

Geschäftsbericht 2015

INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

Kennzahlen, Portfolioangaben	2, 3
Anlagestrategie und -richtlinien	4
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2015	6
Ausgewählte Liegenschaften	1, 10, 11, 77, 89
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	90, 91, 92

CORPORATE GOVERNANCE, VERGÜTUNGSBERICHT

Corporate Governance Report	12
Vergütungsbericht	28
Bericht der Revisionsstelle	38

JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Konzernrechnung Novavest Real Estate AG	40
Anhang	44
Bericht der Revisionsstelle	72
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	74

JAHRESRECHNUNG NACH SCHWEIZER OBLIGATIONENRECHT

Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG	78
Anhang	80
Bericht der Revisionsstelle	86

HINWEISE

Investor Relations Informationen	88
Impressum	

LUTERBACH (SO)

Blockstrasse 3 + 5



Die beiden Wohn-Mehrfamilienhäuser an der Blockstrasse 3 und 5 in Luterbach befinden sich in Gehdistanz zum Bahnhof mit guten Regional-Zugsverbindungen nach Olten/Aarau und Solothurn/Biel/Bern. Die Wohnliegenschaft wurde im Frühjahr 2015 fertig erstellt und umfasst 16 Wohneinheiten (2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen).

Wohnliegenschaft mit 16 Mietwohnungen
Grundstückfläche 2'686 m²
Gesamtnutzfläche 1'616 m²
Baujahr 2015

KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung		2015	2014
Erfolg aus Vermietung	in TCHF	6'425	2'129
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	2'794	2'818
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		6'784	2'262
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern		4'623	933
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern		2'557	-1'372
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ¹⁾		7.0%	4.8%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ²⁾		3.9%	-7.7%
Bilanz		31.12.15	31.12.14
Bilanzsumme	in TCHF	235'688	124'622
Eigenkapital	in TCHF	95'482	56'941
Eigenkapitalquote	in %	40.5%	45.7%
Hypothekarvolumen	in TCHF	129'931	62'189
Fremdfinanzierungsgrad	in %	59.5%	54.3%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	62.5%	62.1%
Net Gearing ³⁾	in %	115.2%	72.6%
Portfolio		31.12.15	31.12.14
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	207'729	100'172
Bruttorendite ⁴⁾	in %	5.3%	6.2%
Nettorendite ⁵⁾	in %	4.0%	3.6%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	6.5%	8.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.9%	4.4%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	1.0%	0.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2.4	2.2
Angaben pro Aktie		31.12.15	31.12.14
Börsenkurs	in CHF	34.95	33.00
Net asset value (NAV)	in CHF	36.31	35.06
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁶⁾	in CHF	2.44	1.65
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁶⁾	in CHF	1.35	-2.62

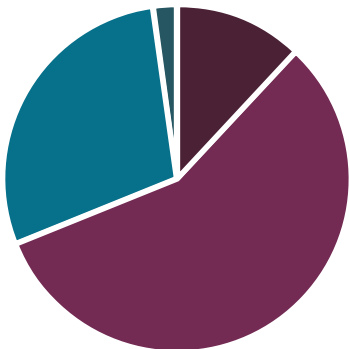
Definitionen:

- ¹⁾ Gesamtergebnis in Relation zum durchschnittlichen gewichteten Eigenkapital
- ²⁾ Gesamtergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung zuzüglich zurechenbare latente Steuern in Relation zum durchschnittlichen gewichteten Eigenkapital
- ³⁾ Nettofinanzverbindlichkeit in Relation zum Eigenkapital
- ⁴⁾ Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (Soll-Mietertrag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)
- ⁵⁾ Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietertrag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)
- ⁶⁾ Berechnet mit durchschnittlicher Anzahl ausstehender Aktien. Gewinnanteil Aktionäre Novavest Real Estate AG.

GESAMTPORTFOLIO

nach Anlagekategorien

TCHF 207'729 per 31. Dezember 2015



Wohnliegenschaften	12%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	57%
Geschäftsliegenschaften	29%
Projekte und Land	2%

nach Anlagegrössen

TCHF 207'729 per 31. Dezember 2015

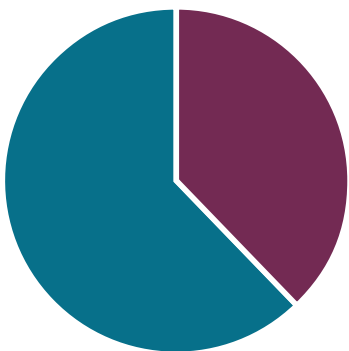


Liegenschaften < CHF 5 Mio.	8%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	42%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	48%
Projekte und Land	2%

SOLL-MIETZINSEINNAHMEN

nach Nutzung

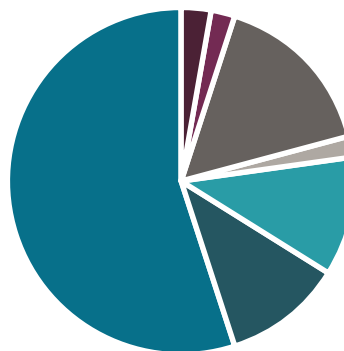
TCHF 10'748 für Geschäftsjahr 2015



Wohnen	38%
Geschäft, Gewerbe	62%

nach Kantonen

TCHF 10'748 für Geschäftsjahr 2015



AR	3%
BE	2%
SG	16%
SH	2%
SO	11%
TG	11%
ZH	55%

ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN¹

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

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

Immobilienanlagen

Anlageobjekte unterliegen grundsätzlich den folgenden Anlagebeschränkungen:

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

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

Anlagekriterium Standort

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

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

¹ Das vollständige Anlagereglement 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 2015 ein Immobilienportfolio von CHF 207.7 Millionen aufgebaut. Die oben erwähnten Anlagerichtlinien sind auf konsolidierter Basis bis spätestens 31. Dezember 2016 zu erreichen und danach einzuhalten.

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

Längerfristiges Wachstum

Generell plant die Gesellschaft für die nächsten Jahre ein kontinuierliches Wachstum, unter anderem auch durch Kapitalerhöhungen. Der Liegenschaftswert des Portfolios soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden.

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE

Wir freuen uns, Ihnen für das Geschäftsjahr 2015 ein äusserst erfreuliches Ergebnis mit einem EBIT von CHF 6.8 Millionen und einem Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von CHF 4.6 Millionen präsentieren zu können.

Im Berichtsjahr wurde die Wachstumsstrategie der Novavest Real Estate AG erfolgreich umgesetzt und das Immobilienportfolio durch Zukäufe von zwei Wohnliegenschaften, vier Wohn-/Geschäftsliegenschaften und zwei Geschäftsliegenschaften um über CHF 107 Millionen ausgebaut. Per 31. Dezember 2015 erreichte das Portfolio einen Gesamtwert von CHF 207.7 Millionen (31.12.2014: CHF 100.2 Millionen). Mehrheitlich durch den Erwerb der acht neuen Liegenschaften erhöhte sich der Betrag an Soll-Mietzinseinnahmen um 82% auf CHF 10.7 Millionen (31.12.2014: CHF 5.9 Millionen).

→ Beispiele aus dem aktuellen Immobilienportfolio auf den Seiten 1 (Wohnliegenschaft Luterbach), 10 (Wohnbauprojekt Berikon), 11 (Wohn-/Geschäftsliegenschaft Zürich), 77 (Wohn-/Geschäftsliegenschaft St. Gallen) und 89 (Wohnliegenschaft Illnau-Effretikon).

Im Jahr 2015 belief sich der Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen auf 38%. Gegenüber dem Jahresendwert 2014 von 34% hat sich der Wohnanteil um 4 Prozentpunkte erhöht. In der langfristigen strategischen Planung fokussiert Novavest Real Estate AG auf Wohnimmobilien und will bis Jahresende 2016 einen Wohnanteil an den Soll-Mietzinseinnahmen von 50% plus erreichen. Wenn attraktive Wohnliegenschaften mit ansprechenden Renditen im Markt zum Verkauf stehen, so werden wir den Wohnliegenschaftsanteil sukzessiv weiter erhöhen.

Das Risikoprofil des Immobilienportfolios weist in Bezug auf die Mieter eine relativ breite Mieterstruktur auf. BMW Schweiz AG ist mit einem langfristigen Mietvertrag bis 2026 und einem aktuellen Anteil an den Soll-Mietzinsenträgen von 15.1% der grösste Mieter im Portfolio, gefolgt vom Kantonsspital St. Gallen mit 4.6% und der Stiftung Ostschweizer Kinderspital mit 1.8% (beide Liegenschaften mit Mietverträgen bis 2022). Die grössten 10 Mieter im Portfolio machen zusammen 31% der Soll-Mietzinseinnahmen aus.

MARKTUMFELD

Die starke Entwicklung des Schweizer Frankens nach Aufhebung des Mindestkurses CHF/EUR durch die Schweizerische Nationalbank (im Januar 2015) und die geopolitischen Unsicherheiten in Europa sorgen in der Schweiz für ein herausforderndes Wirtschaftsumfeld. Die Nachfrage nach Immobilien in der Schweiz wird jedoch gestützt durch das Bevölkerungswachstum (u.a. durch Zuwanderung), die hohe Kaufkraft, das tiefe Zinsniveau und fehlende Anlagealternativen.

Bei den Mietwohnungen blieb die Nachfrage weiterhin hoch. Bei gewerblich genutzten Mietobjekten ist eine gewisse Zurückhaltung der Marktteilnehmer bei Neu- und Wiedervermietungen zu beobachten. Entsprechend wichtig sind bei den kommerziell genutzten Flächen daher nebst der Standortqualität auch die Langfristigkeit der vorhandenen Mietverträge und die hohe Qualität der Mieter. Bei ihren Gewerbemietern hat Novavest Real Estate AG mit BMW Schweiz AG, dem Kantonsspital St. Gallen, der Stiftung Ostschweizer Kinderspital oder beispielsweise dem Kanton Thurgau eine Vielzahl an Mietern mit hoher Bonität und Mietverträgen mit langen Laufzeiten.



Immobilien-
portfolio
auf CHF 207.7
Millionen
verdoppelt.



MANAGEMENT KOMMENTAR ZUM JAHRESERGEBNIS 2015

Erfolgsrechnung

Die Netto-Mieterträge beliefen sich im Berichtsjahr 2015 auf CHF 8.0 Millionen (Vorjahr CHF 2.9 Millionen). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere auf die verschiedenen Akquisitionen von Liegenschaften im Berichtsjahr 2015 und 2014 zurückzuführen. Die im Berichtsjahr erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich auf 4.0% (Vorjahr 3.6%). Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios konnte durch verschiedene Vermietungsaktionen und durch die Akquisitionen im 2015 auf 6.5% reduziert werden (31.12.2014: 8.0%); unter Berücksichtigung der Umbauprojekte lag die Leerstandsquote bei 8.8% (31.12.2014: 15.7%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 1.5 Millionen und lag damit gemessen am Netto-Mietertrag bei 19.3% (Vorjahr 25.4%). Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.8 Millionen (Vorjahr CHF 1.0 Millionen). Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich durch die starke Zunahme des Portfoliowerts und des daraus abgeleiteten Verwaltungshonorars an die Nova Property Management AG auf insgesamt CHF 1.8 Millionen (Vorjahr CHF 1.5 Millionen). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 1.5 Millionen betreffend dem Kauf von acht Liegenschaften im Berichtsjahr 2015 als Akquisitionskosten aktiviert und somit nicht über die Erfolgsrechnung verbucht wurden.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest & Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 2.8 Millionen (Vorjahr CHF 2.8 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist mehrheitlich auf die Reduktion von Leerständen und Umnutzungen von Gewerbeflächen in Wohnflächen zurückzuführen.

Wüest & Partner hat das Immobilienportfolio, bestehend aus 17 Renditeliegenschaften und 2 Baulandparzellen, unter Anwendung der DCF- Methode mit CHF 209.3 Millionen bewertet. Bei der Wertbetrachtung des Portfolios bringt die Novavest Real Estate AG jeweils den vorfinanzierten Mieterausbau in der Liegenschaft Frauenfeld (Bahnhofstr. 92 / Erchingerstr. 3 sowie Zürcherstr. 237, 237a und 239) von CHF 1.6 Millionen in Abzug. Dieser vorfinanzierte Mieterausbau wird separat bilanziert.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag bei CHF 6.8 Millionen (Vorjahr CHF 2.3 Millionen) und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr beinahe verdreifacht. Der Nettofinanzaufwand betrug CHF 1.0 Millionen (Vorjahr CHF 0.3 Millionen). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten belief sich im Berichtsjahr 2015 auf 1.0% (Vorjahr 0.8%).

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg erreichte CHF 4.6 Millionen (Vorjahr CHF 0.9 Millionen), der Gewinn ohne Neubewertungserfolg belief sich auf CHF 2.6 Millionen (Vorjahr CHF -1.4 Millionen). Der Gewinn pro Aktie inkl. Neubewertung für Berichtsjahr 2015 beläuft sich auf CHF 2.44 (Vorjahr CHF 1.65).

