vermietungsmassnahmen in die Liegenschaften zurückzuführen. Wüest Partner AG hat das Immobilienportfolio unter Anwendung der Discounted Cashflow Methode mit CHF 554.0 Millionen bewertet (31.12.2018: CHF 500.0 Millionen).

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 19% auf CHF 20.5 Millionen (2018: CHF 17.3 Millionen). Der Nettofinanzaufwand hat sich im Vorjahresvergleich mehrheitlich aufgrund der neuen Hypotheken im Zusammenhang mit den Immobilienkäufen Ende 2018 und des Projekts Olten im Oktober 2019 auf CHF 2.5 Millionen erhöht (2018: CHF 2.2 Millionen). Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) gut diversifiziert. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag mit 0.9% im Berichtsjahr 2019 auf gleichem Niveau wie im Vorjahr.

EBIT
TCHF



¹ Ein Glossar diverser Performance-Kennzahlen findet sich auf den Seiten 124/125 in diesem Geschäftsbericht.

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erreichte CHF 14.3 Millionen (2018: CHF 11.9 Millionen), was einem Anstieg von 20% entspricht. Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 9.0 Millionen (2018: CHF 9.0 Millionen). Der Gewinn je Aktie inklusive Neubewertung erhöhte sich im Berichtsjahr 2019 auf CHF 2.75 (2018: CHF 2.32). Der Gewinn je Aktie exklusive Neubewertung belief sich auf CHF 1.73 (2018: CHF 1.75). Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Namenaktien für die Berechnung des Gewinns pro Aktie lag im Berichtsjahr 2019 bei 5'210'936 Namenaktien gegenüber 5'150'136 im Vorjahr.

Bilanz

Mehrheitlich durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung im Dezember 2019 und die getätigten Investitionen in das Portfolio erhöhte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2018 um CHF 67.2 Millionen auf CHF 584.3 Millionen (31.12.2018: CHF 517.1 Millionen). Die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2019 lagen bei CHF 23.5 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 557.3 Millionen bestand vor allem aus den Renditeliegenschaften (CHF 469.2 Millionen), den Projekten in Luzern, Olten, St. Gallen und Zürich (insgesamt CHF 84.9 Millionen), Goodwill (CHF 2.2 Millionen) und dem langfristigen Teil des vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.1 Millionen).

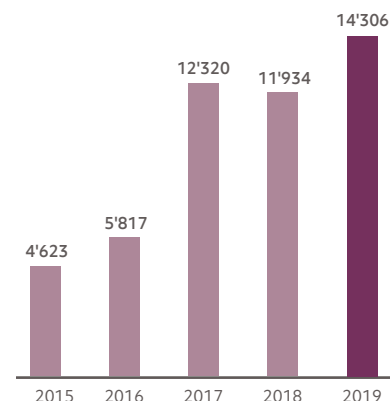
Auf der Passivseite der Bilanz lagen die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2019 bei CHF 305.4 Millionen (31.12.2018: CHF 297.8 Millionen). Per Bilanzstichtag sind mit CHF 178.4 Millionen 58% der Hypothekarverbindlichkeiten mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2019 bei 3.7 Jahren (31.12.2018: 4.1 Jahre).

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2019 belief sich auf CHF 259.2 Millionen (2018: CHF 203.1 Millionen). Die Veränderung ist auf die Erhöhung des Eigenkapitals durch die Kapitalerhöhung um netto CHF 50.2 Millionen, den Gewinnbeitrag von CHF 14.3 Millionen sowie die Nennwertrückzahlung von CHF 8.5 Millionen (CHF 1.65 pro Namenaktie), die im Juni 2019 ausbezahlt wurde, zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2019 betrug solide 44.4% (31.12.2018: 39.3%). Der Net Asset Value hat sich im Berichtsjahr 2019, trotz der Ausschüttung von CHF 1.65 an die Aktionäre durch die Nennwertreduktion, um CHF 0.82 auf CHF 40.26 erhöht (31.12.2018: CHF 39.44).

Per 31. Dezember 2019 betrug das Aktienkapital CHF 194.4 Millionen, eingeteilt in 6'437'670 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 30.20 je Aktie. Mit dem Schlusskurs per Jahresende 2019 von CHF 43.505 erreichte die Börsenkapitalisierung der Novavest Real Estate AG CHF 280.1 Millionen.

Gewinn inkl. Neubewertung

TCHF



« Eigenkapitalquote 44.4% »

« Net Asset Value CHF 40.26 pro Aktie »

« Nennwert-
ausschüttung
von CHF 1.65
pro Aktie
beantragt »

Anträge an die Generalversammlung 2020

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 25. März 2020 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.65 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2019 beläuft sich die Rendite der Ausschüttung auf 3.8%.

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich zur Wiederwahl. Gian Reto Lazzarini wird wiederum als Verwaltungsratspräsident, die Herren Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses vorgeschlagen.

Ausblick

Die langfristige Wachstumsstrategie der Gesellschaft wird fortgesetzt. Nebst potenziellen Akquisitionen liegt der operative Fokus im Geschäftsjahr 2020 auf der planmässigen Bearbeitung und Umsetzung unserer aktuellen Entwicklungsprojekte. Die Projekte in Luzern und Olten sollten im Verlauf des Jahres vollzogen sein. Die Entwicklungsprojekte in Zürich und St. Gallen werden bis in die Jahre 2021 bzw. 2022 laufen. Danach ermöglichen auch diese zukünftigen Liegenschaften ein klares Wertsteigerungspotenzial im Portfolio.

Bei sich bietenden Gelegenheiten werden wir das Liegenschaftsportfolio mit dem Erwerb von attraktiven Bestandesliegenschaften oder weiteren Neubauprojekten ausbauen. Dabei stehen Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften mit ansprechenden Renditen im Fokus.

Dank

Im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung danken wir Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, und unseren Geschäftspartnern für das Vertrauen und die grossartige Unterstützung in den vergangenen Jahren.

Wir freuen uns darauf, die Novavest Real Estate AG in den kommenden Jahren entlang unserer definierten Wachstumsstrategie kontinuierlich weiterzuentwickeln.



Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

Anlagestrategie und -Richtlinien¹

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

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

Immobilienanlagen

Anlageobjekte unterliegen grundsätzlich den folgenden Anlagebeschränkungen:

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

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

Anlagekriterium Standort

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

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

¹ Das vollständige Anlagereglement, gültig seit Mai 2015, ist auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.novavest.ch/de/investor-relations/anlagereglement/> verfügbar.

Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

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

Bewertung

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

Finanzierungsgrundsätze

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

Abweichungen von Anlagebeschränkungen

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

Längerfristiges Wachstum

Generell plant die Gesellschaft für die nächsten Jahre ein kontinuierliches Wachstum, unter anderem auch durch Kapitalerhöhungen. Der Liegenschaftswert des Portfolios (aktuell per 31. Dezember 2019: CHF 554.0 Millionen) soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden.

ILLNAU-EFFRETIKON (ZH) Usterstrasse 31, 31a, 31b



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

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 13 Mietwohnungen, Büroflächen 171 m²
Grundstückfläche 2'052 m²
Gesamtnutzfläche 1'604 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 363 p.a.
Baujahr / Renovationen 1860, 2013 / 2013

ST. GALLEN (SG)

Rorschacherstrasse 123, 125, 127



Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft befindet sich in St. Fiden, einem östlichen Quartier der Stadt St. Gallen. Sie grenzt unmittelbar an das neue Entwicklungsprojekt der Rorschacherstrasse 133, 135, 137 (siehe Beschrieb auf Seite 45). Für Gewerbemieten bietet die Liegenschaft dank der Lage an der Hauptachse Rorschacherstrasse eine überdurchschnittlich hohe Visibilität ihrer Geschäftsflächen. Die privaten Mieter profitieren von raschen und einfachen Verbindungen ins Zentrum der Stadt, nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten u. a. mit dem Shopping Center Silberturm, Schulen- und Kindergartennähe sowie dem OLMA-Gelände in Gehdistanz.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 38 Mietwohnungen, Büro/Verkauf 939 m², Gewerbe/Industrie 995 m², Lager/Archiv 256 m²
Grundstückfläche 2'743 m²
Gesamtnutzfläche 5'532 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 836 p.a.
Baujahr / Renovationen 1963 / 2010

Corporate Governance Report

Einleitung

Die Novavest Real Estate AG ist seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert (vorgängig an der BX Swiss AG gelistet). Der Corporate Governance Report hält sich an die Standards der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Swiss Exchange, soweit sie für Novavest Real Estate AG anwendbar und wesentlich sind.

Die nachfolgenden Ausführungen in diesem Corporate Governance Bericht und im Vergütungsbericht (siehe Seite 46) beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente, wie sie per 31. Dezember 2019 in Kraft waren.

► Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Fassung vom 13. Dezember 2019) sind auf der Website der Novavest Real Estate AG www.novavest.ch unter Rubrik Investor Relations – Statuten verfügbar.

<https://www.novavest.ch/de/investor-relations/statuten/>

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1. Konzernstruktur

Die Novavest Real Estate AG (nachfolgend auch „die Gesellschaft“) ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Zürich. Zweck der Gesellschaft ist gemäss Artikel 2 der Statuten der Bau, der Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie der Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz. Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen sowie alle Geschäfte tätigen, die direkt oder indirekt mit ihrem Zweck in Zusammenhang stehen. Sie kann auch Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochtergesellschaften und für Dritte eingehen.

Die Gesellschaft hält die einzelnen Liegenschaften in ihrem Anlageportfolio entweder direkt oder durch die 100% kontrollierte Tochtergesellschaft Pretium AG.

1.1.1 Operative Führung

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehaltlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats oder an Dritte übertragen.

Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsleitung nach Massgabe eines Organisationsreglements per 1. April 2014 an die Geschäftsleitung übertragen. Der Geschäftsleitung obliegt die operative Geschäftsführung für das Tagesgeschäft der Gesellschaft. Vorbehalten sind, nach Massgabe des Organisationsreglements, bestimmte Geschäfte, die in jedem Fall einen entsprechenden Entscheid des Verwaltungsrats voraussetzen oder die mindestens von einem Verwaltungsratsmitglied unterzeichnet werden, das nicht zugleich Delegierter des Verwaltungsrats ist.

Im Berichtsjahr 2019 hatte die Gesellschaft zwei Mitarbeitende angestellt. Es handelt sich dabei um Peter Mettler, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer (CEO), und um Michel Aebischer, den Chief Financial Officer (CFO; bis 8. Januar 2020).

Die Gesellschaft hat Verträge mit Nova Property Fund Management AG und Mettler2Invest AG abgeschlossen. Eine Zusammenfassung dieser Verträge ist nachfolgend aufgeführt:

Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG

Auf Beschluss des Verwaltungsrats hat die Novavest Real Estate AG mit der Nova Property Fund Management AG (vormals Nova Property Management AG), Zürich, einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Der erstmalige Vertragsabschluss war im Dezember 2012, mit weiteren Vertragsanpassungen im März 2014, März 2015, April 2018, Februar 2019 sowie einer Änderungsvereinbarung im Juni 2019. Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags erbringt die Nova Property Fund Management AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen und Projektentwicklungen sowie Dienstleistungen in den Bereichen Technische und Administrative Verwaltung, Buchhaltung, Finanzdienstleistungen, Budgetierung und Controlling.

Per 31. Dezember 2019 (und 31. Dezember 2018) befindet sich die Nova Property Fund Management AG im Besitz von Marcel Schneider (ehemaliger COO bis 30. April 2018) und einer weiteren Privatperson, die auch Aktionär der Novavest Real Estate AG ist. Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 bzw. 2018 hält kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung eine Beteiligung an der Nova Property Fund Management AG.

► Details zur vertraglichen Vereinbarung und den Dienstleistungen der Nova Property Fund Management AG sind auf Seite 35 unter Rubrik 4.3 erwähnt. Informationen zu Marcel Schneider in seiner früheren Tätigkeit als COO der Gesellschaft sind im Geschäftsbericht 2017 auf Seite 25 (Lebenslauf) enthalten. Der Geschäftsbericht 2017 ist verfügbar unter <https://www.novavest.ch/de/investor-relations/finanzberichte/>

Verträge mit Mettler2Invest AG betreffend Bauprojekte

Die Novavest Real Estate AG hat mit der Mettler2Invest AG, St. Gallen, für drei ihrer Bauprojekte Verträge abgeschlossen:

Entwicklung Wohn- und Gewerbeüberbauung an der „Badenerstrasse 701, Zürich“: In diesem Bauprojekt agiert Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin für die gesamte Entwicklung und Planung des Projekts.

Sanierungen und Arbeiten am Grundausbau aufgrund des Mieterausbaus der SBB im „Centre Loewenberg, Murten“: In diesem seit 2018 durchzuführenden Bauprojekt übernimmt die Mettler2Invest AG treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement.

Umnutzungsprojekt „Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin für die Entwicklung und Planung des Projekts.

► Details zu den vertraglichen Vereinbarungen mit Mettler2Invest AG sind auf Seite 38 erwähnt.

1.1.2 Börsenkotierte Gesellschaft

Die Namenaktien der Novavest Real Estate AG sind seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert (vorher vom 10. Juli 2013 bis 13. Dezember 2019 an der BX Swiss AG gelistet). Die Gesellschaft hat ihren Sitz in 8008 Zürich, Feldeggstrasse 26. Das Aktienkapital der Gesellschaft besteht per 31. Dezember 2019 aus 6'437'670 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 30.20.

Ticker-Symbol NREN, Valoren-Nummer 21218624, ISIN-Nummer CH0212186248. Die Börsenkaptalisierung per 31. Dezember 2019 belief sich auf CHF 280.07 Millionen. Die Gesellschaft hielt per 31. Dezember 2019 keine eigenen Aktien.

1.1.3 Nicht kotierte Gesellschaften

Novavest Real Estate AG hält die Immobilien in ihrem Anlageportfolio zum einen Teil direkt, zum anderen Teil durch ihre Tochtergesellschaft Pretium AG, Zürich, an der sie 100% der Stimmanteile und des Kapitals hält. Novavest Real Estate AG ist die einzige kotierte Gesellschaft. Die Tochtergesellschaft ist nicht kotiert.

► Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft ist in Erläuterung 1 auf Seite 69 im Anhang zur Konzernrechnung aufgeführt.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2019/2018 gemäss Art. 120 f. FinfraG (Finanzmarktinfrastukturgesetz) einen Stimmrechtsanteil von mehr als 3% hielten:

Aktionär	2019 ¹	2018 ²
Aktionärsgruppe Bank J. Safra Sarasin AG, CH-Basel ³	n/a	> 5%
Bernische Lehrerversicherungskasse, CH-Ostermundigen ⁴	3.24%	3.22%
CACEIS (Switzerland) SA, Nyon ⁵	6.29%	> 3%
Caisse de Prévoyance de l'état du Valais CPVAL, CH-Sion ⁶	< 3%	3.02%
Joseph Y. Safra, CH-Crans Montana ⁷	7.85%	n/a
J. Safra Sarasin Anlagestiftung, CH-Basel ⁸	3.26%	4.77%
Mettler Peter, CH-Niederteufen ⁹	3.67%	4.59%
Schubiger Rolf, CH-Teufen ¹⁰	4.81%	4.81%

¹ Offenlegungsmeldungen aufgrund der Kotierung an der SIX Swiss Exchange am 16. Dezember 2019.

² Offenlegungsmeldungen 2018 oder frühere Jahre aufgrund der Kotierung an der BX Swiss AG.

³ Offenlegungsmeldung an der BX Swiss AG durch die Aktionärsgruppe Bank J. Safra Sarasin AG, CH-Basel, bestehend aus: Joseph Y. Safra CH-Crans Montana; Comtel Holding Limited, BS-Nassau; SIB Management Holding (Bahamas) Ltd, BS-Nassau; J. Safra Holdings Luxembourg Sàrl, L-Luxembourg; J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A., L-Luxembourg; J. Safra Sarasin Holding AG, CH-Basel; Bank J. Safra Sarasin AG, CH-Basel.

⁴ Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 11. Dezember 2019.

⁵ CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon, für den Anlagefonds MV Immoextra Schweiz Fonds. Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 11. Dezember 2019.

⁶ Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 19. Dezember 2019.

⁷ Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 11. Dezember 2019: Wirtschaftlich berechnete Person Joseph Y. Safra, Crans Montana. Aktien indirekt gehalten durch Bank J. Safra Sarasin AG, Basel. Offengelegte Aktienposition beinhaltet gemäss Offenlegungsmeldung nicht jene Aktien, welche die Bank in ihren Handelsbeständen unter dem 5% Grenzwert hält (Art. 19 Para. 1 (a) FMIO-FINMA).

⁸ Offenlegungsmeldung der Aktionärin vom 11. Dezember 2019.

⁹ Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 11. Dezember 2019.

¹⁰ Offenlegungsmeldung des Aktionärs vom 11. Dezember 2019.

Offenlegungsmeldungen im Berichtsjahr 2019

Die Offenlegungsmeldungen der Gesellschaft, welche im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung und dem Wechsel an die SIX Swiss Exchange bzw. seit der Kotierung an der SIX Swiss Exchange bei der Gesellschaft eingegangen sind, können auf der Website der SIX Swiss Exchange abgerufen werden:

<https://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html>

Aktionärsbindungsverträge

Der Gesellschaft sind keine Aktionärsbindungsverträge bekannt.

1.3 Kreuzbeteiligungen

Die Novavest Real Estate AG hält keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2019	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital CHF 30.20 je Namenaktie	194'417'634.00	6'437'670
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital CHF 30.20 je Namenaktie	26'549'454.20	879'121

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2018	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital CHF 31.85 je Namenaktie	164'031'831.60	5'150'136
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital CHF 31.85 je Namenaktie	28'000'003.85	879'121

Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2019 belief sich auf CHF 193'417'634.00, eingeteilt in 6'437'670 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 30.20. Die Aktien sind vollständig liberiert.

2.2 Details zu bedingtem und genehmigtem Kapital

➤ Der Weblink zu den Statuten, die in den folgenden Kapiteln erwähnt werden, ist auf Seite 44 verfügbar.

2.2.1 Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2019 kein bedingtes Kapital.

2.2.2 Genehmigtes Kapital

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 13. Dezember 2019 ist der Verwaltungsrat ermächtigt, bis zum 28. März 2020 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 879'121 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 30.20 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 26'549'454.20 zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme sowie Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Die neuen Namenaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 7 der Statuten. Der jeweilige Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom Verwaltungsrat bestimmt.

Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn solche neuen Aktien für die Übernahme von Immobilienunternehmen oder von Liegenschaftensportfolios durch Sacheinlage verwendet werden sollen. Aktien, für welche Bezugsrechte eingeräumt, aber nicht ausgeübt werden, sind von der Gesellschaft zu Marktkonditionen zu veräussern.

► Für die Statutenbestimmungen betreffend Übertragung der Aktien siehe Rubrik «2.6 Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch».

Das ausstehende genehmigte Kapital unter Artikel 3a der Statuten beträgt maximal 879'121 Namenaktien und entspricht 13.66% des ausstehenden ordentlichen Kapitals der Gesellschaft (6'437'670 Namenaktien) per 31. Dezember 2019.

2.3 Kapitalveränderungen

2.3.1 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2019

Per 1. Januar 2019 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 164'031'831.60, eingeteilt in 5'150'136 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 31.85. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 28. März 2020 genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 28'000'003.85 durch Ausgabe von höchstens 879'121 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 31.85. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 27. März 2019 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.65 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 5. Juni 2019 vollzogen und den Aktionären im Juni 2019 ausbezahlt. Seit dem 5. Juni 2019 belief sich der Nennwert der Namenaktien somit auf CHF 30.20 und das Aktienkapital auf CHF 155'534'107.20.
- Anpassung des bestehenden genehmigten Kapitals an den neuen Nennwert der Namenaktien von CHF 30.20. Das genehmigte Kapital belief sich danach auf CHF 26'549'454.20.

Im November / Dezember 2019 wurde eine Kapitalerhöhung im Umfang von 1'287'534 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 30.20 und die Kotierung an der SIX Swiss Exchange vorgenommen. Die entsprechende ausserordentliche Generalversammlung vom 7. November 2019 beschloss folgendes vom Verwaltungsrat beantragtes Traktandum:

- Ordentliche Kapitalerhöhung um maximal CHF 38'883'526.80 durch Ausgabe von bis zu 1'287'534 neuen Namenaktien mit Nennwert von je CHF 30.20 (Bezugsverhältnis 4:1).

Die Kapitalerhöhung wurde per 13. Dezember 2019 im vorgesehenen Umfang vollzogen und im Handelsregister per diesem Datum entsprechend eingetragen. Seither beläuft sich das Kapital der Gesellschaft auf ordentliches Aktienkapital von CHF 194'417'634.00, eingeteilt in 6'437'670 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 30.20.

2.3.2 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2018

Per 1. Januar 2018 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 171'242'022.00, eingeteilt in 5'150'136 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 33.25. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 28. März 2019 genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 241'262.00 durch Ausgabe von höchstens 7'256 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 33.25. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 28. März 2018 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.40 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 6. Juni 2018 vollzogen und den Aktionären im Juni 2018 ausbezahlt. Seit dem 6. Juni 2018 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 31.85 und das Aktienkapital auf CHF 164'031'831.60.
- Schaffung von genehmigtem Kapital durch Ausgabe von höchstens 879'121 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 31.85 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 28'000'003.85. Ermächtigung zur Erhöhung des Aktienkapitals durch das genehmigte Kapital bis zum 28. März 2020.

2.3.3 Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2017

Per 1. Januar 2017 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 125'013'587.30, eingeteilt in 3'644'711 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 34.30. Zudem hatte die Gesellschaft bedingtes Kapital (für Wandel- / Optionsrechte) im Umfang von höchstens CHF 12'256'933.50 durch Ausgabe von höchstens 357'345 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit Nennwert von CHF 34.30. Es bestand kein genehmigtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 29. März 2017 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.05 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 7. Juni 2017 vollzogen und den Aktionären im Juni 2017 ausbezahlt. Seit dem 7. Juni 2017 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 33.25. Das Aktienkapital ab 7. Juni 2017 belief sich auf CHF 121'186'640.75.
- Abschaffung des damals bestehenden bedingten Kapitals (von CHF 12'256'933.50). Der Verwaltungsrat hatte diesen Antrag gestellt, da keine weiteren Wandelanleihen vorgesehen waren.
- Eine ordentliche Kapitalerhöhung um maximal CHF 40'395'558.00 (durch Ausgabe von bis zu 1'214'904 Namenaktien mit Nennwert von CHF 33.25).
- Schaffung von genehmigtem Kapital durch Ausgabe von höchstens 601'503 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 33.25 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 19'999'974.75. Ermächtigung zur Erhöhung des Aktienkapitals durch das genehmigte Kapital bis zum 28. März 2019.

Im Berichtsjahr 2017 wurden zwei Kapitalerhöhungen (im Juni sowie im November 2017) vollzogen. Dadurch hat sich das Aktienkapital wie folgt verändert:

- Durch die ordentliche Kapitalerhöhung im Juni 2017 hat sich das Aktienkapital insgesamt von CHF 121'186'640.75 (Aktienkapital nach Nennwertrückzahlung) um CHF 30'296'668.50 auf CHF 151'483'309.25 (eingeteilt in 4'555'889 Namenaktien) erhöht.
- Durch die Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital im November 2017 hat sich das Aktienkapital insgesamt von CHF 151'483'309.25 um CHF 19'758'712.75 auf CHF 171'242'022.00 (eingeteilt in 5'150'136 Namenaktien) erhöht. Gleichzeitig hat sich das genehmigte Kapital von CHF 19'999'974.75 auf CHF 241'262.00 (7'256 Namenaktien) reduziert.

2.4 Aktien

Das ausstehende Aktienkapital der Novavest Real Estate AG war per 31. Dezember 2019 eingeteilt in 6'437'670 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 30.20. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.

Die Gesellschaft führt ein Aktienbuch, welches Namen und Adressen der Aktionäre und Nutzniesser enthält. Gegenüber der Gesellschaft gilt nur als Aktionär oder als Nutzniesser, wer als solcher im Aktienbuch eingetragen ist. Der Eintrag im Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder Nutzniessung voraus. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist.

