

# Geschäftsbericht 2012/2013



# INHALT

## AN DIE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre	4
Anlagestrategie und -richtlinien	6
Aktuelles Portfolio	8

## CORPORATE GOVERNANCE

Corporate Governance Report	9
Vergütungsbericht	18

## JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	22
Anhang	26
Bericht der Revisionsstelle	34

## JAHRESRECHNUNG NACH SCHWEIZER OBLIGATIONENRECHT

Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG	36
Anhang	38
Bericht der Revisionsstelle	40

## HINWEISE

Investor Relations Informationen	42
Impressum	43

# BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE

Es freut uns sehr, Ihnen heute den ersten Geschäftsbericht der Novavest Real Estate AG vorlegen zu können. Bei der Gründung der Gesellschaft am 17. Oktober 2012 hatte sich der Verwaltungsrat für das Geschäftsjahr 2013 vorgenommen, den Börsengang an der BX Berne eXchange zu lancieren und mittels einer bis zwei Kapitalerhöhungen die ersten Schritte für den Aufbau eines langfristig ertragreichen Immobilienportfolios zu tätigen. Diese Ziele haben wir erreicht.

Am 10. Juli 2013 wurden die Namenaktien A mit Nennwert von CHF 35 erfolgreich an der BX Berne eXchange kotiert. Über die damit verbundene Kapitaleinlage der Aktionäre und eine weitere Kapitalerhöhung per 13. Dezember 2013 wurden insgesamt CHF 5.84 Millionen aufgenommen. Investiert haben wir CHF 2.42 Millionen in eine Wohnliegenschaft in Wil/SG mit zwölf Mietwohnungen und einem jährlichen Mietertrag von CHF 0.14 Millionen und CHF 5.32 Millionen in ein Wohn-Neubauprojekt in Teufen/AR, bei dem elf moderne Mietwohnungen entstehen werden. Bis Projektabschluss rechnen wir für den Neubau in Teufen mit weiteren Investitionen von rund CHF 2.4 Millionen. Der Erstbezug der 2½ bis 6½ Zimmer Wohnungen ist für Mai 2014 vorgesehen.

> Liegenschaften im Portfolio Seite 8

## ERGEBNIS IM RAHMEN DER ERWARTUNGEN

Die Liegenschaft in Wil steuerte seit Eigentumsübertragung im Mai 2013 einen Netto-Mietertrag von CHF 0.09 Millionen bei. Die Bewertung der Liegenschaft durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest & Partner AG führte im Berichtsjahr zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.22 Millionen. Der Betriebsaufwand, der im Wesentlichen Verwaltungs- und Gründungskosten, Management Fee und die mit dem Börsengang und den Kapitalerhöhungen verbundenen Kosten enthält, belief sich auf insgesamt CHF 1.02 Millionen. Das betriebliche Ergebnis EBIT für die Zeitperiode vom 17. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2013 lag bei CHF -0.73 Millionen und das Nettoergebnis bei CHF -0.51 Millionen.

Die Aktivseite der Bilanz (Total CHF 12.89 Millionen) besteht per 31. Dezember 2013 im Wesentlichen aus dem Bilanzwert der gehaltenen Liegenschaften (Grundstücke, Bauten, Liegenschaften im Bau) in Höhe von CHF 7.96 Millionen und aus flüssigen Mitteln von CHF 4.66 Millionen. Auf der Passivseite machen die langfristigen Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken) CHF 4.98 Millionen und das Eigenkapital CHF 7.56 Millionen aus. Die Fremdbelehnung der Liegenschaften liegt per 31. Dezember 2013 bei 62.6%. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf solide 58.7%.

## AUSBAU DES PORTFOLIOS IM 2014

Wir werden das Immobilienportfolio weiter ausbauen und vergrössern. Unser Ziel ist es, bis Ende 2014 CHF 30 Millionen zu erreichen. Dank der Zusammenarbeit mit Nova Property Management AG haben wir bereits jetzt schon Bestandesliegenschaften und neue Projekte in Prüfung, deren Erwerb das gesteckte Portfolioziel überschreitet. Diese Akquisitionen entsprechen in ihrer Art und der finanziellen Kennzahlen den Standards der Novavest. Ziel ist es, das Portfolio diversifiziert nach Alter, Zustand, Lage und Nutzungstypen zu gestalten, um kein Klumpenrisiko aufzubauen.

Ergänzend prüfen wir den Erwerb des einen oder anderen Liegenschaftsportfolios im Sinn einer Aktienkapitalerhöhung mittels Immobilieneinlage.

# BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

## GESCHÄFTSLEITUNG PER 1. APRIL 2014

Im Rahmen des geplanten Ausbaus des Portfolios hat der Verwaltungsrat beschlossen, die operative Geschäftsführung im Berichtsjahr 2014 grundsätzlich an eine Geschäftsleitung zu delegieren. Ab 1. April 2014 werden daher Peter Mettler (Chief Executive Officer), Markus Mettler (Chief Financial Officer) und Marcel Schneider (Chief Operating Officer) als Geschäftsleitungsmitglieder für die operative Führung der Gesellschaft verantwortlich zeichnen.

Auf diesen Zeitpunkt hin wird zudem der Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Management AG angepasst und die bisherige Makler Fee in eine Transaktionsfee von 1.75% geändert. Die Management Fee bleibt unverändert bestehen.

> Management Fee und Makler Fee im 2013 siehe Vergütungsbericht Seite 18

## GENERALVERSAMMLUNG 2014

Im März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk neue Verfassungsbestimmungen zur Unternehmensführung angenommen, die für alle börsenkotierten Aktiengesellschaften ab dem 1. Januar 2014 gelten. Der Bundesrat hat dazu im November 2013 eine Verordnung erlassen, deren Regeln bis spätestens Ende 2015 umgesetzt sein müssen. Der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG hat beschlossen, diese neuen Vorschriften bereits früher als vorgeschrieben anzuwenden und schlägt der Generalversammlung vom 27. März 2014 vor, die Statuten des Unternehmens entsprechend anzupassen. Gleichzeitig wird an dieser Generalversammlung bereits eine bindende Abstimmung über die Vergütungen betreffend das Geschäftsjahr 2015 stattfinden.

> Übersicht betreffend Themen der neuen Verordnung und Terminplan zur Umsetzung durch Novavest Real Estate AG am Ende des Kapitels „Corporate Governance“ auf Seite 17

## DANK AN UNSERE AKTIONÄRE

Wir haben im ersten Geschäftsjahr der Novavest Real Estate AG viel erreicht. Mit den neuen Projekten und Plänen für das Geschäftsjahr 2014 wird unser Portfolio stark an Profil gewinnen und eine gute Ertragskraft aufweisen.

Im Namen des Verwaltungsrats danken wir Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen, das Sie uns entgegen bringen. Wir werden alles daran setzen, unser Unternehmen zu einem stabilen Ertragswert und zu einer Perle im Immobilienmarkt Schweiz zu entwickeln.



Dr. iur. Markus Neff



Peter Mettler

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

Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der Deutschschweiz<sup>2</sup> langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erreichen. Sie kann 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 Gesellschaft.