Bilanz

Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2015 erhöhte sich vor allem im Zusammenhang mit den Liegenschaftsakquisitionen um 89% auf CHF 235.7 Millionen (31.12.2014 CHF 124.6 Millionen). Die flüssigen Mittel per Jahresende 2015 betragen CHF 19.9 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 214.1 Millionen bestand mehrheitlich aus den Renditeliegenschaften (CHF 203.6 Millionen), Projekten und Land (CHF 4.1 Millionen), Anzahlungen (CHF 3.6 Millionen) sowie dem langfristigen Teil des erwähnten vorfinanzierten Mieterausbaus (CHF 1.5 Millionen).



Gewinn inkl. Neubewertungen gegenüber dem Vorjahr verfünffacht auf CHF 4.6 Millionen.



Solide Bilanzstruktur mit 40.5% Eigenkapitalquote.





Net Asset
Value
CHF 36.31
pro Aktie.



Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekarverbindlichkeiten insgesamt CHF 129.9 Millionen und das übrige Fremdkapital CHF 10.3 Millionen. Von den CHF 129.9 Millionen Finanzverbindlichkeiten sind CHF 73.3 Millionen mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten lag per Jahresende 2015 bei 2.4 Jahre (Vorjahr 2.2 Jahre). Das Eigenkapital belief sich per 31. Dezember 2015 auf CHF 95.5 Millionen was einer Eigenkapitalquote von 40.5% entspricht. Das Net Gearing (Nettofinanzverbindlichkeiten in Relation zum Eigenkapital) betrug 115.2%. Der Net Asset Value lag per 31. Dezember 2015 bei CHF 36.31 (31.12.2014: CHF 35.06).

WACHSTUMSSCHRITTE UND BREITERES AKTIONARIAT

Die Wachstumsschritte im Berichtsjahr wurden durch eine 4%-ige Pflichtwandelanleihe (ausgegeben im Juli 2015) und durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung im Oktober 2015 finanziert. Mit dem Erlös aus der Pflichtwandelanleihe in Höhe von CHF 8.3 Millionen konnten eine Wohn-/Geschäftsliegenschaft im Kanton St. Gallen und ein Wohn-Neubauprojekt im Kanton Aargau bereits vor der Kapitalerhöhung erworben werden. Die Pflichtwandelanleihe wurde im Rahmen der Kapitalerhöhung in Aktienkapital der Gesellschaft gewandelt.

Insgesamt wurden in der Kapitalerhöhung CHF 27.2 Millionen an neuem Aktienkapital gezeichnet. Mit der zusätzlichen Wandlung der erwähnten Pflichtwandelanleihe und der bereits früher angekündigten Einführung der Einheitsaktie beträgt das Aktienkapital der Gesellschaft seit Oktober 2015 CHF 92'043'735, eingeteilt in 2'629'821 einheitliche Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 35 je Aktie.

Durch die Kapitalerhöhung konnte das Aktionariat der Novavest Real Estate AG deutlich erweitert werden. Es umfasst heute mehrere Schweizer Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Investment Fonds und andere institutionelle Investoren sowie Beteiligungen von Privatpersonen.

VERSTÄRKUNG DES VERWALTUNGSRATS

An der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2015 wurde Gian Reto Lazzarini als neues Mitglied in den Verwaltungsrat gewählt. Er ergänzt als ausgewiesener Bau- und Wirtschaftsingenieur und mit seiner breiten Kenntnis in der Immobilienbranche die fachliche Kompetenz des Verwaltungsrats ideal. Die ordentliche Generalversammlung 2015 wählte Gian Reto Lazzarini entsprechend dem Antrag des Verwaltungsrats auch als Verwaltungsratspräsidenten. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses wurden Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand gewählt.

ANTRÄGE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG 2016

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2016 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 0.70 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per Jahresende 2015 beläuft sich die Rendite dieser Erstausschüttung auf 2.0%.

Zudem beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung, das bestehende bedingte Kapital im Zusammenhang mit Wandel- und/oder Optionsrechten in Höhe von CHF 5.7 Millionen um CHF 11.3 Millionen auf insgesamt CHF 17.0 Millionen zu erhöhen. Dadurch erhält die Gesellschaft die Flexibilität, ähnlich wie im Berichtsjahr 2015 allfällige zusätzliche Akquisitionenprojekte durch Wandelanleihen oder Optionsanleihen zu finanzieren.



Einheitsaktie
im Rahmen
der Kapital-
erhöhung
2015
eingeführt.



Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung ebenfalls die Wiederwahl des bestehenden Gremiums beantragen. Gian Reto Lazzarini wird wiederum als Verwaltungsratspräsident und die Herren Neff und Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses vorgeschlagen.

AUSBLICK

Für das Geschäftsjahr 2016 sind weitere Wachstumsschritte vorgesehen. Das bestehende Liegenschaftenportfolio wird kontinuierlich optimiert und das Bauprojekt in Zürich wird vorangetrieben. Zudem wird das Portfolio mit dem Erwerb von Bestandesliegenschaften oder Neubauobjekten ausgebaut.

Trotz wirtschaftlichen Herausforderungen sind wir überzeugt, dass der Immobilienmarkt speziell im Bereich Wohnliegenschaften langfristig auf eine gute Nachfrage zählen kann. Gute Mietertragschancen sehen wir auch im Segment der Wohn-/Geschäftsliegenschaften.

DANK AN UNSERE AKTIONÄRE

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

Mit Ihrer Unterstützung wird sich die Novavest Real Estate AG langfristig zu einer bedeutenden und nachhaltig profitablen Immobiliengesellschaft entwickeln.



Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Verwaltungsrat und CEO

BERIKON (AG) Wohnbauprojekt Seniorenanlage „Belano“



Das Wohnbauprojekt Seniorenanlage „Belano – zu Hause“ umfasst 35 altersgerechte und hindernisfreie Mietwohnungen (1½- bis 4½-Zimmerwohnungen), die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind. Die Liegenschaft liegt südlich des Zentrums von Berikon in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Unmittelbar an die Wohnanlage wird ein Ärztezentrum mit 10 praktizierenden Ärzten angebaut sein und ein gegenüberliegendes Einkaufszentrum ergänzt das sehr gute Versorgungsangebot für die Mieter. Der Kaufvertrag zum Erwerb des Neubauprojekts wurde im Juli 2015 unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich im Mai 2017 statt.

Wohnanlageprojekt mit 35 Mietwohnungen
Grundstückfläche 3'308 m²
Gesamtnutzfläche rund 2'600 m²
Baujahre 2015 – 2017

ZÜRICH (ZH)

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



Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft wird in einem Umnutzungs- und Sanierungsprojekt „Maliba“ komplett erneuert. In den Jahren 2013/2014 wurden 43 Wohnungen innen saniert und 16 neue Attikawohnungen erstellt. 2015-2017 werden in der letzten Umbauetappe ca. 2'000 m² Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen in 36 Kleinwohnungen umgebaut, die gesamte Tiefgarage saniert und die Hof- und Umgebungsflächen neu und attraktiv gestaltet. Nachhaltige Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung und zur Brandsicherheit erhalten den Wert für die Zukunft. Damit wird die Liegenschaft zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort im aufstrebenden Stadtteil Zürich-Altstetten.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 59 Wohnungen (1'981 m²),
Büro/Verkauf 4'025 m², Gewerbe 943 m²,
Lager/Archiv 1'695 m², 127 Tiefgarageplätze
Grundstückfläche 3'584 m²
Gesamtnutzfläche 9'914 m²
Baujahr/Renovation 1971/laufend

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 2015 in Kraft waren.

→ Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Fassung vom 9. Oktober 2015) sind auf der Webseite 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 Tochtergesellschaften. Novavest Real Estate AG ist die einzige kotierte Gesellschaft innerhalb der Novavest Gruppe. Die Tochtergesellschaften sind nicht kotiert.

→ Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft ist in Erläuterung 1 auf Seite 45 im Anhang zur Konzernrechnung aufgeführt.

Operative Führung

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehältlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats oder an Dritte übertragen. Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglements seit 1. April 2014 an die Geschäftsleitung übertragen. Vorbehalten sind, nach Massgabe des Organisationsreglements, bestimmte Geschäfte, die in jedem Fall einen entsprechenden Entscheid des Verwaltungsrats voraussetzen oder die mindestens von einem Verwaltungsratsmitglied unterzeichnet werden, das nicht zugleich Delegierter des Verwaltungsrats ist.

Zusammenarbeit Nova Property Management AG

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

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

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

Verwaltungsratsmitglied und CEO Peter Mettler ist zu 60% an der Nova Property Management AG beteiligt. Weitere 10% an der Nova Property Management AG werden durch den COO Marcel Schneider gehalten.

AKTIONARIAT

Nach Vollzug der Kapitalerhöhung und Einführung der Einheitsaktien im Oktober 2015 besteht das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2015 aus 2'629'821 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 35. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Berne eXchange kotiert. Details wie Börsenkapitalisierung, Valoren-Nummer oder Ticker Symbol sind auf Seite 88 unter „Investor Relations Informationen“ aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2015 keine eigenen Aktien.

Bedeutende Aktionäre

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

Aktionär	2015	2014
Aktionärsgruppe Bank J. Safra Sarasin AG, CH-Basel ¹⁾	6.99%	-
CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon ²⁾	3.58%	-
J. Safra Sarasin Anlagestiftung, CH-Basel	5.09%	-
LB (Swiss) Investment AG, CH-Zürich ³⁾	-	3.14%
Mettler Peter, CH-Niederteufen ⁴⁾	8.99%	51.04%
Personalstiftung Travel, CH-Opfikon	3.26%	-
Schubiger Rolf, CH-Teufen	26.30%	24.43%

¹⁾ Aktionärsgruppe Bank J. Safra Sarasin AG, CH-Basel, bestehend aus: Joseph Y. Safra, CH-Crans Montana; Comtel Holding Limited, BS-Nassau; SIB Management Holding (Bahamas) Ltd, BS-Nassau; J. Safra Holdings Luxembourg Sàrl, L-Luxembourg; J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A., L-Luxembourg; J. Safra Sarasin Holding AG, CH-Basel; Bank J. Safra Sarasin AG, CH-Basel

²⁾ CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon, für den Anlagefonds MV Immoextra Schweiz Fonds. Übertragung der Fondsleitung auf CACEIS (Switzerland) SA am 1. November 2015.

³⁾ Für den Anlagefonds MV Immoextra Schweiz Fonds. Aufgrund der Übertragung der Fondsleitung auf CACEIS (Switzerland) SA am 1. November 2015 beläuft sich die Position der LB (Swiss) Investment AG per 1. November 2015 auf 0%.

⁴⁾ Peter Mettler hielt im Vorjahr 2014 sämtliche Namenaktien B (Stimmrechtsaktien mit Nennwert von je CHF 5).

KAPITALSTRUKTUR

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2015	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital	92'043'735	2'629'821
Bedingtes Kapital (für Wandel- / Optionsrechte)	5'705'000	163'000
Genehmigtes Kapital	0	0

Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2015 beträgt CHF 92'043'735 und ist eingeteilt in 2'629'821 einheitliche Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 35. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.

Bedingtes Kapital

Gemäss Artikel 3b der Statuten in der Fassung vom 9. Oktober 2015 kann das Aktienkapital der Gesellschaft im Maximalbetrag von CHF 5'705'000 erhöht werden durch Ausgabe von höchstens 163'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 35 Nennwert infolge der freiwilligen Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft ausgegeben werden, oder der zwangsweisen Wandlung von Forderungen aus Pflichtwandelanleihen.

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

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

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

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

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

- 1) Sind die Wandel- und/oder Optionsrechte und/oder Pflichtwandelanleihen zu Marktbedingungen auszugeben;
- 2) Sind die Ausübungsfrist der Optionsrechte auf höchstens fünf Jahre und jene der Wandelrechte auf höchstens zehn Jahre ab dem Zeitpunkt der Anleihssemission anzusetzen; und
- 3) Ist der Ausgabepreis für die neuen Namenaktien mit mindestens CHF 35 festzulegen.

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



Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2015 kein genehmigtes Kapital.

Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben. Per 31. Dezember 2015 sind auch keine Wandelanleihen ausstehend.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2015

Per 1. Januar 2015 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 55'735'630 und war eingeteilt in 1'386'018 Namenaktien A (Stammaktien) mit Nennwert von je CHF 35 und 1'445'000 Namenaktien B (Stimmrechtsaktien) mit Nennwert von je CHF 5. Zudem hatte die Gesellschaft genehmigtes Kapital für den Umtausch von Aktien (im Zusammenhang mit dem öffentlichen Umtauschangebot der verbleibenden Minderheitsaktionäre der Pretium AG) im Umfang von höchstens CHF 859'530 durch Ausgabe von höchstens 24'558 vollständig zu liberierenden Namenaktien A mit Nennwert von je CHF 35.

Ende Mai 2015 konnte die Übernahme der Pretium AG vollends abgeschlossen werden und die restlichen sich noch im Publikum befindenden Namenaktien A der Pretium AG wurden am 15. Juni 2015 in 24'557 Namenaktien A der Novavest Real Estate AG umgetauscht. Entsprechend erhöhte sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 56'595'125, eingeteilt in 1'410'575 Namenaktien A und 1'445'000 Namenaktien B. Das genehmigte Kapital reduzierte sich auf CHF 35 (1 Namenaktie A).

