

Geschäftsbericht 2014

INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Kennzahlen, Portfolioangaben | 2, 3 |
| Lagebericht zum Geschäftsjahr 2014 | 4 |
| Anlagestrategie und -richtlinien | 8 |
| Ausgewählte Liegenschaften | 1, 7, 23, 69 |

CORPORATE GOVERNANCE, VERGÜTUNGSBERICHT

| | |
|-----------------------------|----|
| Corporate Governance Report | 10 |
| Vergütungsbericht | 24 |
| Bericht der Revisionsstelle | 34 |

JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

| | |
|---|----|
| Konzernrechnung Novavest Real Estate AG | 36 |
| Anhang | 40 |
| Bericht der Revisionsstelle | 64 |
| Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers | 66 |

JAHRESRECHNUNG NACH SCHWEIZER OBLIGATIONENRECHT

| | |
|--|----|
| Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG | 70 |
| Anhang | 72 |
| Bericht der Revisionsstelle | 74 |

HINWEISE

| | |
|----------------------------------|----|
| Investor Relations Informationen | 76 |
| Impressum | |

FRAUENFELD (TG)

Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3



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

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 13 Mietwohnungen,
Büro 376 m², Gewerbe/Industrie 395 m², Lager/Archiv 108 m²
Grundstückfläche 1'062 m²
Gesamtnutzfläche 2'260 m²
Baujahr 2012

KENNZAHLEN

| Erfolgsrechnung | | 2014 | 2013 |
|--|-----------|-----------------|-----------------|
| Erfolg aus Vermietung | in TCHF | 2'129 | 71 |
| Erfolg aus Neubewertung | in TCHF | 2'818 | 217 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | | 2'262 | -732 |
| Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern | | 933 | -507 |
| Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern | | -1'372 | -668 |
| Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ¹⁾ | | 4.8% | -6.9% |
| Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ²⁾ | | -7.7% | -9.1% |
| Bilanz | | 31.12.14 | 31.12.13 |
| Bilanzsumme | in TCHF | 124'622 | 12'885 |
| Eigenkapital | in TCHF | 56'941 | 7'560 |
| Eigenkapitalquote | in % | 45.7% | 58.7% |
| Hypothekarvolumen | in TCHF | 62'189 | 4'980 |
| Fremdfinanzierungsgrad | in % | 54.3% | 41.3% |
| Fremdbelehnung der Liegenschaften | in % | 62.1% | 62.5% |
| Net Gearing ³⁾ | in % | 72.6% | 4.3% |
| Portfolio | | 31.12.14 | 31.12.13 |
| Total Liegenschaftenportfolio | in TCHF | 100'172 | 7'962 |
| Bruttorendite ⁴⁾ | in % | 6.2% | 5.3% |
| Nettorendite ⁵⁾ | in % | 3.6% | 4.6% |
| Leerstandsquote ohne Umbauprojekte | in % | 8.0% | 0.0% |
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung | in % | 4.4% | 4.2% |
| Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten | in % | 0.8% | 0.7% |
| Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten | in Jahren | 2.2 | 0.3 |
| Angaben pro Aktie | | 31.12.14 | 31.12.13 |
| Börsenkurs | in CHF | 33.00 | 35.60 |
| Net asset value (NAV) | in CHF | 35.06 | 32.80 |
| Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁶⁾ | in CHF | 1.65 | -4.84 |
| Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁶⁾ | in CHF | -2.62 | -6.37 |

Definitionen:

¹⁾ Gesamtergebnis in Relation zum durchschnittlichen Eigenkapital

²⁾ Gesamtergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung zuzüglich zurechenbare latente Steuern in Relation zum durchschnittlichen Eigenkapital

³⁾ Nettofinanzverbindlichkeit in Relation zum Eigenkapital

⁴⁾ Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (Soll-Mietertrag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

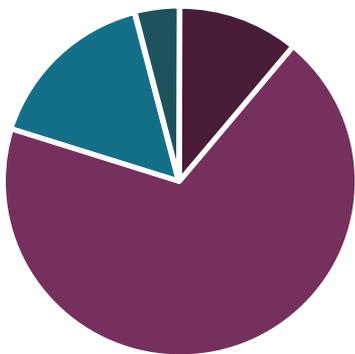
⁵⁾ Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietertrag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

⁶⁾ Berechnet mit durchschnittlicher Anzahl ausstehender Aktien. Gewinnanteil Aktionäre Novavest Real Estate AG.

GESAMTPORTFOLIO

nach Anlagekategorien

TCHF 100'172 per 31. Dezember 2014



| | |
|-------------------------------|-----|
| Wohnliegenschaften | 11% |
| Wohn-/Geschäftsliegenschaften | 69% |
| Geschäftsliegenschaften | 16% |
| Projekte und Land | 4% |

nach Anlagegrössen

TCHF 100'172 per 31. Dezember 2014

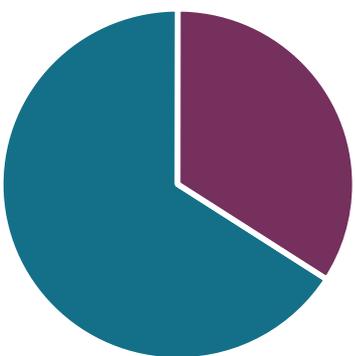


| | |
|--------------------------------|-----|
| Liegenschaften < CHF 5 Mio. | 10% |
| Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio. | 36% |
| Liegenschaften > CHF 15 Mio. | 50% |
| Projekte und Land | 4% |

SOLL-MIETZINSEINNAHMEN

nach Nutzung

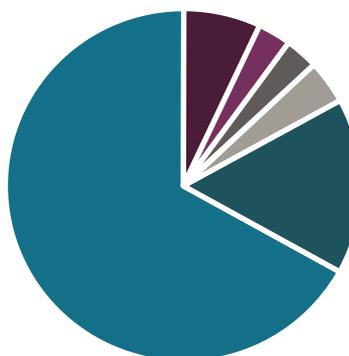
TCHF 5'909 für Geschäftsjahr 2014



| | |
|-------------------|-----|
| Wohnen | 34% |
| Geschäft, Gewerbe | 66% |

nach Kantonen

TCHF 5'909 für Geschäftsjahr 2014



| | |
|----|-----|
| AR | 7% |
| BE | 3% |
| SG | 3% |
| SH | 4% |
| TG | 16% |
| ZH | 67% |

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE

Das Geschäftsjahr 2014 war geprägt von dem Ausbau unseres Immobilienportfolios: Unser Neubauprojekt in Teufen / AR mit 11 Mietwohnungen wurde im Mai 2014 fertiggestellt und weist zukünftig Soll-Mietzinseinnahmen von rund TCHF 393 aus.

→ Liegenschaftsbeschrieb dieser Wohnliegenschaft auf Seite 7.

Zudem haben wir das Liegenschaftsportfolio der Pretium AG, einer an der BX Berne eXchange kotierten Immobiliengesellschaft, mit Immobilien in den Kantonen Schaffhausen (Neuhausen), Thurgau (Frauenfeld) und Zürich (Adliswil, Bülach, Zürich) in einer zweiteiligen Transaktion übernommen. In einem ersten Schritt wurde im Mai 2014 mittels Aktienkaufverträgen eine Beteiligung von insgesamt 31.90% am Aktienkapital und 75.35% an den Stimmrechten der Pretium AG erworben. Im Folgenden lancierte die Gesellschaft im Juni 2014 ein öffentliches Umtauschangebot für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien A der Pretium AG. Am Ende der Nachfrist hielt die Novavest Real Estate AG 96.79% des Aktienkapitals und 98.84% der Aktienstimmen der Pretium AG. Für das Berichtsjahr 2014 werden die Ergebnisse des Tochterunternehmens Pretium AG entsprechend pro rata vollkonsolidiert. Die Soll-Mietzinsen dieses erworbenen Portfolios belaufen sich annualisiert auf rund CHF 5.2 Millionen.

→ Beispiele von Wohn- und Geschäftsliegenschaften auf den Seiten 1 und 69.

Des Weiteren wurde per 1. Dezember 2014 eine Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Aarberg / BE erworben, welche Soll-Mietzinseinnahmen von rund TCHF 198 generiert.

Insgesamt erreichte das Liegenschaftenportfolio der Novavest Real Estate AG per 31. Dezember 2014 einen Wert von CHF 100.2 Millionen. Dies basiert auf der Bewertung durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest & Partner AG von CHF 101.9 Millionen, wobei die Novavest Real Estate AG den vorfinanzierten Mieterausbau in den Liegenschaften Frauenfeld, Bahnhofstr. 92, Erchingerstr. 3 sowie Zürcherstrasse 237, 237a, 239 von CHF 1.7 Millionen bei der Wertbetrachtung des Immobilienportfolios in Abzug bringt. Der vorfinanzierte Mieterausbau wird jeweils separat bilanziert.

Für das Berichtsjahr 2014 beläuft sich der Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen auf 34%. Der Wohnbereich liegt damit noch unter dem Prozentsatz, den die Novavest Real Estate AG in ihrer langfristigen strategischen Planung mit Wohnimmobilien erreichen möchte (50%). Im Verlaufe von 2015 sehen wir jedoch die Möglichkeit, diesen Anteil zu erhöhen – sofern attraktive Wohnliegenschaften mit ansprechenden Renditen im Markt zum Verkauf stehen. Das Risikoprofil des Portfolios weist in Bezug auf Mieter eine breite Mieterstruktur auf, bei der die grössten 5 Mieter gemeinsam 13.7% und einzeln lediglich zwischen 3.3% und 4.9% der Sollmieten des Gesamtportfolios von total CHF 5.9 Millionen ausmachen.

MANAGEMENT KOMMENTAR ZUM JAHRESERGEBNIS 2014

Erfolgsrechnung

Die Netto-Mieterträge beliefen sich im Berichtsjahr 2014 auf CHF 2.9 Millionen (Vorjahr CHF 0.1 Millionen), was insbesondere auf die pro rata Konsolidierung des Pretium Portfolios (ab 15. Mai 2014) zurückzuführen ist. Die im Berichtsjahr erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 3.6%. Die Leerstandsquote lag bei 8.0%, mit Umbauprojekten bei 15.7%. Hier sind verschiedene Vermietungsaktionen eingeleitet, um die Leerstandsquote im Berichtsjahr 2015 weiter zu reduzieren.

«
Portfolio auf
über CHF 100
Millionen
ausgebaut.



Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 0.7 Millionen und lag damit gemessen am Netto-Mietertrag bei 25.4%. Im Zusammenhang mit der Akquisition des Pretium Portfolios, dem damit verbundenen Umtauschangebot, diversen Bewertungen von möglichen Akquisitionsobjekten sowie den drei Kapitalerhöhungen im Geschäftsjahr 2014 betrug der Beratungsaufwand insgesamt CHF 1.0 Millionen (Vorjahr CHF 0.3 Millionen). Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich durch die Zunahme des Portfoliowerts und der daraus abgeleiteten Verwaltungshonorare an die Nova Property Management AG auf insgesamt CHF 1.5 Millionen (Vorjahr CHF 0.7 Millionen).

Die Marktbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest & Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 2.8 Millionen (Vorjahr CHF 0.2 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist mehrheitlich auf die Umnutzung (Erweiterung) von Geschäfts- in Wohnflächen bei der Liegenschaft Badenerstr. 696, Jakob Füglistr. 16/18, Bachmattstr. 53 in Zürich zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag bei CHF 2.3 Millionen (Vorjahr CHF -0.7 Millionen). Der Nettofinanzaufwand betrug CHF 0.3 Millionen, bei einem durchschnittlichen Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten von 0.8%. Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg erreichte CHF 0.9 Millionen (Vorjahr CHF -0.5 Millionen). Der Gewinn pro Aktie (Gewinnanteil Aktionäre der Novavest Real Estate AG) inkl. Neubewertung beläuft sich auf CHF 1.65.

