

Geschäftsbericht 2017

INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

Kennzahlen, Das Jahr 2017 im Vergleich	2, 3
Portfolioinformationen	4
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2017	5
Anlagestrategie und -richtlinien	10
Ausgewählte Liegenschaften	1, 12, 13, 40, 41, 81
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	96, 97, 98, 99

CORPORATE GOVERNANCE, VERGÜTUNGSBERICHT

Corporate Governance Report	14
Vergütungsbericht	28
Bericht der Revisionsstelle	38

JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Konzernrechnung Novavest Real Estate AG	42
Anhang	46
Bericht der Revisionsstelle	74
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	78

JAHRESRECHNUNG NACH SCHWEIZER OBLIGATIONENRECHT

Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG	82
Anhang	84
Bericht der Revisionsstelle	92

HINWEISE

Investor Relations Informationen	100
4-Jahresübersicht 2014-2017	101
Impressum	102

BASEL (BS)

Johanniterstrasse 5, 11



Die Wohnliegenschaft an der Johanniterstrasse 5, 11 liegt in Basel im attraktiven Quartier St. Johann, in nächster Distanz zu Rhein und Altstadt. Das Quartier zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus – mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Bus-/Tramhaltestellen sowie kulturellen Einrichtungen, die in unmittelbarer Nähe liegen. Das Mehrfamilienhaus umfasst 57 Wohnungen (1- bis 4-Zimmerwohnungen).

Wohnliegenschaft mit 57 Mietwohnungen
Grundstückfläche 1'016 m²
Gesamtnutzfläche 3'738 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 893 p.a.
Baujahr/Renovierungen 1964/2001, 2014

KENNZAHLEN

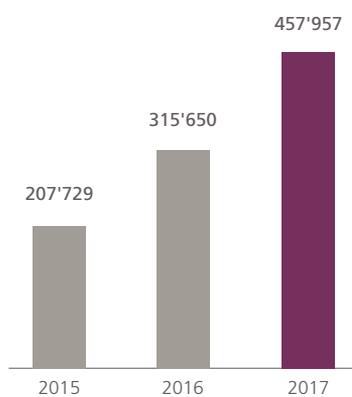
Erfolgsrechnung		2017	2016
Erfolg aus Vermietung	in TCHF	15'452	8'567
Ergebnis aus Verkauf Promotionsliegenschaften	in TCHF	0	-573
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	5'233	3'678
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		17'319	8'864
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	12'320	5'817
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	8'429	3'090
Gewinn exkl. Neubewertungen / Ergebnis aus dem Verkauf Liegenschaften / latenten Steuern	in TCHF	8'429	3'664
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ¹⁾	in %	7.7%	5.6%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ²⁾	in %	5.3%	3.5%
Bilanz		31.12.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	in TCHF	475'586	348'658
Eigenkapital	in TCHF	198'405	135'157
Eigenkapitalquote	in %	41.7%	38.8%
Hypothekarvolumen	in TCHF	261'666	199'497
Fremdfinanzierungsgrad	in %	58.3%	61.2%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	57.1%	63.2%
Net Gearing ³⁾	in %	128.0%	135.1%
Portfolio		31.12.2017	31.12.2016
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	457'957	315'650
Bruttorendite ⁴⁾	in %	5.1%	5.1%
Nettorendite ⁵⁾	in %	4.0%	3.5%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	8.7%	10.3%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.4%	3.6%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.9%	0.9%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3.4	2.1
Angaben pro Aktie		31.12.2017	31.12.2016
Börsenkurs	in CHF	40.50	38.00
Net asset value (NAV)	in CHF	38.52	37.08
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁶⁾	in CHF	2.93	2.03
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁷⁾	in CHF	2.00	1.28

Definitionen:

- ¹⁾ Gesamtergebnis in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- ²⁾ Gesamtergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung, Ergebnis aus dem Verkauf Liegenschaften, zuzüglich zurechenbare latente Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- ³⁾ Nettofinanzverbindlichkeit in Relation zum Eigenkapital
- ⁴⁾ Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (Soll-Mietertrag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)
- ⁵⁾ Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietertrag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)
- ⁶⁾ Berechnet mit durchschnittlicher Anzahl ausstehender Aktien.
- ⁷⁾ Berechnet mit durchschnittlicher Anzahl ausstehender Aktien. Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung, Ergebnis aus dem Verkauf Liegenschaften, zuzüglich zurechenbare latente Steuern.

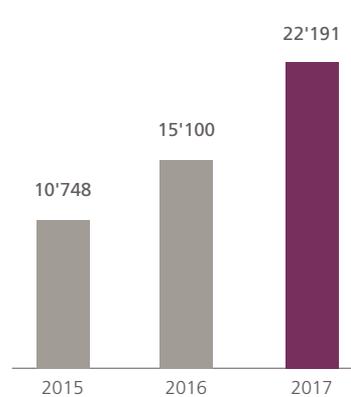
GESAMTPORTFOLIO

TCHF



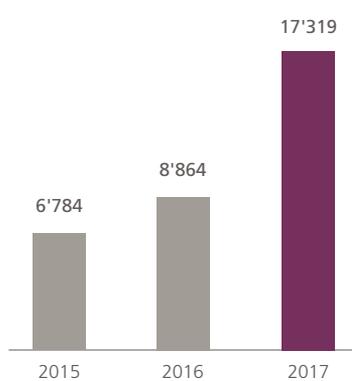
SOLL-MIETZINSEINNAHMEN

TCHF



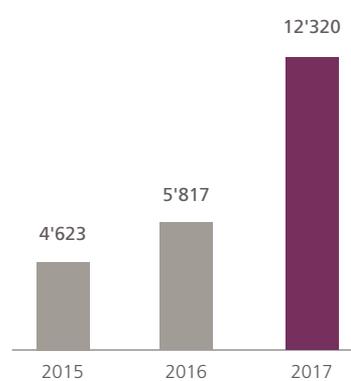
EBIT

TCHF



GEWINN INKL. NEUBEWERTUNG

TCHF

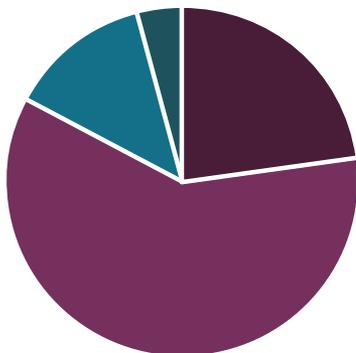


PORTFOLIOINFORMATIONEN

GESAMTPORTFOLIO

nach Anlagekategorien

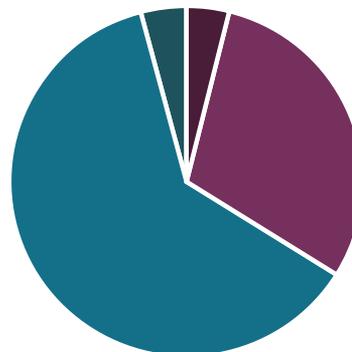
TCHF 457'957 per 31. Dezember 2017



Wohnliegenschaften	23%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	60%
Geschäftsliegenschaften	13%
Projekte und Land	4%

nach Anlagegrössen

TCHF 457'957 per 31. Dezember 2017

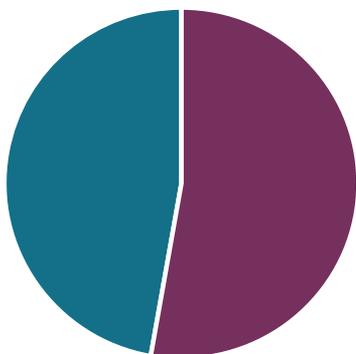


Liegenschaften < CHF 5 Mio.	4%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	30%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	62%
Projekte und Land	4%

SOLL-MIETZINSEINNAHMEN

nach Nutzung

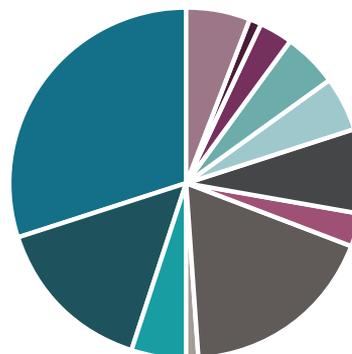
TCHF 22'191 für Geschäftsjahr 2017



Wohnen	53%
Geschäft, Gewerbe	47%

nach Kantonen

TCHF 22'191 für Geschäftsjahr 2017



AG	6%	LU	3%
AR	1%	SG	18%
BE	3%	SH	1%
BL	5%	SO	5%
BS	5%	TG	15%
FR	8%	ZH	30%

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE

Wir freuen uns, Ihnen für das Geschäftsjahr 2017 ein ausgezeichnetes Ergebnis präsentieren zu können. Mit zwei erfolgreichen Kapitalerhöhungen im Juni und November 2017 konnte die Novavest Real Estate AG die Basis für den weiteren Ausbau ihres Liegenschaftsportfolios legen und hat im Berichtsjahr 2017 acht Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 127.6 Millionen erworben. Des Weiteren wurde eine Anzahlung von CHF 2 Mio. für ein neues grösseres Umbauprojekt in Olten geleistet.

Das Jahr 2017 schlossen wir mit Gewinnsteigerungen auf Stufe EBIT von 95% auf CHF 17.3 Millionen (Vorjahr CHF 8.9 Millionen) und beim Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von 112% auf CHF 12.3 Millionen (Vorjahr CHF 5.8 Millionen) ab. Mit diesem Ergebnis wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 28. März 2018 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.40 pro Namenaktie beantragen.

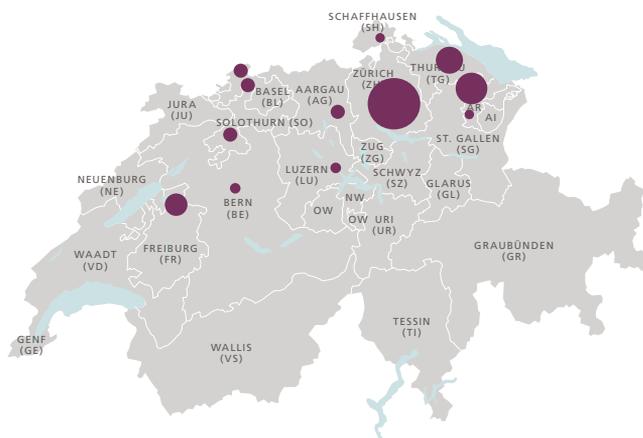
IMMOBILIENPORTFOLIO VON CHF 458.0 MILLIONEN

Das Portfolio wurde durch den Zukauf von drei Wohnliegenschaften in Basel, Rombach und Rorschacherberg sowie fünf Wohn-/Geschäftsliegenschaften in Berikon, Frauenfeld, Münchwilen, Murten und St. Gallen erweitert. Der Gesamtwert des Immobilienportfolios erhöhte sich per Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 um 45% auf CHF 458.0 Millionen (31.12.2016: CHF 315.7 Millionen).

→ Beispiele unserer Immobilien finden Sie auf den Seiten 1 (Wohnliegenschaft Basel), 12 (Wohn-/Geschäftsliegenschaft Münchwilen), 13 (Wohn-/Geschäftsliegenschaft Berikon), 40 (Wohn-/Geschäftsliegenschaft Zürich), 41 (Wohn-/Geschäftsliegenschaft Murten), 81 (Geschäftsliegenschaft Diesldorf) und die gesamte Übersicht aller Liegenschaften auf den Seiten 96 bis 99.

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften erhöhten sich ebenfalls um 47% auf CHF 22.2 Millionen per annum (31.12.2016: CHF 15.1 Millionen). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung belief sich auf 53%.

Immobilienportfolio per 31. Dezember 2017



AKQUISITIONEN 2017

Ort	Marktwert 31.12.2017
Basel/BS	CHF 23.9 Mio.
Berikon/AG	CHF 18.4 Mio.
Frauenfeld/TG	CHF 9.6 Mio.
Münchwilen/TG	CHF 24.2 Mio.
Murten/FR	CHF 33.4 Mio.
Rombach/AG	CHF 9.4 Mio.
Rorschacherberg/SG	CHF 7.7 Mio.
St. Gallen/SG	CHF 1.2 Mio.

«
EBIT +95%;
Gewinn
inkl. Neu-
bewertungen
+112%.



«
CHF 22.2 Mio.
Soll-Miet-
zinseinnahmen;
53% Wohn-
anteil.



Das Immobilienportfolio ist breit abgestützt und weist eine sehr stabile Mieterstruktur auf. Mit dem Erwerb des Centre Loewenberg in Murten (Ausbildungs-/Schulungszentrum der SBB) wurden die SBB zum bedeutendsten Mieter im Portfolio mit einem Anteil von 8.4% an den Soll-Mietzinsenerträgen. Dieser langfristige Mietvertrag mit den SBB läuft bis ins Jahr 2032. Die BMW Schweiz AG (Mietvertrag bis 2026) macht neu einen Anteil von 6.6% an den Soll-Mietzinsenerträgen (Vorjahr 9.6%) und der Kantonsspital St. Gallen (Mietvertrag bis 2025) 2.4% aus (Vorjahr 3.6%). Als neuen grösseren Mieter mit einem Anteil von 1.7% konnten wir im 2017 in Münchwilen die LIDL Schweiz AG gewinnen. Auch dieser Mietvertrag läuft langfristig bis ins Jahr 2027. Die grössten 10 Mieter im Portfolio machten im Berichtsjahr 2017 zusammen 25% der Soll-Mietzinseinnahmen aus (Vorjahr 24%). Die restlichen 75% der Mieterträge sind breit gestreut über mehrere hundert Einzelmietler.

MARKTUMFELD

Die Trends im Schweizer Liegenschaftsmarkt blieben im Vergleich zum Vorjahr mehrheitlich unverändert. Das rekordtiefe Zinsniveau und die hohe Nachfrage von Investoren nach Anlagealternativen ausserhalb der Asset Class Aktien haben weiterhin zu steigenden Immobilienpreisen bei den Renditeliegenschaften geführt. Dennoch konnte die Novavest Real Estate AG bei ihren Portfolioerweiterungen im Berichtsjahr 2017 beweisen, dass sie mit viel Geduld, ihrer breit abgestützten Immobilienkompetenz und der langfristigen, nachhaltigen Investitionsstrategie weiterhin Anlagemöglichkeiten finden kann, die den Renditevorstellungen des Unternehmens entsprechen und die zum langfristigen Kapital- und Ertragswachstum der Gesellschaft beitragen werden. Beispiele dafür sind spezielle Wohn-/Geschäftsliegenschaften wie das Centre Loewenberg oder die neu erstellte Seniorenanlage „Belano“ in Berikon, aber auch reine Wohnliegenschaften wie in Basel.

Die Bautätigkeit im Bereich Wohnen und für Büroflächen blieb schweizweit auf anhaltend hohem Niveau. Dadurch steigt tendenziell das Risiko von regionalen Überkapazitäten und von Leerständen. Weiterhin gute Mieternachfrage finden zentrale Lagen und qualitativ hochwertige Mietobjekte. Im Wohnbereich sind kleinere Wohneinheiten zu moderaten Mietzinsen nach wie vor stark gefragt. Bei ihrem Wohnangebot verfügt die Novavest Real Estate AG über verschiedene Renditeliegenschaften mit 1½- bis 3½-Zimmerwohnungen und deckt so auch diesen Markttrend optimal ab.

