

Geschäftsbericht 2018

INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

Kennzahlen, Das Jahr 2018 im Vergleich	2, 3
Portfolioinformationen	4
Lagebericht Geschäftsjahr 2018	5
Anlagestrategie und -richtlinien	10
Ausgewählte Liegenschaften	1, 12, 13, 39, 79, 101
Unsere Liegenschaften auf einen Blick	94–98

CORPORATE GOVERNANCE, VERGÜTUNGSBERICHT

Corporate Governance Report	14
Vergütungsbericht	27
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	76

JAHRESRECHNUNG NACH SCHWEIZER OBLIGATIONENRECHT

Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG	80
Anhang	82
Bericht der Revisionsstelle	90

HINWEISE

5-Jahresübersicht 2014-2018	99
Investor Relations Informationen	100
Impressum	102

ZÜRICH (ZH) Badenerstrasse 701



Die Liegenschaft an der Badenerstrasse 701 in Zürich wurde im Dezember 2016 erworben mit dem Plan, die damalige Geschäftsliegenschaft durch Umnutzung in eine Wohnliegenschaft umzuwandern. Nach einer intensiven Planphase erhielt Novavest Real Estate AG die Baubewilligung für das neue Gebäude am 18. September 2018. In den nächsten zwei Jahren entstehen an diesem attraktiven Standort in Zürich 53 Wohnungen mit 1½- bis 3½-Zimmern und einer vermietbaren Fläche von rund 3'300 m². Der Bezug der neuen Wohnungen ist im zweiten Quartal 2021 vorgesehen.

Umnutzungsprojekt in eine Wohnliegenschaft mit zukünftig 53 Mietwohnungen

Grundstückfläche 1'596 m²

Gesamtnutzfläche zukünftig rund 3'300 m² vermietbare Fläche

Bezugsbereit sind die Wohnungen voraussichtlich im 2. Quartal 2021

KENNZAHLEN

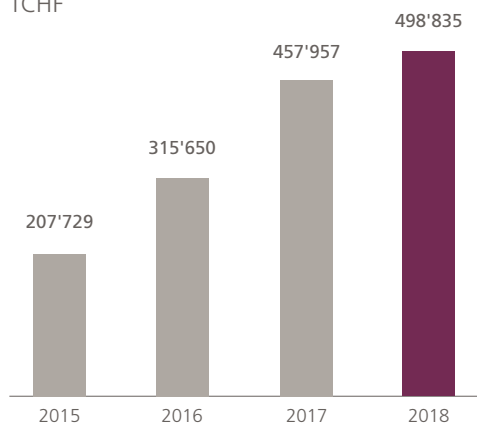
Erfolgsrechnung		2018	2017
Erfolg aus Vermietung	in TCHF	16'872	15'452
Ergebnis aus Verkauf Promotionsliegenschaften	in TCHF	59	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	4'178	5'233
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		17'275	17'319
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern		11'934	12'320
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern		8'994	8'429
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ¹⁾		6.1%	7.7%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ²⁾		4.6%	5.3%
Bilanz		31.12.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	in TCHF	517'078	475'586
Eigenkapital	in TCHF	203'129	198'405
Eigenkapitalquote	in %	39.3%	41.7%
Hypothekarvolumen	in TCHF	297'846	261'666
Fremdfinanzierungsgrad	in %	60.7%	58.3%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	59.7%	57.1%
Net Gearing ³⁾	in %	142.1%	128.0%
Portfolio		31.12.2018	31.12.2017
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	498'835	457'957
Bruttorendite ⁴⁾	in %	4.8%	5.1%
Nettorendite ⁵⁾	in %	4.0%	4.0%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	in %	6.4%	8.7%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.2%	3.4%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.9%	0.9%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	4.1	3.4
Angaben pro Aktie		31.12.2018	31.12.2017
Börsenkurs	in CHF	39.10	40.50
Net asset value (NAV)	in CHF	39.44	38.52
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁶⁾	in CHF	2.32	2.93
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁷⁾	in CHF	1.75	2.00

Definitionen:

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

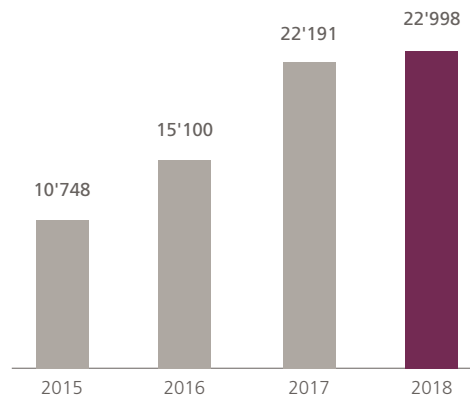
GESAMTPORTFOLIO

TCHF



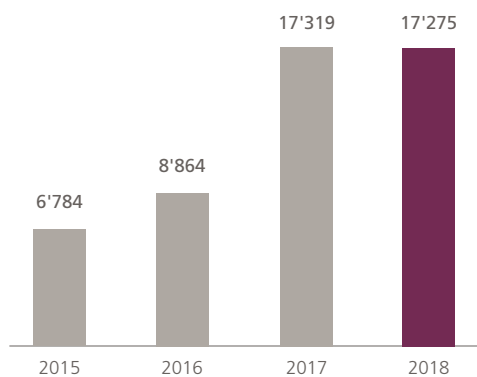
SOLL-MIETZINSEINNAHMEN

TCHF



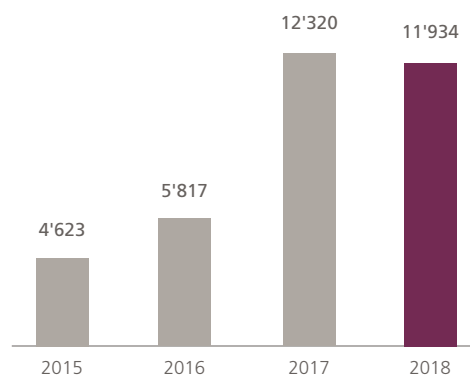
EBIT

TCHF



GEWINN INKL. NEUBEWERTUNG

TCHF

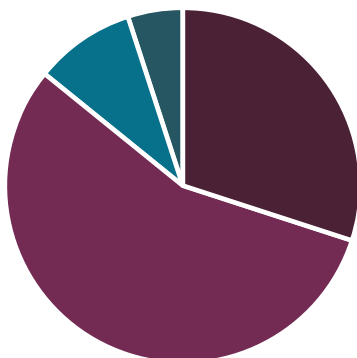


PORTFOLIOINFORMATIONEN

GESAMTPORTFOLIO

nach Anlagekategorien

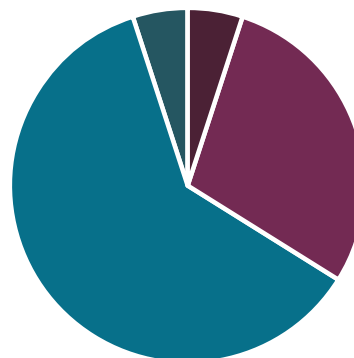
TCHF 498'835 per 31. Dezember 2018



Wohnliegenschaften	30%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	56%
Geschäftsliegenschaften	9%
Projekte und Land	5%

nach Anlagegrössen

TCHF 498'835 per 31. Dezember 2018

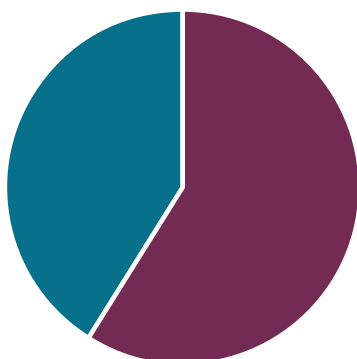


Liegenschaften < CHF 5 Mio.	5%
Liegenschaften CHF 5 – 15 Mio.	29%
Liegenschaften > CHF 15 Mio.	61%
Projekte und Land	5%

SOLL-MIETZINSEINNAHMEN

nach Nutzung

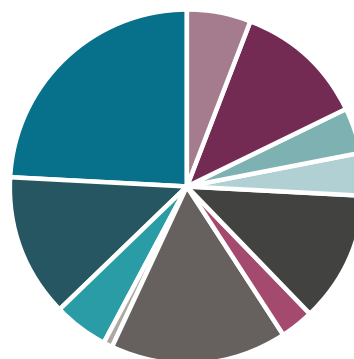
TCHF 22'998 für Geschäftsjahr 2018



Wohnen	59%
Geschäft, Gewerbe	41%

nach Kantonen

TCHF 22'998 für Geschäftsjahr 2018



AG	6%	SG	16%
BE	12%	SH	1%
BL	4%	SO	5%
BS	4%	TG	13%
FR	12%	ZH	24%
LU	3%		

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE

Das Geschäftsjahr 2018 verlief für die Novavest Real Estate AG sehr solide, und wir konnten unsere langfristige Wachstums- und Wertsteigerungsstrategie mit der Akquisition von diversen interessanten Liegenschaften und Projekten weiter fortsetzen.