Bilanz

Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2014 betrug CHF 124.6 Millionen (Vorjahr CHF 12.9 Millionen), was mehrheitlich auf die Investitionen und den Wertzuwachs durch die Akquisition des Pretium Portfolios zurückzuführen ist. Flüssige Mittel machten per Jahresende 2014 CHF 20.9 Millionen aus. Das Anlagevermögen von CHF 103.4 Millionen bestand mehrheitlich aus den Renditeliegenschaften (CHF 96.0 Millionen), Projekten und Land (CHF 4.1 Millionen) sowie dem langfristigen Teil des oben erwähnten vorfinanzierten Mieterausbaus (CHF 1.6 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekarverbindlichkeiten insgesamt CHF 62.2 Millionen und das übrige Fremdkapital CHF 5.5 Millionen. Von den CHF 62.2 Millionen Finanzverbindlichkeiten sind CHF 33.6 Millionen mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten betrug per Jahresende 2014 2.2 Jahre. Das Eigenkapital belief sich per 31. Dezember 2014 auf CHF 56.9 Millionen was einer soliden Eigenkapitalquote von 45.7% entspricht. Das Net Gearing (Nettofinanzverbindlichkeiten in Relation zum Eigenkapital) belief sich auf 72.6%. Der Net Asset Value lag per 31. Dezember 2014 bei CHF 35.06.

WEITERE WACHSTUMSSCHRITTE GEPLANT

Für das Jahr 2015 sind weitere Wachstumsschritte geplant. Wir werden einerseits das bestehende Liegenschaftenportfolio weiter optimieren und insbesondere auch die aktuellen Bauprojekte in Zürich und Fruthwilen weiter vorantreiben. Zudem prüfen wir den Erwerb weiterer Bestandesliegenschaften und Neubauprojekte, um das Portfolio kontinuierlich auszubauen. Der Fokus liegt dabei auf interessanten, renditestarken Immobilien in den Einzugsgebieten entlang der strategisch definierten Achsen Basel, Bern, Aarau, Zürich, Winterthur und St. Gallen.

Des Weiteren ist in der zweiten Jahreshälfte 2015 eine Kapitalerhöhung geplant, welche uns die Möglichkeit gibt, das Portfolio danach nochmals substanziell auszubauen. Im Zusammenhang mit dieser grösseren Kapitalerhöhung ist auch die Einführung der Einheitsaktie vorgesehen.

«
Solide
Bilanzstruktur
mit über
45% Eigen-
kapitalquote.
»

ANPASSUNG DES ANLAGEREGLEMENTS

Der Verwaltungsrat hat an seiner Sitzung vom 26. März 2015 das bestehende Anlagereglement leicht angepasst und insbesondere die Definitionen der Immobilienanlagen und die Anlagekriterien betreffend Standort der Liegenschaften überarbeitet. Das neue Anlagereglement tritt auf den 1. Mai 2015 in Kraft.

→ Ein Auszug der Anlagestrategie und -richtlinien ist auf den Seiten 8/9 des Geschäftsberichts verfügbar. Das gesamte Anlagereglement findet sich auch auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.novavest.ch/investor-relations/anlagereglement/>

AUSBLICK

Für das Geschäftsjahr 2015 sind wir zuversichtlich. Die Aufhebung des Mindestkurses CHF / EUR der Schweizerischen Nationalbank Mitte Januar 2015 und die darauf folgende Aufwertung des Schweizer Frankens stellt die Schweiz zwar vor wirtschaftlich grosse Herausforderungen. Dennoch sind wir überzeugt, dass der Immobilienmarkt speziell im Bereich Wohnen langfristig eine gute Nachfrage aufweisen wird. Wir sehen diesbezüglich auch gute Mietertragschancen im Segment der Wohn-/Geschäftsliegenschaften.

DANK AN UNSERE AKTIONÄRE

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir viel erreicht und konnten dabei auf die Unterstützung durch unsere Aktionäre und Geschäftspartner vertrauen.

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



Dr. iur. Markus Neff



Peter Mettler

TEUFEN (AR) Stofelhof, Hauptstrasse 15a



Die Wohnliegenschaft Stofelhof liegt im westlichen Dorfteil von Teufen (AR). Am Südhang gelegen, bieten die elf luxuriösen 2½ bis 5½-Zimmerwohnungen einen unvergleichlichen Ausblick auf den Säntis und das Appenzellerland. Unverbaubare Sicht, ruhig und dennoch zentral gelegen – im Stofelhof werden Wohn- und Lebensträume wahr.

Wohnliegenschaft mit 11 Mietwohnungen
Grundstückfläche 1'980 m²
Gesamtnutzfläche 1'458 m²
Baujahr 2014

ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN¹

Die Novavest Gruppe verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der ganzen Schweiz langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen. 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 Anlagereglement¹ der Novavest Real Estate Gruppe.

Immobilienanlagen

Anlageobjekte unterliegen grundsätzlich den folgenden Anlagebeschränkungen:

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

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

Anlagekriterium Standort

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

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

¹ Das vollständige Anlagereglement ist auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.novavest.ch/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 2014 ein Immobilienportfolio von CHF 100.2 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 Gesellschaft sind und die Wiederherstellung der reglementsconformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist.

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.

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 2014 in Kraft waren. Die ordentliche Generalversammlung vom 27. März 2014 hat im Zusammenhang mit den Bestimmungen zur Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften („VegüV“) umfassende Statutenänderungen und -ergänzungen genehmigt.

→ Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Fassung vom 12. Dezember 2014) sind auf der Website der Novavest Real Estate AG unter Rubrik Investor Relations – Statuten verfügbar.

<https://www.novavest.ch/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 ihre Tochtergesellschaft Pretium AG, welche im Berichtsjahr 2014 im Rahmen eines Aktienpaketerwerbs und eines Aktienumtauschangebots übernommen wurde. Per 31. Dezember 2014 kontrollierte die Novavest Real Estate AG 96.79% des Aktienkapitals und 98.84% der Aktienstimmen der Pretium AG. Die Pretium AG ist per Bilanzstichtag noch an der BX Berne eXchange kotiert (Ticker PREN, ISIN-Nummer CH0048623323). Ein entsprechendes Begehren zur Kraftloserklärung der übrigen, sich noch im Publikum befindenden Namenaktien A der Pretium AG, wurde durch die Gesellschaft beim zuständigen Handelsgericht eingereicht. Die Kraftloserklärung dieser Aktien durch das Handelsgericht und darauf folgend die Dekotierung der Namenaktien A der Pretium AG werden im Verlauf der Monate April / Mai 2015 erwartet.

Operative Führung

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehaltlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats oder an Dritte übertragen. Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglements (vom 27. März 2014) per 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, der zugleich nicht 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 (eine Person bildet eine Ausnahme, da ein Teil des Arbeitspensums und der entsprechenden Basisvergütung direkt über die Novavest Real Estate AG läuft).

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). 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 28 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

Das Aktienkapital der Gesellschaft besteht per 31. Dezember 2014 aus 1'386'018 Namenaktien A mit einem Nennwert von je CHF 35 (Stammaktien) und 1'445'000 Namenaktien B mit einem Nennwert von je CHF 5 (Stimmrechtsaktien). Sämtliche Namenaktien A sind an der BX Berne eXchange kotiert. Details wie Valoren-Nummer oder Ticker Symbol sind auf Seite 76 unter „Investor Relations Informationen“ aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2014 keine eigenen Aktien.

Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund des Aktienregisters bzw. von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2014 direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten.

| Aktionär | Stimmrechtsanteil | Kapitalanteil |
|--|-------------------|---------------|
| LB (Swiss) Investment AG, Zürich | 3.14% | 5.59% |
| Mettler Peter, Niederteufen ¹ | 51.04% | 12.96% |
| Rolf Schubiger, Teufen | 24.43% | 43.43% |

¹ Peter Mettler hält 1'445'000 Namenaktien B mit Nennwert von je CHF 5.

KAPITALSTRUKTUR

Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2014 beträgt CHF 55'735'630 und ist eingeteilt in 1'386'018 Namenaktien A mit einem Nennwert von je CHF 35 (Stammaktien) und 1'445'000 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.

Bedingtes Kapital

Per 31. Dezember 2014 hat die Gesellschaft kein bedingtes Kapital.

Genehmigtes Kapital für den Umtausch von Aktien

Der Verwaltungsrat ist gemäss Artikel 3a der Statuten ermächtigt, im Rahmen des Kraftloserklärungsverfahrens nach Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Börsen und den Effektenhandel zur Abfindung der nach Durchführung des öffentlichen Umtauschangebots verbleibenden Minderheitsaktionäre der Pretium AG, jederzeit bis zum 4. November 2016 das Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 859'530 durch Ausgabe von höchstens 24'558 vollständig zu liberierenden Namenaktien A (Stammaktien) mit einem Nennwert von je CHF 35 zu erhöhen.

Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

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

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2014

Per 1. Januar 2014 belief sich das Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 8'067'225, eingeteilt in 200'635 Namenaktien A mit Nennwert von je CHF 35 und 209'000 Namenaktien B mit Nennwert von je CHF 5.

Mit Vollzug der Kapitalerhöhung im Juni 2014 wurde das Aktienkapital der Gesellschaft um insgesamt CHF 13'345'345 (261'867 Namenaktien A mit Nennwert von je CHF 35 und 836'000 Namenaktien B mit Nennwert von je CHF 5) auf CHF 21'412'570 erhöht.

Mit Vollzug der Kapitalerhöhung im September 2014 im Rahmen des Umtauschangebots für Namenaktien der Pretium AG wurde das Aktienkapital der Gesellschaft um insgesamt CHF 17'394'965 (496'999 Namenaktien A mit Nennwert von je CHF 35) auf CHF 38'807'535 erhöht.

Mit Vollzug der Kapitalerhöhung im Dezember 2014 wurde das Aktienkapital der Gesellschaft um insgesamt CHF 16'928'095 (426'517 Namenaktien A mit Nennwert von je CHF 35 und 400'000 Namenaktien B mit Nennwert von je CHF 5) auf CHF 55'735'630 erhöht.

Die Generalversammlung vom 5. November 2014 hat zudem die Schaffung von genehmigtem Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 859'530 durch Ausgabe von höchstens 24'558 vollständig zu liberierenden Namenaktien A (Stammaktien) mit einem Nennwert von je CHF 35 beschlossen.

→ Siehe dazu auch Angaben zum obigen Abschnitt „Genehmigtes Kapital für den Umtausch von Aktien“.

STATUTEN

Die per 31. Dezember 2014 gültige Fassung der Statuten datiert vom 12. Dezember 2014.

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 2014 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit und ohne Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) 9.36% des Aktienkapitals und 5.26% der Aktienstimmen. Im Berichtsjahr 2014 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.



Dr. iur. Markus Neff
Verwaltungsratspräsident



Peter Mettler
Mitglied des Verwaltungsrats, Chief Executive Officer



Stefan Hiestand
Mitglied des Verwaltungsrats



Markus Mettler
Chief Financial Officer



Marcel Schneider
Chief Operating Officer

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 anbegehrt. 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.