### Immobilienanlagen

Anlageobjekte sind in der Deutschschweiz<sup>2</sup> gelegene Immobilien, welche folgende Nutzungen aufweisen dürfen und folgenden Anlagebeschränkungen unterliegen:

- Mindestens 50% der Immobilienwerte sind Bestandesliegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietwohnungen), wobei sowohl Mietshäuser als auch Stockwerkeigentum in Frage kommen.
- Bis zu 30% der Immobilienwerte dürfen in Bestandesliegenschaften mit Büro- und Gewerbenutzung investiert werden.
- Bis zu 30% der Immobilienwerte dürfen in Neubauprojekte investiert werden, wobei auch der Bau von Wohnliegenschaften zum Zweck des Verkaufs als Stockwerkeigentum zulässig ist.
- Bis zu 15% der Immobilienwerte dürfen in Spezialimmobilien wie Einkaufszentren, Kinos, Hotels oder Industrieanlagen investiert werden.
- Bis zu 20% der Immobilienwerte dürfen in im Grundbuch eingetragene selbständige und dauernde Rechte oder in erschlossenes Bauland mit bewilligtem Bauprojekt investiert sein.
- Bis zu 15% der Immobilienwerte dürfen Immobilien sein, bei welchen bewilligte Umnutzungs- oder umfassende Sanierungsprojekte bestehen.

Gemischt genutzte Anlagen sind zum Zweck der Berechnung der Einhaltung der Anlagevorschriften entsprechend ihren Wertanteilen den jeweiligen Kategorien pro rata zuzuordnen.

Die Gesellschaft kann auch Miteigentumsanteile an den Immobilien erwerben.

Die Immobilienanlagen sind auf mindestens sechs Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

### Investitionsgrösse

Mindestens 40% der Immobilien weisen Anlagekosten von CHF 20 bis 50 Mio. auf. Bis zu 30% der Immobilien können Anlagekosten von über CHF 50 Mio. aufweisen. Bis zu 30% der Immobilien können Anlagekosten von unter CHF 20 Mio. aufweisen.

<sup>1</sup> Das vollständige Anlagereglement ist auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.novavest.ch/investor-relations/anlagereglement/> verfügbar.

<sup>2</sup> Anlagereglement gültig per 31. Dezember 2013. Eine Ausweitung des Investitionsradius auf die ganze Schweiz und eine entsprechende Anpassung des Anlagereglements ist im Geschäftsjahr 2014 geplant.

## FINANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Zwecks Optimierung des Ertrags kann die Gesellschaft 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 Gesellschaft liegt aktuell bei 40%.

## BEWERTUNG

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

## KURZFRISTIGE INVESTITIONSPOLITIK

Die Gesellschaft wurde im Oktober 2012 gegründet und hat bis 31. Dezember 2013 zwei Investitionen getätigt. Die eingangs erwähnten Anlagerichtlinien sind innerhalb von drei Jahren nach Gründung der Gesellschaft, mithin spätestens im Oktober 2015, 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 Gesellschaft sind, und die Wiederherstellung der reglementskonformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist.

### Längerfristiges Wachstum

Generell plant die Gesellschaft für die nächsten Jahre ein kontinuierliches Wachstum mit voraussichtlich zwei Kapitalerhöhungen pro Jahr. Der Liegenschaftswert des Portfolios soll in den kommenden Jahren auf einen Zielwert von CHF 150 bis 200 Mio. ausgebaut werden.

## AKTUELLES PORTFOLIO

### 9500 WIL SG, GALLUSSTRASSE 50

Wohnliegenschaft  
Grundstücksfläche 1'418m<sup>2</sup>  
Baujahr 1969  
Teilrevision 2009  
Mietfläche 992m<sup>2</sup>  
Mietzins p.a. aktuell TCHF 136



### 9053 TEUFEN AR, HAUPTSTRASSE 15A

Neubauprojekt für Wohnliegenschaft

Die Gesamtüberbauung besteht aus zwei freistehenden, trapezförmigen Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage.  
Das Mietobjekt (Haus B) umfasst 11 Mietwohnungen (2 ½ bis 6 ½ Zimmerwohnungen) und 13 Tiefgaragenplätze.



## 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 2013 in Kraft waren. Durch die neu erlassene Verordnung des Bundesrates „Verordnung gegen übermässige Vergütung bei börsenkotierten Aktiengesellschaften“ (VegüV) vom 20. November 2013 ergeben sich diverse Änderungen (u.a. bei den Befugnissen der Generalversammlung, bei Statuten und Reglementen), die innerhalb der vorgeschriebenen Übergangsfristen zu Anpassungen führen werden. Die Novavest Real Estate AG wird ihre Statutenänderungen und eine Abstimmung über Vergütungen bereits an der Generalversammlung 2014 vornehmen. Am Ende dieses Corporate Governance Berichts ist unter der Rubrik „Umsetzung der Verordnung VegüV“ zudem eine Tabelle aufgeführt, welche die einzelnen Themen der Verordnung und die Anwendung durch Novavest Real Estate AG aufzeigt.

## GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Die Novavest Real Estate AG (nachfolgend auch „die Gesellschaft“) ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Zürich. Zweck der Gesellschaft ist gemäss Artikel 2 der Statuten der Bau, der Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie der Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz. Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen sowie alle Geschäfte tätigen, die direkt oder indirekt mit ihrem Zweck in Zusammenhang stehen. Sie kann auch Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochtergesellschaften und Dritte eingehen. Novavest Real Estate AG hält als Immobiliengesellschaft per 31. Dezember 2013 keine eigenen Tochtergesellschaften.

### Operative Führung

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegen die strategische Führung sowie die operative Geschäftsführung für das Tagesgeschäft 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 keinen Gebrauch gemacht. Die Gesellschaft verfügt somit per 31. Dezember 2013 nicht über eine Geschäftsleitung.

### Zusammenarbeit Nova Property Management AG

Die Novavest Real Estate AG führt die Geschäfte durch den Verwaltungsrat, bezieht aber massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Tagesgeschäfte, ebenso wie der Administration und der Evaluation möglicher Investitionen von der Nova Property Management AG. Die Nova Property Management AG wird zu 75% durch Verwaltungsratsmitglied Peter Mettler gehalten.

> Details zur vertraglichen Vereinbarung mit Nova Property Management AG sind auf Seite 19 im Vergütungsbericht erwähnt.

## AKTIONARIAT

Das Aktienkapital der Gesellschaft besteht per 31. Dezember 2013 aus 200'635 Namenaktien A mit einem Nennwert von je CHF 35 (Stammaktien) und 209'000 Namenaktien B mit einem Nennwert von je CHF 5 (Stimmrechtsaktien). Die Namenaktien A sind an der BX Berne eXchange kotiert. Details wie Valoren-Nummer oder Ticker Symbol sind auf Seite 42 unter „Investor Relations Informationen“ aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2013 keine eigenen Aktien.

### Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund des Aktienregisters bzw. von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2013 direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten.