Im Dezember 2018 akquirierten wir ein attraktives Immobilienportfolio bestehend aus neun Wohnliegenschaften mit 148 Mietwohnungen im Kanton Bern zu einem Wert von rund CHF 49 Millionen. Zudem wurden in der ersten Jahreshälfte zwei Liegenschaften in St. Gallen an der Rorschacherstrasse 133 und 137 erworben. Zusammen mit der im Portfolio bereits bestehenden Wohnliegenschaft Rorschacherstrasse 135 ermöglichen uns diese strategischen Akquisitionen in St. Gallen, die Baulücke zwischen zwei anderen Anlageobjekten „Wohn-/Geschäftshaus Rorschacherstrasse 123, 125, 127“ und „Geschäftshaus Rorschacherstrasse 139 und Helvetiastrasse 27“ mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau zu schliessen. Die Planungs- und Bewilligungsphase für dieses Neubauprojekt ist bis Ende 2019, die Realisierung im Zeitraum Frühjahr 2020 bis Ende 2021 vorgesehen.

Im Rahmen einer strategischen Portfolioabrundung wurden zwei Liegenschaften veräussert: Zum einen die etwas ältere Geschäftsliegenschaft „Adliswil, Soodring 13, 13a“ und zum anderen die Wohnliegenschaft „Teufen, Hauptstrasse 15a“, bei der wir in den vergangenen drei Jahren bereits einzelne Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft hatten. Die erzielten Bruttoverkaufspreise lagen 2.1% beziehungsweise 3.3% über den DCF Liegenschaftsbewertungen per 31. Dezember 2017.

Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich durch diese Immobilientransaktionen und eine leichte Aufwertung des Gesamtportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer um netto 9% auf insgesamt CHF 498.8 Millionen (31.12.2017: CHF 458.0 Millionen).

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften liegen aktuell bei CHF 23.0 Millionen per annum (31.12.2017: CHF 22.2 Millionen). Durch die Veränderungen beim Immobilienmix des Portfolios stieg der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung auf 59% (31.12.2017: 53%).

→ Beispiele unserer Immobilien finden Sie auf den Seiten 1 (Umnutzungsprojekt Geschäftsliegenschaft in Wohnliegenschaft in Zürich), 12 und 13 (zwei Wohnliegenschaften aus dem neu akquirierten „Berner Portfolio“ in Kirchberg und Burgdorf), 39 (erwähnte Geschäftsliegenschaft an der Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27 in St. Gallen), 79 (Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Grenchen), 101 (Wohnliegenschaft in Rorschacherberg), sowie die gesamte Übersicht sämtlicher Liegenschaften auf den Seiten 94 bis 98.

Insgesamt schlossen wir das Jahr 2018 mit einem Gewinn auf Stufe EBIT von CHF 17.3 Millionen ab (2017: CHF 17.3 Millionen). Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolge lag bei CHF 11.9 Millionen (2017: CHF 12.3 Millionen). Aufgrund dieses soliden Ergebnisses wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 27. März 2019 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.65 pro Namenaktie beantragen.

MARKTUMFELD

Die Trends im Schweizer Liegenschaftsmarkt blieben im Vergleich zum Vorjahr praktisch unverändert. Nach wie vor belaufen sich die Zinsen insgesamt auf einem rekordtiefen Niveau. Der Bauboom der vergangenen Jahre setzt sich weiter fort und mit den zusätzlichen Neubau-



Immobilien-
portfolio +9%
auf CHF
498.8 Mio.



CHF 23.0 Mio.
Soll-Miet-
zinseinnahmen;
59% Wohn-
anteil.



ten, die auf den Markt kommen, steigt tendenziell das Risiko von regionalen Überkapazitäten und Leerständen weiter an. Qualitativ hochwertige Mietobjekte und Wohnungen an zentralen Lagen zu vernünftigen Mieten treffen weiterhin auf eine gute Mieternachfrage. Die Novavest Real Estate AG sieht sich mit ihrem breit aufgestellten Portfolio und verschiedenen Renditeliegenschaften, die insbesondere 1½- bis 3½-Zimmerwohnungen aufweisen und von der Lage her gut erschlossen sind, sehr gut positioniert und deckt diese Marktnachfrage optimal ab.

Der Markt bei gewerblich genutzten Mietobjekten bleibt anspruchsvoll. Die Vermietung von Retail-Flächen ist aufgrund der strukturellen Veränderungen (insbesondere Online-Einkauf) weiterhin herausfordernd. Bildungs- und Gesundheitsbauten zeichnen sich durch solide Nachfrage aus. Novavest Real Estate AG legt bei den kommerziell genutzten Flächen nebst der Standortqualität einen hohen Wert auf die Langfristigkeit der Mietverträge und auf eine hohe Bonität der Mieter. Dieser Strategieansatz wird durch die wichtigsten Gewerbemieter SBB, BMW Schweiz AG, Kantonsspital St. Gallen, LIDL Schweiz AG, Raiffeisenbank Oberes Rheintal, SBW Haus des Lernens Management AG, Coop Genossenschaft (diverse Mietverträge mit Laufzeiten zwischen 2025 und 2032) verdeutlicht.

Die Novavest Real Estate AG wird ihre langfristige Anlagestrategie mit Fokus auf einem Wohnanteil von >50% an den Soll-Mieterträgen konsequent weiterverfolgen. Sofern sich attraktive Investitionsmöglichkeiten für Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften bieten, die unseren Renditevorstellungen entsprechen und zum langfristigen Kapital- und Ertragswachstum der Gesellschaft beitragen können, werden wir das Portfolio um entsprechende Objekte erweitern.

MANAGEMENT KOMMENTAR ZUM JAHRESERGEBNIS 2018

Erfolgsrechnung

Die Netto-Mieterträge erhöhten sich im Berichtsjahr 2018 um 11% auf CHF 19.4 Millionen (2017: CHF 17.5 Millionen). Dabei hatten jedoch die erst per 15. Dezember 2018 erworbenen neun Wohnliegenschaften im „Berner Portfolio“ noch keinen wesentlichen Einfluss auf den Mietertrag 2018. Die erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich im Berichtsjahr 2018 auf 4.0% (2017: 4.0%). Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios (ohne Umbauprojekte) konnte durch verstärkte Wiedervermietungsmaßnahmen auf 6.4% reduziert werden (31.12.2017: 8.7%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften stieg auf CHF 2.5 Millionen (2017: CHF 2.1 Millionen). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften bei weiterhin tiefen 13.1% (2017: 11.8%). Der Personalaufwand belief sich auf CHF 0.5 Millionen und umfasst erstmals im Berichtsjahr 2018 direkt die Entschädigung des CEO. Im Gegenzug dazu wurde die an die Nova Property Fund Management AG geschuldete Management Fee um diesen Betrag reduziert. Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.7 Millionen (2017: CHF 0.7 Millionen). Der Verwaltungsaufwand belief sich auf CHF 2.5 Millionen (2017: CHF 2.8 Millionen) und umfasst das Verwaltungshonorar an die Nova Property Fund Management AG von CHF 2.0 Millionen sowie Kapitalsteuern und übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.5 Millionen. Transaktionskommissionen in Höhe von CHF 0.8 Millionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften im Berichtsjahr 2018 (2017: CHF 1.3 Millionen) wurden als Akquisitionskosten aktiviert und nicht über die Erfolgsrechnung verbucht.

Der Erfolg aus dem Verkauf der zwei Renditeliegenschaften in Adliswil und Teufen belief sich im Berichtsjahr auf CHF 0.1 Millionen (2017: keine Verkäufe).

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 4.2 Millionen (2017: CHF 5.2 Millionen). Der Neubewertungserfolg ist auf Höherbewertungen diverser Renditeliegenschaften zurückzuführen. Wüest Partner AG hat das Immobilienportfolio, bestehend aus 37 Renditeliegenschaften und 4 Umnutzungsprojekten, unter Anwendung der DCF-Methode mit CHF 500.0 Millionen bewertet (31.12.2017: 31 Renditeliegenschaften, 1 Umnutzungsprojekt, Portfoliowert CHF 459.4 Millionen). Bei der Wertbetrachtung des Portfolios bringt die Novavest Real Estate AG den vorfinanzierten Mieterausbau in der Liegenschaft Frauenfeld (Bahnhofstr. 92 / Erchingerstr. 3 sowie Zürcherstr. 237, 237a und 239) und in der Liegenschaft Altstätten (Churerstrasse 1) von total CHF 1.2 Millionen (2017: CHF 1.4 Millionen) in Abzug. Dieser vorfinanzierte Mieterausbau wird jeweils separat bilanziert.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag unverändert gegenüber dem Vorjahr bei CHF 17.3 Millionen. Der Nettofinanzaufwand hat sich aufgrund des Abschlusses neuer langfristiger Hypotheken im Berichtsjahr 2018 auf CHF 2.2 Millionen erhöht (2017: CHF 2.1 Millionen). Die Hypotheken sind bei erstklassigen Gläubigerbanken (mehrheitlich Kantonalbanken) gut diversifiziert. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag mit 0.9% im Berichtsjahr 2018 auf gleichem Niveau wie im Vorjahr – dies jedoch bei längerer Duration.

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erreichte CHF 11.9 Millionen (2017: CHF 12.3 Millionen). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 9.0 Millionen (2017: CHF 8.4 Millionen). Der Gewinn je Aktie inklusive Neubewertung belief sich im Berichtsjahr 2018 auf CHF 2.32 (2017: CHF 2.93) bzw. exklusive Neubewertungserfolg auf CHF 1.75 (2017: CHF 2.00). Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Namenaktien für die Berechnung des Gewinns pro Aktie lag im Berichtsjahr 2018 bei 5'150'136 Namenaktien gegenüber 4'210'676 im Vorjahr.