2.5 Partizipations-scheine oder Genuss-scheine

Die Gesellschaft hat weder Partizipations-scheine noch Genuss-scheine ausgegeben.

« Jede Aktie
berechtigt zu
einer Stimme
(One share –
One Vote –
Prinzip).»

2.6 Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch

► Der Weblink zu den Statuten, die in den folgenden Kapiteln erwähnt werden, ist auf Seite 44 verfügbar.

Gemäss Artikel 7 der Statuten bedarf die Übertragung der Namenaktien oder die Begründung einer Nutzniessung an den Namenaktien der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Der Verwaltungsrat kann das Eintragungsgesuch ablehnen:

- Wenn der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat;
- Solange die Anerkennung eines Erwerbers die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (Lex Koller) geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen, namentlich indem eine bewilligungspflichtige Person allein oder als Teil einer Gruppe durch die Eintragung den Schwellenwert von mehr als 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschreitet oder die Gesamtzahl der von bewilligungspflichtigen Personen gehaltenen Aktien durch die Eintragung der erworbenen Aktien einen Drittel des im Zeitpunkt des Gesuchs ausstehenden Aktienkapitals überschreitet.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der oben erwähnten Grenzwerte wird bei Neuaktionären vor Eintragung im Aktienbuch eine Einschätzung über deren Eigenschaft als «Schweizer» im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vorgenommen. Kann eine Qualifikation als „Schweizer“ nicht bestätigt werden, erfolgt eine Klassifikation unter der Kategorie „Ausländer“.

Mit der Eintragungsüberprüfung stellt der Verwaltungsrat sicher, dass die Gesellschaft ihre Flexibilität behält, gemäss den gesetzlichen Vorschriften auch in Zukunft Wohnimmobilien in der Schweiz zu erwerben. Der Fokus auf den Bereich Wohnen entspricht mit einem strategischen Wohnanteil von mindestens 50% der Anlagestrategie der Gesellschaft.

Per 31. Dezember 2019 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) rund 1.2% des Aktienkapitals. Im Berichtsjahr 2019 wurden keine Eintragungen verweigert oder Ausnahmen gewährt.

Für eine Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien ist gemäss Artikel 14 der Statuten in der Fassung vom 13. Dezember 2019 ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, erforderlich.

2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft hatte per 31. Dezember 2019 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2019

Name	Funktion	Jahrgang	VR-Mitglied seit
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	1967	2015
Dr. iur. Markus Neff	Vizepräsident	1963	2012
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	1960	2012
Stefan Hiestand	Mitglied	1961	2012

Gian Reto Lazzarini



Verwaltungsratspräsident
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats
Schweizer

Ausbildung

Dipl. Bauingenieur FH Rapperswil und Dipl. Wirtschaftsingenieur STV, Kaderschule St. Gallen

Berufliche Tätigkeiten

Gian Reto Lazzarini war nach seiner Ausbildung zum dipl. Bauingenieur FH als Bauführer und Baustellenchef der AG Heinrich Hatt-Haller, Zürich, tätig (1991-1997). Während dieser Zeit absolvierte er eine weitere Ausbildung, die er als dipl. Wirtschaftsingenieur abschloss. Von 1998 bis 1999 war Gian Reto Lazzarini Mitglied der Geschäftsleitung der W. Schlittler AG, Niederurnen, mit Schwerpunktaufgaben Bauvorhaben in Berlin sowie Vorbereitung und Durchführung der Fusion mit der Züblin Bau AG in Zürich. Von 1999 bis 2000 war er Mitglied der Geschäftsleitung der ZüblinSchlittler Bau AG und übernahm die Integration der W. Schlittler AG sowie den Aufbau einer Erdbauabteilung. Seit 2001 ist Gian Reto Lazzarini Inhaber und Geschäftsführer der CMI Partner AG, Unternehmensberatung in Altendorf, und seit 2012 ist er in der Funktion des Delegierten des Verwaltungsrats und Geschäftsleiter der Butti Bauunternehmung AG, Pfäffikon SZ, tätig.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Gian Reto Lazzarini ist Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden nicht kotierten Gesellschaften: CMI Partner AG, Altendorf (Unternehmensberatung); HCL Finanz AG, Altendorf (Projektentwicklung, Immobilien); Elektrizitätsversorgung Altendorf AG, Altendorf; Dozza Bau AG, Küsnacht (Bauunternehmung); Butti Bauunternehmung AG, Pfäffikon (Bauunternehmung); L2M Invest AG, Altendorf (Beteiligungsgesellschaft). Er ist zudem Mitglied der Anlagekommission Immobilien der Swisscanto AG.

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Gian Reto Lazzarini ist Mitglied des Verwaltungsrats der Mettler2Invest AG, St. Gallen (Projektentwicklung), die der Novavest Real Estate AG nahesteht und mit der die Gesellschaft wesentliche Geschäftsbeziehungen unterhält.

➤ Weitere Informationen zu den Verträgen mit Mettler2Invest AG siehe im Corporate Governance Bericht unter Rubrik „Verträge mit Mettler2Invest AG“ auf Seite 38 bzw. im Vergütungsbericht unter Rubrik „Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“ auf Seite 60.

Dr. iur. Markus Neff

Vizepräsident des Verwaltungsrats
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied Vergütungsausschuss
Schweizer

Ausbildung

Dr. iur., Rechtsanwalt

Berufliche Tätigkeiten

Dr. Markus Neff ist seit 1998 selbständiger Rechtsanwalt in St. Gallen und seit März 2010 Partner der Anwaltskanzlei schochauer ag (vormals Schoch Auer & Partner), St. Gallen. Seine anwaltliche Tätigkeit umfasst schwergewichtig das Bau-, Immobilien- und Umweltrecht, das Submissionsrecht, Werkvertragsrecht, die Unterstützung beim Kauf und Verkauf von Immobilien, ferner das Erbrecht und die Nachfolgeplanung sowie die Prozessführung.

Frühere Berufsstationen:

Juristischer Mitarbeiter beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau (1990-1993), Substitut am Bezirksgericht Arbon und in einer Thurgauer Anwaltskanzlei (1993-1995), Mitarbeiter in einer St. Galler Anwaltskanzlei (1995-1997), danach Partner in Anwaltskanzleien, einjähriger Forschungsaufenthalt in den USA 1997 (Visiting Scholar at University of California, Berkeley/San Francisco – Studie zu Verfahrensfragen bei bau- und umweltrechtlichen Grossprojekten).

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Dr. Markus Neff ist Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden nicht kotierten Gesellschaften: OSBAG, Bau AG, St. Gallen (Beteiligungsgesellschaft, Beratung); Roldag, Romanshorer Lagerhaus und Dienstleistungs AG, Romanshorn (Vermietung Lagerkapazitäten); swse AG, St. Gallen (Beverage-Dienstleistungen); Kinghouse Immobilien AG, St. Gallen (Immobilien); alpen.finanzberatung AG, Buchs (Beteiligungsgesellschaft); Stellavest AG, St. Gallen (Immobilien), Immo Revolution AG, Wilen bei Wil (Immobilien), Aora AG, Arbon (Finanzdienstleistungen), NELUMA Management AG, Appenzell (Consulting, Treuhand und M&A Bereich), tijara immobilien ag, Rorschach (Immobilien).

Weitere Verflechtungen in der Immobilienwirtschaft: Dr. Neff präsidiert den Verein Bauschlichtung.ch, Zürich, welcher Schlichtungen bei Vergütungen bei grösseren Bauprojekten anbietet. Sodann ist er Obmann einer Schlichtungsstelle eines grösseren Bauprojekts beim Projekt Alp Transit / Monte Ceneri Tunnel für die Dauer von 2015-2020.

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Die Gesellschaft bezieht Beratungsdienstleistungen in rechtlichen Angelegenheiten von verschiedenen Rechtsanwaltskanzleien, unter anderem auch von schochauer ag, in der Dr. Markus Neff einer von mehreren Partnern ist.

► Weitere Informationen zu den Dienstleistungen von schochauer ag siehe im Vergütungsbericht unter Rubrik „Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“ auf Seite 60.



Peter Mettler



Mitglied des Verwaltungsrats
Exekutives Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrats,
Chief Executive Officer (CEO) der Novavest Real Estate Gruppe seit 2014
Schweizer

Ausbildung

Dipl. Architekt HTL, Nachdiplom Executive MBA HSG

Berufliche Tätigkeiten

Peter Mettler schloss 1985 das Studium als Architekt HTL ab. Danach arbeitete er als Projektleiter bei verschiedenen Architekten. Später wechselte er zur IGB AG, Zürich (heute IE) und war Geschäftsführer der Plast Engineering AG bis 1991. Während dieser Zeit hat er das Nachdiplomstudium in Unternehmensführung/Executive MBA an der Universität St. Gallen absolviert. 1991 war er Mitbegründer und Mitinhaber einer Firmengruppe im Bereich der Immobilienentwicklung und Totalunternehmung (Bauengineering.com AG und Swissbuilding Concept AG). Er leitete diese Firmen zuletzt als Vorsitzender der Geschäftsleitung und Verwaltungsratspräsident. Im Jahr 2011 wurde diese Firmengruppe an die Priora-Gruppe verkauft.

Peter Mettler ist seither CEO und Inhaber der Mettler2Invest AG, welche schwergewichtig im Bereich der Projektentwicklung für Eigengebrauch und für Dritte tätig ist. Seit 2014 ist er zudem als CEO der Novavest Real Estate AG tätig. Diese ist seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange gelistet (früheres Listing an der BX Swiss AG). Des Weiteren gründete er im Jahr 2017 die SenioResidenz AG, eine an der BX Swiss AG kotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten im Bereich Seniorenimmobilien und Pflegeeinrichtungen, in welcher er ebenfalls als Delegierter des Verwaltungsrats und CEO tätig ist.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Peter Mettler war von April 2018 bis Dezember 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der an der SIX Swiss Exchange kotierten Allreal Holding AG. Er ist Mitglied des Verwaltungsrats (Delegierter) und CEO der an der BX Swiss AG kotierten SenioResidenz AG (seit Oktober 2017). Zudem ist er Mitglied des Verwaltungsrats und/oder der Geschäftsleitung in Unternehmen, die der Novavest Real Estate AG nahestehen (insbesondere Mettler2Invest AG).

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

Peter Mettler ist Präsident des Verwaltungsrats und Eigentümer von 75% der Aktien der Mettler2Invest AG, St. Gallen (Projektentwicklung), die der Novavest Real Estate AG nahesteht und mit der die Gesellschaft wesentliche Geschäftsbeziehungen unterhält.

► Weitere Informationen zu den Verträgen mit Mettler2Invest AG siehe im Corporate Governance Bericht unter Rubrik „4.3 Managementverträge – Verträge mit Mettler2Invest AG“ auf Seite 38 bzw. im Vergütungsbericht unter Rubrik „Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“ auf Seite 60.

Stefan Hiestand

Mitglied des Verwaltungsrats
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied Vergütungsausschuss
Schweizer

Ausbildung

Kaufmännische Bankausbildung bei Handelsbank NatWest

Berufliche Tätigkeiten

Stefan Hiestand war ab 1980 im Bereich Aktienhandel für die Handelsbank NatWest in Zürich, später für Citicorp Investment Bank AG tätig. 1989/1990 war er für NatWest in London im Rang eines Vizedirektors für den Handel schweizerischer, deutscher und französischer Aktien an der SEAQ verantwortlich. 1990 bis 1993 arbeitete er für die J. Henry Schroder Bank AG, Zürich, als Leiter Verkauf Aktien und derivate Produkte für institutionelle Kunden. 1993 wechselte Stefan Hiestand als Director zu Jefferies International Ltd. in London. Zwei Jahre später gründete er Jefferies (Switzerland) Ltd. in Zürich und wurde zum Country Head Switzerland ernannt. In dieser Zeit baute er das Convertible Asset Management für Jefferies International Ltd. auf, welches er bis 2007 als Verwaltungsrat international und als CEO und Verwaltungsratspräsident in der Schweiz leitete. Seither ist er als Mehrheitsaktionär an der AgaNola AG beteiligt, die er als Präsident des Verwaltungsrats leitet. Die AgaNola AG ist ein gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen von der Schweizerischen Finanzmarktaufsicht FINMA reguliertes Unternehmen in der Vermögensverwaltung von kollektiven Kapitalanlagen.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Stefan Hiestand ist Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden nicht kotierten Gesellschaften: CIME Capital AG, Freienbach (Fondsleitungsgesellschaft); Präsident des Verwaltungsrats der ANF Finance AG, Pfäffikon SZ (Beteiligungsgesellschaft); Mitglied des Verwaltungsrats von Goetzpartners (Schweiz) AG, Freienbach; Vizepräsident des Verwaltungsrats der Superbrand Battle AG, Hergiswil NW; Mitglied des Verwaltungsrats von SH Real Estate AG, Wollerau; Cime Wind I AG, Zug; Cime V-E Asset AG, Zug; Vertreter der Komplementärin von Cime Equity Partners Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, Freienbach; Gesellschafter und Geschäftsführer bei der Octopus Finance GmbH, Wollerau.

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Präsident FDP Wollerau

Es bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft.



3.2 Exekutive Tätigkeiten für die Gesellschaft oder Konzerngesellschaften

Für Angaben zu den exekutiven Tätigkeiten von Peter Mettler für die Novavest Real Estate AG als Chief Executive Officer in den vergangenen drei Berichtsjahren siehe die Ausführungen in den persönlichen Details. Von den drei nicht-exekutiven Mitgliedern des Verwaltungsrats, Gian Reto Lazzarini, Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand war keiner je ein Mitglied der Geschäftsleitung der Gesellschaft oder einer der Konzerngesellschaften.

3.3 Statutarische Bestimmungen betreffend Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft

Artikel 21a der Statuten hält folgende Bestimmungen fest betreffend Anzahl zusätzlicher Tätigkeiten:

- Kein Mitglied des Verwaltungsrats und/oder der Geschäftsleitung kann mehr als 40 zusätzliche Mandate wahrnehmen, wovon nicht mehr als 5 in börsenkotierten Unternehmen.
 - Nicht unter diese Beschränkung fallen:
 - Mandate in Unternehmen, die durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren;
 - Mandate, die ein Mitglied des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung auf Anordnung der Gesellschaft oder von ihr kontrollierten Gesellschaften wahrnimmt;
 - Mandate in Vereinen, gemeinnützigen Stiftungen, Familienstiftungen sowie Personalfürsorgestiftungen.
 - Als Mandate gelten Mandate im obersten Leitungsorgan einer Rechtseinheit, die zur Eintragung ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register verpflichtet ist.
- ➔ Weblink zu den Statuten siehe Seite 44.

3.4 Wahl und Amtszeit

Gemäss Artikel 15 der Statuten der Gesellschaft in der Fassung vom 13. Dezember 2019 besteht der Verwaltungsrat aus mindestens drei Mitgliedern.

- ➔ Weblink zu den Statuten siehe Seite 44.

Die Generalversammlung wählt je einzeln:

- Die Mitglieder des Verwaltungsrats
- Den Präsidenten des Verwaltungsrats
- Die Mitglieder des Vergütungsausschusses, welche Mitglieder des Verwaltungsrats sein müssen

Die Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrats endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und die Abberufung. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Wiederwahl ist möglich.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2019 wurde Gian Reto Lazzarini als Mitglied des Verwaltungsrats sowie als dessen Präsident wiedergewählt. An der gleichen Generalversammlung wurden auch Dr. Markus Neff, Peter Mettler und Stefan Hiestand als Mitglieder des Verwaltungsrats wiedergewählt. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses wurden sodann Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand wiedergewählt. Alle Wahlen erfolgten entsprechend den Anträgen des Verwaltungsrats und in Einzelwahlen.

3.5 Interne Organisation

Der Verwaltungsrat arbeitet und entscheidet grundsätzlich als Gesamtverwaltungsrat. Alle Mitglieder vertreten die Gesellschaft je mit Kollektivunterschrift zu zweien. Seit dem Berichtsjahr 2014 besteht ein Vergütungsausschuss. Ansonsten hat der Verwaltungsrat keine Ausschüsse gebildet.

Mit Ausnahme der Wahl des Präsidenten sowie der Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst. Er kann aus seiner Mitte einen Vizepräsidenten ernennen, der bei einer Vakanz des Amtes des Präsidenten das Präsidium für die verbleibende Amtsdauer übernimmt. Hat der Verwaltungsrat keinen Vizepräsidenten ernannt, so kann der Verwaltungsrat bei einer Vakanz des Amtes des Präsidenten einen neuen Präsidenten aus seiner Mitte ernennen für die verbleibende Amtsdauer. Gian Reto Lazzarini amtiert als Präsident, Dr. Markus Neff als Vizepräsident und Peter Mettler als Delegierter des Verwaltungsrats.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmgleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. Beschlüsse können auch auf dem Zirkularweg gefasst werden, es sei denn, ein Mitglied verlange eine mündliche Beratung.

Der Verwaltungsrat trifft sich sooft, wie es die Geschäfte erfordern, mindestens aber viermal jährlich (mindestens einmal pro Quartal). Im Berichtsjahr 2019 fanden fünf Verwaltungsratssitzungen statt. Die physischen Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel bis zu einem halben Arbeitstag. Zudem wurden drei Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst.

An den Sitzungen des Verwaltungsrats nehmen der Delegierte und Chief Executive Officer sowie der Chief Financial Officer während der gesamten Sitzungsdauer teil (CFO seit Eintritt in die Gesellschaft per 1. Juli 2019).

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren.

Der Verwaltungsrat entscheidet je nach Bedarf über einen allfälligen Beizug von externen Beratern zur Behandlung spezifischer Themen. Im Berichtsjahr 2019 wurden im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung 2019 und dem Wechsel der Kotierung von der BX Swiss AG an die SIX Swiss Exchange durch die Gesellschaft Corporate Finance Berater beigezogen. Diese nahmen jedoch nicht direkt an Verwaltungsratssitzungen teil.

3.5.1 Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich einzeln durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. An der ordentlichen Generalversammlung 2019 wurden die beiden nicht-exekutiven und unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses wiedergewählt.

Der Vergütungsausschuss hat vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat namentlich bei der Erstellung des Vergütungsberichts und der Vorbereitung der Abstimmungen der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem Verwaltungsrat insbesondere einen Vorschlag betreffend die Gesamtbeträge der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, welche der Genehmigung der Generalversammlung bedürfen.

Der Ausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2019 hielt der Vergütungsausschuss im Februar 2019 eine Sitzung ab, welche rund eine halbe Stunde dauerte. In der Regel finden Sitzung(en) des Vergütungsausschusses jeweils direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt. Im Berichtsjahr 2019 nahmen weder andere Mitglieder des Verwaltungsrats noch Mitglieder der Geschäftsleitung an der Sitzung des Vergütungsausschusses teil. Im Berichtsjahr 2019 hat der Vergütungsausschuss keine externen Berater beigezogen.

3.5.2 Teilnahme der Verwaltungsratsmitglieder an Sitzungen des Verwaltungsrats und des Vergütungsausschusses

Mitglied des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat	Vergütungsausschuss
Gian Reto Lazzarini	5	•
Dr. iur. Markus Neff	5	1
Peter Mettler	5	•
Stefan Hiestand	5	1
Total Anzahl Sitzungen	5	1
Durchschnittliche Sitzungsteilnahme	100%	100%

• Kein Mitglied des Vergütungsausschusses

3.6 Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegt die oberste Leitung der Gesellschaft und die Aufsicht sowie Kontrolle über die Geschäftsführung. Neben den gemäss Artikel 716a des Schweizerischen Obligationenrechts unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben hat sich der Verwaltungsrat die Genehmigung verschiedener Sachverhalte explizit vorbehalten (siehe nachfolgende Auflistung). Die operative Geschäftsführung hat der Verwaltungsrat ansonsten im Grundsatz an die Geschäftsleitung delegiert.

Der Verwaltungsrat hat sich die Genehmigung der nachfolgenden Geschäfte explizit vorbehalten:

- Aushandlung von Kreditrahmen, welche bei Abschluss zu einer Fremdkapitalbelastung von mehr als 75% des Wertes des Liegenschaftsportfolios führen. Zusätzlich bespricht der Verwaltungsrat regelmässig die Duration;
- Veräusserung des Unternehmens als Ganzes oder von Teilbetrieben;
- Erwerb, Verpfändung und Veräusserung von Beteiligungen an anderen Unternehmen;
- Erwerb oder Veräusserung von Liegenschaften;
- Eröffnung oder Schliessung von Zweigniederlassungen oder Repräsentanten;
- Gewährung von Darlehen von über TCHF 200 ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs; nicht davon betroffen sind Finanzierungen von oder an 100%ige Tochtergesellschaften;
- Übernahme von Bürgschaften, Schuldbeitritten, Aufnahme von Anleihen und vorzeitige Tilgung von Anleihen und Krediten, Abgabe von Patronatserklärungen und Eingehen ähnlicher Verpflichtungen;
- Erteilung und Widerruf von Prokuren;
- Abschluss von Verträgen mit einer Verpflichtung von mehr als TCHF 250 pro Jahr, mit Ausnahme von Hypothekarverträgen;
- Abschluss von Verträgen, die ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsbereichs liegen;
- Gewährung von Vorteilen an Drittpersonen ausserhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit;
- Bestimmung der Zeichnungsberechtigten;
- Nicht budgetierte Investitionen von mehr als TCHF 200 pro Fall sowie nicht geplante Aufwendungen von mehr als TCHF 50 pro Fall;
- Einleitung einer Rechtsstreitigkeit oder eines Schiedsverfahrens, welches einen Streitwert von über TCHF 100 aufweist.

Der Kauf oder Verkauf von Liegenschaften setzt voraus, dass mindestens ein unterzeichnender Vertreter der Gesellschaft Mitglied des Verwaltungsrats ist.

3.7 Informations- und Kontrollinstrumente des Verwaltungsrats gegenüber der Geschäftsleitung

Der CEO, und seit 1. Juli 2019 auch der CFO, sind als Mitglieder der Geschäftsleitung in der Regel an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung anwesend und berichten detailliert über den Geschäftsgang. Der Verwaltungsrat erhält zuhanden dieser Sitzungen jeweils einen ausführlichen Management Report, welcher einen Überblick über den Geschäftsgang gibt. Dieses Reporting umfasst generell den Status der Liegenschaften im Portfolio, Portfolio-Analysen, den Stand von Akquisitionen, Investitionsanträge, Finanzdetails (Liquidität, Kennzahlen, Kursentwicklung der Namenaktie). Im Rahmen der Berichterstattung werden der CEO und der CFO durch Fachspezialisten der Nova Property Fund Management AG unterstützt.

➤ Details zu dem Vertrag und den Dienstleistungen von Nova Property Fund Management AG sind unter Rubrik „4.3 Managementverträge“ auf Seite 35 beschrieben.

Der CEO rapportiert an jeder Verwaltungsratssitzung zudem über mögliche Akquisitions- oder Investitionsprojekte, sowie über allfällig geplante Devestitionen. Mit diesem Reporting bzw. durch die Kompetenzabgrenzung, dass der Verwaltungsrat jeweils den Erwerb oder die Veräusserung von Liegenschaften beschliessen muss, stellt der Verwaltungsrat gleichzeitig die Einhaltung der Anlagerichtlinien sicher.

Die Geschäftsleitungsmitglieder (CEO Gesamtjahr 2019; CFO ab 1. Juli 2019) nahmen im Berichtsjahr 2019 an allen Sitzungen des Verwaltungsrats teil. Zweimal pro Jahr (per Bilanzstichtag 30. Juni und 31. Dezember) wird das Portfolio durch einen unabhängigen Immobilienschätzer (Wüest Partner AG) bewertet. Aufgrund der Unternehmens- und Organisationsstruktur verfügt die Novavest Real Estate AG über keine separate interne Revision. Vertreter der externen Revision haben im Berichtsjahr 2019 nicht an Sitzungen des Verwaltungsrats teilgenommen.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats können von der Geschäftsleitung auch ausserhalb der Verwaltungsratssitzungen Auskünfte oder Informationen verlangen. Die Dokumente und Daten des Liegenschaftsportfolios können durch die Verwaltungsratsmitglieder jederzeit in physischer Form eingesehen werden.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2019

Name	Funktion	Jahrgang	GL-Mitglied seit
Peter Mettler	Chief Executive Officer	1960	2014
Michel Aebischer	Chief Financial Officer	1978	2019

4.1.1 Mitglieder der Geschäftsleitung ab 9. Januar 2020

Name	Funktion	Jahrgang	GL-Mitglied seit
Peter Mettler	Chief Executive Officer	1960	2014
Patrick Hauser	Chief Financial Officer	1969	2020

Peter Mettler



Chief Executive Officer (CEO)

► Detaillierte Angaben zu Peter Mettler sind auf Seite 26 unter Rubrik „Verwaltungsrat“ aufgeführt.