Aktionär	Stimmrechtsanteil	Kapitalanteil
Gattiker Jakob, Wilen	5.37%	9.54%
Hollinger Verena, Muttenz	4.88%	8.68%
Jäger Martin, Appenzell	3.49%	6.20%
LB (Swiss) Investment AG, Zürich	8.06%	14.32%
Meier-Haller Florian, Muttenz	3.66%	6.51%
Mettler Peter, Niederteufen <sup>1</sup>	59.58%	28.17%

<sup>1</sup> Peter Mettler hält 35'070 Namenaktien A und 209'000 Namenaktien B, was zusammen einem Stimmrechtsanteil von 59.58% entspricht.

## KAPITALSTRUKTUR

### Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2013 beträgt CHF 8'067'225 und ist eingeteilt in 200'635 Namenaktien A mit einem Nennwert von je CHF 35 (Stammaktien) und 209'000 Namenaktien B mit einem Nennwert von je CHF 5 (Stimmrechtsaktien).

Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt, unabhängig vom Nennwert, 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.

### Genehmigtes und bedingtes Kapital

Per 31. Dezember 2013 verfügt die Gesellschaft weder über genehmigtes noch über bedingtes Kapital.

### Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben und auch keine Wandelanleihen ausstehend.

### Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2013

Die Novavest Real Estate AG wurde mit einem Aktienkapital von CHF 1'000'000, eingeteilt in 200'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 5 (Stimmrechtsaktien) am 17. Oktober 2012 gegründet. Mit Statutendatum vom 8. März 2013, eingetragen im Handelsregister am 13. März 2013, wurde das Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 35'000 Namenaktien A mit Nennwert von CHF 35 (Stammaktien) auf CHF 2'225'000 erhöht.

Mit Vollzug der Kapitalerhöhung anlässlich des Initial Public Offering der Gesellschaft wurde das Aktienkapital mit Statutendatum vom 9. Juli 2013 durch Ausgabe von 84'050 Namenaktien A mit Nennwert von CHF 35 auf CHF 5'166'750 erhöht.

Mit Vollzug der Kapitalerhöhung im Dezember 2013 wurde das Aktienkapital mit Statutendatum vom 13. Dezember 2013 durch Ausgabe von 81'585 Namenaktien A mit Nennwert von CHF 35 und 9'000 Namenaktien B mit Nennwert von CHF 5 auf CHF 8'067'225 erhöht.

## STATUTEN

Die per 31. Dezember 2013 gültige Fassung der Statuten datiert vom 13. Dezember 2013.

### 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 2013 waren im Aktienbuch der Gesellschaft keine ausländischen Personen (natürliche oder juristische Personen) eingetragen. Es wurden im Berichtsjahr auch 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 nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 32 und 52 des Börsengesetzes vom 24. März 1995 verpflichtet.

## **Wahl und Zusammensetzung des Verwaltungsrats**

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Diese werden von der Generalversammlung für die Dauer von einem Jahr gewählt.

## VERWALTUNGSRAT

### Mitglieder des Verwaltungsrats

#### **Dr. iur. Markus Neff**

Verwaltungsratspräsident, Mitglied des Verwaltungsrats seit 2012

Gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2014

Jahrgang 1963, Schweizer



#### **Ausbildung**

Dr. iur.

#### **Berufliche Tätigkeiten**

Dr. Markus Neff ist seit 1998 selbständiger Rechtsanwalt in St. Gallen und seit März 2010 Partner der Anwaltskanzlei Schoch, Auer & Partner (St. Gallen). Seine anwaltliche Tätigkeit umfasst schwergewichtig das Bau-, Immobilien- und Umweltrecht, das Submissionsrecht, Werkvertragsrecht, 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), 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: cmt Treuhand und Revisions AG, Isacon Schweiz AG, OSBAG, Ostschweizer Beteiligungen AG, Roldag, Romanshorner Lagerhaus und Dienstleistungs AG, swse AG.

## **Peter Mettler**

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2012

Gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2014

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 verschiedenen Architekturfirmen. 1987 bis 1991 war er zunächst Projektleiter, später Geschäftsführer der IGB AG bzw. der Plast Engineering AG. Während dieser Zeit hat er das Nachdiplomstudium in Unternehmensführung/Executive MBA an der Universität St. Gallen absolviert. 1991 war er Mitbegründer einer Firmengruppe im Bereich der Immobilienentwicklung und Generalunternehmung im Hoch- und Tiefbau (Bauengineering AG, später firmierend als Bauengineering.com AG, und Swissbuilding Concept AG). Er leitete diese Firmen zuletzt als Vorsitzender der Geschäftsleitung und Verwaltungsratspräsident. Im Jahr 2011 wurde diese Firmengruppe an die Priora-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 (vgl. nachfolgend „Potenzielle Interessenskonflikte“).

## Stefan Hiestand

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2012

Gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2014

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 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

Keine

### Interne Organisation und Kompetenzregelung

Der Verwaltungsrat hat bislang keine Ausschüsse gebildet. Er arbeitet und entscheidet somit grundsätzlich als Gesamtverwaltungsrat. Alle Mitglieder vertreten die Gesellschaft je mit Kollektivunterschrift zu zweien.

Die Geschäftsleitung liegt beim Gesamtverwaltungsrat. Eine Delegation der Geschäftsleitung ist bislang nicht erfolgt.

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 verlängerten Berichtsjahr seit der Gründung der Gesellschaft im Oktober 2012 bis Dezember 2013 fanden fünf Verwaltungsratssitzungen statt. Zudem wurden drei Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst.

### Potenzielle Interessenkonflikte

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

Darüber hinaus ist Peter Mettler Hauptaktionär der Mettler2Invest AG, welche unter Umständen Projektentwicklungen im Auftrag der Novavest Real Estate AG übernehmen kann. Per 31. Dezember 2013 wurden noch keine Verträge mit dieser Gesellschaft geschlossen.

### Dienstleistungsvertrag

Die Novavest Real Estate AG führt die Geschäfte durch den Verwaltungsrat, bezieht aber 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 19 enthalten.

## ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN, DARLEHEN

Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 18 bis 21 bzw. im Finanzteil im Anhang zur Jahresrechnung auf Seite 38 enthalten.

## REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers AG, CH-9001 St. Gallen, amtiert 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 2013 (17. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2013) auf TCHF 38. Es gab keine weiteren Honorarentschädigungen an die Revisionsstelle.

## INFORMATIONSPOLITIK

Die Gesellschaft wird ihre finanzielle Berichterstattung ab 2014 zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses publizieren. Mittels Medienmitteilungen werden die Geschäftsergebnisse und wichtige Ereignisse im Sinne der ad hoc Publizität veröffentlicht.

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

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

**Folgende Links führen direkt zu wichtigen Investor Relations Seiten:**

Finanzberichte

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

Statuten

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

Anlagereglement

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

Medienmitteilungen

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

Email Kontaktformular

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

Die Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien sind auf Seite 42 Investor Relations Informationen erwähnt.