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 10. Juni 2015 beschloss, ein neues bedingtes Kapital im Maximalbetrag von CHF 14'000'000 in die Statuten aufzunehmen durch Ausgabe von höchstens 400'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien A zum Nennwert von je CHF 35, welches im Zusammenhang mit Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten steht. Anfangs Juli 2015 platzierte die Gesellschaft eine Pflichtwandelanleihe im Betrag von CHF 8.295 Millionen (entsprechend 237'000 neu zu liberierenden Namenaktien A) mit Fälligkeit am 8. Oktober 2015.

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 28. August 2015 beschloss eine weitere Kapitalerhöhung um maximal CHF 31'127'345, die Einführung der Einheitsaktie durch Zusammenlegung der Namenaktien B (Stimmrechtsaktien) in einheitliche Namenaktien mit Nennwert von je CHF 35 sowie die Streichung des verbliebenen genehmigten Kapitals für den Umtausch von Aktien, welches nach dem erfolgten Umtausch der verbleibenden Pretium Aktien in Aktien der Novavest Real Estate AG noch CHF 35 betrug.

Mit Vollzug der Kapitalerhöhung am 9. Oktober 2015 hat sich das Aktienkapital wie folgt verändert:

- Die ausstehende Pflichtwandelanleihe von CHF 8.295 Millionen wurde in 237'000 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 35 gewandelt. Das bestehende bedingte Kapital im Zusammenhang mit Wandel- und/oder Optionsrechten hat sich entsprechend auf CHF 5'705'000 (163'000 neu zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von je CHF 35) reduziert.
- Die Namenaktien B (Stimmrechtsaktien mit Nennwert von je CHF 5) wurden in 206'429 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 35 umgetauscht. Seit der Kapitalerhöhung am 9. Oktober 2015 bestehen nur noch einheitliche Namenaktien mit Nennwert von je CHF 35.
- Das ordentliche Aktienkapital hat sich durch die beiden genannten Gründe und die Zeichnungen und Aktienplatzierungen im Rahmen der Kapitalerhöhung insgesamt von CHF 56'595'125 auf CHF 92'043'735 (eingeteilt in 2'629'821 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 35) erhöht.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2014

Für Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2014 siehe Seite 12 im Geschäftsbericht 2014.

→ Der Geschäftsbericht 2014 ist verfügbar unter:

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

STATUTEN

Die per 31. Dezember 2015 gültige Fassung der Statuten datiert vom 9. Oktober 2015.

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 2015 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit und ohne Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) 13.2% des Aktienkapitals. Im Berichtsjahr 2015 (wie auch im Vorjahr) wurden keine Eintragungen verweigert.

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

Einberufung der Generalversammlung, Traktandierung von Anträgen

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

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

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

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

Opting Out

Inhaber oder Erwerber von Aktien, die – sei es direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten – über mehr als 33 1/3% der Stimmrechte verfügen oder erwerben, sind gemäss Artikel 8 der Statuten nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Artikel 32 und 52 des Börsengesetzes vom 24. März 1995 verpflichtet.



Gian Reto Lazzarini
Verwaltungsratspräsident



Patrick Hauser
Chief Financial Officer



Marcel Schneider
Chief Operating Officer



Stefan Hiestand
Mitglied des Verwaltungsrats,
Vergütungsausschuss



Peter Mettler
Mitglied des Verwaltungsrats,
Chief Executive Officer



Dr. iur. Markus Neff
Vizepräsident des Verwaltungsrats,
Vergütungsausschuss

VERWALTUNGSRAT

Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2015

Gian Reto Lazzarini

Verwaltungsratspräsident

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2015

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Jahrgang 1967, Schweizer

Ausbildung

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

Berufliche Tätigkeiten

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Dr. iur. Markus Neff

Vizepräsident des Verwaltungsrats

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2012

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied Vergütungsausschuss

Jahrgang 1963, Schweizer

Ausbildung

Dr. iur., Rechtsanwalt

Berufliche Tätigkeiten

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

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: OSBAG, Ostschweizer Beteiligungen AG, Zuzwil (Beteiligungsgesellschaft, Beratung); Roldag, Romanshoner Lagerhaus und Dienstleistungs AG, Romanshorn (Vermietung Lagerkapazitäten); swse AG, St. Gallen (Beverage-Dienstleistungen); Kinghouse Immobilien AG, St. Gallen (Immobilien); alpen.finanzberatung AG, Buchs (Beteiligungsgesellschaft); Stellavest AG, St. Gallen (Immobilien); Zimover AG, Tübach (Immobilien).

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

Peter Mettler

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2012

Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter und CEO der Gesellschaft

Jahrgang 1960, Schweizer

Ausbildung

Dipl. Architekt HTL, Nachdiplom MBA HSG

Berufliche Tätigkeiten

Peter Mettler arbeitete von 1980 bis 1986 als Hochbauzeichner, Bauführer und später als Projektleiter bei der Baufirma Koch Heer & Gantenbein AG sowie bei Architekturfirmen. 1987 bis 1991 war er zunächst Projektleiter, später Geschäftsführer der IGB AG bzw. der Plast Engineering AG. Während dieser Zeit hat er das Nachdiplomstudium in Unternehmensführung/ Executive MBA an der Universität St. Gallen absolviert. 1991 war er Mitbegründer einer Firmengruppe im Bereich der Immobilienentwicklung und Generalunternehmung im Hoch- und Tiefbau (Bauengineering AG, später firmierend als Bauengineering.com AG, und Swiss-building Concept AG). Er leitete diese Firmen zuletzt als Vorsitzender der Geschäftsleitung und Verwaltungsratspräsident. Im Jahr 2011 wurde diese Firmengruppe an die Piora-Gruppe verkauft. Peter Mettler ist seither CEO der Mettler2Invest AG, welche schwergewichtig im Bereich der Projektentwicklung für Dritte tätig ist.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Peter Mettler hält 60% der Aktien an der Nova Property Management AG, welche wesentliche Beratungsdienstleistungen zugunsten der Novavest Real Estate AG erbringt (siehe untenstehendes Kapitel „Dienstleistungsvertrag“ bzw. die detaillierten Erläuterungen im „Vergütungsbericht“).

Darüber hinaus ist Peter Mettler Eigentümer von 70% der Aktien der Mettler2Invest AG, welche unter Umständen Projektentwicklungen im Auftrag der Novavest Real Estate AG übernehmen kann. Per 31. Dezember 2015 wurden noch keine Verträge mit Mettler2Invest AG geschlossen.

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

Stefan Hiestand

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2012

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied Vergütungsausschuss

Jahrgang 1961, Schweizer

Ausbildung

Kaufmännische Bankausbildung bei Handelsbank NatWest

Berufliche Tätigkeiten

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Veränderungen im Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2015

Gian Reto Lazzarini wurde von der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2015 neu als Mitglied des Verwaltungsrats gewählt. Zudem wurde er in separater Einzelwahl als Präsident des Verwaltungsrats gewählt. Seit dieser Generalversammlung amtiert der bisherige Verwaltungsratspräsident Dr. iur. Markus Neff als Vizepräsident des Verwaltungsrats.

Interne Organisation

Der Verwaltungsrat besteht gemäss Artikel 15 der Statuten aus mindestens drei Mitgliedern. Diese werden jährlich je einzeln durch die Generalversammlung gewählt. Der Verwaltungsrat arbeitet und entscheidet grundsätzlich als Gesamtverwaltungsrat. Alle Mitglieder vertreten die Gesellschaft je mit Kollektivunterschrift zu zweien. Seit dem Berichtsjahr 2014 besteht ein Vergütungsausschuss. Ansonsten hat der Verwaltungsrat keine Ausschüsse gebildet.

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

Der Verwaltungsrat trifft sich so oft, wie es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich viermal pro Jahr (mindestens einmal pro Quartal). Die Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel einen halben bis einen ganzen Arbeitstag. Im Berichtsjahr 2015 fanden sechs Verwaltungsratssitzungen und eine Telefonkonferenz statt. Zudem wurden acht Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst.

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich einzeln durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. An der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2015 wurden die beiden nicht-exekutiven und unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder Dr. iur. Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses wiedergewählt.

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

Der Ausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2015 hielt der Vergütungsausschuss zwei Sitzungen ab, die beide je rund eine Stunde dauerten. In der Regel finden diese Sitzungen jeweils direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt und es nehmen üblicherweise keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Jedoch nimmt der Chief Financial Officer in der Regel an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil.

Dienstleistungsvertrag

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

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

Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegt die oberste Leitung der Gesellschaft und die Aufsicht sowie Kontrolle über die Geschäftsführung. Grundsätzlich hat der Verwaltungsrat die operative Geschäftsführung an die Geschäftsleitung delegiert. Der Verwaltungsrat hat sich die Genehmigung der nachfolgenden Geschäfte explizit vorbehalten:

- Aushandlung von Kreditrahmen, welche bei Abschluss zu einer Fremdkapitalbelastung von mehr als 75% des Wertes des Liegenschaftsportfolios führen oder zu einer Veränderung der durchschnittlichen Laufzeit der Kredite von mehr als 12 Monaten (massgebliche Veränderung) führen
- Veräusserung des Unternehmens als Ganzes oder von Teilbetrieben; Erwerb, Verpfändung und Veräusserung von Beteiligungen an anderen Unternehmungen
- Erwerb und Veräusserung von Liegenschaften
- Gewährung von Darlehen von über TCHF 200 ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, vorbehalten bleiben Finanzierungen an Tochtergesellschaften von weniger als TCHF 500
- Übernahme von Bürgschaften, Schuldbeitritten, Aufnahme von Anleihen und vorzeitige Tilgung von Anleihen und Krediten, Abgabe von Patronatserklärungen und Eingehen ähnlicher Verpflichtungen
- Abschluss von Verträgen mit einer Dauer von mehr als 12 Monaten bzw. einer Kündigungsfrist von 6 Monaten oder mehr; Abschluss von Verträgen mit einer Verpflichtung von mehr als TCHF 250 pro Jahr; Abschluss von Verträgen, die ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsbereichs liegen
- Nicht budgetierte Investitionen von über TCHF 50 sowie nicht geplante Aufwendungen von über TCHF 25
- Einleitung einer Rechtsstreitigkeit oder eines Schiedsverfahrens, welches einen Streitwert von über TCHF 100 aufweist

Kontroll- und Informationsinstrumente des Verwaltungsrats gegenüber der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind in der Regel an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung anwesend und berichten detailliert über den Geschäftsgang. Der Verwaltungsrat erhält zuhanden dieser Sitzungen jeweils einen ausführlichen Management Report, welcher einen Überblick über den Geschäftsgang gibt.

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

Die Geschäftsleitungsmitglieder (CEO, CFO und COO) nahmen im Berichtsjahr 2015 an allen Sitzungen des Verwaltungsrats teil.

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

GESCHÄFTSLEITUNG

Mitglieder der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2015

Peter Mettler

Chief Executive Officer (CEO)

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

Patrick Hauser

Chief Financial Officer (CFO)

Jahrgang 1969, Schweizer

Ausbildung

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

Berufliche Tätigkeiten

Patrick Hauser war nach seinem Studium zum dipl. Ing. ETH als Ingenieur bei Loser & Eugster AG in Gossau (1996-1997) tätig. Danach absolvierte er ein weiteres Studium zum lic. oec. HSG (1997-1999) und war bei RCR Consulting AG in St. Gallen, von 1999 bis 2000 in der MIS-Beratung tätig. Von 2000 bis 2006 war er Leiter Betriebswirtschaft und stellvertretender CFO bei Spühl AG in Wittenbach. Von 2007 bis 2010 war Patrick Hauser CFO (Vizedirektor) bei AG Cilander in Herisau und in den Jahren 2010/2011 CFO der Piora Generalunternehmung AG und der Piora Development AG in St. Gallen. Von 2011 bis 2013 absolvierte Herr Hauser berufsbegleitend die Weiterbildung zum Master of Advanced Studies FHO in Real Estate Management an der Fachhochschule St. Gallen.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Marcel Schneider

Chief Operating Officer (COO)

Jahrgang 1973, Schweizer

Ausbildung

Kaufmännische Ausbildung

Berufliche Tätigkeiten

Kaufmännische Ausbildung bei Bertelsmann Gruppe, Bern. Von 1993 bis 1996 tätig als Finanzbuchhalter für diverse Unternehmen (Omnipacki AG, IKAG, Tilag AG, JTM Klopfenstein Holding AG, Schlachtbetrieb St. Gallen AG). 1997 bis 2002 Mitglied der Geschäftsleitung der GSL Galli, Schneider & Lehner AG, St. Gallen, einer im Bereich Vermögensverwaltung und Beratung tätigen Unternehmung, zuständig für Akquisition und Betreuung von Key Accounts. 2002/2003 Prokurist bei GfB Gesellschaft für Bankberatung, Zug. 2003 bis 2006 Geschäftsführer Heercapital AG, Zug, verantwortlich für den Aufbau einer Vertriebsstruktur für Private Equity Anlagen. 2007 bis 2012 Mitglied der Geschäftsleitung bfw vermögensverwaltung ag, zuständig für den Vertriebsaufbau und Entwicklung von Synergien zwischen den Gruppengesellschaften der bfw Gruppe, Frauenfeld sowie CEO der SFB Schweizer Finanzberater AG, Frauenfeld, zuständig für den Vertrieb von Finanzprodukten. Ab 2008 bis 2012 Stellvertreter

des CEO von diversen Unternehmen der bfw Gruppe. Seit Oktober 2012 ist er verantwortlich für den Aufbau einer an der Berner Börse kotierten Immobiliengesellschaft (Novavest Real Estate AG).