Bilanz

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Jahresende 2017 um CHF 41.5 Millionen auf CHF 517.1 Millionen (31.12.2017: CHF 475.6 Millionen). Die flüssigen Mittel per 31. Dezember 2018 lagen bei CHF 9.3 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 505.1 Millionen bestand mehrheitlich aus den Renditeliegenschaften (CHF 475.7 Millionen), dem Umnutzungsprojekt „Badenerstrasse 701, Zürich“ und dem Entwicklungsprojekt „Rorschacherstrasse 133, 135 und 137, St. Gallen“ (insgesamt CHF 23.1 Millionen), der Anzahlung für ein zusätzliches Umbauprojekt „Aarauerstrasse 55, Olten“ (CHF 2.0 Millionen), Goodwill (CHF 3.1 Millionen) und dem langfristigen Teil des erwähnten vorfinanzierten Mieterausbaus in Frauenfeld und Altstätten (CHF 1.1 Millionen).

Im Zusammenhang mit den Portfolioveränderungen wurden im Berichtsjahr 2018 CHF 8.1 Millionen an Hypothekarschulden zurückbezahlt und auf der Gegenseite CHF 44.3 Millionen an neuen Hypothekarschulden aufgenommen. Von den insgesamt CHF 297.8 Millionen an lang- und kurzfristigen Hypothekarverbindlichkeiten sind per 31. Dezember 2018 CHF 180.1 Millionen mit Zinsbindungen von über 3 Jahren abgesichert. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten lag per Jahresende 2018 bei 4.1 Jahren (31.12.2017: 3.4 Jahre).

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2018 belief sich auf CHF 203.1 Millionen (2017: CHF 198.4 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals ist auf den Gewinnbeitrag von CHF 11.9 Millionen sowie die Nennwertrückzahlung von CHF 7.2 Millionen (CHF 1.40 pro Namenaktie), die im Juni 2018 ausbezahlt wurde, zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2018



EBIT CHF 17.3 Mio.; Gewinn inkl. Neubewertungen CHF 11.9 Mio.



Eigenkapitalquote 39.3%.





Net Asset Value
CHF 39.44
pro Aktie.



betrug solide 39.3% (31.12.2017: 41.7%). Der Net Asset Value hat sich im Berichtsjahr 2018, trotz der Ausschüttung von CHF 1.40 an die Aktionäre durch die Nennwertreduktion um CHF 0.92 auf CHF 39.44 erhöht (31.12.2017: CHF 38.52).

Per 31. Dezember 2018 betrug das Aktienkapital CHF 164.0 Millionen, eingeteilt in 5'150'136 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 31.85 je Aktie. Mit dem Schlusskurs per Jahresende 2018 von CHF 39.10 erreichte die Börsenkapitalisierung der Novavest Real Estate AG CHF 201.4 Millionen.

WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL DURCH UMNUTZUNGS-/ ENTWICKLUNGSPROJEKTE

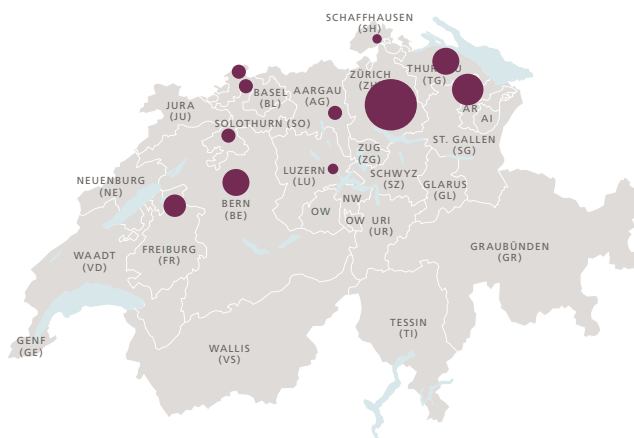
Novavest Real Estate AG nutzt das Wertsteigerungspotenzial in ihrem Immobilienportfolio durch gezielte Umnutzungs- oder Entwicklungsprojekte:

„Zürich, Badenerstrasse 701“: Das im Berichtsjahr 2017 begonnene Umnutzungsprojekt von einer Geschäftsliegenschaft in eine Wohnliegenschaft verläuft nach Plan. Die Baubewilligung für das Projekt wurde am 18. September 2018 erteilt. Bis ins 2021 erstehen an diesem attraktiven Standort in Zürich 53 Mietwohnungen mit 1½- bis 3½-Zimmern und einer vermietbaren Fläche von rund 3'300 m². Das verbleibende Investitionsvolumen bewegt sich in einer Grössenordnung von rund CHF 36 Millionen.

„St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137“: Wie eingangs erwähnt, entsteht an diesem Standort bis Ende 2021 ein drei- bis fünfgeschossiger Neubau. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen vorgesehen; die zwei bis drei Obergeschosse sind als Wohnflächen geplant. Die Planungs- und Bewilligungsphase ist bis Ende 2019, die Realisierung des Neubaus im Zeitraum Frühjahr 2020 bis Ende 2021 vorgesehen. Das Investitionsvolumen wird rund CHF 15-18 Millionen betragen.

„Olten, Bifangplatz“: Bei dem im November 2017 erworbenen Umnutzungsprojekt (bilanzierte Anzahlung von CHF 2.0 Millionen) wurde das ehemalige Bürogebäude kernsaniert, und es entstanden zwischenzeitlich 43 attraktive Stadtwohnungen mit 2½- bis 6½-Zimmern. Novavest Real Estate AG erwirbt diese neue Wohn-/Geschäftsliegenschaft schlüsselfertig zu insgesamt CHF 35.7 Millionen. Die Eigentumsübertragung findet im ersten Quartal 2019 statt.

Immobilienportfolio



GESAMTPORTFOLIO 2018

Renditeliegenschaften	Bilanzwerte 31.12.2018
Gesamt Schweiz	CHF 475.8 Mio.

PROJEKTE 2018 – 2021

Ort	Bilanzwerte 31.12.2018
Zürich	CHF 19.3 Mio.
St. Gallen	CHF 3.8 Mio.
Olten	CHF 2.0 Mio.
Verbleibendes Investitionsvolumen	ca. CHF 85–88 Mio.

ANTRÄGE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG 2019

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2019 erneut eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion, diesmal in Höhe von CHF 1.65 pro Namenaktie. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2018 beläuft sich die Rendite der Ausschüttung auf 4.22%.

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

AUSBLICK

Die Gesellschaft blickt zuversichtlich in die Zukunft und ist von der langfristigen Attraktivität des Immobilienmarktes Schweiz weiterhin überzeugt. Die aktuellen Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte in Zürich und St. Gallen werden sich bis ins Jahr 2021 erstrecken. Wir erwarten daraus dann ein klares Wertsteigerungspotenzial im Portfolio.

Wenn möglich, wird das Liegenschaftsportfolio mit dem Erwerb von attraktiven Bestandesliegenschaften oder weiteren Neubauprojekten ausgebaut. Dabei stehen Wohnliegenschaften oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften mit ansprechenden Renditen im Fokus.

DANK AN UNSERE AKTIONÄRE

Im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung danken wir Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, und unseren Geschäftspartnern für das Vertrauen und die grossartige Unterstützung in den vergangenen Jahren.

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

Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrats

Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats
und CEO



Nennwert-
ausschüttung
von CHF 1.65
pro Aktie
beantragt.



ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN¹

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

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

Immobilienanlagen

Anlageobjekte unterliegen grundsätzlich den folgenden Anlagebeschränkungen:

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

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

Anlagekriterium Standort

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

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

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

Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

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

Bewertung

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

Finanzierungsgrundsätze

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

Abweichungen von Anlagebeschränkungen

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

Längerfristiges Wachstum

Generell plant die Gesellschaft für die nächsten Jahre ein kontinuierliches Wachstum, unter anderem auch durch Kapitalerhöhungen. Der Liegenschaftswert des Portfolios (aktuell per 31. Dezember 2018: CHF 498.8 Millionen) soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden.

KIRCHBERG (BE)

Eigerweg 7/9



Die beiden Mehrfamilienhäuser am Eigerweg 7 und 9 in Kirchberg wurden im Dezember 2018 als Teil eines grösseren Liegenschaftenportfolios mit insgesamt 148 Mietwohnungen im Einzugsgebiet von Bern erworben. Die Wohnliegenschaft befindet sich nur unweit vom Zentrum und der entsprechenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Immobilie bietet insbesondere Familien eine preiswerte und gepflegte Wohngelegenheit.

Wohnliegenschaft mit 17 Mietwohnungen

Grundstückfläche 3'730 m²

Gesamtnutzfläche 1'824 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 301 p.a.

Baujahre / Renovationen 1980, 1981 / 2015, 2016

BURGDORF (BE)

Gyrischachenstrasse 53/55/59



Ein weiteres Objekt, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern, wurde durch die Akquisition des „Berner Portfolios“ im Dezember 2018 in das Immobilienportfolio der Novavest Real Estate AG aufgenommen. Das Stadtzentrum und der Bahnhof befinden sich in Gehdistanz von rund 600 m. Im Grünen gelegen und mit angrenzendem Wald-/Naherholungsgebiet, bietet die Liegenschaft ihren Bewohnern preiswerten Wohnraum in gepflegter und ruhiger Umgebung an.