## UMSETZUNG DER NEUEN VERORDNUNG VEGÜV

Bestimmungen der VegüV	Umsetzung
Organstimmrecht und Depotstimmrecht aufgehoben	1. Januar 2014
Erstellen eines Vergütungsberichts	Geschäftsbericht 2013
Einzelwahlen der Mitglieder des Verwaltungsrats durch die GV für einjährige Amtsdauer	Bereits umgesetzt
Wahl des Präsidenten des Verwaltungsrats durch die GV für einjährige Amtsdauer	GV 2014
Einzelwahlen der Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die GV für einjährige Amtsdauer	GV 2014
VR bestimmt unabhängigen Stimmrechtsvertreter für die erste ordentliche GV in 2014	März 2014 (GV Einladung)
Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters durch die GV für einjährige Amtsdauer	GV 2014
Anpassung der bestehenden Verträge an die Anforderungen der VegüV	Bis spätestens Ende 2014
Elektronische Weisungserteilung an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter möglich	GV 2014
Abstimmung der GV über Vergütungen	GV 2014
Anpassung und Ergänzung der Statuten	GV 2014
Anpassung und Ergänzung interner Reglemente	Bis spätestens Ende 2014
Übertragung Geschäftsführung nur an natürliche Personen möglich	Kein Anpassungsbedarf <sup>1</sup>
Prüfung des Vergütungsberichts durch die Revisionsstelle	Geschäftsbericht 2014
Verbot von vertraglich vereinbarten oder statutarisch vorgesehenen Abgangsentschädigungen	Kein Anpassungsbedarf <sup>2</sup>
Verbot über Vergütungen im Voraus	Vertragsanpassung <sup>3</sup>
Keine Provisionen für Übernahme oder Übertragung von Unternehmen und Teilen davon	Kein Anpassungsbedarf
Stimm- und Offenlegungspflichten für Vorsorgeeinrichtungen	Nicht anwendbar <sup>4</sup>

<sup>1</sup> Der Verwaltungsrat nimmt die Geschäftsführung selber wahr.

<sup>2</sup> Weder bisherige Verträge noch Statuten haben solche Entschädigungen vorgesehen.

<sup>3</sup> Der bisherige halbjährliche Auszahlungsmodus der Management Fee im Voraus, wie auch die Laufzeit des Dienstleistungsvertrages werden angepasst.

<sup>4</sup> Diese Vorschriften bezüglich Stimmpflicht und Offenlegungspflicht für Vorsorgeeinrichtungen betreffen Pensionskassen und Vorsorgeeinrichtungen, die dem Schweizer Freizügigkeitsgesetz vom 17. Dezember 1993 unterstellt sind.

## EINLEITUNG

In diesem Vergütungsbericht werden die direkten Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und das Entschädigungssystem für den Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Management AG dargelegt. Die Angaben mit den Einzelentschädigungsbeträgen nach Art. 663b<sup>bis</sup> des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) und den Beteiligungen nach Art. 663c OR sind im Anhang zur Jahresrechnung auf Seite 38 enthalten. Sie werden daher im Vergütungsbericht nicht wiederholt.

### 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 Geld vergütet. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme und auch keine leistungsabhängigen Entschädigungskomponenten. Die Honorare sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden.

Für das erste (verlängerte) Geschäftsjahr der Gesellschaft (17. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2013) wurden die Mitglieder des Verwaltungsrats mit einem Verwaltungsratshonorar von CHF 10'000 pro Person entschädigt.

Verwaltungsratspräsident Markus Neff ist Partner in der Rechtsanwaltskanzlei Schoch, Auer & Partner, St. Gallen. Die Gesellschaft bezog im Berichtsjahr 2013 Beratungsdienstleistungen in rechtlichen Belangen von dieser Kanzlei. Der Umfang der Dienstleistungen durch Schoch, Auer & Partner ist nachstehend unter „Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“ aufgeführt.

Verwaltungsratsmitglied Peter Mettler hält 75% an der Nova Property Management AG, mit der die Gesellschaft einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen hat (für Details zu diesem Vertrag und den Vergütungen daraus siehe unten „Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Management AG“). Nach Abzug der Aufwendungen für die unten aufgeführten Beratungsdienstleistungen kamen Peter Mettler im Berichtsjahr 2013 keine zusätzlichen Entschädigungen zu.

### Änderungen für das Berichtsjahr 2014

Für das Berichtsjahr 2014 hat der Verwaltungsrat die folgenden Verwaltungsrats honorare beschlossen, um damit die Aufgaben der Verwaltungsratsmitglieder in Bezug auf ihr Verwaltungsratsmandat bei der Gesellschaft angemessen zu entschädigen:

<u>Funktion</u>	<u>Honorar</u>
Verwaltungsratspräsident	CHF 25'000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 10'000

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen. Bei zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats fallen durch die Abrechnung der Honorare via deren Firmenadressen zusätzlich Mehrwertsteuer Ausgaben von 8% an.

Beauftragt der Verwaltungsrat ein Mitglied 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.

## Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Management AG

Die Novavest Real Estate AG führt die Geschäfte durch den Verwaltungsrat, bezieht aber massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Tagesgeschäfte, ebenso wie der Administration und der Evaluation möglicher Investitionen von der Nova Property Management AG, CH-Pfäffikon/SZ.

Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen sind insbesondere:

- **Management:** Unterstützung des Verwaltungsrats bei der Definition und Planung der Strategie und der Geschäftsführung, insbesondere Abwicklung von Kauf und Verkauf von Liegenschaften
- **Finanzierung:** Unterstützung im Bereich des Cash-Managements, Erstellung von Finanzplänen, Definition von Finanzzielen
- **Verwaltung:** Vorschläge zum Management und zur Optimierung des Immobilienportfolios
- **Finanzverwaltung/Controlling:** Unterstützung des Verwaltungsrats im Bereich Rechnungsführung, Rechnungslegung, Finanzcontrolling, Einführung und Umsetzung von Rechnungslegungsstandards, Einführung und Umsetzung des betrieblichen Reportings, Abrechnung gegenüber Ämtern (z.B. Steuern), Versicherungswesen
- **Marketing:** Beratung der Novavest Real Estate AG bei der 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
- **Maklertätigkeit:** Identifikation von möglichen Investitionsobjekten, Kontaktaufnahme zu Eigentümern oder Maklern, die an einem Kauf / Verkauf von Liegenschaften von / an die Novavest interessiert sind

### Management Fee

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

### Makler Fee

Die Nova Property Management AG wird für jeden erfolgten Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft, bei welcher keine Makler Fee an Dritte zu zahlen ist, mit einer Kommission von 1% auf einem Kaufpreis von bis zu CHF 20.0 Mio. bzw. einer Kommission von 0.5% bei einem Kaufpreis von über CHF 20.0 Mio. entschädigt.