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Veränderungen in der Geschäftsleitung im Berichtsjahr 2015

Patrick Hauser hat per 1. April 2015 die Verantwortung als CFO der Gesellschaft von Markus Mettler übernommen, der auf dieses Datum hin aus der Geschäftsleitung ausschied.

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN, DARLEHEN

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

UNABHÄNGIGER STIMMRECHTSVERTRETER

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

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

Die ordentliche Generalversammlung vom 5. Mai 2015 wählte Andreas Jermann als unabhängigen Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2016. 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 2015 auf TCHF 155.

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle im Berichtsjahr 2015:

Im Zusammenhang mit der Wandelanleihe und Kapitalerhöhung	TCHF 16
Beratung Umstellung neues Rechnungslegungsrecht	TCHF 17
Akquisitionsberatung	TCHF 48
Total	TCHF 81

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 88 „Investor Relations Informationen“ erwähnt.

EINLEITUNG

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

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

Wie bereits im Vorjahr wird der Vergütungsbericht 2015 der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2016 zu einer Konsultativabstimmung vorgelegt.

GOVERNANCE

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

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

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

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

Verwaltungsratsmitglied und CEO Peter Mettler ist zu 60% an der Nova Property Management AG beteiligt. Weitere 10% an der Nova Property Management AG werden durch den COO Marcel Schneider gehalten.

Festsetzungsverfahren betreffend Dienstleistungsvertrag

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

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss der Gesellschaft besteht gemäss Artikel 20 der Statuten aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr und endet jeweils mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. An der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2015 wurden Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung in Einzelwahlen wiedergewählt.

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

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

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

²⁾ Die individuellen Vergütungen für die Mitglieder der Geschäftsleitung umfassten im Vorjahr 2014 noch einen Teil des Basissalärs des COO. Dieser Teil wurde durch die Gesellschaft im 2014 direkt beglichen. Ab dem Berichtsjahr 2015 werden die Saläre des CEO, des CFO und des COO (2014 noch der verbleibende Anteil des Basissalärs des COO) als Personalkosten durch die Nova Property Management AG beglichen. Der in der Nova Property Management AG (nach Abzug von operativen Kosten und Steuern) verbleibende Gewinn wird den an der Nova Property Management AG beteiligten Geschäftsleitungsmitgliedern der Gesellschaft als indirekte Vergütung ebenfalls zugerechnet.

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

ENTSCHÄDIGUNGEN VERWALTUNGSRAT

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein 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	2015	2014
Verwaltungsratspräsident	CHF 35'000	CHF 25'000
Vizepräsident ¹⁾	CHF 30'000	n/a
Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter des VR ¹⁾	CHF 25'000	n/a
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 20'000	CHF 10'000

¹⁾ Amt des Vizepräsidenten sowie des Delegierten des Verwaltungsrats ab Berichtsjahr 2015

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden in den Berichtsjahren 2015 und 2014 keine zusätzlichen Honorare vergütet.

Im Berichtsjahr 2015 wurden die Verwaltungsrats honorare erhöht und das Amt des Vizepräsidenten sowie des Delegierten des Verwaltungsrats geschaffen, um damit dem wachsenden Umfang und der Intensität der Arbeiten im Verwaltungsrat Rechnung zu tragen.

Beauftragt der Verwaltungsrat eines seiner Mitglieder mit ausserordentlichen, aufwändigen Arbeiten, die dieses Mitglied ausserhalb seiner Funktion als Verwaltungsrat wahrnimmt, so werden diese in der Regel zusätzlich nach Aufwand entschädigt. Der Stundenansatz, die Maximalentschädigung für Spesen sowie ein jeweils entsprechendes Kostendach müssen vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt werden.

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

→ Für den Umfang der Dienstleistungen durch Schoch, Auer & Partner 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 als CEO der Gesellschaft und die Zusatzentschädigungen durch die Beteiligung an der Nova Property Management AG sind in der Entschädigungstabelle unter der Rubrik „Entschädigungen Geschäftsleitung“ enthalten.

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

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2015 aus vier Mitgliedern (31.12.2014 drei Mitglieder).

Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Berichtsjahr 2015

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

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

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

³⁾ VR-Honorar als Rechnung aus nicht mehrwertsteuer-pflichtiger GmbH gestellt.

Berichtsjahr 2014

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

¹⁾ VR-Honorar als Rechnung aus nicht mehrwertsteuer-pflichtiger GmbH gestellt.

Die ordentliche Generalversammlung vom 5. Mai 2015 hat für das Geschäftsjahr 2015 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 120 genehmigt. Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2015 (ohne Mehrwertsteuer-Abgaben) von TCHF 107.8 entspricht einem Pay-out Ratio von 89.8%.

Für das Geschäftsjahr 2016 hat die Generalversammlung vom 5. Mai 2015 zudem eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 120 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2016 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2016 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung). Dieser Betrag enthält eine vorsichtige Reserve, um Flexibilität zu erhalten für beispielsweise die allfällige Zuwahl eines neuen Verwaltungsratsmitglieds.

DIENSTLEISTUNGSVERTRAG MIT NOVA PROPERTY MANAGEMENT AG

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

Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen sind insbesondere:

- **Management:** Unterstützung der Novavest Gruppe bei der Definition und Planung der Anlagestrategie; Berichterstattung an den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG zwecks konsolidierter Überwachung des Anlagereglements
- **Portfoliobereinigungen:** Identifikation von zu verkaufenden Immobilien im Immobilienportfolio der Novavest Gruppe; Vorschläge für den Verkaufsprozess und Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der Novavest Gruppe
- **Portfolioausbau:** Identifikation von möglichen Investitionsobjekten; Einholen der notwendigen Informationen und Durchführung der Due Diligence; Zusammenstellung von Entscheidungsgrundlagen für die Novavest Gruppe; Begleitung des Kaufprozesses und Beratung bezüglich des taktischen Vorgehens zum Erwerb von Investitionsobjekten
- **Projektentwicklung:** Prüfung des Entwicklungspotenzials bestehender Liegenschaften und Zusammenstellung von Kosten-/Nutzenanalysen für die Durchführung von Projektentwicklungen; Empfehlungen zuhanden der Novavest Gruppe sowie Überwachung von Bauvorhaben
- **Sanierungen:** Überwachung des zyklischen Sanierungsbedarfs von Liegenschaften und regelmässige Berichterstattung über zu erwartende Sanierungsvorhaben und -kosten; Empfehlung zu ausserordentlichen Sanierungen unter Darstellung der Kosten-/Nutzenanalyse; Planung und Überwachung von Sanierungen
- **Maklertätigkeit:** Regelmässige Kontaktpflege mit institutionellen Eigentümern oder Maklern, die an einem Kauf/Verkauf von Liegenschaften von/an die Novavest Gruppe interessiert sein könnten.

Des Weiteren sind durch die Management Fee im Berichtsjahr 2015 wie auch im Vorjahr 2014 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

Anpassungen am Dienstleistungsvertrag im Berichtsjahr 2015

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

Management Fee

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

Teil am Gesamtvermögen	bis CHF	125 Mio.	0.75% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF	250 Mio.	0.50% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF	500 Mio.	0.45% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF	1'000 Mio.	0.35% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF	2'000 Mio.	0.25% Management Fee

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

Transaktionsfee bzw. frühere Makler Fee

Die Nova Property Management AG wurde für jeden erfolgten Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft mit einer Kommission von 1.75% des jeweiligen Kaufs- bzw. Verkaufspreises entschädigt. Im Gegenzug trug die Nova Property Management AG sämtliche Drittmaklerfees, die im Rahmen von Immobilientransaktionen anfallen, selber. Sie hatte 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 stand eine empfangene Makler Fee je hälftig der Nova Property Management AG und der Novavest Real Estate AG zu. Diese genannte Vertragsklausel betreffend Makler Fee war bis 30. April 2015 gültig.

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

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

Vertragsdauer

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

Fees aus dem Dienstleistungsvertrag im Berichtsjahr 2015

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

Im Berichtsjahr 2015 wurde das Immobilienportfolio markant ausgebaut: Per Jahresende 2015 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios auf CHF 207.7 Millionen, was einem Zuwachs von 107% bzw. CHF 107.5 Millionen entspricht (31. Dezember 2014: Portfoliowert von CHF 100.2 Millionen).

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2015 belief sich die Management Fee an die Nova Property Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf TCHF 1'435 (Vorjahr 2014 TCHF 485). Die Transaktionsfee bzw. anfangs des Jahres Makler Fee betrug insgesamt TCHF 1'573 (im Vorjahr 2014 Makler Fee von TCHF 156), wovon TCHF 113 über die Erfolgsrechnung verbucht und TCHF 1'459 als Akquisitionskosten aktiviert wurden. Aus der Makler Fee hatte die Nova Property Management AG in den ersten vier Monaten des Berichtsjahres 2015 noch TCHF 315 an Drittparteien für die Vermittlung von Liegenschaften zu begleichen. Die gesamthafte Vergütung an die Nova Property Management AG aus Management Fee und Transaktionsfee bzw. netto verbleibender Makler Fee belief sich für das Berichtsjahr 2015 somit auf TCHF 2'693 (Vorjahr 2014 TCHF 578). Die Anstiege bei der Management Fee und der Transaktionsfee sind auf den markanten Ausbau des Immobilienportfolios während des Berichtsjahres 2015 zurückzuführen.

ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

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

Im Berichtsjahr 2015 wurden alle Saläre der Geschäftsleitung (CEO, CFO, COO) zu 100% aus den Fees beglichen, welche die Gesellschaft an die Nova Property Management AG vergütet hat (im Vorjahr 100% der Saläre des CEO und CFO; für den COO galt im Berichtsjahr 2014 noch eine Regelung, dass 60% des Salärs direkt durch die Novavest Real Estate AG beglichen wurde und 40% des Salärs durch die Nova Property Management AG). Der in der Nova Property Management AG verbleibende Gewinn (nach Abzug von operativen Kosten und Steuern) wird denjenigen Mitgliedern der Geschäftsleitung, die an der Nova Property Management AG beteiligt sind, als indirekte Entschädigung anteilig ebenfalls zugerechnet (Beteiligungen im 2015 und 2014: CEO 60% und COO 10%).

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

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

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2015 aus drei Mitgliedern (Vorjahr 2014 ebenfalls drei Mitglieder).

Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung

Berichtsjahr 2015

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

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

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

³⁾ Erwarteter Gewinnanteil aus der Nova Property Management AG.

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	246'690 ²⁾	35'000 ³⁾	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.

Die ordentliche Generalversammlung vom 5. Mai 2015 hat für das Geschäftsjahr 2015 eine Gesamtvergütung für die Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 3'170 genehmigt. Der damalige Antrag basierte auf einer budgetierten Portfoliogrösse von rund CHF 290 Millionen per Jahresende 2015. Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2015 von TCHF 1'647 entspricht einem Pay-out Ratio von 51.9% gegenüber dem von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrag.

Die Generalversammlung vom 5. Mai 2015 hat zudem eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016 von maximal TCHF 2'650 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2016 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2016 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 2'950 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung). Bei diesem Antrag geht der Verwaltungsrat davon aus, dass das Liegenschaftsportfolio bis 2017 weiterhin substanziall ausgebaut wird (budgetierte Portfoliogrösse von maximal rund CHF 500 Millionen).

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER (durch Revisionsstelle geprüft)

Es wurden im Berichtsjahr 2015 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2014 ebenfalls 0).

ORGANDARLEHEN UND -KREDITE (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2015 wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2015 ausstehend (Vorjahr 2014 ebenfalls 0). Es bestehen auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

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

ENTSCHÄDIGUNGEN AN NAHESTEHENDE PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN (durch Revisionsstelle geprüft)

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

Die Gesellschaft bezog im Berichtsjahr 2015 keine Beratungsdienstleistungen von anderen nahestehenden Personen. Im Vorjahr hatte sie in Rechtsangelegenheiten von Schoch Auer & Partner Rechtsanwälte, St. Gallen, Beratungsdienstleistungen entgegen genommen. Der Vizepräsident des Verwaltungsrats, Dr. Markus Neff, ist Partner in dieser Rechtsanwaltskanzlei. Der Umfang der erbrachten Dienstleistungen im Vorjahr 2014 belief sich insgesamt auf TCHF 78, im Zusammenhang mit der Akquisition der Pretium AG sowie Rechtsberatungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Liegenschaften.