Wohnliegenschaft mit 54 Mietwohnungen
Grundstückfläche 2'087 m²
Gesamtnutzfläche 4'990 m²
Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 673 p.a.
Baujahre / Renovationen 1977, 1978, 1979 / 2006, 2008

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 2018 in Kraft waren.

→ Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Fassung vom 28. März 2018) sind auf der Website der Novavest Real Estate AG unter Rubrik Investor Relations – Statuten verfügbar.

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

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Die Novavest Real Estate AG (nachfolgend auch „die Gesellschaft“) ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Zürich. Sie ist seit dem 10. Juli 2013 an der BX Swiss AG 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 mit Nova Property Fund Management AG

Grundsätzlich sind 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 Fund Management AG (vormals Nova Property Management AG) einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Der erstmalige Vertragsabschluss war im Dezember 2012, mit weiteren Vertragsanpassungen im März 2014, März 2015 und April 2018. Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags erbringt die Nova Property Fund Management AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und möglicher Leitung von Bauprojekten der Novavest Real Estate AG.

→ Details zur vertraglichen Vereinbarung mit Nova Property Fund Management AG sind auf Seite 31 im Vergütungsbericht erwähnt.

Per 31. Dezember 2018 befindet sich die Nova Property Fund Management AG im Besitz von Marcel Schneider (ehemaliger COO) und einer weiteren Privatperson. Per Datum des Bilanzstichtags 31. Dezember 2018 hält kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung eine Beteiligung an der Nova Property Fund Management AG.

Zusammenarbeit mit Mettler2Invest AG betreffend Bauprojekte

Die Novavest Real Estate AG hat mit der Mettler2Invest AG zwei Verträge für Bauprojekte der Novavest Real Estate AG abgeschlossen:

Entwicklung Wohn- und Gewerbeüberbauung an der „Badenerstrasse 701, Zürich“: In diesem Bauprojekt agiert die Mettler2Invest AG als Projektentwickler für die gesamte Entwicklung und Planung des Projekts.

Sanierungen und Arbeiten am Grundausbau aufgrund des Mieterausbaus der SBB im „Centre Loewenberg, Murten“: In diesem ab 2019 durchzuführenden Bauprojekt übernimmt die Mettler2Invest AG treuhänderisch die Bauherrenvertretung gegenüber Dritten und das Baumanagement.

Der Verwaltungsrat hatte zur Beurteilung des Projekts in Zürich drei Offerten bei namhaften Projektentwicklern eingeholt. Der Beschluss zur Auftragsvergabe an die Mettler2Invest AG erfolgte durch die unabhängigen nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand. Der Verwaltungsratspräsident Gian Reto Lazzarini sowie Peter Mettler waren in den Ausstand getreten.

→ Details zu den vertraglichen Vereinbarungen mit Mettler2Invest AG sind auf Seite 37 im Vergütungsbericht erwähnt.

AKTIONARIAT

Per 31. Dezember 2018 besteht das Aktienkapital der Gesellschaft aus 5'150'136 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 31.85. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Swiss AG kotiert. Details wie Börsenkapitalisierung, Valoren-Nummer oder Ticker Symbol sind auf Seite 100 unter „Investor Relations Informationen“ aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2018 keine eigenen Aktien.

Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen oder Daten des Aktienregisters die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2018/2017 direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten.

Aktionär	2018	2017
Aktionärsgruppe Bank J. Safra Sarasin AG, CH-Basel ¹⁾	>5%	6.99%
Bernische Lehrerversicherungskasse, CH-Ostermundigen	3.22%	3.24%
CACEIS (Switzerland) SA, Nyon ²⁾	>3%	>3%
Caisse de Prévoyance de l'état du Valais CPVAL, CH-Sion	3.02%	3.78%
J. Safra Sarasin Anlagestiftung, CH-Basel	4.77%	4.77%
Mettler Peter, CH-Niederteufen	4.59%	4.59%
Schubiger Rolf, CH-Teufen	4.81%	4.83%

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

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

KAPITALSTRUKTUR

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2018	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital	164'031'831.60	5'150'136
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital	28'000'003.85	879'121

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2017	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital	171'242'022.00	5'150'136
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital	241'262.00	7'256

Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2018 beträgt CHF 164'031'831.60 und ist eingeteilt in 5'150'136 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 31.85. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.

Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2018 kein bedingtes Kapital.

Genehmigtes Kapital

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 28. März 2018 verfügt die Gesellschaft über genehmigtes Kapital in der Höhe von CHF 28'000'003.85.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 28. März 2020 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 879'121 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 31.85 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 28'000'003.85 zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme sowie Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Die neuen Namenaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 7 der Statuten. Der jeweilige Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom Verwaltungsrat bestimmt.

Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn solche neuen Aktien für die Übernahme von Immobilienunternehmen oder von Liegenschaftenportfolios durch Sacheinlage verwendet werden sollen. Aktien, für welche Bezugsrechte eingeräumt, aber nicht ausgeübt werden, sind von der Gesellschaft zu Marktkonditionen zu veräussern.

Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben. Per 31. Dezember 2018 sind auch keine Wandelanleihen ausstehend.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2018

Per 1. Januar 2018 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 171'242'022.00, eingeteilt in 5'150'136 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 33.25. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 28. März 2019 genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 241'262.00 durch Ausgabe von höchstens 7'256 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 33.25. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 28. März 2018 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.40 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 6. Juni 2018 vollzogen und den Aktionären im Juni 2018 ausbezahlt. Seit dem 6. Juni 2018 beläuft sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 31.85 und das Aktienkapital auf CHF 164'031'831.60.

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



- Schaffung von genehmigtem Kapital durch Ausgabe von höchstens 879'121 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 31.85 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 28'000'003.85. Ermächtigung zur Erhöhung des Aktienkapitals durch das genehmigte Kapital bis zum 28. März 2020.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2017 bzw. 2016

Für Kapitalveränderungen in den Berichtsjahren 2017 und 2016 verweisen wir auf die entsprechenden Geschäftsberichte (Geschäftsbericht 2017 auf Seite 17; 2016 auf Seite 15).

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

STATUTEN

Die per 31. Dezember 2018 gültige Fassung der Statuten datiert vom 28. März 2018.

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 2018 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit und ohne Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) rund 12% des Aktienkapitals. Im Berichtsjahr 2018 (wie auch in den Vorjahren) wurden keine Eintragungen verweigert.

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

Einberufung der Generalversammlung, Traktandierung von Anträgen

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

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

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

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

Opting Out

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

VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

Mitglieder des Verwaltungsrats bzw. der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2018

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 Geschäftsleiter 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 Bau AG, Küsnacht (Bauunternehmung); Mitglied der Anlagekommission Immobilien der Swisscanto AG; Butti Bauunternehmung AG, Pfäffikon (Bauunternehmung); L2M Invest AG, Altendorf (Beteiligungsgesellschaft). Er ist zudem Mitglied des Verwaltungsrats der Mettler2Invest AG, St. Gallen (Projektentwicklung), die der Novavest Real Estate AG nahe steht.

Dr. iur. Markus Neff



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

Ausbildung

Dr. iur., Rechtsanwalt

Berufliche Tätigkeiten

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

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

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

Peter Mettler

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2012
Exekutives Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrats,
Chief Executive Officer (CEO) der Novavest Real Estate Gruppe seit 2014
Jahrgang 1960, Schweizer

Ausbildung

Dipl. Architekt HTL, Nachdiplom Executive MBA HSG

Berufliche Tätigkeiten

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

Peter Mettler ist seither CEO der Mettler2Invest AG, welche schwergewichtig im Bereich der Projektentwicklung für Eigengebrauch und für Dritte tätig ist. Des Weiteren gründete er im Jahr 2017 die SenioResidenz AG, eine an der BX Swiss AG kotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten im Bereich Seniorenimmobilien und Pflegeeinrichtungen, in welcher er ebenfalls als Delegierter des Verwaltungsrats und CEO tätig ist.



Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Peter Mettler ist Mitglied des Verwaltungsrats der an der SIX Swiss Exchange kotierten Allreal Holding AG und der an der BX Swiss AG kotierten SenioResidenz AG. Zudem ist er Mitglied des Verwaltungsrats und/oder der Geschäftsleitung in Unternehmen, die der Novavest Real Estate AG nahe stehen.

Peter Mettler ist Eigentümer von 70% der Aktien der Mettler2Invest AG, welche Projektentwicklungen im Auftrag der Novavest Real Estate AG übernehmen kann. Im Berichtsjahr 2018 wurde Mettler2Invest AG als Projektentwickler beim Umnutzungsprojekt „Badenerstrasse 701, Zürich“ sowie als Bauherrenvertreter und für das Baumanagement beim Projekt „Centre Loewenberg, Murten“ beauftragt.

→ Der Umfang der Leistungen von Mettler2Invest AG zugunsten der Gesellschaft ist im Vergütungsbericht unter Rubrik „Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“ auf Seite 37 vermerkt.