VERWALTUNGSRAT

Mitglieder des Verwaltungsrats

Dr. iur. Markus Neff

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

Ausbildung

Dr. iur., Rechtsanwalt

Berufliche Tätigkeiten

Dr. Markus Neff ist seit 1998 selbständiger Rechtsanwalt in St. Gallen und seit März 2010 Partner der Anwaltskanzlei Schoch, Auer & Partner (St. Gallen). Seine anwaltliche Tätigkeit umfasst schwergewichtig das Bau-, Immobilien- und Umweltrecht, das Submissionsrecht, Werkvertragsrecht, 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

Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter und CEO der Gesellschaft

Jahrgang 1960, Schweizer

Ausbildung

Dipl. Architekt HTL, Nachdiplom MBA HSG

Berufliche Tätigkeiten

Peter Mettler arbeitet 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. Er ist zudem seit Oktober 2014 Mitglied des Verwaltungsrats der Pretium AG.

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 60% der Aktien der Mettler2Invest AG, welche unter Umständen Projektentwicklungen im Auftrag der Novavest Real Estate AG übernehmen kann. Per 31. Dezember 2014 wurden noch keine Verträge mit Mettler2Invest AG geschlossen.

Stefan Hiestand

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2012

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied Vergütungsausschuss

Jahrgang 1961, Schweizer

Ausbildung

Kaufmännische Bankausbildung bei Handelsbank NatWest

Berufliche Tätigkeiten

Stefan Hiestand war ab 1980 im Bereich Aktienhandel für die Handelsbank NatWest in Zürich, später für Citicorp Investment Bank AG tätig. 1989/1990 war er für NatWest in London im Rang eines Vizedirektors für den Handel schweizerischer, deutscher und französischer Aktien an der SEAQ verantwortlich. 1990 bis 1993 arbeitete er für die J. Henry Schroder Bank AG, Zürich, als Leiter Verkauf Aktien und derivate Produkte für institutionelle Kunden. 1993 wechselte Stefan Hiestand als Director zu Jefferies International Ltd. in London. Zwei Jahre später

gründete er Jefferies (Switzerland) Ltd. in Zürich und wurde zum Country Head Switzerland ernannt. In dieser Zeit baute er das Convertible Asset Management für Jefferies International Ltd. auf, welches er bis 2007 als Verwaltungsrat international und als CEO und Verwaltungsratspräsident in der Schweiz leitete. Seither ist er als Mehrheitsaktionär an der AgaNola AG beteiligt, die er als 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

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. Im Berichtsjahr 2014 wurde im Zusammenhang mit den neuen Bestimmungen der VegüV ein Vergütungsausschuss gebildet.

Dr. Markus Neff amtet seit 2012 als Verwaltungsratspräsident. Er wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2014 als Präsident des Verwaltungsrats für die Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung wiedergewählt.

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 2014 fanden acht Verwaltungsratssitzungen statt. Zudem wurden drei 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 27. März 2014 wurden die beiden nicht-exekutiven und unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses gewählt.

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.

Im Berichtsjahr 2014 hielt der Vergütungsausschuss noch keine Sitzungen ab, da der Ausschuss im Zusammenhang mit den VegüV Bestimmungen erst im 2014 gegründet wurde und die Vorbereitung sowie Beantragung des Vergütungsberichts für die Verwaltungsratssitzung im ersten Quartal 2015 traktandiert wurde. In der Regel werden die Sitzung(en) des Vergütungsausschusses jeweils direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen stattfinden.

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 28 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, Schulbeitritten, 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 zuhänden 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 er gleichzeitig die Einhaltung der Anlagerichtlinien sicher.

Die Geschäftsleitungsmitglieder (CEO, CFO und COO) nahmen im Berichtsjahr 2014 an allen acht 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

Die Geschäftsleitung setzt sich seit dem 1. April 2014 wie folgt zusammen:

Peter Mettler

Chief Executive Officer (CEO)

→ Detaillierte Angaben zu Peter Mettler sind auf Seite 17 unter Rubrik „Verwaltungsrat“ aufgeführt.

Markus Mettler

Chief Financial Officer (CFO)

Jahrgang 1963, Schweizer

Ausbildung

Eidg. dipl. Treuhandexperte

Berufliche Tätigkeiten

Kaufmännische Ausbildung bei Egeli Treuhand AG, St. Gallen (1979 bis 1982). Nach militärischer Laufbahn ab 1985 zunächst als Treuhand-Sachbearbeiter und ab 1990 als Geschäftsführer bei der Mino AG Gesellschaft für Unternehmensberatung, St. Gallen, tätig. Seit 1993 ist Markus Mettler Inhaber und Geschäftsführer der Mettler Treuhand AG, St. Gallen. 1995 folgte die Gründung der Mettler Revisions AG, St. Gallen. Von 2004 bis 2010 war Markus Mettler CFO bei der Swissbuilding Concept AG, St. Gallen tätig und seit 2011 ist er CFO bei Mettler2Invest AG, St. Gallen.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Keine.

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 sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 24 bis 33 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/investor-relations/statuten/>).

Die ordentliche Generalversammlung vom 27. März 2014 wählte Andreas Jermann als unabhängigen Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2015. 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 2014 auf TCHF 22.

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle im Berichtsjahr 2014:

| | |
|--|----------------|
| Im Zusammenhang mit Transaktion Pretium AG | TCHF 68 |
| Total | TCHF 68 |

INFORMATIONSPOLITIK

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

Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt www.shab.ch.

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

Folgende Links führen direkt zu wichtigen Investor Relations Seiten:

Finanzberichte

<https://www.novavest.ch/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 76 Investor Relations Informationen erwähnt.

WIL (SG)
Gallusstrasse 50



Die Liegenschaft an der Gallusstrasse 50 ist zentral gelegen und nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Wil entfernt. Mit sonniger und ruhiger Wohnlage in unmittelbarer Nähe zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten bieten die zwölf 3- bis 4-Zimmerwohnungen eine gute Erschliessung zu öffentlichen Verkehrsmitteln und für den motorisierten Individualverkehr entlang der Achse St. Gallen-Winterthur-Zürich.

Wohnliegenschaft mit 12 Mietwohnungen
Grundstückfläche 1'418 m²
Gesamtnutzfläche 1'004 m²
Baujahr/Renovation 1969/2009

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.

Der Vergütungsbericht 2014 wird der ordentlichen Generalversammlung im Mai 2015 zu einer Konsultativabstimmung vorgelegt.

GOVERNANCE

Die Verantwortung für die Definition der Vergütungsgrundsätze liegt beim Gesamtverwaltungsrat. Die ordentliche Generalversammlung vom 27. März 2014 hat im Zusammenhang mit der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften („VegüV“) umfassende Statutenänderungen und -ergänzungen genehmigt. In den Statuten der Gesellschaft sind die Vergütungsgrundsätze unter Artikel 21 ff. festgelegt.

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). 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 vor Vertragsabschluss im Dezember 2012 geprüft und bei der Vertragserneuerung im März 2014 einer erneuten Review unterzogen. Gestützt auf diese internen Markteinschätzungen durch den Verwaltungsrat wurde die Höhe der Management Fee und der Makler Fee durch den Verwaltungsrat beschlossen. Der Beschluss über die Höhe der Fees erfolgte nach freiem Ermessen.

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss der Gesellschaft besteht aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Gesellschaft hat im Zusammenhang mit den Bestimmungen der VegüV im Berichtsjahr 2014 einen Vergütungsausschuss gebildet. Die amtierenden Mitglieder des Vergütungsausschusses, Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand

wurden an der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2014 in Einzelwahlen für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung im Jahr 2015 gewählt.

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

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

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

²⁾Die individuellen Vergütungen für die Mitglieder der Geschäftsleitung umfassen einen Teil des Basissalärs des COO. Dieser Teil wird durch die Gesellschaft direkt beglichen. Das Salär des CEO, des CFO und der verbleibende Anteil des Salärs des COO werden als Personalkostenrechnung von Mettler2Invest AG an die Nova Property Management AG verrechnet. 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 Verwaltungsrats honorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsrats honorars 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 Verwaltungsrats honorare

| Funktion | 2014 | 2012/2013 ¹⁾ |
|------------------------------|------------|-------------------------|
| Verwaltungsratspräsident | CHF 25'000 | CHF 10'000 |
| Mitglied des Verwaltungsrats | CHF 10'000 | CHF 10'000 |

¹⁾ Erstes (verlängertes) Geschäftsjahr der Gesellschaft vom 17.10.2012 bis 31.12.2013

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2014 keine zusätzlichen Honorare vergütet.

Im Berichtsjahr 2014 wurde das Verwaltungsrats honorar des Präsidenten auf TCHF 25 (Vorjahr TCHF 10) erhöht, um damit dem wachsenden Umfang und der Intensität der Arbeiten als Verwaltungsratspräsident Rechnung zu tragen.

Bauftragt 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.

Verwaltungsratspräsident Dr. Markus Neff ist Partner in der Rechtsanwaltskanzlei Schoch, Auer & Partner, St. Gallen. Die Gesellschaft bezog im Berichtsjahr 2014 wie auch im Vorjahr 2012/2013 Beratungsdienstleistungen in rechtlichen Belangen von dieser Kanzlei.

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

Verwaltungsratsmitglied Peter Mettler hält 60% an der Nova Property Management AG, mit der die Gesellschaft einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen hat.

→ Die Entschädigungen für das Salär 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 (durch Revisionsstelle geprüft)

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2014 aus drei Mitgliedern
(31.12.2013 drei Mitglieder).

Berichtsjahr 2014

| alle Beträge in CHF | Funktion im Verwaltungsrat | Verwaltungsrats honorar | Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge | Entschädigung für weitere Tätigkeiten | Total |
|---------------------|----------------------------|-------------------------|---|--|---------------|
| Dr. Markus Neff | Verwaltungsratspräsident | 25'000 | 1'805 | 0 | 26'805 |
| Peter Mettler | Mitglied, CEO | 10'000 | 722 | 0 | 10'722 |
| Stefan Hiestand | Mitglied | 10'000 | 0 | 0 | 10'000 |
| Total | | 45'000 | 2'527 | 0 | 47'527 |

Berichtsjahr 2012/2013

| alle Beträge in CHF | Funktion im Verwaltungsrat | Verwaltungsrats honorar | Sozialleistungen | Entschädigung für weitere Tätigkeiten | Total |
|---------------------|----------------------------|-------------------------|------------------|--|---------------|
| Dr. Markus Neff | Verwaltungsratspräsident | 10'000 | 722 | 0 | 10'722 |
| Peter Mettler | Mitglied | 10'000 | 722 | 0 | 10'722 |
| Stefan Hiestand | Mitglied | 10'000 | 0 | 0 | 10'000 |
| Total | | 30'000 | 1'444 | 0 | 31'444 |

DIENSTLEISTUNGSVERTRAG MIT NOVA PROPERTY MANAGEMENT AG

Die Novavest Real Estate AG führt die Geschäfte durch die Geschäftsleitung, bezieht aber massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten von der Nova Property Management AG, CH-Pfäffikon/SZ.

Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen sind insbesondere:

- **Management:** Unterstützung der Novavest bei der Definition und Planung der Anlagestrategie
- **Portfoliobereinigungen:** Identifikation von zu verkaufenden Immobilien im Immobilienportfolio der Novavest; Vorschläge für den Verkaufsprozess und Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der Novavest
- **Portfolioausbau:** Identifikation von möglichen Investitionsobjekten; Einholen der notwendigen Informationen und Durchführung der Due Diligence; Zusammenstellung von Entscheidungsgrundlagen für Novavest; 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 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 interessiert sein könnten.

Des Weiteren sind durch die Management Fee im Berichtsjahr 2014 auch 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

Mit Beschluss des Verwaltungsrats vom 27. März 2014 wurde der bisherige Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Management AG in Bezug auf die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen und auf die Makler Fee angepasst. Die Management Fee blieb unverändert. Der neue Dienstleistungsvertrag trat mit sofortiger Wirkung per 27. März 2014 in Kraft.