BETEILIGUNGEN AN DER GESELLSCHAFT (durch Revisionsstelle geprüft)

Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hält lediglich Peter Mettler 236'429 Namenaktien der Gesellschaft (Namenaktien mit Nominalwert von je CHF 35 pro Aktie; Einheitsaktie wurde im Berichtsjahr 2015 eingeführt). Diese Beteiligung entspricht 8.99% der Stimmrechte und des Aktienkapitals per 31. Dezember 2015. Die Beteiligung von Peter Mettler per 31. Dezember 2014 belief sich auf 1'445'000 Namenaktien B mit Nominalwert von je CHF 5 pro Aktie. Dies entsprach 51.04% der Stimmrechte und 12.96% des Aktienkapitals der Gesellschaft.

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 den Vergütungsbericht der Novavest Real Estate AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den mit „durch Revisionsstelle geprüft“ gekennzeichneten Tabellen und Absätzen auf der Seite 31 sowie den Seiten 35 bis 37 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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

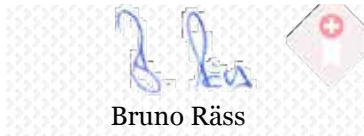
Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Novavest Real Estate AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Fabian Schläpfer
Revisionsexperte

St. Gallen, 5. April 2016

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel	3	19'940'874	20'854'368
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4	518'193	270'246
Sonstige kurzfristige Forderungen	5	936'829	1'266
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	6	114'559	110'061
Aktive Rechnungsabgrenzung		51'734	19'958
Total Umlaufvermögen		21'562'189	21'255'899
Renditeliegenschaften	7	203'629'025	96'032'000
Projekte	8	1'160'000	1'200'000
Land	8	2'940'000	2'940'000
Anzahlungen	9	3'557'896	0
Aktive latente Ertragssteuern	10	505'182	915'954
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	6	1'479'012	1'593'571
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	11	855'083	684'138
Total Anlagevermögen		214'126'198	103'365'663
Total Aktiven		235'688'387	124'621'562
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12	441'209	535'803
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13	2'589'232	864'054
Passive Rechnungsabgrenzung	14	785'459	566'395
Kurzfristige Hypothekerverbindlichkeiten	15	21'591'000	18'959'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	16	361'114	0
Total Kurzfristiges Fremdkapital		25'768'014	20'925'252
Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten	15	108'340'000	43'230'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	16	1'090'189	0
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	17	5'008'551	3'524'955
Total Langfristiges Fremdkapital		114'438'740	46'754'955
Total Fremdkapital		140'206'754	67'680'207
Aktienkapital	18	92'043'735	55'735'630
Kapitalreserven		-1'531'119	-268'291
Gewinnreserven		4'969'019	356'824
Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile		95'481'633	55'824'163
Anteil Minderheitsaktionäre am Kapital		0	1'117'192
Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile		95'481'633	56'941'355
Total Passiven		235'688'387	124'621'562

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	2015	2014
Mietertrag	20	7'961'781	2'854'688
Total Betriebsertrag		7'961'781	2'854'688
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	21	-1'536'612	-725'302
Personalaufwand		0	-179'605
Beratungsaufwand	22	-816'633	-996'742
Verwaltungsaufwand	23	-1'820'518	-1'486'396
Total Betriebsaufwand		-4'173'764	-3'388'045
Gewinne aus Neubewertung	24	3'812'621	4'952'887
Verluste aus Neubewertung	24	-1'018'901	-2'135'038
Erfolg aus Neubewertung		2'793'720	2'817'849
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	11	-152'371	-22'069
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	16	354'267	0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		6'783'634	2'262'423
Finanzertrag	25	54'550	41'566
Finanzaufwand	26	-1'064'883	-344'464
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		5'773'301	1'959'525
Ertragssteuern	27	-1'150'162	-1'026'132
Gewinn		4'623'139	933'393
Anteile Minderheitsaktionäre am Gewinn		-10'944	-69'437
Anteile Aktionäre Novavest Real Estate AG am Gewinn		4'612'195	863'956
Ergebnis pro Aktie (verwässert / unverwässert)		2.44	1.65

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	2015	2014
Gewinn	4'623'139	933'392
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-3'028'810	-2'933'697
Erfolg aus Neubewertung Projekte und Land	235'089	115'848
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	152'371	22'069
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-354'267	0
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-247'947	-218'418
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-902'832	73'736
Veränderung latente Steuerguthaben	410'772	-515'083
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-142'545	51'115
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	1'654'489	854'487
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	243'303	1'507'573
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	2'642'762	-108'978
Investitionen in Renditeliegenschaften	-58'256'978	-4'009'707
Investitionen in Neubauliegenschaften	0	-2'576'656
Investitionen in Projekte	-195'089	-205'848
Vorfinanzierter Mieterausbau	0	0
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	110'061	70'979
Anzahlungen	-3'557'896	0
Devestition aus Renditeliegenschaften	980'000	0
Auszahlung für den Erwerb konsolidierter Organisationen (abzüglich übernommene flüssige Mittel)	-8'402'786	-11'812'508
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-69'322'688	-18'533'740
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	25'562'345	825'149
Einzahlungen aus Aufnahme von Anleihen	8'295'000	0
Rückzahlung / Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-45'379'630	34'164'000
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	77'288'717	0
Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	0	-150'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	65'766'432	34'839'149
Veränderung Flüssige Mittel	-913'494	16'196'431
Nachweis		
Bestand Flüssige Mittel Anfangsbestand	20'854'368	4'657'937
Bestand Flüssige Mittel Endbestand	19'940'874	20'854'368
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-913'494	16'196'431

Nicht liquiditätswirksame Investitions- und Finanzierungstätigkeiten

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der verbleibenden Anteile an der Pretium AG wurden im Rahmen eines Squeeze Out die restlichen 3.2 % des bestehenden Aktienkapitals der Pretium AG erworben und mittels Erhöhung des Aktienkapitals um CHF 0.86 Mio. in Novavest Real Estate AG Aktien umgetauscht.

Am 9. Oktober 2015 wurde die im Juli 2015 ausgegebene Pflichtwandelanleihe im Betrag von CHF 8.295 Mio. in Aktienkapital umgewandelt.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 31.12.2015

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

Vorjahr (01.01. – 31.12.2014)

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total exkl. Minderheits- anteile	Anteil Minderheits- aktionäre am Kapital	Total inkl. Minderheits- anteile
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 PER 31. DEZEMBER 2015

1 Grundlagen

Allgemeine Informationen

Die Novavest Real Estate AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit bezweckt den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie den Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz. Die Novavest Real Estate AG wurde am 17. Oktober 2012 gegründet. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 35 der Novavest Real Estate AG (NREN, Valor-Nr. 21218624) sind seit dem 10. Juli 2013 an der BX Berne eXchange kotiert.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Jahresbericht 2015 am 5. April 2016 genehmigt und zur Veröffentlichung am 7. April 2016 freigegeben.

Grundlagen der Rechnungslegung

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

Erstanwendung von Swiss GAAP FER 31

Die Novavest Real Estate AG wendet den Swiss GAAP FER 31 Standard in dieser Berichtsperiode erstmals an (inklusive Vorjahreszahlen 2014). Die Neuerungen von Swiss GAAP FER 31 haben keinen Einfluss auf die konsolidierte Bilanz und Erfolgsrechnung der Gruppe. Jedoch sind im Anhang zur Konzernrechnung zusätzliche Offenlegungen zur Erfüllung von Swiss GAAP FER 31 enthalten, insbesondere in den folgenden Bereichen:

Ergebnis je Beteiligungsrecht:

Gemäss Swiss GAAP FER 31 sind unterhalb der Erfolgsrechnung das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Beteiligungsrecht auszuweisen. Die zusätzliche Offenlegung der Berechnung erfolgt in Anhang 19.

Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, bestehend aus Rendite- und Neubauliegenschaften sowie Projekte und Land, wird als eine Einheit geführt. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung führen die Novavest Real Estate AG auf der Basis der Abschlüsse der einzelnen Tochtergesellschaften sowie des Konzernabschlusses. Sämtliche vollkonsolidierten Gesellschaften der Novavest Real Estate AG sind Immobiliengesellschaften mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Unter Anwendung von Swiss GAAP FER 31 verfügt die Novavest Real Estate AG somit über nur ein Segment und publiziert daher keine Segmentberichterstattung. Einzig im Falle der Mieterträge werden detaillierte Angaben ermittelt und ausgewiesen. Eine Aufteilung der Mieterträge nach geographischen Märkten befindet sich in Anhang 20.

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

Konsolidierungskreis 2015

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015 der Novavest Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die konsolidierte Jahresrechnung 2015 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts-tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2015	Kapitalanteil (abweichender Stimmanteil) 31.12.2014
Novavest Real Estate AG, Zürich	Zürich	Immobilien	92'043'735	100.00%	100.00%
Pretium AG, Zürich	Zürich	Immobilien	15'316'740	100.00%	96.79% (98.84%)
SGH Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	200'000	100.00%	0%
BD Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	239'000	100.00%	0%

Änderungen im Konsolidierungskreis

Seit 10. März 2015 wird die SGH Real Estate AG und seit dem 17. März 2015 die BD Real Estate AG in die Konzernrechnung einbezogen. Am 15. Juni 2015 wurden die restlichen Anteile an der Pretium AG erworben. Die Transaktion erfolgte mittels Ausgabe und Umtausch in Aktien der Novavest Real Estate AG.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

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

Forderungen

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

Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken (Renditeliegenschaften) und werden 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 Wüest & Partner AG bestimmt. Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. -ertrag erfasst.

Neubauliegenschaften

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

Projekte

Projekte umfassen die aufgelaufenen Kosten für Neu- und Erweiterungsbauten ohne gültige Baugenehmigung. Nach Erhalt der Baugenehmigung werden die Projekte in die Kategorien Neubauliegenschaften oder Promotionsliegenschaften umgegliedert. 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. Gemäss Bewertungsgrundsätzen betrug die Nutzungsdauer für Goodwill bisher 20 Jahre. Im Rahmen der Akquisition der BD Real Estate GmbH wurde die Nutzungsdauer für den Goodwill auf 5 Jahre eingeschätzt. Zudem wurde im Jahr 2015 eine Neueinschätzung der finanzwirtschaftlichen Nutzungsdauer des Goodwills aus der Akquisition Pretium AG vorgenommen. Basierend auf dieser Neueinschätzung wurde die Nutzungsdauer von 20 auf 10 Jahre verkürzt, was der hypothetischen Haltedauer für Immobilien der Novavest Real Estate AG entspricht. Die Anpassung erfolgte per 1.1.2015. Die Neu beurteilung stellt eine Schätzungsänderung gemäss Swiss GAAP FER (Rahmenkonzept) dar. Die Schätzungsänderung führte im Berichtsjahr zu einer Erhöhung der Goodwill Amortisation in Höhe von CHF 0.02 Mio.

Negativer Goodwill (Badwill)

Die Position enthält negativen Goodwill aus der Übernahme von Gesellschaften und aus Liegenschaftskäufen. Bei Liegenschaftskäufen resultiert ein negativer Goodwill, falls der vom externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer per Kaufdatum ermittelte Marktwert die Anschaffungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten übersteigt. Die Differenz wird per Kaufdatum als negativer Goodwill (Badwill) verbucht. Der negative Goodwill wird, nachdem die einzelnen übernommenen Vermögenswerte bereinigt und allfällig notwendige Rückstellungen gebildet wurden, zurückgestellt und über maximal fünf Jahre erfolgswirksam aufgelöst. Der negative Goodwill wird je nach geplantem Auflösungszeitpunkt unter kurz- oder langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

Wertbeeinträchtigungen

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

Verbindlichkeiten

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

Hypothekarverbindlichkeiten

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

Rückstellungen

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

Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

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

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

Ertragssteuern

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

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

Geldflussrechnung

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

3 Flüssige Mittel

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Kontokorrentguthaben	19'940'874	20'854'368
Total Flüssige Mittel	19'940'874	20'854'368

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen gegenüber Mietern	593'903	391'252
Wertberichtigung Forderungen	-75'710	-121'006
Total	518'193	270'246

5 Sonstige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Guthaben Verrechnungssteuer	949	1'266
Guthaben Mehrwertsteuer	2'770	0
Forderungen gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	678'628	0
Steuer Guthaben	181'618	0
Diverse kurzfristige Forderungen	72'864	0
Total	936'829	1'266

6 Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
bis 1 Jahr	114'559	110'061
1 bis 3 Jahre	243'588	233'860
über 3 Jahre	1'235'424	1'359'710
Total	1'593'571	1'703'631

7 Rendite- und Neubauliegenschaften

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

Im Geschäftsjahr 2015 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

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

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegen- schaften	Neubau- liegen- schaften	Total
alle Beträge in CHF					
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 28

Neubauliegenschaften:

Die Neubauliegenschaft „MFH Hauptstrasse 15“ in Teufen ist im Berichtsjahr 2014 fertiggestellt und nach erfolgter Neubewertung in die Wohnliegenschaften umklassiert worden.