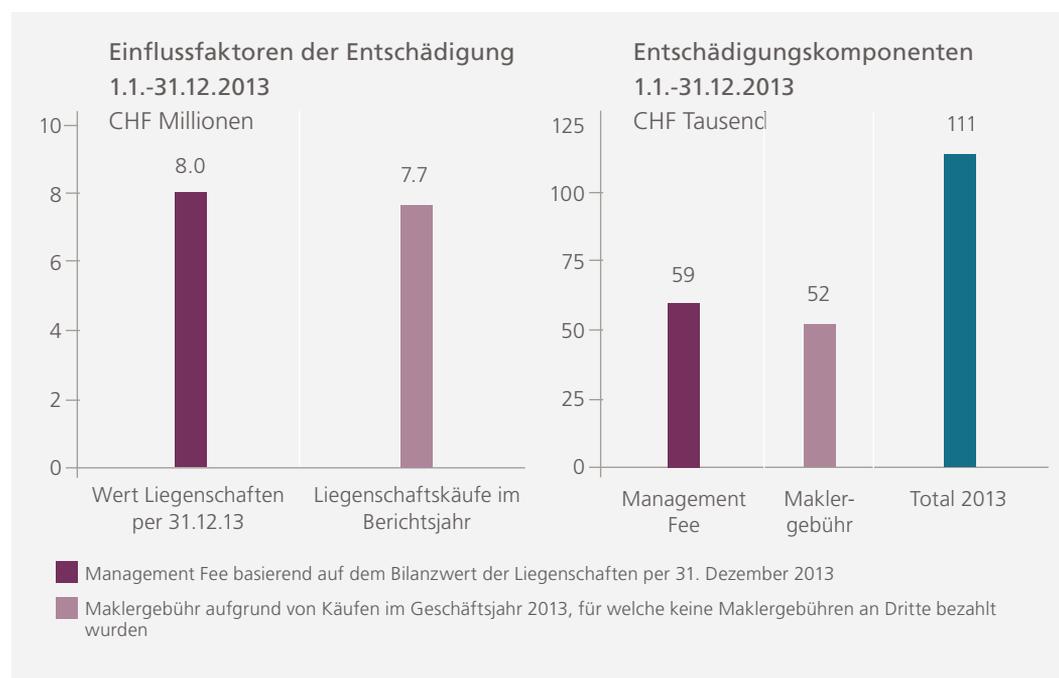
# VERGÜTUNGSBERICHT

## Vertragsdauer

Der Vertrag wurde nach Gründung der Gesellschaft im Dezember 2012 abgeschlossen. Er hatte eine Laufzeit von 5 Jahren bis 31. Dezember 2018 und konnte von jeder Partei mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten schriftlich gekündigt werden. Im Rahmen der neuen Verordnung betreffend übermässigen Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV; Verordnung seit 1. Januar 2014 in Kraft) wird der Vertrag auf unbefristete Zeit abgeschlossen und die Kündigungsfrist auf 12 Monate angepasst. Die Entschädigungen durch den Dienstleistungsvertrag werden der ordentlichen Generalversammlung zukünftig jährlich zur Abstimmung vorgelegt.

## Vergütungen im Berichtsjahr

Die Vergütungen aus dem Dienstleistungsvertrag sind vom Wert des Liegenschaftenportfolios per 31. Dezember eines jeweiligen Jahres (Management Fee) und von Kauftransaktionen in einem Geschäftsjahr 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.



Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2013 belief sich die Management Fee auf TCHF 59 und es wurde für die Neubauliegenschaft in Teufen eine Maklergebühr von TCHF 52 abgegrenzt. Im Berichtsjahr 2012 wurde für den Zeitraum ab Gründung bis zum 31. Dezember 2012 anstelle der Management Fee eine einmalige Entschädigung von TCHF 75 bezahlt. Der Gesamtbetrag aus Management Fee und Makler Fee für das verlängerte Geschäftsjahr 2013 vom 17. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2013 beläuft sich somit auf TCHF 186.

## ORGANDARLEHEN UND -KREDITE

In der Berichtsperiode 2013 wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2013 ausstehend. Es bestehen auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

## ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER

Es wurden im Berichtsjahr 2013 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet.

## ENTSCHÄDIGUNGEN AN NAHESTEHENDE PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN

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

Die Gesellschaft bezog Beratungsdienstleistungen von Schoch Auer & Partner Rechtsanwälte, St. Gallen. Verwaltungsratspräsident Dr. Markus Neff ist Partner in dieser Rechtsanwaltskanzlei. Der Umfang der erbrachten Dienstleistungen belief sich im Zusammenhang mit der Gründung der Gesellschaft sowie Rechtsberatungen betreffend Akquisition und dem Erwerb von Liegenschaften auf insgesamt TCHF 95.

## BETEILIGUNGEN AN DER GESELLSCHAFT

Die Mitglieder des Verwaltungsrats (einschliesslich nahestehender Personen) hielten per 31. Dezember 2013 eine Stimmquote von insgesamt 59.6% und eine Kapitalquote von insgesamt 28.2%. Details zu den einzelnen Beteiligungen finden sich auf Seite 38 im Anhang zur Jahresrechnung.

# JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2013	30.09.2013
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel	1	4'657'936.80	2'022'981.17
Sonstige kurzfristige Forderungen	2	192.35	50'307.20
Aktive Rechnungsabgrenzung	3	3'974.40	0.00
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>4'662'103.55</b>	<b>2'073'288.37</b>
Aktive latente Ertragssteuern	4	261'100.00	166'100.00
<b>Finanzanlagen</b>		<b>261'100.00</b>	<b>166'100.00</b>
Grundstücke und Bauten	5	2'640'000.00	2'543'000.00
Liegenschaften im Bau	5	5'321'939.85	3'910'418.60
<b>Sachanlagen</b>		<b>7'961'939.85</b>	<b>6'453'418.60</b>
<b>Anlagevermögen</b>		<b>8'223'039.85</b>	<b>6'619'518.60</b>
		12'885'143.40	8'692'806.97
<b>PASSIVEN</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	13'814.56	5'641.50
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	187'856.73	791.96
Passive Rechnungsabgrenzung			
gegenüber Dritten	8	61'300.00	6'000.00
gegenüber Nahestehenden	8	82'078.40	174'300.00
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>345'049.69</b>	<b>186'733.46</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	4'980'000.00	3'680'000.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>4'980'000.00</b>	<b>3'680'000.00</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>5'325'049.69</b>	<b>3'866'733.46</b>
Aktienkapital	10	8'067'225.00	5'166'750.00
Verlust		-507'131.29	-340'676.49
Bilanzverlust		-507'131.29	-340'676.49
<b>Eigenkapital</b>		<b>7'560'093.71</b>	<b>4'826'073.51</b>
		12'885'143.40	8'692'806.97

# JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	17.10.12 – 31.12.13	17.10.12 – 30.09.13
Liegenschaftenertrag	11	92'098.00	50'307.20
<b>Betriebsertrag</b>		<b>92'098.00</b>	<b>50'307.20</b>
Liegenschaftenaufwand	12	-21'594.53	0.00
<b>Bruttogewinn</b>		<b>70'503.47</b>	<b>50'307.20</b>
Marktwertänderung der Liegenschaften	13	217'000.00	120'000.00
Betriebsaufwand	14	-1'019'240.81	-658'377.59
<b>Betriebliches Ergebnis (EBIT)</b>		<b>-731'737.34</b>	<b>-488'070.39</b>
Finanzaufwand	15	-35'445.10	-17'107.70
Finanzertrag	15	668.75	119.20
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>-766'513.69</b>	<b>-505'058.89</b>
Ertragssteuern	16	-1'717.60	-1'717.60
Latente Ertragssteuern	4	261'100.00	166'100.00
<b>Verlust</b>		<b>-507'131.29</b>	<b>-340'676.49</b>

# JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	17.10.12 – 31.12.13	17.10.12 – 30.09.13
Verlust		-507'131.29	-340'676.49
Marktwertänderung der Liegenschaften	13	-217'000.00	-120'000.00
Veränderung			
Kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-4'166.75	-50'307.20
Kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		345'049.69	186'733.46
Aktive latente Ertragssteuern	4	-261'100.00	-166'100.00
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>		<b>-644'348.35</b>	<b>-490'350.23</b>
Investitionen Immobilien	5	-7'744'939.85	-6'333'418.60
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-7'744'939.85</b>	<b>-6'333'418.60</b>
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	9	4'980'000.00	3'680'000.00
Liberierung Aktienkapital	10	1'000'000.00	1'000'000.00
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	10	7'067'225.00	4'166'750.00
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>13'047'225.00</b>	<b>8'846'750.00</b>
<b>Zunahme Fonds Flüssige Mittel</b>		<b>4'657'936.80</b>	<b>2'022'981.17</b>
Flüssige Mittel Anfangsbestand am 17.10.2012		0.00	0.00
Flüssige Mittel Endbestand		4'657'936.80	2'022'981.17

## EIGENKAPITALNACHWEIS

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	Aktienkapital	Bilanzverlust	Eigenkapital
Anfangsbestand 17.10.2012		0.00		0.00
Liberierung AK 17.10.2012	10	1'000'000.00		1'000'000.00
Kapitalerhöhung 08.03.2013	10	1'225'000.00		1'225'000.00
Kapitalerhöhung 09.07.2013	10	2'941'750.00		2'941'750.00
Kapitalerhöhung 13.12.2013	10	2'900'475.00		2'900'475.00
Verlust			-507'131.29	-507'131.29
<b>Stand 31.12.2013</b>		<b>8'067'225.00</b>	<b>-507'131.29</b>	<b>7'560'093.71</b>

## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2013

### Geschäftstätigkeit

Die Novavest Real Estate AG wurde am 17. Oktober 2012 gegründet. Die Gesellschaft bezweckt den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie den Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz.

### Rechnungslegungsgrundsätze

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

### Fremdwährungsumrechnung

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

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Allgemeines

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

#### Flüssige Mittel

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

#### Renditeliegenschaften

Zur Kategorie Renditeliegenschaften gehören Anlageobjekte, welche die Novavest Real Estate AG erworben hat, um diese anschliessend zu vermieten. Die Erfassung der Anlageobjekte erfolgt zu den Anschaffungskosten. In der Folge werden die Objekte zu aktuellen Werten bewertet. Dies geschieht durch Vergleiche mit ähnlichen Objekten auf Basis kürzlich getätigter Transaktionen, in Abhängigkeit des Ertragswerts oder des aktuellen Werts der voraussichtlichen Cashflows oder mit Hilfe einer anderen allgemein anerkannten Methode. Als Grundlage für die Bewertung dienen aktuelle und unabhängige Expertengutachten. Die Auf- und Abwertung der Sachanlage wird erfolgswirksam erfasst.

#### Liegenschaften im Bau

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

#### Aktive und Passive Rechnungsabgrenzungen

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

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten erfasst.

#### Geldflussrechnung

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

# JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## Eventualverbindlichkeiten

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

## ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

### 1 Flüssige Mittel

alle Beträge in CHF	31.12.2013	30.09.2013
Kontokorrentguthaben	4'657'937	2'022'981
<b>Total Flüssige Mittel</b>	<b>4'657'937</b>	<b>2'022'981</b>

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben. Diese werden zu Nominalwerten bewertet und sind frei verfügbar.

### 2 Sonstige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2013	30.09.2013
KK Liegenschaft, Gallusstrasse 50, Wil	0	50'307
Guthaben Verrechnungssteuer	192	0
<b>Total Sonstige kurzfristige Forderungen</b>	<b>192</b>	<b>50'307</b>

Per Bilanzstichtag bestehen keine überfälligen Forderungen und es mussten keine Wertberichtigungen vorgenommen werden. Die bilanzierte Forderung betrifft Guthaben aus Verrechnungssteuern.

### 3 Aktive Rechnungsabgrenzungen

alle Beträge in CHF	31.12.2013	30.09.2013
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'974	0
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>3'974</b>	<b>0</b>

Es handelt sich um eine Rechnung für eine Immobilienmesse des Jahres 2014.

# JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## 4 Aktive latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2013	30.09.2013
Aktive latente Ertragssteuern	261'100	166'100
<b>Total Aktive latente Ertragssteuern</b>	<b>261'100</b>	<b>166'100</b>

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

## 5 Sacheinlagen

alle Beträge in CHF	Grundstücke und Bauten	Liegenschaften im Bau	Total
<b>Nettobuchwert 17.10.2012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 17.10.2012	0	0	0
Zugänge	2'423'000	3'910'419	6'333'419
Änderung der aktuellen Werte	120'000	0	120'000
<b>Nettobuchwert 30.09.2013</b>	<b>2'543'000</b>	<b>3'910'419</b>	<b>6'453'419</b>
Zugänge	0	1'411'521	1'411'521
Änderung der aktuellen Werte	97'000	0	97'000
<b>Nettobuchwert 31.12.2013</b>	<b>2'640'000</b>	<b>5'321'940</b>	<b>7'961'940</b>
	217'000*	0	217'000*

\* Differenz zwischen dem aktuellen Wert am 31.12.2013 und den ursprünglichen Anschaffungskosten.

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

## 6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen aus Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2013	30.09.2013
Kreditoren	13'815	5'642
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen aus Leistungen</b>	<b>13'815</b>	<b>5'642</b>

# JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## 7 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2013	30.09.2013
Kosten Aktienplatzierung (Krattiger, Holzer)	60'025	0
Emmissionsabgabe (ESTV)	29'005	0
Beratung Börseneinführung (Quantus AG)	57'250	0
Diverse Kreditoren	41'577	792
<b>Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>187'857</b>	<b>792</b>

## 8 Passive Rechnungsabgrenzungen

alle Beträge in CHF	31.12.2013	30.09.2013
Kosten Kapitalerhöhung	50'000	0
Revision / Immobilienschätzung	11'300	6'000
Kommission Kauf Liegenschaften an Nahestehende	52'000	63'000
Rechtsberatung durch Nahestehende	10'078	0
VR-Honorare 2013	20'000	0
Management Fee	0	111'300
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>143'378</b>	<b>180'300</b>

## 9 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

### Nach Gläubiger

alle Beträge in CHF	31.12.2013	30.09.2013
acrevis Bank AG, St. Gallen	4'980'000	3'680'000
<b>Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4'980'000</b>	<b>3'680'000</b>

Es handelt sich um zwei Hypotheken in der Höhe von CHF 1'680'000 bzw. CHF 3'300'000 der acrevis Bank AG, St. Gallen. Der Kreditrahmen von insgesamt CHF 7'380'000 kann benutzt werden als variable Hypothek, Festhypothek oder LIBOR Hypothek. Zur Sicherstellung dieser Kredite wurden zugunsten der Bank zwei Registerschuldbriefe je im 1. Rang auf den Grundstücken Gallusstrasse 50 in Wil von nominal CHF 1'680'000 bzw. Hauptstrasse 15a in Teufen von nominal CHF 5'700'000 bestellt.