Management Fee

Die Nova Property Management AG erhält für die erbrachten Dienstleistungen eine jährliche Management Fee basierend auf dem Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios der gemäss nach Swiss GAAP FER Standard erstellten und revidierten Bilanz der Novavest Real Estate AG 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 |

Makler Fee

Die Nova Property Management AG wird für jeden erfolgten Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft mit einer Kommission von 1.75% des jeweiligen Kaufs- bzw. Verkaufspreises entschädigt. Im Gegenzug trägt die Nova Property Management AG sämtliche Drittmaklerfees, die im Rahmen von Immobilientransaktionen anfallen, selber. Sie hat zudem allfällige empfangene Makler Fees für Verkäufe von Liegenschaften im Portfolio der Novavest bis zur Höhe von 1.75% vollumfänglich an die Novavest weiterzugeben. Im 1.75% übersteigenden Umfang steht eine empfangene Makler Fee je hälftig der Nova Property Management AG und der Novavest Real Estate AG zu.

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

Vertragsdauer

Der aktuelle Vertrag mit der Nova Property Management AG wurde für die Dauer bis 31. Dezember 2018 fest abgeschlossen und würde sich automatisch jeweils um weitere 5 Jahre verlängern, sofern nicht eine der Parteien bis spätestens 30. Juni des Ablaufjahres die Vereinbarung schriftlich kündigt. Im Rahmen der VegüV Bestimmungen wird der Vertrag in Bezug auf die Laufzeit und die Kündigungsfrist bis Jahresende 2015 angepasst. Vorgesehen ist, dass der neue Dienstleistungsvertrag auf unbefristete Zeit abgeschlossen wird und die Kündigungsfrist auf 12 Monate angepasst wird.

Fees aus dem Dienstleistungsvertrag im Berichtsjahr 2014

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

Im Berichtsjahr 2014 hat die Novavest Real Estate AG die ebenfalls an der BX Berne eXchange kotierte Pretium AG im Rahmen eines öffentlichen Umtauschangebots übernommen und hält per Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 98.84% der Aktienstimmen und 96.79% des Aktienkapitals der Pretium AG. Mit dieser Transaktion wurde auch das Liegenschaftenportfolio der Pretium AG, bestehend aus 5 Renditeliegenschaften und 2 Baulandparzellen mit einem Marktwert von CHF 86.0 Mio. (inkl. vorfinanzierter Mieterausbau), übernommen.

Die Pretium AG hat mit der Nova Property Management AG ab 1. Juni 2014 ebenfalls einen Management-Dienstleistungsvertrag unterzeichnet, der die gleichen Management Fee Konditionen aufweist wie oben beschrieben. Für die durch die Pretium AG gehaltenen Liegenschaften wurde die Management Fee für das Berichtsjahr 2014 anteilmässig ab Juni bis Dezember 2014 berechnet.

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2014 belief sich die Management Fee an die Nova Property Management AG, basierend auf einem Immobilienwert von CHF 100.2 Millionen per 31. Dezember 2014 (für Pretium Portfolio anteilmässig), auf TCHF 485 (Vorjahr 2012/2013 TCHF 134). Die Makler Fee, aufgrund des Liegenschaftenskaufs im Berichtsjahr 2014 und auf der Neubauliegenschaft Teufen, belief sich auf TCHF 156 (im Vorjahr 2012/2013 wurden Makler Fees von TCHF 76 direkt von Novavest Real Estate AG an die vermittelnden Parteien bezahlt). Aus der Makler Fee für das Berichtsjahr 2014 hatte die Nova Property Management AG TCHF 63 an Drittparteien für die Vermittlung von Liegenschaften zu begleichen. Die gesamthafte Vergütung an die Nova Property Management AG aus Management Fee und netto verbleibender Makler Fee beläuft sich für das Berichtsjahr 2014 somit auf TCHF 578 (Vorjahr 2012/2013 TCHF 134).

Der markante Anstieg bei der Management Fee ist auf den Ausbau des Immobilienportfolios während des Berichtsjahrs 2014 zurückzuführen. Per 31. Dezember 2014 belief sich der Wert des gesamten Immobilienportfolios der Novavest Real Estate AG auf CHF 100.2 Mio. (31.12.2013 CHF 8.0 Mio.). Die Veränderung bei der Makler Fee ist auf die unterschiedlichen Käufe in den Vergleichsjahren und die Entwicklung der Neubauliegenschaft Teufen zurückzuführen.

ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

Im Rahmen des Portfolioausbaus der Novavest Real Estate AG hat der Verwaltungsrat im Februar 2014 beschlossen, die operative Geschäftsführung ab 1. April 2014 grundsätzlich an die Geschäftsleitung zu delegieren. Auf den 1. April 2014 wurden Peter Mettler als CEO, Markus Mettler als CFO und Marcel Schneider als COO der Gesellschaft ernannt.

Die Vergütung an die Nova Property Management AG aufgrund des Dienstleistungsvertrags umfasst grundsätzlich den grössten Anteil der 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.

60% des Basissalärs des COO werden direkt durch die Novavest Real Estate AG beglichen. Die übrigen 40% des COO Salärs wie auch die Saläre (siehe "sonstige Leistungen") des CEO und CFO (je zu 100%) werden aus den Fees beglichen, welche die Gesellschaft an die Nova Property Management AG vergütet. Der in der Nova Property Management AG verbleibende Gewinn (nach Abzug von operativen Kosten, Makler Fees die an Dritte bezahlt wurden sowie Steuern) wird denjenigen Mitgliedern der Geschäftsleitung, die an der Nova Property Management AG beteiligt sind, als indirekte Entschädigung anteilig ebenfalls zugerechnet (aktuelle Beteiligungen: 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 (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2014 aus drei Mitgliedern (Vorjahr 2012/2013 keine separate Geschäftsleitung).

Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung

Berichtsjahr 2014

| alle Beträge in CHF | Basissalär | Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge | Sonstige Leistungen ²⁾ (inkl. MWst.) | Zusatzentschädigung ³⁾ | Total |
|--|----------------|---|--|-----------------------------------|----------------|
| Direkte Entschädigung durch Novavest Real Estate AG | | | | | |
| Direkte Entschädigung Marcel Schneider (COO) ¹⁾ | 136'800 | 10'807 | 0 | 0 | 147'607 |
| Indirekte Entschädigung durch Nova Property Management AG (aus Management Fee und Makler Fee) | | | | | |
| Peter Mettler, CEO ¹⁾ | 0 | 0 | 133'650 ²⁾ | 30'000 ³⁾ | 163'650 |
| Markus Mettler, CFO ¹⁾ | 0 | 0 | 106'920 ²⁾ | 0 | 106'920 |
| Marcel Schneider COO ¹⁾ | 90'000 | 12'654 | 6'120 ²⁾ | 5'000 ³⁾ | 113'774 |
| Total | 226'800 | 23'461 | 246'690²⁾ | 35'000³⁾ | 531'952 |

¹⁾ Geschäftsleitung seit dem 1. April 2014. Zuvor lag die Geschäftsführung direkt beim Gesamtverwaltungsrat.

²⁾ 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 sowie die Vergütung für die Benutzung eines Geschäftswagens.

³⁾ Erwarteter Gewinnanteil aus der Nova Property Management AG

Berichtsjahr 2012/2013

Die Gesellschaft hatte im Berichtsjahr 2012/2013 noch keine eigene Geschäftsleitung einberufen. Die Verantwortung für die Geschäftsführung lag 2012/2013 direkt beim Gesamtverwaltungsrat.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER

Es wurden im Berichtsjahr 2014 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2012/2013 ebenfalls 0).

ORGANDARLEHEN UND -KREDITE

In der Berichtsperiode 2014 wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2014 ausstehend (Vorjahr 2012/2013 ebenfalls 0). Es bestehen auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

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 in Rechtsangelegenheiten von Schoch Auer & Partner Rechtsanwälte, St. Gallen. Verwaltungsratspräsident Dr. Markus Neff ist Partner in dieser Rechtsanwaltskanzlei. Der Umfang der erbrachten Dienstleistungen belief sich im Berichtsjahr 2014 im Zusammenhang mit der Akquisition der Pretium AG (TCHF 47) und Rechtsberatungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Liegenschaften (TCHF 31) insgesamt auf ein Total von TCHF 78 (Vorjahr 2012/2013 Total von TCHF 95, im Zusammenhang mit der Gründung der Novavest Real Estate AG (TCHF 11) sowie Rechtsberatungen im Zusammenhang mit möglichen Akquisitionen (TCHF 31) und dem Erwerb der Liegenschaft in Teufen (TCHF 52)).

BETEILIGUNGEN AN DER GESELLSCHAFT

Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ist lediglich Peter Mettler mit einer Beteiligung von 1'445'000 Namenaktien B zu nominell CHF 5 beteiligt. Die Beteiligung beläuft sich auf 51.04% der Stimmrechte und 12.96% des Aktienkapitals der Gesellschaft (Beteiligung 31.12.2013: 59.6% der Stimmrechte, 28.2% des Aktienkapitals).

STATUTARISCHE BESTIMMUNGEN IN BEZUG AUF DIE VERGÜTUNGEN

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

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



Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung
Novavest Real Estate AG
Zürich

Wir haben die Seiten 27 sowie 32 bis 33 des beigefügten Vergütungsberichts vom 26. März 2015 der Novavest Real Estate AG für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.



PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Fabian Schläpfer
Revisionsexperte

St. Gallen, 26. März 2015

Beilage:

- Vergütungsbericht

BILANZ

| alle Beträge in CHF | Erläuterungen | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|---------------|--------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel | 3 | 20'854'368 | 4'657'937 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 4 | 270'246 | 0 |
| Sonstige kurzfristige Forderungen | | 1'266 | 192 |
| Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten | 5 | 110'061 | 0 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | | 19'958 | 3'974 |
| Total Umlaufvermögen | | 21'255'899 | 4'662'104 |
| Renditeliegenschaften | 6 | 96'032'000 | 2'640'000 |
| Neubauliegenschaften | 6 | 0 | 5'321'940 |
| Projekte | 7 | 1'200'000 | 0 |
| Land | 7 | 2'940'000 | 0 |
| Aktive latente Ertragssteuern | 8 | 915'954 | 261'100 |
| Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten | 5 | 1'593'571 | 0 |
| Immaterielle Anlagen (Goodwill) | 23 | 684'138 | 0 |
| Total Anlagevermögen | | 103'365'663 | 8'223'040 |
| Total Aktiven | | 124'621'562 | 12'885'144 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 9 | 535'803 | 13'815 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 10 | 864'054 | 187'857 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 11 | 566'395 | 143'378 |
| Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten | 12 | 18'959'000 | 0 |
| Total Kurzfristiges Fremdkapital | | 20'925'252 | 345'050 |
| Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten | 12 | 43'230'000 | 4'980'000 |
| Rückstellungen für latente Ertragssteuern | 13 | 3'524'955 | 0 |
| Total Langfristiges Fremdkapital | | 46'754'955 | 4'980'000 |
| Total Fremdkapital | | 67'680'207 | 5'325'050 |
| Aktienkapital | 14 | 55'735'630 | 8'067'225 |
| Kapitalreserven | | -268'291 | 0 |
| Gewinnreserven | | 356'824 | -507'131 |
| Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile | | 55'824'163 | 7'560'094 |
| Anteil Minderheitsaktionäre am Kapital | | 1'117'192 | 0 |
| Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile | | 56'941'355 | 7'560'094 |
| Total Passiven | | 124'621'562 | 12'885'144 |