Michel Aebischer

Chief Financial Officer (CFO) von Juli 2019 bis 8. Januar 2020
Schweizer

Ausbildung

Eidg. dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling / Executive MBA Controlling & Consulting

Berufliche Tätigkeiten

Michel Aebischer verfügt über eine langjährige und breite Erfahrung in den Bereichen Finanzen, Konzerncontrolling und Reporting. Nach seiner Ausbildung zum Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen war er von 2002 bis 2005 als Mandatsverantwortlicher bei der Wadsack Treuhandgesellschaft in Zug tätig. Von 2005 bis 2009 war er Group Controller bei der Satisloh AG in Baar (zu dieser Zeit Teil der an der SIX Swiss Exchange kotierten Schweizer Gruppe). Im Jahr 2009 startete Michel Aebischer bei der Omneo Gruppe (Zug und Paris), einem Start-up im Ölhandel, als Head of Accounting und verliess die Unternehmensgruppe nach der erfolgreichen Setup-Phase in 2012 und dem Abschluss seiner Weiterbildung zum eidg. dipl. Experten in Rechnungslegung und Controlling. In 2012/2013 war er als Group Financial Controller bei Grundfos Holding AG in Baar tätig, bevor er in 2013 die Position als Senior Group Controller bei der Belimed AG (Geschäftsbereich Infection Control der an der SIX Swiss Exchange kotierten Metall Zug Gruppe) in Ballwil und Zug antrat. Von 2015 bis 2018 hatte er bei der Algra Group, mit Hauptsitz in Merenschwand und Zweigniederlassung in Erlach, die Stelle als CFO und Mitglied der Geschäftsleitung (verantwortlich für die Bereiche Finanzen und HR) inne. Vor seiner Ernennung zum CFO der Novavest Real Estate AG war Michel Aebischer zuletzt tätig als Leiter Projekte/Prozesse Finanzen am Hauptsitz der Interdiscount in Jegenstorf (Division der Coop Genossenschaft), wo er im Verlaufe dieser Tätigkeit den Titel eines Executive MBA Controlling & Consulting der Berner Fachhochschule erwarb. Die Position des CFO der Novavest Real Estate AG bekleidete er bis 8. Januar 2020.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Michel Aebischer war mit einem Pensum von 30% bei der Nova Property Fund Management AG angestellt, welche wesentliche Beratungsdienstleistungen für die Gesellschaft erbringt. Zudem hatte er ein Mandat von der Nova Property Fund Management AG als CFO ad interim bei der Central Real Estate Basel AG sowie bei der Central Real Estate Holding AG.

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine



Patrick Hauser



Chief Financial Officer (CFO) ab 9. Januar 2020
Schweizer

Ausbildung

Dipl. Ing. ETH, lic. oec. HSG, MAS Real Estate Management FHO

Berufliche Tätigkeiten

Patrick Hauser war nach seinem Studium zum dipl. Ing. ETH als Ingenieur bei Loser & Eugster AG in Gossau (1996-1997) tätig. Danach absolvierte er ein weiteres Studium zum lic. oec. HSG (1997-1999) und war bei RCR Consulting AG in St. Gallen, von 1999 bis 2000 in der MIS-Beratung tätig. Von 2000 bis 2007 war er Leiter Betriebswirtschaft und stellvertretender CFO bei Spühl AG in Wittenbach. Von 2007 bis 2010 war Patrick Hauser CFO (Vizedirektor) bei AG Cilander in Herisau und in den Jahren 2010 bis 2011 CFO der Priora Generalunternehmung AG und der Priora Development AG in St. Gallen. Von 2011 bis 2013 absolvierte Herr Hauser berufsbegleitend die Weiterbildung zum Master of Advanced Studies FHO in Real Estate Management an der Fachhochschule St. Gallen. Von 2015 bis 2018 war Patrick Hauser CFO und Mitglied der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG. Im Zuge eines Eigentümerwechsels bei der Nova Property Fund Management AG (die zugunsten der Novavest Real Estate AG Management- und Beratungsdienstleistungen erbringt) schied Patrick Hauser aus der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG per Ende April 2018 aus. Er übernahm zugleich die Position des CFO und Mitglied der Geschäftsleitung bei der Nova Property Fund Management AG und betreute die Novavest Real Estate AG als Finanzverantwortlicher bis Juni 2019. Mit der erneuten Ernennung zum CFO und Mitglied der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG per 9. Januar 2020 ist Patrick Hauser aus der Geschäftsleitung und als CFO der Nova Property Fund Management AG ausgeschieden.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Patrick Hauser ist zudem seit 2011 CFO der Ralbau AG Generalunternehmung, Chur, und seit 2017 CFO der an der BX Swiss AG kotierten SenioResidenz AG.

Amtliche Funktionen und politische Ämter: Keine

4.1.1 Änderungen in der Geschäftsleitung im Berichtsjahr 2020 bzw. in den Vorjahr 2019 und 2018

Berichtsjahr 2020

Per 9. Januar 2020 übernahm Patrick Hauser das Amt des Chief Financial Officers (CFO) der Gesellschaft. Er folgte auf den bisherigen CFO, Michel Aebischer, der das Unternehmen in gegenseitigem Einverständnis verliess.

Berichtsjahr 2019

Im Berichtsjahr 2019 wurde die Geschäftsleitung per 1. Juli 2019 mit der Funktion des Chief Financial Officers (CFO) erweitert. Auf dieses Datum trat Michel Aebischer neu als CFO der Gesellschaft ein.

Berichtsjahr 2018

Im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel bei der Nova Property Fund Management AG kam es im Berichtsjahr 2018 auch zu einer Veränderung bei der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG. Wie vorgängig bereits erwähnt, erbringt die Nova Property Fund Management AG wesentliche Management- und Beratungsdienstleistungen zugunsten der Novavest Real Estate AG. Durch die neuen Besitzverhältnisse kam es zu einer Entflechtung der Nova Property Fund Management AG und der Gesellschaft. Peter Mettler hat seine 75% Aktienanteile an der Nova Property Fund Management AG, die er per 31. Dezember 2017 hielt, vollständig verkauft. Die neuen Eigentümer der Nova Property Fund Management AG sind Marcel Schneider und Rolf Schubiger. Im Zuge dieser Neuorientierung schieden die beiden bisherigen Mitglieder der Geschäftsleitung, Patrick Hauser, CFO, und Marcel Schneider, COO, per 30. April 2018 aus der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG aus und übernahmen identische sowie Zusatzfunktionen bei der Nova Property Fund Management AG. Peter Mettler amtet weiterhin als CEO der Novavest Real Estate AG. Er war in der Zeit vom 1. Mai 2018 bis zum 1. Juli 2019 das einzige Mitglied der Geschäftsleitung der Gesellschaft. Betreffend Ernennung von Patrick Hauser als neuem CFO der Gesellschaft per 9. Januar 2020 wird auf seinen Lebenslauf bzw. den ersten Abschnitt in dieser Rubrik betreffend Berichtsjahr 2020 verwiesen.

► Details zum Lebenslauf von Marcel Schneider (ehemaliges Geschäftsleitungsmitglied im Berichtsjahr 2018) siehe Seite 25 im Geschäftsbericht 2017. Der Geschäftsbericht 2017 ist verfügbar unter:

<https://www.novavest.ch/de/investor-relations/finanzberichte/>

4.2 Statutarische Bestimmungen betreffend Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft

► Siehe dazu Ausführungen unter der gleichnamigen Rubrik 3.3 auf Seite 28.

4.3 Managementverträge

Vertrag mit Nova Property Fund Management AG

Die Novavest Real Estate AG führt die Geschäfte durch die Geschäftsleitung, bezieht aber massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten von der Nova Property Fund Management AG, Zürich. Die Nova Property Fund Management AG ist eine von der FINMA beaufsichtigte Fondsleitungsgesellschaft und wird zu 91% durch Herrn Marcel Schneider gehalten. Die übrigen 9% werden durch Herrn Rolf Schubiger, welcher auch Aktionär der Novavest Real Estate AG ist, gehalten. Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen durch die Nova Property Fund Management AG (aktuelle Vertragsfassung vom 19. Februar 2019 mit Inkraftsetzung per 1. April 2019 sowie Änderungsvereinbarung vom 28. Juni 2019 mit sofortiger Wirkung) sind insbesondere:

- **Anlagestrategie:** Unterstützung der Novavest Gruppe bei der Definition und Planung der Anlagestrategie, Berichterstattung an den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG zwecks konsolidierter Überwachung des Anlagereglements.
- **Portfoliobereinigungen/Verkäufe:** Identifikation von zu verkaufenden Immobilien im Immobilienportfolio der Novavest Gruppe; Vorschläge für den Verkaufsprozess; Empfehlung des Verkaufspreises; Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der Novavest Gruppe; Einholen der Transaktionsbewilligungen bei Novavest; Verhandlung und Ausfertigung der Kaufverträge mit Gegenseite und Notariat und Unterstützung

im Hinblick auf den Abschluss der Kaufverträge sowie der Eigentumsübertragung. Die Nova Property Fund Management AG kann fallweise Vollmachten zur Unterzeichnung der Kaufverträge erhalten. Im Übrigen bleibt die Verurkundung Sache der Novavest.

- **Portfolioausbau/Akquisitionen:** Identifikation von möglichen Investitionsobjekten; Einholen der notwendigen Informationen und Durchführung der Due Diligence; Zusammenstellung von Entscheidungsgrundlagen für den Verwaltungsrat der jeweiligen Gruppengesellschaft; Begleitung des Kaufprozesses und Beratung bezüglich des taktischen Vorgehens zum Erwerb von Investitionsobjekten; Einholen von Lex Koller Bewilligungen im Namen der Novavest; Einholen der Transaktionsbewilligungen bei Novavest; Verhandlung und Ausfertigung der Kaufverträge mit der Gegenseite und Notariat und Unterstützung im Hinblick auf den Abschluss der Kaufverträge sowie der Eigentumsübertragung. Die Nova Property Fund Management AG kann fallweise Vollmachten zur Unterzeichnung der Kaufverträge erhalten. Im Übrigen bleibt die Verurkundung Sache der Novavest.
- **Projektentwicklung:** Prüfung des Entwicklungspotenzials bestehender Liegenschaften und Zusammenstellung von Kosten-/Nutzenanalysen für die Durchführung von Projektentwicklungen; Empfehlungen zuhanden der jeweiligen Novavest Gruppengesellschaft sowie Überwachung von Bauvorhaben hinsichtlich Kosten und Terminen; Teilnahme an Schlussabnahmen.
- **Sanierungen:** Überwachung des zyklischen Sanierungsbedarfs von Liegenschaften und regelmässige Berichterstattung über zu erwartende Sanierungsvorhaben und -kosten; Empfehlung zu ausserordentlichen Sanierungen unter Darstellung der Kosten-/Nutzenanalyse; Planung und Überwachung von Sanierungen.
- **Maklertätigkeit:** Regelmässige Kontaktpflege mit institutionellen Eigentümern und Maklern, die an einem Kauf/Verkauf von Liegenschaften von einer/an eine Novavest Gruppengesellschaft interessiert sein könnten.
- **Budgetierung und Controlling:** Jährliche Erstellung eines Investitions- und Unterhaltsbudgets für das Portfolio sowie Definition von Ertragszielen für das Portfolio; Zyklische Planung der Sanierungen im Rahmen der Finanzplanung der Novavest; Beurteilung von Baukostenschätzungen von externen General- und Totalunternehmern; Controlling mit Soll-/Ist-Analyse zuhanden von Novavest; Berichterstattungen zuhanden des Verwaltungsrats von Novavest durch Vertreter der Nova Property Fund Management AG.
- **Technische und Administrative Verwaltung:** Vermietungen und Berechnung von Mietzinsanpassungen bei veränderten Rahmenbedingungen bzw. bei Erstvermietungen; Kündigungswesen; Instandhaltung und Instandsetzung der Bausubstanz; Bearbeitung von Garantiemängeln; Berichterstattung bei dringlichen unvorhergesehenen Sanierungen; Versicherungswesen; Abschluss von Serviceverträgen soweit sinnvoll oder notwendig; Sicherstellung der Einhaltung von Brandschutzbestimmungen und anderen regulatorischen Vorgaben.
- **Liegenschaftsbuchhaltung:** Das Führen der Liegenschaftsbuchhaltung ist an Dritte delegiert. Überwachung des Rechnungswesens auf der Ebene der Liegenschaften.
- **Finanzdienstleistungen:** Mitwirkung bei der Durchführung der Finanzbuchhaltung der Novavest, beim Jahresabschluss der Novavest, bei Steuerfragen soweit diese das Portfoliomanagement betreffend sowie bei der Verhandlung von Hypotheken.

Die Nova Property Fund Management AG erhält für die erbrachten Dienstleistungen eine jährliche Management Fee berechnet auf dem konsolidierten Gesamtwert des Liegenschaftensportfolios der Novavest Gruppe gemäss der nach Swiss GAAP FER Standard erstellten und revidierten Bilanz der Novavest per 31. Dezember des aktuellen Jahres gemäss folgender Tabelle:

Aufteilung der Management Fee	bis CHF Mio.	Prozentuale Management Fee
Erster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 250 Mio.	0.50% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 500 Mio.	0.45% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 1'000 Mio.	0.35% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 2'000 Mio.	0.25% Management Fee

Zusätzlich zur Management Fee wird die Nova Property Fund Management AG für jeden Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft mit einer Transaktionsfee entschädigt. Diese beträgt 1% des jeweiligen Kauf- oder Verkaufspreises.

Die Nova Property Fund Management AG wird ferner für die Bauherrenvertretung sowie für das Projektmanagement im Zusammenhang mit Instandsetzungsmassnahmen sowie Bauten und Umbauten von mehr als TCHF 250 mit maximal 3% der effektiven Projektsumme durch die Novavest Real Estate AG entschädigt. Die Entschädigung wird jeweils im Zeitpunkt der Projektgenehmigung durch die Gesellschaft zwischen den Parteien festgelegt.

Die Management Fee ist pro Jahr um TCHF 300 geringer, solange die Novavest Real Estate AG durch die Anstellung eines CEO Eigenleistungen in Bezug auf das operative Management der Novavest Gruppe erbringt. Des Weiteren reduziert sich die zu entrichtende Management Fee um die anfallenden effektiven Kosten für einen CFO, jedoch bis maximal TCHF 250 pro Jahr, solange die Gesellschaft durch die Anstellung eines CFO Eigenleistungen in Bezug auf das operative Management der Novavest Gruppe erbringt.

Die Entschädigungen aus den oben beschriebenen Prozentsätzen der Management Fee, der Transaktionsfee und der Entschädigung für die Bauherrenvertretung und Projektmanagement verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

Leistungen von externen Beratern werden direkt der Rechnung der jeweiligen Gruppengesellschaft belastet. Darunter fallen sämtliche Leistungen, die nicht von Mitarbeitenden der Nova Property Fund Management AG erbracht werden können, insbesondere Revisionen, Bewertungen des Liegenschaftensportfolios, Anwaltsleistungen, Marketing- oder Kommunikationsberatung, Druckkosten, Inanspruchnahme von Bankdienstleistungen sowie anderen Beratungsleistungen, wie zum Beispiel im Bereich der Projektentwicklung, welche projektbezogen über die Novavest Real Estate AG abgerechnet werden. Ebenso sind Drittmaklergebühren direkt durch die Novavest Real Estate AG zu begleichen.

Die Nova Property Fund Management AG hat sich unter dem Dienstleistungsvertrag verpflichtet, weder einer Gruppengesellschaft der Novavest Gruppe noch einer Gegenpartei der Gruppengesellschaften der Novavest Gruppe Maklergebühren für vermittelte Transaktionen in Rechnung zu stellen.

Der per 19. Februar 2019 (in Kraft seit 1. April 2019) erneuerte Dienstleistungsvertrag (inklusive Ergänzungsvereinbarung vom 28. Juni 2019) mit der Nova Property Fund Management AG wurde auf drei Jahre abgeschlossen und kann von Novavest Real Estate AG, für sich selber sowie für jede Gruppengesellschaft oder von der Nova Property Fund Management AG erstmals per 31. Dezember 2021 mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr schriftlich gekündigt werden. Erfolgt keine fristgerechte Kündigung, so verlängert sich der Vertrag jeweils stillschweigend um weitere zwei Jahre, wobei die Kündigungsfrist ab der ersten Vertragsverlängerung jeweils 6 Monate beträgt mit einer Kündigungsmöglichkeit erstmals per 31. Dezember 2023.

Die Nova Property Fund Management AG steht in einem potenziellen Interessenkonflikt, da sie weitere Dienstleistungen im Immobilienbereich für Dritte erbringen und eigene Immobiliengesellschaften gründen kann. Die Nova Property Fund Management AG hat nach ihrer Grösse und Struktur zweckdienliche und angemessene organisatorische und administrative Massnahmen zur Feststellung, Verhinderung und Beilegung sowie Überwachung von Interessenkonflikten erlassen.

► Für Informationen zur Entschädigung aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG siehe Seite 56 unter Rubrik „Fees aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG“ im Vergütungsbericht.

Verträge mit Mettler2Invest AG

Die Novavest Real Estate AG hat per 31. Dezember 2019 mit der Mettler2Invest AG, St. Gallen, für drei ihrer Bauprojekte Verträge abgeschlossen. Die Mettler2Invest AG ist spezialisiert auf Projektentwicklung von Immobilienprojekten, Sanierungen, baurechtliche und fiskalische Beratung, Bautreuhand und weitere Immobilienbezogene Dienstleistungen. Die aktuellen Verträge für Bauprojekte der Novavest Real Estate AG betreffen:

- Entwicklung Wohn- und Gewerbeüberbauung an der «Badenerstrasse 701, Zürich»: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin für die gesamte Entwicklung und Planung des Projekts. Das vereinbarte Projektentwicklungshonorar über die gesamte Projektphase 2017 bis 2019 beläuft sich auf CHF 2.9 Mio. Zudem agiert die Mettler2Invest AG ab 2019 auch als Totalunternehmerin für dieses Projekt. Das vertraglich vereinbarte Totalunternehmerhonorar beläuft sich auf zusätzliche CHF 16.6 Mio. Bei der Beurteilung des Projekts „Badenerstrasse 701, Zürich“ hatte der Verwaltungsrat drei Offerten bei namhaften Projektentwicklern eingeholt. Da der Projektentwicklungsvertrag die Konditionen des Totalunternehmervertrags bereits definierte, wurden nur einmal Konkurrenzofferten eingeholt. Der Beschluss zur Auftragsvergabe an die Mettler2Invest AG erfolgte durch die unabhängigen nicht-exekutiven Verwaltungsratsmitglieder Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand. Der Verwaltungsratspräsident, Gian Reto Lazzarini sowie Peter Mettler waren in beiden Beschlüssen in den Abstand getreten.
- Sanierungen und Arbeiten am Grundausbau aufgrund des Mieterausbaus der SBB im „Centre Loewenberg, Murten“: In diesem seit 2018 durchzuführenden Bauprojekt übernimmt die Mettler2Invest AG treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement. Das vereinbarte Honorar über die gesamte Projektphase 2018 bis 2022 beläuft sich auf CHF 0.9 Mio.
- Umnutzungsprojekt „Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin für die Entwicklung und Planung des Projekts. Das im September 2019 vereinbarte Projektentwicklungshonorar beläuft sich für die Startphase des Projekts (Grundlagenerarbeitung, Projektstudienauftrag und Vorleistungen Planer) auf CHF 0.2 Mio.

Folgende Beendigungs-/Rücktrittsklauseln wurden vereinbart:

„Badenerstrasse 701, Zürich“: Projektentwicklungsvertrag: Die Novavest Real Estate AG hat das einseitige Recht, von der Vereinbarung zurückzutreten, falls bis spätestens zwei Jahre ab Beurkundung des Kaufvertrags für die Liegenschaft kein Baugesuch eingereicht wurde. Die Baubewilligung wurde am 10. April 2019 erteilt. Totalunternehmervertrag: Die Novavest Real Estate AG kann jederzeit vom Vertrag zurücktreten. Die Totalunternehmerin hat das Recht, nach vorgängiger schriftlicher Warnung, den Vertrag vorzeitig zu beenden, wenn: a) die Novavest Real Estate AG einen Antrag auf Konkurseröffnung oder Nachlassstundung vor Gericht stellt oder ein Konkurs oder Nachlassverfahren gegen sie eröffnet wird; b) der Novavest Real Estate AG die Konkurseröffnung droht; c) die Novavest Real Estate AG ständig und offensichtlich ihre vertragsmässigen Verpflichtungen vernachlässigt.

„Centre Loewenberg, Murten“: Es wurden keine spezifischen Kündigungs-/Beendigungs- oder Rücktrittsklauseln vereinbart.

„Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“: Die Novavest Real Estate AG hat das einseitige Recht, von der Vereinbarung zurückzutreten, falls bis spätestens drei Jahre ab Unterzeichnung der Vereinbarung mit Mettler2Invest AG kein Baugesuch eingereicht wurde.

► Für Informationen zur Entschädigung aus den Bauprojekt-Verträgen mit Mettler2Invest AG siehe Seite 60 unter Rubrik „Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“ im Vergütungsbericht.

5. Entschädigungen, Beteiligungen, Darlehen

► Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an amtierende und ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 46 bis 60 enthalten.

► Die statutarischen Regeln betreffend Grundsätze und Abstimmungen über die Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind in den Artikeln 21b bis 21e der Statuten festgelegt. Die Artikel 21f und 21g der Statuten sehen keine Beträge für Darlehen, Kredite oder Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge bzw. auch keine Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte an die Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung vor. Um solche auszahlen bzw. zuteilen zu können, bedarf dies zu ihrer Zulässigkeit zuerst die Aufnahme in die Statuten. Eine solche Statutenänderung ist nicht geplant. Die aktuellen Statuten in der Fassung vom 13. Dezember 2019 sind verfügbar unter <https://www.novavest.ch/de/investor-relations/statuten/>

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Gegenüber der Gesellschaft gilt als Aktionär oder Nutzniesser, wer als solcher im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. Der Eintrag im Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder Nutzniessung voraus.

Der Verwaltungsrat kann das Gesuch eines Erwerbers um Eintragung als Aktionär im Aktienbuch ablehnen, wenn der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat oder solange die Anerkennung eines Erwerbers die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (Lex Koller) geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen.

► Siehe dazu auch die Ausführungen in Rubrik „2.6 Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch“ auf Seite 23.

Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr 2019 keine Eintragungsgesuche im Aktienbuch abgelehnt und auch keine Ausnahmen gewährt.

Für eine Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien ist gemäss Artikel 14 der Statuten in der Fassung vom 13. Dezember 2019 ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, erforderlich.

► Website Link zu Statuten siehe Seite 44.

Jeder Aktionär kann seine Aktien in der Generalversammlung selbst vertreten oder durch einen Dritten vertreten lassen, der nicht Aktionär zu sein braucht. Der Vertreter hat sich durch schriftliche Vollmacht auszuweisen. Zudem kann jeder Aktionär seine Aktien in der Generalversammlung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen.

6.1.1 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Die Generalversammlung wählt jährlich den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Seine Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich.

► Für statutarische Bestimmungen betreffend den unabhängigen Stimmrechtsvertreter siehe Artikel 13a der Statuten <https://www.novavest.ch/de/investor-relations/statuten/>

Die ordentliche Generalversammlung vom 27. März 2019 wählte jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, als unabhängige Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2020. Die Rechtsanwaltskanzlei jermann künzli rechtsanwälte ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

Für die Generalversammlung vom 27. März 2019, die ausserordentliche Generalversammlung vom 7. November 2019 wie auch für die kommende ordentliche Generalversammlung am 25. März 2020 ermöglicht(e) die Gesellschaft den Aktionären, ihre Stimmweisungen dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter in elektronischer Form durch Zustellung von Scans via E-Mail zukommen zu lassen.