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 des Schweizer Ablegers leitete. Seither ist er als Mehrheitsaktionär an der AgaNola AG beteiligt, die er als Präsident des Verwaltungsrats führt. 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); ANF Finance AG, Pfäffikon/SZ (Beteiligungsgesellschaft; Präsident des Verwaltungsrats).

Interne Organisation

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

An der ordentlichen Generalversammlung vom 28. März 2018 wurde Gian Reto Lazzarini als Mitglied des Verwaltungsrats sowie als dessen Präsident wiedergewählt. An der gleichen Generalversammlung wurden auch Dr. Markus Neff, Peter Mettler und Stefan Hiestand als Mitglieder des Verwaltungsrats wiedergewählt.

Gian Reto Lazzarini amtiert als Präsident des Verwaltungsrats, Vizepräsident ist Dr. 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). Im Berichtsjahr 2018 fanden neun Verwaltungsratssitzungen statt, wovon drei als Telefonkonferenzen abgehalten wurden. Die physischen Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel einen halben bis einen ganzen Arbeitstag. Die Telefonkonferenzen richteten sich nach den jeweiligen Geschäften und dauerten bis zu ca. einer Stunde.

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 28. März 2018 wurden die beiden nicht-exekutiven und unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder Dr. Markus Neff und Stefan Hiestand als Mitglieder des Vergütungsausschusses wiedergewählt.

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

Der Ausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2018 hielt der Vergütungsausschuss eine Sitzung ab, welche rund eine Stunde dauerte. In der Regel finden Sitzungen des Vergütungsausschusses jeweils direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt. Es nahmen im Berichtsjahr 2018 weder andere Mitglieder des Verwaltungsrats noch Mitglieder der Geschäftsleitung an der Sitzung 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 Fund Management AG.

→ Details zu diesem Vertrag sind im Vergütungsbericht auf Seite 31 enthalten.

Kompetenzregelung

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

- Aushandlung von Kreditrahmen, welche bei Abschluss zu einer Fremdkapitalbelastung von mehr als 75% des Wertes des Liegenschaftsportfolios führen
- Veräusserung des Unternehmens als Ganzes oder von Teilbetrieben
- Erwerb, Verpfändung und Veräusserung von Beteiligungen an anderen Unternehmungen
- Erwerb und Veräusserung von Liegenschaften
- Eröffnung oder Schliessung von Zweigniederlassungen oder Repräsentanten
- Gewährung von Darlehen von über TCHF 200 ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs; nicht davon betroffen sind Finanzierungen von oder an 100%ige Tochtergesellschaften
- Übernahme von Bürgschaften, Schuldbeitritten, Aufnahme von Anleihen und vorzeitige Tilgung von Anleihen und Krediten, Abgabe von Patronatserklärungen und Eingehen ähnlicher Verpflichtungen
- Abschluss von Verträgen mit einer Verpflichtung von mehr als TCHF 250 pro Jahr; Abschluss von Verträgen, die ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsbereichs liegen
- Nicht budgetierte Investitionen von mehr als TCHF 200 pro Fall sowie nicht geplante Aufwendungen von mehr als TCHF 50 pro Fall
- Einleitung einer Rechtsstreitigkeit oder eines Schiedsverfahrens, welches einen Streitwert von über TCHF 100 aufweist
- Abschluss von Verträgen, die ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsbereichs liegen
- Gewährung von Vorteilen an Drittpersonen ausserhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
- Erteilung, Widerruf von Prokuren und Bestimmung der Zeichnungsberechtigten

Den Kauf oder Verkauf von Liegenschaften unterzeichnen immer zwei Mitglieder des Verwaltungsrats.

Kontroll- und Informationsinstrumente des Verwaltungsrats gegenüber der Geschäftsleitung

Der CEO ist als Mitglied der Geschäftsleitung in der Regel an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung anwesend und berichtet detailliert über den Geschäftsgang. Der Verwaltungsrat erhält zuhanden dieser Sitzungen jeweils einen ausführlichen Management Report, welcher einen Überblick über den Geschäftsgang gibt. Im Rahmen der Berichterstattung wird der CEO durch Fachspezialisten der Nova Property Fund Management AG unterstützt.

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 (1. Januar – 30. April 2018 Chief Executive Officer, Chief Financial Officer, Chief Operating Officer; ab 1. Mai 2018 Chief Executive Officer) nahmen im Berichtsjahr 2018 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.

Änderungen in der Geschäftsleitung im Berichtsjahr 2018

Im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel bei der Nova Property Fund Management AG kam es im Berichtsjahr 2018 auch zu einer Veränderung bei der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG. Wie vorgängig bereits erwähnt, erbringt die Nova Property Fund Management AG wesentliche Management- und Beratungsdienstleistungen zugunsten der Novavest Real Estate AG. Durch die neuen Besitzverhältnisse kam es zu einer Entflechtung der Nova Property Fund Management AG und der Gesellschaft. Peter Mettler hat seine 75% Aktienanteile an der Nova Property Fund Management AG, die er per 31. Dezember 2017 hielt, vollständig verkauft. Die neuen Eigentümer der Nova Property Fund Management AG sind Marcel Schneider und Rolf Schubiger.

Im Zuge dieser Neuorientierung schieden die beiden bisherigen Mitglieder der Geschäftsleitung, Patrick Hauser, CFO, und Marcel Schneider, COO, per 30. April 2018 aus der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG aus und übernahmen identische sowie Zusatzfunktionen bei der Nova Property Fund Management AG. Peter Mettler amtet weiterhin als CEO der Novavest Real Estate AG.

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 27 bis 37 enthalten.

UNABHÄNGIGER STIMMRECHTSVERTRETER

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

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

Die ordentliche Generalversammlung vom 28. März 2018 wählte jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, als unabhängige Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2019. Die Rechtsanwaltskanzlei jermann künzli rechtsanwälte ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers AG, CH-9001 St. Gallen, amtet seit 2012 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor, Herr Bruno Räss, ist seit der Gründung der Gesellschaft im Oktober 2012 für das Revisionsmandat verantwortlich. Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2018 auf TCHF 60.

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle im Berichtsjahr 2018:

Beratung im Zusammenhang mit Swiss GAAP FER	TCHF	37
Steuerberatung	TCHF	5
Prüfung aufgrund Unterstellung Geldwäschereigesetz (als Investmentgesellschaft)	TCHF	3
Total	TCHF	45

INFORMATIONSPOLITIK

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

Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt www.shab.ch

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

Folgende Links führen direkt zu wichtigen Investor Relations Seiten:

Finanzberichte

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

Statuten

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

Anlagereglement

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

Medienmitteilungen

<https://www.novavest.ch/de/presse/medienmitteilungen/>

E-Mail Kontaktformular

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

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

EINLEITUNG

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

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

Wie bereits in den Vorjahren wird der Vergütungsbericht 2018 der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2019 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 21b ff. festgelegt.

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

Novavest Real Estate AG hat auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der Nova Property Fund Management AG (vormals Nova Property Management AG) einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Der erstmalige Vertragsabschluss war im Dezember 2012, mit weiteren Vertragsanpassungen im März 2014, März 2015 und April 2018. Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrages erbringt die Nova Property Fund Management AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und möglicher Leitung von Bauprojekten der Novavest Real Estate AG.

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

Per 31. Dezember 2018 befindet sich die Nova Property Fund Management AG im Besitz von Marcel Schneider (ehemaliger Chief Operating Officer) und einer weiteren Privatperson. Per Datum des Bilanzstichtags 31. Dezember 2018 hält kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung eine Beteiligung an der Nova Property Fund Management AG.

Festsetzungsverfahren betreffend Dienstleistungsvertrag für Managementdienstleistungen

Der Verwaltungsrat hatte die Einführung der Management Fee und Makler Fee (ab Berichtsjahr 2015 Transaktionsfee) vor Vertragsabschluss im Dezember 2012 geprüft und bei den Vertragserneuerungen im März 2014, März 2015 bzw. April 2018 jeweils 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 28. März 2018 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 waren für das Berichtsjahr 2018 wie folgt:

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 Beratungsleistungen von VR oder GL Mitgliedern für das abgelaufene Geschäftsjahr ¹⁾	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Konditionen des Dienstleistungsvertrags mit Nova Property Fund Management AG	Prüfung / Empfehlung	Genehmigung	-
Einzelvergütungen der Mitglieder Geschäftsleitung für das abgelaufene Geschäftsjahr ²⁾	Prüfung / Empfehlung	Genehmigung	-

¹⁾ Vergütungen zugunsten von Unternehmen, an denen betreffende Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung beteiligt sind 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 Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung beinhaltete bis 30. April 2018 auch die Saläre des CFO und des COO. Mit den Veränderungen in der Geschäftsleitung (ab 1. Mai 2018 ist nur noch der CEO Mitglied der Geschäftsleitung) wurde das Salär des CEO für die gesamte 12-monatige Berichtsperiode 2018 direkt der Novavest Real Estate AG als Personalkosten belastet. Gleichzeitig erfolgte für das Berichtsjahr 2018 jedoch eine vollständige Reduktion der an die Nova Property Fund Management AG geschuldeten Management Fee um diesen Betrag. Die Vergütungen an den CFO und den COO in der Periode Januar bis April 2018 erfolgte indirekt durch die Nova Property Fund Management AG.