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

| alle Beträge in CHF | Erläuterungen | 2014 | 17.10.12 – 31.12.13 |
|---|---------------|-------------------|---------------------|
| Mietertrag | 15 | 2'854'688 | 92'098 |
| Total Betriebsertrag | | 2'854'688 | 92'098 |
| Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften | 16 | -725'302 | -21'595 |
| Personalaufwand | | -179'605 | 0 |
| Beratungsaufwand | 17 | -996'742 | -306'113 |
| Verwaltungsaufwand | 18 | -1'486'396 | -713'128 |
| Total Betriebsaufwand | | -3'388'045 | -1'040'835 |
| Gewinne aus Neubewertung | 19 | 4'952'887 | 217'000 |
| Verluste aus Neubewertung | 19 | -2'135'038 | 0 |
| Erfolg aus Neubewertung | | 2'817'849 | 217'000 |
| Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill) | 23 | -22'069 | 0 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | | 2'262'423 | -731'737 |
| Finanzertrag | 20 | 41'566 | 669 |
| Finanzaufwand | 21 | -344'464 | -35'445 |
| Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT) | | 1'959'524 | -766'514 |
| Ertragssteuern | 22 | -1'026'132 | 259'382 |
| Gewinn/Verlust | | 933'392 | -507'131 |
| Anteile Minderheitsaktionäre am Gewinn | | 69'437 | 0 |
| Anteile Aktionäre Novavest Real Estate AG am Gewinn | | 863'955 | -507'131 |

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

| alle Beträge in CHF | 2014 | 17.10.12 – 31.12.13 |
|--|--------------------|---------------------|
| Gewinn / Verlust | 933'392 | -507'131 |
| Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften | -2'933'697 | -217'000 |
| Erfolg aus Neubewertung Projekte und Land | 115'848 | 0 |
| Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill) | 22'069 | 0 |
| Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | -218'418 | 0 |
| Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung | 73'736 | -4'167 |
| Veränderung latente Steuerguthaben | -515'083 | -261'100 |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 51'115 | 13'815 |
| Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung | 854'487 | 331'235 |
| Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern | 1'507'573 | 0 |
| Geldfluss aus Betriebstätigkeit | -108'978 | -644'348 |
| Kauf Renditeliegenschaften | -3'466'060 | 0 |
| Investitionen in Renditeliegenschaften | -543'647 | -2'423'000 |
| Investitionen in Neubauliegenschaften | -2'576'656 | -5'321'940 |
| Investitionen in Projekte | -205'848 | 0 |
| Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau | 70'979 | 0 |
| Auszahlung für den Erwerb konsolidierter Organisationen (abzüglich übernommene flüssige Mittel) | -11'812'508 | |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | -18'533'740 | -7'744'940 |
| Kapitalerhöhungen | 825'149 | 8'067'225 |
| Aufnahme / Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten | 34'164'000 | 0 |
| Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten | 0 | 4'980'000 |
| Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten | -150'000 | 0 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | 34'839'149 | 13'047'225 |
| Veränderung Flüssige Mittel | 16'196'431 | 4'657'937 |
| Nachweis | | |
| Bestand Flüssige Mittel Anfangsbestand | 4'657'937 | 0 |
| Bestand Flüssige Mittel Endbestand | 20'854'368 | 4'657'937 |
| Veränderung Fonds Flüssige Mittel | 16'196'431 | 4'657'937 |

Nicht liquiditätswirksame Investitions- und Finanzierungstätigkeiten

Im Zusammenhang mit dem Erwerb weiterer Anteile an der Pretium AG wurden im Rahmen eines Umtauschangebotes 64.9% des bestehenden Aktienkapitals der Pretium AG erworben und mittels Erhöhung des Aktienkapitals um CHF 17.39 Mio. in Novavest Real Estate Aktien umgetauscht.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

| alle Beträge in CHF | Aktienkapital | Kapital- reserven | Gewinn- reserven | Total exkl. Minderheits- anteile | Anteil Minderheits- aktionäre am Kapital | Total inkl. Minderheits- anteile |
|--------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------|--|---|--|
| Total 17. Oktober 2012 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liberierung Aktienkapital | 1'000'000 | | | 1'000'000 | | 1'000'000 |
| Kapitalerhöhungen | 7'067'225 | 0 | | 7'067'225 | | 7'067'225 |
| Verlust | | | -507'131 | -507'131 | | -507'131 |
| Total 31. Dezember 2013 | 8'067'225 | 0 | -507'131 | 7'560'094 | 0 | 7'560'094 |
| Kapitalerhöhungen | 47'668'405 | | | 47'668'405 | | 47'668'405 |
| Eigenkapitaltransaktionskosten | | -268'291 | | -268'291 | | -268'291 |
| Zugang Konsolidierungskreis | | | | | 1'047'755 | 1'047'755 |
| Gewinn | | | 863'955 | 863'955 | 69'437 | 933'392 |
| Total 31. Dezember 2014 | 55'735'630 | -268'291 | 356'824 | 55'824'163 | 1'117'192 | 56'941'355 |

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER NOVAVEST REAL ESTATE AG

1 Grundlagen

Allgemeine Informationen

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

Grundlagen der Abschlusserstellung

Die Grundsätze zur Bewertung, Gliederung und Darstellung richten sich nach den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER). Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Davon ausgenommen sind Rendite- und Neubauliegenschaften sowie Projekte und Land, die zu Marktwerten bewertet werden.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Geschäftsbericht am 26. März 2015 genehmigt und zur Veröffentlichung am 31. März 2015 freigegeben.

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 erfolgswirksam abgeschrieben.

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

Die Konzernrechnung umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

| Gesellschaft | Sitz | Gesellschafts-tätigkeit | Grundkapital in CHF | Kapitalanteil 31.12.2014 | Stimmanteil 31.12.2014 |
|-------------------------|--------|-------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Novavest Real Estate AG | Zürich | Immobilien | 55'735'630 | 100.00% | 100.00% |
| Pretium AG | Zürich | Immobilien | 15'316'740 | 96.79% | 98.84% |

Änderungen im Konsolidierungskreis

Am 15. Mai 2014 hat die Novavest Real Estate AG die Kontrolle über die Pretium AG erlangt. Die Pretium AG wird seit dem 15. Mai 2014 in die Konzernrechnung der Novavest Real Estate AG einbezogen.

Vorjahresangaben

Die Vorjahresangaben der Erfolgsrechnung sowie der Geldflussrechnung umfassen den Zeitraum vom 17. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2013 der Novavest Real Estate AG. Sie entsprechen der geprüften, nicht konsolidierten Jahresrechnung für das den Zeitraum vom 17. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2013 umfassende Geschäftsjahr.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

In dieser Position sind die Kassenbestände, Postcheck-, Bank- und Depositenguthaben 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.

Mietzinsdepots

Sämtliche Mietzinsdepots, die in der Regel bis zu drei Monatsmieten betragen, dienen als Kautions. Die entsprechenden Konten lauten jeweils auf die entsprechenden Mieter und werden daher durch Novavest Real Estate AG nicht bilanziert. Solche Mietzinsdepots können nur im Rahmen eines entsprechenden rechtlichen Verfahrens gegen die Mietpartei (Betreibungs- und/oder Konkursverfahren) geltend gemacht werden.

Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken (Renditeliegenschaften) und werden zum Marktwert (Fair Value) bilanziert. Die Bewertung zum Zeitpunkt der Ersterfassung erfolgt zu Anschaffungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Nach der Ersterfassung werden die Marktwerte auf Basis der Discounted Cash Flow Methode (DCF) halbjährlich auf den Bilanzstichtag hin durch den externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer Wüst & 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 die aufgelaufenen Kosten für Neu- und Erweiterungsbauten ohne gültige Baugenehmigung. Nach Erhalt der Baugenehmigung werden die Projekte in die Kategorie Neubauliegenschaften umgegliedert und zum Marktwert (Fair Value) bilanziert. Die Projekte werden halbjährlich auf ihre Werthaltigkeit und Realisierbarkeit überprüft und falls notwendig wertberichtigt.

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 beinhaltet Goodwill aus Akquisitionen. Die Abschreibungen werden linear über die Nutzungsdauer vorgenommen. Die Nutzungsdauer für Goodwill beträgt 20 Jahre.

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 zu reduziert, wobei die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet wird.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten 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.

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).

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.

Geldflussrechnung

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

3 Flüssige Mittel

| alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|------------------------------|-------------------|------------------|
| Kontokorrentguthaben | 20'854'368 | 4'657'937 |
| Total Flüssige Mittel | 20'854'368 | 4'657'937 |

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben.

4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

| alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|----------------|------------|
| Forderungen gegenüber Mieter / Kontokorrent Verit | 391'252 | 0 |
| Wertberichtigung Forderungen | -121'006 | 0 |
| Total | 270'246 | 0 |

5 Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten

| Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|------------------|------------|
| bis 1 Jahr | 110'061 | 0 |
| 1 bis 3 Jahre | 233'860 | 0 |
| über 3 Jahre | 1'359'710 | 0 |
| Total | 1'703'631 | 0 |

6 Rendite- und Neubauliegenschaften

| alle Beträge in CHF | Wohnliegen- schaften | Wohn- und Geschäfts- liegenschaften | Geschäfts- liegen- schaften | Neubau- liegen- schaften | Total |
|----------------------------------|-------------------------|---|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Total 01. Januar 2014 | 2'640'000 | 0 | 0 | 5'321'940 | 7'961'940 |
| Anlagekosten | | | | | |
| Bestand 01. Januar 2014 | 2'423'000 | 0 | 0 | 5'321'940 | 7'744'940 |
| Veränderung Konsolidierungskreis | 0 | 61'990'000 | 16'560'000 | 0 | 78'550'000 |
| Zugänge | 0 | 4'004'140 | 5'567 | 2'576'656 | 6'586'363 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reklassierung | 7'898'596 | -1'271'377 | 1'271'377 | -7'898'596 | 0 |
| Umbuchung Projekte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bestand 31. Dezember 2014 | 10'321'596 | 64'722'763 | 17'836'944 | 0 | 92'881'303 |
| Neubewertung | | | | | |
| Bestand 01. Januar 2014 | 217'000 | 0 | 0 | 0 | 217'000 |
| Aufwertungen | 90'000 | 4'691'621 | 0 | 61'404 | 4'843'025 |
| Abwertungen | 0 | -572'384 | -1'336'944 | 0 | -1'909'328 |
| Reklassierung | 61'404 | 0 | 0 | -61'404 | 0 |
| Bestand 31. Dezember 2014 | 368'404 | 4'119'237 | -1'336'944 | 0 | 3'150'697 |
| Total 31. Dezember 2014 | 10'690'000 | 68'842'000 | 16'500'000 | 0 | 96'032'000 |

Im Berichtsjahr 2014 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Aarberg, Leimernweg 22 | Wohn- und Geschäftsliegenschaft |
| Liegenschaftenportfolio Pretium AG | siehe Erläuterung 23 |

Neubauliegenschaften:

Die Neubauliegenschaft "MFH Hauptstrasse 15" in Teufen ist im Berichtsjahr fertiggestellt und nach erfolgter Neubewertung in die Wohnliegenschaften umklassiert worden.

| alle Beträge in CHF | Wohnliegen- schaften | Wohn- und Geschäfts- liegenschaften | Geschäfts- liegen- schaften | Neubau- liegen- schaften | Total |
|--------------------------------|-------------------------|---|-----------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Total 17. Oktober 2012 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anlagekosten | | | | | |
| Bestand 17. Oktober 2012 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zugänge | 2'423'000 | 0 | 0 | 5'321'940 | 7'744'940 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reklassierung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Umbuchung Projekte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bestand 31. Dezember 2013 | 2'423'000 | 0 | 0 | 5'321'940 | 7'744'940 |
| Neubewertung | | | | | |
| Bestand 17. Oktober 2012 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aufwertungen | 217'000 | 0 | 0 | 0 | 217'000 |
| Abwertungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reklassierung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bestand 31. Dezember 2013 | 217'000 | 0 | 0 | 0 | 217'000 |
| Total 31. Dezember 2013 | 2'640'000 | 0 | 0 | 5'321'940 | 7'961'940 |

