

# Geschäftsbericht 2016

# INHALT

## AN DIE AKTIONÄRE

Kennzahlen, Portfolioangaben	2, 3
Anlagestrategie und -richtlinien	4
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2016	6
Ausgewählte Liegenschaften	1, 11, 28, 29, 83, 105
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	102, 103, 104

## CORPORATE GOVERNANCE, VERGÜTUNGSBERICHT

Corporate Governance Report	12
Vergütungsbericht	30
Bericht der Revisionsstelle	40

## JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Konzernrechnung Novavest Real Estate AG	42
Anhang	46
Bericht der Revisionsstelle	74
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	80

## JAHRESRECHNUNG NACH SCHWEIZER OBLIGATIONENRECHT

Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG	84
Anhang	86
Bericht der Revisionsstelle	94

## HINWEISE

Investor Relations Informationen	100
3-Jahresübersicht 2014-2016	101
Impressum	106

## ST. GALLEN (SG)

Achslenstrasse 24+26



Die Wohnliegenschaft an der Achslenstrasse 24, 26 befindet sich am östlichen Rand der Stadt St. Gallen. Innert 3 Minuten kann die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Verkehr einfach zu Fuss erreicht werden. Schulen, Kindergärten, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, etc. liegen ebenfalls im nahen Umkreis. Die Liegenschaft umfasst 25 Wohneinheiten (mehrheitlich 3- bis 4-Zimmerwohnungen sowie je eine 2- und 6-Zimmerwohnung). Die Naherholungsmöglichkeiten sind durch die Nähe des Bodensees und die Appenzeller Alpen in ihrer Vielzahl uneingeschränkt.

**Wohnliegenschaft** mit 25 Mietwohnungen  
**Grundstückfläche** 3'696 m<sup>2</sup>  
**Gesamtnutzfläche** 2'090 m<sup>2</sup>  
**Soll-Mietzinseinnahmen** TCHF 341 p.a.  
**Baujahr / Renovationen** 1967 / 2004, 2011

## KENNZAHLEN

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Erfolg aus Vermietung	in TCHF	8'567	6'425
Ergebnis aus Verkauf Promotionsliegenschaften	in TCHF	-573	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	3'678	2'794
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>8'864</b>	<b>6'784</b>
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	5'817	4'623
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	3'090	2'557
Gewinn exkl. Neubewertungen / Ergebnis aus dem Verkauf Liegenschaften / latenten Steuern	in TCHF	3'664	2'557
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen <sup>1)</sup>	in %	5.6%	7.0%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen <sup>2)</sup>	in %	3.5%	3.9%
<b>Bilanz</b>		<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Bilanzsumme	in TCHF	348'658	235'688
Eigenkapital	in TCHF	135'157	95'482
Eigenkapitalquote	in %	38.8%	40.5%
Hypothekarvolumen	in TCHF	199'497	129'931
Fremdfinanzierungsgrad	in %	61.2%	59.5%
Fremdbelehrnung der Liegenschaften	in %	63.2%	62.5%
Net Gearing <sup>3)</sup>	in %	135.1%	115.2%
<b>Portfolio</b>		<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	315'650	207'729
Bruttorendite <sup>4)</sup>	in %	5.1%	5.3%
Nettorendite <sup>5)</sup>	in %	3.5%	4.0%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	10.3%	6.5%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.6%	3.9%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.9%	1.0%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2.1	2.4
<b>Angaben pro Aktie</b>		<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Börsenkurs	in CHF	38.00	34.95
Net asset value (NAV)	in CHF	37.08	36.31
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) <sup>6)</sup>	in CHF	2.03	2.44
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) <sup>7)</sup>	in CHF	1.28	1.35

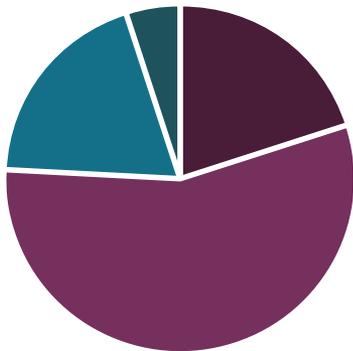
### Definitionen:

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

## GESAMTPORTFOLIO

### nach Anlagekategorien

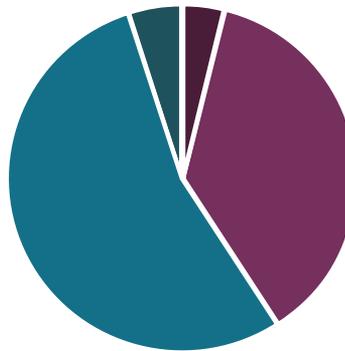
TCHF 315'650 per 31. Dezember 2016



Wohnliegenschaften	20%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	56%
Geschäftsliegenschaften	19%
Projekte und Land	5%

### nach Anlagegrössen

TCHF 315'650 per 31. Dezember 2016

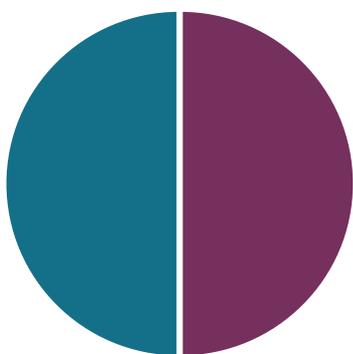


Liegenschaften < CHF 5 Mio.	4%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	37%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	54%
Projekte und Land	5%

## SOLL-MIETZINSEINNAHMEN

### nach Nutzung

TCHF 15'100 für Geschäftsjahr 2016



Wohnen	50%
Geschäft, Gewerbe	50%

### nach Kantonen

TCHF 15'100 für Geschäftsjahr 2016



AR	2%
BE	5%
BL	6%
LU	4%
SG	24%
SH	2%
SO	8%
TG	10%
ZH	39%

## ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN<sup>1</sup>

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 Anlagereglement<sup>1</sup> 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 Einkaufscenter, 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.

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

## **Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften**

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

## **Bewertung**

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

## **Finanzierungsgrundsätze**

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

## **Kurzfristige Investitionspolitik**

Die Gesellschaft wurde im Oktober 2012 gegründet und hat bis Jahresende 2016 ein Immobilienportfolio von CHF 315.7 Millionen aufgebaut. Die oben erwähnten Anlagerichtlinien sind auf konsolidierter Basis bis spätestens 31. Dezember 2016 zu erreichen und danach einzuhalten.

Kurzfristige Abweichungen von den Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften sind jedoch zulässig, wenn sie nach Ansicht des Verwaltungsrats vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der 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 soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden.

«  
EBIT +31%,  
Gewinn  
inkl. Neu-  
bewertungen  
+26%.



### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE

Die Novavest Real Estate AG hat ihr Immobilienportfolio im Berichtsjahr 2016 erneut substanziell ausgebaut. Wir freuen uns, Ihnen im Folgenden die finanziellen und operativen Fortschritte der Gesellschaft im Detail präsentieren zu können:

Das Jahr 2016 konnten wir mit einem erfreulichen Ergebnis auf Stufe EBIT von CHF 8.9 Millionen (+31% gegenüber Vorjahr von CHF 6.8 Millionen) und mit einem um 26% höheren Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von CHF 5.8 Millionen (Vorjahr CHF 4.6 Millionen) abschliessen. Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung 2017 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion im Umfang von CHF 1.05 pro Namenaktie beantragen.

Das Immobilienportfolio wurde durch Zukäufe von drei Wohnliegenschaften sowie drei Wohn-/Geschäftsliegenschaften und einem zukünftigen Umnutzungsprojekt (Geschäftsliegenschaft in Wohnliegenschaft) stark erweitert und erreichte per 31. Dezember 2016 einen Gesamtwert von CHF 315.7 Millionen (31.12.2015: CHF 207.7 Millionen). Die Soll-Mietzinseinnahmen bei den Renditeliegenschaften erhöhten sich um 40% auf CHF 15.1 Millionen (31.12.2015: CHF 10.7 Millionen). Gleichzeitig wurde mit dem Portfolioausbau auch der strategisch angestrebte Prozentsatz des Mietertragsanteils aus Wohnnutzung von 50% erreicht.

→ Beispiele aus unserem aktuellen Immobilienportfolio sind auf den Seiten 1 (Wohnliegenschaft St. Gallen), 11 (Wohn-/Geschäftsliegenschaft Luzern), 28 (Wohnliegenschaft Jegensdorf), 29 (Geschäftsliegenschaft St. Gallen), 83 (Wohn-/Geschäftsliegenschaft Altstätten) und 105 (Wohn-/Geschäftsliegenschaft Romanshorn) aufgeführt. Eine Übersicht über alle Portfolioliegenschaften findet sich auf den Seiten 102 bis 104.

### RISIKOPROFIL DES PORTFOLIOS WEITER OPTIMIERT

Das Risikoprofil des Immobilienportfolios wurde durch die Neuzugänge im Portfolio im Vergleich zum Vorjahr nochmals optimiert. Das Portfolio weist eine breite und sehr stabile Mieterstruktur auf. Die BMW Schweiz AG ist mit ihrem langfristigen Mietvertrag bis 2026 nach wie vor der bedeutendste Mieter im Portfolio mit einem Anteil von neu 9.6% an den Soll-Mietzinserträgen (Vorjahr 15.1%). Danach folgen das Kantonsspital St. Gallen mit 3.6% (Vorjahr 4.6%) und zwei neue Mieter, die Raiffeisenbank Oberes Rheintal mit 2.1% in der neu erworbenen Liegenschaft in Altstätten und die SBW Haus des Lernens Management AG mit 2.0% in der Liegenschaft in Romanshorn. Die grössten 10 Mieter im Portfolio machten im Berichtsjahr 2016 zusammen 24% der Soll-Mietzinseinnahmen aus (Vorjahr 31%). Die restlichen 76% der Mieterträge sind breit gestreut mit vielen Einzel-Mietern.

### MARKTUMFELD

Insgesamt betrachtet hat sich das Umfeld im Schweizer Liegenschaftsmarkt im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert. Die Nachfrage nach Immobilien wird weiterhin gestützt durch die hohe Kaufkraft der Bevölkerung, das tiefe Zinsumfeld und fehlende Anlagealternativen.

Bei Mietwohnungen verzeichnete der Markt im Berichtsjahr 2016 erneut eine gute Nachfrage. Für Wohnungssuchende konnte eine leichte Marktentspannung festgestellt werden, die mit der immer noch regen Bautätigkeit zusammenhängt. Stark gefragt sind weiterhin kleinere Wohneinheiten zu moderaten Preisen.

«  
Wohnanteil  
von 50%  
an den Soll-  
Mietzins-  
einnahmen.



Bei gewerblich genutzten Mietobjekten bleibt der Markt anspruchsvoll. Hierbei ist insbesondere die Vermietung von Verkaufsflächen herausfordernd, da sich die Einzelhändler mit einem technologischen wie auch gesellschaftlichen Wandel konfrontiert sehen (Online-Einkauf, Einkaufstourismus jenseits der Grenze), der weitreichende Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten der Konsumenten hat und bei Retail-Flächen zu strukturellen Veränderungen führt. Büroräumlichkeiten, vor allem aber auch Bildungs- und Gesundheitsbauten zeigen solide Wachstumsraten auf. In diesem Marktumfeld legt die Novavest Real Estate AG bei kommerziell genutzten Flächen nebst der Standortqualität einen hohen Fokus auf die Langfristigkeit von Mietverträgen und eine hohe Qualität der Mieter. Bei den wichtigsten Gewerbemietern hat die Gesellschaft mit BMW Schweiz AG, dem Kantonsspital St. Gallen, der Raiffeisenbank Oberes Rheintal, der SBW Haus des Lernens Management AG oder auch der Stiftung Ostschweizer Kinderspital eine Vielzahl an Mietern mit hoher Bonität und Mietverträgen mit langen Laufzeiten (diverse Mietverträge mit Laufzeiten zwischen 2025 und 2030).

In naher Zukunft liegen die grössten Risiken wohl in der konjunkturellen Entwicklung Europas bzw. der Schweiz. Der Brexit-Entscheid Grossbritanniens, die Bankenkrise in Italien sowie die anstehenden Bundestagswahlen in Deutschland und Präsidentschaftswahlen in Frankreich könnten die Stabilität der Europäischen Union gefährden. Zudem ist die zukünftige Ausrichtung der Wirtschafts- und Handelspolitik der USA unter der neuen US-Regierung unklar. Alle diese Faktoren können möglicherweise zu einer Abschwächung der europäischen Konjunktur und/oder einer erneuten Aufwertung des Schweizer Frankens mit den entsprechenden Folgen auf die Schweizer Realwirtschaft führen.

Die Novavest Real Estate AG wird ihre langfristige Anlagestrategie mit einem Wohnanteil von 50+% an den Soll-Mieterträgen konsequent weiterverfolgen und plant, das Portfolio auch im Jahr 2017 mit attraktiven Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften weiter auszubauen.

## MANAGEMENT KOMMENTAR ZUM JAHRESERGEBNIS 2016

### Erfolgsrechnung

Die Netto-Mieterträge beliefen sich im Berichtsjahr 2016 auf CHF 10.6 Millionen (Vorjahr CHF 8.0 Millionen). Das Wachstum von 33% im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere auf den Ausbau des Liegenschaftsportfolios zurückzuführen, wobei vier der sieben neu akquirierten Liegenschaften in der zweiten Jahreshälfte gekauft wurden und somit nur während wenigen Monaten zum Mietertrag beigetragen haben. Die im 2016 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 3.5% (Vorjahr 4.0%). Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios hat sich mehrheitlich durch die Zukäufe von neu gebauten Liegenschaften (die sich noch in Erstvermietung befinden) auf 10.3% erhöht (31.12.2015: 6.5%). Unter Berücksichtigung des Umbauprojekts Badenerstrasse 696 in Zürich lag die Leerstandsquote bei 13.2% (31.12.2015: 8.8%). Es sind diverse Erst- und Wiedervermietungsaktionen im Gang, um die Leerstandsquote im Berichtsjahr 2017 wieder deutlich zu reduzieren.

Bauprojekte in Fruthwilen verkauft: Im Rahmen der Akquisition des Gesamtportfolios der Premium AG im Jahr 2014 hatte die Novavest Real Estate AG nebst attraktiven Renditeliegenschaften auch zwei Wohnüberbauungsprojekte in Fruthwilen/TG übernommen. Diese Bauprojekte wurden per Jahresmitte 2016 als Promotionsliegenschaften bilanziert, mit der Absicht, beide Projekte zeitnah zu veräussern. Im zweiten Halbjahr 2016 konnten beide Projekte verkauft werden, allerdings führte dies zu einem leichten Verlust aus Verkauf von Promotionsliegenschaften in Höhe von CHF 0.6 Millionen.