6.2 Statutarische Quoren

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen, wobei Enthaltungen, leer eingelegte Stimmen oder ungültige Stimmen als nicht abgegebene Stimmen gelten (Artikel 14 der Statuten). Sollte ein zweiter Wahlgang notwendig sein, entscheidet das relative Mehr. Dem Vorsitzenden steht der Stichentscheid zu.

➔ Website Link zu Statuten siehe Seite 44.

Es bestehen keine statutarischen Quoren, die über die gesetzlichen Bestimmungen nach Artikel 704 OR hinausgehen.

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Gemäss Artikel 10 der Statuten erfolgt die Einberufung der Generalversammlung durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Den im Aktienbuch eingetragenen Aktionären wird die Einladung zugestellt. Dabei sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre bekanntzugeben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt habe. Die Einberufung zur ordentlichen Generalversammlung enthält zudem den Hinweis, dass spätestens 20 Tage vor der Generalversammlung der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht aufliegen und diese Unterlagen auf Verlangen jedem Aktionär unverzüglich zugestellt werden.

Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderprüfung und auf Wahl einer Revisionsstelle infolge Begehrens eines Aktionärs.

Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

6.4 Traktandierung

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens 10 Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden. Aktionäre, die Aktien im Nennwert von CHF 1 Million vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Einberufung und Traktandierung werden schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge angebeht. Betreffend Fristen und Stichtage gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Gemäss Statuten wird als Aktionär oder Nutzniesser anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Eintragung setzt einen Ausweis über die formrichtige Übertragung voraus und bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrats. Jeweils rund drei Wochen vor einer Generalversammlung bis zu dem auf die Generalversammlung folgenden Tag werden keine Eintragungen in das Aktienbuch vorgenommen. Der Verwaltungsrat hat den Stichtag betreffend Aktienregisterschluss für die ordentliche Generalversammlung am 25. März 2020 auf den 6. März 2020 festgelegt.

Das Aktienregister wird durch die Computershare Schweiz AG, Olten, geführt.

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Inhaber oder Erwerber von Aktien, die – sei es direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten – über mehr als 33 ⅓% der Stimmrechte verfügen oder erwerben, sind gemäss Artikel 8 der Statuten nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Artikel 135 und 163 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes vom 19. Juni 2015 verpflichtet (Opting Out). Das Opting Out wurde mit der Gründung der Gesellschaft am 17. Oktober 2012 in die Statuten aufgenommen.

► Website Link zu Statuten siehe Seite 44.

7.2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung.

8. Revisionsstelle

8.1. Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

PricewaterhouseCoopers AG, CH-9001 St. Gallen, amtet seit 2012 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor, Herr Bruno Räss, ist seit der Gründung der Gesellschaft im Oktober 2012 für das Revisionsmandat verantwortlich. Der Rotationsrhythmus beim leitenden Revisor liegt bei sieben Jahren.

8.2 Revisionshonorar

Das Revisionshonorar von PricewaterhouseCoopers belief sich im Berichtsjahr 2019 auf TCHF 78 und umfasste die Prüfung der Jahresrechnungen nach Swiss GAAP FER und nach Schweizerischem Obligationenrecht, die Prüfung des Vergütungsberichts sowie die Review des Halbjahresberichts 2019.

8.3 Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle

Zusätzlich zum erwähnten Revisionshonorar wurden der Gesellschaft von Pricewaterhouse-Coopers AG im Berichtsjahr 2019 folgende Honorare in Rechnung gestellt:

Prüfungen im Rahmen der Kapitalerhöhung 2019, Kotierungswechsel an SIX	TCHF 52
Beratung im Zusammenhang mit Swiss GAAP FER	TCHF 2
Steuerberatung	TCHF 14
Prüfung aufgrund Unterstellung Geldwäschereigesetz (als Investmentgesellschaft)	TCHF 3
Total	TCHF 71

8.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle verfasst einmal jährlich einen umfassenden Management Letter zuhanden des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Die bedeutenden Feststellungen und Empfehlungen der externen Revision werden danach jeweils detailliert vom Gesamtverwaltungsrat und der Geschäftsleitung besprochen. Im Berichtsjahr 2019 nahmen Vertreter der Revisionsgesellschaft an keiner Sitzung des Verwaltungsrats teil.

Ein qualifizierter Immobilienschätzer (Wüest Partner AG) bewertet das Immobilienportfolio der Gesellschaft. Dieser muss von der Gesellschaft unabhängig sein und darf nicht gleichzeitig Revisionsstelle der Gesellschaft sein.

Bei der Auswahl der Revisionsstelle, die der Verwaltungsrat der Generalversammlung zur Wahl vorschlägt, beurteilt er insbesondere die Professionalität (Kenntnisse der Revisionsverantwortlichen im Immobiliensektor, Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung und Verwaltungsrat, praktische Empfehlungen bei der Umsetzung von Swiss GAAP FER Rechnungslegungsvorschriften) und die Unabhängigkeit der Revisionsstelle.

Beim Rotationszyklus des leitenden Revisors richtet sich der Verwaltungsrat grundsätzlich nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts, d.h. der leitende Revisor darf das Mandat maximal während sieben Jahren ausführen. Danach muss eine Rotation des leitenden Revisors vorgenommen werden. Im Berichtsjahr 2020 wird eine solche Rotation stattfinden.

9. Informationspolitik

Umfassende Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website www.novavest.ch zu finden.

Der Hauptsitz der Gesellschaft befindet sich an der Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich.

Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt www.shab.ch

Die Gesellschaft publiziert ihre finanzielle Berichterstattung grundsätzlich zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses. Diese werden in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften von Swiss GAAP FER und ab Berichtsjahr 2019 den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange erstellt (vorher BX Swiss Kotierungsreglement).

Mittels Medienmitteilungen werden die Geschäftsergebnisse und wichtige Ereignisse im Sinne der ad hoc Publizität veröffentlicht.

Folgende Links führen direkt zu wichtigen Investor Relations / Informations-Seiten:

Finanzberichte

<https://www.novavest.ch/de/investor-relations/finanzberichte/>

Statuten

<https://www.novavest.ch/de/investor-relations/statuten/>

Anlagereglement

<https://www.novavest.ch/de/investor-relations/anlagereglement/>

Offenlegungsmeldungen (Ticker NREN)

<https://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html>

Management Transaktionen (Ticker NREN)

<https://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/management-transactions.html>

Medienmitteilungen

<https://www.novavest.ch/de/presse/medienmitteilungen/>

E-Mail Kontaktformular

<https://www.novavest.ch/de/presse/email-verteiler/>

Die Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien sowie eine Agenda mit wichtigen Daten im Berichtsjahr 2020 sind auf Seite 126 „Investor Relations Informationen“ zu finden.

ST. GALLEN (SG)

Rorschacherstrasse 133, 135, 137



Bei diesem Entwicklungsprojekt werden die drei ehemals einzelstehenden Häuser (oberes Bild) abgerissen. Die danach entstehende Baulücke zwischen zwei anderen Anlageobjekten, die sich ebenfalls im Besitz der Novavest Real Estate AG befinden (Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Rorschacherstrasse 123, 125, 127“ (siehe Seite 15) sowie die Geschäftsliegenschaft „Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27“), kann in der Folge mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau geschlossen werden. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen geplant, die zwei bis drei Obergeschosse sind als Wohnflächen vorgesehen. Mitte März 2019 wurde ein Studienauftrag mit drei regionalen Architekturbüros abgeschlossen. Nach der aktuellen Baubewilligungs-

phase wird die Realisierung des Neubauprojekts voraussichtlich im Zeitraum Herbst 2020 bis Mitte 2022 erfolgen.

Entwicklungsprojekt für eine moderne Wohn-/Geschäftsliegenschaft

Grundstückfläche 1'640 m²

Gesamtnutzfläche vorgesehen sind zukünftig bis zu rund 2'070 m² vermietbare Fläche

Bezugsbereit sind die Wohnungen und Gewerbeflächen voraussichtlich Mitte 2022

Vergütungsbericht

1. Einleitung

Der Vergütungsbericht enthält Angaben zur Festsetzung der Vergütungen sowie zu den direkten und allenfalls indirekten Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Inhalt und Umfang der Angaben folgen den Vorschriften der durch den Bundesrat erlassenen „Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften“ (VegüV), die am 1. Januar 2014 in Kraft trat und der Richtlinie Corporate Governance der SIX Swiss Exchange.

Des Weiteren werden das Entschädigungssystem für den Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Fund Management AG und die Verträge mit Mettler2Invest AG für Bauprojekte im Detail dargelegt.

Die ausgerichteten Vergütungen werden nach dem Periodenkonzept der Rechnungslegung (Accrual Prinzip) offengelegt. Das heisst, sämtliche Vergütungen werden in jenem Berichtsjahr ausgewiesen, in welchem sie in der Jahresrechnung erfasst werden.

Wie bereits in den Vorjahren wird der Vergütungsbericht 2019 der ordentlichen Generalversammlung vom 25. März 2020 zu einer Konsultativabstimmung vorgelegt.

2. Governance

Die Verantwortung für die Definition der Vergütungsgrundsätze liegt beim Gesamtverwaltungsrat. In den Statuten der Gesellschaft sind die Vergütungsgrundsätze in Artikel 21b ff. festgelegt.

► Die Statuten sind auf der Website der Gesellschaft verfügbar unter <https://www.novavest.ch/de/investor-relations/statuten/>

Novavest Real Estate AG hat auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der Nova Property Fund Management AG (vormals Nova Property Management AG) einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Der erstmalige Vertragsabschluss war im Dezember 2012, mit weiteren Vertragsanpassungen im März 2014, März 2015, April 2018, Februar 2019 und einer Änderungsvereinbarung im Juni 2019. Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrages erbringt die Nova Property Fund Management AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen und Projektentwicklungen sowie Dienstleistungen in den Bereichen Technische und Administrative Verwaltung, Buchhaltung, Finanzdienstleistungen, Budgetierung und Controlling.

Die Nova Property Fund Management AG ist eine von der FINMA beaufsichtigte Fondslieferungsgesellschaft und wird per 31. Dezember 2019 zu 91% durch Herrn Marcel Schneider (ehemaliger COO der Gesellschaft) gehalten. Die übrigen 9% werden durch Herrn Rolf Schubiger, welcher auch Aktionär der Novavest Real Estate AG ist, gehalten. Per Datum des Bilanzstichtags 31. Dezember 2019 bzw. 31. Dezember 2018 hält kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG eine Beteiligung an der Nova Property Fund Management AG.

Des Weiteren hat die Novavest Real Estate AG mit der Mettler2Invest AG, St. Gallen, für drei ihrer Bauprojekte Verträge abgeschlossen (Projekte „Badenerstrasse 701, Zürich“; „Centre Loewenberg, Murten“ und „Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“). Mettler2Invest AG agiert im Projekt in Zürich als Projektentwicklerin und Totalunternehmerin, im Projekt in St. Gallen als Projektentwicklerin und übernimmt beim Projekt in Murten treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement. Peter Mettler, Delegierter des Verwaltungsrats und CEO der Gesellschaft, ist Eigentümer von 75% der Aktien der Mettler2Invest AG.

► Für zusätzliche Details siehe separaten Abschnitt „4. Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG“ bzw. „8. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“ in diesem Vergütungsbericht sowie die Rubrik „4.3 Managementverträge“ im Corporate Governance Bericht. Frühere Informationen zum Lebenslauf von Marcel Schneider (ehemaliger COO der Gesellschaft) und Patrick Hauser (ehemaliger CFO und seit 9. Januar 2012 erneut wieder CFO der Gesellschaft) sowie den Veränderungen in der Geschäftsleitung im Berichtsjahr 2018 (betreffend CFO und COO) sind im Geschäftsbericht 2017 Seite 25 (Lebenslauf M. Schneider) und im Geschäftsbericht 2018 Seite 25 (Änderungen in der Geschäftsleitung) enthalten. Der Lebenslauf von Patrick Hauser ist im Kapitel Corporate Governance auf Seite 34 in diesem Geschäftsbericht 2019 aufgeführt. Die Geschäftsberichte 2017 und 2018 sind verfügbar unter:

<https://www.novavest.ch/de/investor-relations/finanzberichte/>

2.1 Festsetzungsverfahren betreffend Dienstleistungsvertrag für Managementdienstleistungen und Verträge für Bauprojekte

Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG

Der Verwaltungsrat hatte die Einführung der Management Fee und Transaktionsfee (vor dem Berichtsjahr 2015 Makler Fee) vor Vertragsabschluss im Dezember 2012 geprüft und bei den verschiedenen Vertragserneuerungen im März 2014, März 2015, April 2018, Februar 2019 und der Änderungsvereinbarung im Juni 2019 jeweils einer erneuten Prüfung unterzogen. Gestützt auf die internen Markteinschätzungen durch den Verwaltungsrat (keine Berater involviert) wurde die Höhe der Management Fee und ab Berichtsjahr 2015 der Transaktionsfee (vorher Makler Fee) durch den Verwaltungsrat gemeinsam beschlossen. Der Beschluss über die Höhe der Fees erfolgte jeweils nach freiem Ermessen.

Verträge mit Mettler2Invest AG

Bei der Beurteilung des Bauprojekts „Badenerstrasse 701, Zürich“ hatte der Verwaltungsrat drei Offerten bei namhaften Projektentwicklern eingeholt. Da der Projektentwicklungsvertrag die Konditionen des Totalunternehmervertrags bereits definierte, wurden nur einmal Konkurrenzofferten eingeholt. Der Beschluss zur Auftragsvergabe an die Mettler2Invest AG erfolgte durch die unabhängigen, nicht-exekutiven Verwaltungsratsmitglieder Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand. Der Verwaltungsratspräsident, Gian Reto Lazzarini sowie Peter Mettler waren bei beiden Beschlüssen in den Ausstand getreten.

2.2 Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss der Gesellschaft besteht gemäss Artikel 20 der Statuten aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr und endet jeweils mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. An der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2019 wurden Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung in Einzelwahlen wiedergewählt.

Der Vergütungsausschuss hat vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat namentlich bei der Erstellung des Vergütungsberichts und der Vorbereitung der Abstimmungen der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem Verwaltungsrat insbesondere einen Vorschlag betreffend die Gesamtbeträge der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, welche der Genehmigung der Generalversammlung bedürfen.

➤ Für Details zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses siehe auch den Corporate Governance Report Seiten 25 und 27.

2.3 Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen

Die Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung waren für das Berichtsjahr 2019 wie folgt:

Vergütungselemente	Vergütungsausschuss	Verwaltungsrat	Generalversammlung
Maximale Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für das auf die GV folgende Geschäftsjahr	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Maximale Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das auf die GV folgende Geschäftsjahr	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen VR Präsident, Vizepräsident, Delegierter und VR Mitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr	Empfehlung	Genehmigung	-
Vergütungen für Beratungsdienstleistungen von VR oder GL Mitgliedern für das abgelaufene Geschäftsjahr ¹⁾	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Konditionen des Dienstleistungsvertrags mit Nova Property Fund Management AG	Prüfung / Empfehlung	Genehmigung	-
Einzelvergütungen der Mitglieder Geschäftsleitung für das abgelaufene Geschäftsjahr ²⁾	Prüfung / Empfehlung	Genehmigung	-

¹⁾ Vergütungen zugunsten von Unternehmen, an denen betreffende Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung beteiligt sind und sofern diese Vergütungen gleichzeitig zu marktüblichen Ansätzen in Geld entrichtet wurden, sind von der Genehmigung durch die Generalversammlung ausgenommen. Solche Vergütungen werden im Vergütungsbericht jedoch unter der Rubrik „Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“ gesondert offengelegt.

²⁾ Die Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung beinhaltete im Berichtsjahr 2019 die Vergütung für den CEO (12 Monate) und den CFO (6 Monate ab 1. Juli 2019). Im Vorjahr 2018 beinhaltete die Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung neben dem CEO (12 Monate) auch die Saläre des CFO und des COO bis 30. April 2018 (4 Monate).

► Siehe auch Ausführungen zur Rubrik «4. Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG» und die Tabellen unter «5.5 Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung».

Die statutarischen Regeln betreffend die Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen sind in Artikel 21c festgelegt.

► Die Statuten sind auf der Website der Gesellschaft verfügbar unter <https://www.novavest.ch/de/investor-relations/statuten/>

3. Entschädigungen Verwaltungsrat

3.1 Grundsätze und Vergütungselemente

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein Verwaltungsrats honorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat gemeinsam festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsrats honorars bestimmt der Verwaltungsrat nach freiem Ermessen. Die Honorare sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden. Die Entschädigungen werden jeweils in bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Novavest Real Estate AG und auch keine leistungsabhängigen Entschädigungskomponenten. Es werden keine Berater oder spezifische Studien bezüglich der Entschädigung des Verwaltungsrats zugezogen.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung jeweils eine maximale Gesamtentschädigung für die Mitglieder des Verwaltungsrats für das auf die Generalversammlung folgende Geschäftsjahr (prospektive Genehmigung). Die Abstimmung der Generalversammlung hat bindende Wirkung für diese maximal genehmigten Gesamtbeträge. Die Bewilligung der Einzelentschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats obliegt danach innerhalb des genehmigten Rahmens wieder direkt dem Verwaltungsrat.

Höhe der Verwaltungsrats honorare

Funktion	2019	2018
Verwaltungsratspräsident	CHF 35'000	CHF 35'000
Vizepräsident	CHF 30'000	CHF 30'000
Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter des VR	CHF 25'000	CHF 25'000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 20'000	CHF 20'000

Im Berichtsjahr 2019 belief sich das jährliche Verwaltungsrats honorar des Präsidenten auf TCHF 35, für den Vizepräsidenten auf TCHF 30, für den Delegierten auf TCHF 25 und für das weitere Mitglied des Verwaltungsrats auf TCHF 20. Dieser Entscheid über die Honorare wurde von allen Mitgliedern des Verwaltungsrats gemeinsam getroffen. Die Jahreshonorare blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Durch die Abrechnung der Honorare via Firmenadressen der Verwaltungsratsmitglieder können zudem Mehrwertsteuerabgaben anfallen (für Informationen siehe Tabelle mit den Vergütungen).

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2019, wie auch in den Vorjahren, keine zusätzlichen Honorare vergütet.

Beauftragt der Verwaltungsrat eines seiner Mitglieder mit ausserordentlichen, aufwändigen Arbeiten, die dieses Mitglied ausserhalb seiner Funktion als Verwaltungsrat wahrnimmt, so werden diese in der Regel zusätzlich nach Aufwand entschädigt. Der Stundenansatz, die Maximalentschädigung für Spesen sowie ein jeweils entsprechendes Kostendach müssen vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt werden. Allfällige Vergütungen für solche zusätzliche Beratungsdienstleistungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats für das abgelaufene Jahr (sofern es solche gibt) werden der Generalversammlung jeweils nachträglich zur Genehmigung vorgelegt (retrospektive Genehmigung).

Die Rechtsanwaltskanzlei schochauer ag (vormals Schoch Auer & Partner), St. Gallen, in welcher der Vizepräsident des Verwaltungsrats, Dr. Markus Neff Partner ist, wird in gewissen Belangen mit der rechtlichen Beratung der Gesellschaft betraut, wofür die Rechtsanwaltskanzlei nach Zeitaufwand zum ordentlichen Honoraransatz entschädigt wird.

► Für den Umfang der Dienstleistungen durch schochauer ag im Berichtsjahr 2019 siehe Rubrik „8. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“.

Peter Mettler, Verwaltungsratsmitglied und Delegierter des Verwaltungsrats ist gleichzeitig Chief Executive Officer (CEO) der Novavest Real Estate AG.

► Die Entschädigungen für seine Tätigkeit als CEO der Gesellschaft sind in der Entschädigungstabelle unter der Rubrik „5.5 Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung“ enthalten.

Peter Mettler ist zudem CEO und Mehrheitsaktionär der Mettler2Invest AG, mit der die Novavest Real Estate AG Verträge für die Erbringung von Dienstleistungen als Projektentwicklerin und als Totalunternehmerin im Entwicklungsprojekt „Badenerstrasse 701, Zürich“, für die Bauherrenvertretung und das Baumanagement im Bauprojekt „Centre Loewenberg, Murten“ und als Projektentwicklerin im Umnutzungsprojekt „Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“ abgeschlossen hat.

► Für Details zu den Dienstleistungen im Rahmen dieser Verträge und den Umfang der verrechneten Dienstleistungen von Mettler2Invest AG im Berichtsjahr 2019 siehe Rubrik „8. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“.

3.2 Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2019 aus vier Mitgliedern (31.12.2018 vier Mitglieder).

Berichtsjahr 2019

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwert-steuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	35'000 ¹⁾	0	2'695	0	37'695
Dr. Markus Neff	Vizepräsident	30'000	2'252	0	0	32'252
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	25'000	1'727	0	0	26'727
Stefan Hiestand	Mitglied	20'000 ²⁾	0	0	0	20'000
Total		110'000	3'979	2'695	0	116'674

¹⁾ VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher mehrwertsteuer-pflichtig.

²⁾ VR-Honorar als Rechnung aus nicht mehrwertsteuer-pflichtiger GmbH gestellt.

Berichtsjahr 2018

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwert-steuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	35'000 ¹⁾	0	2'695	0	37'695
Dr. Markus Neff	Vizepräsident	30'000	2'145	0	0	32'145
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	25'000	1'788	0	0	26'788
Stefan Hiestand	Mitglied	20'000 ²⁾	0	0	0	20'000
Total		110'000	3'933	2'695	0	116'628

¹⁾ VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher mehrwertsteuer-pflichtig.

²⁾ VR-Honorar als Rechnung aus nicht mehrwertsteuer-pflichtiger GmbH gestellt.

3.3 Vergleich mit dem Vorjahr und dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag

Die Honorare blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die leichte Veränderung im Totalbetrag verglichen mit dem Vorjahr (siehe Vergütungstabelle) ist auf Unterschiede bei den Arbeitgeberbeiträgen der Sozialleistungen zurückzuführen.

Die ordentliche Generalversammlung vom 28. März 2018 hat für das Geschäftsjahr 2019 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2019 (ohne Mehrwertsteuer-Abgaben) von TCHF 114.0 entspricht einem Pay-out Ratio von 76%.

Für das Geschäftsjahr 2020 hat die Generalversammlung vom 27. März 2019 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2020 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 25. März 2020 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

4. Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG

4.1 Vertrag mit Nova Property Fund Management AG

Die Novavest Real Estate AG führt die Geschäfte durch die Geschäftsleitung, bezieht aber massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten von der Nova Property Fund Management AG, Zürich. Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen durch die Nova Property Fund Management AG (aktuelle Vertragsfassung vom 19. Februar 2019 mit Inkraftsetzung per 1. April 2019 sowie Änderungsvereinbarung vom 28. Juni 2019 mit sofortiger Wirkung) sind insbesondere:

- **Anlagestrategie:** Unterstützung der Novavest Gruppe bei der Definition und Planung der Anlagestrategie, Berichterstattung an den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG zwecks konsolidierter Überwachung des Anlagereglements.
- **Portfoliobereinigungen/Verkäufe:** Identifikation von zu verkaufenden Immobilien im Immobilienportfolio der Novavest Gruppe; Vorschläge für den Verkaufsprozess; Empfehlung des Verkaufspreises; Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der Novavest Gruppe; Einholen der Transaktionsbewilligungen bei Novavest; Verhandlung und Ausfertigung der Kaufverträge mit Gegenseite und Notariat und Unterstützung im Hinblick auf den Abschluss der Kaufverträge sowie der Eigentumsübertragung. Die Nova Property Fund Management AG kann fallweise Vollmachten zur Unterzeichnung der Kaufverträge erhalten. Im Übrigen bleibt die Verurkundung Sache der Novavest.
- **Portfolioausbau/Akquisitionen:** Identifikation von möglichen Investitionsobjekten; Einholen der notwendigen Informationen und Durchführung der Due Diligence; Zusammenstellung von Entscheidungsgrundlagen für den Verwaltungsrat der jeweiligen

Gruppengesellschaft; Begleitung des Kaufprozesses und Beratung bezüglich des taktischen Vorgehens zum Erwerb von Investitionsobjekten; Einholen von Lex Koller Bewilligungen im Namen der Novavest; Einholen der Transaktionsbewilligungen bei Novavest; Verhandlung und Ausfertigung der Kaufverträge mit der Gegenseite und Notariat und Unterstützung im Hinblick auf den Abschluss der Kaufverträge sowie der Eigentumsübertragung. Die Nova Property Fund Management AG kann fallweise Vollmachten zur Unterzeichnung der Kaufverträge erhalten. Im Übrigen bleibt die Verurkundung Sache der Novavest.