7 Projekte und Land

| alle Beträge in CHF | Wohnliegen- schaften | Wohn- und Geschäfts- liegenschaften | Geschäfts- liegenschaften | Land | Total |
|----------------------------------|-------------------------|---|------------------------------|------------------|------------------|
| Total 01. Januar 2014 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anlagekosten | | | | | |
| Bestand 01. Januar 2014 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Veränderung Konsolidierungskreis | 1'010'000 | 0 | 0 | 3'040'000 | 4'050'000 |
| Zugänge | 205'848 | 0 | 0 | 0 | 205'848 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reklassierung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Umbuchung Projekte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bestand 31. Dezember 2014 | 1'215'848 | 0 | 0 | 3'040'000 | 4'255'848 |
| Neubewertung | | | | | |
| Bestand 01. Januar 2014 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aufwertungen | 109'862 | 0 | 0 | 0 | 109'862 |
| Abwertungen | -125'710 | 0 | 0 | -100'000 | -225'710 |
| Reklassierung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bestand 31. Dezember 2014 | -15'848 | 0 | 0 | -100'000 | -115'848 |
| Total 31. Dezember 2014 | 1'200'000 | 0 | 0 | 2'940'000 | 4'140'000 |

In der Berichtsperiode laufende Projekte:

Wohnüberbauung „Alpenrösli“, Hauptstrasse 50, Fruthwilen

Wohnüberbauung mit 3 Mehrfamilienhäusern mit je 11 Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 52 Abstellplätzen. Die MFH weisen 2 Hauptgeschosse mit je 4 Wohnungen auf, im ausgebauten Dachgeschoss sind 3 Wohnungen vorgesehen. Das Projekt befindet sich zur Zeit im Baubewilligungsverfahren. Mit der Vermarktung wird nach Abschluss der Rohbauarbeiten begonnen. Die Realisierung ist bis Frühjahr 2017 geplant.

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 Baubewilligungsverfahren. Mit dem Verkauf der Eigentumswohnungen wird nach erteilter Baubewilligung begonnen. Die Realisierung ist bis Frühjahr 2017 geplant.

In der Vorjahresperiode bestanden keine laufenden Projekte.

8 Aktive latente Ertragssteuern

| alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Zeitlich befristete Differenzen | 9'507 | 0 |
| Steuerliche Verlustvorträge | 906'447 | 261'100 |
| Total | 915'954 | 261'100 |

9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

| alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Kreditoren | 458'764 | 13'815 |
| Vorausbezahlte Mieten | 77'039 | 0 |
| Total | 535'803 | 13'815 |

10 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

| alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|----------------|----------------|
| Emmissionsabgabe (ESTV) | 169'281 | 29'005 |
| Rechtsberatung | 400'319 | 0 |
| Diverse Kreditoren | 204'648 | 158'852 |
| Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten | 774'248 | 187'857 |
| Rechtsberatung | 63'917 | 0 |
| Darlehenszinsen | 25'889 | 0 |
| Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden | 89'806 | 0 |
| Total | 864'054 | 187'857 |

11 Passive Rechnungsabgrenzung

| alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|----------------|----------------|
| Kosten Kapitalerhöhung | 0 | 50'000 |
| Beratungsaufwand (Revision und Steuerberatung) | 39'887 | 11'300 |
| Bewertungskosten | 62'521 | 0 |
| Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten | 102'408 | 61'300 |
| Management Fee | 255'346 | 0 |
| Kommission Kauf Liegenschaften an Nahestehende | 143'640 | 52'000 |
| Rechtsberatung durch Nahestehende | 0 | 10'078 |
| VR-Honorare | 65'000 | 20'000 |
| Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden | 463'986 | 82'078 |
| Total | 566'395 | 143'378 |

12 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

| Nach Gläubiger alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|-------------------|------------------|
| St. Galler Kantonalbank | 41'025'000 | 0 |
| Schaffhauser Kantonalbank | 11'200'000 | 0 |
| acervis | 7'364'000 | 4'980'000 |
| Credit Suisse | 2'600'000 | 0 |
| Total | 62'189'000 | 4'980'000 |

| Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|-------------------|------------------|
| 0 bis 3 Monate | 7'545'000 | 0 |
| 3 bis 12 Monate | 11'414'000 | 0 |
| 1 bis 3 Jahre | 11'125'000 | 4'980'000 |
| über 3 Jahre | 32'105'000 | 0 |
| Total | 62'189'000 | 4'980'000 |

| Zinsbindung alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|-------------------|------------------|
| 0 bis 3 Monate | 10'864'000 | 0 |
| 3 bis 12 Monate | 7'420'000 | 0 |
| 1 bis 3 Jahre | 10'300'000 | 4'980'000 |
| über 3 Jahre | 33'605'000 | 0 |
| Total | 62'189'000 | 4'980'000 |

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im Geschäftsjahr 2014 0.8%.
Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

| Grundpfandrechte alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|------------|------------|
| Grundpfandrechte | 89'580'422 | 7'380'000 |
| Verpfändeten Aktiven | 98'972'000 | 7'961'940 |

13 Rückstellungen für latente Ertragssteuern

| alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|----------------------------------|------------------|------------|
| Buchwert per 01. Januar | 0 | 0 |
| Veränderung Konsolidierungskreis | 2'017'382 | 0 |
| Bildung | 1'507'573 | 0 |
| Buchwert per 31. Dezember | 3'524'955 | 0 |

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.

14 Eigenkapital

| Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|-------------------|------------------|
| Namenaktienkapital A zu nom CHF 35.00 | 48'510'630 | 7'022'225 |
| Namenaktienkapital B zu nom CHF 5.00 | 7'225'000 | 1'045'000 |
| Total | 55'735'630 | 8'067'225 |

| Anzahl Aktien | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Namenaktienkapital A zu nom CHF 35.00 | 1'386'018 | 200'635 |
| Namenaktienkapital B zu nom CHF 5.00 | 1'445'000 | 209'000 |

| Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie A | 2014 | 2013 |
|---|------------------|----------------|
| Bestand am 01. Januar resp. 17.10.2012 | 200'635 | 0 |
| Kapitalerhöhung 08.03.2013 | 0 | 35'000 |
| Kapitalerhöhung 09.07.2013 | 0 | 84'050 |
| Kapitalerhöhung 13.12.2013 | 0 | 81'585 |
| Kapitalerhöhung 27.06.2014 | 261'867 | 0 |
| Kapitalerhöhung 05.11.2014 | 496'999 | 0 |
| Kapitalerhöhung 12.12.2014 | 426'517 | 0 |
| Bestand per 31. Dezember | 1'386'018 | 200'635 |

| Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie B | 2014 | 2013 |
|---|------------------|----------------|
| Bestand am 01. Januar resp. 17.10.2012 | 209'000 | 200'000 |
| Kapitalerhöhung 08.03.2013 | 0 | 0 |
| Kapitalerhöhung 09.07.2013 | 0 | 0 |
| Kapitalerhöhung 13.12.2013 | 0 | 9'000 |
| Kapitalerhöhung 27.06.2014 | 836'000 | 0 |
| Kapitalerhöhung 05.11.2014 | 0 | 0 |
| Kapitalerhöhung 12.12.2014 | 400'000 | 0 |
| Bestand per 31. Dezember | 1'445'000 | 209'000 |

| Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|------------------|------------|
| Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven | 2'832'800 | 0 |
| Total | 2'832'800 | 0 |

| Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eigenkapital | 55'824'163 | 7'560'094 |
| Anzahl ausstehender Aktien Kategorie A | 1'386'018 | 200'635 |
| Anzahl ausstehender Aktien Kategorie B | 1'445'000 | 209'000 |
| Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie Kategorie A | 35.06 | 32.80 |
| Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie Kategorie B | 5.01 | 4.69 |

15 Mietertrag

| alle Beträge in CHF | 2014 | 17.10.12 – 31.12.13 |
|--------------------------------|------------------|----------------------------|
| Sollmietertrag aus Fremdmieten | 3'440'208 | 92'098 |
| Mietzinsverluste | -24'808 | 0 |
| Leerstand | -560'712 | 0 |
| Total | 2'854'688 | 92'098 |

| nach geographischen Märkten alle Beträge in CHF | 2014 | 17.10.12 – 31.12.13 |
|---|------------------|----------------------------|
| Kanton St. Gallen | 78'207 | 41'791 |
| Kanton Appenzell Ausserrhoden | 109'652 | 50'307 |
| Kanton Thurgau | 620'051 | 0 |
| Kanton Schaffhausen | 116'455 | 0 |
| Kanton Zürich | 1'915'623 | 0 |
| Kanton Bern | 14'699 | 0 |
| Total | 2'854'688 | 92'098 |

16 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

| alle Beträge in CHF | 2014 | 17.10.12 – 31.12.13 |
|---------------------------|----------------|----------------------------|
| Hauswartung | 1'782 | 0 |
| Versicherungen | 26'071 | 489 |
| Steuern und Abgaben | 8'760 | 586 |
| Allgemeiner Betrieb | 189'167 | 269 |
| Übriger Aufwand | 48'961 | 0 |
| Verwaltungskosten | 116'496 | 9'895 |
| Nebenkosten | -2'398 | 0 |
| Unterhalt und Reparaturen | 336'462 | 10'355 |
| Total | 725'302 | 21'594 |

17 Beratungsaufwand

| alle Beträge in CHF | 2014 | 17.10.12 – 31.12.13 |
|--|----------------|---------------------|
| Grundstückbewertungskosten (Akquisition) | 189'632 | 0 |
| Verwaltungsratshonorare | 155'167 | 20'000 |
| Revision | 42'889 | 22'960 |
| Rechtsberatung und Kommunikation | 359'881 | 263'153 |
| Übriger Beratungsaufwand | 249'173 | 0 |
| Total | 996'742 | 306'113 |

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

18 Verwaltungsaufwand

| alle Beträge in CHF | 2014 | 17.10.12 – 31.12.13 |
|---|------------------|---------------------|
| Verwaltungshonorare Nova Property Management AG | 641'135 | 210'136 |
| Kapitalsteuer | 101'464 | 0 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | 743'796 | 502'992 |
| Total | 1'486'396 | 713'128 |

19 Erfolg aus Neubewertung

| alle Beträge in CHF | 2014 | 17.10.12 – 31.12.13 |
|---------------------|------------------|---------------------|
| Höherbewertungen | 4'952'887 | 217'000 |
| Tieferbewertungen | -2'135'038 | 0 |
| Total | 2'817'849 | 217'000 |

20 Finanzertrag

| alle Beträge in CHF | 2014 | 17.10.12 – 31.12.13 |
|---|---------------|---------------------|
| Zinsertrag Bankguthaben | 0 | 669 |
| Zinsertrag Vorfinanzierter Mieterausbau | 41'143 | 0 |
| Übriger Finanzertrag | 423 | 0 |
| Total | 41'566 | 669 |

21 Finanzaufwand

| alle Beträge in CHF | 2014 | 17.10.12 – 31.12.13 |
|-----------------------|----------------|---------------------|
| Hypothekarzinsen | 312'467 | 12'205 |
| Übriger Finanzaufwand | 31'997 | 23'240 |
| Total | 344'464 | 35'445 |

22 Steuern

| alle Beträge in CHF | 2014 | 17.10.12 – 31.12.13 |
|-------------------------|------------------|---------------------|
| Laufende Ertragssteuern | 40'516 | 1'718 |
| Latente Ertragssteuern | 985'616 | -261'100 |
| Total | 1'026'132 | -259'382 |

Die laufenden Ertragssteuern umfassen die auf dem Ergebnis des Geschäftsjahres der Novavest Real Estate AG nach lokalen Vorschriften bezahlten oder geschuldeten Gewinnsteuern. Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten angewendete Steuersatz beträgt 31.41% (Vorperiode 25.85%).