Der Markt bei gewerblich genutzten Mietobjekten blieb anspruchsvoll. Insbesondere ist die Vermietung von Retail-Flächen aufgrund der strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre (Online-Einkauf, Einkaufstourismus jenseits der Grenze) herausfordernd. Bildungs- und Gesundheitsbauten zeichnen sich durch solide Nachfrage aus. 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 verdeutlicht (diverse Mietverträge mit Laufzeiten zwischen 2025 und 2032).

Novavest Real Estate AG bekräftigt ihre langfristige Anlagestrategie mit einem Wohnanteil von >50% an den Soll-Mieterträgen und wird diese konsequent weiterverfolgen. Das Portfolio soll im Berichtsjahr 2018 weiter ausgebaut werden, sofern sich attraktive Investitionsmöglichkeiten für Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften bieten.

MANAGEMENT KOMMENTAR ZUM JAHRESERGEBNIS 2017

Erfolgsrechnung

Der Netto-Mietertrag erhöhte sich im Berichtsjahr 2017 um 65% auf CHF 17.5 Millionen (Vorjahr CHF 10.6 Millionen). Die erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 4.0% (Vorjahr 3.5%). Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios (ohne Umbauprojekte) hat sich auf 8.7% reduziert (31.12.2016: 10.3%). Wesentlich dazu beigetragen haben erfolgreiche Erst- und Wiedervermietungsmaßnahmen sowie die Akquisitionen der Liegenschaften Frauenfeld (Schaffhauserstrasse 17, 19) und Murten (Centre Loewenberg), welche vollvermietet sind.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften blieb mit CHF 2.1 Millionen praktisch unverändert (Vorjahr CHF 2.0 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften bei tiefen 11.8% (Vorjahr 19.3%). Dazu beigetragen haben die Neuerwerbungen, die einen relativ tiefen Direktaufwand aufweisen. Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.7 Millionen (Vorjahr CHF 1.0 Millionen) und hat sich trotz höherem Liegenschaftenportfolio um etwas über CHF 0.3 Millionen reduziert. Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich insbesondere durch die Zunahme des Portfoliowertes und des daraus abgeleiteten Verwaltungshonorars an die Nova Property Management AG auf CHF 2.8 Millionen (Vorjahr CHF 2.2 Millionen). Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 1.3 Millionen betreffend dem Kauf der acht Liegenschaften im Berichtsjahr 2017 (Vorjahr CHF 1.1 Millionen) wurden als Akquisitionskosten aktiviert und somit nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 5.2 Millionen (Vorjahr CHF 3.7 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften zurückzuführen. Wüest Partner AG hat das Immobilienportfolio, bestehend aus 31 Renditeliegenschaften und 1 Entwicklungsprojekt, unter Anwendung der DCF-Methode mit CHF 459.4 Millionen bewertet (31.12.2016: 23 Renditeliegenschaften, 1 Entwicklungsprojekt, Portfoliowert CHF 317.1 Millionen). Bei der Wertbetrachtung des Portfolios bringt die Novavest Real Estate AG den vorfinanzierten Mieterausbau in der Liegenschaft Frauenfeld (Bahnhofstr. 92 / Erchingerstr. 3 sowie Zürcherstr. 237, 237a und 239) und in der Liegenschaft Altstätten (Churerstrasse 1) von total CHF 1.4 Millionen in Abzug. Dieser vorfinanzierte Mieterausbau wird jeweils separat bilanziert.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag bei sehr erfreulichen CHF 17.3 Millionen und hat sich im Vergleich zum Vorjahr mit einem Anstieg von 95% beinahe verdoppelt (Vorjahr CHF 8.9 Millionen). Der Nettofinanzaufwand hat sich aufgrund der Zukäufe im Berichtsjahr 2017 und des damit verbundenen höheren Hypothekenvolumens auf CHF 2.1 Millionen erhöht (Vorjahr CHF 1.3 Millionen). Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrerheitlich Kantonalbanken) gut diversifiziert. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekverbindlichkeiten lag mit 0.9% im Berichtsjahr 2017 auf gleichem Niveau wie im Vorjahr.

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 112% und erreichte CHF 12.3 Millionen (Vorjahr CHF 5.8 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 8.4 Millionen (Vorjahr CHF 3.7 Millionen), was einem Anstieg von 130% gleichkommt. Der Gewinn je Aktie inklusive Neubewertung stieg auf CHF 2.93 (Vorjahr CHF 2.03) bzw. exklusive Neubewertungserfolg auf CHF 2.00 (Vorjahr CHF 1.28).

«
Netto-
Mieterträge
+65%.



«
Gewinn
je Aktie
von CHF 2.93
im 2017.



«
Net Asset
Value
CHF 38.52
pro Aktie.
»

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Jahresende 2016 um rund CHF 127 Millionen auf CHF 475.6 Millionen erhöht (31.12.2016: CHF 348.7 Millionen). Die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2017 beliefen sich auf CHF 7.8 Millionen (31.12.2016: CHF 16.9 Millionen). Zudem ist im Umlaufvermögen eine zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaft Soodring 13, 13a in Adliswil im Wert von CHF 14.9 Millionen enthalten. Das Anlagevermögen von CHF 449.2 Millionen bestand mehrheitlich aus den Renditeliegenschaften (CHF 423.9 Millionen), dem Umnutzungsprojekt Badenerstrasse 701 in Zürich (CHF 19.1 Millionen), der Anzahlung für ein weiteres Umbauprojekt an der Aarauerstrasse 55 in Olten (CHF 2.0 Millionen), Goodwill (CHF 3.0 Millionen) und dem langfristigen Teil des erwähnten vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.2 Millionen).

Im Zusammenhang mit den Liegenschaftsakquisitionen wurden im Berichtsjahr 2017 netto rund CHF 62 Millionen an neuen Hypothekarschulden aufgenommen. Von den insgesamt CHF 261.7 Millionen an lang- und kurzfristigen Hypothekarverbindlichkeiten sind per 31. Dezember 2017 CHF 125.5 Millionen mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten lag per Jahresende 2017 bei 3.4 Jahren (31.12.2016: 2.1 Jahre).

Durch die zwei erfolgreich vollzogenen Kapitalerhöhungen von CHF 33.7 Millionen im Juni 2017 und CHF 22.6 Millionen im November 2017, den Gewinnbeitrag von CHF 12.3 Millionen und unter Berücksichtigung der Nennwertrückzahlung von CHF 3.8 Millionen (CHF 1.05 pro Namenaktie, ausbezahlt im Juni 2017) sowie der Eigenkapitaltransaktionskosten von CHF 1.5 Millionen stieg das Eigenkapital auf CHF 198.4 Millionen (31.12.2016: CHF 135.2 Millionen). Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2017 betrug solide 41.7% (31.12.2016: 38.8%). Der Net Asset Value hat sich im Berichtsjahr 2017, trotz Ausschüttung von CHF 1.05 an die Aktionäre durch die Nennwertreduktion um CHF 1.44 auf CHF 38.52 erhöht (31.12.2016: CHF 37.08).

Per 31. Dezember 2017 betrug das Aktienkapital CHF 171.2 Millionen, eingeteilt in 5'150'136 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 33.25 je Aktie. Mit dem Schlusskurs per Jahresende 2017 von CHF 40.50 erreichte die Börsenkapitalisierung der Novavest Real Estate AG CHF 208.6 Millionen.

NEUES UMNUTZUNGSPROJEKT IN OLTEN/SO

Im November 2017 hat die Novavest Real Estate AG am Bifangplatz (Aarauerstrasse 55) im Zentrum von Olten eine Liegenschaft erworben, bei der durch Umnutzung eine moderne Wohn-/Geschäftsliegenschaft entstehen wird. Das ehemalige Bürogebäude wird kernsaniert und es entstehen 43 attraktive Stadtwohnungen mit 2½- bis 6½-Zimmerwohnungen. Im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss sind Gewerberäume für Retail, Gastronomie, Büros und Arztpraxen vorgesehen. Die vermietbaren Flächen für Wohnen liegen bei rund 3'800 m² und für die Gewerberäume bei etwas über 1'500 m².

Die Fertigstellung des Umnutzungsprojekts ist bis Ende 2018 vorgesehen. Novavest Real Estate AG erwirbt die neue Wohn- und Geschäftsliegenschaft schlüsselfertig zu einem Preis von insgesamt rund CHF 35 Millionen und hat eine besicherte Anzahlung von CHF 2.0 Millionen geleistet (bilanziert im Anlagevermögen). Der Restbetrag wird bei Eigentumsübertragung fällig.

ANTRÄGE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG 2018

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 28. März 2018 wiederum eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion, dieses Jahr in Höhe von CHF 1.40 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2017 beläuft sich die Rendite der Ausschüttung auf 3.5%.

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

AUSBLICK

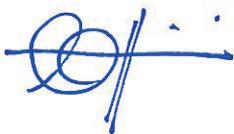
Die Gesellschaft blickt zuversichtlich in die Zukunft. Die Planungsarbeiten für das neue Umnutzungsprojekt an der Badenerstrasse 701 in Zürich (Umnutzung von Geschäftsliegenschaft in Wohnliegenschaft) erstrecken sich noch bis Ende des ersten Quartals 2018. Danach ist die Bauphase für 2018/2019 und die Wiedervermietung ab Herbst 2019 vorgesehen. Das Umnutzungsprojekt in Olten sollte bis Ende 2018 abgeschlossen sein.

Generell wird das bestehende Liegenschaftsportfolio weiter optimiert und falls möglich mit dem Erwerb von attraktiven Bestandesliegenschaften oder Neubauprojekten ausgebaut. Dabei stehen Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften mit ansprechenden Renditen im Fokus.

DANK AN UNSERE AKTIONÄRE

Die beiden erfolgreichen Kapitalerhöhungen im Jahr 2017 und der damit verbundene Ausbau des Immobilienportfolios waren nur dank dem Vertrauen unserer Aktionäre möglich. Dafür möchten wir Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung herzlich danken. Unser Dank gilt zudem unseren Geschäftspartnern für deren Unterstützung in den diversen Projekten.

Wir werden die Novavest Real Estate AG in den kommenden Jahren entlang der definierten Wachstumsstrategie kontinuierlich weiterentwickeln.



Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Verwaltungsrat und CEO

«
Nennwert-
ausschüttung
von CHF 1.40
pro Aktie
beantragt.

»

ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN¹

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

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

Immobilienanlagen

Anlageobjekte unterliegen grundsätzlich den folgenden Anlagebeschränkungen:

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

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

Anlagekriterium Standort

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

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

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

Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

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

Bewertung

Der Marktwert des gesamten Portfolios der Novavest Gruppe wird halbjährlich durch einen unabhängigen ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannter „Discounted Cash Flow“-Methode ermittelt. Aktuell amtiert Wüest Partner AG, 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 reglements-konformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglements-konformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

Längerfristiges Wachstum

Generell plant die Gesellschaft für die nächsten Jahre ein kontinuierliches Wachstum, unter anderem auch durch Kapitalerhöhungen. Der Liegenschaftswert des Portfolios (aktuell per 31. Dezember 2017: CHF 458.0 Millionen) soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden.

MÜNCHWILEN (TG)

Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b



Die neu erbaute Wohn- und Geschäftsliegenschaft liegt gleich gegenüber der Haltestelle der Frauenfeld-Wil-Bahn. In Gehdistanz ist eine vollständige Infrastruktur für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Poststelle, Regional-Bank, Apotheke, Arzt, etc.) vorhanden. Das Grundstück wurde mit drei Wohngebäuden bebaut, die im Erdgeschoss durch eine Verkaufsfläche und im Untergeschoss über eine Einstellhalle miteinander verbunden sind. Die Liegenschaft umfasst 35 Wohneinheiten (2½- und 3½-Zimmerwohnungen) mit 3'197 m² Mietfläche. Mit LIDL Schweiz AG wurde ein Mietvertrag über das gesamte Erdgeschoss (Mietfläche 1'795 m²) bis 2027 abgeschlossen.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 35 Mietwohnungen,
Verkauf 1'795 m²

Grundstückfläche 6'653 m²

Gesamtnutzfläche 6'142 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 1'081 p.a.

Baujahr 2017

BERIKON (AG) Corneliastrasse 8a+8b



Nach zweijähriger Bauzeit, bezogen im April 2017, bietet die Seniorenanlage „Belano – zu Hause“ heute 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 2'905 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 844 p.a.
Baujahr 2017

EINLEITUNG

Die nachfolgenden Ausführungen in diesem Corporate Governance Bericht und im Vergütungsbericht beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente, wie sie per 31. Dezember 2017 in Kraft waren.

→ Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Fassung vom 10. November 2017) sind auf der Website der Novavest Real Estate AG unter Rubrik Investor Relations – Statuten verfügbar.
<https://www.novavest.ch/de/investor-relations/statuten/>

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Die Novavest Real Estate AG (nachfolgend auch „die Gesellschaft“) ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Zürich. Sie ist seit dem 10. Juli 2013 an der BX Berne eXchange kotiert (Ticker NREN, ISIN-Nummer CH0212186248).

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.

Novavest Real Estate AG hält die Immobilien in ihrem Anlageportfolio zum einen Teil direkt, zum anderen Teil durch Tochtergesellschaften. Novavest Real Estate AG ist die einzige kotierte Gesellschaft innerhalb der Novavest Gruppe. Die Tochtergesellschaften sind nicht kotiert.

→ Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft ist in Erläuterung 1 auf Seite 46 im Anhang zur Konzernrechnung aufgeführt.

Operative Führung

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehältlich 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 Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglements seit 1. April 2014 an die Geschäftsleitung übertragen. 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.

Zusammenarbeit Nova Property Management AG

Grundsätzlich sind die drei Mitglieder der Geschäftsleitung nicht direkt bei der Novavest Real Estate AG angestellt, sondern üben ihre Geschäftsleitungsfunktionen im Mandatsverhältnis aus.

Die Novavest Real Estate AG hat auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der Nova Property Management AG einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen (erstmaliger Vertragsabschluss im Dezember 2012, Vertragsanpassungen im März 2014 und März 2015). Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags erbringt die Nova Property Management AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten der Novavest Real Estate AG.

→ Details zur vertraglichen Vereinbarung mit Nova Property Management AG sind auf Seite 32 im Vergütungsbericht erwähnt.

Verwaltungsratsmitglied und CEO Peter Mettler ist zu 75% an der Nova Property Management AG beteiligt. Weitere 10% an der Nova Property Management AG werden durch den COO Marcel Schneider gehalten.

AKTIONARIAT

Nach Vollzug der zwei Kapitalerhöhungen im Juni und November 2017 besteht das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2017 aus 5'150'136 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 33.25. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Berne eXchange kotiert. Details wie Börsenkapitalisierung, Valoren-Nummer oder Ticker Symbol sind auf Seite 100 unter „Investor Relations Informationen“ aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2017 keine eigenen Aktien.

Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund des Aktienregisters bzw. von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2017/2016 direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten.