→ Siehe auch Ausführungen zur Rubrik „Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund 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	2018	2017
Verwaltungsratspräsident	CHF 35'000	CHF 35'000
Vizepräsident	CHF 30'000	CHF 30'000
Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter des VR	CHF 25'000	CHF 25'000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 20'000	CHF 20'000

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2018, wie auch in den Vorjahren, keine zusätzlichen Honorare vergütet.

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

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

→ Für den Umfang der Dienstleistungen durch Schoch, Auer & Partner im Berichtsjahr 2018 siehe Rubrik „Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“.

Peter Mettler, Verwaltungsratsmitglied und Delegierter des Verwaltungsrats ist gleichzeitig Chief Executive Officer (CEO) der Novavest Real Estate AG.

→ Die Entschädigungen für seine Tätigkeit als CEO der Gesellschaft sind in der Entschädigungstabelle unter der Rubrik „Entschädigungen Geschäftsleitung“ enthalten.

Peter Mettler ist zudem CEO und Mehrheitsaktionär der Mettler2Invest AG, mit der die Novavest Real Estate AG im Berichtsjahr 2018 erstmals Verträge für die Erbringung von Dienstleistungen als Projektentwickler im Entwicklungsprojekt „Badenerstrasse 701, Zürich“ und für die Bauherrenvertretung und das Baumanagement im Bauprojekt „Centre Loewenberg, Murten“ abgeschlossen hat.

→ Für Details zu den Dienstleistungen im Rahmen dieser Verträge und den Umfang der verrechneten Dienstleistungen von Mettler2Invest AG im Berichtsjahr 2018 siehe Rubrik „Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften“.

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

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2018 aus vier Mitgliedern (31.12.2017 ebenfalls vier Mitglieder).

Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Berichtsjahr 2018

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	35'000 ¹⁾	0	2'695	0	37'695
Dr. Markus Neff	Vizepräsident	30'000	2'145	0	0	32'145
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	25'000	1'788	0	0	26'788
Stefan Hiestand	Mitglied	20'000 ²⁾	0	0	0	20'000
Total		110'000	3'933	2'695	0	116'628

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

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

Berichtsjahr 2017

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

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

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

Die ordentliche Generalversammlung vom 29. März 2017 hat für das Geschäftsjahr 2018 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2018 (ohne Mehrwertsteuer-Abgaben) von TCHF 113.9 entspricht einem Pay-out Ratio von 76%.

Für das Geschäftsjahr 2019 hat die Generalversammlung vom 28. März 2018 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2019 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2019 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

DIENSTLEISTUNGSVERTRAG MIT NOVA PROPERTY FUND 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 möglichen Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten von der Nova Property Fund Management AG, CH-Zürich (vormals 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 2018 wie auch in den Vorjahren 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:** Neben dem CEO der Novavest Real Estate AG zusätzliche Ansprechpartner für Aktionäre und Börse; Sicherstellung der Wahrnehmung von Pflichten im Bereich Steuern sowie sonstiger Schriftverkehr mit Behörden

Konditionen des Dienstleistungsvertrags

Mit Beschluss des Verwaltungsrats vom 26. März 2015 wurde der bisher existierende Dienstleistungsvertrag mit Nova Property Fund Management AG (damals Nova Property Management AG) in Bezug auf die Höhe der Management Fee (ab 1. Januar 2017), auf die Transaktionsfee (ab 1. Mai 2015) sowie im Rahmen der VegüV Bestimmungen in Bezug auf Laufzeit und Kündigungsfrist (ebenfalls ab 1. Mai 2015) angepasst.

Der per 31. Dezember 2018 gültige Dienstleistungsvertrag, der mit Beschluss des Verwaltungsrats vom 3. April 2018 per 1. Mai 2018 in Kraft trat, ist im Grundsatz gegenüber dem vorherigen Vertrag unverändert. Er ist weiterhin auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Die Konditionen des Dienstleistungsvertrags in Bezug auf die Management Fee und die Transaktionsfee blieben ebenfalls wie bis anhin definiert bestehen. Neu kann der Dienstleistungsvertrag mit einer Kündigungsfrist von drei Jahren auf Ende eines jeden Kalendermonats von beiden Parteien schriftlich gekündigt werden (vormals ein Jahr).

Management Fee

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

Die Management Fee im Berichtsjahr 2018 und im Vorjahr 2017 berechnet sich wie folgt (Auf-listung exklusive Mehrwertsteuer):

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

Transaktionsfee

Die Nova Property Fund 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.

Im Berichtsjahr 2018 hat der Verwaltungsrat beschlossen, dass die Entschädigung des CEO direkt über die Personalkosten der Novavest Real Estate AG erfolgen wird. Und er beschloss, dass die Nova Property Fund Management AG sich im Berichtsjahr 2018 mit TCHF 542 an diesen Kosten zu beteiligen hat. Dadurch reduziert sich die geschuldete Management Fee an die Nova Property Fund Management AG um diesen Betrag.

Vertragsdauer

Der im April 2018 erneuerte Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Fund 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 Fund Management AG mit einer Kündigungsfrist von drei Jahren auf Ende eines jeden Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Diese Vertragsklausel ist seit 1. Mai 2018 gültig.

Fees aus dem Dienstleistungsvertrag mit Novaproperty Fund Management AG im Berichtsjahr 2018

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 2018 wurde das Immobilienportfolio weiter ausgebaut: Per Jahresende 2018 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios auf CHF 498.8 Millionen, was einem Zuwachs von 9% bzw. CHF 40.9 Millionen entspricht (31. Dezember 2017: Portfoliowert von CHF 458.0 Millionen).

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2018 belief sich die geschuldete Management Fee an die Nova Property Fund Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf CHF 2.5 Millionen (Vorjahr 2017 CHF 2.3 Millionen). Die Transaktionsfee betrug insgesamt CHF 0.8 Millionen (Vorjahr 2017 CHF 1.3 Millionen), die als Akquisitionskosten aktiviert wurden. Von der Management Fee wurden CHF 0.5 Millionen aus der Entschädigung des CEO, die direkt durch die Novavest Real Estate AG bezahlt wurde, in Abzug gebracht. Die gesamthafte Vergütung an die Nova Property Fund Management AG aus Management Fee (abzüglich Anteil CEO Entschädigung) und Transaktionsfee belief sich für das Berichtsjahr 2018 somit auf CHF 2.7 Millionen (Vorjahr 2017 CHF 3.6 Millionen). Die Veränderungen der Beträge bei der Management Fee und der Transaktionsfee sind auf die unterschiedliche Portfoliogrösse zum jeweiligen Jahresende, die Unterschiede bei den Transaktionsfees und die Berücksichtigung des CEO Salärs im Berichtsjahr 2018 zurückzuführen.

ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

Im Berichtsjahr 2018 wurde die Vergütung des CEO direkt von der Novavest Real Estate AG beglichen (mit entsprechender Reduktion bei der Management Fee an die Nova Property Management AG). Der Betrag für die Vergütung des CEO wurde durch den Verwaltungsrat mit einstimmigem Beschluss festgesetzt. Die Höhe der Vergütung des CEO wurde nach freiem Ermessen festgelegt. Der CEO, der gleichzeitig Delegierter des Verwaltungsrats ist trat bei diesem Beschluss in den Ausstand. Diese Entschädigung ist nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden.

Die Entschädigung der weiteren Geschäftsleitungsmitglieder (CFO, COO) in der Periode Januar bis April 2018 wurde zu 100% von der Nova Property Management AG aus der Management Fee beglichen (in der Vergütungstabelle als indirekte Vergütung aufgeführt). Die Novavest Real Estate AG selbst setzte weder die Höhe dieser Entschädigungen für den CFO und den COO noch die Konditionen der Arbeitsverträge mit diesen Geschäftsleitungsmitgliedern fest.

Im Vorjahr 2017 wurden die Saläre aller Geschäftsleitungsmitglieder (CEO, CFO und COO) zu 100% aus den Fees beglichen, welche die Gesellschaft an die Nova Property Fund Management AG vergütet hatte. Der in der Nova Property Fund Management AG verbleibende Gewinn (nach Abzug von operativen Kosten und Steuern) wurde denjenigen Mitgliedern der Geschäftsleitung, die an der Nova Property Fund Management AG beteiligt waren, als indirekte Entschädigung anteilig ebenfalls zugerechnet (Beteiligungen per 31.12.2017: CEO 75%, COO 10%).

Aufgrund der veränderten Besitzverhältnisse an der Nova Property Management AG im Berichtsjahr 2018 (CEO Beteiligung per 31.12.2018: 0%) und der Veränderungen in der Geschäftsleitung per 1. Mai 2018 (Austritt CFO und COO per 30. April 2018; nur noch CEO als direktes Mitglied der Geschäftsleitung) ergibt sich bei den Vergütungen des Berichtsjahres 2018 kein Gewinnanteil an der Nova Property Fund Management AG mehr.

Es bestanden im Berichtsjahr 2018 und auch im Vorjahr 2017 keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Novavest Real Estate AG.

Die Veränderungen in der Gesamtentschädigung der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2018 (siehe Vergütungstabelle) im Vergleich zum Vorjahr 2017 sind insbesondere auf die Anpassung der CEO Entschädigung, die Veränderungen des Gesamtremiums sowie die veränderten Besitzverhältnisse bei der Nova Property Fund Management AG zurückzuführen.