- **Projektentwicklung:** Prüfung des Entwicklungspotenzials bestehender Liegenschaften und Zusammenstellung von Kosten-/Nutzenanalysen für die Durchführung von Projektentwicklungen; Empfehlungen zuhanden der jeweiligen Novavest Gruppengesellschaft sowie Überwachung von Bauvorhaben hinsichtlich Kosten und Terminen; Teilnahme an Schlussabnahmen.
- **Sanierungen:** Überwachung des zyklischen Sanierungsbedarfs von Liegenschaften und regelmässige Berichterstattung über zu erwartende Sanierungsvorhaben und -kosten; Empfehlung zu ausserordentlichen Sanierungen unter Darstellung der Kosten-/Nutzenanalyse; Planung und Überwachung von Sanierungen.
- **Maklertätigkeit:** Regelmässige Kontaktpflege mit institutionellen Eigentümern und Maklern, die an einem Kauf/Verkauf von Liegenschaften von einer/an eine Novavest Gruppengesellschaft interessiert sein könnten.
- **Budgetierung und Controlling:** Jährliche Erstellung eines Investitions- und Unterhaltsbudgets für das Portfolio sowie Definition von Ertragszielen für das Portfolio; Zyklische Planung der Sanierungen im Rahmen der Finanzplanung der Novavest; Beurteilung von Baukostenschätzungen von externen General- und Totalunternehmern; Controlling mit Soll-/Ist-Analyse zuhanden von Novavest; Berichterstattungen zuhanden des Verwaltungsrats von Novavest durch Vertreter der Nova Property Fund Management AG.
- **Technische und Administrative Verwaltung:** Vermietungen und Berechnung von Mietzinsanpassungen bei veränderten Rahmenbedingungen bzw. bei Erstvermietungen; Kündigungswesen; Instandhaltung und Instandsetzung der Bausubstanz; Bearbeitung von Garantiemängeln; Berichterstattung bei dringlichen unvorhergesehenen Sanierungen; Versicherungswesen; Abschluss von Serviceverträgen soweit sinnvoll oder notwendig; Sicherstellung der Einhaltung von Brandschutzbestimmungen und anderen regulatorischen Vorgaben.
- **Liegenschaftsbuchhaltung:** Das Führen der Liegenschaftsbuchhaltung ist an Dritte delegiert. Überwachung des Rechnungswesens auf der Ebene der Liegenschaften.
- **Finanzdienstleistungen:** Mitwirkung bei der Durchführung der Finanzbuchhaltung der Novavest, beim Jahresabschluss der Novavest, bei Steuerfragen soweit diese das Portfoliomanagement betreffend sowie bei der Verhandlung von Hypotheken.

Konditionen des Dienstleistungsvertrags

Die Nova Property Fund Management AG erhält für die erbrachten Dienstleistungen eine jährliche Management Fee berechnet auf dem konsolidierten Gesamtwert des Liegenschaftsportfolio der Novavest Gruppe gemäss der nach Swiss GAAP FER Standard erstellten und revidierten Bilanz der Novavest per 31. Dezember des aktuellen Jahres gemäss folgender Tabelle:

Aufteilung der Management Fee	bis CHF Mio.	Prozentuale Management Fee
Erster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 250 Mio.	0.50% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 500 Mio.	0.45% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 1'000 Mio.	0.35% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 2'000 Mio.	0.25% Management Fee

Zusätzlich zur Management Fee wird die Nova Property Fund Management AG für jeden Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft mit einer Transaktionsfee entschädigt. Diese beträgt 1% des jeweiligen Kauf- oder Verkaufspreises.

Die Nova Property Fund Management AG wird ferner für die Bauherrenvertretung sowie für das Projektmanagement im Zusammenhang mit Instandsetzungsmassnahmen sowie Bauten und Umbauten von mehr als TCHF 250 mit maximal 3% der effektiven Projektsumme durch die Novavest Real Estate AG entschädigt. Die Entschädigung wird jeweils im Zeitpunkt der Projektgenehmigung durch die Gesellschaft zwischen den Parteien festgelegt.

Die Management Fee ist pro Jahr um TCHF 300 geringer, solange die Novavest Real Estate AG durch die Anstellung eines CEO Eigenleistungen in Bezug auf das operative Management der Novavest Gruppe erbringt. Des Weiteren reduziert sich die zu entrichtende Management Fee um die anfallenden effektiven Kosten für einen CFO, jedoch bis maximal TCHF 250 pro Jahr, solange die Gesellschaft durch die Anstellung eines CFO Eigenleistungen in Bezug auf das operative Management der Novavest Gruppe erbringt.

Die Entschädigungen aus den oben beschriebenen Prozentsätzen der Management Fee, der Transaktionsfee und der Entschädigung für die Bauherrenvertretung und Projektmanagement verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

Leistungen von externen Beratern werden direkt der Rechnung der jeweiligen Gruppengesellschaft belastet. Darunter fallen sämtliche Leistungen, die nicht von Mitarbeitenden der Nova Property Fund Management AG erbracht werden können, insbesondere Revisionen, Bewertungen des Liegenschaftsportfolio, Anwaltsleistungen, Marketing- oder Kommunikationsberatung, Druckkosten, Inanspruchnahme von Bankdienstleistungen sowie anderen Beratungsleistungen, wie zum Beispiel im Bereich der Projektentwicklung, welche projektbezogen über die Novavest Real Estate AG abgerechnet werden. Ebenso sind Drittmaklergebühren direkt durch die Novavest Real Estate AG zu begleichen.

Die Nova Property Fund Management AG hat sich unter dem Dienstleistungsvertrag verpflichtet, weder einer Gruppengesellschaft der Novavest Gruppe noch einer Gegenpartei der Gruppengesellschaften der Novavest Gruppe Maklergebühren für vermittelte Transaktionen in Rechnung zu stellen.

Der per 19. Februar 2019 (in Kraft seit 1. April 2019) erneuerte Dienstleistungsvertrag (inklusive Ergänzungsvereinbarung vom 28. Juni 2019) mit der Nova Property Fund Management AG wurde auf drei Jahre abgeschlossen und kann von Novavest Real Estate AG, für sich selber sowie für jede Gruppengesellschaft oder von der Nova Property Fund Management AG erstmals per 31. Dezember 2021 mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr schriftlich gekündigt werden. Erfolgt keine fristgerechte Kündigung, so verlängert sich der Vertrag jeweils stillschweigend um weitere zwei Jahre, wobei die Kündigungsfrist ab der ersten Vertragsverlängerung jeweils 6 Monate beträgt mit einer Kündigungsmöglichkeit erstmals per 31. Dezember 2023.

4.2 Fees aus dem Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG im Berichtsjahr 2019

Die Vergütungen aus dem Dienstleistungsvertrag sind vom konsolidierten Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios der Novavest Gruppe per 31. Dezember eines jeweiligen Jahres (Management Fee) und von Kaufs-/Verkaufstransaktionen in einem Geschäftsjahr (Transaktionsfee) abhängig. Es sind im Rahmen des Dienstleistungsvertrages keine Zielsetzungen vereinbart. Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt jeweils in bar. Es bestehen im Rahmen des Dienstleistungsvertrages keine Aktien- oder Optionsprogramme auf Aktien der Novavest Real Estate AG.

Per Jahresende 2019 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios der Gesellschaft auf CHF 554.0 Millionen, was einem Zuwachs von 11% bzw. CHF 55.2 Millionen entspricht (31. Dezember 2018: Portfoliowert von CHF 498.8 Millionen).

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2019 belief sich die geschuldete Management Fee an die Nova Property Fund Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf CHF 2.7 Millionen (Vorjahr 2018 CHF 2.5 Millionen). Die Transaktionsfee betrug insgesamt CHF 0.4 Millionen (Vorjahr 2018 CHF 0.8 Millionen), die als Akquisitionskosten aktiviert wurden. Von der Management Fee wurden CHF 0.3 Millionen aus der Entschädigung des CEO und CHF 0.1 Millionen aus der Entschädigung des CFO, die direkt durch die Novavest Real Estate AG bezahlt wurde, in Abzug gebracht. Die gesamthafte Vergütung an die Nova Property Fund Management AG aus Management Fee (abzüglich Anteil CEO bzw. CFO Entschädigung) und Transaktionsfee belief sich für das Berichtsjahr 2019 somit auf CHF 2.7 Millionen (Vorjahr 2018 CHF 2.7 Millionen). Die Veränderungen der Beträge bei der Management Fee und der Transaktionsfee gegenüber dem Vorjahr sind auf die unterschiedliche Portfoliogrösse zum jeweiligen Jahresende, die Unterschiede bei den Transaktionsfees und die Berücksichtigung des CEO sowie des CFO Salärs während des Berichtsjahrs 2019 zurückzuführen.

5. Entschädigungen Geschäftsleitung

5.1 Berichtsjahr 2019

Im Berichtsjahr 2019 wurde die Gesamtvergütung des CEO von CHF 0.5 Millionen und des CFO von CHF 0.1 Millionen (CFO ab 1. Juli 2019) direkt von der Novavest Real Estate AG beglichen. Die anteilmässige Reduktion bei der Management Fee an die Nova Property Fund Management AG belief sich auf CHF 0.3 Millionen für die CEO Entschädigung und CHF 0.1 Millionen für die CFO Entschädigung. Die Beträge für die Vergütungen des CEO und des CFO wurden durch den Verwaltungsrat mit einstimmigem Beschluss und nach freiem Ermessen festgesetzt. Die Entschädigungen des CEO und CFO sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden. Die Entschädigungen werden grundsätzlich einmal im Jahr festgelegt. Es werden keine Berater oder spezifische Studien bezüglich der Entschädigung der Mitglieder der Geschäftsleitung zugezogen.

5.2 Vorjahr 2018

Im Berichtsjahr 2018 wurde die Vergütung des CEO von CHF 0.5 Millionen direkt von der Novavest Real Estate AG beglichen (mit entsprechender Reduktion des gleichen Betrags bei der Management Fee an die Nova Property Fund Management AG).

Die Entschädigung der weiteren Geschäftsleitungsmitglieder (CFO, COO) in der Periode Januar bis April 2018 wurde zu 100% von der Nova Property Fund Management AG aus der Management Fee beglichen (in der Vergütungstabelle 2018 als indirekte Vergütung aufgeführt). Von der Nova Property Fund Management AG Fee wurde dem COO im Berichtsjahr 2018 ein Bonus in Höhe von TCHF 100 entrichtet. Dies entsprach 75% des anteiligen Fixsalärs für die auszuweisende Periode als Mitglied der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG im Berichtsjahr 2018. Die Novavest Real Estate AG selbst setzte weder die Höhe dieser Entschädigungen für den CFO und den COO noch die Konditionen der Arbeitsverträge mit diesen Geschäftsleitungsmitgliedern fest.

Aufgrund der veränderten Besitzverhältnisse an der Nova Property Fund Management AG im Berichtsjahr 2018 (CEO Beteiligung per 31.12.2018: 0%) und der Veränderungen in der Geschäftsleitung per 1. Mai 2018 (Austritt CFO und COO per 30. April 2018; nur noch CEO als direktes Mitglied der Geschäftsleitung im Berichtsjahr 2018) ergab sich bei den Vergütungen des Berichtsjahres 2018 kein Gewinnanteil an der Nova Property Fund Management AG.

5.3 Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme

Es bestanden im Berichtsjahr 2019 und auch im Vorjahr 2018 keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Novavest Real Estate AG.

5.4 Arbeitsverträge und Kündigungsfristen

Die Arbeitsverträge des CEO und des CFO sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und beinhalten Kündigungsfristen von 6 bzw. 3 Monaten, jeweils auf das Ende eines Monats.

5.5 Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2019 aus zwei Mitgliedern (CEO und CFO). Per Bilanzstichtag des Vorjahres 2018 bestand die Geschäftsleitung aus einem Mitglied (CEO).

Berichtsjahr 2019

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen	Zusatz- entschädigung	Total
Direkte Entschädigung durch Novavest Real Estate AG					
Peter Mettler, CEO	500'000	45'903	0	0	545'903
Michel Aebischer, CFO, ab 01. Juli 2019	57'050	13'100	4'200 ¹⁾	0	74'350
Total	557'050	59'003	4'200	0	620'253

¹⁾ Vergütung für Pauschalspesen.

Berichtsjahr 2018

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen (inkl. MwSt.)	Zusatz- entschädigung	Total
Direkte Entschädigung durch Novavest Real Estate AG					
Peter Mettler, CEO	500'000	42'230	0	0	542'230
Indirekte Entschädigung durch Nova Property Fund Management AG (aus Management Fee und Makler Fee)					
Patrick Hauser, CFO, bis 30. April 2018 ¹⁾	70'000	8'195	5'450 ²⁾	0	83'645
Marcel Schneider, COO, bis 30. April 2018 ¹⁾	133'332	20'571	10'139 ²⁾	100'000 ³⁾	264'042
Total	703'332	70'996	15'589	100'000	889'917

¹⁾ Infolge Eigentümerwechsel an der Nova Property Fund Management AG sind Patrick Hauser und Marcel Schneider per 30. April 2018 aus der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG ausgeschieden, deshalb werden nur Entschädigungen für die Monate Januar bis April 2018 ausgewiesen.

²⁾ Vergütung für die Benutzung eines Geschäftswagens sowie Pauschalspesen.

³⁾ Bonuszahlungen aus Nova Property Fund Management AG.

5.6 Vergleich mit dem Vorjahr und dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag

Die Veränderungen in der Gesamtentschädigung der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2019 (siehe Vergütungstabelle) im Vergleich zum Vorjahr 2018 sind insbesondere auf die unterschiedliche Zusammensetzung des Geschäftsleitungs-Gremiums während der Berichtsjahre zurückzuführen.

Die ordentliche Generalversammlung vom 28. März 2018 hat für das Geschäftsjahr 2019 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 2'950 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019 von TCHF 620.3 entspricht einem Pay-out Ratio von 21% gegenüber dem von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrag.

Für das Geschäftsjahr 2020 hat die Generalversammlung vom 27. März 2019 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 800 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2020 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 25. März 2020 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 800 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung). Bei diesem Antrag geht der Verwaltungsrat davon aus, dass das Liegenschaftsportfolio bis 2020 weiter ausgebaut wird. Gleichzeitig berücksichtigt der Antrag die bestehende Geschäftsleitung mit einem CEO und einem CFO als Geschäftsleitungsmitglied.

6. Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder (durch Revisionsstelle geprüft)

Es wurden im Berichtsjahr 2019 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2018 ebenfalls 0).

7. Organdarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2019 wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt, noch sind solche per 31. Dezember 2019 ausstehend (Vorjahr 2018 ebenfalls 0). Es bestehen auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

Artikel 21f der Statuten sieht keine Beträge für Darlehen, Kredite oder Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vor. Um solche auszahlen zu können, würde es zu ihrer Zulässigkeit zuerst der Aufnahme in die Statuten bedürfen, unter Angabe der jeweils maximal zulässigen Höchstsumme. Eine solche Statutenänderung ist nicht geplant.

8. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Entschädigungen an Nova Property Fund Management AG sind im Detail unter „4. Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG“ erläutert.

Die Gesellschaft bezog im Berichtsjahr 2019 Beratungsdienstleistungen in Rechtsangelegenheiten von schochauer ag, St. Gallen. Der Vizepräsident des Verwaltungsrats, Dr. Markus Neff, ist einer von mehreren Partnern in dieser Rechtsanwaltskanzlei. Der Umfang der erbrachten Dienstleistungen von schochauer ag belief sich im Berichtsjahr 2019 auf TCHF 9 (Vorjahr 2018 TCHF 37).

Peter Mettler, Delegierter des Verwaltungsrats und CEO der Gesellschaft, ist zudem CEO und Mehrheitsaktionär der Mettler2Invest AG. Novavest Real Estate AG hat mit Mettler2Invest AG folgende Verträge abgeschlossen: a) für die Erbringung von Dienstleistungen als Projektentwicklerin und Totalunternehmerin im Entwicklungsprojekt „Badenerstrasse 701, Zürich“ (Projektentwicklungshonorar über die gesamte Projektphase 2017 bis 2019 von CHF 2.9 Mio.; Totalunternehmerhonorar von CHF 16.6 Mio.); b) im Bauprojekt „Centre Loewenberg, Murten“ für die Bauherrenvertretung und das Baumanagement (Honorar über die gesamte Projektphase 2018 bis 2022 von CHF 0.9 Mio.); c) im Umnutzungsprojekt „Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“ (Projektentwicklungshonorar für die Startphase des Projekts CHF 0.2 Mio.). Im Berichtsjahr 2019 belief sich der Umfang der berücksichtigten Dienstleistungen von Mettler2Invest AG für die drei Projekte auf insgesamt TCHF 8'767 (Vorjahr TCHF 41 in den Projekten Zürich und Murten).

9. Beteiligungen an der Gesellschaft (durch Revisionsstelle geprüft)

Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hält lediglich Peter Mettler 236'429 Namenaktien der Gesellschaft. Diese Beteiligung entspricht nach der Kapitalerhöhung im Dezember 2019 3.67% der Stimmrechte und des Aktienkapitals per 31. Dezember 2019 (Vorjahr 2018: 236'429 Namenaktien entsprechend 4.59% der Stimmrechte und des Aktienkapitals).

10. Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind auf der Website www.novavest.ch unter der Rubrik Investor Relations – Statuten als PDF-Dokument abrufbar. In Bezug auf die Vergütungen sind Artikel 21 bis 21g massgebend.

Direktlink für die Statuten: <https://www.novavest.ch/investor-relations/statuten/>

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Novavest Real Estate AG

Zürich

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht der Novavest Real Estate AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den mit „geprüft“ gekennzeichneten Tabellen und Angaben auf den Seiten 52 sowie den Seiten 58 bis 60 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Novavest Real Estate AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Markus Bommeli
Revisionsexperte

St. Gallen, 20. Februar 2020

*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*

FRAUENFELD (TG) Bahnhofstrasse 92 / Erchingerstrasse 3



Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft liegt im Zentrum von Frauenfeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Offene, moderne Arbeitsräume und attraktive 1½- bis 3½-Zimmer Mietwohnungen zeichnen diese Liegenschaft besonders aus. Als steuergünstiger Standort bietet Frauenfeld Privatpersonen sowie Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsunternehmen eine hervorragende Infrastruktur mit optimaler Anbindung zu den Verkehrsachsen Zürich-St. Gallen-Konstanz.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 13 Mietwohnungen, Büro 771 m², Lager/Archiv 108 m²
Grundstückfläche 1'200 m²
Gesamtnutzfläche 2'250 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 487 p.a.
Baujahr 2012

RORSCHACHERBERG (SG)

Eichenstrasse 9



Die Wohnliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Rorschacherberg und liegt rund 800 m vom Zentrum von Rorschach bzw. 500 m vom Bahnhof „Rorschach Stadt“ entfernt. Sie liegt in einem ruhigen Wohnquartier mit guter Anbindung an Dienstleistungsangebote im Zentrum Rorschach. Die Liegenschaft umfasst 18 Wohneinheiten (2 ½-, 3 ½- und 4 ½-Zimmerwohnungen), ist durch ihre Südost-Ausrichtung gut besonnt und bietet von der Terrassenwohnung aus Sicht auf den Bodensee.

Wohnliegenschaft mit 18 Mietwohnungen
Grundstückfläche 2'267 m²
Gesamtnutzfläche 1'921 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 332 p.a.
Baujahr / Renovation 1972 / 2014

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel	3	23'465'451	9'261'315
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4	3'189'398	2'181'272
Sonstige kurzfristige Forderungen	5	214'871	330'341
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	6	114'137	100'434
Aktive Rechnungsabgrenzung		0	151'524
Total Umlaufvermögen		26'983'857	12'024'886
Renditeliegenschaften	7	469'158'000	475'739'000
Projekte	8	84'887'100	23'095'900
Anzahlungen	9	0	2'025'088
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	6	1'122'125	1'093'092
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	11	2'174'536	3'100'292
Total Anlagevermögen		557'341'761	505'053'372
Total Aktiven		584'325'618	517'078'259
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		66'571	95'407
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	12	4'998'842	2'748'163
Passive Rechnungsabgrenzung	13	1'340'308	2'010'357
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	14	74'481'000	66'199'500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	15	381'904	736'171
Total Kurzfristiges Fremdkapital		81'268'625	71'789'599
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	14	230'937'500	231'646'500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	15	241'770	623'674
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	16	12'700'013	9'889'545
Total Langfristiges Fremdkapital		243'879'283	242'159'719
Total Fremdkapital		325'147'908	313'949'317
Aktienkapital		194'417'634	164'031'832
Kapitalreserven		15'413'297	4'056'345
Gewinnreserven		49'346'779	35'040'764
Total Eigenkapital	17	259'177'710	203'128'941
Total Passiven		584'325'618	517'078'258

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018
Mietertrag	19	21'458'621	19'421'528
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	20	0	58'974
Total Betriebsertrag		21'458'621	19'480'502
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	21	-2'883'896	-2'549'194
Personalaufwand		-605'408	-542'231
Beratungsaufwand	22	-927'232	-734'185
Verwaltungsaufwand	23	-2'894'511	-2'500'355
Total Betriebsaufwand		-7'311'047	-6'325'965
Gewinne aus Neubewertung	24	10'562'930	7'747'816
Verluste aus Neubewertung	24	-3'971'684	-3'569'318
Erfolg aus Neubewertung		6'591'246	4'178'498
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	11	-925'756	-793'800
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	15	736'171	736'171
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		20'549'234	17'275'406
Finanzertrag	25	281'665	79'171
Finanzaufwand	26	-2'765'306	-2'267'246
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		18'065'594	15'087'330
Ertragssteuern	27	-3'759'581	-3'153'007
Gewinn		14'306'013	11'934'324
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	18	2.75	2.32

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Geldflussrechnung

alle Beträge in CHF	2019	2018
Gewinn	14'306'014	11'934'324
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-4'327'424	-4'159'467
Erfolg aus Neubewertung Projekte	-2'263'822	-19'031
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	925'756	793'800
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-736'171	-736'171
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	330'822	0
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1'008'127	195'157
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	266'994	566'358
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-28'837	-16'375
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	1'580'630	-763'882
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	2'810'468	2'104'136
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	11'856'307	9'839'875
Investitionen in Renditeliegenschaften	-4'041'576	-53'723'054
Investitionen in Projekte	-42'552'290	-3'023'152
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	-42'735	214'986
Devestition von Renditeliegenschaften	0	19'198'975
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-46'636'601	-37'332'245
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	49'909'655	0
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-8'497'724	-7'210'190
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-27'727'500	-8'120'000
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	35'300'000	44'300'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	48'984'430	28'969'810
Veränderung Flüssige Mittel	14'204'136	1'477'440
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	9'261'315	7'783'875
Flüssige Mittel Endbestand	23'465'451	9'261'315
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	14'204'136	1'477'440

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Eigenkapitalnachweis

01.01. – 31.12.2019

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2018	164'031'832	4'056'345	35'040'764	203'128'941
Nennwertrückzahlung	-8'497'724			-8'497'724
Gewinn			14'306'014	14'306'014
Kapitalerhöhungen	38'883'527	12'875'340		51'758'867
Eigenkapitaltransaktionskosten		-1'518'388		-1'518'388
Total 31. Dezember 2019	194'417'634	15'413'297	49'346'778	259'177'710

Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 1'518 betreffen die Kosten der Kapitalbeschaffung bei der Kapitalerhöhung unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

01.01. – 31.12.2018

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2017	171'242'022	4'056'345	23'106'440	198'404'807
Nennwertrückzahlung	-7'210'190			-7'210'190
Gewinn			11'934'324	11'934'324
Total 31. Dezember 2018	164'031'832	4'056'345	35'040'764	203'128'941

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Konzernrechnung der Novavest Real Estate AG per 31. Dezember 2019

1. Grundlagen

Allgemeine Informationen

Die Novavest Real Estate AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit bezweckt den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie den Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz. Die Novavest Real Estate AG wurde am 17. Oktober 2012 gegründet. Die Namensaktien mit Nominalwert CHF 30.20 der Novavest Real Estate AG (NREN, Valor-Nr. 21218624) sind seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange (vorher: seit dem 10. Juli 2013 an der BX Swiss) kotiert.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Jahresbericht 2019 am 20. Februar 2020 genehmigt und zur Veröffentlichung am 25. Februar 2020 freigegeben.

Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (inkl. Swiss GAAP FER 31 ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften (Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Davon ausgenommen sind Rendite- und Neubauliegenschaften sowie Projekte, die zu Marktwerten bewertet werden.

Konsolidierungsgrundsätze

Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen per 31. Dezember erstellten Einzelabschlüssen sämtlicher Konzerngesellschaften der Novavest Real Estate AG. Die Konzerngesellschaften umfassen jene Unternehmen, die direkt oder indirekt von der Novavest Real Estate AG kontrolliert werden. Dabei bedeutet Kontrolle die Möglichkeit der Beherrschung der finanziellen und operativen Geschäftstätigkeiten des jeweiligen Unternehmens, um daraus entsprechenden Nutzen zu ziehen. Dies ist üblicherweise der Fall, wenn der Konzern über mehr als die Hälfte der Stimmrechte am Aktienkapital eines Unternehmens verfügt. Die Konzerngesellschaften werden von dem Datum an konsolidiert, an dem die Kontrolle an den Konzern übergeht. Zur Veräusserung vorgesehene Tochtergesellschaften werden ab dem Zeitpunkt vom Konsolidierungskreis ausgeschlossen, an dem diese Kontrolle nicht mehr gegeben ist.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften im Erwerbszeitpunkt bzw. im Zeitpunkt der Gründung mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf diesen Zeitpunkt werden die bilanzierten Nettoaktiven der Konzerngesellschaft nach konzern-einheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bewertet. Eine nach dieser Neubewertung verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis zuzüglich im Zusammenhang mit dem Unternehmenszusammenschluss angefallener Transaktionskosten und den Nettoaktiven der akquirierten Gesellschaft wird als Goodwill aktiviert und über die Nutzungsdauer von maximal 10 Jahren erfolgswirksam abgeschrieben. Ein negativer Goodwill (Badwill) wird zurückgestellt und über maximal fünf Jahre erfolgswirksam aufgelöst.

Die Abgrenzung zwischen Akquisitionen und dem Erwerb von Vermögenswerten erfolgt nach wirtschaftlichen Kriterien und nicht nach der rechtlichen Form.

Gestützt auf die Methode der Vollkonsolidierung werden Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag der vollkonsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst. Der Anteil der Minderheitsaktionäre am Eigenkapital und am Ergebnis wird in der Konzernbilanz und -erfolgsrechnung separat ausgewiesen. Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Zwischengewinne auf konzerninternen Transaktionen und Beständen werden ergebniswirksam eliminiert.

Konsolidierungskreis 2019

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 der Novavest Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die konsolidierte Jahresrechnung 2019 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts-tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2019	Kapitalanteil 31.12.2018
Novavest Real Estate AG, Zürich	Zürich	Immobilien	194'417'634	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
Pretium AG, Zürich	Zürich	Immobilien	15'316'740	100.00%	100.00%
SGH Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	-	0.00%	100.00%
BD Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	-	0.00%	100.00%

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

In dieser Position sind Bankguthaben enthalten. Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken (Renditeliegenschaften) und werden bei der Ersterfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bilanziert. Bei der Folgebewertung (halbjährlich) erfolgt die Erfassung zu Marktwerten, diese werden auf Basis der Discounted Cash Flow Methode (DCF) durch den externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer Wüest Partner AG bestimmt. Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst.

Projekte

Projekte umfassen Neubauten sowie Entwicklungsprojekte von Renditeliegenschaften. Projekte sind zu Marktwerten (Fair Value) bewertet, sobald dieser verlässlich ermittelt werden kann. Dies ist in der Regel der Fall, wenn ein klar definiertes Bauprojekt besteht, bei welchem die Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können sowie eine Baugenehmigung vorliegt. Falls ein Marktwert noch nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden diese Projekte zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet.

Vorfinanzierter Mieterausbau

Die Novavest Real Estate AG hat für Mieter den Innenausbau finanziert. Diese Vorfinanzierung wird als Darlehen klassifiziert und marktgerecht verzinst. Die Amortisation erfolgt über die vertragliche Laufzeit. Amortisationsforderungen mit Fälligkeiten innert 12 Monaten werden im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Immaterielle Anlagen (Goodwill)

Die Position enthält Goodwill aus Akquisitionen. Die Nutzungsdauer des Goodwills wird für jede Transaktion individuell definiert. Die angewendeten Nutzungsdauern betragen 5 bis 10 Jahre. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Negativer Goodwill (Badwill)

Die Position enthält negativen Goodwill aus Akquisitionen. 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.

Wertbeeinträchtigungen

Bei allen nicht zu Marktwerten bewerteten Aktiven wird auf jeden Bilanzstichtag geprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert des Aktivums den erzielbaren Wert (der höhere von Marktwert und Nutzwert) übersteigt (Wertbeeinträchtigung, Impairment). Falls eine Wertbeeinträchtigung vorliegt, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert, wobei die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet wird.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten der Gruppe gegenüber Dritten werden zum Nominalwert bewertet. Im kurzfristigen Fremdkapital sind nur Verbindlichkeiten bilanziert, die innert Jahresfrist fällig werden.

Hypothekarverbindlichkeiten

Hypothekarschulden beinhalten durch Grundpfand gesicherte Bankkredite. Amortisationsverpflichtungen, wahrscheinliche Rückzahlungen und innert 12 Monaten kündbare Verpflichtungen werden als kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten ausgewiesen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebucht, wenn aus einem Ereignis in der Vergangenheit eine begründete wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist, besteht. Die Bewertung der Rückstellung basiert auf der Schätzung des Geldabflusses zur Erfüllung der Verpflichtung.

Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen, werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt.

Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet.

Ertragssteuern

Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen. Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen. Die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern erfolgt aufgrund des für das jeweilige Steuersubjekt per Bilanzstichtag gültigen zukünftigen Steuersatzes. Aktive latente Ertragssteuern und passive latente Ertragssteuern werden verrechnet, sofern sie das gleiche Steuersubjekt betreffen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden. Latente Steuerguthaben auf zeitlich befristeten Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass sie mit künftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können.

Der Ausweis passiver latenter Ertragssteuern erfolgt gesondert unter den langfristigen Rückstellungen, der Ausweis allfälliger aktiver latenter Ertragssteuern unter den Finanzanlagen (Anlagevermögen).

Am 19. Mai 2019 hat das Schweizer Stimmvolk die Vorlage zur Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) angenommen. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurden die kantonalen Umsetzungen der STAF in den Kantonen, in welchen die Gesetzesvorlage schon angenommen wurde, bereits berücksichtigt. Bei den übrigen Kantonen kamen die bisherigen Steuersätze zur Anwendung. Durch die Neubeurteilung infolge der STAF haben die latenten aktiven Ertragssteuern um rund TCHF 62 abgenommen und sich die Rückstellungen für passive latente Ertragssteuern um rund TCHF 186 reduziert. Die Übergangsmassnahmen (Step-up oder Sondersatzlösung) kommen bei der Novavest Real Estate AG nicht zur Anwendung.

Umsatzerfassung

Die Novavest Real Estate AG erzielt Erträge aus der Vermietung von Renditeliegenschaften sowie aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften. Mieterträge werden in jener Periode erfasst, in welcher das Mietobjekt dem Mieter überlassen wurde. Erträge aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften werden erfasst, wenn die wesentlichen Nutzen und Gefahren auf den Käufer übergegangen sind, dies ist in der Regel der Fall, wenn der Eigentümerwechsel im Grundbuch eingetragen wurde.

Geldflussrechnung

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

3. Flüssige Mittel

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Kontokorrentguthaben	23'465'451	9'261'315
Total	23'465'451	9'261'315

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen gegenüber Mietern	3'529'354	2'334'495
Wertberichtigung Forderungen	-339'956	-153'223
Total	3'189'398	2'181'272

5. Sonstige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	210'029	126'333
Diverse kurzfristige Forderungen	4'842	0
Forderungen Management Fee	0	204'008
Total	214'871	330'341

6. Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
bis 1 Jahr	114'137	100'434
1 bis 3 Jahre	225'462	204'056
über 3 Jahre	896'663	889'037
Total	1'236'261	1'193'526

7. Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Total
Total 01. Januar 2019	148'092'000	282'107'000	45'540'000	0	475'739'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2019	146'255'588	267'000'248	45'749'515	0	459'005'351
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	205'942	3'746'113	89'520	0	4'041'576
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	-13'086'056	0	0	-13'086'056
Bestand 31. Dezember 2019	146'461'530	257'660'305	45'839'035	0	449'960'871
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2019	1'836'412	15'106'752	-209'515	0	16'733'649
Aufwertungen	2'874'423	4'173'190	430'000	0	7'477'613
Abwertungen	-1'068'365	-1'442'303	-639'520	0	-3'150'188
Abgänge	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	-1'863'944	0	0	-1'863'944
Bestand 31. Dezember 2019	3'642'469	15'973'695	-419'035	0	19'197'129
Total 31. Dezember 2019	150'104'000	273'634'000	45'420'000	0	469'158'000

Umbuchung Projekte:

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Liegenschaft „Luzern, Voltastrasse 2“ von den Renditeliegenschaften in die Projekte umgegliedert (vgl. Erläuterung 8).

Investitionsverpflichtungen

Im Zusammenhang mit der Liegenschaft Centre Loewenberg, Murten, bestehen per Bilanzstichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von CHF 24.2 Mio. (Vorjahr: CHF 24.3 Mio.).

Vorjahr	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2018	103'039'000	275'158'000	45'730'000	14'930'000	438'857'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2018	100'386'371	264'757'554	45'749'515	14'577'520	425'470'960
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	49'619'839	3'478'694	0	0	53'098'533
Abgänge	-3'750'622	0	0	-14'577'520	-18'328'142
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	-1'236'000	0	0	-1'236'000
Bestand 31. Dezember 2018	146'255'588	267'000'248	45'749'515	0	459'005'351
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2018	2'652'629	10'400'446	-19'515	352'480	13'386'040
Aufwertungen	840'640	6'806'076	0	0	7'646'716
Abwertungen	-1'197'479	-2'099'770	-190'000	0	-3'487'250
Abgänge	-459'378	0	0	-352'480	-811'858
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2018	1'836'412	15'106'752	-209'515	0	16'733'649
Total 31. Dezember 2018	148'092'000	282'107'000	45'540'000	0	475'739'000

Umbuchung Projekte:

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die Liegenschaft „St. Gallen, Rorschacherstrasse 135“ von den Renditeliegenschaften in die Projekte umgegliedert (vgl. Erläuterung 8).

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

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

Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Renditeliegenschaften veräussert:

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

8. Projekte

	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Land	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2019	0	3'795'900	19'300'000	0	23'095'900
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2019	0	3'876'868	17'352'500	0	21'229'368
Zugänge	8'754'684	35'822'695	0	0	44'577'378
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	17'352'500	0	-17'352'500	0	0
Umbuchung Projekte	0	13'086'056	0	0	13'086'056
Bestand 31. Dezember 2019	26'107'184	52'785'619	0	0	78'892'802
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2019	0	-80'968	1'947'500	0	1'866'532
Aufwertungen	3'085'316	0	0	0	3'085'316
Abwertungen	0	-821'495	0	0	-821'495
Reklassierung	1'947'500	0	-1'947'500	0	0
Umbuchung Projekte	0	1'863'944	0	0	1'863'944
Bestand 31. Dezember 2019	5'032'816	961'481	0	0	5'994'298
Total 31. Dezember 2019	31'140'000	53'747'100	0	0	84'887'100

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Projekte erworben:

Olten, Aarauerstrasse 55

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

In der Berichtsperiode 2019 laufende Projekte:

Liegenschaft „Zürich, Badenerstrasse 701“ – Entwicklungsprojekt

Die Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1965 liegt in einem Entwicklungsgebiet im Kreis 9 in Zürich. Infolge zentraler Lage im Quartier besteht ein gutes Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs. Durch die unmittelbare Nähe zu gut frequentierten Tramstationen sowie zum Bahnhof Altstetten in bequemer Fussdistanz ist die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gut bis sehr gut. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in rund 1 Kilometer Entfernung.

Die bestehende Geschäftsliegenschaft wird rückgebaut. An deren Stelle erfolgt der Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses. Mit der bereits bewilligten Abänderungseingabe können neu 57 Wohnungen in der Grösse von 1 ½- bis 3 ½-Zimmer und ein Untergeschoss mit 19 Tiefgaragenplätzen und die nötigen Technik- und Infrastrukturräume realisiert werden. Der Baustart erfolgte im 2. Quartal 2019. Die Realisierung wird mit Mettler2Invest AG als Totalunternehmung erfolgen. Der Bezug ist auf September 2021 vorgesehen. Aufgrund des erfolgten Baustarts wurde die Liegenschaft von den Geschäftsliegenschaften in die Wohnliegenschaften reklassiert.

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

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

Die planerische Basis bilden die besonderen Vorschriften zum Überbauungsplan für das Gebiet zwischen Rorschacherstrasse, Helvetiastrasse und Oststrasse aus dem Jahre 1957. Um den städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden, wurde in Absprache mit der Stadtplanung ein anonymer Studienauftrag mit drei regionalen Architekturbüros durchgeführt, der bis Mitte März 2019 abgeschlossen wurde. Nach der Baubewilligungsphase bis 2. Quartal 2020 wird die Realisierung des Neubauprojekts im Zeitraum Sommer 2020 bis 2. Quartal 2022 erfolgen.

Liegenschaft „Luzern, Voltastrasse 2“ – Entwicklungsprojekt

Für die Liegenschaft an hervorragender Lage in Luzern mit 40 möblierten Einheiten wurde eine neue Mieterzielgruppe definiert. In diesem Zuge wurde ein Sanierungskonzept der Allgemeinflächen und Wohneinheiten ausgearbeitet, welches sich aktuell in Umsetzung befindet.

Aufgrund der Sanierungsarbeiten erhöhte sich vorübergehend der Leerstand des Objektes massgebend. Der Abschluss der Massnahmen ist für das erste Quartal 2020 geplant. Gleichzeitig wird an der Aufbereitung eines neuen Vermarktungsauftrittes gearbeitet.

Liegenschaft „Olten, Aarauerstrasse 55“ – Entwicklungsprojekt

Die im Berichtsjahr erworbene Wohn- und Geschäftsliegenschaft wurde komplett und umfassend saniert. Die Erstvermietung ist in vollem Gange. Das Objekt wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2020 in die Renditeliegenschaften übergehen und nicht mehr als Projekt geführt.

Vorjahr	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Land	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2018	0	0	19'100'000	0	19'100'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2018	0	0	17'252'500	0	17'252'500
Zugänge	0	2'640'868	100'000	0	2'740'868
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	1'236'000	0	0	1'236'000
Bestand 31. Dezember 2018	0	3'876'868	17'352'500	0	21'229'368
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2018	0	0	1'847'500	0	1'847'500
Aufwertungen	0	1'100	100'000	0	101'100
Abwertungen	0	-82'069	0	0	-82'069
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2018	0	-80'968	1'947'500	0	1'866'532
Total 31. Dezember 2018	0	3'795'900	19'300'000	0	23'095'900

Im Geschäftsjahr 2018 laufende Projekte:

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

Die Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1965 liegt in einem Entwicklungsgebiet im Kreis 7 in Zürich. Infolge zentraler Lage im Quartier besteht ein gutes Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs. Durch die unmittelbare Nähe zu gut frequentierten Tramstationen sowie dem Bahnhof Altstetten in bequemer Fussdistanz ist die Erschliessung per öffentlichen Verkehrsmitteln gut bis sehr gut. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in rund 1 Kilometer Entfernung.

Der Zonenplan lässt eine 100% Wohnnutzung zu. Die bestehende Geschäftsliegenschaft wird rückgebaut. An deren Stelle erfolgt der Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses mit 53 Wohnungen in der Grösse von 1 ½- bis 3 ½-Zimmer und einem Untergeschoss mit 19 Tiefgaragenplätzen und den nötigen Technik- und Infrastrukturräumen. Die Baubewilligung ist erteilt und mit dem Neubau wird im 2. Quartal 2019 begonnen. Die Realisierung wird mit Mettler2Invest AG als Totalunternehmung erfolgen. Der Bezug ist auf Ende Mai 2021 vorgesehen. Die Liegenschaft wurde vom unabhängigen Immobilienschätzer bewertet und wird zum Marktwert bilanziert. Wertanpassungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst.

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

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

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

9. Anzahlungen

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Anzahlung Kauf Umnutzungsprojekt „Olten, Aarauerstrasse 55“	0	2'025'088
Total	0	2'025'088

Die Liegenschaft „Olten, Aarauerstrasse 55“ wurde im Geschäftsjahr 2019 erworben, die Anzahlung wurde mit dem Kaufpreis verrechnet (vgl. Erläuterung 8).

10. Aktive latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Steuerliche Verlustvorträge	940'440	1'069'856
Verrechnung Rückstellung für latente Steuern	-940'440	-1'069'856
Total	0	0

Per Bilanzstichtag bestehen steuerliche Verlustvorträge in Höhe von CHF 5.3 Mio. (Vorjahr: CHF 5.6 Mio.).

11. Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2019	2018
Total 01. Januar	3'100'292	3'012'376
Anschaffungswerte		
Bestand 01. Januar	4'876'370	3'994'653
Zugänge	0	881'717
Abgänge	0	0
Bestand 31. Dezember	4'876'370	4'876'370
Kumulierte Abschreibungen		
Bestand 01. Januar	-1'776'078	-982'277
Abschreibungen planmässig	-925'756	-793'800
Abschreibungen ausserplanmässig	0	0
Bestand 31. Dezember	-2'701'834	-1'776'078
Total 31. Dezember	2'174'536	3'100'292

Vorjahresperiode 01.01. - 31.12.2018

Der Zugang über CHF 0.9 Mio. Goodwill verteilt sich auf die im Geschäftsjahr 2018 getätigten Akquisitionen.

12. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeit gegenüber Mietern	4'361'472	2'137'318
Verbindlichkeit gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	41'653	605'410
Diverse Kreditoren	595'716	5'435
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	4'998'842	2'748'163
VR-Honorare	0	0
Management Fee	0	0
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	0	0
Total	4'998'842	2'748'163

13. Passive Rechnungsabgrenzung

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Abgrenzungen laufende Steuern	1'177'608	1'126'174
Beratungsaufwand	58'700	94'000
Bewertungskosten	79'000	59'000
Diverse	25'000	725'784
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	1'340'308	2'004'957
VR-Honorare	0	5'400
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	0	5'400
Total	1'340'308	2'010'357

14. Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
St. Galler Kantonalbank AG	114'901'000	116'673'000
Schaffhauser Kantonalbank	1'000'000	16'112'500
acervis Bank AG	1'600'000	1'620'000
Credit Suisse AG	8'577'000	8'953'000
Luzerner Kantonalbank AG	64'517'500	62'211'500
Liechtensteinische Landesbank AG	5'150'000	5'175'000
Thurgauer Kantonalbank	54'280'000	55'000'000
UBS AG	32'440'000	8'980'000
Nidwaldner Kantonalbank	15'108'000	15'276'000
Unigamma Anlagestiftung	7'845'000	7'845'000
Total	305'418'500	297'846'000

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
0 bis 3 Monate	40'875'500	41'682'500
3 bis 12 Monate	33'605'500	24'517'000
1 bis 3 Jahre	52'545'000	51'523'000
über 3 Jahre	178'392'500	180'123'500
Total	305'418'500	297'846'000

Zinsbindung alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
0 bis 3 Monate	59'001'500	61'475'500
3 bis 12 Monate	18'494'500	22'907'500
1 bis 3 Jahre	49'530'000	33'340'000
über 3 Jahre	178'392'500	180'123'500
Total	305'418'500	297'846'500

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

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Grundpfandrechte	390'071'422	356'671'422
Verpfändete Aktiven	550'249'200	495'039'000

15. Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2019	2018
Buchwert per 01. Januar	1'359'845	2'096'016
Auflösung	-736'171	-736'171
Buchwert per 31. Dezember	623'674	1'359'845
davon kurzfristig	381'904	736'171
davon langfristig	241'770	623'674

16. Rückstellung für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2019	2018
Buchwert per 01. Januar	9'889'545	7'785'409
Bildung	2'681'052	1'548'727
Auflösung	0	-39'912
Veränderung Verrechnung mit aktiven latenten Steuern	129'416	595'321
Buchwert per 31. Dezember	12'700'013	9'889'545

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften und der geschätzten Haltedauer der Renditeliegenschaften von in der Regel 10 Jahren gerechnet. Diese geschätzte Haltedauer widerspiegelt die Strategie der Novavest Real Estate AG.

Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten durchschnittlich angewendete Steuersatz beträgt 21.13% (Vorperiode 23.57%).

17. Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Namenaktienkapital zu nom CHF 30.20 (Vorjahr CHF 31.85)	194'417'634	164'031'832
Total	194'417'634	164'031'832

Anzahl Aktien	31.12.2019	31.12.2018
Namenaktien zu nom CHF 30.20 (Vorjahr CHF 31.85)	6'437'670	5'150'136

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2019	2018
Bestand am 01. Januar	5'150'136	5'150'136
Kapitalerhöhung 13. Dezember 2019	1'287'534	0
Bestand per 31. Dezember	6'437'670	5'150'136

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Genehmigtes Kapital	26'549'454	28'000'004
Total	26'549'454	28'000'004

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	28'793'408	16'028'368
Total	28'793'408	16'028'368

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital	259'177'711	203'128'941
Anzahl ausstehender Aktien	6'437'670	5'150'136
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	40.26	39.44

18. Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	2019	2018
Gewinn	14'306'014	11'934'324
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	5'210'936	5'150'136
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	2.75	2.32

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

19. Mietertrag

alle Beträge in CHF	2019	2018
Sollmietertrag aus Fremdmieten	24'971'802	21'868'317
Mietzinsverluste	0	-221'615
Leerstand	-3'513'181	-2'225'175
Total	21'458'621	19'421'528

Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, bestehend aus Renditeliegenschaften und Projekte, wird als eine Einheit geführt. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung führen die Novavest Real Estate AG auf der Basis der Abschlüsse der einzelnen Tochtergesellschaften sowie des Konzernabschlusses. Sämtliche vollkonsolidierten Gesellschaften der Novavest Real Estate AG sind Immobiliengesellschaften mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Unter Anwendung von Swiss GAAP FER 31 verfügt die Novavest Real Estate AG somit über nur ein Segment und publiziert daher keine Segmentberichterstattung. Einzig im Falle der Mieterträge werden detaillierte Angaben ermittelt und ausgewiesen. Eine Aufteilung der Mieterträge nach geographischen Märkten befindet sich in der nachfolgenden Tabelle.