Aktionär	2017	2016
Aktionärsgruppe Bank J. Safra Sarasin AG, CH-Basel ¹⁾	6.99%	5.79%
Bernische Lehrerversicherungskasse, CH-Ostermundigen	3.24%	3.24%
CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon ²⁾	>3%	>3%
Caisse de Prévoyance de l'état du Valais CPVAL, CH-Sion	3.78%	3.78%
J. Safra Sarasin Anlagestiftung, CH-Basel	4.77%	4.77%
Mettler Peter, CH-Niederteufen	4.59%	6.49%
Schubiger Rolf, CH-Teufen	4.83%	18.98%

¹⁾ 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

²⁾ CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon, für den Anlagefonds MV Immoextra Schweiz Fonds

KAPITALSTRUKTUR

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2017	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital	171'242'022.00	5'150'136
Bedingtes Kapital (für Wandel- / Optionsrechte)	0	0
Genehmigtes Kapital	241'262.00	7'256

Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2017 beträgt CHF 171'242'022.00 und ist eingeteilt in 5'150'136 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 33.25. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.

Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2017 kein bedingtes Kapital.

Genehmigtes Kapital

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 10. November 2017 verfügt die Gesellschaft über genehmigtes Kapital in der Höhe von CHF 241'262.00.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 28. März 2019 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 7'256 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 33.25 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 241'262.00 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.

Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben. Per 31. Dezember 2017 sind auch keine Wandelanleihen ausstehend.



Jede Aktie
berechtigt zu
einer Stimme
(One Share –
One Vote –
Prinzip).



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 beläuft 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.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2016 bzw. 2015

Für Kapitalveränderungen in den Berichtsjahren 2016 und 2015 verweisen wir auf die entsprechenden Geschäftsberichte (jeweils Seite 15 im Geschäftsbericht 2016 bzw. 2015).

→ Die Geschäftsberichte sind unter <https://www.novavest.ch/de/investor-relations/finanzberichte/> verfügbar.

STATUTEN

Die per 31. Dezember 2017 gültige Fassung der Statuten datiert vom 10. November 2017.

Aktienbuch

Die Gesellschaft führt ein Aktienbuch, in welchem Namen und Adressen der Aktionäre und Nutzniesser eingetragen werden. Gegenüber der Gesellschaft gilt nur als Aktionär oder als Nutzniesser, wer als solcher im Aktienbuch eingetragen ist. Der Eintrag setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder Nutzniessung voraus.

Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch

Gemäss Art. 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“.

Per 31. Dezember 2017 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit und ohne Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) rund 13% des Aktienkapitals. Im Berichtsjahr 2017 (wie auch in den Vorjahren) wurden keine Eintragungen verweigert.

Die Statuten sehen keine Quoren vor in Bezug auf das Verfahren und die Voraussetzungen zur Aufhebung der statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen.

Einberufung der Generalversammlung, Traktandierung von Anträgen

Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Den im Aktienbuch eingetragenen Aktionären wird die Einladung zugestellt.

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.

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.

Opting Out

Inhaber oder Erwerber von Aktien, die – sei es direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten – über mehr als 33 1/3% der Stimmrechte verfügen oder erwerben, sind gemäss Artikel 8 der Statuten nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Artikel 135 und 163 des Finanzmarktinfrastukturgesetzes vom 19. Juni 2015 verpflichtet.

VERWALTUNGSRAT

Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2017

Gian Reto Lazzarini



Verwaltungsratspräsident
Mitglied des Verwaltungsrats seit 2015
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats
Jahrgang 1967, 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 und seit 2012 ist er in der Funktion des Delegierten des Verwaltungsrats und Geschäftsführer der Butti Bauunternehmung AG tätig.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: CMI Partner AG, Altendorf (Unternehmensberatung); HCL Finanz AG, Altendorf (Projektentwicklung, Immobilien); Dozza AG, Küssnacht (Bauunternehmung); Mitglied der Anlagekommission Immobilien der Swissscanto AG; Butti Bauunternehmung AG, Pfäffikon (Bauunternehmung); L2M Invest AG, Altendorf (Beteiligungsgesellschaft). Er ist zudem Mitglied des Verwaltungsrats der Mettler2Invest AG, St. Gallen (Projektentwicklung), die der Novavest Real Estate AG nahe steht.

Dr. iur. Markus Neff



Vizepräsident des Verwaltungsrats
Mitglied des Verwaltungsrats seit 2012
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied Vergütungsausschuss
Jahrgang 1963, 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 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

Mitglied des Verwaltungsrats folgender 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); Zimover AG, Tübach (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 Bauloses beim Projekt Alp Transit / Monte Ceneri Tunnel für die Dauer von 2015-2020.

Peter Mettler

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2012
Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats,
Delegierter und CEO der Gesellschaft
Jahrgang 1960, Schweizer

Ausbildung

Dipl. Architekt HTL, Nachdiplom Executive MBA HSG

Berufliche Tätigkeiten

Peter Mettler arbeitete von 1980 bis 1986 als Hochbauzeichner, Bauführer und später als Projektleiter bei der Baufirma Koch Heer & Gantenbein AG sowie bei Architekturfirmen. 1987 bis 1991 war er zunächst Projektleiter, später Geschäftsführer der IGB AG bzw. der Plast Engineering AG. Während dieser Zeit hat er das Nachdiplomstudium in Unternehmensführung/ Executive MBA an der Universität St. Gallen absolviert. 1991 war er Mitbegründer einer Firmengruppe im Bereich der Immobilienentwicklung und Generalunternehmung im Hoch- und Tiefbau (Bauengineering AG, später firmierend als 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 Piora-Gruppe verkauft. Peter Mettler ist seither CEO der Mettler2Invest AG, welche schwergewichtig im Bereich der Projektentwicklung für Eigengebrauch und für Dritte tätig ist.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats und/oder der Geschäftsleitung in Unternehmen, die der Novavest Real Estate AG nahe stehen.

Peter Mettler hält 75% der Aktien an der Nova Property Management AG, welche wesentliche Beratungsdienstleistungen zugunsten der Novavest Real Estate AG erbringt (siehe untenstehendes Kapitel „Dienstleistungsvertrag“ bzw. die detaillierten Erläuterungen im „Vergütungsbericht“).



Darüber hinaus ist Peter Mettler Eigentümer von 70% der Aktien der Mettler2Invest AG, welche unter Umständen Projektentwicklungen im Auftrag der Novavest Real Estate AG übernehmen kann. Per 31. Dezember 2017 wurden noch keine Verträge mit Mettler2Invest AG geschlossen.

Stefan Hiestand



Mitglied des Verwaltungsrats seit 2012
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats,
Mitglied Vergütungsausschuss
Jahrgang 1961, 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

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: Cime Capital AG (Fondsleitungsgesellschaft); Independent Value Advisors AG, Wollerau (Beratungsgesellschaft); ANF Finance AG, Pfäffikon/SZ (Beteiligungsgesellschaft; Präsident des Verwaltungsrats).

Interne Organisation

Der Verwaltungsrat besteht gemäss Artikel 15 der Statuten aus mindestens drei Mitgliedern. Diese werden jährlich je einzeln durch die Generalversammlung gewählt. 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.

Gian Reto Lazzarini ist Präsident des Verwaltungsrats, Vizepräsident ist Dr. iur. Markus Neff, Delegierter ist Peter Mettler.

Der Verwaltungsrat trifft sich so oft, wie es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich viermal pro Jahr (mindestens einmal pro Quartal). Die Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel einen halben bis einen ganzen Arbeitstag. Im Berichtsjahr 2017 fanden vier Verwaltungsratssitzungen statt. Zudem wurden acht Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst.

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 vom 29. März 2017 wurden die beiden nicht-exekutiven und unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder Dr. iur. 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 2017 hielt der Vergütungsausschuss eine Sitzung ab, welche rund eine Stunde dauerte. In der Regel findet diese Sitzung(en) jeweils direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt und es nehmen üblicherweise keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Jedoch nimmt der Chief Financial Officer in der Regel an der Sitzung(en) des Vergütungsausschusses teil.

Dienstleistungsvertrag

Die Novavest Real Estate AG bezieht massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Tagesgeschäfte, ebenso wie der Administration und der Evaluation möglicher Investitionen von der Nova Property Management AG.

→ Details zu diesem Vertrag sind im Vergütungsbericht auf Seite 32 enthalten.

Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegt die oberste Leitung der Gesellschaft und die Aufsicht sowie Kontrolle über die Geschäftsführung. Grundsätzlich hat der Verwaltungsrat die operative Geschäftsführung 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
- Veräusserung des Unternehmens als Ganzes oder von Teilbetrieben
- Erwerb, Verpfändung und Veräusserung von Beteiligungen an anderen Unternehmungen
- Erwerb und Veräusserung von Liegenschaften
- 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
- Abschluss von Verträgen mit einer Verpflichtung von mehr als TCHF 250 pro Jahr; Abschluss von Verträgen, die ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsbereichs liegen
- 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
- Erteilung, Widerruf von Prokuren und Bestimmung der Zeichnungsberechtigten

Kontroll- und Informationsinstrumente des Verwaltungsrats gegenüber der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind 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.

Der CEO rapportiert an jeder Verwaltungsratssitzung 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, CFO und COO) nahmen im Berichtsjahr 2017 an allen Sitzungen des Verwaltungsrats teil.

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.

GESCHÄFTSLEITUNG

Mitglieder der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2017

Peter Mettler

Chief Executive Officer (CEO)

→ Detaillierte Angaben zu Peter Mettler sind auf Seite 21 unter Rubrik „Verwaltungsrat“ aufgeführt.



Patrick Hauser

Chief Financial Officer (CFO)

Jahrgang 1969, 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 2006 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 2010/2011 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.



Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Seit 2011 CFO der Ralbau AG Generalunternehmung, Chur, und Manager Real Estate bei Mettler2Invest AG, St. Gallen, welche der Novavest Real Estate AG nahe steht.

Marcel Schneider

Chief Operating Officer (COO)

Jahrgang 1973, Schweizer

Ausbildung

Kaufmännische Ausbildung

Berufliche Tätigkeiten

Kaufmännische Ausbildung bei Bertelsmann Gruppe, Bern. Von 1993 bis 1996 tätig als Finanzbuchhalter für diverse Unternehmen (Omnipacki AG, IKAG, Tilag AG, JTM Klopfenstein Holding AG, Schlachtbetrieb St. Gallen AG). 1997 bis 2002 Mitglied der Geschäftsleitung der GSL Galli, Schneider & Lehner AG, St. Gallen, einer im Bereich Vermögensverwaltung und Beratung tätigen Unternehmung, zuständig für Akquisition und Betreuung von Key Accounts.



2002/2003 Prokurist bei GfB Gesellschaft für Bankberatung, Zug. 2003 bis 2006 Geschäftsführer Heercapital AG, Zug, verantwortlich für den Aufbau einer Vertriebsstruktur für Private Equity Anlagen. 2007 bis 2012 Mitglied der Geschäftsleitung bfw vermögensverwaltung ag, zuständig für den Vertriebsaufbau und Entwicklung von Synergien zwischen den Gruppengesellschaften der bfw Gruppe, Frauenfeld sowie CEO der SFB Schweizer Finanzberater AG, Frauenfeld, zuständig für den Vertrieb von Finanzprodukten. Ab 2008 bis 2012 Stellvertreter des CEO von diversen Unternehmen der bfw Gruppe. Seit Oktober 2012 ist er verantwortlich für den Aufbau einer an der Berner Börse kotierten Immobiliengesellschaft (Novavest Real Estate AG).

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Marcel Schneider hält 10% der Aktien an der Nova Property Management AG, welche wesentliche Beratungsdienstleistungen zugunsten der Novavest Real Estate AG erbringt (siehe Kapitel „Dienstleistungsvertrag“ bzw. die detaillierten Erläuterungen im „Vergütungsbericht“).

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN, DARLEHEN

→ Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 28 bis 37 enthalten.

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 29. März 2017 wählte jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, als unabhängige Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2018. Die Rechtsanwaltskanzlei jermann künzli rechtsanwälte ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

REVISIONSSTELLE

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. Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2017 auf TCHF 98.

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle im Berichtsjahr 2017:

Beratung im Zusammenhang mit Swiss GAAP FER	TCHF 19
Steuerberatung	TCHF 3
Total	TCHF 22

INFORMATIONSPOLITIK

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

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

Folgende Links führen direkt zu wichtigen Investor Relations 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/>

Medienmitteilungen

<https://www.novavest.ch/de/presse/medien-mitteilungen/>

E-Mail Kontaktformular

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

Die Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien sind auf Seite 100 „Investor Relations Informationen“ erwähnt.

EINLEITUNG

Der Vergütungsbericht enthält Angaben zur Festsetzung der Vergütungen sowie zu den direkten und indirekten Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Des Weiteren wird das Entschädigungssystem für den Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Management AG im Detail dargelegt.

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

Wie bereits in den Vorjahren wird der Vergütungsbericht 2017 der ordentlichen Generalversammlung vom 28. März 2018 zu einer Konsultativabstimmung vorgelegt.

GOVERNANCE

Die Verantwortung für die Definition der Vergütungsgrundsätze liegt beim Gesamtverwaltungsrat. In den Statuten der Gesellschaft sind die Vergütungsgrundsätze in Artikel 21 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 Management AG einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen (erstmaliger Vertragsabschluss im Dezember 2012, Vertragsanpassungen im März 2014 und März 2015). Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrages erbringt die Nova Property Management AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten der Novavest Real Estate AG.

→ Für Details siehe separaten Abschnitt „Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Management AG“ in diesem Vergütungsbericht.

Verwaltungsratsmitglied und CEO Peter Mettler ist zu 75% an der Nova Property Management AG beteiligt. Weitere 10% an der Nova Property Management AG werden durch den COO Marcel Schneider gehalten.

Festsetzungsverfahren betreffend Dienstleistungsvertrag

Der Verwaltungsrat hatte die Einführung der Management Fee und Makler Fee (ab Berichtsjahr 2015 Transaktionsfee) vor Vertragsabschluss im Dezember 2012 geprüft und bei der Vertragserneuerung im März 2014 bzw. März 2015 einer erneuten Prüfung unterzogen. Gestützt auf diese internen Markteinschätzungen durch den Verwaltungsrat wurde die Höhe der Management Fee und ab Berichtsjahr 2015 der Transaktionsfee (vorher Makler Fee) durch den Verwaltungsrat beschlossen. Der Beschluss über die Höhe der Fees erfolgte jeweils nach freiem Ermessen.

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 29. März 2017 wurden Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung in Einzelwahlen wiedergewählt.

Die Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind wie folgt definiert:

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 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 Management AG	Prüfung / Empfehlung	Genehmigung	-
Einzelvergütungen der Mitglieder Geschäftsleitung für das abgelaufene Geschäftsjahr ²⁾	-	-	-

¹⁾ Vergütungen zugunsten von Unternehmen, in welchen die betreffenden Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung keine beherrschende Stellung haben 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 individuellen direkten Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung (Saläre des CEO, des CFO und des COO) werden als Personalkosten durch die Nova Property Management AG beglichen. Der in der Nova Property Management AG (nach Abzug von operativen Kosten und Steuern) verbleibende Gewinn wird den an der Nova Property Management AG beteiligten Geschäftsleitungsmitgliedern der Gesellschaft als indirekte Vergütung ebenfalls zugerechnet.

→ Siehe auch Ausführungen zur Rubrik „Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Management AG“ und Tabelle mit den Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung.

ENTSCHÄDIGUNGEN VERWALTUNGSRAT

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein Verwaltungsratshonorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsratshonorars bestimmt der Verwaltungsrat nach freiem Ermessen. 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. Die Honorare sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden.

Höhe der Verwaltungsratshonorare

Funktion	2017	2016
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

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden in den Berichtsjahren 2017 und 2016 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.