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

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2018 aus einem Mitglied (CEO). Per Bilanzstichtag des Vorjahres 2017 bestand die Geschäftsleitung aus drei Mitgliedern (CEO, CFO, COO).

Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung

Berichtsjahr 2018

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen (inkl. MWst.)	Zusatzentschädigung	Total
Direkte Entschädigung durch Novavest Real Estate AG					
Peter Mettler, CEO	500'000	42'230	0	0	542'230
Indirekte Entschädigung durch Nova Property Fund Management AG (aus Management Fee und Makler Fee)					
Patrick Hauser, CFO, bis 30. April 2018 ¹⁾	70'000	8'195	5'450 ²⁾	0	83'645
Marcel Schneider, COO, bis 30. April 2018 ¹⁾	133'332	20'571	10'139 ²⁾	100'000 ³⁾	264'042
Total	703'332	70'996	15'589	100'000	889'917

¹⁾ Infolge Eigentümerwechsel an der Nova Property Fund Management AG sind Patrick Hauser und Marcel Schneider per 30. April 2018 aus der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG ausgeschieden, deshalb werden nur Entschädigungen für die Monate Januar bis April 2018 ausgewiesen.

²⁾ Vergütung für die Benutzung eines Geschäftswagens sowie Pauschalspesen.

³⁾ Bonuszahlungen aus Nova Property Fund Management AG.

Berichtsjahr 2017

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

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

²⁾ Vergütung für die Benutzung eines Geschäftswagens sowie Pauschalspesen.

³⁾ Erwarteter Gewinnanteil aus der Nova Property Management AG.

Die ordentliche Generalversammlung vom 29. März 2017 hat für das Geschäftsjahr 2018 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 2'950 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018 von TCHF 889.9 entspricht einem Pay-out Ratio von 30% gegenüber dem von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrag.

Für das Geschäftsjahr 2019 hat die Generalversammlung vom 28. März 2018 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von wiederum maximal TCHF 2'950 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2019 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2019 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 800 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung). Bei diesem Antrag geht der Verwaltungsrat davon aus, dass das Liegenschaftsportfolio weiter ausgebaut wird. Gleichzeitig berücksichtigt der Antrag die verkleinerte Geschäftsleitung mit nur noch dem CEO als Geschäftsleitungsmitglied.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER (durch Revisionsstelle geprüft)

Es wurden im Berichtsjahr 2018 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2017 ebenfalls 0).

ORGANDARLEHEN UND -KREDITE (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2018 wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2018 ausstehend (Vorjahr 2017 ebenfalls 0). Es bestehen auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

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

ENTSCHÄDIGUNGEN AN NAHESTEHENDE PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN (durch Revisionsstelle geprüft)

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

Die Gesellschaft bezog im Berichtsjahr 2018 Beratungsdienstleistungen in Rechtsangelegenheiten von Schoch Auer & Partner Rechtsanwälte, St. Gallen. Der Vizepräsident des Verwaltungsrats, Dr. Markus Neff, ist Partner in dieser Rechtsanwaltskanzlei. Der Umfang der erbrachten Dienstleistungen belief sich im Berichtsjahr 2018 auf TCHF 37 (Vorjahr 2017 TCHF 82).

Peter Mettler, Delegierter des Verwaltungsrats und CEO der Gesellschaft, ist zudem CEO und Mehrheitsaktionär der Mettler2Invest AG. Novavest Real Estate AG hat mit Mettler2Invest AG im Berichtsjahr 2018 erstmals Verträge für die Erbringung von Dienstleistungen als Projektentwickler im Entwicklungsprojekt „Badenerstrasse 701, Zürich“ (Projektentwicklungshonorar über die gesamte Projektphase 2017 bis 2019 von CHF 2.9 Mio.) und im Bauprojekt „Centre Loewenberg, Murten“ für die Bauherrenvertretung und das Baumanagement (Honorar über die gesamte Projektphase 2018 bis 2020 von CHF 0.9 Mio.) abgeschlossen. Im Berichtsjahr 2018 belief sich der Umfang der berücksichtigten Dienstleistungen von Mettler2Invest AG für die beiden Projekte auf insgesamt TCHF 41 (Vorjahr 0).

BETEILIGUNGEN AN DER GESELLSCHAFT (durch Revisionsstelle geprüft)

Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hält lediglich Peter Mettler 236'429 Namenaktien der Gesellschaft. Diese Beteiligung entspricht 4.59% der Stimmrechte und des Aktienkapitals per 31. Dezember 2018 (Vorjahr 2017: 236'429 Namenaktien entsprechend 4.59% der Stimmrechte und des Aktienkapitals).

STATUTARISCHE BESTIMMUNGEN IN BEZUG AUF DIE VERGÜTUNGEN

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

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



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

Wir haben den Vergütungsbericht der Novavest Real Estate AG für das am 31. Dezember 2018 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 „geprüft“ gekennzeichneten Tabellen und Angaben auf der Seite 30 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss
 Revisionsexperte
 Leitender Revisor



Fabian Schläpfer
 Revisionsexperte

St. Gallen, 19. Februar 2019

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

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

ST. GALLEN (SG)

Rorschacherstrasse 139, Helvetiastrasse 27



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

Geschäftsliegenschaft mit 4'202 m² Büro-, Lager- und Archivräumlichkeiten

Grundstückfläche 1'498 m²

Gesamtnutzfläche 4'362 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 687 p.a.

Baujahr / Renovation 1909 / 2010

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel	3	9'261'315	7'783'875
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4	2'181'272	2'376'429
Sonstige kurzfristige Forderungen	5	330'341	1'020'209
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	6	100'434	198'838
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	7	0	14'930'000
Aktive Rechnungsabgrenzung		151'524	28'014
Total Umlaufvermögen		12'024'886	26'337'365
Renditeliegenschaften	7	475'739'000	423'927'000
Projekte	8	23'095'900	19'100'000
Anzahlungen	9	2'025'088	2'000'000
Aktive latente Ertragssteuern	10	0	0
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	6	1'093'092	1'209'675
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	11	3'100'292	3'012'375
Total Anlagevermögen		505'053'372	449'249'050
Total Aktiven		517'078'259	475'586'415
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12	95'407	111'783
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13	2'748'163	4'315'512
Passive Rechnungsabgrenzung	14	2'010'357	1'206'889
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	15	66'199'500	93'550'500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	16	736'171	703'304
Total Kurzfristiges Fremdkapital		71'789'599	99'887'988
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	15	231'646'500	168'115'500
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	16	623'674	1'392'712
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	17	9'889'545	7'785'409
Total Langfristiges Fremdkapital		242'159'719	177'293'621
Total Fremdkapital		313'949'317	277'181'609
Aktienkapital	18	164'031'832	171'242'022
Kapitalreserven		4'056'345	4'056'345
Gewinnreserven		35'040'764	23'106'440
Total Eigenkapital		203'128'941	198'404'807
Total Passiven		517'078'258	475'586'415

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	2018	2017
Mietertrag	20	19'421'528	17'510'875
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	21	58'974	0
Total Betriebsertrag		19'480'502	17'510'875
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	22	-2'549'194	-2'058'580
Personalaufwand		-542'231	0
Beratungsaufwand	23	-734'185	-685'482
Verwaltungsaufwand	24	-2'500'355	-2'770'026
Total Betriebsaufwand		-6'325'965	-5'514'088
Gewinne aus Neubewertung	25	7'747'816	7'026'140
Verluste aus Neubewertung	25	-3'569'318	-1'793'340
Erfolg aus Neubewertung		4'178'498	5'232'800
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	11	-793'800	-631'693
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	16	736'171	720'823
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		17'275'406	17'318'717
Finanzertrag	26	79'171	43'692
Finanzaufwand	27	-2'267'246	-2'151'466
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		15'087'330	15'210'942
Ertragssteuern	28	-3'153'007	-2'890'613
Gewinn		11'934'324	12'320'329
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	19	2.32	2.93

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	2018	2017
Gewinn	11'934'324	12'320'329
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-4'159'467	-3'385'300
Erfolg aus Neubewertung Projekte und Land	-19'031	-1'847'500
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	-58'974	0
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	793'800	631'693
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-736'171	-720'823
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	419'225
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	195'157	-722'146
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	566'358	799'405
Veränderung latente Steuerguthaben	0	126'642
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-16'375	-422'615
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-763'882	206'375
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	2'104'136	1'914'712
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	9'839'875	9'319'997
Investitionen in Renditeliegenschaften	-53'723'054	-130'150'846
Investitionen in Projekte	-3'023'152	-2'500
Amortisation Vorfinanzierter Mieterausbau	214'986	231'668
Anzahlungen	0	-2'000'000
Devestition aus Renditeliegenschaften	19'198'975	840'000
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-37'332'245	-131'081'678
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	54'335'069
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-7'210'190	-3'826'947
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-8'120'000	-15'569'000
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	44'300'000	77'738'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	28'969'810	112'677'122
Veränderung Flüssige Mittel	1'477'440	-9'084'559
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	7'783'875	16'868'434
Flüssige Mittel Endbestand	9'261'315	7'783'875
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	1'477'440	-9'084'559

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 31.12.2018

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total
Total 31. Dezember 2017	171'242'022	4'056'345	23'106'440	198'404'807
Kapitalerhöhungen	0	0		0
Nennwertrückzahlung	-7'210'190			-7'210'190
Eigenkapitaltransaktionskosten		0		0
Gewinn			11'934'324	11'934'324
Total 31. Dezember 2018	164'031'832	4'056'345	35'040'764	203'128'941

01.01. – 31.12.2017

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER NOVAVEST REAL ESTATE AG PER 31. DEZEMBER 2018

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 31.85 der Novavest Real Estate AG (NREN, Valor-Nr. 21218624) sind seit dem 10. Juli 2013 an der BX Swiss AG kotiert.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Jahresbericht 2018 am 19. Februar 2019 genehmigt und zur Veröffentlichung am 21. Februar 2019 freigegeben.