## Solide Bilanzstruktur mit 38.8% Eigenkapitalquote.



Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 2.0 Millionen (Vorjahr CHF 1.5 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 19.3%. Der Beratungsaufwand betrug CHF 1.0 Millionen (Vorjahr CHF 0.8 Millionen). Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich vor allem durch die Zunahme des Portfoliowerts und des daraus abgeleiteten Verwaltungshonorars an die Nova Property Management AG auf insgesamt CHF 2.2 Millionen (Vorjahr CHF 1.8 Millionen). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 1.1 Millionen betreffend dem Kauf der Liegenschaften im Berichtsjahr 2016 (Vorjahr CHF 1.5 Millionen) als Akquisitionskosten aktiviert und somit nicht über die Erfolgsrechnung verbucht wurden.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 3.7 Millionen (Vorjahr CHF 2.8 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist mehrheitlich auf die Aufwertung der Liegenschaft an der Badenerstrasse 696 in Zürich aufgrund der fortgeschrittenen Umbauarbeiten (Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnflächen) und auf Höherbewertungen diverser anderer Renditeliegenschaften zurückzuführen. Wüest Partner AG hat das Immobilienportfolio, bestehend aus 23 Renditeliegenschaften und 1 Entwicklungsprojekt, unter Anwendung der DCF-Methode mit CHF 317.1 Millionen bewertet. Bei der Wertbetrachtung des Portfolios bringt die Novavest Real Estate AG jeweils den vorfinanzierten Mieterausbau in der Liegenschaft Frauenfeld (Bahnhofstr. 92 / Erchingerstr. 3 sowie Zürcherstr. 237, 237a und 239) von CHF 1.6 Millionen in Abzug. Dieser vorfinanzierte Mieterausbau wird separat bilanziert.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag bei CHF 8.9 Millionen und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 31% erhöht (Vorjahr CHF 6.8 Millionen). Der Nettofinanzaufwand betrug CHF 1.3 Millionen (Vorjahr CHF 1.0 Millionen). Die leichte Erhöhung des Finanzaufwands begründet sich durch den durchschnittlich höheren Wert an Hypotheken aufgrund der Zukäufe im Jahr 2016. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag mit 0.9% im Berichtsjahr 2016 leicht tiefer als im Vorjahr (Vorjahr 1.0%).

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 26% und erreichte CHF 5.8 Millionen (Vorjahr CHF 4.6 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 3.1 Millionen (Vorjahr CHF 2.6 Millionen). Bereinigt um den einmaligen Verlust aus dem Verkauf der Projekte in Fruthwilen belief sich der Gewinn exkl. Neubewertungen auf CHF 3.7 Millionen (Vorjahr CHF 2.6 Millionen), was einem Anstieg von 43% gleichkommt.

### Bilanz

Mehrheitlich als Folge der Liegenschaftsakkquisitionen und der per Oktober 2016 vollzogenen Kapitalerhöhung hat sich die Bilanzsumme per 31. Dezember 2016 um rund CHF 113 Millionen auf CHF 348.7 Millionen erhöht (31.12.2015 CHF 235.7 Millionen). Die flüssigen Mittel per Jahresende 2016 beliefen sich auf CHF 16.9 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 328.2 Millionen bestand mehrheitlich aus den Renditeliegenschaften (CHF 298.4 Millionen), dem Umnutzungsprojekt Zürich (CHF 17.3 Millionen), Anzahlungen (CHF 10.1 Millionen) sowie dem langfristigen Teil des erwähnten vorfinanzierten Mieterausbaus (CHF 1.5 Millionen).

Im Berichtsjahr 2016 wurden im Zusammenhang mit den Liegenschaftsakquisitionen CHF 69.6 Millionen an neuen Hypothekarschulden aufgenommen. Von den insgesamt CHF 199.5 Millionen an lang- und kurzfristigen Hypothekarverbindlichkeiten sind per 31. Dezember 2016 CHF 60.4 Millionen mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten lag per Jahresende 2016 bei 2.1 Jahren (Vorjahr 2.4 Jahre). Das Eigenkapital belief sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 135.2 Millionen (31.12.2015 CHF 95.5 Millionen), was einer Eigenkapitalquote von 38.8% entspricht. Der Net Asset Value hat sich im Berichtsjahr 2016, trotz Ausschüttung von CHF 0.70 an die Aktionäre in Form einer Nennwertreduktion im August 2016, um CHF 0.77 auf CHF 37.08 erhöht (31.12.2015 CHF 36.31).

### ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG FÜHRT ZU EINER WEITEREN VERBREITERUNG DES AKTIONARIATS

Durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung im Oktober 2016 und die vorab emittierte Pflichtwandelanleihe, welche im Rahmen der Kapitalerhöhung in Aktienkapital gewandelt wurde, konnte das Aktionariat der Gesellschaft – ähnlich wie bereits im Vorjahr 2015 – deutlich erweitert werden. An der Kapitalerhöhung 2016 beteiligten sich wiederum namhafte Schweizer Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Investment Fonds und andere institutionelle Investoren sowie diverse Privatpersonen.

Insgesamt wurde das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft durch die Kapitalerhöhung und die Wandlung der Pflichtwandelanleihe im Berichtsjahr 2016 um rund CHF 37 Millionen erhöht. Per 31. Dezember 2016 betrug das Aktienkapital CHF 125'013'587, eingeteilt in 3'644'711 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 34.30 je Aktie.

### ANTRÄGE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG 2016

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2017 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.05 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per Jahresende 2016 beläuft sich die Rendite der Ausschüttung auf 2.8%.

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich zur Wiederwahl. Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung dementsprechend die jeweilige Wahl der Mitglieder um ein weiteres Jahr beantragen. Zudem wird Gian Reto Lazzarini wiederum als Verwaltungsratspräsident und die Herren Neff und Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses vorgeschlagen.

Novavest Real Estate AG plant im Jahr 2017 eine ordentliche Kapitalerhöhung unter Wahrung des Bezugsrechts der Aktionäre mit einem Bezugsrechtsverhältnis von maximal 3:1 durchzuführen. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2017 daher die Schaffung von bis zu maximal 1.2 Millionen neuen Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 34.30 pro Namenaktie. Mit dem Erlös aus der Kapitalerhöhung ist der weitere Ausbau des Immobilienportfolios vorgesehen. Des Weiteren beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2017, das bestehende bedingte Kapital für Wandel- oder Optionsrechte im Umfang von CHF 12.3 Millionen (357'345 Namenaktien) zu stornieren und demgegenüber der Schaffung von genehmigtem Kapital im Umfang von CHF 20.0 Millionen (583'090 Namenaktien) zuzustimmen.



Net Asset Value  
CHF 37.08  
pro Aktie.



Nennwert-  
ausschüttung  
von CHF 1.05  
pro Aktie  
beantragt.



## AUSBLICK

Im Geschäftsjahr 2017 werden wir das bestehende Bauprojekt Badenerstrasse 696 in Zürich (letzte Umbauetappe) abschliessen und ab September 2017 die Wiedervermietung vornehmen. Für das neue Umnutzungsprojekt an der Badenerstrasse 701 in Zürich (Umnutzung von Geschäftsliegenschaft in Wohnliegenschaft) wurden die Planungsarbeiten in Angriff genommen. Bei diesem Umnutzungsprojekt rechnen wir damit, dass sich die gesamte Planungs- und Bewilligungsphase über das Jahr 2017 und in das erste Quartal 2018 erstrecken wird. Die Bauphase ist dann für 2018/2019 geplant. Die Wiedervermietung ist ab 2019 vorgesehen.

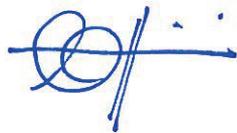
Per 1. April 2017 erfolgt die Eigentumsübertragung des Wohnbauprojekts Seniorenanlage „Belano“ in Berikon. Hier werden 35 altersgerechte und hindernisfreie Mietwohnungen realisiert, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind. Aktuell sind 28 von 35 Wohnungen bereits vermietet.

Generell wird das bestehende Liegenschaftsportfolio weiter optimiert und mit dem Erwerb von Bestandesliegenschaften oder Neubauprojekten ausgebaut. Wenn attraktive Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften mit ansprechenden Renditen im Markt angeboten werden, so werden wir den Wohnanteil an den Mietzinseinnahmen weiter sukzessiv erhöhen.

## DANK AN UNSERE AKTIONÄRE

Im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung danken wir Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre und unseren Geschäftspartnern für das grosse Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung setzen alles daran, Ihre Gesellschaft, die Novavest Real Estate AG, langfristig zu einer bedeutenden und nachhaltig profitablen Immobiliengesellschaft zu entwickeln.



Gian Reto Lazzarini  
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler  
Verwaltungsrat und CEO

## LUZERN (LU) Voltastrasse 2



Die Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Steghof“ befindet sich im zentralen Hirschmatt-Neustadt-Quartier am südlichen Ende des Luzerner Hauptbahnhof Areals. Innerhalb von 10–15 Gehminuten sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants, Banken, Post wie auch der Bahnhof Luzern einfach erreichbar. Die Liegenschaft umfasst 45 Mietwohnungen (1- bis 3-Zimmerwohnungen) sowie Verkaufsflächen, die als Restaurant-Betrieb und Lagerflächen vermietet sind. Das Gebäude wurde 1923 erstellt und in den Jahren 2015 und 2016 neu renoviert.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 45 Mietwohnungen,  
Gewerbe 212 m<sup>2</sup>, Lagerfläche 61 m<sup>2</sup>  
Grundstückfläche 374 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche 1'227 m<sup>2</sup>  
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 652 p.a.  
Baujahr/Renovationsjahr 1923/2015, 2016

## 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 2016 in Kraft waren.

→ Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Fassung vom 7. Oktober 2016) sind auf der Webseite 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 47 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 34 im Vergütungsbericht erwähnt.

Verwaltungsratsmitglied und CEO Peter Mettler ist zu 60% 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 Kapitalerhöhung im Oktober 2016 besteht das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2016 aus 3'644'711 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 34.30. 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 2016 keine eigenen Aktien.

### Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund des Aktienregisters bzw. von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2016/2015 direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten.

Aktionär	2016	2015
Aktionärsgruppe Bank J. Safra Sarasin AG, CH-Basel <sup>1)</sup>	5.79%	6.99%
Bernische Lehrerversicherungskasse, CH-Ostermundigen	3.24%	-
CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon <sup>2)</sup>	>3%	3.58%
Caisse de Prévoyance de l'état du Valais CPVAL, CH-Sion	3.78%	-
J. Safra Sarasin Anlagestiftung, CH-Basel	4.77%	5.09%
Mettler Peter, CH-Niederteufen	6.49%	8.99%
Personalstiftung Travel, CH-Opfikon	<3%	3.26%
Schubiger Rolf, CH-Teufen	18.98%	26.30%

<sup>1)</sup> 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

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

## KAPITALSTRUKTUR

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2016	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital	125'013'587.30	3'644'711
Bedingtes Kapital (für Wandel- / Optionsrechte)	12'256'933.50	357'345
Genehmigtes Kapital	0	0

### Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2016 beträgt CHF 125'013'587.30 und ist eingeteilt in 3'644'711 einheitliche Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 34.30. 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

Gemäss Artikel 3b der Statuten in der Fassung vom 7. Oktober 2016 kann das Aktienkapital der Gesellschaft im Maximalbetrag von CHF 12'256'933.50 erhöht werden durch Ausgabe von höchstens 357'345 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 34.30 Nennwert infolge der freiwilligen Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft ausgegeben werden, oder der zwangsweisen Wandlung von Forderungen aus Pflichtwandelanleihen.

Das Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre ist ausgeschlossen. Zum Bezug der neuen Aktien sind die jeweiligen Inhaberinnen und Inhaber von Wandel- und/oder Optionsrechten oder Pflichtwandelanleihen berechtigt. Die Wandel- und/oder Optionsbedingungen sind durch den Verwaltungsrat festzulegen.

Der Erwerb von Aktien durch die Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten oder die zwangsweise Wandlung von Forderungen aus Pflichtwandelanleihen sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Beschränkungen von Artikel 7 der Statuten.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bei der Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsrechten oder Pflichtwandelanleihen das Vorwegzeichnungsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre einzuschränken oder aufzuheben, zur:

- 1) Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder neuen Investitionsvorhaben;
- 2) Finanzierung des Erwerbs von Immobilien oder von Immobilienprojekten; oder
- 3) Privatplatzierung von Wandel- und/oder Optionsrechten und/oder Pflichtwandelanleihen.

Soweit das Vorwegzeichnungsrecht durch Beschluss des Verwaltungsrates beschränkt oder ausgeschlossen wird:

- 1) Sind die Wandel- und/oder Optionsrechte und/oder Pflichtwandelanleihen zu Marktbedingungen auszugeben;
- 2) Sind die Ausübungsfrist der Optionsrechte auf höchstens fünf Jahre und jene der Wandelrechte auf höchstens zehn Jahre ab dem Zeitpunkt der Anleihsenmission anzusetzen; und
- 3) Ist der Ausgabepreis für die neuen Namenaktien mit mindestens CHF 34.30 festzulegen.



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



## Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2016 kein genehmigtes Kapital.

## Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben. Per 31. Dezember 2016 sind auch keine Wandelanleihen ausstehend.

## Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2016

Per 1. Januar 2016 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 92'043'735.00, eingeteilt in 2'629'821 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 35. Zudem hatte die Gesellschaft bedingtes Kapital (für Wandel- / Optionsrechte) im Umfang von höchstens CHF 5'705'000.00 durch Ausgabe von höchstens 163'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit Nennwert von CHF 35.

Die ordentliche Generalversammlung vom 4. Mai 2016 beschloss die vom Verwaltungsrat beantragte Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 0.70 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 25. August 2016 vollzogen und den Aktionären am 30. August 2016 ausbezahlt. Seit dem 25. August 2016 beläuft sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 34.30.

Die ordentliche Generalversammlung vom 4. Mai 2016 hat zudem die vom Verwaltungsrat beantragte Erhöhung des bisherigen bedingten Kapitals auf neu CHF 17'000'040.40, durch Ausgabe von höchstens 495'628 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit Nennwert von je CHF 34.30, beschlossen. Anfangs Juli 2016 platzierte die Gesellschaft eine Pflichtwandelanleihe im Betrag von CHF 5'010'000.00 mit einem Wandelpreis von CHF 36.23 und einer Fälligkeit am 6. Oktober 2016.

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 29. August 2016 beschloss eine weitere Kapitalerhöhung um maximal CHF 30'067'620.10 (Ausgabe von bis zu 876'607 Namenaktien mit Nennwert von CHF 34.30).