Der Vizepräsident des Verwaltungsrats, Dr. Markus Neff, ist Partner in der Rechtsanwaltskanzlei Schoch, Auer & Partner, St. Gallen.

→ Für den Umfang der Dienstleistungen durch Schoch, Auer & Partner im Berichtsjahr 2017 siehe Rubrik „Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“.

Verwaltungsratsmitglied Peter Mettler hält 75% an der Nova Property Management AG, mit der die Gesellschaft einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen hat.

→ Die Entschädigungen für das Salär als CEO der Gesellschaft und die Zusatzentschädigungen durch die Beteiligung an der Nova Property Management AG sind in der Entschädigungstabelle unter der Rubrik „Entschädigungen Geschäftsleitung“ enthalten.

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

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2017 aus vier Mitgliedern (31.12.2016 ebenfalls vier Mitglieder).

Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Berichtsjahr 2017

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	35'000 ¹⁾	0	2'800	0	37'800
Dr. Markus Neff	Vizepräsident	30'000	2'306	0	0	32'306
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	25'000	1'922	0	0	26'922
Stefan Hiestand	Mitglied	20'000 ²⁾	0	0	0	20'000
Total		110'000	4'228	2'800	0	117'028

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

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

Berichtsjahr 2016

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	35'000 ¹⁾	0	2'800	0	37'800
Dr. Markus Neff	Vizepräsident	30'000	2'313	0	0	32'313
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	25'000	1'928	0	0	26'928
Stefan Hiestand	Mitglied	20'000 ²⁾	0	0	0	20'000
Total		110'000	4'241	2'800	0	117'041

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

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

Die ordentliche Generalversammlung vom 4. Mai 2016 hat für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 (ohne Mehrwertsteuer-Abgaben) von TCHF 117 entspricht einem Pay-out Ratio von 78.0%.

Für das Geschäftsjahr 2018 hat die Generalversammlung vom 29. März 2017 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 2018 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 28. März 2018 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

DIENSTLEISTUNGSVERTRAG MIT NOVA PROPERTY MANAGEMENT AG

Die Novavest Real Estate AG führt die Geschäfte der Novavest Gruppe 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 Management AG, CH-Pfäffikon/SZ.

Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen sind insbesondere:

- **Management:** 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:** Identifikation von zu verkaufenden Immobilien im Immobilienportfolio der Novavest Gruppe; Vorschläge für den Verkaufsprozess und Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der Novavest Gruppe
- **Portfolioausbau:** Identifikation von möglichen Investitionsobjekten; Einholen der notwendigen Informationen und Durchführung der Due Diligence; Zusammenstellung von Entscheidungsgrundlagen für die Novavest Gruppe; Begleitung des Kaufprozesses und Beratung bezüglich des taktischen Vorgehens zum Erwerb von Investitionsobjekten
- **Projektentwicklung:** Prüfung des Entwicklungspotenzials bestehender Liegenschaften und Zusammenstellung von Kosten-/Nutzenanalysen für die Durchführung von Projektentwicklungen; Empfehlungen zuhanden der Novavest Gruppe sowie Überwachung von Bauvorhaben
- **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 oder Maklern, die an einem Kauf/Verkauf von Liegenschaften von/an die Novavest Gruppe interessiert sein könnten

Des Weiteren sind durch die Management Fee im Berichtsjahr 2017 wie auch im Vorjahr 2016 Dienstleistungen in folgenden Bereichen abgedeckt:

- **Finanzierung:** Cash-Management; Erstellung von Finanzplänen; Definition von Finanzzielen
- **Finanzverwaltung/Controlling:** Rechnungsführung; Rechnungslegung; Finanzcontrolling; Einführung und Umsetzung von Rechnungslegungsstandards; Einführung und Umsetzung des betrieblichen Reportings; Abrechnung gegenüber Ämtern (z.B. Steuern); Versicherungswesen
- **Marketing:** Definition der Marketinggrundsätze; Festlegung der und Erschliessung neuer Absatzmärkte; Planung und Umsetzung der Marketingstrategie; Markterhebungen/-studien sowie Aufbereitung von Daten für strategische Entscheide; regelmässige Berichterstattung an die Gesellschaft
- **Administration:** Ansprechpartner für Aktionäre und Börse; Sicherstellung der Wahrnehmung von Pflichten im Bereich Steuern sowie sonstiger Schriftverkehr mit Behörden

Konditionen des Dienstleistungsvertrags

Mit Beschluss des Verwaltungsrats vom 26. März 2015 wurde der bisherige Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Management AG in Bezug auf die Höhe der Management Fee (ab 1. Januar 2017, siehe Kommentar unten), auf die Transaktionsfee (ab 1. Mai 2015) sowie im Rahmen der VegüV Bestimmungen in Bezug auf Laufzeit und Kündigungsfrist (ebenfalls ab 1. Mai 2015) angepasst. Der aktuelle Dienstleistungsvertrag trat mit Wirkung per 1. Mai 2015 in Kraft.

Management Fee

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

Ab dem 1. Januar 2017 berechnet sich die Management Fee¹⁾ wie folgt (Auflistung exklusive Mehrwertsteuer):

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

¹⁾ Bis zum 31. Dezember 2016 belief sich die Management Fee für den ersten Teil am Gesamtvermögen bis CHF 125 Mio. auf 0.75%, danach bis CHF 250 Mio. auf 0.50%.

Transaktionsfee

Die Nova Property Management AG wird für jeden erfolgten Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft mit einer Transaktionsfee von 1% des jeweiligen Kauf- oder Verkaufspreises entschädigt. Drittmaklerfees, die im Rahmen von Immobilientransaktionen anfallen, trägt die Novavest Real Estate AG selber. Diese Transaktionsfee trat mit Wirkung per 1. Mai 2015 in Kraft.

Die Entschädigungen aus den oben beschriebenen Prozentsätzen der Management Fee und der Transaktionsfee verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

Vertragsdauer

Der Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Management AG wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und kann von Novavest Real Estate AG, namens für sich selber oder für jede Gruppengesellschaft, oder von der Nova Property Management AG mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf Ende eines jeden Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Diese Vertragsklausel ist seit 1. Mai 2015 gültig.

Fees aus dem Dienstleistungsvertrag im Berichtsjahr 2017

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 Dienstleistungsvertrags keine Aktien- oder Optionsprogramme auf Aktien der Novavest Real Estate AG.

Im Berichtsjahr 2017 wurde das Immobilienportfolio weiter ausgebaut: Per Jahresende 2017 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios auf CHF 458.0 Millionen, was einem Zuwachs von 45.0% bzw. CHF 142.3 Millionen entspricht (31. Dezember 2016: Portfoliowert von CHF 315.7 Millionen).

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2017 belief sich die Management Fee an die Nova Property Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf TCHF 2'282 (Vorjahr 2016 TCHF 1'899). Die Transaktionsfee betrug insgesamt TCHF 1'347 (Vorjahr 2016 TCHF 1'122), die als Akquisitionskosten aktiviert wurden. Die gesamthafte Vergütung an die Nova Property Management AG aus Management Fee und Transaktionsfee belief sich für das Berichtsjahr 2017 somit auf TCHF 3'629 (Vorjahr 2016 TCHF 3'021). Die Veränderungen bei der Management Fee und der Transaktionsfee sind vor allem auf den erneut markanten Ausbau des Immobilienportfolios während des Berichtsjahrs zurückzuführen.

ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

Die Vergütungen an die Nova Property Management AG aufgrund des Dienstleistungsvertrags beinhalten die Entschädigungen an die Geschäftsleitung. Die Novavest Real Estate AG selbst setzt weder die Höhe der Entschädigung für die einzelnen Geschäftsleitungsmitglieder noch die Konditionen der Arbeitsverträge mit den Geschäftsleitungsmitgliedern fest.

Im Berichtsjahr 2017 wie auch im Vorjahr 2016 wurden alle Saläre der Geschäftsleitung (CEO, CFO, COO) zu 100% aus den Fees beglichen, welche die Gesellschaft an die Nova Property Management AG vergütet hat. Der in der Nova Property Management AG verbleibende Gewinn (nach Abzug von operativen Kosten und Steuern) wird denjenigen Mitgliedern der Geschäftsleitung, die an der Nova Property Management AG beteiligt sind, als indirekte Entschädigung anteilig ebenfalls zugerechnet (Beteiligungen im 2017: CEO 75% und COO 10%. Vorjahr 2016: CEO 60%, COO 10%).

Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Novavest Real Estate AG.

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

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2017 aus drei Mitgliedern (Vorjahr 2016 ebenfalls drei Mitglieder).

Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung

Berichtsjahr 2017

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen (inkl. MWst.)	Zusatzentschädigung ³⁾	Total
Indirekte Entschädigung durch Nova Property Management AG (aus Management Fee und Transaktionsfee)					
Peter Mettler, CEO	0	0	756'000 ¹⁾	383'600 ³⁾	1'139'600
Patrick Hauser, CFO	0	0	270'000 ¹⁾	0	270'000
Marcel Schneider COO	300'000	32'520	38'400 ²⁾	51'150 ³⁾	422'070
Total	300'000	32'520	1'064'400	434'750 ³⁾	1'831'670

¹⁾ Hierbei handelt es sich um Personalkostenverrechnungen der Mettler2Invest AG an die Nova Property Management AG, welche über Managementfee an die Novavest Real Estate AG weiterverrechnet werden.

²⁾ Vergütung für die Benutzung eines Geschäftswagens sowie Pauschalspesen.

³⁾ Erwarteter Gewinnanteil aus der Nova Property Management AG.

Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung

Berichtsjahr 2016

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen (inkl. MWst.)	Zusatzentschädigung ³⁾	Total
Indirekte Entschädigung durch Nova Property Management AG (aus Management Fee und Transaktionsfee)					
Peter Mettler, CEO	0	0	756'000 ¹⁾	438'000 ³⁾	1'194'000
Patrick Hauser, CFO	0	0	270'000 ¹⁾	0	270'000
Marcel Schneider COO	300'000	44'580	41'560 ²⁾	73'000 ³⁾	459'140
Total	300'000	44'580	1'067'560	511'000 ³⁾	1'923'140

¹⁾ Hierbei handelt es sich um Personalkostenverrechnungen der Mettler2Invest AG an die Nova Property Management AG, welche über Managementfee an die Novavest Real Estate AG weiterverrechnet werden.

²⁾ Vergütung für die Benutzung eines Geschäftswagens sowie Pauschalspesen.

³⁾ Erwarteter Gewinnanteil aus der Nova Property Management AG.

Die ordentliche Generalversammlung vom 4. Mai 2016 hat für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 von TCHF 1'832 entspricht einem Pay-out Ratio von 62.1% gegenüber dem von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrag.

Für das Geschäftsjahr 2018 hat die Generalversammlung vom 29. März 2017 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von wiederum maximal TCHF 2'950 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2018 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 28. März 2018 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 2'950 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER (durch Revisionsstelle geprüft)

Es wurden im Berichtsjahr 2017 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2016 ebenfalls 0).

ORGANDARLEHEN UND -KREDITE (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2017 wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2017 ausstehend (Vorjahr 2016 ebenfalls 0). Es bestehen auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

Artikel 21 f. 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.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN NAHESTEHENDE PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN (durch Revisionsstelle geprüft)

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

Die Gesellschaft bezog im Berichtsjahr 2017 Beratungsdienstleistungen in Rechtsangelegenheiten von Schoch Auer & Partner Rechtsanwälte, St. Gallen. Der Vizepräsident des Verwaltungsrats, Dr. Markus Neff, ist Partner in dieser Rechtsanwaltskanzlei. Der Umfang der erbrachten Dienstleistungen belief sich im Berichtsjahr 2017 auf TCHF 82.2 (Vorjahr 2016: 0).

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 4.59% der Stimmrechte und des Aktienkapitals per 31. Dezember 2017 (Vorjahr 2016: 236'429 Namenaktien entsprechend 6.49% der Stimmrechte und des Aktienkapitals).

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 – 21g massgebend.

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



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Novavest Real Estate AG Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht der Novavest Real Estate AG für das am 31. Dezember 2017 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 „durch Revisionsstelle geprüft“ gekennzeichneten Tabellen und Angaben auf der Seite 31 sowie den Seiten 35 bis 37 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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss

Revisionsexperte
Leitender Revisor



Fabian Schläpfer

Revisionsexperte

St. Gallen, 20. Februar 2018

ZÜRICH (ZH)

Badenerstrasse 696, Jakob Fügli-
Strasse 16, 18, Bachmattstrasse 53



Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft wurde in einem Umnutzungs- und Sanierungsprojekt „Maliba“ zwischen 2013 und 2017 komplett erneuert. In den Jahren 2013/2014 wurden 43 Wohnungen innen saniert und 16 neue Attikawohnungen erstellt. In der letzten Bauetappe 2015–2017 wurden rund 2'000 m² Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen in 36 Kleinwohnungen umgebaut, die gesamte Tiefgarage saniert und die Hof- und Umgebungsflächen neu und attraktiv gestaltet. Heute präsentiert sich die Liegenschaft als attraktiver Wohn- und Arbeitsort im aufstrebenden Stadtteil Zürich-Altstetten.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 95 Wohnungen (3'781 m²), Büro/Verkauf 3'079 m², Gewerbe 143 m², Lager/Archiv 1'220 m²

Grundstückfläche 3'584 m²

Gesamtnutzfläche 9'442 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 2'497 p.a.

Baujahr/Umbau 1971/2013–2017

MURTEN (FR) Centre Loewenberg



Das „Centre Loewenberg“ ist ein Ausbildungs- und Schulungszentrum der Schweizerischen Bundesbahnen SBB. Novavest Real Estate AG hat die Liegenschaft im Mai 2017 erworben, wobei der Betrieb und die Vermietung der verschiedenen Schulungsräume, wie auch des Gastronomiebetriebs weiterhin in der Verantwortung der SBB liegen.

Das Tagungszentrum bietet ein vielseitiges Angebot an Räumen: In 30 verschiedenen Räumlichkeiten finden je nach Bestuhlung 8 bis 200 Personen Platz. Ein offenes Foyer sowie ein Auditorium stehen ebenfalls zur Verfügung. Im Gastronomiebetrieb werden von kleinen Snacks über leichte Menüs bis zum gediegenen Festbankett kulinarische Köstlichkeiten angeboten. Zudem bietet das „Centre Loewenberg“ diverse Spiel- und Sportmöglichkeiten auf dem Gelände. Ruhe und Erholung finden die Gäste nach einem erlebnisreichen Tag in den 192 rauchfreien Zimmern der beiden Wohnpavillons.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 192 Kleinwohnungen und 2 Abwartwohnungen 3'949 m², Büro- und Ausbildungsflächen 12'956 m²

Grundstückfläche 117'957 m²

Gesamtnutzfläche 18'495 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 2'750 p.a.