23 Akquisitionen und Goodwill

| Akquisitionen | Pretium AG |
|--|-------------------|
| Stichtag | 15.05.2014 |
| Flüssigel Mittel | 3'128'349 |
| Übriges Umlaufvermögen | 213'600 |
| Renditeliegenschaften | 78'550'000 |
| Projekte | 1'010'000 |
| Land | 3'040'000 |
| Übriges Anlagevermögen | 1'843'403 |
| Total Aktiven | 87'785'352 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 454'943 |
| Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten | 8'995'000 |
| Übriges kurzfristiges Fremdkapital | 260'657 |
| Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten | 43'380'000 |
| Übriges langfristiges Fremdkapital | 2'017'382 |
| Eigenkapital | 32'677'370 |
| Total Fremdkapital und Eigenkapital | 87'785'352 |

Am 15.05.2014 wurde 31.9% und am 04.09.2014 weitere 64.9% am Kapital der Pretium AG erworben (Total 96.8%). Es wurden Nettoaktiven im Umfang von CHF 31.6 Mio. übernommen. Unter Berücksichtigung der Akquisitionskosten von CHF 0.8 Mio. resultiert ein Goodwill von CHF 0.7 Mio. gemäss nachfolgender Aufstellung.

Goodwill

alle Beträge in CHF

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Total 01. Januar 2014 | 0 |
| Anschaffungswerte | |
| Bestand 01. Januar 2014 | 0 |
| Zugänge | 706'207 |
| Abgänge | 0 |
| Bestand 31. Dezember 2014 | 706'207 |
| Kumulierte Abschreibungen | |
| Bestand 01. Januar 2014 | 0 |
| Abschreibungen planmässig | -22'069 |
| Abschreibungen ausserplanmässig | 0 |
| Bestand 31. Dezember 2014 | -22'069 |
| Total 31. Dezember 2014 | 684'138 |

24 Transaktionen mit Nahestehenden

Managementdienstleistungen

An die Nova Property Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 485'235 (Vorjahr: CHF 134'136) sowie Kommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften über CHF 155'900 (Vorjahr: CHF 76'000) vergütet und im Betriebsaufwand verbucht. Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftensportfolios berechnet. Die Offenlegung der vertraglichen Grundlage erfolgt im Vergütungsbericht.

Übrige Transaktionen

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

25 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Im 2014 sind keine aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken eingetreten.

26 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2014 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 26. März 2015 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

27 Angaben zu den Renditeliegenschaften

| Renditeliegenschaften | Eigentums- verhältnisse | Eigen- tums- Quote | Kanton | Art | Grund- stück- fläche m ² | Erwerbs- datum |
|--|----------------------------|--------------------------|--------|----------------------------|--|-------------------|
| Wohnliegenschaften | | | | | | |
| Wil, Gallusstrasse 50 | Alleineigentum | 100% | SG | Wohnliegenschaft | 1'418 | 30.05.2013 |
| Teufen, Hauptstrasse 15a | Alleineigentum | 100% | AR | Wohnliegenschaft | 1'980 | 11.09.2013 |
| Total Wohnliegenschaften | | | | | | |
| Wohn-/ Geschäftliegenschaften | | | | | | |
| Aarberg, Leimernweg 22 | Alleineigentum | 100% | BE | Wohn-/Geschäftliegenschaft | 1'843 | 01.12.2014 |
| Bülach, Schlosserstr. 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. 237, 237a, 239 | Alleineigentum | 100% | TG | Wohn-/Geschäftliegenschaft | 1'700 | 01.12.2008 |
| Zürich, Badenerstr. 696, Jakob Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53 | 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 |
| Neuhausen, Zentralstr. 2-6 | Alleineigentum | 100% | SH | Geschäftliegenschaft | 497 | 01.12.2009 |
| Total Geschäftliegenschaften | | | | | | |
| Total Renditeliegenschaften | | | | | | |

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

Für die Phase der Erneuerungsarbeiten J.-Füglistrasse 16 und 18, Zürich, die Umbauarbeiten Soodring, Adliswil und die Umnutzung Leimernweg, Aarberg, entfallen die Erträge. Der Leerstand bei den Renditeliegenschaften ohne diese Umbauprojekte liegt bei 8.0%. Nach den Erneuerungs- und Ausbauarbeiten und der Umnutzung in Wohnen verbessern sich die Mieterträge.

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

| Baujahr | Jahr der letzten umfassenden Renovation | Marktwert W&P 31.12.2014 | Soll-Mietzinseinnahmen 2014 CHF ¹⁾ | Ist-Mietzinseinnahmen 2014 CHF ¹⁾ | Leerstand (in %) | Bruttorendite in % | Nettorendite in % W&P | Diskontsatz in % W&P |
|-----------|---|--------------------------|---|--|------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| 1969 | 2009 | 2'730'000 | 143'688 | 141'048 | 1.8% | 5.26% | 4.10% | 4.10% |
| 2014 | keine | 7'960'000 | 392'760 | 197'760 | 49.6% | 4.93% | 3.83% | 3.80% |
| | | 10'690'000 | 536'448 | 338'808 | 36.84% | 5.02% | | |
| 1982 | 1995 | 3'520'000 | 197'628 | 176'388 | 10.7% | 5.61% | 3.92% | 3.90% |
| 1991 | 2008 | 15'240'000 | 1'069'477 | 1'030'937 | 3.6% | 7.02% | 4.56% | 4.60% |
| 2012 | keine | 7'858'000 | 497'510 | 497'510 | 0.0% | 6.33% | 4.37% | 4.40% |
| 1899/1909 | 1990/2006/2010 | 7'274'000 | 457'212 | 455'700 | 0.3% | 6.29% | 4.46% | 4.50% |
| 1971 | 2014 | 34'950'000 | 1'975'337 | 1'613'857 | 18.3% | 5.65% | 4.38% | 4.40% |
| | | 68'842'000 | 4'197'164 | 3'774'392 | 10.07% | 6.10% | | |
| 1986/1990 | 2009 | 12'420'000 | 924'995 | 660'215 | 28.6% | 7.45% | 4.65% | 4.70% |
| 1952 | 1992 | 4'080'000 | 250'770 | 210'031 | 16.2% | 6.15% | 4.38% | 4.40% |
| | | 16'500'000 | 1'175'765 | 870'246 | 25.98% | 7.13% | | |
| | | 96'032'000 | 5'909'377 | 4'983'446 | 15.67% | 6.15% | | |

27 Angaben zu den Renditeliegenschaften

| Liegenschaft Bezeichnung | Portfolio | Kanton | Art |
|---|------------|--------|-----------------------------|
| | N=Novavest | | |
| | P=Pretium | | |
| Wohnliegenschaften | | | |
| Will, Gallusstrasse 50 | N | SG | Wohnliegenschaft |
| Teufen, Hauptstrasse 15a | N | AR | Wohnliegenschaft |
| Total Wohnliegenschaften | | | |
| Wohn-/Geschäftsliegenschaften | | | |
| Aarberg, Leimernweg 22 | N | BE | Wohn-/Geschäftsliegenschaft |
| Bülach, Schlosserstrasse 4 | P | ZH | Wohn-/Geschäftsliegenschaft |
| Frauenfeld, Bahnhofstr.92/Erchingerstr. 3 | P | TG | Wohn-/Geschäftsliegenschaft |
| Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239 | P | TG | Wohn-/Geschäftsliegenschaft |
| Zürich, Badenerstr. 696, Jakob Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53 | P | ZH | Wohn-/Geschäftsliegenschaft |
| Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften | | | |
| Geschäftsliegenschaften | | | |
| Adliswil, Soodring 13, 13a | P | ZH | Geschäftsliegenschaft |
| Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2-6 | P | SH | Geschäftsliegenschaft |
| Total Geschäftsliegenschaften | | | |
| Total Portfolio | | | |

| Land | Portfolio | Kanton | Art |
|---|------------|--------|--------------------------------------|
| | N=Novavest | | |
| | P=Pretium | | |
| Fruthwilen, Hauptstrasse 68, Parzelle 592 | P | TG | erschlossene Baulandparzelle, bebaut |
| Fruthwilen, Hauptstrasse 50, Parzelle 571 | P | TG | erschlossene Baulandparzelle |

Nutzfläche m²

| Total Liegenschaft | Wohnen | Parkierung Wohnen | Büro | Verkauf | Gewerbe/ Industrie | Lager/ Archiv | Parkierung Gewerbe | übrige |
|-----------------------|--------------|----------------------|---------------|--------------|-----------------------|------------------|-----------------------|-----------|
| | | 10m ² /PP | | | | | 10m ² /PP | |
| 1'004 | 844 | 160 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1'458 | 1'328 | 130 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2'462 | 2'172 | 290 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1'283 | 874 | 150 | 259 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 9'140 | 144 | 20 | 2'124 | 1'095 | 2'781 | 1'786 | 1'190 | 0 |
| 2'260 | 871 | 100 | 376 | 0 | 395 | 108 | 410 | 0 |
| 3'968 | 99 | 30 | 1'511 | 0 | 1'308 | 840 | 180 | 0 |
| 9'702 | 1'981 | 900 | 3'046 | 558 | 942 | 1'775 | 500 | 0 |
| 26'353 | 3'969 | 1'200 | 7'316 | 1'653 | 5'426 | 4'509 | 2'280 | 0 |
| 6'503 | 0 | | 1'957 | 0 | 1'331 | 2'595 | 620 | 0 |
| 1'468 | 0 | | 1'015 | 40 | 0 | 363 | 50 | 0 |
| 7'971 | 0 | 0 | 2'972 | 40 | 1'331 | 2'958 | 670 | 0 |
| 36'786 | 6'141 | 1'490 | 10'288 | 1'693 | 6'757 | 7'467 | 2'950 | 0 |
| 100% | 17% | 4% | 28% | 5% | 18% | 20% | 8% | 0% |

| Grund- stück- fläche m ² | Erwerbs- datum | Diskontsatz in % W&P |
|--|-------------------|----------------------------|
| 1'783 | 19.03.2010 | 2.75% |
| 4'480 | 01.09.2010 | 4.20% |

27 Angaben zu den Renditeliegenschaften

5 grösste Mieter per 31.12.2014

| Mieter | Nettomietzins p.a. | Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in % | Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in % |
|--|--------------------|---|---|
| Elsener Klima AG | 191'347 | 4.91% | 3.24% |
| Bögli Trading & Selling AG | 183'619 | 4.71% | 3.11% |
| Qualipet AG | 174'924 | 4.49% | 2.96% |
| Implenia Generalunternehmung AG | 130'104 | 3.34% | 2.20% |
| Staat Thurgau Lieg. Verwaltung Kt. Thurgau | 128'928 | 3.31% | 2.18% |
| Soll-Mietzinsen der 5 grössten Mieter | 808'922 | 20.74% | 13.69% |
| Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter | 3'899'762 | 100.00% | 65.99% |
| Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio | 5'909'377 | | 100.00% |