### Grundpfandrechte und Brandversicherungswerte

alle Beträge in CHF	31.12.2013	30.09.2013
Grundpfandrechte	7'380'000	7'380'000
Aktuelle Belehnung	4'980'000	3'680'000
Verpfändete Aktiven	7'961'940	6'453'419
Brandversicherungswerte	10'202'000	10'152'000

# JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## 10 Aktienkapital

### Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF

	31.12.2013	30.09.2013
Namenaktien A zu nominal CHF 35	7'022'225	4'166'750
Namenaktien B zu nominal CHF 5	1'045'000	1'000'000
<b>Total</b>	<b>8'067'225</b>	<b>5'166'750</b>

### Anzahl Aktien

	31.12.2013	30.09.2013
Namenaktien A zu nominal CHF 35	200'635	119'050
Namenaktien B zu nominal CHF 5	209'000	200'000

### Entwicklung Namenaktien Kategorie A

	31.12.2013	30.09.2013
Bestand 17.10.2012	0	0
Kapitalerhöhung 08.03.2013	35'000	35'000
Kapitalerhöhung 09.07.2013	84'050	84'050
Kapitalerhöhung 13.12.2013	81'585	0
<b>Bestand 31.12.2013 resp. 30.09.2013</b>	<b>200'635</b>	<b>119'050</b>

### Entwicklung Namenaktien Kategorie B

	31.12.2013	30.09.2013
Bestand 17.10.2012	200'000	200'000
Kapitalerhöhung 08.03.2013	0	0
Kapitalerhöhung 09.07.2013	0	0
Kapitalerhöhung 13.12.2013	9'000	0
<b>Bestand 31.12.2013 resp. 30.09.2013</b>	<b>209'000</b>	<b>200'000</b>

### Bedeutende Aktionäre (>3% Stimmquote)

Stimmquote

Gattiker Jakob, Wilen	5.4%
Hollinger Verena, Muttenz	4.9%
Jäger Martin, Appenzell	3.5%
LB (Swiss) Investment AG, Zürich	8.1%
Meier-Haller Florian, Muttenz	3.7%
Mettler Peter, Niederteufen	59.6%

# JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## 11 Liegenschaftenertrag

alle Beträge in CHF	17.10.12 – 31.12.13	17.10.12 – 30.09.13
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	92'098	50'307
Mietzinsausfälle	0	0
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>	<b>92'098</b>	<b>50'307</b>

Es sind Mietzinsen ab Mai 2013 (Erwerb Liegenschaft Gallusstrasse 50, 9500 Wil) enthalten.

## 12 Liegenschaftenaufwand

alle Beträge in CHF	17.10.12 – 31.12.13	17.10.12 – 30.09.13
Unterhalt Liegenschaft	10'355	0
Gebäudeversicherung	489	0
Liegenschaftenverwaltung	9'895	0
Allgemeine Unkosten	269	0
Steuern und Abgaben, Bankspesen	586	0
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>21'595</b>	<b>0</b>

## 13 Marktwertänderung der Liegenschaften

alle Beträge in CHF	17.10.12 – 31.12.13	17.10.12 – 30.09.13
Höherbewertungen	217'000	120'000
Tieferbewertungen	0	0
<b>Total Marktwertänderung der Liegenschaften</b>	<b>217'000</b>	<b>120'000</b>

Die Wohnliegenschaft Gallusstrasse 50 in Wil SG wurde von einem externen Gutachter per 31.05.2013 auf CHF 2'543'000 geschätzt. Daher wurde der Bilanzwert per 31.05.2013 um CHF 120'000 erhöht. Eine erneute Schätzung des externen Gutachters per 31.12.2013 hat einen Schätzwert von CHF 2'640'000 ergeben, was zu einer weiteren Erhöhung des Bilanzwertes um CHF 97'000 geführt hat.

# JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## 14 Betriebsaufwand

alle Beträge in CHF	17.10.12 – 31.12.13	17.10.12 – 30.09.13
Verwaltungskosten	264'895	152'222
Management Fee	134'136	111'300
Kommissionen Kauf Liegenschaften	76'000	63'000
Beratungsaufwand	263'153	135'824
Sonstige Kommissionen	213'925	128'900
Gründungskosten	67'132	67'132
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>1'019'241</b>	<b>658'378</b>

## 15 Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	17.10.12 – 31.12.13	17.10.12 – 30.09.13
Hypothekarzinsen	12'205	4'813
Übriger Finanzaufwand	23'240	12'295
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>35'445</b>	<b>17'108</b>

Der übrige Finanzaufwand setzt sich aus Bankspesen im Zusammenhang mit den Kapitalerhöhungen zusammen.

## 15 Finanzertrag

alle Beträge in CHF	17.10.12 – 31.12.13	17.10.12 – 30.09.13
Zinsertrag	669	119
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>669</b>	<b>119</b>

## 16 Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	17.10.12 – 31.12.13	17.10.12 – 30.09.13
Laufende Ertragssteuern	1'718	1'718
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>1'718</b>	<b>1'718</b>

## ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN VON MITGLIEDERN DES VERWALTUNGSRATES UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

	Funktion im VR	VR-Honorar	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total inkl. MwSt/Soz.kst.
Dr. Markus Neff	Präsident	10'000	94'982 <sup>1)</sup>	104'982
Peter Mettler	Mitglied	10'000	-	10'000
Stefan Hiestand	Mitglied	10'000	-	10'000
<b>Total</b>		<b>30'000</b>	<b>94'982</b>	<b>124'982</b>

1) Diese Position beinhaltet Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Gründung der Novavest Real Estate AG (CHF 11'396) sowie Rechtsberatungen im Zusammenhang mit der Akquisition (CHF 31'496) und dem Erwerb der Liegenschaften (CHF 52'090).

Von den Verwaltungsräten ist lediglich Peter Mettler mit einer Stimmquote von 59.6% an der Novavest Real Estate AG beteiligt. Er hält 35'070 Namenaktien zu nominal CHF 35 und 209'000 Namenaktien zu nominal CHF 5.

Im Berichtsjahr 2013 hat die Gesellschaft keine Darlehen oder Kredite an die gegenwärtigen Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt. Es bestehen keine Organdarlehen gegenüber ehemaligen Organmitgliedern oder nahestehenden Personen.

## TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

An die Nova Property Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 134'136 sowie Kommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften über CHF 52'000 verrechnet und im Betriebsaufwand verbucht. Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet. Pro Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft wird die Nova Property Management AG mit einer Kommission in Relation zum Kauf- bzw. Verkaufspreis entschädigt, sofern keine Makler Fee an Dritte zu zahlen ist. Diese basieren auf einer schriftlichen Vereinbarung.

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der vorliegende Jahresabschluss wurde durch den Verwaltungsrat am 27. Februar 2014 genehmigt. Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2013 und dem Datum der Genehmigung des vorgelegten Jahresabschlusses eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Gesellschaft per 31. Dezember 2013 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Es bestehen keine weiteren nach Swiss GAAP FER ausweispflichtigen Sachverhalte.