Mit Vollzug der Kapitalerhöhung am 10. Oktober 2016 hat sich das Aktienkapital wie folgt verändert:

- Die ausstehende Pflichtwandelanleihe von CHF 5.010 Millionen wurde in 138'283 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 34.30 gewandelt (Wandelpreis CHF 36.23). Das bestehende bedingte Kapital im Zusammenhang mit Wandel- und/oder Optionsrechten hat sich entsprechend auf CHF 12'256'933.50 (357'345 neu zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von je CHF 34.30) reduziert.
- Das ordentliche Aktienkapital hat sich durch die Kapitalerhöhung aus dem bedingten Kapital und die Zeichnungen und Aktienplatzierungen im Rahmen der ordentlichen Kapitalerhöhung insgesamt von CHF 92'043'735.00 auf CHF 125'013'587.30 (eingeteilt in 3'644'711 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 34.30) erhöht.

## Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2015 bzw. 2014

Für Kapitalveränderungen in den Berichtsjahren 2015 und 2014 verweisen wir auf die jeweiligen Geschäftsberichte (Seite 15 im Geschäftsbericht 2015, Seite 12 im Geschäftsbericht 2014).

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

## STATUTEN

Die per 31. Dezember 2016 gültige Fassung der Statuten datiert vom 7. Oktober 2016.

### 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 2016 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit und ohne Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) rund 12% des Aktienkapitals. Im Berichtsjahr 2016 (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.



**Gian Reto Lazzarini**  
Verwaltungsratspräsident



**Dr. iur. Markus Neff**  
Vizepräsident des Verwaltungsrats,  
Mitglied Vergütungsausschuss



**Peter Mettler**  
Mitglied des Verwaltungsrats,  
Chief Executive Officer



**Stefan Hiestand**  
Mitglied des Verwaltungsrats,  
Mitglied Vergütungsausschuss



**Marcel Schneider**  
Chief Operating Officer



**Patrick Hauser**  
Chief Financial Officer

## VERWALTUNGSRAT

### Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2016

#### 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 Swisscanto AG; Butti Bauunternehmung, 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 schweremässig 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, Ostschweizer Beteiligungen AG, Zuzwil (Beteiligungsgesellschaft, Beratung); Roldag, Romanshoner 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 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 Swiss-building 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 Dritte tätig ist.

#### **Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen**

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

Peter Mettler hält 60% 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 2016 wurden noch keine Verträge mit Mettler2Invest AG geschlossen.

Peter Mettler ist Mitglied des Aufsichtsrats der ZIMA Holding, A-Dornbirn (Immobilienentwicklung) sowie Mitglied des Beirats des Real Estate Management Institutes, Zürich.

### **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 Vizepräsident des Verwaltungsrats sowie als CEO 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); Goldkorn AG, Glarus (Import/Export); 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 2016 fanden fünf Verwaltungsratssitzungen und eine Telefonkonferenz statt. Zudem wurden vier 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 4. Mai 2016 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 Abstimmung 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 2016 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 34 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 oder zu einer Veränderung der durchschnittlichen Laufzeit der Kredite von mehr als 12 Monaten (massgebliche Veränderung) 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, vorbehalten bleiben Finanzierungen an Tochtergesellschaften von weniger als TCHF 500
- 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 Dauer von mehr als 12 Monaten bzw. einer Kündigungsfrist von 6 Monaten oder mehr; 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 über TCHF 50 sowie nicht geplante Aufwendungen von über TCHF 25
- Einleitung einer Rechtsstreitigkeit oder eines Schiedsverfahrens, welches einen Streitwert von über TCHF 100 aufweist

## 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 2016 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 2016

#### **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 Piora Generalunternehmung AG und der Piora 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**

Patrick Hauser ist 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 30 bis 39 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 4. Mai 2016 wählte Andreas Jermann als unabhängigen Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2017. Andreas Jermann 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 2016 auf TCHF 88.

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle im Berichtsjahr 2016:

Im Zusammenhang mit der Wandelanleihe und Kapitalerhöhung	TCHF 10
Beratung im Zusammenhang mit Swiss GAAP FER	TCHF 26
Steuerberatung	TCHF 29
<b>Total</b>	<b>TCHF 65</b>

## INFORMATIONSPOLITIK

Umfassende Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website [www.novavest.ch](http://www.novavest.ch) zu finden.

Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt [www.shab.ch](http://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/>

Email 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.

## JEGENSTORF (BE)

Solothurnstrasse 77+79

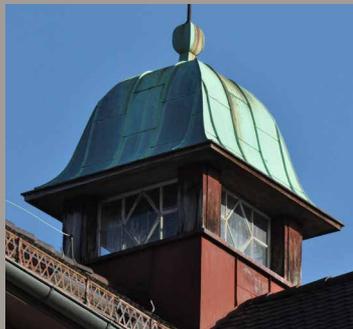


Die beiden neu erstellten Wohn-Mehrfamilienhäuser an der Solothurnstrasse 77 und 79 liegen am Ortsrand von Jegenstorf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der Bahnhof mit Zugverbindungen im 15-Minutentakt nach Bern und Solothurn sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die zwei Mehrfamilienhäuser wurden Ende November 2015 fertiggestellt und umfassen 20 Wohneinheiten (2-, 2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen).

Wohnliegenschaft mit 20 Mietwohnungen  
Grundstückfläche 2'884 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche 2'478 m<sup>2</sup>  
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 529 p.a.  
Baujahr 2015

## ST. GALLEN (SG)

Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27



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

Geschäftsliegenschaft mit 4'202 m<sup>2</sup> Büroräumlichkeiten

Grundstückfläche 1'498 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche 4'362 m<sup>2</sup>

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 687 p.a.

Baujahr/Renovation 1909/2010

## 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 2016 der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2017 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 60% 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 4. Mai 2016 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 <sup>1)</sup>	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Konditionen des Dienstleistungsvertrags mit Nova Property Management AG	Prüfung / Empfehlung	Genehmigung	-
Einzelvergütungen der Mitglieder Geschäftsleitung für das abgelaufene Geschäftsjahr <sup>2)</sup>	-	-	-

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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	2016	2015
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 2016 und 2015 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.

Verwaltungsratsmitglied Peter Mettler hält 60% 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 2016 aus vier Mitgliedern (31.12.2015 vier Mitglieder).

### Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

#### 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 <sup>1)</sup>	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 <sup>2)</sup>	0	0	0	20'000
<b>Total</b>		<b>110'000</b>	<b>4'241</b>	<b>2'800</b>	<b>0</b>	<b>117'041</b>

<sup>1)</sup> VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher mehrwertsteuer-pflichtig.

<sup>2)</sup> VR-Honorar als Rechnung aus nicht mehrwertsteuer-pflichtiger GmbH gestellt.

#### Berichtsjahr 2015

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	23'333 <sup>1)</sup>	0	1'867	0	25'200
Dr. Markus Neff	Vizepräsident	31'667 <sup>2)</sup>	4'382	0	0	36'049
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	25'000	3'459	0	0	28'459
Stefan Hiestand	Mitglied	20'000 <sup>3)</sup>	0	0	0	20'000
<b>Total</b>		<b>100'000</b>	<b>7'841</b>	<b>1'867</b>	<b>0</b>	<b>109'708</b>

<sup>1)</sup> VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher mehrwertsteuer-pflichtig. Erstmalige Wahl in den Verwaltungsrat und als Verwaltungsratspräsident per 5. Mai 2015 (in 2015 acht Monate von Jahreshonorar CHF 35'000.-)

<sup>2)</sup> Verwaltungsratspräsident bis ordentliche Generalversammlung vom 5. Mai 2015. Ab 6. Mai 2015 Vizepräsident des Verwaltungsrats (Jahreshonorar Vizepräsidium CHF 30'000.-)

<sup>3)</sup> VR-Honorar als Rechnung aus nicht mehrwertsteuer-pflichtiger GmbH gestellt.

Die ordentliche Generalversammlung vom 5. Mai 2015 hat für das Geschäftsjahr 2016 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 120 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2016 (ohne Mehrwertsteuer-Abgaben) von TCHF 114.2 entspricht einem Pay-out Ratio von 95.2%.

Für das Geschäftsjahr 2017 hat die Generalversammlung vom 4. Mai 2016 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 2017 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2017 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 2016 wie auch im Vorjahr 2015 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 Kommentare unten), auf die Transaktionsfee (ab 1. Mai 2015 siehe Kommentare unten) 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 (Auflistung exklusive Mehrwertsteuer):

Teil am Gesamtvermögen	bis CHF	125 Mio.	0.75% Management Fee
Nächster 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

Neu beträgt die Management Fee ab 1. Januar 2017 für den Teil am Gesamtvermögen bis CHF 125 Mio. ebenfalls 0.50% (anstelle der erwähnten 0.75%). Die übrigen Fee Ansätze betreffend den Anteilen über CHF 125 Mio. bleiben unverändert.

### 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 2016

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

Im Berichtsjahr 2016 wurde das Immobilienportfolio weiter ausgebaut: Per Jahresende 2016 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios auf CHF 315.7 Millionen, was einem Zuwachs von 52% bzw. CHF 108 Millionen entspricht (31. Dezember 2015: Portfoliowert von CHF 207.7 Millionen).

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2016 belief sich die Management Fee an die Nova Property Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf TCHF 1'899 (Vorjahr TCHF 1'435). Die Transaktionsfee betrug insgesamt TCHF 1'122 (Vorjahr TCHF 1'573), die als Akquisitionskosten aktiviert wurden (Vorjahr TCHF 113 über Erfolgsrechnung und TCHF 1'459 als Akquisitionskosten aktiviert). Die gesamthafte Vergütung an die Nova Property Management AG aus Management Fee und Transaktionsfee belief sich für das Berichtsjahr 2016 somit auf TCHF 3'021 (Vorjahr TCHF 2'693). Die Veränderungen bei der Management Fee und der Transaktionsfee sind auf den markanten Ausbau des Immobilienportfolios während des Berichtsjahrs zurückzuführen.

## ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

Die Vergütungen an die Nova Property Management AG aufgrund des Dienstleistungsvertrages 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 2016 wie auch im Vorjahr 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 2016 und 2015: CEO 60% und 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 2016 aus drei Mitgliedern (Vorjahr 2015 ebenfalls drei Mitglieder).

### Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung

#### Berichtsjahr 2016

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

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Vergütung für die Benutzung eines Geschäftswagens sowie Pauschalspesen.

<sup>3)</sup> Erwarteter Gewinnanteil aus der Nova Property Management AG.

#### Berichtsjahr 2015

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen <sup>2)</sup> (inkl. MWst.)	Zusatzentschädigung <sup>3)</sup>	Total
<b>Indirekte Entschädigung durch Nova Property Management AG (aus Management Fee und Transaktionsfee bzw. ehemals Makler Fee)</b>					
Peter Mettler, CEO	0	0	756'000 <sup>2)</sup>	242'673 <sup>3)</sup>	998'673
Patrick Hauser, CFO <sup>1)</sup>	0	0	194'400 <sup>2)</sup>	0	194'400
Markus Mettler, CFO <sup>1)</sup>	0	0	64'800 <sup>2)</sup>	0	64'800
Marcel Schneider COO	300'000	42'180	6'120 <sup>2)</sup>	40'446 <sup>3)</sup>	388'746
<b>Total</b>	<b>300'000</b>	<b>42'180</b>	<b>1'021'320 <sup>2)</sup></b>	<b>283'119 <sup>3)</sup></b>	<b>1'646'619</b>

<sup>1)</sup> Patrick Hauser ist seit 1. April 2015 CFO der Gesellschaft. Seine Entschädigung ist ab diesem Zeitpunkt für 9 Monate enthalten. Markus Mettler amtierte bis 31. März 2015 als CFO. Seine Entschädigung ist anteilmässig bis zu diesem Zeitpunkt enthalten.

<sup>2)</sup> Hierbei handelt es sich um Personalkostenverrechnungen inkl. Mwst der Mettler2Invest AG an die Nova Property Management AG, welche über Managementfee an die Novavest Real Estate AG weiterverrechnet werden sowie die Vergütung für die Benutzung eines Geschäftswagens.

<sup>3)</sup> Erwarteter Gewinnanteil aus der Nova Property Management AG.

Die ordentliche Generalversammlung vom 5. Mai 2015 hat eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016 von maximal TCHF 2'650 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016 von TCHF 1'923 entspricht einem Pay-out Ratio von 72.6% gegenüber dem von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrag.

Für das Geschäftsjahr 2017 hat die Generalversammlung vom 4. Mai 2016 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 2'950 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2017 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2017 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 2'950 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung). Bei diesem Antrag geht der Verwaltungsrat davon aus, dass das Liegenschaftsportfolio bis 2018 weiter ausgebaut wird (budgetierte Portfoliogrösse von maximal rund CHF 600 Millionen).

### **ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER** (durch Revisionsstelle geprüft)

Es wurden im Berichtsjahr 2016 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2015 ebenfalls 0).

### **ORGANDARLEHEN UND -KREDITE** (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2016 wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2016 ausstehend (Vorjahr 2015 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 2016 keine Beratungsdienstleistungen von anderen nahestehenden Personen (Vorjahr 2015 ebenfalls 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 6.49% der Stimmrechte und des Aktienkapitals per 31. Dezember 2016 (Vorjahr 2015: 236'429 Namenaktien entsprechend 8.99% der Stimmrechte und des Aktienkapitals).