Baujahr/Renovierungen Diverse Baujahre und Renovationen der verschiedenen Gebäude

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel	3	7'783'875	16'868'434
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4	2'376'429	1'654'283
Sonstige kurzfristige Forderungen	5	1'020'209	1'759'579
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	6	198'838	134'318
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	7	14'930'000	0
Aktive Rechnungsabgrenzung		28'014	88'049
Total Umlaufvermögen		26'337'365	20'504'663
Renditeliegenschaften	7	423'927'000	298'400'000
Projekte	8	19'100'000	17'250'000
Anzahlungen	9	2'000'000	10'057'896
Aktive latente Ertragssteuern	10	0	126'642
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	6	1'209'675	1'505'863
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	11	3'012'375	813'305
Total Anlagevermögen		449'249'050	328'153'707
Total Aktiven		475'586'415	348'658'370
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12	111'783	534'398
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13	4'315'512	3'759'839
Passive Rechnungsabgrenzung	14	1'206'889	1'556'186
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	15	93'550'500	61'861'500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	16	703'304	632'950
Total Kurzfristiges Fremdkapital		99'887'988	68'344'875
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	15	168'115'500	137'635'500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	16	1'392'712	1'650'169
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	17	7'785'409	5'870'697
Total Langfristiges Fremdkapital		177'293'621	145'156'366
Total Fremdkapital		277'181'609	213'501'240
Aktienkapital	18	171'242'022	125'013'587
Kapitalreserven		4'056'345	-642'566
Gewinnreserven		23'106'440	10'786'111
Total Eigenkapital		198'404'807	135'157'130
Total Passiven		475'586'415	348'658'370

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	2017	2016
Mietertrag	20	17'510'875	10'613'154
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	21	0	3'550'000
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	21	0	-4'123'348
Total Betriebsertrag		17'510'875	10'039'806
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	22	-2'058'580	-2'045'697
Beratungsaufwand	23	-685'482	-1'005'621
Verwaltungsaufwand	24	-2'770'026	-2'216'942
Total Betriebsaufwand		-5'514'088	-5'268'259
Gewinne aus Neubewertung	25	7'026'140	4'728'452
Verluste aus Neubewertung	25	-1'793'340	-1'049'981
Erfolg aus Neubewertung		5'232'800	3'678'471
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	11	-631'693	-176'145
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	16	720'823	589'734
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		17'318'717	8'863'606
Finanzertrag	26	43'692	55'004
Finanzaufwand	27	-2'151'466	-1'381'970
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		15'210'942	7'536'641
Ertragssteuern	28	-2'890'613	-1'719'548
Gewinn		12'320'329	5'817'092
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	19	2.93	2.03

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	2017	2016
Gewinn	12'320'329	5'817'092
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-3'385'300	-3'821'234
Erfolg aus Neubewertung Projekte und Land	-1'847'500	142'763
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	631'693	176'145
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-720'823	-589'734
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	419'225	276'551
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-722'146	-1'136'090
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	799'405	-859'065
Veränderung Promotionsliegenschaften	0	4'100'000
Veränderung latente Steuerguthaben	126'642	378'540
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-422'615	93'189
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	206'375	1'941'336
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	1'914'712	862'147
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	9'319'997	7'381'641
Investitionen in Renditeliegenschaften	-130'150'846	-91'385'622
Investitionen in Projekte	-2'500	-17'392'763
Vorfinanzierter Mieterausbau	0	-162'394
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	231'668	115'784
Anzahlungen	-2'000'000	-6'500'000
Devestition aus Renditeliegenschaften	840'000	1'723'062
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-131'081'678	-113'601'935
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	54'335'069	30'412'729
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-3'826'947	-1'840'875
Einzahlungen aus Aufnahme von Anleihen	0	5'010'000
Aufnahme / Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-15'569'000	19'441'000
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	77'738'000	50'125'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	112'677'122	103'147'854
Veränderung Flüssige Mittel	-9'084'559	-3'072'440
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	16'868'434	19'940'874
Flüssige Mittel Endbestand	7'783'875	16'868'434
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-9'084'559	-3'072'440

Nicht liquiditätswirksame Investitions- und Finanzierungstätigkeiten

In der Berichtsperiode wurden keine nicht liquiditätswirksamen Investitions- und Finanzierungstätigkeiten durchgeführt.

Vorjahresperiode 01.01. - 31.12.2016

Am 7. Oktober 2016 wurde die im Juli 2016 ausgegebene Pflichtwandelanleihe im Betrag von CHF 5.010 Mio. in Aktienkapital umgewandelt.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 31.12.2017

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total
Total 31. Dezember 2016	125'013'587	-642'565	10'786'111	135'157'130
Kapitalerhöhungen	50'055'381	6'239'591		56'294'972
Nennwertrückzahlung	-3'826'947			-3'826'947
Eigenkapitaltransaktionskosten		-1'540'680		-1'540'680
Gewinn			12'320'329	12'320'329
Total 31. Dezember 2017	171'242'022	4'056'345	23'106'440	198'404'807

Vorjahr (01.01. – 31.12.2016)

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total
Total 31. Dezember 2015	92'043'735	-1'531'119	4'969'019	95'481'633
Kapitalerhöhungen	34'810'727	2'020'107		36'830'834
Nennwertrückzahlung	-1'840'875			-1'840'875
Eigenkapitaltransaktionskosten		-1'131'554		-1'131'554
Gewinn			5'817'092	5'817'092
Total 31. Dezember 2016	125'013'587	-642'566	10'786'111	135'157'130

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER NOVAVEST REAL ESTATE AG PER 31. DEZEMBER 2017

1 Grundlagen

Allgemeine Informationen

Die Novavest Real Estate AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit bezweckt den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie den Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz. Die Novavest Real Estate AG wurde am 17. Oktober 2012 gegründet. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 33.25 der Novavest Real Estate AG (NREN, Valor-Nr. 21218624) sind seit dem 10. Juli 2013 an der BX Berne eXchange kotiert.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Jahresbericht 2017 am 20. Februar 2018 genehmigt und zur Veröffentlichung am 22. Februar 2018 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) 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 konzerneinheitlichen 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.

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 2017

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 der Novavest Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die konsolidierte Jahresrechnung 2017 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2017	Kapitalanteil 31.12.2016
Novavest Real Estate AG, Zürich	Zürich	Immobilien	171'242'022	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
Pretium AG, Zürich	Zürich	Immobilien	15'316'740	100.00%	100.00%
SGH Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	200'000	100.00%	100.00%
BD Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	239'000	100.00%	100.00%

Änderungen im Konsolidierungskreis

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

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.

Promotionsliegenschaften

Neubauliegenschaften, welche zum Verkauf bestimmt sind, werden als Promotionsliegenschaften im Umlaufvermögen ausgewiesen. Sie werden zu Herstellungskosten beziehungsweise tieferen Nettomarktpreisen bewertet.

Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken (Renditeliegenschaften) und werden zum Marktwert (Fair Value) bilanziert. Sowohl im Erwerbszeitpunkt als auch bei der Folgebewertung (halbjährlich) werden die Marktwerte auf Basis der Discounted Cash Flow Methode (DCF) durch den externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer Wüest Partner AG bestimmt. Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. -ertrag erfasst.

Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften

Die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften erfolgt nach derselben Methode wie die Bewertung der übrigen Renditeliegenschaften. Falls die Abwicklung des Verkaufs mit hoher Wahrscheinlichkeit und für das nächste Geschäftsjahr erwartet wird, werden die zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Projekte

Projekte umfassen Neu- und Erweiterungsbauten ohne gültige Baugenehmigung. Für Projekte, welche nach Erhalt der Baubewilligung in die Kategorie Promotionsliegenschaften umgegliedert werden, erfolgt die Bewertung zu Herstellungskosten. Projekte, welche zukünftig in die Kategorie Renditeliegenschaften umgegliedert werden, sind zu Marktwerten (Fair Value) bewertet, sobald dieser verlässlich ermittelt werden kann. Falls ein Marktwert noch nicht verlässlich ermittelt werden kann werden diese Projekte zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet.

Land

Baulandreserven werden zu Anschaffungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten erfasst. Die Bewertung erfolgt zu Marktwerten auf Basis der Residualwertmethode. Die Bewertung beruht auf der Annahme, dass die Baulandreserven im Rahmen der geplanten Projekte überbaut werden. Die Baulandreserven werden halbjährlich auf die Realisierbarkeit der geplanten Projekte hin überprüft und falls notwendig wertberichtigt.

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)

Erworbene immaterielle Anlagen werden aktiviert, wenn sie klar identifizierbar sind sowie der Gruppe über mehrere Jahre einen messbaren Nutzen erbringen. Die Position enthält Goodwill aus der Übernahme von Gesellschaften und aus Liegenschaftskäufen. 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 der Übernahme von Gesellschaften und aus Liegenschaftskäufen. Bei Liegenschaftskäufen resultiert ein negativer Goodwill, falls der vom externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer per Kaufdatum ermittelte Marktwert die Anschaffungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten übersteigt. Die Differenz wird per Kaufdatum als negativer Goodwill (Badwill) verbucht. 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).

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	31.12.2017	31.12.2016
Kontokorrentguthaben	7'783'875	16'868'434
Total	7'783'875	16'868'434

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen gegenüber Mietern	2'529'652	1'858'147
Wertberichtigung Forderungen	-153'223	-203'864
Total	2'376'429	1'654'283

5 Sonstige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Guthaben Verrechnungssteuer	0	840
Guthaben Mehrwertsteuer	557'425	1'198'875
Forderungen gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	305'403	291'092
Steuer Guthaben	88'782	197'487
Diverse kurzfristige Forderungen	68'599	71'284
Total	1'020'209	1'759'579

6 Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
bis 1 Jahr	198'838	134'318
1 bis 3 Jahre	204'056	285'727
über 3 Jahre	1'005'619	1'220'136
Total	1'408'513	1'640'182

7 Rendite- und Neubauliegenschaften

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Total
Total 01. Januar 2017	62'293'000	175'757'000	60'350'000	0	298'400'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2017	60'396'254	167'909'459	60'093'547	0	288'399'260
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	40'830'117	96'848'095	58'515	174'973	137'911'700
Abgänge	-840'000	0	0	0	-840'000
Reklassierung	0	0	-14'402'547	14'402'547	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2017	100'386'371	264'757'554	45'749'515	14'577'520	425'470'960
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2017	1'896'746	7'847'541	256'453	0	10'000'740
Aufwertungen	1'032'096	4'070'032	61'485	15'027	5'178'640
Abwertungen	-276'213	-1'517'127	0	0	-1'793'340
Reklassierung	0	0	-337'453	337'453	0
Bestand 31. Dezember 2017	2'652'629	10'400'446	-19'515	352'480	13'386'040
Total 31. Dezember 2017	103'039'000	275'158'000	45'730'000	14'930'000	438'857'000

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17+19, Grünmattweg 5	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	Wohnliegenschaft
Berikon, Corneliastrasse 8a+8b	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Murten, Centre Loewenberg	Wohn- und Geschäftsliegenschaft

Mit dem Erwerb des Centre Loewenberg hat die Novavest Real Estate AG einen langfristigen Mietvertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen. Im Rahmen dieses Mietvertrags ist die Novavest Real Estate AG Investitionsverpflichtungen in Höhe von CHF 20 Mio. eingegangen. Diese Investitionen werden in den Jahren 2018 bis 2020 anfallen.

Basel, Johanniterstrasse 5+11	Wohnliegenschaft
Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Rombach, Gysulastrasse 72/74/76	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	Wohn- und Geschäftsliegenschaft

Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften

Für die Liegenschaft „Adliswil, Soodring 13, 13a“ besteht eine konkrete Verkaufsabsicht. Der Abschluss des Verkaufes wird im ersten Quartal 2018 erwartet. Die Liegenschaft wurde deshalb in die Position „Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften“ umgegliedert und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Renditeliegenschaften veräussert:

Teufen, Hauptstrasse 15a	Wohnliegenschaft – Teilverkauf (1 Wohnung)
--------------------------	--

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaf- ten	Geschäfts- liegenschaf- ten	Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaf- ten	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2016	26'124'000	117'775'025	59'730'000	0	203'629'025
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2016	24'733'626	112'801'514	59'914'378	0	197'449'518
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	37'385'690	55'107'945	179'169	0	92'672'804
Abgänge	-1'723'062	0	0	0	-1'723'062
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2016	60'396'254	167'909'459	60'093'547	0	288'399'260
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2016	1'390'374	4'973'511	-184'378	0	6'179'507
Aufwertungen	1'056'144	3'190'477	481'831	0	4'728'452
Abwertungen	-549'772	-316'447	-41'000	0	-907'219
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2016	1'896'746	7'847'541	256'453	0	10'000'740
Total 31. Dezember 2016	62'293'000	175'757'000	60'350'000	0	298'400'000

Im Geschäftsjahr 2016 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	Wohnliegenschaft
Luzern, Voltastrasse 2, „Steghof“	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	Wohnliegenschaft
Romanshorn, Hafenstrasse 46	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Altstätten, Churerstrasse 1	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	Wohnliegenschaft

Im Geschäftsjahr 2016 wurden folgende Renditeliegenschaften veräussert:

Teufen, Hauptstrasse 15a	Wohnliegenschaft – Teilverkauf (2 Wohnungen)
--------------------------	--

8 Projekte und Land

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaftean	Geschäfts- liegenschaftean	Land	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2017	0	0	17'250'000	0	17'250'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2017	0	0	17'250'000	0	17'250'000
Zugänge	0	0	2'500	0	2'500
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2017	0	0	17'252'500	0	17'252'500
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2017	0	0	0	0	0
Aufwertungen	0	0	1'847'500	0	1'847'500
Abwertungen	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2017	0	0	1'847'500	0	1'847'500
Total 31. Dezember 2017	0	0	19'100'000	0	19'100'000

In der Berichtsperiode 2017 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%-ige Wohnnutzung zu. Die Planung sieht den Rückbau der Geschäftsliegenschaft und den Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses mit ca. 56 Wohnungen in der Grösse von 1½- bis 3½-Zimmer und einem Untergeschoss mit 22 Tiefgarageplätzen und den nötigen Technik- und Infrastrukturräumen vor. Die Baueingabe erfolgt im März 2018, der Bezug ist auf Mitte 2020 vorgesehen. Die Durchführung dieses Projekts wird als sehr wahrscheinlich eingeschätzt, die Liegenschaft wurde vom unabhängigen Immobilienschätzer bewertet und wird zum Marktwert bilanziert. Wertanpassungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst.

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaftean	Geschäfts- liegenschaftean	Land	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2016	1'160'000	0	0	2'940'000	4'100'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2016	1'410'937	0	0	3'040'000	4'450'937
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	142'763	0	17'250'000	0	17'392'763
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	-1'553'700	0	0	-3'040'000	-4'593'700
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2016	0	0	17'250'000	0	17'250'000
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2016	-250'937	0	0	-100'000	-350'937
Aufwertungen	0	0	0	0	0
Abwertungen	-142'763	0	0	0	-142'763
Reklassierung	393'700	0	0	100'000	493'700
Bestand 31. Dezember 2016	0	0	0	0	0
Total 31. Dezember 2016	0	0	17'250'000	0	17'250'000

In der Berichtsperiode 2016 laufende Projekte:

Kauf „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%-ige Wohnnutzung zu. Der Rückbau der Liegenschaft und der Neubau einer reinen Wohnliegenschaft drängen sich auf.

Wohnüberbauung „Alpenrösli“, Hauptstrasse 50 und „Frauwis“, Hauptstrasse 68, Fruthwilen

Die beiden Projekte „Alpenrösli“ und „Frauwis“ wurden per 30.06.2016 mit der Absicht zum Verkauf in die Promotionsliegenschaften (Umlaufvermögen) umklassiert. Im zweiten Halbjahr 2016 wurden diese beiden Promotionsliegenschaften verkauft (vgl. Anhang 21).