8 Projekte und Land

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

In der Berichtsperiode laufende Projekte:

Wohnüberbauung „Alpenrösli“, Hauptstrasse 50, Fruthwilen

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

Wohnüberbauung „Frauwis“, Hauptstrasse 68, Fruthwilen

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

Vorjahr	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Land	Total
alle Beträge in CHF					
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.

9 Anzahlungen

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Anzahlung Projekt „Seniorenwohnanlage in Berikon“	3'500'000	0
Beurkundungsgebühren Kauf Projekt „Seniorenwohnanlage in Berikon“	57'896	0
Total	3'557'896	0

Im Juli 2015 hat die Novavest Real Estate AG einen Kaufvertrag zum Erwerb des Neubauprojektes (Seniorenwohnanlage „Belano - zu Hause“) unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich im Mai 2017 statt. Die Wohnanlage mit 35 altersgerechten und hindernisfreien Mietwohnungen liegt südlich des Zentrums von Berikon in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Das gegenüberliegende Einkaufszentrum ergänzt das sehr gute Versorgungsangebot. Unmittelbar an die Wohnanlage angebaut ist ein Ärztezentrum mit 10 praktizierenden Ärzten.

Im Juni 2015 haben die Bauarbeiten begonnen und ab Mai 2017 werden die Wohnungen von Senioren bezogen werden können.

Der Gesamtkaufpreis beträgt CHF 17.6 Mio., wovon bereits CHF 3.5 Mio. als Anzahlung auf ein Sperrkonto bei der Bank Linth zugunsten der Verkäuferschaft einbezahlt wurden. Die restliche Investitionsverpflichtung beträgt CHF 14.1 Mio.

10 Aktive latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Zeitlich befristete Differenzen	0	9'507
Steuerliche Verlustvorträge	1'422'322	906'447
Verrechnung Rückstellung für latente Steuern	-917'140	0
Total	505'182	915'954

11 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2015	2014
Total 01. Januar	684'138	0
Anschaffungswerte		
Bestand 01. Januar	706'207	0
Zugänge	591'927	706'207
Abgänge	-268'611	0
Bestand 31. Dezember	1'029'523	706'207
Kumulierte Abschreibungen		
Bestand 01. Januar	-22'069	0
Abschreibungen planmässig	-152'371	-22'069
Abschreibungen ausserplanmässig	0	0
Bestand 31. Dezember	-174'440	-22'069
Total 31. Dezember	855'083	684'138

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

12 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Kreditoren	441'209	458'764
Vorausbezahlte Mieten	0	77'039
Total	441'209	535'803

13 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Emmissionsabgabe (ESTV)	354'486	169'281
Rechtsberatung	0	400'319
Verbindlichkeit gegenüber Mietern	782'947	0
Verbindlichkeit gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	56'227	0
Diverse Kreditoren	17'575	204'648
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'211'236	774'248
Rechtsberatung durch Nahestehende	0	63'917
Darlehenszinsen	0	25'889
Management Fee	1'231'656	0
Kommission Kauf Liegenschaften an Nahestehende	146'340	0
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	1'377'996	89'806
Total	2'589'232	864'054

14 Passive Rechnungsabgrenzung

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Abgrenzungen laufende Steuern	385'411	0
Kosten Kapitalerhöhung	202'325	0
Beratungsaufwand	146'855	39'887
Bewertungskosten	23'868	62'521
Diverse	27'000	0
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	785'459	102'408
Management Fee	0	255'346
Kommission Kauf Liegenschaften an Nahestehende	0	143'640
VR-Honorare	0	65'000
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	0	463'986
Total	785'459	566'395

15 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
St. Galler Kantonalbank AG	91'654'000	41'025'000
Schaffhauser Kantonalbank	11'325'000	11'200'000
acervis Bank AG	6'320'000	7'364'000
Credit Suisse AG	12'382'000	2'600'000
Luzerner Kantonalbank AG	5'100'000	0
Migros Bank AG	3'150'000	0
Total	129'931'000	62'189'000

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
0 bis 3 Monate	10'150'000	7'545'000
3 bis 12 Monate	11'441'000	11'414'000
1 bis 3 Jahre	78'838'000	11'125'000
über 3 Jahre	29'502'000	32'105'000
Total	129'931'000	62'189'000

Zinsbindung alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
0 bis 3 Monate	55'477'000	10'864'000
3 bis 12 Monate	1'200'000	7'420'000
1 bis 3 Jahre	0	10'300'000
über 3 Jahre	73'254'000	33'605'000
Total	129'931'000	62'189'000

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im Geschäftsjahr 2015 1.0 % (Vorjahr 0.8%). Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Grundpfandrechte	155'506'422	89'580'422
Verpfändete Aktiven	206'569'025	98'972'000

16 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2015	2014
Buchwert per 01. Januar	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	164'332	0
Zugänge	1'641'238	0
Auflösung	-354'267	0
Buchwert per 31. Dezember	1'451'303	0
davon kurzfristig	361'114	0
davon langfristig	1'090'189	0

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

17 Rückstellung für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2015	2014
Buchwert per 01. Januar	3'524'955	0
Veränderung Konsolidierungskreis	1'240'293	2'017'382
Bildung	1'160'443	1'507'573
Verrechnung aktive latente Steuern	-917'140	0
Buchwert per 31. Dezember	5'008'551	3'524'955

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

Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten angewendete Steuersatz beträgt 20.52 % (Vorperiode 31.41 %).

18 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Namenaktienkapital A zu nom CHF 35.00	92'043'735	48'510'630
Namenaktienkapital B zu nom CHF 5.00	0	7'225'000
Total	92'043'735	55'735'630

Anzahl Aktien	31.12.2015	31.12.2014
Namenaktienkapital A zu nom CHF 35.00	2'629'821	1'386'018
Namenaktienkapital B zu nom CHF 5.00	0	1'445'000

Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie A	31.12.2015	31.12.2014
Bestand am 01. Januar	1'386'018	200'635
Kapitalerhöhung 27.06.2014	0	261'867
Kapitalerhöhung 05.11.2014	0	496'999
Kapitalerhöhung 12.12.2014	0	426'517
Kapitalerhöhung 15.06.2015	24'557	0
Kapitalerhöhung 09.10.2015	1'219'246	0
Bestand per 31. Dezember	2'629'821	1'386'018

Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie B	31.12.2015	31.12.2014
Bestand am 01. Januar	1'445'000	209'000
Kapitalerhöhung 27.06.2014	0	836'000
Kapitalerhöhung 12.12.2014	0	400'000
Umtausch Aktien B in Aktien A 09.10.2015	-1'445'000	0
Bestand per 31. Dezember	0	1'445'000

Bedingtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Bedingtes Kapital	5'705'000	0
Total	5'705'000	0

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	3'212'894	2'832'800
Total	3'212'894	2'832'800

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie

alle Beträge in CHF

	31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital	95'481'633	55'824'163
Anzahl ausstehender Aktien Kategorie A	2'629'821	1'386'018
Anzahl ausstehender Aktien Kategorie B	0	1'445'000
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie Kategorie A	36.31	35.06
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie Kategorie B	n.a.	5.01

19 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF

	31.12.2015	31.12.2014
Gewinn	4'612'195	863'956
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	1'893'472	524'431
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	2.44	1.65

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

20 Mietertrag

alle Beträge in CHF

	2015	2014
Sollmietertrag aus Fremdmieten	9'218'660	3'440'208
Mietzinsverluste	-49'901	-24'808
Leerstand	-1'206'978	-560'712
Total	7'961'781	2'854'688

nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF

	2015	2014
Kanton St. Gallen	1'326'152	78'207
Kanton Appenzell Ausserrhoden	183'432	109'652
Kanton Thurgau	968'745	620'051
Kanton Schaffhausen	169'548	116'455
Kanton Zürich	4'251'986	1'915'623
Kanton Bern	132'549	14'699
Kanton Solothurn	929'368	0
Total	7'961'781	2'854'688

21 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	2015	2014
Hauswartung	2'123	1'782
Versicherungen	89'346	26'071
Steuern und Abgaben	21'934	8'760
Allgemeiner Betrieb	136'272	189'167
Übriger Aufwand	183'218	48'961
Verwaltungskosten	487'272	116'496
Nebenkosten	3'489	-2'398
Unterhalt und Reparaturen	612'959	336'462
Total	1'536'612	725'302

22 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	2015	2014
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	97'361	189'632
Verwaltungsratshonorare	117'447	155'167
Revision	154'529	42'889
Rechtsberatung und Kommunikation	251'255	359'881
Übriger Beratungsaufwand	196'041	249'173
Total	816'633	996'742

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

23 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	2015	2014
Verwaltungshonorare Nova Property Management AG	1'548'255	641'135
Kapitalsteuer	166'015	101'464
Übriger Verwaltungsaufwand	106'248	743'796
Total	1'820'518	1'486'396

24 Erfolg aus Neubewertung

alle Beträge in CHF	2015	2014
Höherbewertungen	3'812'621	4'952'887
Tieferbewertungen	-1'018'901	-2'135'038
Total	2'793'720	2'817'849

25 Finanzertrag

alle Beträge in CHF	2015	2014
Zinsertrag Bankguthaben	254	0
Zinsertrag Vorfinanzierter Mieterausbau	54'039	41'143
Übriger Finanzertrag	257	423
Total	54'550	41'566

26 Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	2015	2014
Hypothekarzinsen	1'004'640	312'467
Übriger Finanzaufwand	60'243	31'997
Total	1'064'883	344'464

27 Steuern

alle Beträge in CHF	2015	2014
Laufende Ertragssteuern	167'652	40'516
Latente Ertragssteuern	982'510	985'616
Total	1'150'162	1'026'132
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	19.92%	52.37%

Der erwartete Konzernsteuersatz, als gewichteter Durchschnitt der Steuersätze der einzelnen Gruppengesellschaften berechnet, beträgt im Berichtsjahr 23.93% (Vorperiode 27.73%) des Unternehmensergebnis vor Steuern. Die Veränderung von Verlustvorträgen hat sowohl in der Berichts- wie auch in der Vorperiode keinen Einfluss auf den Ertragsteueraufwand. In der Vorperiode war die Abweichung zwischen dem erwarteten (27.73%) und dem effektiven (52.37%) Steuersatz im Wesentlichen durch die Steuersatzänderung gegenüber dem Vorjahr in der Pretium AG und der damit erforderlichen Anpassung der Steuerrückstellung begründet.

28 Akquisitionen

alle Beträge in CHF	SGH Real Estate GmbH	BD Real Estate GmbH	Pretium AG
Stichtag	10.03.2015	17.03.2015	15.05.2014
Flüssige Mittel	123'934	546'481	3'128'349
Übriges Umlaufvermögen	47'468	17'038	213'600
Renditeliegenschaften	13'600'000	32'050'000	78'550'000
Projekte	0	0	1'010'000
Land	0	0	3'040'000
Übriges Anlagevermögen	0	0	1'843'403
Total Aktiven	13'771'402	32'613'519	87'785'352
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16'050	31'901	454'943
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	150'000	360'000	8'995'000
Übriges kurzfristiges Fremdkapital	31'036	180'066	260'657
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	7'362'500	16'918'500	43'380'000
Übriges langfristiges Fremdkapital	3'139'575	9'270'995	2'017'382
Eigenkapital	3'072'241	5'852'057	32'677'370
Total Fremdkapital und Eigenkapital	13'771'402	32'613'519	87'785'352

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

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

29 Transaktionen mit Nahestehenden

Managementdienstleistungen

An die Nova Property Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 1'548'255 (Vorjahr CHF 485'235) vergütet und im Betriebsaufwand verbucht. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften über CHF 1'459'014 als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr CHF 155'900 im Betriebsaufwand verbucht). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet.

Übrige Transaktionen

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

30 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Im Geschäftsjahr 2015 sind keine aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken eingetreten.

31 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2015 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 5. April 2016 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

32 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Renditeliegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- Quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche m ²	Erwerbs- datum
Wohnliegenschaften						
Aarberg, Leimernweg 22	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'843	01.12.2014
Glattbrugg, Dammstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaft	946	02.03.2015
Luterbach, Blockstrasse 3 und 5 ³⁾	Alleineigentum	100%	SO	Wohnliegenschaft	2'686	01.11.2015
Teufen, Hauptstrasse 15a ⁴⁾	Miteigentum	90%	AR	Wohnliegenschaft	1'980	11.09.2013
Wil, Gallusstrasse 50	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	1'418	30.05.2013
Total Wohnliegenschaften						

Wohn-/ Geschäftsliegenschaften

Bülach, Schlosserstrasse 4	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	4'415	15.12.2011
Frauenfeld, Bahnhofstr. 92, Erchingerstr. 3	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	1'062	01.12.2008
Frauenfeld, Zürcherstr. 212 ⁵⁾	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	1'700	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	Alleineigentum	100%	SO	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	1'446	01.01.2015
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	1'418	26.11.2015
Neuhausen, Zentralstrasse 2-6	Alleineigentum	100%	SH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	497	01.12.2009
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123-127	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	2'743	02.09.2015
Zürich, Badenerstrasse 696, Jakob Fügli-Strasse 16-18, Bachmattstr. 53	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	3'584	01.12.2008
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften						

Geschäftsliegenschaften

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

Total Renditeliegenschaften

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

Zürich, Badenerstr., J.-Füglistrasse 16 und 18: Für die Phase der Umnutzung und Sanierung (bis Juni 2017) entfallen die Erträge.