## **STATUTARISCHE BESTIMMUNGEN IN BEZUG AUF DIE VERGÜTUNGEN**

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind auf der Website [www.novavest.ch](http://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 2016 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 33 sowie den Seiten 37 bis 39 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 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss

Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Fabian Schläpfer

Revisionsexperte

St. Gallen, 21. Februar 2017

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel	3	16'868'434	19'940'874
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4	1'654'283	518'193
Sonstige kurzfristige Forderungen	5	1'759'579	936'829
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	6	134'318	114'559
Aktive Rechnungsabgrenzung		88'049	51'734
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>20'504'663</b>	<b>21'562'189</b>
Renditeliegenschaften	7	298'400'000	203'629'025
Projekte	8	17'250'000	1'160'000
Land	8	0	2'940'000
Anzahlungen	9	10'057'896	3'557'896
Aktive latente Ertragssteuern	10	126'642	505'182
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	6	1'505'863	1'479'012
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	11	813'305	855'083
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>328'153'707</b>	<b>214'126'198</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>348'658'370</b>	<b>235'688'387</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12	534'398	441'209
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13	3'759'839	2'589'232
Passive Rechnungsabgrenzung	14	1'556'186	785'459
Kurzfristige Hypothekerverbindlichkeiten	15	61'861'500	21'591'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	16	632'950	361'114
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>68'344'875</b>	<b>25'768'014</b>
Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten	15	137'635'500	108'340'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	16	1'650'169	1'090'189
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	17	5'870'697	5'008'551
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>145'156'366</b>	<b>114'438'740</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>213'501'240</b>	<b>140'206'754</b>
Aktienkapital	18	125'013'587	92'043'735
Kapitalreserven		-642'566	-1'531'119
Gewinnreserven		10'786'111	4'969'019
<b>Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile</b>		<b>135'157'130</b>	<b>95'481'633</b>
Anteil Minderheitsaktionäre am Kapital		0	0
<b>Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile</b>		<b>135'157'130</b>	<b>95'481'633</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>348'658'370</b>	<b>235'688'387</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

## ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	2016	2015
Mietertrag	20	10'613'154	7'961'781
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	21	3'550'000	0
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	21	-4'123'348	0
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>10'039'806</b>	<b>7'961'781</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	22	-2'045'697	-1'536'612
Beratungsaufwand	23	-1'005'621	-816'633
Verwaltungsaufwand	24	-2'216'942	-1'820'518
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-5'268'259</b>	<b>-4'173'764</b>
Gewinne aus Neubewertung	25	4'728'452	3'812'621
Verluste aus Neubewertung	25	-1'049'981	-1'018'901
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>3'678'471</b>	<b>2'793'720</b>
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	11	-176'145	-152'371
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	16	589'734	354'267
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>8'863'606</b>	<b>6'783'634</b>
Finanzertrag	26	55'004	54'550
Finanzaufwand	27	-1'381'970	-1'064'883
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>7'536'641</b>	<b>5'773'301</b>
Ertragssteuern	28	-1'719'548	-1'150'162
<b>Gewinn</b>		<b>5'817'092</b>	<b>4'623'139</b>
Anteile Minderheitsaktionäre am Gewinn		0	-10'944
Anteile Aktionäre Novavest Real Estate AG am Gewinn		5'817'092	4'612'195
<b>Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)</b>	<b>19</b>	<b>2.03</b>	<b>2.44</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

## GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	2016	2015
Gewinn	5'817'092	4'623'139
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-3'821'234	-3'028'810
Erfolg aus Neubewertung Projekte und Land	142'763	235'089
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	176'145	152'371
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-589'734	-354'267
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	276'551	0
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1'136'090	-247'947
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-859'065	-902'832
Veränderung Promotionsliegenschaften	4'100'000	0
Veränderung latente Steuerguthaben	378'540	410'772
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	93'189	-142'545
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	1'941'336	1'654'489
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	862'147	243'303
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>7'381'641</b>	<b>2'642'762</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften	-91'385'622	-58'256'978
Investitionen in Projekte	-17'392'763	-195'089
Vorfinanzierter Mieterausbau	-162'394	0
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	115'784	110'061
Anzahlungen	-6'500'000	-3'557'896
Devestition aus Renditeliegenschaften	1'723'062	980'000
Auszahlung für den Erwerb konsolidierter Organisationen (abzüglich übernommene flüssige Mittel)	0	-8'402'786
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-113'601'935</b>	<b>-69'322'688</b>
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	30'412'729	25'562'345
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-1'840'875	0
Einzahlungen aus Aufnahme von Anleihen	5'010'000	8'295'000
Aufnahme / Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	19'441'000	-45'379'630
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	50'125'000	77'288'717
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>103'147'854</b>	<b>65'766'432</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-3'072'440</b>	<b>-913'494</b>
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	19'940'874	20'854'368
Flüssige Mittel Endbestand	16'868'434	19'940'874
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>-3'072'440</b>	<b>-913'494</b>

### Nicht liquiditätswirksame Investitions- und Finanzierungstätigkeiten

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

### Vorjahresperiode 01.01. - 31.12.2015

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der verbleibenden Anteile an der Pretium AG wurden im Rahmen eines Squeeze Out die restlichen 3.2% des bestehenden Aktienkapitals der Pretium AG erworben und mittels Erhöhung des Aktienkapitals um CHF 0.86 Mio. in Novavest Real Estate AG Aktien umgetauscht. Am 9. Oktober 2015 wurde die im Juli 2015 ausgegebene Pflichtwandelanleihe im Betrag von CHF 8.295 Mio. in Aktienkapital umgewandelt.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

## EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 31.12.2016

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total exkl. Minderheits- anteile	Anteil Minderheits- aktionäre am Kapital	Total inkl. Minderheits- anteile
<b>Total 31. Dezember 2015</b>	<b>92'043'735</b>	<b>-1'531'119</b>	<b>4'969'019</b>	<b>95'481'633</b>	<b>0</b>	<b>95'481'633</b>
Kapitalerhöhungen	34'810'727	2'020'107		36'830'834		36'830'834
Nennwertrückzahlung	-1'840'875			-1'840'875		-1'840'875
Eigenkapitaltransaktionskosten		-1'131'554		-1'131'554		-1'131'554
Kauf Minderheitsanteile				0		0
Gewinn			5'817'092	5'817'092		5'817'092
<b>Total 31. Dezember 2016</b>	<b>125'013'587</b>	<b>-642'566</b>	<b>10'786'111</b>	<b>135'157'130</b>	<b>0</b>	<b>135'157'130</b>

Vorjahr (01.01. – 31.12.2015)

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total exkl. Minderheits- anteile	Anteil Minderheits- aktionäre am Kapital	Total inkl. Minderheits- anteile
<b>Total 31. Dezember 2014</b>	<b>55'735'630</b>	<b>-268'291</b>	<b>356'824</b>	<b>55'824'163</b>	<b>1'117'192</b>	<b>56'941'355</b>
Kapitalerhöhungen	36'308'105			36'308'105		36'308'105
Eigenkapitaltransaktionskosten		-1'262'828		-1'262'828		-1'262'828
Kauf Minderheitsanteile				0	-1'128'136	-1'128'136
Gewinn			4'612'195	4'612'195	10'944	4'623'138
<b>Total 31. Dezember 2015</b>	<b>92'043'735</b>	<b>-1'531'119</b>	<b>4'969'019</b>	<b>95'481'633</b>	<b>0</b>	<b>95'481'633</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

## ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER NOVAVEST REAL ESTATE AG PER 31. DEZEMBER 2016

### 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 34.30 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 2016 am 21. Februar 2017 genehmigt und zur Veröffentlichung am 23. Februar 2017 freigegeben.

#### Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung 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 Land, die zu Marktwerten bewertet werden.

#### Neuregelung der Umsatzerfassung unter Swiss GAAP FER

Die Novavest Real Estate AG wendet die neuen Bestimmungen zur Umsatzerfassung (Anpassungen im Swiss GAAP FER Rahmenkonzept, in Swiss GAAP FER 3 sowie in Swiss GAAP FER 6, anwendbar ab 1. Januar 2016) in dieser Berichtsperiode erstmals an. Durch diese Neuerungen wird präzisiert, wie Erträge und Erlösminderungen erfasst werden, ausserdem sind zusätzliche Vorschriften in Bezug auf die Offenlegung von Erträgen enthalten. Die Neuerungen der Umsatzerfassung haben keinen Einfluss auf die konsolidierte Bilanz und Erfolgsrechnung der Gruppe.

#### 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 2016

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016 der Novavest Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die konsolidierte Jahresrechnung 2016 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts-tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2016	Kapitalanteil 31.12.2015
Novavest Real Estate AG, Zürich	Zürich	Immobilien	125'013'587	100.00%	100.00%
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.

### Neubauliegenschaften

Die Bewertung der Neubauliegenschaften durch den unabhängigen Immobilienschätzer erfolgt grundsätzlich zum Marktwert (Fair Value). Dabei werden, sofern es zuverlässig möglich ist, bereits während der Entwicklungsphase die Neubauliegenschaften zum Marktwert (Fair Value) bilanziert. Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Sofern für ein Neubauprojekt noch keine Baueingabe erfolgte (bzw. keine gültige Baugenehmigung vorlag), werden die bis dahin angefallenen Kosten in der Position Projekte bilanziert. Eine Fair Value Bewertung erfolgt noch nicht.

### Projekte

Projekte umfassen Neu- und Erweiterungsbauten ohne gültige Baugenehmigung. Die Bewertung selbst geschaffener Projekte erfolgt zu den aufgelaufenen Kosten. Von Dritten erworbene und als Projekte klassifizierte Liegenschaften werden im Erwerbszeitpunkt durch den unabhängigen Immobilienschätzer zum Marktwert (Fair Value) bewertet und zu diesem Wert bilanziert. Die Projekte werden halbjährlich auf ihre Werthaltigkeit und Realisierbarkeit überprüft und falls notwendig wertberichtigt. Nach Erhalt der Baugenehmigung werden die Projekte in die Kategorien Neubauliegenschaften oder Promotionsliegenschaften umgegliedert.

### 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	31.12.2016	31.12.2015
Kontokorrentguthaben	16'868'434	19'940'874
<b>Total</b>	<b>16'868'434</b>	<b>19'940'874</b>

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

### 4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen gegenüber Mietern	1'858'147	593'903
Wertberichtigung Forderungen	-203'864	-75'710
<b>Total</b>	<b>1'654'283</b>	<b>518'193</b>

### 5 Sonstige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Guthaben Verrechnungssteuer	840	949
Guthaben Mehrwertsteuer	1'198'875	2'770
Forderungen gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	291'092	678'628
Steuer Guthaben	197'487	181'618
Diverse kurzfristige Forderungen	71'284	72'864
<b>Total</b>	<b>1'759'579</b>	<b>936'829</b>

### 6 Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten

<b>Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung</b> alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
bis 1 Jahr	134'318	114'559
1 bis 3 Jahre	285'727	243'588
über 3 Jahre	1'220'136	1'235'424
<b>Total</b>	<b>1'640'182</b>	<b>1'593'571</b>

## 7 Rendite- und Neubauliegenschaften

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Neubau- liegenschaften	Total
<b>Total 01. Januar 2016</b>	26'124'000	117'775'025	59'730'000	0	203'629'025
<b>Anlagekosten</b>					
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
<b>Neubewertung</b>					
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
<b>Total 31. Dezember 2016</b>	<b>62'293'000</b>	<b>175'757'000</b>	<b>60'350'000</b>	<b>0</b>	<b>298'400'000</b>

### Im Geschäftsjahr 2016 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

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

### Im Geschäftsjahr 2016 wurden folgende Renditeliegenschaften veräussert:

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

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaf- ten	Geschäfts- liegenschaf- ten	Neubau- liegenschaf- ten	Total
alle Beträge in CHF					
<b>Total 01. Januar 2015</b>	<b>10'690'000</b>	<b>68'842'000</b>	<b>16'500'000</b>	<b>0</b>	<b>96'032'000</b>
<b>Anlagekosten</b>					
Bestand 01. Januar 2015	10'321'596	64'722'763	17'836'944	0	92'881'303
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	45'650'000	0	45'650'000
Zugänge	11'925'970	47'464'811	507'434	0	59'898'216
Abgänge	-980'000	0	0	0	-980'000
Reklassierung	3'466'060	613'940	-4'080'000	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2015	24'733'626	112'801'514	59'914'378	0	197'449'519
<b>Neubewertung</b>					
Bestand 01. Januar 2015	368'404	4'119'237	-1'336'944	0	3'150'697
Aufwertungen	968'030	1'270'025	1'574'566	0	3'812'621
Abwertungen	0	-433'811	-350'000	0	-783'811
Reklassierung	53'940	18'060	-72'000	0	0
Bestand 31. Dezember 2015	1'390'374	4'973'511	-184'378	0	6'179'507
<b>Total 31. Dezember 2015</b>	<b>26'124'000</b>	<b>117'775'025</b>	<b>59'730'000</b>	<b>0</b>	<b>203'629'025</b>

**Im Geschäftsjahr 2015 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:**

Glattbrugg, Dammstrasse 16	Wohnliegenschaft
Grenchen, Bettlachstrasse 20	Wohn- und Geschäftliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstr. 139	Geschäftliegenschaft (im Rahmen der Akquisition SGH Real Estate GmbH)
Dielsdorf, Industriestrasse 20	Geschäftliegenschaft (im Rahmen der Akquisition BD Real Estate GmbH)
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123-127	Wohn- und Geschäftliegenschaft
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	Wohnliegenschaft
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	Wohn- und Geschäftliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	Wohn- und Geschäftliegenschaft

## 8 Projekte und Land

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Land	Total
alle Beträge in CHF					
<b>Total 01. Januar 2016</b>	<b>1'160'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2'940'000</b>	<b>4'100'000</b>
<b>Anlagekosten</b>					
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
<b>Neubewertung</b>					
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
<b>Total 31. Dezember 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17'250'000</b>	<b>0</b>	<b>17'250'000</b>

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).

<b>Vorjahr</b>	<b>Wohnliegen- schaften</b>	<b>Wohn- und Geschäfts- lieg- schaften</b>	<b>Geschäfts- lieg- schaften</b>	<b>Land</b>	<b>Total</b>
alle Beträge in CHF					
<b>Total 01. Januar 2015</b>	<b>1'200'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2'940'000</b>	<b>4'140'000</b>
<b>Anlagekosten</b>					
Bestand 01. Januar 2015	1'215'848	0	0	3'040'000	4'255'848
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	195'089	0	0	0	195'089
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2015	1'410'937	0	0	3'040'000	4'450'937
<b>Neubewertung</b>					
Bestand 01. Januar 2015	-15'848	0	0	-100'000	-115'848
Aufwertungen	0	0	0	0	0
Abwertungen	-235'089	0	0	0	-235'089
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2015	-250'937	0	0	-100'000	-350'937
<b>Total 31. Dezember 2015</b>	<b>1'160'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2'940'000</b>	<b>4'100'000</b>

In der Berichtsperiode 2015 laufende Projekte:

#### **Wohnüberbauung „Alpenrösli“, Hauptstrasse 50, Fruthwilen**

Wohnüberbauung mit 2 Mehrfamilienhäusern mit je 11 Mietwohnungen, 1 Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 51 Abstellplätzen. Die MFH weisen 2 Hauptgeschosse mit 3, resp. 4 Wohnungen auf, im ausgebauten Dachgeschoss sind 2, resp. 3 Wohnungen vorgesehen. Bei Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung ist vorgesehen, das Projekt vor der Realisierung an einen Dritten zu veräussern.

#### **Wohnüberbauung „Frauwis“, Hauptstrasse 68, Fruthwilen**

Wohnüberbauung mit 2 Mehrfamilienhäusern mit total 11 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 18 Abstellplätzen. Im Haus Ost sind 3 Wohnungen auf 2 Vollgeschossen und dem ausgebauten Dachgeschoss eingeplant, Haus West enthält 8 Wohnungen auf 3 Vollgeschossen und dem ausgebauten Dachgeschoss. Das Projekt befindet sich zur Zeit im Baubewilligungs-, resp. Rekursverfahren. Bei Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung ist vorgesehen, das Projekt vor der Realisierung an einen Dritten zu veräussern.