Mietertrag nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF

	2019	2018
Kanton Aargau	1'218'643	1'156'541
Kanton Bern	2'656'050	2'562'395
Kanton Basel-Land	851'464	834'849
Kanton Basel-Stadt	882'836	976'508
Kanton St. Gallen	3'121'370	3'111'272
Kanton Schaffhausen	218'894	185'830
Kanton Solothurn	1'086'427	933'153
Kanton Luzern	0	610'318
Kanton Freiburg	2'792'797	1'378'624
Kanton Thurgau	3'031'929	2'609'710
Kanton Zürich	5'598'212	5'062'329
Total	21'458'621	19'421'528

20. Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF

	2019	2018
Total Ertrag aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	19'636'750
Total Direkter Aufwand aus Verkauf Renditeliegenschaften (inkl. Ausbuchung Buchwert)	0	-19'577'776
Total Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	58'974

21. Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	2019	2018
Hauswartung	224'611	109'887
Versicherungen	296'532	284'344
Steuern und Abgaben	200'783	84'166
Übriger Aufwand	87'251	44'538
Verwaltungskosten	828'384	777'546
Nebenkosten	61'486	287'131
Unterhalt und Reparaturen	1'184'851	804'704
Total	2'883'896	2'549'194

22. Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	2019	2018
Grundstückbewertungskosten	183'014	123'993
Verwaltungsratshonorare	118'065	131'185
Revision	78'305	83'198
Rechtsberatung und Kommunikation	174'505	258'811
Übriger Beratungsaufwand	373'343	136'998
Total	927'232	734'185

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

23. Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	2019	2018
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	2'346'434	1'956'034
Kapitalsteuern	461'378	479'111
Übriger Verwaltungsaufwand	86'699	65'210
Total	2'894'511	2'500'355

24. Erfolg aus Neubewertung

alle Beträge in CHF	2019	2018
Aufwertungen Renditeliegenschaften	7'477'613	7'646'716
Aufwertungen Projekte	3'085'316	101'100
Total Aufwertungen	10'562'929	7'747'816
Abwertungen Renditeliegenschaften	-3'150'188	-3'487'250
Abwertungen Projekte	-821'495	-82'069
Total Abwertungen	-3'971'684	-3'569'318
Total Erfolg aus Neubewertung	6'591'245	4'178'498

25. Finanzertrag

alle Beträge in CHF	2019	2018
Zinsertrag Bankguthaben	0	51'957
Zinsertrag Vorfinanzierter Mieterausbau	30'415	27'214
Übriger Finanzertrag	251'250	0
Total	281'665	79'171

26. Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	2019	2018
Hypothekarzinsen	2'760'323	2'261'860
Übriger Finanzaufwand	4'983	5'386
Total	2'765'306	2'267'246

27. Steuern

alle Beträge in CHF	2019	2018
Laufende Ertragssteuern	949'113	1'048'871
Latente Ertragssteuern	2'810'468	2'104'135
Total	3'759'581	3'153'007
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	20.81%	20.90%

Der erwartete Konzernsteuersatz, als gewichteter Durchschnitt der Steuersätze der einzelnen Gruppengesellschaften berechnet, beträgt im Berichtsjahr 20.16% (Vorperiode 23.27%) des Unternehmensergebnis vor Steuern. Die Veränderung von Verlustvorträgen hat sowohl in der Berichts- wie auch in der Vorperiode keinen Einfluss auf den Ertragsteueraufwand.

28. Wesentliche Verträge

Mangementdienstleistungen

Die Nova Property Fund Management AG erbringt massgebliche Beratungsdienstleistungen zugunsten der Novavest Real Estate AG im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten.

Die gesamte Entschädigung an die Nova Property Fund Management AG ermittelt sich dabei basierend auf 3 Komponenten:

- Einer Management Fee, deren Höhe abhängig vom Gesamtwert des Liegenschafts-portfolios ist,
- einer Transaktionsfee für jeden Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft, deren Höhe abhängig vom Transaktionspreis ist, sowie
- einer Entschädigung für die Bauherrenvertretung und das Projektmanagement im Zusammenhang mit Instandsetzungsmassnahmen sowie Bauten und Umbauten, deren Höhe jeweils im Zeitpunkt der Projektgenehmigung fallspezifisch festgelegt wird.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden von der Nova Property Fund Management AG in Rechnung gestellte Honorare in Höhe von CHF 2'346'434 (Vorjahr: CHF 1'956'034) im Verwaltungsaufwand erfasst. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften in Höhe von CHF 371'565 (Vorjahr: CHF 762'516) als Akquisitionskosten aktiviert.

Für weitere Details zum Vertrag mit der Nova Property Fund Management AG verweisen wir auf Kapitel 4.3 des Corporate Governance Berichts.

29. Transaktionen mit Nahestehenden

Verträge mit Mettler2Invest AG

Die Novavest Real Estate AG hat per 31. Dezember 2019, mit der durch den CEO Peter Mettler kontrollierten Mettler2Invest AG, St. Gallen, für 3 ihrer Bauprojekte Verträge abgeschlossen, diese betreffen:

- Entwicklung Wohn- und Gewerbeüberbauung an der „Badenerstrasse 701, Zürich“: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin für die gesamte Entwicklung und Planung des Projekts. Das vereinbarte Projektentwicklungshonorar über die gesamte Projektphase 2017 bis 2019 beläuft sich auf CHF 2.9 Mio. Zudem agiert die Mettler2Invest AG ab 2019 auch als Totalunternehmerin für dieses Projekt. Das vertraglich vereinbarte Totalunternehmerhonorar beläuft sich auf zusätzliche CHF 16.6 Mio.
- Sanierungen und Arbeiten am Grundausbau aufgrund des Mieterausbaus der SBB im „Centre Loewenberg, Murten“: In diesem seit 2018 durchzuführenden Bauprojekt übernimmt die Mettler2Invest AG treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement. Das vereinbarte Honorar über die gesamte Projektphase 2018 bis 2022 beläuft sich auf CHF 0.9 Mio.
- Umnutzungsprojekt „Rorschacherstrasse 133, 135, 137, St. Gallen“: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Projektentwicklerin für die Entwicklung und Planung des Projekts. Das momentan vereinbarte Projektentwicklungshonorar beläuft sich für die Startphase des Projekts (Grundlagenerarbeitung, Projektstudienauftrag und Vorleistungen Planer) auf CHF 0.2 Mio.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden an die Mettler2Invest AG geleistete Zahlungen im Wert von TCHF 8'767 (Vorjahr: TCHF 41) als Teil der Anlagekosten der Immobilien aktiviert.

Übrige Transaktionen

Zusätzlich zu den vorgehend umschriebenen Transaktionen wurden im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von TCHF 9 für Rechtsberatung (Vorjahr: TCHF 37) von nahestehenden Personen bzw. Organisationen in Rechnung gestellt und im Beratungsaufwand erfasst.

30. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wie mit der Medienmitteilung von 8. Januar 2020 mitgeteilt, hat der bisherige CFO, Michel Aebischer, das Unternehmen in gegenseitigen Einvernehmen per 9. Januar 2020 verlassen. Patrick Hauser zeichnet als neuer CFO verantwortlich für den vorliegenden Abschluss. Dieser Wechsel hatte keine Auswirkungen auf die Konzernrechnung der Novavest Real Estate AG.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 1. Januar 2020 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 20. Februar 2020 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

31. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohnliegenschaften						
Aarberg, Leimernweg 22	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'843	01.12.2014
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaft	1'016	01.07.2017
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'911	04.12.2018
Burgdorf, Guisanstrasse 15	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	949	04.12.2018
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'087	04.12.2018
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'794	04.12.2018
Glattbrugg, Dammstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaft	946	02.03.2015
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	Alleineigentum	100%	BL	Wohnliegenschaft	9'248	01.12.2016
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'884	01.02.2016
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	3'730	04.12.2018
Kirchberg, Meisenweg 2	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'089	04.12.2018
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'706	04.12.2018
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	Alleineigentum	100%	SO	Wohnliegenschaft	2'686	01.11.2015
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'703	04.12.2018
Oberburg, Schulstrasse 6	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'470	04.12.2018
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	Alleineigentum	100%	AG	Wohnliegenschaft	3'353	15.09.2017
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	2'267	01.03.2017
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	3'696	01.06.2016
Wil, Gallusstrasse 50	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	1'418	30.05.2013
Total Wohnliegenschaften						
Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'281	30.11.2016
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	Alleineigentum	100%	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3'308	01.04.2017
Bülach, Schlosserstrasse 4	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	4'422	15.12.2011
Frauenfeld, Bahnhofstr. 92, Erchingerstr. 3	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'200	01.12.2008
Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17, 19, Grünmattweg 5	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'551	01.01.2017
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'588	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	Alleineigentum	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'446	01.01.2015
Illnau-Effretikon, Usterstr. 31, 31a, 31b	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'052	26.11.2015
Murten, Centre Loewenberg	Alleineigentum	100%	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	117'957	01.05.2017
Münchwilten, Frauenfelderstr. 20, 20a, 20b, 20c	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	6'653	31.07.2017
Neuhausen am Rheinflall, Zentralstrasse 2, 4, 6	Alleineigentum	100%	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	497	01.12.2009
Romanshorn, Hafenstrasse 46	Miteigentum	77%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'460	11.08.2016
St. Gallen, Rorschacherstr. 123, 125, 127	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'743	02.09.2015
Zürich, Badenerstrasse 696, Jakob Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3'584	01.12.2008
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Geschäftsliegenschaften						
Dielsdorf, Industriestrasse 20	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5'320	17.03.2015
St. Gallen, Rorschacherstr. 139, Helvetiastr. 27	Alleineigentum	100%	SG	Geschäftsliegenschaft	1'498	10.03.2015
Total Geschäftsliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						
Projekte						
Luzern, Voltastrasse 2	Alleineigentum	100%	LU	Projekte	374	01.04.2016
Olten, Aarauerstrasse 55	Alleineigentum	100%	SO	Projekte	1'604	26.09.2019
St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b	Alleineigentum	100%	SG	Projekte	507	01.05.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	Alleineigentum	100%	SG	Projekte	525	01.10.2017
St. Gallen, Rorschacherstrasse 137	Alleineigentum	100%	SG	Projekte	608	01.04.2018
Zürich, Badenerstrasse 701	Alleineigentum	100%	ZH	Projekte	1'596	01.12.2016
Total Projekte						
Total alle Liegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2019 CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
1982	2015	4'250'000	201'516	195'756	2.9%	4.74%	2.72%	3.00%
1964	2014	24'810'000	889'108	869'308	2.2%	3.58%	2.82%	2.80%
1919	2010	2'482'000	94'545	94'125	0.4%	3.81%	3.25%	3.00%
1959	2009	2'229'000	71'256	69'672	2.2%	3.20%	2.65%	3.00%
1978	2017	16'780'000	674'892	668'892	0.9%	4.02%	1.23%	3.10%
1987	2008	4'816'000	213'108	198'288	7.0%	4.43%	3.60%	3.00%
1954	2015	5'614'000	205'860	204'660	0.6%	3.67%	3.09%	2.80%
1967, 1971-73	2005	20'450'000	910'920	838'416	8.0%	4.45%	3.51%	3.10%
2015	-	10'220'000	474'806	474'806	0.0%	4.65%	3.66%	3.05%
1980	2016	6'836'000	302'808	254'964	15.8%	4.43%	2.90%	3.05%
1977	2003	1'923'000	76'488	76'008	0.6%	3.98%	3.68%	3.00%
1975	2012	6'156'000	277'053	261'153	5.7%	4.50%	3.95%	3.05%
2015	-	6'864'000	295'920	241'980	18.2%	4.31%	2.45%	3.20%
1973	2006	5'281'000	194'772	194'772	0.0%	3.69%	3.04%	3.00%
1994	-	2'845'000	126'912	126'912	0.0%	4.46%	3.94%	3.10%
1959	2003	9'867'000	441'300	434'100	1.6%	4.47%	3.79%	3.05%
1972	2014	7'497'000	331'991	308'711	7.0%	4.43%	2.72%	3.10%
1967	2004	7'573'000	339'275	278'579	17.9%	4.48%	2.13%	3.00%
1969	2015	3'611'000	158'664	125'628	20.8%	4.39%	3.40%	3.00%
		150'104'000	6'281'193	5'916'729	5.8%	4.18%	2.94%	3.01%
2015	-	26'560'000	1'411'525	896'805	36.5%	5.31%	2.13%	3.50%
2017	-	19'450'000	837'449	765'869	8.5%	4.31%	3.29%	3.20%
1991	2009	16'140'000	1'074'812	995'096	7.4%	6.66%	6.04%	3.75%
2012	-	10'170'000	487'016	463'232	4.9%	4.79%	3.98%	3.40%
1962	2015	9'607'000	429'844	428'524	0.3%	4.47%	3.82%	3.15%
1899	2012	5'340'000	242'700	242'700	0.0%	4.54%	3.03%	3.15%
1899/1909	2010	7'009'000	485'352	450'252	7.2%	6.92%	5.42%	3.55%
1969	2014	14'880'000	830'798	827'798	0.4%	5.58%	3.25%	3.40%
1860/2013	2013	9'387'000	363'660	362'580	0.2%	3.87%	3.39%	2.90%
1982	2011	35'840'000	2'750'000	2'750'000	0.0%	7.67%	7.34%	3.50%
2017	-	24'840'000	1'060'416	1'037'016	2.2%	4.27%	3.59%	3.20%
1952	2019	4'719'000	249'620	215'540	13.7%	5.29%	3.15%	3.40%
1971	2009	7'392'000	365'064	363'744	0.4%	4.94%	4.24%	3.50%
1963	2010	17'660'000	835'816	776'692	7.1%	4.73%	3.88%	3.10%
1971	2013	64'640'000	2'481'607	2'379'427	4.1%	3.84%	3.94%	2.75%
		273'634'000	13'905'679	12'955'514	6.8%	5.08%	4.21%	3.21%
2004	-	31'140'000	1'570'422	1'570'422	0.0%	5.04%	4.48%	3.30%
1909	2010	14'280'000	687'125	687'125	0.0%	4.81%	4.38%	3.35%
		45'420'000	2'257'547	2'257'547	0.0%	4.97%	4.45%	3.32%
		469'158'000	22'444'419	21'129'791	5.9%	4.78%	3.82%	3.16%
1923	2015	14'790'000	673'872	433'248	35.7%	4.56%	k.A.	2.90%
1974	2018	35'300'000	1'421'552	1'244'396	12.5%	4.03%	k.A.	3.10%
1920	-	1'639'000	78'480	40'200	48.8%	4.79%	k.A.	3.10%
1909	2009	1'167'000	57'480	19'560	66.0%	4.93%	k.A.	3.10%
1920	-	851'100	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	3.20%
1965	-	31'140'000	0	0	k.A.	k.A.	k.A.	2.60%
		84'887'100	2'231'384	1'737'404				
		554'045'100	24'675'804	22'867'195				

31. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften

	Kanton	Art
Renditeliegenschaften		
Wohnliegenschaften		
Aarberg, Leimernweg 22	BE	Wohnliegenschaft
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	BS	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Guisanstrasse 15	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	BE	Wohnliegenschaft
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	Wohnliegenschaft
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	BL	Wohnliegenschaft
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Meisenweg 2	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	BE	Wohnliegenschaft
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	SO	Wohnliegenschaft
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	BE	Wohnliegenschaft
Oberburg, Schulstrasse 6	BE	Wohnliegenschaft
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AG	Wohnliegenschaft
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	SG	Wohnliegenschaft
Wil, Gallusstrasse 50	SG	Wohnliegenschaft
Total Wohnliegenschaften		
Wohn-/Geschäftsliegenschaften		
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Bülach, Schlosserstrasse 4	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Bahnhofstr. 92, Erchingerstr. 3	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17, 19, Grünmattweg 5	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Usterstr. 31, 31a, 31b	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Murten, Centre Loewenberg	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Münchwilen, Frauenfelderstr. 20, 20a, 20b, 20c	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Neuhausen am Rheinflall, Zentralstrasse 2, 4, 6	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstr. 123, 125, 127	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Zürich, Badenerstrasse 696, Jakob Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften		
Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27	SG	Geschäftsliegenschaft
Total Geschäftsliegenschaften		
Total Renditeliegenschaften		
Projekte		
Luzern, Voltastrasse 2	LU	Projekte
Olten, Aarauerstrasse 55	SO	Projekte
St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b	SG	Projekte
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	SG	Projekte
St. Gallen, Rorschacherstrasse 137	SG	Projekte
Zürich, Badenerstrasse 701	ZH	Projekte
Total Projekte		
Total alle Liegenschaften		

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	übrige
1'285	1'135	150	0	0	0	0	0	0
3'739	3'328	410	0	0	0	0	0	1
726	636	90	0	0	0	0	0	0
582	582	0	0	0	0	0	0	0
4'990	4'450	540	0	0	0	0	0	0
1'304	1'144	160	0	0	0	0	0	0
674	584	90	0	0	0	0	0	0
5'218	4'428	790	0	0	0	0	0	0
2'480	2'280	200	0	0	0	0	0	0
1'896	1'626	270	0	0	0	0	0	0
545	455	90	0	0	0	0	0	0
1'884	1'584	300	0	0	0	0	0	0
1'645	1'425	220	0	0	0	0	0	0
1'244	1'114	130	0	0	0	0	0	0
941	831	110	0	0	0	0	0	0
1'900	1'540	360	0	0	0	0	0	0
1'921	1'481	440	0	0	0	0	0	0
2'091	1'900	190	0	0	0	0	0	1
1'004	844	160	0	0	0	0	0	0
36'069	31'367	4'700	0	0	0	0	0	2
6'869	2'046	400	2'285	1'447	0	451	240	0
2'906	2'283	340	0	0	254	0	30	0
9'199	144	100	2'160	1'095	2'822	1'786	1'090	1
2'250	871	120	771	0	0	108	380	0
2'444	1'342	180	0	538	0	383	0	1
646	419	0	0	0	186	41	0	0
4'015	99	0	2'770	0	160	775	210	1
4'334	1'216	180	0	1'251	1'040	587	60	0
1'604	1'273	150	171	0	0	0	10	0
18'495	3'949	0	9'416	0	3'540	0	1'590	0
6'144	3'197	620	0	1'795	0	0	530	2
1'454	391	0	650	0	0	363	50	0
3'183	423	10	2'670	0	0	0	80	0
5'532	2'722	530	128	811	995	256	90	0
9'554	3'748	1'040	2'801	280	143	1'282	260	0
78'628	24'123	3'670	23'822	7'217	9'140	6'031	4'620	5
7'032	0	0	5'008	0	0	1'064	960	0
4'362	0	0	3'972	0	0	230	160	0
11'394	0	0	8'980	0	0	1'294	1'120	0
126'091	55'490	8'370	32'802	7'217	9'140	7'325	5'740	7
1'178	904	0	0	0	212	61	0	1
6'003	3'840	510	0	0	1'246	366	40	1
482	362	0	0	0	87	32	0	0
374	272	40	0	0	50	12	0	0
310	240	10	0	0	60	0	0	0
3'389	98	0	1'566	212	585	458	470	0
11'736	5'717	560	1'566	212	2'241	928	510	2
137'827	61'206	8'930	34'368	7'429	11'381	8'254	6'250	9

31. Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 31.12.2019

Mieter	Nettomiet- zins p.a. CHF	Anteil Soll- Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll- Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen SBB	2'750'000	26.40%	12.25%
BMW (Schweiz) AG	1'570'422	15.08%	7.00%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG)	540'515	5.19%	2.41%
LIDL Schweiz AG	369'300	3.55%	1.65%
Raiffeisenbank Oberes Rheintal Genossenschaft	325'354	3.12%	1.45%
SBW Haus des Lernens AG	300'000	2.88%	1.34%
Coop Genossenschaft	185'392	1.78%	0.83%
Biotronik AG	170'472	1.64%	0.76%
Qualipet AG	162'924	1.56%	0.73%
Dosenbach-Ochsner AG	147'780	1.42%	0.66%
Übrige Mieter (inkl. Wohnen)	15'922'260	-	70.94%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	6'522'159	62.62%	29.06%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	10'416'084	100.00%	46.41%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbenutzungen	9'552'940	91.71%	42.56%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio	22'444'419		100.00%

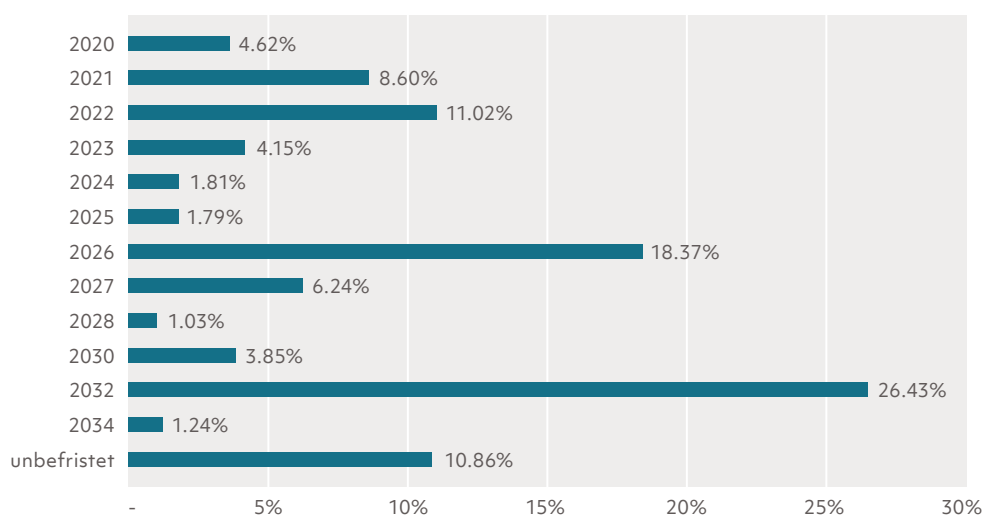
Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Soll-Mietzinsen CHF	in %
2020	4'138	7.33%	481'104	4.62%
2021	5'908	10.47%	895'307	8.60%
2022	6'899	12.22%	1'148'175	11.02%
2023	2'429	4.30%	432'084	4.15%
2024	1'430	2.53%	188'153	1.81%
2025	921	1.63%	186'292	1.79%
2026	8'936	15.83%	1'913'102	18.37%
2027	3'307	5.86%	650'424	6.24%
2028	532	0.94%	106'935	1.03%
2029	-	-	-	-
2030	1'864	3.30%	400'709	3.85%
2031	-	-	-	-
2032	12'986	23.01%	2'753'300	26.43%
2033	-	-	-	-
2034	695	1.23%	129'612	1.24%
unbefristet	6'394	11.33%	1'130'886	10.86%
Gesamtergebnis	56'440	100.00%	10'416'084	100.00%

Laufzeit	Liegenschaften
----------	----------------

30.04.2032	Murten, Centre Loewenberg
31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20
30.06.2022	St. Gallen, Rorschacherstr. 139, Helvetiastr. 27
31.07.2027	Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c
31.10.2030	Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c
31.07.2026	Romanshorn, Hafenstrasse 46
31.03.2025	Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5
30.06.2021	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.03.2027	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.10.2023	Grenchen, Bettlachstrasse 20

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2019



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Novavest Real Estate AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Novavest Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 64 bis 95) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

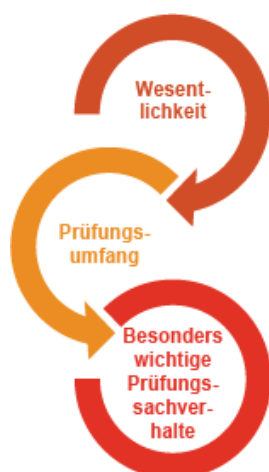
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 2'590'000

Wir haben für alle Konzerngesellschaften einen („full scope audit“) durchgeführt.

Die geprüften Gesellschaften tragen somit zu 100% der Vermögenswerte, der Umsatzerlöse sowie des Gewinns vor Steuern des Konzerns bei.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

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.

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung	CHF 2'590'000
Herleitung	1% des Eigenkapitals
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Eigenkapital, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge von Immobiliengesellschaften üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Eigenkapital in Anlehnung an den Net Asset Value eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Immobiliengesellschaften dar.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 259'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Alle Konzerngesellschaften sind in der Schweiz domiziliert. Für alle Konzerngesellschaften haben wir eine Prüfung („full scope audit“) durchgeführt. Mit dieser Ausgestaltung des Prüfungsumfanges können wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrolle und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie des Geschäftsumfeldes, in welchem der Konzern tätig ist.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Bewertung der Renditeliegenschaften haben wir aus folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:

Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag dar (CHF 469.2 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

Als Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode). Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen und Annahmen. Dadurch besteht ein erheblicher Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung.

Wir verweisen auf Seite 64, 65, 66, 74 und 75 sowie 90 bis 95 (Anhang der Konzernrechnung).

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die in der Konzernrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung der Renditeliegenschaften im Rahmen der Abschlusserstellung vorgegeben. Dabei überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung dieses Prozesses und er hinterfragt die verwendeten Parameter sowie die Ergebnisse der Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Immobilienexperten. Wir haben diesen Prozess hinsichtlich der Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung geprüft.

Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft.

Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Mieteinnahmen, Leerstände, der Kostenstruktur sowie des Diskontierungssatzes auf Basis von Stichproben zusammen mit internen Bewertungsexperten gewürdigt und auf Angemessenheit überprüft.