9 Anzahlungen

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Anzahlung Kauf Umnutzungsprojekt „Olten, Aarauerstrasse 55“	2'000'000	0
Anzahlung Projekt „Seniorenwohnanlage in Berikon“	0	3'500'000
Anzahlung Projekt „Münchwilen, Frauenfelderstr. 20“	0	6'000'000
Anzahlung Kauf Liegenschaft „Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19“ per 01.01.2017	0	500'000
Beurkundungsgebühren Kauf Projekt „Seniorenwohnanlage in Berikon“	0	57'896
Total	2'000'000	10'057'896

Im Oktober 2017 hat die Novavest Real Estate AG einen Kaufvertrag zum Erwerb des Umnutzungsprojektes (Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Olten, Aarauerstrasse 55“) unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich im Spätherbst 2018 statt. Die Liegenschaft befindet sich beim Bifangplatz, im Zentrum von Olten. Der Hauptbahnhof, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und diverse Schulen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Das ehemalige Bürogebäude wird total saniert und in eine moderne Wohn-/Geschäftsliegenschaft umgebaut. Im zweiten bis hin zum neunten Obergeschoss entstehen 43 attraktive Stadtwohnungen mit 2½-bis 6½-Zimmerwohnungen. Im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss sind Gewerberäume für Retail, Gastronomie, Büros und Arztpraxen vorgesehen.

Die Anzahlungen der Vorjahresperiode wurden im Berichtsjahr für die effektiven Käufe verwendet (vgl. Anhang 7).

10 Aktive latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Steuerliche Verlustvorträge	1'665'177	1'746'765
Verrechnung Rückstellung für latente Steuern	-1'665'177	-1'620'123
Total	0	126'642

11 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2017	2016
Total 01. Januar	813'305	855'083
Anschaffungswerte		
Bestand 01. Januar	1'163'890	1'029'523
Zugänge	2'830'763	134'367
Abgänge	0	0
Bestand 31. Dezember	3'994'653	1'163'890
Kumulierte Abschreibungen		
Bestand 01. Januar	-350'585	-174'440
Abschreibungen planmässig	-631'693	-176'145
Abschreibungen ausserplanmässig	0	0
Bestand 31. Dezember	-982'277	-350'585
Total 31. Dezember	3'012'375	813'305

Der Zugang über CHF 2.8 Mio. Goodwill stammt mehrheitlich aus der Akquisition der Liegenschaft „Murten, Centre Loewenberg“. Der Goodwill auf der Liegenschaft „Murten, Centre Loewenberg“ wurde um im Halbjahresbericht 2017 nicht erfasste Kosten von CHF 1.2 Mio. erhöht.

Vorjahresperiode 01.01. – 31.12.2016

Der Zugang über CHF 0.1 Mio. Goodwill stammt aus der Akquisition der Liegenschaft „Felsenacker 1-7, Grellingen“.

12 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Kreditoren	111'783	534'398
Total	111'783	534'398

13 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeit gegenüber Mietern	2'349'304	2'036'395
Verbindlichkeit gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	266'506	153'182
Diverse Kreditoren	28'380	542'065
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2'644'190	2'731'643
VR-Honorare	20'000	20'000
Management Fee	1'651'322	1'008'197
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	1'671'322	1'028'197
Total	4'315'512	3'759'839

14 Passive Rechnungsabgrenzung

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Abgrenzungen laufende Steuern	806'989	686'468
Kosten Kapitalerhöhung	0	55'308
Beratungsaufwand	122'000	292'603
Bewertungskosten	57'000	39'664
Mieterausbau CSS / Freihof Altstätten	0	162'394
Handänderungskosten	0	264'749
Diverse	215'500	0
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	1'201'489	1'501'186
VR-Honorare	5'400	55'000
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	5'400	55'000
Total	1'206'889	1'556'186

15 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
St. Galler Kantonalbank AG	117'250'000	96'302'000
Schaffhauser Kantonalbank	23'812'500	24'137'500
acervis Bank AG	4'240'000	4'482'000
Credit Suisse AG	9'329'000	12'206'000
Luzerner Kantonalbank AG	49'605'500	49'054'500
Migros Bank AG	0	3'070'000
Liechtensteinische Landesbank AG	5'225'000	5'275'000
Thurgauer Kantonalbank	27'540'000	4'970'000
UBS AG	9'220'000	0
Nidwaldner Kantonalbank	15'444'000	0
Total	261'666'000	199'497'000

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
0 bis 3 Monate	77'056'000	29'671'500
3 bis 12 Monate	16'494'500	32'190'000
1 bis 3 Jahre	42'623'000	77'272'000
über 3 Jahre	125'492'500	60'363'500
Total	261'666'000	199'497'000

Zinsbindung alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
0 bis 3 Monate	105'248'000	83'719'500
3 bis 12 Monate	12'028'500	12'007'000
1 bis 3 Jahre	18'897'000	43'407'000
über 3 Jahre	125'492'500	60'363'500
Total	261'666'000	199'497'000

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im Geschäftsjahr 2017 0.9 % (Vorjahr 0.9%). Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Grundpfandrechte	334'526'422	230'276'422
Verpfändete Aktiven	457'957'000	315'650'000

16 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2017	2016
Buchwert per 01. Januar	2'283'119	1'451'303
Zugänge	533'720	1'421'549
Auflösung	-720'823	-589'734
Buchwert per 31. Dezember	2'096'016	2'283'119
davon kurzfristig	703'304	632'950
davon langfristig	1'392'712	1'650'169

Die Zugänge über CHF 0.5 Mio. umfassen den negativen Goodwill der vier Liegenschaftenkäufe „Frauenfeld, Schaffhauserstrasse“, „Rorschacherberg“, „Münchwilen“ und „Basel“.

Vorjahresperiode 01.01. – 31.12.2016

Die Zugänge über CHF 1.4 Mio. umfassen den negativen Goodwill der sechs Liegenschaftenkäufe „Jegenstorf“, „Luzern“, „St. Gallen, Achslenstrasse 24/26“, „Romanshorn“, „Altstätten“ und „Zürich, Badenerstrasse 701“.

17 Rückstellung für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2017	2016
Buchwert per 01. Januar	5'870'695	5'008'551
Bildung	1'959'768	1'632'279
Auflösung	0	-67'151
Veränderung Verrechnung mit aktiven latenten Steuern	-45'054	-702'983
Buchwert per 31. Dezember	7'785'409	5'870'695

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

Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten angewendete Steuersatz beträgt 23.83% (Vorperiode 20.02%).

18 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Namenaktienkapital zu nom CHF 33.25 (Vorjahr CHF 34.30)	171'242'022	125'013'587
Total	171'242'022	125'013'587

Anzahl Aktien	31.12.2017	31.12.2016
Namenaktienkapital zu nom CHF 33.25 (Vorjahr CHF 34.30)	5'150'136	3'644'711

Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie A	2017	2016
Bestand am 01. Januar	3'644'711	2'629'821
Kapitalerhöhung 07.10.2016	0	1'014'890
Kapitalerhöhung 19.06.2017	911'178	0
Kapitalerhöhung 10.11.2017	594'247	0
Bestand per 31. Dezember	5'150'136	3'644'711

Bedingtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Bedingtes Kapital	0	12'256'934
Total	0	12'256'934

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Genehmigtes Kapital	241'262	0
Total	241'262	0

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	15'988'868	9'715'177
Total	15'988'868	9'715'177

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital	198'404'807	135'157'130
Anzahl ausstehender Aktien	5'150'136	3'644'711
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	38.52	37.08

19 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	2017	2016
Gewinn	12'320'329	5'817'092
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4'210'676	2'863'810
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	2.93	2.03

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

20 Mietertrag

alle Beträge in CHF	2017	2016
Sollmietertrag aus Fremdmieten	19'992'833	12'672'321
Mietzinsverluste	-21'820	-134'924
Leerstand	-2'460'138	-1'924'243
Total	17'510'875	10'613'154

Segmentberichterstattung:

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

nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF

	2017	2016
Kanton Appenzell Ausserrhoden	177'724	181'485
Kanton Aargau	1'124'710	0
Kanton Bern	541'573	483'960
Kanton Basel-Land	801'430	716'388
Kanton Basel-Stadt	952'719	0
Kanton St. Gallen	3'099'620	2'477'110
Kanton Schaffhausen	184'930	162'381
Kanton Solothurn	924'054	802'354
Kanton Luzern	556'582	473'347
Kanton Freiburg	1'300'682	0
Kanton Thurgau	2'553'191	1'058'131
Kanton Zürich	5'293'660	4'257'997
Total	17'510'875	10'613'154

21 Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften

alle Beträge in CHF

	2017	2016
Total Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	0	3'550'000
Total Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	0	-4'123'348
Total Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften	0	-573'348

Im Vorjahr wurden die beiden Projekte „Alpenrösli, Fruthwilen“ und „Frauwis, Fruthwilen“ mit der Absicht zum Verkauf in die Promotionsliegenschaften (Umlaufvermögen) umklassiert und im Rahmen der Portfoliobereinigung der Liegenschaften der Pretium AG mit Verlust verkauft.

22 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	2017	2016
Hauswartung	76'807	60'073
Versicherungen	205'338	157'582
Steuern und Abgaben	79'006	55'660
Allgemeiner Betrieb	258'137	351'658
Übriger Aufwand	119'445	134'605
Verwaltungskosten	672'015	526'282
Nebenkosten	51'138	115'877
Unterhalt und Reparaturen	596'694	643'961
Total	2'058'580	2'045'697

23 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	2017	2016
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	148'493	102'545
Verwaltungsratshonorare	137'455	129'000
Revision	117'487	100'938
Rechtsberatung und Kommunikation	163'184	536'651
Übriger Beratungsaufwand	118'863	136'488
Total	685'482	1'005'621

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

24 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	2017	2016
Verwaltungshonorare Nova Property Management AG	2'282'349	1'899'349
Kapitalsteuern	423'608	246'099
Übriger Verwaltungsaufwand	64'069	71'494
Total	2'770'026	2'216'942

25 Erfolg aus Neubewertung

alle Beträge in CHF	2017	2016
Höherbewertungen	7'026'139	4'728'452
Tieferbewertungen	-1'793'340	-1'049'981
Total	5'232'800	3'678'471

26 Finanzertrag

alle Beträge in CHF	2017	2016
Zinsertrag Bankguthaben	6'187	5'400
Zinsertrag Vorfinanzierter Mieterausbau	37'505	49'604
Total	43'692	55'004

27 Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	2017	2016
Hypothekarzinsen	2'151'160	1'352'859
Übriger Finanzaufwand	306	29'110
Total	2'151'466	1'381'970

28 Steuern

alle Beträge in CHF	2017	2016
Laufende Ertragssteuern	430'034	202'310
Latente Ertragssteuern	2'460'579	1'517'239
Total	2'890'613	1'719'548
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	19.00%	22.82%

Der erwartete Konzernsteuersatz, als gewichteter Durchschnitt der Steuersätze der einzelnen Gruppengesellschaften berechnet, beträgt im Berichtsjahr 23.24% (Vorperiode 23.45%) des Unternehmensergebnis vor Steuern. Die Veränderung von Verlustvorträgen hat sowohl in der Berichts- wie auch in der Vorperiode keinen Einfluss auf den Ertragsteueraufwand.

29 Transaktionen mit Nahestehenden

Managementdienstleistungen

An die Nova Property Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 2'282'349 (Vorjahr: CHF 1'899'349) vergütet und im Betriebsaufwand verbucht. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften über CHF 1'346'835 als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr: CHF 1'122'120). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet.

Übrige Transaktionen

Vergütungen werden im Vergütungsbericht offengelegt. Beteiligungen von Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung werden im Anhang zur Jahresrechnung nach Obligationenrecht offengelegt.

30 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Seit den Ausführungen im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2016 haben sich Novavest Real Estate AG und Blue Ocean Real Estate Management AG betreffend Rückabwicklung der Kauf- und Abtretungsverträge vom 30. September 2016 / 6. Oktober 2016 geeinigt und Blue Ocean Real Estate Management AG hat die Stammanteile an der BD Real Estate GmbH an die Novavest Real Estate AG zurückzediert.

Mit Datum vom 29. Mai 2017 hat sodann das zuständige Handelsregisteramt des Kantons St. Gallen die Stammanteilsabtretung im Handelsregister eingetragen. Damit ist Novavest Real Estate AG wieder als alleinige Gesellschafterin der BD Real Estate GmbH eingetragen. Aus dieser Angelegenheit bestehen keine weiteren offenen Sachverhalte.

Im Geschäftsjahr 2017 sind keine weiteren aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken eingetreten.

31 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar 2018 wurde die in der Bilanz zum Verkauf bestimmte Geschäftsliegenschaft in Adliswil (Soodring 13, 13a) zu einem Verkaufspreis leicht über dem Bilanzwert veräussert.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2017 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 20. Februar 2018 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

32 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- Quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche 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
Glattbrugg, Dammstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaft	946	02.03.2015
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	Alleineigentum	100%	BL	Wohnliegenschaft	9'372	01.12.2016
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'884	01.02.2016
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	Alleineigentum	100%	SO	Wohnliegenschaft	2'686	01.11.2015
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
Teufen, Hauptstrasse 15a	Miteigentum	62%	AR	Wohnliegenschaft	1'980	11.09.2013
Wil, Gallusstrasse 50	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	1'418	30.05.2013

Total Wohnliegenschaften

Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Altstätten, Churerstrasse 1, „Freihof-Passage“	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'281	30.11.2016
Berikon, „Belano“, Corneliastrasse 8a+8b	Alleineigentum	100%	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3'308	01.04.2017
Bülach, Schlosserstrasse 4	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	4'415	15.12.2011
Frauenfeld, Bahnhofstr. 92, Erchingerstr. 3	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'062	01.12.2008
Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17, 19, Grünmattweg 5	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'551	01.01.2017
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'700	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	Alleineigentum	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'446	01.01.2015
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'052	26.11.2015
Luzern, Voltastrasse 2, „Steghof“	Alleineigentum	100%	LU	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	374	01.04.2016
Münchwilen TG, Frauenfelderstr. 20, 20a, 20b	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	6'653	31.07.2017
Murten, Centre Loewenberg	Alleineigentum	100%	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	117'957	01.05.2017
Neuhausen, Zentralstrasse 2-6	Alleineigentum	100%	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	497	01.12.2009
Romanshorn, Hafenstrasse 46	Miteigentum	77%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'460	11.08.2016
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123-127	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'743	02.09.2015
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	525	01.10.2017
Zürich, Badenerstrasse 696, Jakob Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3'584	01.12.2008

Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Geschäftsliegenschaften

Adliswil, Soodring 13, 13a	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	3'153	30.09.2010
Dielsdorf, Industriestrasse 20	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5'320	17.03.2015
St. Gallen, Rorschacherstr. 139/ Helvetiastr. 27	Alleineigentum	100%	SG	Geschäftsliegenschaft	1'498	10.03.2015

Total Geschäftsliegenschaften

Total Renditeliegenschaften

Projekte

Zürich, Badenerstrasse 701	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'596	01.12.2016
----------------------------	----------------	------	----	------------------------------	-------	------------

Total Projekte

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

- 1) Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten.
- 2) Netto-Anfangsrendite vor Instandsetzungen Jahr 1