## 9 Anzahlungen

alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Anzahlung Projekt „Seniorenwohnanlage in Berikon“	3'500'000	3'500'000
Anzahlung Projekt „Münchwilen, Frauenfelderstr. 20“	6'000'000	0
Anzahlung Kauf Liegenschaft „Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17+19“ per 01.01.2017	500'000	0
Beurkundungsgebühren Kauf Projekt "Seniorenwohnanlage in Berikon"	57'896	57'896
<b>Total</b>	<b>10'057'896</b>	<b>3'557'896</b>

Im Dezember 2016 hat die Novavest Real Estate AG einen Kaufvertrag zum Erwerb des Neubauprojektes (Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20“) unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich im September 2017 statt. Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft beinhaltet 35 Wohnungen und im Erdgeschoss ein Retailgeschäft „Lidl Schweiz AG“. Der Gesamtkaufpreis beträgt CHF 23.9 Mio., wovon bereits CHF 6.0 Mio. als grundpfandgesicherte Anzahlung zugunsten der Verkäuferschaft einbezahlt wurden. Die restliche Investitionsverpflichtung beträgt CHF 17.9 Mio. (Vorjahr CHF 0).

Im September 2016 hat die Novavest Real Estate AG einen Kaufvertrag zum Erwerb der Liegenschaft „Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17+19“ unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung fand per 01.01.2017 statt. Per 31.12.2016 bestand eine Investitionsverpflichtung von CHF 8.7 Mio. (Vorjahr CHF 0 Mio.).

Im Juli 2015 hat die Novavest Real Estate AG einen Kaufvertrag zum Erwerb des Neubauprojektes (Seniorenwohnanlage „Belano - zu Hause“) unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich im Mai 2017 statt. Die Wohnanlage mit 35 altersgerechten und hindernisfreien Mietwohnungen liegt südlich des Zentrums von Berikon in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Das gegenüberliegende Einkaufszentrum ergänzt das sehr gute Versorgungsangebot. Unmittelbar an die Wohnanlage angebaut ist ein Ärztezentrum mit 10 praktizierenden Ärzten. Im Juni 2015 haben die Bauarbeiten begonnen und ab Mai 2017 werden die Wohnungen von Senioren bezogen werden können. Der Gesamtkaufpreis beträgt CHF 17.6 Mio., wovon bereits CHF 3.5 Mio. als Anzahlung auf ein Sperrkonto bei der Bank Linth zugunsten der Verkäuferschaft einbezahlt wurden. Die restliche Investitionsverpflichtung beträgt CHF 14.1 Mio. (Vorjahr CHF 14.1 Mio.).

## 10 Aktive latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Steuerliche Verlustvorträge	1'746'765	1'422'322
Verrechnung Rückstellung für latente Steuern	-1'620'123	-917'140
<b>Total</b>	<b>126'642</b>	<b>505'182</b>

## 11 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2016	2015
<b>Total 01. Januar</b>	<b>855'083</b>	<b>684'138</b>
<b>Anschaffungswerte</b>		
Bestand 01. Januar	1'029'523	706'207
Zugänge	134'367	591'927
Abgänge	0	-268'611
Bestand 31. Dezember	1'163'890	1'029'523
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Bestand 01. Januar	-174'440	-22'069
Abschreibungen planmässig	-176'145	-152'371
Abschreibungen ausserplanmässig	0	0
Bestand 31. Dezember	-350'585	-174'440
<b>Total 31. Dezember</b>	<b>813'305</b>	<b>855'083</b>

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

### Vorjahresperiode 01.01. – 31.12.2015

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

## 12 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Kreditoren	534'398	441'209
<b>Total</b>	<b>534'398</b>	<b>441'209</b>

### 13 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Emmissionsabgabe (ESTV)	0	354'486
Verbindlichkeit gegenüber Mietern	2'036'395	782'947
Verbindlichkeit gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	153'182	56'227
Diverse Kreditoren	542'065	17'575
<b>Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten</b>	<b>2'731'643</b>	<b>1'211'236</b>
VR-Honorare	20'000	0
Management Fee	1'008'197	1'231'656
Kommission Kauf Liegenschaften an Nahestehende	0	146'340
<b>Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden</b>	<b>1'028'197</b>	<b>1'377'996</b>
<b>Total</b>	<b>3'759'839</b>	<b>2'589'232</b>

### 14 Passive Rechnungsabgrenzung

alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Abgrenzungen laufende Steuern	686'468	385'411
Kosten Kapitalerhöhung	55'308	202'325
Beratungsaufwand	292'603	146'855
Bewertungskosten	39'664	23'868
Mieterausbau CSS / Freihof Altstätten	162'394	0
Handänderungskosten	264'749	0
Diverse	0	27'000
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten</b>	<b>1'501'186</b>	<b>785'459</b>
VR-Honorare	55'000	0
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden</b>	<b>55'000</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>1'556'186</b>	<b>785'459</b>

## 15 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

<b>Nach Gläubiger</b> alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
St. Galler Kantonalbank AG	96'302'000	91'654'000
Schaffhauser Kantonalbank	24'137'500	11'325'000
acervis Bank AG	4'482'000	6'320'000
Credit Suisse AG	12'206'000	12'382'000
Luzerner Kantonalbank AG	49'054'500	5'100'000
Migros Bank AG	3'070'000	3'150'000
Liechtensteinische Landesbank AG	5'275'000	0
Thurgauer Kantonalbank	4'970'000	0
<b>Total</b>	<b>199'497'000</b>	<b>129'931'000</b>

<b>Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung</b> alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
0 bis 3 Monate	29'671'500	10'150'000
3 bis 12 Monate	32'190'000	11'441'000
1 bis 3 Jahre	77'272'000	78'838'000
über 3 Jahre	60'363'500	29'502'000
<b>Total</b>	<b>199'497'000</b>	<b>129'931'000</b>

<b>Zinsbindung</b> alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
0 bis 3 Monate	83'719'500	55'477'000
3 bis 12 Monate	12'007'000	1'200'000
1 bis 3 Jahre	43'407'000	0
über 3 Jahre	60'363'500	73'254'000
<b>Total</b>	<b>199'497'000</b>	<b>129'931'000</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im Geschäftsjahr 2016 0.9 % (Vorjahr 1.0%). Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

<b>Grundpfandrechte</b> alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Grundpfandrechte	230'276'422	155'506'422
Verpfändete Aktiven	315'650'000	206'569'025

## 16 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2016	2015
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>1'451'303</b>	<b>0</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	164'332
Zugänge	1'421'549	1'641'238
Auflösung	-589'734	-354'267
<b>Buchwert per 31. Dezember</b>	<b>2'283'119</b>	<b>1'451'303</b>
davon kurzfristig	632'950	361'114
davon langfristig	1'650'169	1'090'189

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

### Vorjahresperiode 01.01. - 31.12.2015

Die Position „Veränderung Konsolidierungskreis“ beinhaltet CHF 0.2 Mio. negativer Goodwill aus der Akquisition der SGH Real Estate GmbH. Die Zugänge über CHF 1.6 Mio. umfassen den negativen Goodwill der vier Liegenschaftenkäufe „Glattbrugg“, „Grenchen“, „St. Gallen“ und „Frauenfeld“.

## 17 Rückstellung für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2016	2015
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>5'008'551</b>	<b>3'524'955</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	1'240'293
Bildung	1'632'279	1'160'443
Auflösung	-67'151	0
Veränderung Verrechnung mit aktiven latenten Steuern	-702'983	-917'140
<b>Buchwert per 31. Dezember</b>	<b>5'870'695</b>	<b>5'008'551</b>

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 20.02% (Vorperiode 20.52%).

## 18 Eigenkapital

<b>Zusammensetzung Aktienkapital</b> alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Namenaktienkapital zu nom CHF 34.30 (Vorjahr CHF 35.00)	125'013'587	92'043'735
<b>Total</b>	<b>125'013'587</b>	<b>92'043'735</b>

<b>Anzahl Aktien</b>	31.12.2016	31.12.2015
Namenaktienkapital zu nom CHF 34.30 (Vorjahr CHF 35.00)	3'644'711	2'629'821

<b>Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie A</b>	2016	2015
Bestand am 01. Januar	2'629'821	1'386'018
Kapitalerhöhung 15.06.2015	0	24'557
Kapitalerhöhung 09.10.2015	0	1'219'246
Kapitalerhöhung 07.10.2016	1'014'890	0
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>3'644'711</b>	<b>2'629'821</b>

<b>Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie B</b>	2016	2015
Bestand am 01. Januar	0	1'445'000
Umtausch Aktien B in Aktien A 09.10.2015	0	-1'445'000
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Bedingtes Kapital</b> alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Bedingtes Kapital	12'256'934	5'705'000
<b>Total</b>	<b>12'256'934</b>	<b>5'705'000</b>

<b>Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven</b> alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	3'241'241	3'212'894
<b>Total</b>	<b>3'241'241</b>	<b>3'212'894</b>

<b>Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie</b> alle Beträge in CHF	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Eigenkapital	135'157'130	95'481'633
Anzahl ausstehender Aktien	3'644'711	2'629'821
<b>Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie</b>	<b>37.08</b>	<b>36.31</b>

## 19 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Gewinn	5'817'092	4'612'195
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	2'863'810	1'893'472
<b>Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)</b>	<b>2.03</b>	<b>2.44</b>

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

## 20 Mietertrag

alle Beträge in CHF	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Sollmietertrag aus Fremdmieten	12'672'321	9'218'660
Mietzinsverluste	-134'924	-49'901
Leerstand	-1'924'243	-1'206'978
<b>Total</b>	<b>10'613'154</b>	<b>7'961'781</b>

### 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

	2016	2015
Kanton Appenzell Ausserrhoden	181'485	183'432
Kanton Bern	483'960	132'549
Kanton Basel-Land	716'388	0
Kanton Schaffhausen	162'381	169'548
Kanton Solothurn	802'354	929'368
Kanton St. Gallen	2'477'110	1'326'152
Kanton Luzern	473'347	0
Kanton Thurgau	1'058'131	968'745
Kanton Zürich	4'257'997	4'251'986
<b>Total</b>	<b>10'613'154</b>	<b>7'961'781</b>

## 21 Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften

alle Beträge in CHF

	2016	2015
Total Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	3'550'000	0
Total Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	-4'123'348	0
<b>Total Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften</b>	<b>-573'348</b>	<b>0</b>

Die beiden Projekte „Alpenrösli, Fruthwilen“ und „Frauwis, Fruthwilen“ wurden per 30.06.2016 mit der Absicht zum Verkauf in die Promotionsliegenschaften (Umlaufvermögen) umklassiert. Im zweiten Halbjahr 2016 wurden diese beiden Promotionsliegenschaften im Rahmen der Portfoliobereinigung der Liegenschaften der Pretium AG mit Verlust verkauft.

## 22 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF

	2016	2015
Hauswartung	60'073	2'123
Versicherungen	157'582	89'346
Steuern und Abgaben	55'660	21'934
Allgemeiner Betrieb	351'658	136'272
Übriger Aufwand	134'605	183'218
Verwaltungskosten	526'282	487'272
Nebenkosten	115'877	3'489
Unterhalt und Reparaturen	643'961	612'959
<b>Total</b>	<b>2'045'697</b>	<b>1'536'612</b>

## 23 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	2016	2015
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	102'545	97'361
Verwaltungsratshonorare	129'000	117'447
Revision	100'938	154'529
Rechtsberatung und Kommunikation	536'651	251'255
Übriger Beratungsaufwand	136'488	196'041
<b>Total</b>	<b>1'005'621</b>	<b>816'633</b>

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

## 24 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	2016	2015
Verwaltungshonorare Nova Property Management AG	1'899'349	1'548'255
Kapitalsteuern	246'099	166'015
Übriger Verwaltungsaufwand	71'494	106'248
<b>Total</b>	<b>2'216'942</b>	<b>1'820'518</b>

## 25 Erfolg aus Neubewertung

alle Beträge in CHF	2016	2015
Höherbewertungen	4'728'452	3'812'621
Tieferbewertungen	-1'049'981	-1'018'901
<b>Total</b>	<b>3'678'471</b>	<b>2'793'720</b>

## 26 Finanzertrag

alle Beträge in CHF	2016	2015
Zinsertrag Bankguthaben	5'400	254
Zinsertrag Vorfinanzierter Mieterausbau	49'604	54'039
Übriger Finanzertrag	0	257
<b>Total</b>	<b>55'004</b>	<b>54'550</b>

## 27 Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	2016	2015
Hypothekarzinsen	1'352'859	1'004'640
Übriger Finanzaufwand	29'110	60'243
<b>Total</b>	<b>1'381'970</b>	<b>1'064'883</b>

## 28 Steuern

alle Beträge in CHF	2016	2015
Laufende Ertragssteuern	202'310	167'652
Latente Ertragssteuern	1'517'239	982'510
<b>Total</b>	<b>1'719'548</b>	<b>1'150'162</b>
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	22.82%	19.92%

Der erwartete Konzernsteuersatz, als gewichteter Durchschnitt der Steuersätze der einzelnen Gruppengesellschaften berechnet, beträgt im Berichtsjahr 23.45% (Vorperiode 23.93%) des Unternehmensergebnis vor Steuern. Die Veränderung von Verlustvorträgen hat sowohl in der Berichts- wie auch in der Vorperiode keinen Einfluss auf den Ertragsteueraufwand.

## 29 Akquisitionen

alle Beträge in CHF	SGH Real Estate GmbH	BD Real Estate GmbH
Stichtag	10.03.2015	17.03.2015
Flüssige Mittel	123'934	546'481
Übriges Umlaufvermögen	47'468	17'038
Renditeliegenschaften	13'600'000	32'050'000
<b>Total Aktiven</b>	<b>13'771'402</b>	<b>32'613'519</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16'050	31'901
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	150'000	360'000
Übriges kurzfristiges Fremdkapital	31'036	180'066
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	7'362'500	16'918'500
Übriges langfristiges Fremdkapital	3'139'575	9'270'995
Eigenkapital	3'072'241	5'852'057
<b>Total Fremdkapital und Eigenkapital</b>	<b>13'771'402</b>	<b>32'613'519</b>

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

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

## 30 Transaktionen mit Nahestehenden

### Managementdienstleistungen

An die Nova Property Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 1'899'349 (Vorjahr: CHF 1'548'255) vergütet und im Betriebsaufwand verbucht. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften über CHF 1'122'120 als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr: CHF 1'459'014). 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.