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

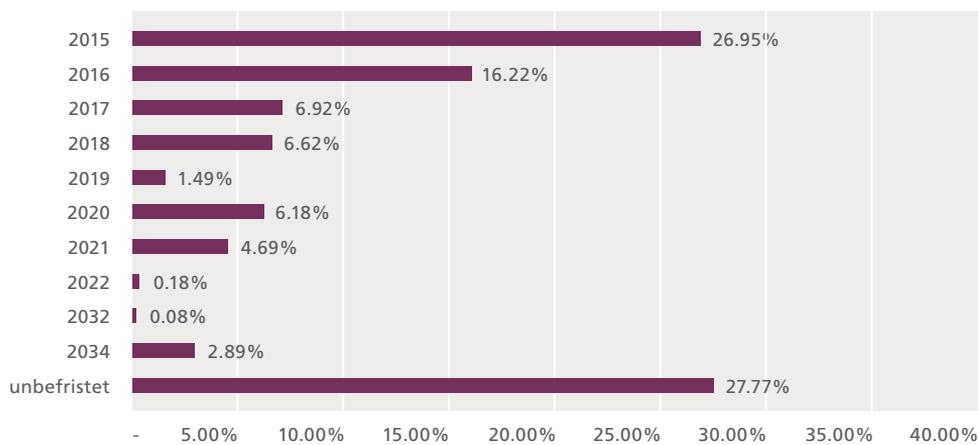
| Jahr | Summe von Flächen m ² | in % | Summe von Sollmietzinsen CHF | in % |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|
| 2015 | 8'766 | 33.63% | 1'051'038 | 26.95% |
| 2016 | 4'109 | 15.76% | 632'636 | 16.22% |
| 2017 | 1'425 | 5.47% | 269'696 | 6.92% |
| 2018 | 1'726 | 6.62% | 258'110 | 6.62% |
| 2019 | 488 | 1.87% | 58'136 | 1.49% |
| 2020 | 1'638 | 6.28% | 240'888 | 6.18% |
| 2021 | 1'687 | 6.47% | 182'993 | 4.69% |
| 2022 | 0 | - | 7'055 | 0.18% |
| 2032 | 30 | 0.12% | 3'300 | 0.08% |
| 2034 | 695 | 2.67% | 112'812 | 2.89% |
| unbefristet | 5'499 | 21.10% | 1'083'098 | 27.77% |
| Gesamtergebnis | 26'062 | 100.00% | 3'899'762 | 100.00% |

Laufzeit

Liegenschaften

| | |
|------------|--|
| 30.04.2016 | Soodring 13a, Adliswil |
| 30.11.2015 | Schlosserstr. 4, Bülach |
| 31.03.2020 | Schlosserstr. 4, Bülach |
| 30.06.2017 | Bahnhofstrasse 92, Frauenfeld |
| 31.08.2021 | Zürcherstr. 237, 237a, 239, Frauenfeld |

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2014





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

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Novavest Real Estate AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 36 bis 63) für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, 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 Konzernrechnung 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 Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung 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 Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung 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 Konzernrechnung. 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 Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.



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 Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss

Revisionsexperte
Leitender Revisor



Fabian Schläpfer

Revisionsexperte

St. Gallen, 26. März 2015

Wüest & Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
CH-8001 Zürich
Tel. +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
www.wuestundpartner.com

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

Partner:
Martin Hofer
Marcel Scherrer
Andreas Ammann
Marco Feusi
Andreas Bleisch
Jan Bärthel
Nabil Aziz
Patrick Schnorf
Mario Grubenmann
Patrik Schmid
Gino Fiorentin
Stefan Meier
Hervé Froidevaux
Ronny Haase
Pascal Marazzi-de Lima
Andreas Keller
Karsten Jungk

27. Februar 2015

Referenz-Nummer: 105662.0001

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2014

An die Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG und Pretium AG

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG und Pretium AG (Novavest und Pretium) hat die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die von der Novavest und Pretium gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2014 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie zwei Entwicklungsliegenschaften.

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 Novavest

und Pretium hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethoden

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

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.

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

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung unter Berücksichtigung des aktuellen Verkaufs- und/oder 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 oder potenzielle Verkaufserlös 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-Gewinn-Marge abgezogen.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften der Novavest und Pretium sind Wüest & Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und 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 Novavest und Pretium werden von Wüest & Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 wurden zehn Liegenschaften der Novavest und Pretium besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2014

Per 31. Dezember 2014 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt neun Anlageliegenschaften sowie der zwei Entwicklungsliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller elf Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 beträgt 101'890'000 Schweizer Franken. Davon entfallen 14'210'000 Schweizer Franken auf die drei Liegenschaften der Novavest und 87'680'000 Schweizer Franken auf die acht Liegenschaften der Pretium.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 wurden keine Liegenschaften verkauft. Die Anlageliegenschaft Leimernweg 22 in 3270 Aarberg wurde in der Berichtsperiode durch Novavest erworben.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 27. Februar 2015

Wüest & Partner AG



Peter Pickel

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



Marco Feusi

Chartered Surveyor MRICS; dipl. Architekt HTL; MAS ETH MTEC/BWI; Partner

FRAUENFELD (TG)

Zürcherstrasse 237, 237a, 239



Bei der Wohn- und Geschäftsliegenschaft handelt es sich um ein herrschaftliches Gebäude im Jugendstil, welches um die Jahrhundertwende in 1899 erbaut wurde. Im 2010 letztmals renoviert, wurden Details wie die Sandsteinverzierungen und die Putzstukkaturen liebevoll herausgehoben und restauriert. Entlang der Zürcherstrasse ist das imposante, unter Denkmalschutz stehende Gebäude von aussen ein Zeitzeuge früherer Baukunst mit zeitgemäsem Innenausbau für Büroräumlichkeiten auf vier Etagen.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit einer Mietwohnung,
Büro 1'511 m², Gewerbe 1'308 m², Lager/Archiv 840 m²
Grundstückfläche 2'367 m²
Gesamtnutzfläche 3'968 m²
Baujahr/Renovation 1899/1909/2010

BILANZ

| alle Beträge in CHF | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel | 17'750'860 | 4'657'937 |
| Sonstige kurzfristige Forderungen | 296 | 192 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 19'256 | 3'974 |
| Umlaufvermögen | 17'770'412 | 4'662'104 |
| Renditeliegenschaften | 13'604'036 | 2'398'164 |
| Neubauliegenschaften | 0 | 5'321'940 |
| Beteiligung Pretium AG | 31'189'808 | 0 |
| Anlagevermögen | 44'793'844 | 7'720'104 |
| Aktiven | 62'564'255 | 12'382'208 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 43'737 | 13'815 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten | 774'248 | 187'857 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären | 25'889 | 0 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden | 63'917 | 0 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 125'252 | 61'300 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Aktionären | 0 | 0 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden | 281'492 | 82'078 |
| Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten | 9'964'000 | 0 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 11'278'535 | 345'050 |
| Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten | 0 | 4'980'000 |
| Langfristiges Fremdkapital | 0 | 4'980'000 |
| Fremdkapital | 11'278'535 | 5'325'050 |
| Aktienkapital | 55'735'630 | 8'067'225 |
| Vortrag aus Vorjahr | -1'010'067 | 0 |
| Jahresverlust | -3'439'843 | -1'010'067 |
| Bilanzverlust | -4'449'910 | -1'010'067 |
| Eigenkapital | 51'285'720 | 7'057'158 |
| Passiven | 62'564'255 | 12'382'208 |

ERFOLGSRECHNUNG

| alle Beträge in CHF | 2014 | 17.10.12 – 31.12.13 |
|---|-------------------|---------------------|
| Mietertrag | 183'068 | 92'098 |
| Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften | -75'361 | -21'595 |
| Erfolg aus Vermietung | 107'707 | 70'503 |
| Personalaufwand | -146'892 | 0 |
| Beratungsaufwand | -1'770'879 | -263'153 |
| Verwaltungsaufwand | -1'018'486 | -756'088 |
| Abschreibungen | -504'197 | -24'836 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern | -3'332'747 | -973'573 |
| Finanzertrag | 423 | 669 |
| Finanzaufwand | -107'519 | -35'445 |
| Verlust vor Steuern | -3'439'843 | -1'008'349 |
| Steuern | 0 | -1'718 |
| Verlust | -3'439'843 | -1'010'067 |

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG NACH SCHWEIZ. OBLIGATIONENRECHT

Gemäss OR ausweispflichtige Angaben

| 1. | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|------------|------------|
| Verpfändete Aktiven und Brandversicherungswerte alle Beträge in CHF | | |
| Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften) | 13'604'036 | 7'720'104 |
| Total Grundpfandrechte | 9'964'000 | 7'380'000 |
| Hypothekarische Belastung | 9'964'000 | 4'980'000 |
| Brandversicherungswerte der Renditeliegenschaften | 12'339'700 | 10'202'000 |

| 2. | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|------------|------------|
| Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung | | |
| Aktionär | | |
| Mettler Peter, Niederteufen ¹ Stimmrechtsanteil | 51.04% | 59.58% |
| Mettler Peter, Niederteufen ¹ Kapitalanteil | 12.96% | 28.17% |

¹ Peter Mettler hält 1'445'000 Namenaktien B mit Nennwert von je CHF 5.

| 3. | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|------------|------------|
| Bedeutende Aktionäre (>3% Stimmquote) | | |
| | Stimmquote | Stimmquote |
| Mettler Peter, Niederteufen | 51.0% | 59.6% |
| Schubiger Rolf, Teufen | 24.4% | 0.0% |
| LB (Swiss) Investment AG, Zürich | 3.1% | 8.1% |
| Gattiker Jakob, Wilen | <3.0% | 5.4% |
| Hollinger Verena, Muttenz | <3.0% | 4.9% |
| Jäger Martin, Appenzell | <3.0% | 3.5% |
| Meier-Haller Florian, Muttenz | <3.0% | 3.7% |

| 4. | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|----------------|------------|
| Genehmigtes Aktienkapital alle Beträge in CHF | | |
| Genehmigtes Aktienkapital | 859'530 | 0 |
| Total | 859'530 | 0 |

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 5. November 2014 wurde ein genehmigtes Aktienkapital von insgesamt CHF 859'530 beschlossen (Ausgabe bis 4. November 2016 möglich).

5.

Wesentliche Beteiligungen

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|----------------------------|------------|------------|
| Pretium AG, Sitz in Zürich | 96.79% | 0.00% |

Kapital: CHF 15'316'740.00

Zweck: Erwerb, Erstellung, Veräusserung und Bewirtschaftung von Immobilien im In- und Ausland.

6.

Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat hat sich basierend auf einer unternehmensspezifischen Risikomatrix mit den für die Jahresrechnung wesentlichen Risiken auseinandergesetzt und - falls notwendig - erforderliche Massnahmen beschlossen.

7.

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 beiliegende Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 70 bis 73) für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene 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 am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

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



Bruno Räss

Revisionsexperte
Leitender Revisor



Fabian Schläpfer

Revisionsexperte

St. Gallen, 26. März 2015

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

WICHTIGE TERMINE

| | |
|---------------|---------------------------------------|
| 31. März 2015 | Publikation Jahresergebnisse 2015 |
| Mai 2015 | Ordentliche Generalversammlung 2015 |
| August 2015 | Publikation Halbjahresergebnisse 2015 |

ANGABEN ZU NAMENAKTIEN (PER 31. DEZEMBER 2014)

| | |
|---------------------------|---|
| Anzahl ausstehende Aktien | 1'386'018 Namenaktien Kategorie A (Nennwert je CHF 35) 1'445'000 Namenaktien Kategorie B (Nennwert je CHF 5) |
| Kotierung | BX Berne eXchange |
| Kotierte Aktien | Namenaktien Kategorie A mit Nennwert von je CHF 35 |
| Valorennummer | 21 218 624 |
| ISIN-Nummer | CH0212186248 |
| Ticker Symbol | NREN |
| Börsenkapitalisierung | CHF 45.7 Millionen |
| Jahresschlusskurs 2014 | CHF 33.00 |

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 2014 ist im Internet unter 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
info@novavest.ch