32 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften

Kanton Art

Renditeliegenschaften

Wohnliegenschaften

Aarberg, Leimernweg 22	BE	Wohnliegenschaft
Basel, Johanniterstrasse 5+11	BS	Wohnliegenschaft
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	Wohnliegenschaft
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	BL	Wohnliegenschaft
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77,79	BE	Wohnliegenschaft
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	SO	Wohnliegenschaft
Rombach, Gysulastrasse 72/74/76	AG	Wohnliegenschaft
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	SG	Wohnliegenschaft
Teufen, Hauptstrasse 15a	AR	Wohnliegenschaft
Will, Gallusstrasse 50	SG	Wohnliegenschaft

Total Wohnliegenschaften

Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Altstätten SG, Churerstrasse 1, „Freihof Passage“	SG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Berikon, „Belano“, Corneliastrasse 8a, 8b	AG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Bülach, Schlosserstrasse 4	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17,19, Grünmattweg 5	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Luzern, Voltastrasse 2, „Steghof“	LU	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Münchwilen TG, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Murten, Centre Loewenberg	FR	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Neuhausen, Zentralstrasse 2-6	SH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123-127	SG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	SG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft

Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Geschäftsliegenschaften

Adliswil, Soodring 13, 13a	ZH	Geschäftsliegenschaft
Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27	SG	Geschäftsliegenschaft

Total Geschäftsliegenschaften

Total Renditeliegenschaften

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	übrige
1'275	1'135	140	0	0	0	0	0	0
3'738	3'328	410	0	0	0	0	0	0
664	584	80	0	0	0	0	0	0
5'108	4'428	680	0	0	0	0	0	0
2'478	2'278	200	0	0	0	0	0	0
1'616	1'426	190	0	0	0	0	0	0
1'837	1'517	320	0	0	0	0	0	0
1'921	1'481	440	0	0	0	0	0	0
2'090	1'900	190	0	0	0	0	0	0
859	789	70	0	0	0	0	0	0
1'004	844	160	0	0	0	0	0	0
22'590	19'710	2'880	0	0	0	0	0	0
7'506	2'043	400	2'091	0	1'563	529	880	0
2'905	2'282	340	254	0	0	0	30	0
9'178	144	20	2'160	1'095	2'823	1'786	1'150	0
2'260	871	120	771	0	0	108	390	0
2'423	1'342	160	0	538	0	383	0	0
646	419	0	0	0	186	41	0	0
3'979	99	0	2'835	0	160	775	110	0
4'384	1'216	220	0	1'251	1'040	587	70	0
1'624	1'273	180	171	0	0	0	0	0
1'177	904	0	0	0	212	61	0	0
6'142	3'197	620	0	1'795	0	0	530	0
18'495	3'949	0	12'956	0	0	0	1'590	0
1'475	201	0	861	0	0	363	50	0
3'183	423	10	0	0	2'670	0	80	0
5'512	2'722	380	128	811	995	256	220	0
374	272	40	0	0	50	12	0	0
9'442	3'781	1'040	2'803	276	143	1'220	180	0
80'705	25'138	3'530	25'029	5'766	9'842	6'121	5'280	0
6'721	0	0	2'306	0	1'025	2'540	850	0
7'032	0	0	5'008	0	0	1'064	960	0
4'362	0	0	3'972	0	0	230	160	0
18'115	0	0	11'286	0	1'025	3'834	1'970	0
121'410	44'848	6'410	36'315	5'766	10'867	9'955	7'250	0
100%	37%	5%	30%	5%	9%	8%	6%	0%

33 Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 31.12.2017

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen	1'866'500	17.91%	8.41%
BMW (Schweiz) AG	1'454'925	13.96%	6.56%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG)	540'515	5.19%	2.44%
LIDL Schweiz AG	369'300	3.54%	1.66%
Raiffeisenbank Oberes Rheintal	318'931	3.06%	1.44%
SBW Haus des Lernens Management AG	300'000	2.88%	1.35%
Coop Genossenschaft Direktion Immobilien	185'392	1.78%	0.84%
Elsener Klima AG	174'251	1.67%	0.79%
Biotronik AG	170'340	1.63%	0.77%
Qualipet AG	162'924	1.56%	0.73%
Übrige Mieter	16'648'240		75.02%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	5'543'078	53.18%	24.98%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	10'423'656	100.00%	46.97%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio	22'191'319		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

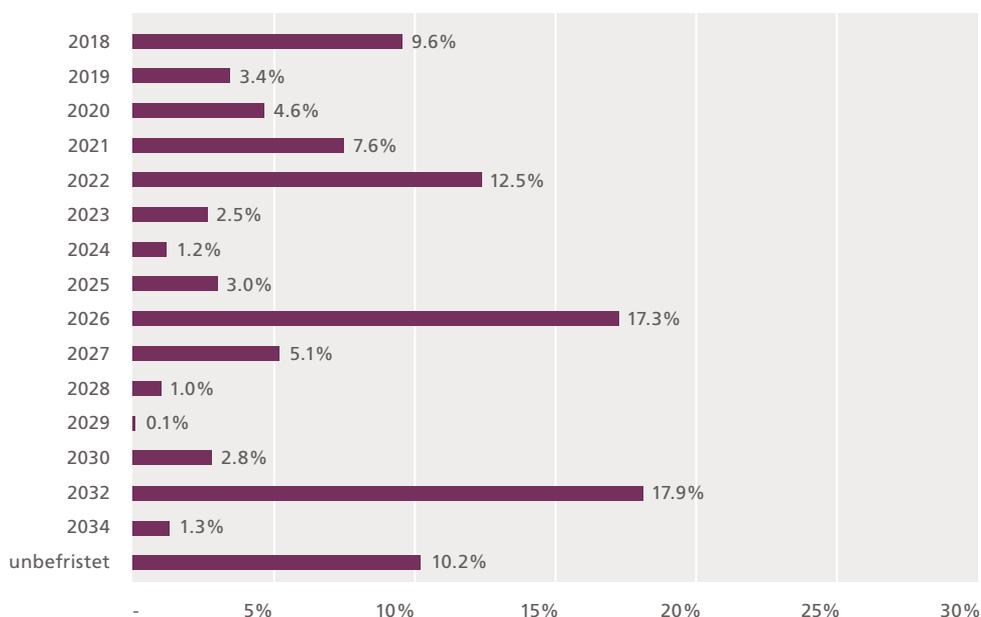
Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Sollmietzinsen CHF	in %
2018	8'465	12.1%	996'761	9.6%
2019	2'794	4.0%	359'392	3.4%
2020	3'825	5.5%	479'428	4.6%
2021	5'367	7.7%	789'219	7.6%
2022	8'090	11.5%	1'302'605	12.5%
2023	1'289	1.8%	259'923	2.5%
2024	1'092	1.6%	129'005	1.2%
2025	1'782	2.5%	313'008	3.0%
2026	9'986	14.2%	1'799'405	17.3%
2027	3'153	4.5%	529'860	5.1%
2028	582	0.8%	99'288	1.0%
2029	-	0.0%	12'000	0.1%
2030	1'332	1.9%	293'929	2.8%
2032	14'576	20.8%	1'869'800	17.9%
2034	705	1.0%	130'332	1.3%
unbefristet/leer	7'052	10.1%	1'059'701	10.2%
Gesamtergebnis	70'090	100.0%	10'423'656	100.0%

Laufzeit

Liegenschaften

30.04.2032	Murten, Centre Loewenberg
31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20 (BD Real Estate GmbH)
30.06.2025	St. Gallen, Rorschacherstr. 139 / Helvetiastr. 27 (SGH Real Estate GmbH)
16.03.2027	Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b
31.10.2030	Altstätten, Freihof Passage
31.07.2026	Romanshorn, Hafenstrasse 46
31.05.2025	Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17+19 / Grünmattweg 5
30.04.2018	Adliswil, Soodring 13, 13a
30.06.2021	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.03.2020	Bülach, Schlosserstrasse 4

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2017





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 Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 42 bis 73) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht 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 4'750'000

Wir haben bei zwei Konzerngesellschaften in der Schweiz Prüfungen („full scope audit“) durchgeführt.

Die geprüften Gesellschaften tragen zu 90% der Vermögenswerte, 88% der Umsatzerlöse sowie 89% des Gewinns vor Steuern des Konzerns bei.

Zusätzlich wurden spezielle Prüfungshandlungen bei weiteren zwei Konzerngesellschaften in der Schweiz durchgeführt, welche die restlichen 10% der Vermögenswerte des Konzerns beitragen.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Konzernrechnung. 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.

Alle vier Konzerngesellschaften sind in der Schweiz domiziliert. Um eine ausreichende Abdeckung zur Konzernrechnung zu erhalten, haben wir bei zwei Konzerngesellschaften eine Prüfung („full scope audit“) durchgeführt. Bei den beiden anderen Konzerngesellschaften haben wir eigene Prüfungshandlungen im Bereich Liegenschaften sowie Hypothekarverbindlichkeiten vorgenommen. 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.

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.

<i>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</i>	CHF 4'750'000
<i>Herleitung</i>	1% der Vermögenswerte
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Total der Vermögenswerte, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 475'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

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

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsvorgehen</i>
<p>Die Bewertung der Renditeliegenschaften haben wir aus folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:</p> <p>Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag dar (CHF 423.9 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.</p> <p>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 sowie Annahmen, welche somit ein erheblicher Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung darstellt.</p> <p>Wir verweisen auf Seite 48, 52 und 53 sowie 68 bis 73 (Anhang der Konzernrechnung).</p>	<p>Wir haben die in der Konzernrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <p>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.</p> <p>Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.</p> <p>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. Die verwendeten Parameter waren dabei widerspruchsfrei und entsprachen unseren Erwartungen.</p> <p>Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung zu aktuellen Werten erlangt.</p>

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER 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



Fabian Schläpfer

Revisionsexperte

St. Gallen, 20. Februar 2018

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

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

Zürich, 19. Januar 2018

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2017

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

Referenz-Nummer
105822.172

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG und Pretium AG (Novavest und Pretium) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Novavest und Pretium sowie den zwei eigenen rechtlichen Gesellschaften BD Real Estate GmbH und SGH Real Estate GmbH gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2017 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie ein Umnutzungsprojekt.

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») oder nach der sogenannten Rückwärtsrechnung («Residualwertmethode»).

Wüest Partner AG

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

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

Das Umnutzungsprojekt wurde 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.

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

Grundlagen der Bewertung

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

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 wurden acht Liegenschaften der Novavest sowie drei Liegenschaften der Pretium besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2017

Per 31. Dezember 2017 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 31 Anlageliegenschaften sowie des Umnutzungsprojektes nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 32 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 beträgt 459'361'000 Schweizer Franken. Davon entfallen 304'786'000 Schweizer Franken auf die 24 Liegenschaften der Novavest, 108'845'000 Schweizer Franken auf die 6 Liegenschaften der Pretium, 31'780'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der BD Real Estate GmbH und 13'950'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SGH Real Estate GmbH.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 wurden keine Liegenschaften verkauft. Die Anlageliegenschaften Corneliastrasse 8a+8b in 8965 Berikon, Schaffhauserstrasse 17+19 in 8500 Frauenfeld, Centre Löwenberg in 3280 Murten, Eichenstrasse 9 in 9404 Rorschacherberg, Johanniterstrasse 5, 11 in 4056 Basel, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b in 9542 Münchwilen, Gysulastrasse 72-76 in 5022 Rombach sowie Rorschacherstrasse 135 in 9000 St. Gallen wurden 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, 19. Januar 2018

Wüest Partner AG



Peter Pickel MRICS

dipl. Bauingenieur HTL; MSc Real Estate (CUREM)
Director



Marco Feusi MRICS

dipl. Architekt HTL; MAS ETH MTEC/BWI
Partner

DIELSDORF (ZH) Industriestrasse 20



Die Geschäftsliegenschaft an der Industriestrasse 20 befindet sich im Industriegebiet von Dielsdorf an gut erschlossener Lage. Das Objekt mit rund 7'000 m² Nutzfläche wird vollumfänglich durch die BMW Schweiz AG genutzt. Es beinhaltet Lagerflächen im Untergeschoss sowie Büroflächen im Erdgeschoss und dem ersten und zweiten Obergeschoss. Der langfristige Geschäftsmietvertrag mit BMW Schweiz AG läuft bis ins Jahr 2026.

Geschäftsliegenschaft mit Büroflächen 5'008 m²,
Lagerflächen 1'064 m²
Grundstückfläche 5'320 m²
Gesamtnutzfläche 7'032 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 1'455 p.a.
Baujahr 2004

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel		5'113'571	11'997'228
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'689'059	1'031'257
Übrige kurzfristige Forderungen	3.1	836'654	1'480'455
Vorfinanzierter Mieterausbau		15'629	15'017
Aktive Rechnungsabgrenzungen		14'438	84'875
Total Umlaufvermögen		7'669'351	14'608'831
Finanzanlagen	3.2	3'704'823	3'695'583
Beteiligungen	3.3	38'337'877	38'337'877
Renditeliegenschaften	3.4	276'151'425	150'263'381
Projekte	3.4	16'912'016	16'909'515
Anzahlungen	3.5	2'000'000	10'057'896
Vorfinanzierter Mieterausbau		130'523	146'152
Total Anlagevermögen		337'236'664	219'410'405
Total Aktiven		344'906'016	234'019'237
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		83'517	346'446
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften		3'405'474	1'000'065
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.6	2'780'642	1'494'443
Passive Rechnungsabgrenzungen		731'000	1'144'002
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.7	54'688'000	44'249'000
Total Kurzfristiges Fremdkapital		61'688'632	48'233'956
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.7	111'500'500	67'645'500
Total Langfristiges Fremdkapital		111'500'500	67'645'500
Total Fremdkapital		173'189'132	115'879'456
Aktienkapital	3.8	171'242'022	125'013'587
Gesetzliche Kapitalreserven		8'259'698	2'020'107
Verlustvortrag		-8'893'914	-6'891'093
Jahresgewinn/-verlust		1'109'077	-2'002'821
Total Eigenkapital		171'716'883	118'139'781
Total Passiven		344'906'016	234'019'237

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01.– 31.12.17	01.01.– 31.12.16
Mietertrag	3.9	10'996'190	4'359'041
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		10'996'190	4'359'041
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		-1'293'804	-819'931
Beratungsaufwand	3.10	-2'566'356	-2'331'887
Verwaltungsaufwand	3.11	-1'910'847	-1'100'874
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-2'742'546	-1'435'162
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		2'482'637	-1'328'813
Finanzertrag		15'427	15'689
Finanzaufwand		-1'388'986	-689'696
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		1'109'077	-2'002'821
Direkte Steuern		0	0
Jahresgewinn/-verlust		1'109'077	-2'002'821

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2017 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

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 über 1.0% vom Buchwert.