### 31 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Novavest Real Estate AG hat mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 30. September 2016 / 6. Oktober 2016 sämtliche Stammanteile an der BD Real Estate GmbH an die Blue Ocean Real Estate Management AG verkauft. BD Real Estate GmbH hält als Hauptaktivum das Grundstück Grundbuch Blatt Nr. 3287, Kataster Nr. 1917, Industriestrasse 20, eingetragen im Grundbuch Dielsdorf. Weil die Blue Ocean Real Estate Management AG ihre Vollzugsverpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht erfüllt hat, hat Novavest Real Estate AG mit Schreiben vom 28. November 2016 ihren Rücktritt vom entsprechenden Kauf- und Abtretungsvertrag gegenüber Blue Ocean Real Estate Management AG erklärt und ausgesprochen. Blue Ocean Real Estate Management AG hat aufgrund des Rücktritts vom Kaufvertrag eine Rückgabeverpflichtung der Stammanteile an der BD Real Estate GmbH gegenüber Novavest Real Estate AG. Mit Verfügung vom 30. November 2016 hat das zuständige Handelsgericht des Kantons St. Gallen unter anderem als vorsorgliche Massnahme verfügt, dass Blue Ocean Real Estate Management AG weder die Stammanteile der BD Real Estate GmbH noch das Grundstück Grundbuch Blatt 3287, Kataster Nr. 1917, eingetragen im Grundbuch Dielsdorf, an eine Drittpartei veräussern darf. Mit Schreiben vom 26. Januar 2017 hat Novavest Real Estate AG überdies den Kauf- und Abtretungsvertrag zusätzlich auch noch wegen Täuschung gemäss Art. 28 OR angefochten. Bis anhin ist Blue Ocean Real Estate Management AG ihrer Rückgabeverpflichtung nicht nachgekommen. Zurzeit ist somit immer noch Blue Ocean Real Estate Management AG als Gesellschafterin der BD Real Estate GmbH im Handelsregister des Kanton Zürich eingetragen. Solange Blue Ocean Real Estate Management AG ihre Rückgabeverpflichtung aus dem Rücktritt und der Anfechtung nicht erfüllt, hält Novavest Real Estate AG bedingtes Eigentum an den Stammanteilen der BD Real Estate GmbH. Novavest Real Estate AG hat ihre rechtlichen Ansprüche aus dem erklärten Rücktritt und der Anfechtung gerichtlich geltend gemacht. **Aufgrund dieser Beurteilung wurde die BD Real Estate GmbH im Konsolidierungskreis belassen und deswegen keine Forderung gegenüber dem Käufer bilanziert.** Das gerichtliche Verfahren betreffend Rückabwicklung des Kauf- und Abtretungsvertrages anhängig beim Handelsgericht St. Gallen wird noch mehrere Monate dauern.

### 32 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2016 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 21. Februar 2017 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

### 33 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- Quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche m <sup>2</sup>	Erwerbs- datum
----------------	----------------------------	--------------------------	--------	-----	----------------------------------------------	-------------------

#### Renditeliegenschaften

##### Wohnliegenschaften

Aarberg, Leimernweg 22	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'843	01.12.2014
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 <sup>4)</sup>	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'884	01.02.2016
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	Alleineigentum	100%	SO	Wohnliegenschaft	2'686	01.11.2015
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	3'696	01.06.2016
Teufen, Hauptstrasse 15a <sup>5)</sup>	Miteigentum	71%	AR	Wohnliegenschaft	1'980	11.09.2013
Wil, Gallusstrasse 50	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	1'418	30.05.2013

##### Total Wohnliegenschaften

##### Wohn-/ Geschäftliegenschaften

Altstätten, Churerstrasse 1, „Freihof-Passage“	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/Geschäftliegenschaft	2'281	30.11.2016
Bülach, Schlosserstrasse 4	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/Geschäftliegenschaft	4'415	15.12.2011
Frauenfeld, Bahnhofstr. 92, Erchingerstr. 3	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/Geschäftliegenschaft	1'062	01.12.2008
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/Geschäftliegenschaft	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/Geschäftliegenschaft	1'700	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	Alleineigentum	100%	SO	Wohn-/Geschäftliegenschaft	1'446	01.01.2015
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/Geschäftliegenschaft	1'418	26.11.2015
Luzern, Voltastrasse 2, „Steghof“	Alleineigentum	100%	LU	Wohn-/Geschäftliegenschaft	374	01.04.2016
Neuhausen, Zentralstrasse 2-6 <sup>6)</sup>	Alleineigentum	100%	SH	Wohn-/Geschäftliegenschaft	497	01.12.2009
Romanshorn, Hafenstrasse 46 <sup>7)</sup>	Miteigentum	77%	TG	Wohn-/Geschäftliegenschaft	1'460	11.08.2016
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123-127	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/Geschäftliegenschaft	2'743	02.09.2015
Zürich, Badenerstrasse 696, Jakob Fügli-Str. 16-18, Bachmattstr. 53 <sup>8)</sup>	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/Geschäftliegenschaft	3'584	01.12.2008

##### Total Wohn-/Geschäftliegenschaften

##### Geschäftliegenschaften

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

##### Total Geschäftliegenschaften

##### Total Renditeliegenschaften

#### Projekte

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

##### Total Projekte

#### Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

- 1) Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten
- 2) Leerstandsquote ohne Umbauprojekt „Zürich Badenerstrasse 696“, inkl. Umbauprojekte liegt die Leerstandsquote bei 13.21%
- 3) Netto-Anfangsrendite vor Instandsetzungen Jahr 1
- 4) Jegenstorf in Erstvermietung, per 1. Quartal 2017 2 Wohnugen vermietet, Leerstand neu 40.2%
- 5) Teufen: per 31.12.16 3 Wohnungen und 5 Parkplätze verkauft
- 6) Neuhausen: Für die Phase der Umnutzung Büro 4.OG in Wohnen (bis Ende August 2016) keine Erträge im 4.OG. Per 31.12.2016: 2 von 3 Wohnungen vermietet
- 7) Romanshorn: Gewerbe an SBW Haus des Lernens AG (Schule f. Beruf & Weiterbildung) mit Dach- und Fachmietvertrag vermietet
- 8) Zürich, Badenerstr., J.-Füglistrasse 16 und 18: für die Phase der Umnutzung und Sanierung (bis August 2017) entfallen die Erträge

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2016 CHF	Soll-Mietzinseinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Ist-Mietzinseinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Leerstand (in %) <sup>2)</sup>	Bruttorendite in %	Nettorendite in % <sup>3)</sup>	Diskontsatz real in %
1982	1995/2015	4'011'000	203'484	182'844	10.1%	5.07%	3.64%	3.40%
1954	2015	5'238'000	209'640	136'020	35.1%	4.00%	3.18%	3.10%
1967/1971-73	2005/2010	20'100'000	912'513	825'701	9.5%	4.54%	3.70%	3.50%
2015	keine	9'580'000	528'984	263'688	50.2%	5.52%	2.40%	3.70%
2015	keine	7'665'000	333'696	327'816	1.8%	4.35%	3.88%	3.30%
1967	2004/2011	7'308'000	341'184	341'184	0.0%	4.67%	3.96%	3.40%
2014	keine	5'091'000	260'628	158'988	39.0%	5.12%	2.61%	3.80%
1969	2009/2015	3'300'000	156'936	156'936	0.0%	4.76%	3.77%	3.30%
		<b>62'293'000</b>	<b>2'947'065</b>	<b>2'393'177</b>	<b>18.79%</b>	<b>4.73%</b>		
2015	keine	28'590'000	1'570'197	1'229'886	21.7%	5.49%	3.51%	3.80%
1991	2008	15'560'000	1'070'521	1'007'881	5.9%	6.88%	5.36%	4.20%
2012	keine	9'424'000	496'420	490'660	1.2%	5.27%	4.57%	3.90%
1899	2012	5'680'000	262'920	216'840	17.5%	4.63%	4.02%	3.40%
1899/1909	1990/2006/2010	6'710'000	471'648	471'648	0.0%	7.03%	6.03%	4.10%
1969	2014/2015	15'120'000	823'812	810'372	1.6%	5.45%	4.56%	3.70%
1860/2013	2013	8'873'000	385'727	352'727	8.6%	4.35%	3.60%	3.30%
1923	2015/2016	13'300'000	652'248	599'568	8.1%	4.90%	4.04%	3.30%
1952	1992	4'544'000	249'134	228'854	8.1%	5.48%	4.02%	3.80%
1971	2009	7'886'000	370'800	346'800	6.5%	4.70%	4.32%	3.70%
1963	2010	16'430'000	832'707	771'195	7.4%	5.07%	4.08%	3.50%
1971	2014	43'640'000	1'923'018	1'283'296	33.3%	4.41%	2.51%	3.45%
		<b>175'757'000</b>	<b>9'109'153</b>	<b>7'809'727</b>	<b>9.18%</b>	<b>5.18%</b>		
1986/1990	2009/2015	14'740'000	901'910	759'875	15.7%	6.12%	4.14%	4.25%
2004	keine	31'700'000	1'454'925	1'454'925	0.0%	4.59%	4.38%	3.45%
1909	2010	13'910'000	687'132	687'132	0.0%	4.94%	4.31%	3.70%
		<b>60'350'000</b>	<b>3'043'967</b>	<b>2'901'932</b>	<b>4.67%</b>	<b>5.04%</b>		
		<b>298'400'000</b>	<b>15'100'185</b>	<b>13'104'837</b>	<b>10.29%</b>	<b>5.06%</b>		
1963		17'250'000	454'334	422'378	7.0%	2.63%	2.12%	2.90%
		<b>17'250'000</b>	<b>454'334</b>	<b>422'378</b>	<b>7.03%</b>	<b>2.63%</b>		

## 33 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften

Kanton Art

### Renditeliegenschaften

#### Wohnliegenschaften

Aarberg, Leimernweg 22	BE	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
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	SG	Wohnliegenschaft
Teufen, Hauptstrasse 15a	AR	Wohnliegenschaft
Wil, Gallusstrasse 50	SG	Wohnliegenschaft

#### Total Wohnliegenschaften

#### Wohn-/Geschäftsliegenschaften

Altstätten, Churerstrasse 1, „Freihof-Passage“	SG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Bülach, Schlosserstrasse 4	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Bahnhofstr. 92, Erchingerstr. 3	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Luzern, Voltastrasse 2, „Steghof“	LU	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2-6	SH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123-127	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 m<sup>2</sup>

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m <sup>2</sup> /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m <sup>2</sup> /PP	übrige
1'275	1'135	140	0	0	0	0	0	0
674	552	90	0	0	0	32	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
2'090	1'900	190	0	0	0	0	0	0
1'004	924	80	0	0	0	0	0	0
1'004	844	160	0	0	0	0	0	0
<b>15'249</b>	<b>13'487</b>	<b>1'730</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7'540	2'043	440	2'279	1'370	0	568	840	0
9'162	144	20	2'180	1'095	2'767	1'786	1'170	0
2'259	771	110	871	0	0	107	400	0
676	419	0	0	0	186	41	30	0
3'926	99	0	577	0	2'410	730	110	0
4'287	1'158	240	0	1'251	1'040	548	50	0
1'624	1'273	180	171	0	0	0	0	0
1'227	904	20	0	0	212	61	30	0
1'475	201	0	861	0	0	363	50	0
3'133	423	20	0	0	2'670	0	20	0
5'554	2'722	400	76	839	1'107	170	240	0
10'063	3'558	1'070	1'899	558	1'086	1'552	330	10
<b>50'926</b>	<b>13'715</b>	<b>2'500</b>	<b>8'914</b>	<b>5'113</b>	<b>11'478</b>	<b>5'926</b>	<b>3'270</b>	<b>10</b>
6'721	0	0	1'949	0	1'204	2'718	850	0
7'032	0	0	5'008	0	0	1'064	960	0
4'362	0	0	4'202	0	0	0	160	0
<b>18'115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11'159</b>	<b>0</b>	<b>1'204</b>	<b>3'782</b>	<b>1'970</b>	<b>0</b>
<b>84'290</b>	<b>27'202</b>	<b>4'230</b>	<b>20'073</b>	<b>5'113</b>	<b>12'682</b>	<b>9'740</b>	<b>5'240</b>	<b>10</b>
100%	32%	5%	24%	6%	15%	12%	6%	0%

## 33 Angaben zu den Renditeliegenschaften

### 10 grösste Mieter per 31.12.2016

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
BMW Schweiz AG	1'454'925	19.14%	9.64%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG)	540'516	7.11%	3.58%
Raiffeisenbank Oberes Rheintal	318'930	4.20%	2.11%
SBW Haus des Lernens Management AG	300'000	3.95%	1.99%
Qualipet AG	174'924	2.30%	1.16%
Elsener Klima AG	174'251	2.29%	1.15%
Biotronik AG	170'340	2.24%	1.13%
Food & Training Krüsi	148'920	1.96%	0.99%
Dosenbach-Ochsner AG	147'780	1.94%	0.98%
Kinderspital St. Gallen (KISPI)	146'616	1.93%	0.97%
Übrige Mieter	11'522'983		76.31%
<b>Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter</b>	<b>3'577'202</b>	<b>47.06%</b>	<b>23.69%</b>
<b>Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter</b>	<b>7'601'896</b>	<b>100.00%</b>	<b>50.34%</b>
<b>Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio</b>	<b>15'100'185</b>		<b>100.00%</b>

### Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

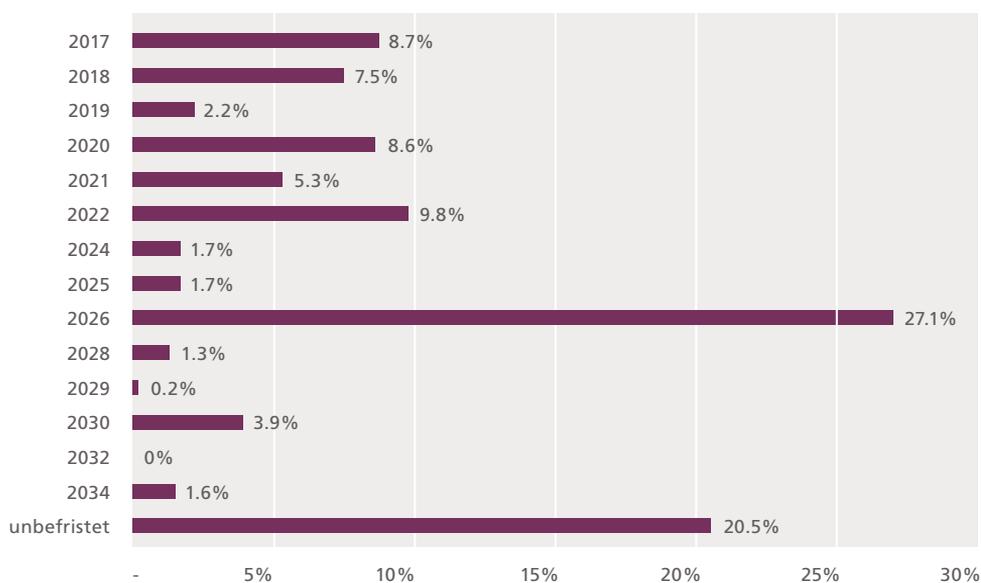
Jahr	Summe von Flächen m <sup>2</sup>	in %	Summe von Sollmietzinsen CHF	in %
2017	4'792	9.8%	663'363	8.7%
2018	3'588	7.3%	570'551	7.5%
2019	1'538	3.1%	167'228	2.2%
2020	4'978	10.2%	652'095	8.6%
2021	2'974	6.1%	400'131	5.3%
2022	4'632	9.5%	744'265	9.8%
2024	1'050	2.1%	125'760	1.7%
2025	861	1.8%	126'236	1.7%
2026	11'625	23.7%	2'063'585	27.1%
2028	582	1.2%	99'288	1.3%
2029	-	0.0%	12'000	0.2%
2030	1'302	2.7%	293'928	3.9%
2032	30	0.1%	3'300	0.0%
2034	705	1.4%	121'920	1.6%
unbefristet/leer	10'315	21.1%	1'558'246	20.5%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>48'972</b>	<b>100.0%</b>	<b>7'601'896</b>	<b>100.0%</b>

Laufzeit

Liegenschaften

31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20 (BD Real Estate GmbH)
30.06.2025	St. Gallen, Rorschacherstr. 139 / Helvetiastr. 27 (SGH Real Estate GmbH)
31.10.2030	Altstätten, Churerstrasse 1a, 1b, 1c, (Freihof Passage)
31.07.2026	Romanshorn, Hafenstrasse 46
31.03.2020	Bülach, Schlosserstrasse 4
30.04.2018	Adliswil, Soodring 13, 13a
30.06.2021	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.08.2025	Adliswil, Soodring 13, 13a
31.10.2018	Grenchen, Bettlachstrasse 20
30.06.2025	St. Gallen, Rorschacherstr. 139 / Helvetiastr. 27 (SGH Real Estate GmbH)

### Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2016





# **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 2016, 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 2016 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 3.486 Mio.

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

Unsere Prüfungen decken 87% der Vermögenswerte, 79% der Umsatzerlöse sowie 74% des Gewinns des Konzerns ab.

Zusätzlich wurden spezielle Prüfungshandlungen bei weiteren zwei Konzerngesellschaften in der Schweiz durchgeführt, welche die restlichen 13% der Vermögenswerte des Konzerns abdecken.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir die folgenden Themen identifiziert:

- Bewertung der Renditeliegenschaften
- Behandlung der BD Real Estate GmbH in der Konzernrechnung

### **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 Geschäftsführung 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 Hypothekerverbindlichkeiten 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 3.486 Mio.
<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 350'000 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 298.4 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 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>

## Behandlung der BD Real Estate GmbH in der Konzernrechnung

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsvorgehen</i>
<p>Die Behandlung der BD Real Estate GmbH in der Konzernrechnung haben wir aus folgendem Grund als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:</p> <p>Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 30. September 2016 bzw. 6. Oktober 2016 hat die Novavest Real Estate AG sämtliche Stammanteile an der BD Real Estate GmbH veräussert. Da die Käuferschaft die vertraglich festgehaltenen Leistungspflichten nicht erfüllte, hat die Novavest Real Estate AG am 28. November 2016 der Käuferschaft den Rücktritt vom Kauf- und Abtretungsvertrag erklärt und auf dem Rechtsweg die Rückabtretung der Stammanteile verlangt.</p> <p>Die Novavest Real Estate AG hat nach Auffassung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung bis zur Erfüllung der Rückgabeverpflichtung durch die Käuferschaft bedingtes Eigentum an der BD Real Estate GmbH. Aufgrund dieser angenommenen Beherrschung wurde letztere in der Konzernrechnung 2016 als Tochtergesellschaft konsolidiert.</p> <p>Wir verweisen auf Seite 67 (Anhang der Konzernrechnung).</p>	<p>Hinsichtlich der Behandlung der BD Real Estate GmbH in der Konzernrechnung haben wir folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <p>Die Novavest Real Estate AG hat die externe Rechtsanwaltskanzlei Schoch, Auer &amp; Partner, Rechtsanwälte mit der Wahrung ihrer Interessen in dieser Angelegenheit beauftragt. Diese hat der Gesellschaft am 12. Januar 2017 eine schriftliche Einschätzung des Sachverhalts und der Rechtsfolgen abgegeben, die dem Verwaltungsrat u.a. als Grundlage für die Behandlung der BD Real Estate GmbH in der vorliegenden Konzernrechnung diente.</p> <p>Wir haben diese Einschätzung und die Behandlung der BD Real Estate GmbH in der Konzernrechnung zusammen mit internen Rechtsexperten und Rechnungslegungsspezialisten beurteilt.</p> <p>Aufgrund der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen erachten wir die vom Verwaltungsrat gewählte Behandlung der BD Real Estate GmbH als vertretbar.</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.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



## ***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, 21. Februar 2017

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, 30. Januar 2017

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2016

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

Referenz-Nummer  
105822.162

### **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 2016 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 den Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

### **Definition des Marktwertes**

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

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

### **Bewertungsmethoden**

Wüest Partner bewertet alle Liegenschaften der Gesellschaften mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode») oder nach der sogenannten Rückwärtsrechnung («Residualwertmethode»).

### **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 nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 wurden die sechs von der Novavest neu erworbenen Anlageliegenschaften im Rahmen der Akquisition besichtigt.

### **Ergebnisse per 31. Dezember 2016**

Per 31. Dezember 2016 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 23 Anlageliegenschaften sowie des Umnutzungsprojektes nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 24 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 beträgt 317'141'000 Schweizer Franken. Davon entfallen 175'422'000 Schweizer Franken auf die 16 Liegenschaften der Novavest, 96'109'000 Schweizer Franken auf die 6 Liegenschaften der Pretium, 31'700'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der BD Real Estate GmbH und 13'910'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SGH Real Estate GmbH.

### **Veränderungen in der Berichtsperiode**

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 wurden die zwei Entwicklungsliegenschaften Hauptstrasse 50 und Hauptstrasse 68 in 8269 Fruthwilen verkauft. Die Anlageliegenschaften Solothurnstrasse 77/79 in 3303 Jegenstorf, Voltastrasse 2 in 6005 Luzern, Achslenstrasse 24, 26 in 9016 St. Gallen, Churerstrasse 1 in 9450 Altstätten, Felsenacker 1-7 in 4203 Grellingen, Hafenstrasse 46 in 8590 Romanshorn sowie das Umnutzungsprojekt Badenerstrasse 701 in 8048 Zürich 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, 30. Januar 2017

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

## ALTSTÄTTEN (SG) Churerstrasse 1



Die im Jahr 2015 neu erbaute Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Freihof“ an der Churerstrasse 1 liegt an der historischen Altstadt von Altstätten. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergarten, Kulturstätten, Banken, Post sowie der Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Die Liegenschaft umfasst 22 Wohneinheiten (2½- und 3½-Zimmerwohnungen) sowie Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen. In der Liegenschaft befinden sich Kundenzentrum und Hauptsitz der Raiffeisenbank Oberes Rheintal.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 22 Mietwohnungen,  
Büroflächen 2'279 m<sup>2</sup>, Verkaufsflächen 1'370 m<sup>2</sup>, Lagerflächen  
568 m<sup>2</sup>

Grundstückfläche 2'281 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche 7'540 m<sup>2</sup>

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 1'570 p.a.

Baujahr 2015

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel		11'997'228	19'220'585
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'031'257	138'387
Übrige kurzfristige Forderungen	3.1	1'480'455	547'540
Vorfinanzierter Mieterausbau		15'017	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen		84'875	35'244
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>14'608'831</b>	<b>19'941'756</b>
Finanzanlagen	3.2	3'695'583	4'285'295
Beteiligungen	3.3	38'337'877	38'337'877
Renditeliegenschaften	3.4	150'263'381	67'381'498
Projekte	3.4	16'909'515	0
Anzahlungen	3.5	10'057'896	3'557'896
Vorfinanzierter Mieterausbau		146'152	0
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>219'410'405</b>	<b>113'562'566</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>234'019'237</b>	<b>133'504'322</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		346'446	258'705
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften		1'000'065	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.6	1'494'443	1'060'459
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'144'002	591'516
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.7	44'249'000	19'016'000
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>48'233'956</b>	<b>20'926'680</b>
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.7	67'645'500	27'425'000
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>67'645'500</b>	<b>27'425'000</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>115'879'456</b>	<b>48'351'680</b>
Aktienkapital	3.8	125'013'587	92'043'735
Gesetzliche Kapitalreserven		2'020'107	0
Verlustvortrag		-6'891'093	-4'449'910
Jahresverlust		-2'002'821	-2'441'183
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>118'139'781</b>	<b>85'152'642</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>234'019'237</b>	<b>133'504'322</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

## ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01.– 31.12.16	01.01.– 31.12.15
Mietertrag	3.9	4'359'041	1'811'025
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>4'359'041</b>	<b>1'811'025</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		-819'931	-352'508
Beratungsaufwand	3.10	-2'331'887	-2'266'216
Verwaltungsaufwand	3.11	-1'100'874	-737'311
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-1'435'162	-548'270
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>-1'328'813</b>	<b>-2'093'280</b>
Finanzertrag		15'689	9'381
Finanzaufwand		-689'696	-357'283
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-2'002'821</b>	<b>-2'441'183</b>
Direkte Steuern		0	0
<b>Jahresverlust</b>		<b>-2'002'821</b>	<b>-2'441'183</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2016 DER NOVAVEST REAL ESTATE AG, ZÜRICH

### 1 Allgemein

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

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

### 2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### 2.1 Flüssige Mittel

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

#### 2.2 Forderungen

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

#### 2.3 Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften werden zu Anschaffungskosten oder zu Herstellkosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Die Anschaffungskosten umfassen auch Akquisitionskosten welche im Zusammenhang mit dem Kauf von Renditeliegenschaften anfallen. Die Abschreibungen erfolgen degressiv über 1.5% 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	31.12.2016	31.12.2015
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	1'480'455	347'415
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften	0	200'125
<b>Total</b>	<b>1'480'455</b>	<b>547'540</b>

#### 3.2 Finanzanlagen

alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Finanzanlagen gegenüber Konzerngesellschaften	3'695'583	4'285'295
<b>Total</b>	<b>3'695'583</b>	<b>4'285'295</b>

#### 3.3 Beteiligungen

Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2016	Kapitalanteil 31.12.2015
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	31.12.2016	31.12.2015
Gallusstrasse 50, Wil	2'550'845	2'561'355
Hauptstr. 15a, Teufen	4'900'615	6'698'306
Leimernweg 22, Aarberg	3'729'623	3'653'695
Dammstr. 16, Glattbrugg	4'172'784	4'236'329
Bettlachstr. 20, Grenchen	13'851'644	14'062'583
Rorschacherstr. 123 - 127, St. Gallen	15'138'368	15'367'288
Blockstr. 3, 5, Luterbach	6'959'025	7'065'000
Usterstrasse 31, Illnau-Effretikon	8'668'000	8'800'000
Zürcherstr. 212, Frauenfeld	4'862'888	4'936'942
Solothurnstrasse 77, 79, Jegenstorf	9'685'330	0
Voltastrasse 2, „Steghof“, Luzern	12'725'130	0
Achslenstrasse 24, 26, St. Gallen	7'112'982	0
Hafenstrasse 46, Romanshorn	7'896'384	0
Churerstrasse 1, „Freihof-Passage“, Altstätten	27'799'846	0
Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7, Grellingen	20'209'917	0
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>150'263'381</b>	<b>67'381'498</b>
Projekt Badenerstr. 701, Zürich	16'909'515	0
<b>Total Projekte</b>	<b>16'909'515</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>167'172'896</b>	<b>67'381'498</b>

### 3.5 Anzahlungen

alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Anzahlung Projekt „Seniorenwohnanlage in Berikon“	3'500'000	3'500'000
Anzahlung Projekt „Münchwilen, Frauenfelderstr. 20“	6'000'000	0
Anzahlung Kauf Liegenschaft „Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17+19“ per 01.01.2017	500'000	0
Beurkundungsgebühren Kauf Projekt „Seniorenwohnanlage in Berikon“	57'896	57'896
<b>Total</b>	<b>10'057'896</b>	<b>3'557'896</b>

Im Dezember 2016 hat die Novavest Real Estate AG einen Kaufvertrag zum Erwerb des Neubauprojektes (Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20“) unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich im September 2017 statt. Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft beinhaltet 35 Wohnungen und im Erdgeschoss ein Retailgeschäft „Lidl Schweiz AG“. Der Gesamtkaufpreis beträgt CHF 23.9 Mio., wovon bereits CHF 6.0 Mio. als Grundpfandgesicherte Anzahlung zugunsten der Verkäuferschaft einbezahlt wurden. Die restliche Investitionsverpflichtung beträgt CHF 17.9 Mio. (Vorjahr CHF 0).

Im September 2016 hat die Novavest Real Estate AG einen Kaufvertrag zum Erwerb der Liegenschaft „Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17+19“ unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung fand per 01.01.2017 statt. Per 31.12.2016 bestand eine Investitionsverpflichtung von CHF 8.7 Mio. (Vorjahr CHF 0 Mio.).

Im Juli 2015 hat die Novavest Real Estate AG einen Kaufvertrag zum Erwerb des Neubauprojektes (Seniorenwohnanlage „Belano - zu Hause“) unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich im April 2017 statt. Die Wohnanlage mit 35 altersgerechten und hindernisfreien Mietwohnungen liegt südlich des Zentrums von Berikon in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Das gegenüberliegende Einkaufszentrum ergänzt das sehr gute Versorgungsangebot. Unmittelbar an die Wohnanlage angebaut ist ein Ärztezentrum mit 10 praktizierenden Ärzten. Im Juni 2015 haben die Bauarbeiten begonnen und ab April 2017 werden die Wohnungen von Senioren bezogen werden können. Der Gesamtkaufpreis beträgt CHF 17.6 Mio., wovon bereits CHF 3.5 Mio. als Anzahlung auf ein Sperrkonto bei der Bank Linth zugunsten der Verkäuferschaft einbezahlt wurden. Die restliche Investitionsverpflichtung beträgt CHF 14.1 Mio. (Vorjahr CHF 14.1 Mio.).