Neuhausen: Für die Phase der Umnutzung Büro 4.OG in Wohnen (bis Ende 2016) keine Erträge im 4.OG.

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

²⁾ Leerstandsquote inkl. Umbauprojekte. Ohne Umbauprojekte liegt die Leerstandsquote bei 6.5%.

³⁾ Luterbach: Mietzinsgarantie bis 30.06.2016

⁴⁾ Teufen: STWE-Begründung ist erfolgt, 1 Wohnung und 1 PP verkauft (Dez. 2015).

⁵⁾ Frauenfeld, Zürcherstr. 212: Mietzinsgarantie bis 31.03.2016

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2015 CHF	Soll-Mietzinseinnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzinseinnahmen CHF ¹⁾	Leerstand (in %) ²⁾	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1982	1995/2015	3'892'000	205'752	163'272	20.6%	5.29%	3.41%	3.70%
1954	2015	4'988'000	209'640	206'160	1.7%	4.20%	3.85%	3.40%
2015	keine	7'065'000	345'600	345'600	0.0%	4.89%	3.67%	3.70%
2014	keine	7'070'000	350'148	225'948	35.5%	4.95%	2.85%	3.70%
1969	2009	3'109'000	143'568	130'368	9.2%	4.62%	3.96%	3.60%
		26'124'000	1'254'708	1'071'348	14.61%	4.80%		
1991	2008	14'900'000	1'073'832	851'867	20.7%	7.21%	4.69%	4.50%
2012	keine	9'126'820	495'700	469'408	5.3%	5.43%	4.28%	4.20%
1899	2012	5'671'000	262'920	262'920	0.0%	4.64%	4.13%	3.60%
1899/1909	1990/2006/2010	6'595'205	460'956	460'956	0.0%	6.99%	6.08%	4.30%
1969	2014/2015	15'020'000	821'340	799'180	2.7%	5.47%	4.69%	4.00%
1860/2013	2013	8'800'000	401'243	301'883	24.8%	4.56%	3.39%	3.50%
1952	1992	4'152'000	249'647	208'847	16.3%	6.01%	4.20%	4.10%
1963	2010	16'210'000	834'219	816'039	2.2%	5.15%	4.14%	3.80%
1971	2014	37'300'000	1'652'631	1'440'737	12.8%	4.43%	2.41%	4.20%
		117'775'025	6'252'488	5'611'837	10.25%	5.31%		
1986/1990	2009	14'430'000	925'903	809'332	12.6%	6.42%	4.82%	4.50%
2004	keine	31'700'000	1'627'545	1'627'545	0.0%	5.13%	4.45%	3.50%
1909	2010	13'600'000	687'125	687'125	0.0%	5.05%	4.37%	3.80%
		59'730'000	3'240'573	3'124'002	3.60%	5.43%		
		203'629'025	10'747'769	9'807'187	8.75%	5.28%		

32 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Renditeliegenschaften	Kanton	Art
Wohnliegenschaften		
Aarberg, Leimernweg 22	BE	Wohnliegenschaft
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	Wohnliegenschaft
Luterbach, Blockstrasse 3 und 5	SO	Wohnliegenschaft
Teufen, Hauptstrasse 15a	AR	Wohnliegenschaft
Wil, Gallusstrasse 50	SG	Wohnliegenschaft
Total Wohnliegenschaften		
Wohn-/Geschäftsliegenschaften		
Bülach, Schlosserstrasse 4	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Bahnhofstr.92/Erchingerstr. 3	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Neuhausen am Rheinfall, Zentralstrasse 2-6	SH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123-127	SG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Zürich, Badenerstr. 696, Jakob Fügli-Str. 16, 18, Bachmattstr. 53	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften		
Adliswil, Soodring 13, 13a	ZH	Geschäftsliegenschaft
Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27	SG	Geschäftsliegenschaft
Total Geschäftsliegenschaften		
Total Portfolio		

Land	Eigentums- verhältnisse	Kanton	Art
Fruthwilen, Hauptstrasse 68, Parzelle 592 (Frauwis)	Alleineigentum	TG	erschlossene Baulandparzelle, bebaut
Fruthwilen, Hauptstrasse 50, Parzelle 571 (Alpenrösli)	Alleineigentum	TG	erschlossene Baulandparzelle
Total Projekte, Land			

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe	übrige
1'275	1'135	140	0	0	0	0	0	0
664	584	80	0	0	0	0	0	0
1'616	1'426	190	0	0	0	0	0	0
1'314	1'194	120	0	0	0	0	0	0
1'004	844	160	0	0	0	0	0	0
5'873	5'183	690	0	0	0	0	0	0
9'122	144	20	2'104	1'608	2'290	1'786	1'170	0
2'259	871	110	376	0	395	107	400	0
671	419	30	0	0	181	41	0	0
3'926	99	0	577	0	2'410	730	110	0
4'267	1'158	260	0	1'251	1'040	528	30	0
1'624	1'273	180	0	0	171	0	0	0
1'475	201	0	821	40	0	363	50	0
5'494	2'722	390	128	1'007	847	211	190	0
9'914	1'981	970	3'467	558	943	1'695	300	0
38'753	8'868	1'960	7'473	4'464	8'277	5'461	2'250	0
6'741	0	0	1'988	0	1'165	2'718	870	0
7'032	0	0	5'008	0	0	1'064	960	0
4'376	0	0	4'216	0	0	0	160	0
18'149	0	0	11'212	0	1'165	3'782	1'990	0
62'775	14'051	2'650	18'685	4'464	9'442	9'243	4'240	0
100%	22%	4%	30%	7%	15%	15%	7%	0%

Grundstück- fläche m ²	Erwerbs- datum	Marktwert 31.12.2015 CHF	Diskontsatz in %
1'783	19.03.2010	1'800'000	2.75%
4'480	01.09.2010	2'300'000	3.80%
		4'100'000	

32 Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 31.12.2015

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
BMW Schweiz AG	1'627'545	24.59%	15.14%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG)	492'170	7.44%	4.58%
Stiftung Ostschweizer Kinderspital	194'955	2.95%	1.81%
Elsener Klima AG	191'347	2.89%	1.78%
Qualipet AG	174'924	2.64%	1.63%
Dosenbach-Ochsner AG	147'780	2.23%	1.37%
Implenia Generalunternehmung AG	130'106	1.97%	1.21%
Staat Thurgau Lieg. Verwaltung Kt. Thurgau	128'928	1.95%	1.20%
Imperija Gmbh	127'260	1.92%	1.18%
Staubli Kurath & Partner AG	122'040	1.84%	1.14%
Übrige Mieter	7'410'715		68.95%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	3'337'055	50.42%	31.05%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	6'618'654	100.00%	61.58%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio	10'747'769		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

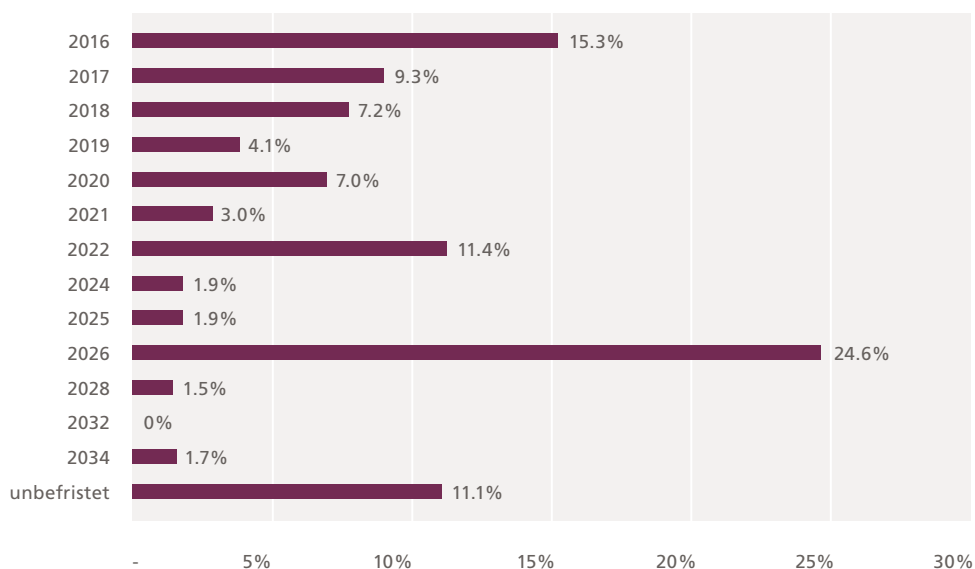
Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Sollmietzinsen CHF	in %
2016	7'734	16.8%	1'011'800	15.3%
2017	3'701	8.0%	614'091	9.3%
2018	2'820	6.1%	479'749	7.2%
2019	2'099	4.6%	268'776	4.1%
2020	3'744	8.1%	460'791	7.0%
2021	1'827	4.0%	197'213	3.0%
2022	4'696	10.2%	753'139	11.4%
2024	1'050	2.3%	125'760	1.9%
2025	861	1.9%	126'236	1.9%
2026	7'032	15.3%	1'627'545	24.6%
2028	582	1.3%	100'401	1.5%
2032	30	0.1%	3'300	0.0%
2034	705	1.5%	113'532	1.7%
unbefristet/leer	9'192	20.0%	736'322	11.1%
Gesamtergebnis	46'073	100.0%	6'618'654	100.0%

Laufzeit

Liegenschaften

31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20
30.06.2025	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
30.06.2025	St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27
30.04.2016	Adliswil, Soodring 13, 13a
31.03.2020	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.10.2018	Grenchen, Bettlachstrasse 20
30.06.2017	Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92, Erchingerstrasse 3
31.08.2021	Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239
31.08.2024	Grenchen, Bettlachstrasse 20
31.01.2017	Zürich, Bachmattstrasse 53

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2015





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 40 bis 71) für das am 31. Dezember 2015 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 2015 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, 5. April 2016

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

25. Februar 2016

Referenz-Nummer: 105822.151

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2015

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

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG und Pretium AG (Novavest und Pretium) hat die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die von der Novavest und Pretium sowie den zwei eigenen rechtlichen Gesellschaften BD Real Estate GmbH und SGH Real Estate GmbH gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2015 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 Gesellschaf-

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

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

Bewertungsmethoden

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

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

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 wurden die sechs von der Novavest neu erworbenen Liegenschaften im Rahmen der Akquisition oder Nachbesichtigung sowie die zwei Liegenschaften der Gesellschaften BD Real Estate GmbH und SGH Real Estate GmbH besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2015

Per 31. Dezember 2015 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 17 Anlageliegenschaften sowie der zwei Entwicklungsliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 19 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 beträgt 209'336'000 Schweizer Franken. Davon entfallen 71'825'000 Schweizer Franken auf die neun Liegenschaften der Novavest, 92'211'000 Schweizer Franken auf die acht Liegenschaften der Pretium, 31'700'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der BD Real Estate GmbH und 13'600'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SGH Real Estate GmbH.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 wurden keine Liegenschaften verkauft. Die Anlageliegenschaften Dammstrasse 16 in 8152 Glattbrugg, Bettlachstrasse 20 in 2540 Grenchen, Zürcherstrasse 212 in 8500 Frauenfeld, Usterstrasse 31, 31a, 31b in 8303 Illnau, Blockstrasse 3+5 in 4542 Luterbach und Rorschacherstrasse 123-127 in 9000 St. Gallen wurden in der Berichtsperiode durch Novavest erworben. Die Liegenschaft Industriestrasse 20 in 8157 Dielsdorf wird durch die BD Real Estate GmbH sowie die Liegenschaft Rorschacherstrasse 139 in 9000 St. Gallen durch die SGH Real Estate GmbH gehalten.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 25. Februar 2016

Wüest & Partner AG

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

Marco Feusi MRICS
dipl. Architekt HTL; MAS ETH MTEC/BWI
Partner

ST. GALLEN (SG) Rorschacherstrasse 123 – 127



Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft befindet sich in St. Fiden, einem östlichen Quartier der Stadt St. Gallen. Für die Gewerbetriebe bietet die Liegenschaft dank der Lage an der Hauptachse Rorschacherstrasse eine überdurchschnittlich hohe Visibilität ihrer Geschäftsflächen. Die privaten Mieter profitieren von raschen und einfachen Verbindungen ins Zentrum der Stadt, nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten u. a. mit dem Shopping Center Silberturm, Schulen- und Kindergartennähe sowie dem OLMA-Gelände in Gehdistanz.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 38 Mietwohnungen,
Büro/Verkauf 1'135 m², Gewerbe/Industrie 847 m²,
Lager/Archiv 211 m²

Grundstückfläche 2'743 m²

Gesamtnutzfläche 5'494 m²

Baujahr/Renovation 1963/2010

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel		19'220'585	17'750'860
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		138'387	0
Übrige kurzfristige Forderungen	3.1	547'540	296
Aktive Rechnungsabgrenzungen		35'244	19'256
Total Umlaufvermögen		19'941'756	17'770'412
Finanzanlagen	3.2	4'285'295	0
Beteiligungen	3.3	38'337'877	31'189'808
Renditeliegenschaften	3.4	67'381'498	13'604'036
Anzahlungen	3.6	3'557'896	0
Total Anlagevermögen		113'562'566	44'793'844
Total Aktiven		133'504'322	62'564'255
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		258'705	43'737
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.5	1'060'459	864'054
Passive Rechnungsabgrenzungen		591'516	406'744
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.7	19'016'000	9'964'000
Total Kurzfristiges Fremdkapital		20'926'680	11'278'535
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.7	27'425'000	0
Total Langfristiges Fremdkapital		27'425'000	0
Total Fremdkapital		48'351'680	11'278'535
Aktienkapital	3.8	92'043'735	55'735'630
Verlustvortrag		-4'449'910	-1'010'067
Jahresverlust		-2'441'183	-3'439'843
Total Eigenkapital		85'152'642	51'285'720
Total Passiven		133'504'322	62'564'255

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01.– 31.12.15	01.01.– 31.12.14
Mietertrag	3.9	1'811'025	183'068
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		1'811'025	183'068
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		-352'508	-75'361
Personalaufwand		0	-146'892
Beratungsaufwand	3.10	-2'266'216	-1'770'879
Verwaltungsaufwand	3.11	-737'311	-1'018'486
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-548'270	-504'197
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		-2'093'280	-3'332'747
Finanzertrag		9'381	423
Finanzaufwand		-357'283	-107'519
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		-2'441'183	-3'439'843
Direkte Steuern		0	0
Jahresverlust		-2'441'183	-3'439'843

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2015 DER NOVAVEST REAL ESTATE AG, ZÜRICH

1 Allgemein

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

Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahreszahlen der Jahresrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst.