Wir erachten das angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Markus Bommeli
Revisionsexperte

St. Gallen, 20. Februar 2020

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

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

Zürich, 31. Januar 2020

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2019

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG und Pretium AG

Referenz-Nummer
105822.1920

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG und Pretium AG (Novavest und Pretium) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Novavest und Pretium gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2019 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie sechs Projekte.

Bewertungsstandards

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

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

Definition des Marktwertes

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

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

Bewertungsmethoden

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

Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

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

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

Grundlagen der Bewertung

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

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 wurden vier Liegenschaften der Novavest sowie eine Liegenschaft der Pretium besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2019

Per 31. Dezember 2019 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 36 Anlageliegenschaften sowie sechs Projekte nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 42 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 beträgt 554'045'100 Schweizer Franken. Davon entfallen 405'947'100 Schweizer Franken auf die 35 Liegenschaften der Novavest und 148'098'000 Schweizer Franken auf die 7 Liegenschaften der Pretium.

Veränderungen in der Berichtsperiode

Die Anlageliegenschaft Aarauerstrasse 55 in 4600 Olten wurde in der Berichtsperiode durch Novavest erworben.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Gesellschaften unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 31. Januar 2020

Wüest Partner AG



Ivan Anton

dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)
Partner



Silvana Dardikman

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

ZÜRICH (ZH)

Badenerstrasse 701



Die Liegenschaft an der Badenerstrasse 701 in Zürich wurde im Dezember 2016 mit dem Plan erworben, die damalige Geschäftsliegenschaft durch Umnutzung in eine Wohnliegenschaft umzubauen. Nach einer intensiven Planphase wurde die Baubewilligung Ende September 2018 erteilt und es konnte mit dem Rückbau der ehemaligen Liegenschaft zügig begonnen werden. Der Rückbau wurde bis Mitte Mai 2019 abgeschlossen und der Baubeginn des Neubaus erfolgte ab Oktober 2019. Es entsteht ein siebengeschossiges Mehrfamilienhaus mit 57 Mietwohnungen (1½- bis 3½-Zimmerwohnungen) und rund 3'500 m² an vermietbarer Fläche. Der Bezug der neuen, attraktiven Wohnungen ist auf den Herbst 2021 vorgesehen.

Umnutzungsprojekt in eine Wohnliegenschaft mit zukünftig 57 Mietwohnungen
Grundstückfläche 1'596 m²
Gesamtnutzfläche zukünftig rund 3'500 m² vermietbare Fläche
Bezugsbereit sind die 57 Mietwohnungen voraussichtlich im Herbst 2021

Bilanz

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel		14'375'537	7'083'272
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2'428'355	1'632'196
Übrige kurzfristige Forderungen	3.1	180'242	256'331
Vorfinanzierter Mieterausbau		16'929	16'266
Aktive Rechnungsabgrenzungen		0	1'233
Total Umlaufvermögen		17'001'063	8'989'298
Finanzanlagen	3.2	0	2'913'103
Beteiligungen	3.3	38'337'877	38'337'877
Renditeliegenschaften	3.4	303'622'798	317'461'009
Projekte	3.4	77'356'398	21'199'067
Anzahlungen	3.5	0	2'025'088
Vorfinanzierter Mieterausbau		97'329	114'257
Total Anlagevermögen		419'414'401	382'050'401
Total Aktiven		436'415'464	391'039'700
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		61'503	72'874
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften		0	11'625'254
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.6	4'065'881	1'375'938
Passive Rechnungsabgrenzungen		413'700	1'047'818
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.7	72'521'000	61'927'000
Total Kurzfristiges Fremdkapital		77'062'084	76'048'884
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.7	149'057'500	148'306'500
Total Langfristiges Fremdkapital		149'057'500	148'306'500
Total Fremdkapital		226'119'584	224'355'384
Aktienkapital	3.8	194'417'634	164'031'832
Gesetzliche Kapitalreserven		21'135'038	8'259'698
Verlustvortrag		-5'607'213	-7'784'836
Jahresgewinn		350'422	2'177'623
Total Eigenkapital		210'295'880	166'684'316
Total Passiven		436'415'464	391'039'700

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Mietertrag	3.9	14'560'953	12'805'618
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften		0	4'386'750
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		14'560'953	17'192'368
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		-2'315'411	-1'786'650
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften		0	-4'241'488
Personalaufwand		-605'407	-542'230
Beratungsaufwand	3.10	-2'684'171	-665'780
Verwaltungsaufwand	3.11	-2'054'301	-1'633'840
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-4'833'335	-4'731'885
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		2'068'327	3'590'494
Finanzertrag		256'175	60'237
Finanzaufwand		-1'974'080	-1'473'108
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		350'422	2'177'623
Direkte Steuern		0	0
Jahresgewinn		350'422	2'177'623

Anhang zur Jahresrechnung 2019 der Novavest Real Estate AG, Zürich

1. Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts für Einzelabschlüsse (Art. 957 bis 962) erstellt. Diese geänderten Bestimmungen müssen für Jahresrechnungen angewendet werden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen.

Auf zusätzliche Angaben, Geldflussrechnung und Lagebericht wird gemäss Art. 961d Abs. 1 OR verzichtet, da die Novavest Real Estate AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Flüssige Mittel

In dieser Position sind Bankguthaben enthalten. Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

2.2 Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

2.3 Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften werden zu Anschaffungskosten oder zu Herstellkosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Die Anschaffungskosten umfassen auch Akquisitionskosten welche im Zusammenhang mit dem Kauf von Renditeliegenschaften anfallen. Die Abschreibungen erfolgen degressiv mit 1.0% vom Buchwert.

2.4 Projekte

Projekte umfassen Neubauten sowie Entwicklungsprojekte von Renditeliegenschaften. Projekte werden zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet, halbjährlich auf ihre Werthaltigkeit und Realisierbarkeit überprüft und falls notwendig wertberichtigt.

2.5 Beteiligungen

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten aktiviert, welche neben dem Kaufpreis auch transaktionsbezogene Nebenkosten umfassen. Notwendige Wertberichtigungen werden an jedem Bilanzstichtag mittels Wertüberprüfung ermittelt und verbucht.

2.6 Hypothekarverbindlichkeiten

Hypothekarschulden beinhalten durch Grundpfand gesicherte Bankkredite. Amortisationsverpflichtungen, wahrscheinliche Rückzahlungen und innert 12 Monaten kündbare Verpflichtungen werden als kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten ausgewiesen.

3. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Jahresrechnung

3.1 Übrige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF

	31.12.2019	31.12.2018
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	180'242	256'331
Total	180'242	256'331

3.2 Finanzanlagen

alle Beträge in CHF

	31.12.2019	31.12.2018
Finanzanlagen gegenüber Konzerngesellschaften	0	2'913'103
Total	0	2'913'103

3.3 Beteiligungen

Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2019	Kapitalanteil 31.12.2018
Pretium AG, Zürich	Zürich	Immobilien	15'316'740	100.00%	100.00%
SGH Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	-	0.00%	100.00%
BD Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	-	0.00%	100.00%

Die Gesellschaften BD Real Estate GmbH und SGH Real Estate GmbH wurden per 01.01.2019 mit der Pretium AG fusioniert.

3.4 Renditeliegenschaften und Projekte

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Wil, Gallusstrasse 50	2'475'083	2'500'084
Aarberg, Leimernweg 22	3'732'759	3'770'464
Glattbrugg, Dammstrasse 16	4'054'277	4'095'229
Grenchen, Bettlachstrasse 20	13'537'457	13'674'199
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	17'829'063	17'965'103
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	14'950'189	14'996'196
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	6'772'640	6'841'051
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	8'419'376	8'504'420
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	4'729'573	4'777'346
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	9'406'469	9'501'484
Luzern, Voltastrasse 2	0	12'473'441
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	6'987'339	7'051'176
Romanshorn, Hafenstrasse 46	7'392'000	7'446'000
Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c	26'560'000	27'105'852
Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19, Grünmattweg 5	8'971'117	9'061'734
Müchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b, 20c	23'286'453	23'520'709
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	19'687'182	19'813'657
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	7'497'000	7'562'747
Murten, Centre Loewenberg	36'513'493	35'254'921
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	22'923'786	23'155'339
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	9'181'674	9'250'000
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	16'506'761	16'658'632
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	4'755'594	4'797'522
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	6'837'359	6'900'266
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	6'096'331	6'152'263
Oberburg, Schulstrasse 6	2'823'479	2'827'476
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	2'412'409	2'434'546
Burgdorf, Guisanstrasse 15	2'215'063	2'235'442
Kirchberg, Meisenweg 2	1'871'170	1'888'386
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	5'197'704	5'245'324
Total Renditeliegenschaften	303'622'798	317'461'009
Luzern, Voltastrasse 2	12'348'707	0
Olten, Aarauerstrasse 55	35'300'000	0
St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137	3'957'594	4'187'050
Zürich, Badenerstrasse 701	25'750'097	17'012'016
Total Projekte	77'356'398	21'199'067
Total	380'979'196	338'660'076

3.5 Anzahlungen

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Anzahlung Kauf Umnutzungsprojekt „Olten, Aarauerstrasse 55“	0	2'025'088
Total	0	2'025'088

Im Oktober 2017 hat die Novavest Real Estate AG einen Kaufvertrag zum Erwerb des Umnutzungsprojektes (Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Olten, Aarauerstrasse 55“) unterzeichnet. Die im Berichtsjahr 2019 erworbene Wohn- und Geschäftsliegenschaft wurde komplett und umfassend saniert. Die Erstvermietung ist in vollem Gange. Das Objekt wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2020 in die Renditeliegenschaften übergehen und nicht mehr als Projekt geführt.

3.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	4'054'719	1'375'938
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionäre und Organe	0	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber übrige Nahestehende	11'162	0
Total	4'065'881	1'375'938

3.7 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
acervis Bank AG	1'600'000	1'620'000
Credit Suisse AG	8'577'000	8'953'000
Liechtensteinische Landesbank AG	5'150'000	5'175'000
Luzerner Kantonalbank AG	64'517'500	62'211'500
Nidwaldner Kantonalbank	15'108'000	15'276'000
St. Galler Kantonalbank AG	31'561'000	31'873'000
Schaffhauser Kantonalbank AG	500'000	13'300'000
Thurgauer Kantonalbank AG	54'280'000	55'000'000
UBS AG	32'440'000	8'980'000
Unigamma Anlagestiftung	7'845'000	7'845'000
Total	221'578'500	210'233'500

3.8 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Namenaktienkapital zu nom CHF 30.20 (Vorjahr CHF 31.85)	194'417'634	164'031'832
Total	194'417'634	164'031'832

Anzahl Aktien

	31.12.2019	31.12.2018
Namenaktien zu nom CHF 30.20 (Vorjahr CHF 31.85)	6'437'670	5'150'136

Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie A

	2019	2018
Bestand am 01. Januar	5'150'136	5'150'136
Kapitalerhöhung 13.12.2019	1'287'534	0
Bestand per 31. Dezember	6'437'670	5'150'136

Genehmigtes Kapital

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Genehmigtes Kapital	26'549'454	28'000'004
Total	26'549'454	28'000'004

3.9 Mietertrag

alle Beträge in CHF	2019	2018
Sollmietertrag aus Fremdmieten	17'323'758	14'842'505
Mietzinsverluste	-334'214	-105'206
Leerstand	-2'428'591	-1'931'681
Total	14'560'953	12'805'618

3.10 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	169'653	113'455
Verwaltungsratshonorare	112'695	120'415
Revision	61'699	52'366
Rechtsberatung und Kommunikation	174'505	258'811
Übriger Beratungsaufwand	2'165'618	120'734
Total	2'684'171	665'780

Im übrigen Beratungsaufwand sind Kapitalerhöhungskosten über CHF 1'863'591 enthalten (Vorjahr CHF 0).

3.11 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Dienstleistungsvertrag Nova Property Fund Management AG	1'560'915	1'188'369
Kapitalsteuer	412'378	381'361
Übriger Verwaltungsaufwand	81'008	64'110
Total	2'054'301	1'633'840

4. Weitere Angaben

4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Im Berichtsjahr 2019 waren der Chief Executive Officer (01. Januar - 31. Dezember) und der Chief Financial Officer (01. Juli - 31. Dezember) direkt bei der Novavest Real Estate AG angestellt. Bei den Personalkosten des CEO wurden TCHF 300 und bei denjenigen des CFO TCHF 74 von den Verwaltungshonoraren der Nova Property Fund Management AG in Abzug gebracht.

4.2 Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften)	377'021'602	334'473'025
Total Grundpfandrechte	291'150'000	257'750'000
Hypothekarische Belastungen	221'578'500	210'233'500

4.3 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Im 2019 sind keine aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken eingetreten.

4.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wie mit der Medienmitteilung von 8. Januar 2020 mitgeteilt, hat der bisherige CFO, Michel Aebischer, das Unternehmen in gegenseitigen Einvernehmen per 9. Januar 2020 verlassen. Patrick Hauser zeichnet als neuer CFO verantwortlich für den vorliegenden Abschluss. Dieser Wechsel hatte keine Auswirkungen auf die Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2019 und der Genehmigung der statutarischen Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 20. Februar 2020 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Gesellschaft zur Folge hätten oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

4.5 Beteiligungen der Konzernleitung und des Verwaltungsrates inklusive deren nahestehenden Personen

Verwaltungsrat		31.12.2019 Anzahl Aktien	31.12.2018 Anzahl Aktien
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	0	0
Dr. Markus Neff	Vizepräsident	0	0
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	236'429	236'429
Stefan Hiestand	Mitglied	0	0

Geschäftsleitung		31.12.2019 Anzahl Aktien	31.12.2018 Anzahl Aktien
Peter Mettler, CEO		236'429	236'429
Michel Aebischer, CFO (ab 01.07.2019)		0	0
Patrick Hauser, CFO (bis 30.04.2018)		0	0
Marcel Schneider, COO (bis 30.04.2018)		0	0

Es bestehen keine Wandel- oder Optionsrechte zugunsten von Mitgliedern der Konzernleitung oder des Verwaltungsrates.

4.6 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmquote)

Aktionär		31.12.2019 Stimmenanteil	31.12.2018 Stimmenanteil
Schubiger Rolf	Teufen	4.81%	4.81%
Mettler Peter	Niederteufen	3.67%	4.59%
Aktionärsgruppe Bank J. Safra Sarasin AG	Basel	n/a	> 5.00%
J. Safra Sarasin Anlagestiftung	Basel	3.26%	4.77%
CACEIS (Switzerland) SA	Nyon	6.29%	> 3.00%
CPVAL Caisse de prévoyance de l'Etat du Valais	Sion	< 3.00%	3.02%
Bernische Lehrerversicherungskasse	Ostermundigen	3.24%	3.22%
Joseph Y. Safra	Crans Montana	7.85%	n/a

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Novavest Real Estate AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

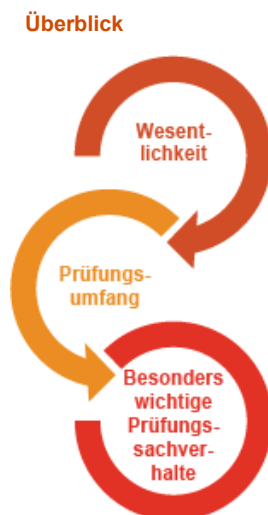
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 104 bis 113) zum 31. Dezember 2019 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz



Gesamtwesentlichkeit: CHF 2'330'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen

*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.

Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 2'330'000
Herleitung	1 % des Eigenkapitals
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Eigenkapital, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge von Immobiliengesellschaften üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Eigenkapital in Anlehnung an den Net Asset Value eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Immobiliengesellschaften dar.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 233'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsverfahren
Die Beurteilung der Bewertung der Renditeliegenschaften haben wir aus zwei Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt: Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF 303.6 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. alle mit dem Kauf eines Objekts unmittelbar verbundene Kosten, vermindert um die nötigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen. Teil der Anschaffungskosten sind Transaktionskommissionen der „Nova Property Fund Management AG“.	Wir haben die im Einzelabschluss dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt: Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten befolgte die Geschäftsführung einen Prozess im Rahmen der Abschlusserstellung. Der Verwaltungsrat überwacht diesen Prozess zeitgerecht und er hinterfragt die mit dem Kauf unmittelbar verbundenen Kosten hinsichtlich deren Werthaltigkeit.

Wir verweisen auf Seite 106 und 108 (Anhang der Jahresrechnung).

Die Anschaffungskosten wurden mittels Stichproben auf Basis von Rechnungen sowie Verträgen hinsichtlich deren Aktivierungsfähigkeit geprüft. Im Rahmen dieser Stichproben wurden auch die Transaktionskommissionen mit der „Nova Property Fund Management AG“ geprüft.

Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften dienten die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen nach der Discounted Cash-Flow Methode eines unabhängigen Immobilienexperten.

Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Dem Immobilienexperten werden dabei sämtliche relevanten Dokumente, welche er für die Erstellung der Verkehrswertschätzungen benötigt, per Bilanzstichtag zur Verfügung gestellt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Diskontierungssatz, Mieteinnahmen, Leerstände sowie Kostenstruktur auf Basis von Stichproben zusammen mit internen Bewertungsexperten plausibilisiert.

Wir erachten das angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Markus Bommeli
Revisionsexperte

St. Gallen, 20. Februar 2020

Unsere Liegenschaften auf einen Blick



Aarberg, Leimernweg 22



Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c



Basel, Johanniterstrasse 5, 11



Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b



Bülach, Schlosserstrasse 4



Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21



Burgdorf, Guisanstrasse 15



Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59



Burgdorf, Neuhofweg 34, 36



Dielsdorf, Industriestrasse 20



Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3



Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19,
Grünmattweg 5



Frauenfeld, Zürcherstrasse 212



Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239



Glattbrugg, Dammstrasse 16



Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7



Grenchen, Bettlachstrasse 20



Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b



Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79



Kirchberg, Eigerweg 7, 9



Kirchberg, Meisenweg 2



Kirchberg, Niesenweg 1, 3



Luterbach, Blockstrasse 3, 5



Moosedorf, Längenbühlstrasse 2, 4



Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b



Murten, „Centre Loewenberg“



Neuhausen, Zentralstrasse 2, 4, 6



Oberburg, Schulstrasse 6



Romanshorn, Hafenstrasse 46



Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76



Rorschacherberg, Eichenstrasse 9



St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26



St. Gallen, Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27



St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127



Wil, Gallusstrasse 50



Zürich, Badenerstrasse 696, J. Fügli-Strasse 16, 18, Bachmattstrasse 53



Luzern – Entwicklungsprojekt,
Voltastrasse 2



Olten – Entwicklungsprojekt,
Aarauerstrasse 55



St. Gallen – Entwicklungsprojekt,
Rorschacherstrasse 133, 135, 137



ZÜRICH – Umnutzungsprojekt,
Badenerstrasse 701

5-Jahresübersicht 2015 – 2019

		2019	2018	2017	2016	2015
Kennzahlen Erfolgsrechnung						
Erfolg aus Vermietung	TCHF	18'575	16'872	15'452	8'567	6'425
Erfolg aus Verkauf	TCHF	0	59	0	-573	0
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	6'591	4'178	5'233	3'678	2'794
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	20'549	17'275	17'319	8'864	6'784
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	14'306	11'934	12'320	5'817	4'623
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	9'023	8'994	8'429	3'664	2'557
Kennzahlen Bilanz						
Bilanzsumme	TCHF	584'326	517'078	475'586	348'658	235'688
Umlaufvermögen	TCHF	26'984	12'025	26'337	20'505	21'562
Anlagevermögen	TCHF	557'342	505'053	449'249	328'154	214'126
Fremdkapital	TCHF	325'148	313'949	277'182	213'501	140'207
- kurzfristig	TCHF	81'269	71'789	99'888	68'345	25'768
- langfristig	TCHF	243'879	242'160	177'294	145'156	114'439
Eigenkapital	TCHF	259'178	203'129	198'405	135'157	95'482
Eigenkapitalquote	%	44.4%	39.3%	41.7%	38.8%	40.5%
Kennzahlen Portfolio						
Total Liegenschaftenportfolio	TCHF	554'045	498'835	457'957	315'650	207'729
Bruttorendite	%	4.8%	4.8%	5.1%	5.1%	5.3%
Nettorendite	%	3.8%	4.0%	4.0%	3.5%	4.0%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	%	5.9%	6.4%	8.7%	10.3%	6.5%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	%	3.1%	3.2%	3.4%	3.6%	3.9%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	3.7	4.1	3.4	2.1	2.4
Kennzahlen zur Aktie						
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS)	CHF	2.75	2.32	2.93	2.03	2.44
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS)	CHF	1.73	1.75	2.00	1.28	1.35
Net Asset Value per 31. Dezember	CHF	40.26	39.44	38.52	37.08	36.31
Jahresschlusskurs per 31. Dezember	CHF	43.50	39.10	40.50	38.00	34.95
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember	TCHF	280'071	201'370	208'581	138'499	91'912
Börsenkurs (Höchst) ¹	CHF	43.80	41.00	40.50	38.20	35.20
Börsenkurs (Tiefst) ¹	CHF	42.40	38.00	36.50	34.00	32.00
Ausschüttung bzw. Nennwertrückzahlung im darauf folgenden Geschäftsjahr (für 2019 Antrag an GV 2020)	CHF	1.65	1.65	1.40	1.05	0.70

Glossar diverser Performance-Kennzahlen siehe Seite 124 in diesem Geschäftsbericht.

¹ Börsenkurse Höchst / Tiefst 2019 seit Kotierung an der SIX Swiss Exchange am 16. Dezember 2019, 2018-2015 Börsenkurse während Kotierung an der BX Swiss AG

Glossar Kennzahlen

Erfolg aus Vermietung	Mietertrag (Erfolgsrechnung) minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften (Erfolgsrechnung)
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Erfolg aus Neubewertung	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern	Entspricht Position „Gewinn“ in der Erfolgsrechnung
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
Gewinn je Aktie (EPS) inkl. Neubewertung	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
Gewinn je Aktie (EPS) exkl. Neubewertung	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen)
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen)
Bilanzsumme	Total Aktiven bzw. Total Passiven in der Bilanz
Eigenkapital	Entspricht Position „Total Eigenkapital“ in der Bilanz
Eigenkapitalquote	Total Eigenkapital in Relation zu Total Passiven
Hypothekarvolumen	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten
Fremdfinanzierungsgrad	Total Fremdkapital in Relation zu Total Passiven
Fremdbelehnung der Liegenschaften	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten in Relation zum Total Liegenschaftenportfolio
Net Gearing	Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag
Total Liegenschaftenportfolio	Renditeliegenschaften plus Projekte in der Bilanz

Bruttorendite	Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
Nettorendite	Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
Leerstandsquote ohne Projekte	Differenz (in Prozent) der Ist-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basierend auf Jahresmieten in Relation zu den Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basierend auf Jahresmieten (die Ist- und Soll-Mietzinseinnahmen beziehen sich auf die Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag)
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Bewertung zum Marktwert	Gewichteter Durchschnitt des Diskontierungssatzes, der vom unabhängigen Immobilienschätzer angewandt wurde (die Gewichtung erfolgt auf Basis der Marktwerte der Liegenschaften)
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	Gewichteter Durchschnitt der Zinssätze der kurzfristigen und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kurzfristigen und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
Net Asset Value (NAV) pro Aktie	Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

Weitere Informationen

Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	2019	2018
Gewinn vor Steuern (EBT)	18'065'594	15'087'330
Erfolg aus Neubewertung	-6'591'246	-4'178'498
Latente Steuern	-3'759'581	-3'153'007
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+1'308'109	+1'238'037
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	9'022'876	8'993'862

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

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

Angaben zu Namenaktien (per 31. Dezember 2019)

Anzahl ausstehende Aktien	6'437'670 Namenaktien mit Nennwert je CHF 30.20
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 280.07 Millionen
Schlusskurs 2019	CHF 43.505

Weitere Informationen

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

Kontaktpersonen und Adresse

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

Impressum

Herausgeber

Novavest Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
+41 (0)44 276 40 40
info@novavest.ch
www.novavest.ch

Disclaimer

Der Novavest Real Estate AG Geschäftsbericht 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 Geschäftsbericht 2019 ist im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte verfügbar.

Konzept, Gestaltung und Realisation

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



Novavest Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich
+41 44 276 40 40
info@novavest.ch
www.novavest.ch