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

## **Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang (Seite 22 bis 33) für das den Zeitraum vom 17. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2013 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

### *Verantwortung des Verwaltungsrates*

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

### *Verantwortung der Revisionsstelle*

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

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

### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das den Zeitraum vom 17. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2013 umfassende Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

---

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, Telefax: +41 58 792 72 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



## **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

A blue ink signature of Bruno Räss is written over a light blue grid background. To the right of the signature is a red circular stamp containing a white cross, which is a Swiss professional seal.

Bruno Räss  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

A blue ink signature of Gianluca Galasso is written over a light blue grid background. To the right of the signature is a red circular stamp containing a white cross, which is a Swiss professional seal.

Gianluca Galasso  
Revisionsexperte

St. Gallen, 27. Februar 2014

## BILANZ

alle Beträge in CHF	31.12.2013	30.09.2013
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	4'657'936.80	2'022'981.17
Sonstige kurzfristige Forderungen	192.35	50'307.20
Aktive Rechnungsabgrenzung	3'974.40	0.00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>4'662'103.55</b>	<b>2'073'288.37</b>
Grundstücke und Bauten	2'398'164.25	2'407'250.50
Liegenschaften im Bau	5'321'939.85	3'910'418.60
<b>Sachanlagen</b>	<b>7'720'104.10</b>	<b>6'317'669.10</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>7'720'104.10</b>	<b>6'317'669.10</b>
	12'382'207.65	8'390'957.47
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13'814.56	5'641.50
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	187'856.73	791.96
Passive Rechnungsabgrenzung		
gegenüber Dritten	61'300.00	6'000.00
gegenüber Nahestehenden	82'078.40	174'300.00
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>345'049.69</b>	<b>186'733.46</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4'980'000.00	3'680'000.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>4'980'000.00</b>	<b>3'680'000.00</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>5'325'049.69</b>	<b>3'866'733.46</b>
Aktienkapital	8'067'225.00	5'166'750.00
Verlust	-1'010'067.04	-642'525.99
Bilanzverlust	-1'010'067.04	-642'525.99
<b>Eigenkapital</b>	<b>7'057'157.96</b>	<b>4'524'224.01</b>
	12'382'207.65	8'390'957.47

## ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	17.10.12 – 31.12.13	17.10.12 – 30.09.13
Liegenschaftenertrag	92'098.00	50'307.20
<b>Betriebsertrag</b>	<b>92'098.00</b>	<b>50'307.20</b>
Liegenschaftenaufwand	-21'594.53	0.00
<b>Bruttogewinn</b>	<b>70'503.47</b>	<b>50'307.20</b>
Betriebsaufwand	-1'019'240.81	-658'377.59
Abschreibungen Sachanlagen	-24'835.75	-15'749.50
<b>Betriebliches Ergebnis (EBIT)</b>	<b>-973'573.09</b>	<b>-623'819.89</b>
Finanzaufwand	-35'445.10	-17'107.70
Finanzertrag	668.75	119.20
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-1'008'349.44</b>	<b>-640'808.39</b>
Ertragssteuern	-1'717.60	-1'717.60
<b>Verlust</b>	<b>-1'010'067.04</b>	<b>-642'525.99</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2013

Gemäss OR 663b ausweispflichtige Angaben

alle Beträge in CHF	17.10.12 – 31.12.13	17.10.12 – 30.09.13
<b>1.</b>		
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Liegenschaften (Buchwerte)	7'720'104.10	6'317'669.10
Total Grundpfandrechte	7'380'000.00	7'380'000.00
Hypothekarische Belastung	4'980'000.00	3'680'000.00
<b>2.</b>		
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
Immobilien	10'202'000.00	10'152'000.00

**3.**

### Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat hat periodisch ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

**4.**

### Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen von Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

	Funktion im VR	VR-Honorar	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total inkl. MwSt/Soz.kst.
Dr. Markus Neff	Präsident	10'000	94'982 <sup>1)</sup>	104'982
Peter Mettler	Mitglied	10'000	-	10'000
Stefan Hiestand	Mitglied	10'000	-	10'000
<b>Total</b>		<b>30'000</b>	<b>94'982</b>	<b>124'982</b>

1) Diese Position beinhaltet Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Gründung der Novavest Real Estate AG (CHF 11'396) sowie Rechtsberatungen im Zusammenhang mit der Akquisition (CHF 31'496) und dem Erwerb der Liegenschaften (CHF 52'090).

Von den Verwaltungsräten ist lediglich Peter Mettler mit einer Stimmquote von 59.6% an der Novavest Real Estate AG beteiligt. Er hält 35'070 Namenaktien zu nominal CHF 35 und 209'000 Namenaktien zu nominal CHF 5.

Im Berichtsjahr 2013 hat die Gesellschaft keine Darlehen oder Kredite an die gegenwärtigen Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt. Es bestehen keine Organdarlehen gegenüber ehemaligen Organmitgliedern oder nahestehenden Personen.

5.

Bedeutende Aktionäre (>3% Stimmquote)

	Stimmquote
Gattiker Jakob, Wilen	5.4%
Hollinger Verena, Muttenz	4.9%
Jäger Martin, Appenzell	3.5%
LB (Swiss) Investment AG, Zürich	8.1%
Meier-Haller Florian, Muttenz	3.7%
Mettler Peter, Niederteufen	59.6%

6.

## Buchführung und Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Anwendung der Übergangsbestimmungen zum neuen Rechnungslegungsrecht nach den bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über die Buchführung und Rechnungslegung erstellt.



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

## **Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seite 36 bis 39) für das den Zeitraum vom 17. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2013 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

### *Verantwortung des Verwaltungsrates*

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### *Verantwortung der Revisionsstelle*

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

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

### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das den Zeitraum vom 17. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2013 umfassende Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

---

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, Telefax: +41 58 792 72 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



## **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

A blue ink signature of Bruno Räss, written in a cursive style, next to a red circular stamp containing a white cross, which is a Swiss professional seal.

Bruno Räss  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

A blue ink signature of Gianluca Galasso, written in a cursive style, next to a red circular stamp containing a white cross, which is a Swiss professional seal.

Gianluca Galasso  
Revisionsexperte

St. Gallen, 27. Februar 2014

# INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

## WICHTIGE TERMINE

28. Februar 2014	Publikation Jahresergebnisse 2013
27. März 2014	Ordentliche Generalversammlung 2014

## ANGABEN ZU NAMENAKTIEN (PER 31. DEZEMBER 2013)

Anzahl ausstehende Aktien	200'635 Namenaktien Kategorie A (Nennwert je CHF 35) 209'000 Namenaktien Kategorie B (Nennwert je CHF 5)
Kotierung	BX Berne eXchange
Kotierte Aktien	Namenaktien Kategorie A mit Nennwert von je CHF 35
Valorenummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 7.14 Millionen
Jahresschlusskurs 2013	CHF 35.60

## WEITERE INFORMATIONEN

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

## KONTAKTPERSONEN UND ADRESSE

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

## 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 2013 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)