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

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Flüssige Mittel

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

2.2 Forderungen

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

2.3 Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften werden zu Anschaffungskosten oder zu Herstellkosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Die Anschaffungskosten umfassen auch Akquisitionskosten welche im Zusammenhang mit dem Kauf von Renditeliegenschaften anfallen. Die Abschreibungen erfolgen degressiv über 1.5% vom Buchwert.

2.4 Neubauliegenschaften und Projekte

Neubauliegenschaften und Projekte umfassen die aufgelaufenen Kosten für Neu- und Erweiterungsbauten ohne gültige Baugenehmigung. Nach Erhalt der Baugenehmigung werden die Projekte in die Kategorie Neubauliegenschaften umgegliedert und zu Anschaffungskosten oder zu Herstellkosten bilanziert. Die Projekte werden halbjährlich auf ihre Werthaltigkeit und Realisierbarkeit überprüft und falls notwendig wertberichtigt.

2.5 Beteiligungen

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

2.6 Hypothekarverbindlichkeiten

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

3 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Jahresrechnung

3.1 Übrige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	347'415	0
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften	200'125	0
Total	547'540	0

3.2 Finanzanlagen

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Finanzanlagen gegenüber Konzerngesellschaften	4'285'295	0
Total	4'285'295	0

3.3 Beteiligungen

Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2015	Kapitalanteil (abweichender Stimmanteil) 31.12.2014
Pretium AG, Zürich	Zürich	Immobilien	15'316'740	100.00%	96.79% (98.84%)
SGH Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	200'000	100.00%	0%
BD Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	239'000	100.00%	0%

3.4 Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Gallusstrasse 50, Wil	2'561'355	2'362'192
Hauptstr. 15a, Teufen	6'698'306	7'780'117
Leimernweg 22, Aarberg	3'653'695	3'461'727
Dammstr. 16, Glattbrugg	4'236'329	0
Bettlachstr. 20, Grenchen	14'062'583	0
Rorschacherstr. 123 – 127, St. Gallen	15'367'288	0
Blockstr. 3+5, Luterbach	7'065'000	0
Usterstrasse 31, Illnau-Effretikon	8'800'000	0
Zürcherstr. 212, Frauenfeld	4'936'942	0
Total	67'381'498	13'604'036

3.5 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	633'716	774'248
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionäre und Organe	0	25'889
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber übrige Nahestehende	426'743	63'917
Total	1'060'459	864'054

3.6 Anzahlungen

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Anzahlung Projekt „Seniorenwohnanlage in Berikon“	3'500'000	0
Beurkundungsgebühren Kauf Projekt „Seniorenwohnanlage in Berikon“	57'896	0
Total	3'557'896	0

Im Juli 2015 hat die Novavest Real Estate AG einen Kaufvertrag zum Erwerb des Neubauprojektes (Seniorenwohnanlage „Belano - zu Hause“) unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich im Mai 2017 statt. Die Wohnanlage mit 35 altersgerechten und hindernisfreien Mietwohnungen liegt südlich des Zentrums von Berikon in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Das gegenüberliegende Einkaufszentrum ergänzt das sehr gute Versorgungsangebot. Unmittelbar an die Wohnanlage angebaut ist ein Ärztezentrum mit 10 praktizierenden Ärzten.

Im Juni 2015 haben die Bauarbeiten begonnen und ab Mai 2017 werden die Wohnungen von Senioren bezogen werden können.

Der Gesamtkaufpreis beträgt CHF 17.6 Mio., wovon bereits CHF 3.5 Mio. als Anzahlung auf ein Sperrkonto bei der Bank Linth zugunsten der Verkäuferschaft einbezahlt wurden. Die restliche Investitionspflichtung beträgt CHF 14.1 Mio.

3.7 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
acervis Bank AG	6'320'000	7'364'000
Credit Suisse AG	12'382'000	2'600'000
St. Galler Kantonalbank AG	19'489'000	0
Luzerner Kantonalbank AG	5'100'000	0
Migros Bank AG	3'150'000	0
Total	46'441'000	9'964'000

3.8 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Namenaktienkapital A zu nom CHF 35.00	92'043'735	48'510'630
Namenaktienkapital B zu nom CHF 5.00	0	7'225'000
Total	92'043'735	55'735'630

Anzahl Aktien

	31.12.2015	31.12.2014
Namenaktienkapital A zu nom CHF 35.00	2'629'821	1'386'018
Namenaktienkapital B zu nom CHF 5.00	0	1'445'000

Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie A

	31.12.2015	31.12.2014
Bestand am 01. Januar	1'386'018	200'635
Kapitalerhöhung 27.06.2014	0	261'867
Kapitalerhöhung 05.11.2014	0	496'999
Kapitalerhöhung 12.12.2014	0	426'517
Kapitalerhöhung 15.06.2015	24'557	0
Kapitalerhöhung 09.10.2015	1'219'246	0
Bestand per 31. Dezember	2'629'821	1'386'018

Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie B

	31.12.2015	31.12.2014
Bestand am 01. Januar	1'445'000	209'000
Kapitalerhöhung 27.06.2014	0	836'000
Kapitalerhöhung 12.12.2014	0	400'000
Umtausch Aktien B in Aktien A 09.10.2015	-1'445'000	0
Bestand per 31. Dezember	0	1'445'000

Bedingtes Kapital

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Bedingtes Kapital	5'705'000	0
Total	5'705'000	0

3.9 Mietertrag

alle Beträge in CHF	2015	2014
Sollmietertrag aus Fremdmieten	2'082'837	384'343
Mietzinsverluste	-15'329	0
Leerstand	-256'483	-201'275
Total	1'811'025	183'068

3.10 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	2015	2014
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	52'558	176'633
Verwaltungsratshonorare	109'606	45'861
Revision	119'951	34'389
Rechtsberatung und Kommunikation	233'314	979'762
Übriger Beratungsaufwand	1'750'787	534'235
Total	2'266'216	1'770'880

3.11 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	2015	2014
Dienstleistungsvertrag Nova Property Management AG	501'524	271'001
Kapitalsteuer	144'373	101'464
Übriger Verwaltungsaufwand	91'414	646'021
Total	737'311	1'018'486

4 Weitere Angaben

4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Novavest Real Estate AG beschäftigt keine Mitarbeitenden.

4.2 Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

alle Beträge in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften)	67'381'498	13'604'036
Total Grundpfandrechte	53'030'000	9'964'000
Hypothekarische Belastungen	46'441'000	9'964'000

4.3 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Im 2015 sind keine aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken eingetreten.

4.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2015 und der Genehmigung der statutarischen Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 5. April 2016 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Gesellschaft zur Folge hätten oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

4.5 Beteiligungen der Konzernleitung und des Verwaltungsrates inklusive deren nahestehenden Personen

Verwaltungsrat		31.12.2015 Anzahl Aktien	31.12.2014 Anzahl Aktien
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	0	0
Dr. Markus Neff	Vizepräsident	0	0
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	236'429	206'429
Stefan Hiestand	Mitglied	0	0

Im Vorjahr hielt Peter Mettler 1'445'000 Stimmrechtsaktien (Namenaktien Kategorie B). Diese wurden im Berichtsjahr im Verhältnis 7:1 in 206'429 Namenaktien Kategorie A umgerechnet.

Geschäftsleitung		31.12.2015 Anzahl Aktien	31.12.2014 Anzahl Aktien
Peter Mettler, CEO		236'429	206'429
Patrick Hauser, CFO		0	0
Marcel Schneider, COO		0	0

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

4.6 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmquote)

Aktionär		31.12.2015 Stimmenanteil	31.12.2014 Stimmenanteil
Aktionärsgruppe Bank J. Safra Sarasin AG, CH-Basel ¹⁾		6.99%	-
CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon ²⁾		3.58%	-
J. Safra Sarasin Anlagestiftung, CH-Basel		5.09%	-
LB (Swiss) Investment AG, CH-Zürich ³⁾		-	3.14%
Mettler Peter, CH-Niederteufen ⁴⁾		8.99%	51.04%
Personalstiftung Travel, CH-Opfikon		3.26%	-
Schubiger Rolf, CH-Teufen		26.30%	24.43%

¹⁾ Aktionärsgruppe Bank J. Safra Sarasin AG, CH-Basel, bestehend aus: Joseph Y. Safra, CH-Crans Montana; Comtel Holding Limited, BS-Nassau; SIB Management Holding (Bahamas) Ltd, BS-Nassau; J. Safra Holdings Luxembourg Sàrl, L-Luxembourg; J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A., L-Luxembourg; J. Safra Sarasin Holding AG, CH-Basel; Bank J. Safra Sarasin AG, CH-Basel

²⁾ CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon, für den Anlagefonds MV Immoxta Schweiz Fonds. Übertragung der Fondsleitung auf CACEIS (Switzerland) SA am 1. November 2015.

³⁾ Für den Anlagefonds MV Immoxta Schweiz Fonds. Aufgrund der Übertragung der Fondsleitung auf CACEIS (Switzerland) SA am 1. November 2015 beläuft sich die Position der LB (Swiss) Investment AG per 1. November 2015 auf 0%.

⁴⁾ Peter Mettler hielt im Vorjahr 2014 sämtliche Namenaktien B (Stimmrechtsaktien mit Nennwert von je CHF 5).



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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 78 bis 85) für das am 31. Dezember 2015 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 2015 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, 5. April 2016

INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

WICHTIGE TERMINE

7. April 2016	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2015
4. Mai 2016	Ordentliche Generalversammlung 2016
August 2016	Publikation Halbjahresergebnisse 2016

ANGABEN ZU NAMENAKTIEN (PER 31. DEZEMBER 2015)

Anzahl ausstehende Aktien	2'629'821 Namenaktien mit Nennwert je CHF 35
Kotierung	BX Berne eXchange
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 91.9 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs 2015	CHF 32.00 / CHF 35.20
Jahresschlusskurs 2015	CHF 34.95

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

ILLNAU-EFFRETIKON (ZH)

Usterstrasse 31, 31a, 31b



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

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 13 Wohnungen,
Gewerbe/Industrie 171 m²
Grundstückfläche 1'418 m²
Gesamtnutzfläche 1'624 m²
Baujahr/Renovation 1860/2013

UNSERE LIEGENSCHAFTEN AUF EINEN BLICK



AARBERG
Leimernweg 22



ADLISWIL
Soodring 13, 13a



BÜLACH
Schlosserstr. 4



DIELSDORF
Industriestr. 20



FRAUENFELD
Bahnhofstr. 92 / Erchingerstr. 3



FRAUENFELD
Zürcherstr. 237, 237 a, 239



FRAUENFELD
Zürcherstr. 212



GLATTBRUGG
Dammstr. 16



GRENCHE
Bettlachstr. 20



ILLNAU-EFFRETIKON
Usterstr. 31, 31a, 31b



LUTERBACH
Blockstr. 3 + 5



NEUHAUSEN
Zentralstr. 2-6



ST. GALLEN
Rorschacherstr. 139 / Helvetiastr. 27



ST. GALLEN
Rorschacherstrasse 123 - 127



TEUFEN
Hauptstr. 15a



WIL
Gallusstr. 50



ZÜRICH

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



BERIKON

Wohnbauprojekt Seniorenanlage „Belano“



FRUTHWILEN (zwei Wohn-Neubauprojekte)

Hauptstr. 50 und 68

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 2015 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