2.4 Neubauliegenschaften und Projekte

Neubauliegenschaften und Projekte umfassen die aufgelaufenen Kosten für Neu- und Erweiterungsbauten ohne gültige Baugenehmigung. Nach Erhalt der Baugenehmigung werden die Projekte in die Kategorie Neubauliegenschaften umgegliedert und zu Anschaffungskosten oder zu Herstellkosten bilanziert. Die Projekte werden 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	31.12.2017	31.12.2016
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	836'654	1'480'455
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften	0	0
Total	836'654	1'480'455

3.2 Finanzanlagen

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Finanzanlagen gegenüber Konzerngesellschaften	3'704'823	3'695'583
Total	3'704'823	3'695'583

3.3 Beteiligungen

Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2017	Kapitalanteil 31.12.2016
Pretium AG, Zürich	Zürich	Immobilien	15'316'740	100.00%	100.00%
SGH Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	200'000	100.00%	100.00%
BD Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	239'000	100.00%	100.00%

3.4 Renditeliegenschaften und Projekte

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Gallusstrasse 50, Wil	2'525'337	2'550'845
Hauptstr. 15a, Teufen	4'029'434	4'900'615
Leimernweg 22, Aarberg	3'807'211	3'729'623
Dammstr. 16, Glattbrugg	4'136'595	4'172'784
Bettlachstr. 20, Grenchen	13'752'322	13'851'644
Rorschacherstr. 123 - 127, St. Gallen	15'053'269	15'138'368
Blockstr. 3+5, Luterbach	6'910'153	6'959'025
Usterstrasse 31, Illnau-Effretikon	8'586'757	8'668'000
Zürcherstr. 212, Frauenfeld	4'825'602	4'862'888
Solothurnstrasse 77/79, Jegenstorf	9'580'000	9'685'330
Voltastrasse 2 „Steghof“, Luzern	12'597'879	12'725'130
Achslenstrasse 24, 26, St. Gallen	7'068'525	7'112'982
Hafenstrasse 46, Romanshorn	7'770'000	7'896'384
Churerstrasse 1, Altstätten SG	27'333'000	27'799'846
Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7, Grellingen	20'010'232	20'209'917
Corneliastr. 6 + 8, Berikon	18'149'767	0
Schaffhauserstr.17/19, Frauenfeld	9'149'574	0
Frauenfelderstr. 20, Münchwilen	23'758'292	0
Eichenstr. 9, Rorschacherberg	7'626'116	0
Centre Loewenberg, Murten	35'298'699	0
Johanniterstr. 5 + 11, Basel	23'364'971	0
Gysulastr. 72/74/76, Rombach/Küttigen	9'350'000	0
Rorschacherstr.135, St.Gallen	1'467'690	0
Total Renditeliegenschaften	276'151'425	150'263'381
Projekt Badenerstr. 701, Zürich	16'912'016	16'909'515
Total Projekte	16'912'016	16'909'515
Total	293'063'441	167'172'896

3.5 Anzahlungen

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Anzahlung Kauf Umnutzungsprojekt „Olten, Aarauerstrasse 55“	2'000'000	0
Anzahlung Projekt „Seniorenwohnanlage in Berikon“	0	3'500'000
Anzahlung Projekt „Münchwilen, Frauenfelderstr. 20“	0	6'000'000
Anzahlung Kauf Liegenschaft „Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17+19“ per 01.01.2017	0	500'000
Beurkundungsgebühren Kauf Projekt „Seniorenwohnanlage in Berikon“	0	57'896
Total	2'000'000	10'057'896

Im Oktober 2017 hat die Novavest Real Estate AG einen Kaufvertrag zum Erwerb des Umnutzungsprojektes (Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Olten, Aarauerstrasse 55“) unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich im Spätherbst 2018 statt. Die Liegenschaft befindet sich beim Bifangplatz, im Zentrum von Olten. Der Hauptbahnhof, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und diverse Schulen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Das ehemalige Bürogebäude wird total saniert und in eine moderne Wohn-/Geschäftsliegenschaft umgebaut. Im zweiten bis hin zum neunten Obergeschoss entstehen 43 attraktive Stadtwohnungen mit 2½-bis 6½-Zimmerwohnungen. Im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss sind Gewerberäume für Retail, Gastronomie, Büros und Arztpraxen vorgesehen.

Die Anzahlungen der Vorjahresperiode wurden im Berichtsjahr für die effektiven Käufe verwendet.

3.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'541'776	926'887
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionäre und Organe	20'000	20'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber übrige Nahestehende	1'218'865	547'555
Total	2'780'642	1'494'443

3.7 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
acervis Bank AG	4'240'000	4'482'000
Credit Suisse AG	9'329'000	12'206'000
St. Galler Kantonalbank AG	32'185'000	19'337'000
Luzerner Kantonalbank AG	49'605'500	49'054'500
Migros Bank AG	0	3'070'000
Schaffhauser Kantonalbank	13'400'000	13'500'000
Liechtensteinische Landesbank AG	5'225'000	5'275'000
Thurgauer Kantonalbank AG	27'540'000	4'970'000
UBS AG	9'220'000	0
Nidwaldner Kantonalbank	15'444'000	0
Total	166'188'500	111'894'500

3.8 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Namenaktienkapital zu nom CHF 33.25 (Vorjahr CHF 34.30)	171'242'022	125'013'587
Total	171'242'022	125'013'587

Anzahl Aktien

	31.12.2017	31.12.2016
Namenaktienkapital zu nom CHF 33.25 (Vorjahr CHF 34.30)	5'150'136	3'644'711

Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie A

	2017	2016
Bestand am 01. Januar	3'644'711	2'629'821
Kapitalerhöhung 07.10.2016	0	1'014'890
Kapitalerhöhung 19.06.2017	911'178	0
Kapitalerhöhung 10.11.2017	594'247	0
Bestand per 31. Dezember	5'150'136	3'644'711

Bedingtes Kapital

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Bedingtes Kapital	0	12'256'934
Total	0	12'256'934

Genehmigtes Kapital

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Genehmigtes Kapital	241'262	0
Total	241'262	0

3.9 Mietertrag

alle Beträge in CHF	2017	2016
Sollmietertrag aus Fremdmieten	12'616'225	5'315'195
Mietzinsverluste	-64'354	-2'538
Leerstand	-1'555'682	-953'615
Total	10'996'190	4'359'041

3.10 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	2017	2016
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	117'402	66'478
Verwaltungsratshonorare	121'255	112'800
Revision	98'611	92'518
Rechtsberatung und Kommunikation	170'684	536'651
Übriger Beratungsaufwand	2'058'404	1'523'441
Total	2'566'356	2'331'887

Im übrigen Beratungsaufwand sind Kapitalerhöhungskosten über CHF 1'959'904 enthalten (Vorjahr CHF 1'408'106).

3.11 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	2017	2016
Dienstleistungsvertrag Nova Property Management AG	1'467'144	822'024
Kapitalsteuer	384'408	212'143
Übriger Verwaltungsaufwand	59'296	66'708
Total	1'910'847	1'100'874

4 Weitere Angaben

4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Novavest Real Estate AG beschäftigt keine Mitarbeitenden.

4.2 Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

alle Beträge in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften)	293'063'441	167'172'896
Total Grundpfandrechte	227'605'000	125'650'000
Hypothekarische Belastungen	166'188'500	111'894'500

4.3 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Seit den Ausführungen im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2016 haben sich Novavest Real Estate AG und Blue Ocean Real Estate Management AG betreffend Rückabwicklung der Kauf- und Abtretungsverträge vom 30. September 2016 / 6. Oktober 2016 geeinigt und Blue Ocean Real Estate Management AG hat die Stammanteile an der BD Real Estate GmbH an die Novavest Real Estate AG zurückzediert.

Mit Datum vom 29. Mai 2017 hat sodann das zuständige Handelsregisteramt des Kantons St. Gallen die Stammanteilsabtretung im Handelsregister eingetragen. Damit ist Novavest Real Estate AG wieder als alleinige Gesellschafterin der BD Real Estate GmbH eingetragen. Aus dieser Angelegenheit bestehen keine weiteren offenen Sachverhalte.

4.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2017 und der Genehmigung der statutarischen Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 20. Februar 2018 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		31.12.2017 Anzahl Aktien	31.12.2016 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		31.12.2017 Anzahl Aktien	31.12.2016 Anzahl Aktien
Peter Mettler, CEO		236'429	236'429
Patrick Hauser, CFO		0	0
Marcel Schneider, COO		0	0

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

4.6 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmquote)

Aktionär		31.12.2017 Stimmenanteil	31.12.2016 Stimmenanteil
Schubiger Rolf	Teufen	4.83%	18.98%
Mettler Peter	Niederteufen	4.59%	6.49%
Aktionärsgruppe Bank J. Safra Sarasin AG	Basel	6.99%	5.79%
J. Safra Sarasin Anlagestiftung	Basel	4.77%	4.77%
CACEIS (Switzerland) SA	Nyon	> 3.00%	> 3.00%
CPVAL Caisse de prévoyance de l'Etat du Valais	Sion	3.78%	3.78%
Bernische Lehrerversicherungskasse	Ostermundigen	3.24%	3.24%



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 2017 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 82 bis 91) zum 31. Dezember 2017 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

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 3'610'000

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

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.

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 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.

<i>Gesamtwesentlichkeit</i>	CHF 3'610'000
<i>Herleitung</i>	1% der Vermögenswerte
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Total der Vermögenswerte, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge von Immobiliengesellschaften üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Total der Vermögenswerte 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 361'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

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

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsvorgehen</i>
<p>Die Beurteilung der Bewertung der Renditeliegenschaften haben wir aus zwei Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:</p> <p>Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF 276.2 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 nahestehenden Gesellschaft „Nova Property Management AG“.</p> <p>Wir verweisen auf Seite 84 und 86 (Anhang der Jahresrechnung) sowie Seite 52 (Anhang der Konzernrechnung).</p>	<p>Wir haben die im Einzelabschluss dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <p>Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten befolgte die Geschäftsführung einem Prozess im Rahmen der Abschlusserstellung. Der Verwaltungsrat überwacht diesen Prozess zeitgerecht und er hinterfragt die mit dem Kauf unmittelbar verbundenen Kosten hinsichtlich deren Werthaltigkeit angemessen.</p> <p>Die Anschaffungskosten wurden in Stichproben auf Basis von Rechnungen sowie Verträgen hinsichtlich deren Aktivierungsfähigkeit geprüft. Im Rahmen dieser Stichproben sowie bei der Prüfung der Transaktionen mit nahestehenden Gesellschaften wurden auch die Transaktionskommissionen mit der „Nova Property Management AG“ geprüft.</p> <p>Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften dienten die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen nach der Discounted Cash-Flow Methode eines unabhängigen Immobilienexperten.</p> <p>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.</p> <p>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. Die verwendeten Parameter waren dabei widerspruchsfrei und entsprachen unseren Erwartungen.</p> <p>Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung der Renditeliegenschaften erlangt.</p>

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



Fabian Schläpfer

Revisionsexperte

St. Gallen, 20. Februar 2018

UNSERE LIEGENSCHAFTEN AUF EINEN BLICK



AARBERG
Leimernweg 22



ADLISWIL
Soodring 13, 13a



ALTSTÄTTEN
Churerstrasse 1, „Freihof-Passage“



BASEL
Johanniterstrasse 5+11



BERIKON
Corneliastrasse 8a+8b, „Belano – zu Hause“



BÜLACH
Schlosserstrasse 4



DIELSDORF
Industriestrasse 20



FRAUENFELD
Bahnhofstr. 92 / Erchingerstr. 3



FRAUENFELD
Schaffhauserstrasse 17, 19 / Grünmattweg 5



FRAUENFELD
Zürcherstr. 237, 237a, 239



FRAUENFELD
Zürcherstrasse 212



GLATTBRUGG
Dammstrasse 16



GRELLINGEN
Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7



GRENCHEN
Bettlachstrasse 20



ILLNAU-EFFRETIKON
Usterstrasse 31, 31a, 31b



JEGENSTORF
Solothurnstrasse 77, 79



LUTERBACH
Blockstrasse 3, 5



LUZERN
Voltastrasse 2, „Steghof“



MÜNCHWILEN
Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b



MURTEN
„Centre Loewenberg“



NEUHAUSEN
Zentralstrasse 2-6



ROMANSHORN
Hafenstrasse 46



ROMBACH
Gysulastrasse 72/74/76



RORSCHACHERBERG
Eichenstrasse 9



ST. GALLEN
Achslenstrasse 24, 26



ST. GALLEN
Rorschacherstr. 139 / Helvetiastr. 27



ST. GALLEN
Rorschacherstrasse 123 - 127



ST. GALLEN
Rorschacherstrasse 135



TEUFEN
Hauptstrasse 15a



WIL
Gallusstrasse 50



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



ZÜRICH – UMNUTZUNGSPROJEKT
Badenerstrasse 701

WICHTIGE TERMINE

22. Februar 2018	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2017
28. März 2018	Ordentliche Generalversammlung 2018
16. August 2018	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2018

ANGABEN ZU NAMENAKTIEN (PER 31. DEZEMBER 2017)

Anzahl ausstehende Aktien	5'150'136 Namenaktien mit Nennwert je CHF 33.25
Kotierung	BX Berne eXchange
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 208.6 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs 2017	CHF 40.50 / CHF 36.50
Jahresschlusskurs 2017	CHF 40.50

WEITERE INFORMATIONEN

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

KONTAKTPERSONEN UND ADRESSE

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

4-JAHRESÜBERSICHT 2014 – 2017

		2017	2016	2015	2014
Kennzahlen Erfolgsrechnung					
Erfolg aus Vermietung	TCHF	15'452	8'567	6'425	2'129
Erfolg aus Verkauf	TCHF	0	-573	0	0
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	5'233	3'678	2'794	2'818
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	17'319	8'864	6'784	2'262
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	12'320	5'817	4'623	933
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	8'429	3'664	2'557	-1'372
Kennzahlen Bilanz					
Bilanzsumme	TCHF	475'586	348'658	235'688	124'622
Umlaufvermögen	TCHF	26'337	20'505	21'562	21'256
Anlagevermögen	TCHF	449'249	328'154	214'126	103'366
Fremdkapital	TCHF	277'182	213'501	140'207	67'680
- kurzfristig	TCHF	99'888	68'345	25'768	20'925
- langfristig	TCHF	177'294	145'156	114'439	46'755
Eigenkapital	TCHF	198'405	135'157	95'482	56'941
Eigenkapitalquote	%	41.7%	38.8%	40.5%	45.7%
Kennzahlen Portfolio					
Total Liegenschaftenportfolio	TCHF	457'957	315'650	207'729	100'172
Bruttorendite	%	5.1%	5.1%	5.3%	6.2%
Nettorendite	%	4.0%	3.5%	4.0%	3.6%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	%	8.7%	10.3%	6.5%	8.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	%	3.4%	3.6%	3.9%	4.4%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	3.4	2.1	2.4	2.2
Kennzahlen zur Aktie					
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS)	CHF	2.93	2.03	2.44	1.65
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS)	CHF	2.00	1.28	1.35	-2.62
Net Asset Value per 31. Dezember	CHF	38.52	37.08	36.31	35.06
Jahresschlusskurs per 31. Dezember	CHF	40.50	38.00	34.95	33.00
Börsenkapitalisierung	TCHF	208'581	138'499	91'912	45'739
Börsenkurs (Höchst)	CHF	40.50	38.20	35.20	36.00
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	36.50	34.00	32.00	27.00
Ausschüttung bzw. Nennwertrückzahlung im darauf folgenden Geschäftsjahr (für 2017 Antrag an GV 2018)	CHF	1.40	1.05	0.70	n/a

HERAUSGEBER

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

Disclaimer

Der Novavest Real Estate AG 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 2017 ist im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte verfügbar.

Konzept, Gestaltung und Realisation

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

Novavest Real Estate AG

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