### 3.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	926'887	633'716
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionäre und Organe	20'000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber übrige Nahestehende	547'555	426'743
<b>Total</b>	<b>1'494'443</b>	<b>1'060'459</b>

### 3.7 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
acrevis Bank AG	4'482'000	6'320'000
Credit Suisse AG	12'206'000	12'382'000
St. Galler Kantonalbank AG	19'337'000	19'489'000
Luzerner Kantonalbank AG	49'054'500	5'100'000
Migros Bank AG	3'070'000	3'150'000
Schaffhauser Kantonalbank	13'500'000	0
Liechtensteinische Landesbank AG	5'275'000	0
Thurgauer Kantonalbank	4'970'000	0
<b>Total</b>	<b>111'894'500</b>	<b>46'441'000</b>

### 3.8 Aktienkapital

#### Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Namenaktienkapital zu nom CHF 34.30 (Vorjahr CHF 35.00)	125'013'587	92'043'735
<b>Total</b>	<b>125'013'587</b>	<b>92'043'735</b>

Anzahl Aktien	31.12.2016	31.12.2015
Namenaktien zu nom CHF 34.30 (Vorjahr CHF 35.00)	3'644'711	2'629'821

#### Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie A

	2016	2015
Bestand am 01. Januar	2'629'821	1'386'018
Kapitalerhöhung 15.06.2015	0	24'557
Kapitalerhöhung 09.10.2015	0	1'219'246
Kapitalerhöhung 07.10.2016	1'014'890	0
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>3'644'711</b>	<b>2'629'821</b>

#### Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie B

	2016	2015
Bestand am 01. Januar	0	1'445'000
Umtausch Aktien B in Aktien A 09.10.2015	0	-1'445'000
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Bedingtes Kapital

alle Beträge in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Bedingtes Kapital	12'256'934	5'705'000
<b>Total</b>	<b>12'256'934</b>	<b>5'705'000</b>

### 3.9 Mietertrag

alle Beträge in CHF	2016	2015
Sollmietertrag aus Fremdmieten	5'315'195	2'082'837
Mietzinsverluste	-2'538	-15'329
Leerstand	-953'615	-256'483
<b>Total</b>	<b>4'359'041</b>	<b>1'811'025</b>

### 3.10 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	2016	2015
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	66'478	52'558
Verwaltungsratshonorare	112'800	109'606
Revision	92'518	119'951
Rechtsberatung und Kommunikation	536'651	233'314
Übriger Beratungsaufwand	1'523'441	1'750'787
<b>Total</b>	<b>2'331'887</b>	<b>2'266'216</b>

Im übrigen Beratungsaufwand sind Kapitalerhöhungskosten über CHF 1'408'106 enthalten (Vorjahr CHF 1'591'265).

### 3.11 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	2016	2015
Dienstleistungsvertrag Nova Property Management AG	822'024	501'524
Kapitalsteuer	212'143	144'373
Übriger Verwaltungsaufwand	66'708	91'414
<b>Total</b>	<b>1'100'874</b>	<b>737'311</b>

## 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	31.12.2016	31.12.2015
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften)	167'172'896	67'381'498
Total Grundpfandrechte	125'650'000	53'030'000
Hypothekarische Belastungen	111'894'500	46'441'000

### 4.3 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Novavest Real Estate AG hat mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 30. September 2016 / 6. Oktober 2016 sämtliche Stammanteile an der BD Real Estate GmbH an die Blue Ocean Real Estate Management AG verkauft. BD Real Estate GmbH hält als Hauptaktivum das Grundstück Grundbuch Blatt Nr. 3287, Kataster Nr. 1917, Industriestrasse 20, eingetragen im Grundbuch Dielsdorf. Weil die Blue Ocean Real Estate Management AG ihre Vollzugsverpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht erfüllt hat, hat Novavest Real Estate AG mit Schreiben vom 28. November 2016 ihren Rücktritt vom entsprechenden Kauf- und Abtretungsvertrag gegenüber Blue Ocean Real Estate Management AG erklärt und ausgesprochen. Blue Ocean Real Estate Management AG hat aufgrund des Rücktritts vom Kaufvertrag eine Rückgabeverpflichtung der Stammanteile an der BD Real Estate GmbH gegenüber Novavest Real Estate AG. Mit Verfügung vom 30. November 2016 hat das zuständige Handelsgericht des Kantons St. Gallen unter anderem als vorsorgliche Massnahme verfügt, dass Blue Ocean Real Estate Management AG weder die Stammanteile der BD Real Estate GmbH noch das Grundstück Grundbuch Blatt 3287, Kataster Nr. 1917, eingetragen im Grundbuch Dielsdorf, an eine Drittpartei veräussern darf. Mit Schreiben vom 26. Januar 2017 hat Novavest Real Estate AG überdies den Kauf- und Abtretungsvertrag zusätzlich auch noch wegen Täuschung gemäss Art. 28 OR angefochten. Bis anhin ist Blue Ocean Real Estate Management AG ihrer Rückgabeverpflichtung nicht nachgekommen. Zurzeit ist somit immer noch Blue Ocean Real Estate Management AG als Gesellschafterin der BD Real Estate GmbH im Handelsregister des Kanton Zürich eingetragen. Solange Blue Ocean Real Estate Management AG ihre Rückgabeverpflichtung aus dem Rücktritt und der Anfechtung nicht erfüllt, hält Novavest Real Estate AG bedingtes Eigentum an den Stammanteilen der BD Real Estate GmbH. Novavest Real Estate AG hat ihre rechtlichen Ansprüche aus dem erklärten Rücktritt und der Anfechtung gerichtlich geltend gemacht. **Aufgrund dieser Beurteilung wurde die BD Real Estate GmbH weiterhin als Beteiligung ausgewiesen und deswegen keine Forderung gegenüber dem Käufer bilanziert.** Das gerichtliche Verfahren betreffend Rückabwicklung des Kauf- und Abtretungsvertrages anhängig beim Handelsgericht St. Gallen wird noch mehrere Monate dauern.

#### 4.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2016 und der Genehmigung der statutarischen Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 21. Februar 2017 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 Geschäftsleitung und des Verwaltungsrates inklusive deren nahestehenden Personen

Verwaltungsrat		31.12.2016 Anzahl Aktien	31.12.2015 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		31.12.2016 Anzahl Aktien	31.12.2015 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		31.12.2016 Stimmenanteil	31.12.2015 Stimmenanteil
Schubiger Rolf	Teufen	18.98%	26.30%
Mettler Peter	Niederteufen	6.49%	8.99%
Aktionärsgruppe Bank J. Safra Sarasin AG	Basel	5.79%	6.99%
J. Safra Sarasin Anlagestiftung	Basel	4.77%	5.09%
CACEIS (Switzerland) SA	Nyon	> 3.00%	3.58%
CPVAL Caisse de prévoyance de l'Etat du Valais	Sion	3.78%	-
Bernische Lehrerversicherungskasse	Ostermundigen	3.24%	-
Personalstiftung Travel	Opfikon	< 3.00%	3.26%



# **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 2016 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 84 bis 93) zum 31. Dezember 2016 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 2.34 Mio.

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 wichtige Prüfungssachverhalte haben wir die folgenden Themen identifiziert:

- Bewertung der Renditeliegenschaften
- Behandlung der BD Real Estate GmbH in der Jahresrechnung

### **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 2.34 Mio.
<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 234'000 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 150.3 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 86 und 88 (Anhang der Jahresrechnung) sowie Seite 66 (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 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>

## Behandlung der BD Real Estate GmbH in der Jahresrechnung

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsvorgehen</i>
<p>Die Behandlung der BD Real Estate GmbH in der Jahresrechnung haben wir aus folgendem Grund als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:</p> <p>Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 30. September 2016 bzw. 6. Oktober 2016 hat die Novavest Real Estate AG sämtliche Stammanteile an der BD Real Estate GmbH veräussert. Da die Käuferschaft die vertraglich festgehaltenen Leistungspflichten nicht erfüllte, hat die Novavest Real Estate AG am 28. November 2016 der Käuferschaft den Rücktritt vom Kauf- und Abtretungsvertrag erklärt und auf dem Rechtsweg die Rückabtretung der Stammanteile verlangt.</p> <p>Die Novavest Real Estate AG hat nach Auffassung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung bis zur Erfüllung der Rückgabeverpflichtung durch die Käuferschaft bedingtes Eigentum an der BD Real Estate GmbH. Aufgrund dieser angenommenen Beherrschung wurde letztere in der Jahresrechnung 2016 als Beteiligung bilanziert.</p> <p>Wir verweisen auf Seite 92 (Anhang der Jahresrechnung).</p>	<p>Wir haben die in der Jahresrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung ausgewertet und kritisch hinterfragt.</p> <p>Die Novavest Real Estate AG hat die externe Rechtsanwaltskanzlei Schoch, Auer &amp; Partner, Rechtsanwälte mit der Wahrung ihrer Interessen in dieser Angelegenheit beauftragt. Diese hat der Gesellschaft am 12. Januar 2017 eine schriftliche Einschätzung des Sachverhalts und der Rechtsfolgen abgegeben, die dem Verwaltungsrat u.a. als Grundlage für die Behandlung der BD Real Estate GmbH in der vorliegenden Jahresrechnung diente.</p> <p>Wir haben diese Einschätzung und die Behandlung der BD Real Estate GmbH in der Jahresrechnung zusammen mit internen Rechtsexperten und Rechnungslegungsspezialisten beurteilt.</p> <p>Aufgrund der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen erachten wir die vom Verwaltungsrat gewählte Behandlung der BD Real Estate GmbH als vertretbar.</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.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



## ***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, 21. Februar 2017

# INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

## WICHTIGE TERMINE

23. Februar 2017	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2016
29. März 2017	Ordentliche Generalversammlung 2017
August 2017	Publikation Halbjahresergebnisse 2017/ Halbjahresbericht 2017

## ANGABEN ZU NAMENAKTIEN (PER 31. DEZEMBER 2016)

Anzahl ausstehende Aktien	3'644'711 Namenaktien mit Nennwert je CHF 34.30
Kotierung	BX Berne eXchange
Valorenummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 138.5 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs 2016	CHF 38.20 / CHF 34.00
Jahresschlusskurs 2016	CHF 38.00

## WEITERE INFORMATIONEN

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

## 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

## 3-JAHRESÜBERSICHT 2014 – 2016

		2016	2015	2014
<b>Kennzahlen Erfolgsrechnung</b>				
Erfolg aus Vermietung	TCHF	8'567	6'425	2'129
Erfolg aus Verkauf	TCHF	-573	-	-
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	3'678	2'794	2'818
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	8'864	6'784	2'262
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	5'817	4'623	933
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	3'664	2'557	-1'372
<b>Kennzahlen Bilanz</b>				
Umlaufvermögen	TCHF	20'505	21'562	21'256
Anlagevermögen	TCHF	328'154	214'126	103'366
Fremdkapital	TCHF	213'501	140'207	67'680
- kurzfristig	TCHF	68'345	25'768	20'925
- langfristig	TCHF	145'156	114'439	46'755
Eigenkapital	TCHF	135'157	95'482	56'941
Eigenkapitalquote	%	38.8%	40.5%	45.7%
<b>Kennzahlen Portfolio</b>				
Total Liegenschaftenportfolio	TCHF	315'650	207'729	100'172
Bruttorendite	%	5.1%	5.3%	6.2%
Nettorendite	%	3.5%	4.0%	3.6%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	%	10.3%	6.5%	8.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	%	3.6%	3.9%	4.4%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	2.1	2.4	2.2
<b>Kennzahlen zur Aktie</b>				
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS)	CHF	2.03	2.44	1.65
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS)	CHF	1.28	1.35	-2.62
Net Asset Value per 31. Dezember	CHF	37.08	36.31	35.06
Jahresschlusskurs per 31. Dezember	CHF	38.00	34.95	33.00
Börsenkapitalisierung	TCHF	138'499	91'912	45'739
Börsenkurs (Höchst)	CHF	38.20	35.20	36.00
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	34.00	32.00	27.00

# UNSERE LIEGENSCHAFTEN AUF EINEN BLICK



**AARBERG**  
Leimernweg 22



**ADLISWIL**  
Soodring 13, 13a



**ALTSTÄTTEN**  
Churerstrasse 1, „Freihof-Passage“



**BÜLACH**  
Schlosserstrasse 4



**DIELSDORF**  
Industriestrasse 20



**FRAUENFELD**  
Bahnhofstr. 92 / Erchingerstr. 3



**FRAUENFELD**  
Zürcherstr. 237, 237a, 239



**FRAUENFELD**  
Zürcherstrasse 212



**GLATTBRUGG**  
Dammstrasse 16



**GRELLINGEN**  
Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7



**GRENCHE**  
Bettlachstrasse 20



**ILLNAU-EFFRETIKON**  
Usterstrasse 31, 31a, 31b



**JEGENSTORF**  
Solothurnstrasse 77, 79



**LUTERBACH**  
Blockstrasse 3, 5



**LUZERN**  
Voltastrasse 2, „Steghof“



**NEUHAUSEN**  
Zentralstrasse 2-6



**ROMANSHORN**  
Hafenstrasse 46



**ST. GALLEN**  
Achslenstrasse 24, 26



**ST. GALLEN**  
Rorschacherstr. 139 / Helvetiastr. 27



**ST. GALLEN**  
Rorschacherstrasse 123 - 127



**TEUFEN**  
Hauptstrasse 15a



**WIL**  
Gallusstrasse 50



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



**ZÜRICH – UMNUTZUNGSPROJEKT**  
Badenerstrasse 701

# ROMANSHORN (TG)

Hafenstrasse 46



Die Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Lake View“ liegt nordöstlich des Bahnhofs Romanshorn, direkt am Hafen. Das Zentrum von Romanshorn befindet sich in kurzer Gehdistanz; Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergarten sind im Umkreis von 500 Metern gelegen. Die gewerbliche Fläche ist mit einem Langfristmietvertrag als Schulgebäude bis ins Jahr 2026 an die SBW Haus des Lernens AG vermietet.

**Wohn-/Geschäftsliegenschaft** mit 5 Mietwohnungen,  
Schulflächen 2'670 m<sup>2</sup>

**Grundstückfläche** 1'460 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche** 3'133 m<sup>2</sup>

**Soll-Mietzinseinnahmen** TCHF 371 p.a.

**Baujahr / Renovation** 1971 / 2009

## 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 2016 ist im Internet unter [www.novavest.ch](http://www.novavest.ch) – Investor Relations – Finanzberichte verfügbar.

## Konzept, Gestaltung und Realisation

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



**Novavest Real Estate AG**

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