Grundlagen der Rechnungslegung

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

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

Konsolidierungskreis 2018

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018 der Novavest Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die konsolidierte Jahresrechnung 2018 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts-tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2018	Kapitalanteil 31.12.2017
Novavest Real Estate AG, Zürich	Zürich	Immobilien	164'031'832	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
Pretium AG, Zürich	Zürich	Immobilien	15'316'740	100.00%	100.00%
SGH Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	200'000	100.00%	100.00%
BD Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	239'000	100.00%	100.00%

Änderungen im Konsolidierungskreis

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

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

Forderungen

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

Renditeliegenschaften

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

Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften

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

Projekte

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

Vorfinanzierter Mieterausbau

Die Novavest Real Estate AG hat für Mieter den Innenausbau finanziert. Diese Vorfinanzierung wird als Darlehen klassifiziert und marktgerecht verzinst. Die Amortisation erfolgt über die vertragliche Laufzeit. Amortisationsforderungen mit Fälligkeiten innert 12 Monaten werden im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Immaterielle Anlagen (Goodwill)

Erworbene immaterielle Anlagen werden aktiviert, wenn sie klar identifizierbar sind sowie der Gruppe über mehrere Jahre einen messbaren Nutzen erbringen. Die Position enthält Goodwill aus der Übernahme von Gesellschaften und aus Liegenschaftskäufen. Die Nutzungsdauer des Goodwills wird für jede Transaktion individuell definiert. Die angewendeten Nutzungsdauern betragen 5 bis 10 Jahre. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Negativer Goodwill (Badwill)

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

Wertbeeinträchtigungen

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

Verbindlichkeiten

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

Hypothekarverbindlichkeiten

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

Rückstellungen

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

Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

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

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

Ertragssteuern

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

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

Umsatzerfassung

Die Novavest Real Estate AG erzielt Erträge aus der Vermietung von Renditeliegenschaften sowie aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften. Mieterträge werden in jener Periode erfasst, in welcher das Mietobjekt dem Mieter überlassen wurde. Erträge aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften werden erfasst, wenn die wesentlichen Nutzen und Gefahren auf den Käufer übergegangen sind, dies ist in der Regel der Fall, wenn der Eigentümerwechsel im Grundbuch eingetragen wurde.

Geldflussrechnung

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

3 Flüssige Mittel

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Kontokorrentguthaben	9'261'315	7'783'875
Total	9'261'315	7'783'875

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen gegenüber Mietern	2'334'495	2'529'652
Wertberichtigung Forderungen	-153'223	-153'223
Total	2'181'272	2'376'429

5 Sonstige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Guthaben Mehrwertsteuer	0	557'425
Forderungen gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	126'333	305'403
Steuer Guthaben	0	88'782
Diverse kurzfristige Forderungen	0	68'599
Forderungen Management Fee	204'008	0
Total	330'341	1'020'209

6 Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
bis 1 Jahr	100'434	198'838
1 bis 3 Jahre	204'056	204'056
über 3 Jahre	889'037	1'005'619
Total	1'193'526	1'408'513

7 Rendite- und Neubauliegenschaften

alle Beträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Total
Total 01. Januar 2018	103'039'000	275'158'000	45'730'000	14'930'000	438'857'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2018	100'386'371	264'757'554	45'749'515	14'577'520	425'470'960
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	49'619'839	3'478'694	0	0	53'098'533
Abgänge	-3'750'622	0	0	-14'577'520	-18'328'142
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	-1'236'000	0	0	-1'236'000
Bestand 31. Dezember 2018	146'255'588	267'000'248	45'749'515	0	459'005'351
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2018	2'652'629	10'400'446	-19'515	352'480	13'386'040
Aufwertungen	840'640	6'806'076	0	0	7'646'716
Abwertungen	-1'197'479	-2'099'770	-190'000	0	-3'487'250
Abgänge	-459'378	0	0	-352'480	-811'858
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2018	1'836'412	15'106'752	-209'515	0	16'733'649
Total 31. Dezember 2018	148'092'000	282'107'000	45'540'000	0	475'739'000

Umbuchung Projekte

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die Liegenschaft „St. Gallen, Rorschacherstrasse 135“ von den Renditeliegenschaften in die Projekte umgegliedert (vgl. Erläuterung 8)

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Burgdorf, Felseggstrasse 19/21	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Guisanstrasse 15	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53/55/59	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Neuhofweg 34/36	Wohnliegenschaft
Kirchberg BE, Eigerweg 7/9	Wohnliegenschaft
Kirchberg BE, Meisenweg 2	Wohnliegenschaft
Kirchberg BE, Niesenweg 1/3	Wohnliegenschaft
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2/4	Wohnliegenschaft
Oberburg, Schulstrasse 6	Wohnliegenschaft

Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften

Die Geschäftsliegenschaft „Adliswil, Soodring 13, 13a“ wurde per 31. Dezember 2017 in die Position „Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften“ umgegliedert und im Umlaufvermögen ausgewiesen. Im ersten Halbjahr 2018 wurde die Liegenschaft mit einem geringen Erfolg veräussert.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Renditeliegenschaften veräussert:

Teufen, Hauptstrasse 15a	Wohnliegenschaft
--------------------------	------------------

Investitionsverpflichtungen

Im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2017 erworbenen Liegenschaft Centre Loewenberg, Murten, bestehen per Bilanzstichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von CHF 24.3 Mio.

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

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

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

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

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

Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften

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

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Renditeliegenschaften veräussert:

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

8 Projekte und Land

	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Land	Total
alle Beträge in CHF					
Total 01. Januar 2018	0	0	19'100'000	0	19'100'000
Anlagekosten					
Bestand 01. Januar 2018	0	0	17'252'500	0	17'252'500
Zugänge	0	2'640'868	100'000	0	2'740'868
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassierung	0	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	0	1'236'000	0	0	1'236'000
Bestand 31. Dezember 2018	0	3'876'868	17'352'500	0	21'229'368
Neubewertung					
Bestand 01. Januar 2018	0	0	1'847'500	0	1'847'500
Aufwertungen	0	1'100	100'000	0	101'100
Abwertungen	0	-82'069	0	0	-82'069
Reklassierung	0	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2018	0	-80'968	1'947'500	0	1'866'532
Total 31. Dezember 2018	0	3'795'900	19'300'000	0	23'095'900

Im Geschäftsjahr 2018 laufende Projekte:

Liegenschaft „Zürich, Badenerstrasse 701“ – Umnutzungsprojekt in eine Wohnliegenschaft

Die Geschäftliegenschaft aus dem Jahr 1965 liegt in einem Entwicklungsgebiet im Kreis 7 in Zürich. Infolge zentraler Lage im Quartier besteht ein gutes Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs. Durch die unmittelbare Nähe zu gut frequentierten Tramstationen sowie dem Bahnhof Altstetten in bequemer Fussdistanz ist die Erschliessung per öffentlichen Verkehrsmitteln gut bis sehr gut. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in rund 1 Kilometer Entfernung.

Der Zonenplan lässt eine 100% Wohnnutzung zu. Die bestehende Geschäftliegenschaft wird rückgebaut. An deren Stelle erfolgt der Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses mit 53 Wohnungen in der Grösse von 1 ½- bis 3 ½-Zimmer und einem Untergeschoss mit 19 Tiefgaragenplätzen und den nötigen Technik- und Infrastrukturräumen. Die Baubewilligung ist erteilt und mit dem Neubau wird im 2. Quartal 2019 begonnen. Die Realisierung wird mit Mettler2Invest AG als Totalunternehmung erfolgen. Der Bezug ist auf Ende Mai 2021 vorgesehen. Die Liegenschaft wurde vom unabhängigen Immobilienschätzer bewertet und wird zum Marktwert bilanziert. Wertanpassungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst.

Liegenschaften „St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 135, 137“ – Entwicklungsprojekt

Die strategische Akquisition der drei Liegenschaften „Rorschacherstrasse 133, 135, 137“ ermöglicht die Baulücke zwischen den beiden Anlageobjekten „Wohn-/Geschäftshaus Rorschacherstrasse 123, 127, 129“ und dem „Geschäftshaus Rorschacherstrasse 139 und Helvetiastrasse 27“ mit einem drei- bis fünfgeschossigen Neubau zu schliessen. Im Sockel- und Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen vorgesehen, die zwei bis vier Obergeschosse werden mit Büros oder Wohnungen bestückt.

Die planerische Basis bilden die besonderen Vorschriften zum Überbauungsplan für das Gebiet zwischen Rorschacherstrasse, Helvetiastrasse und Oststrasse aus dem Jahre 1957. Um den städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden, wird in Absprache mit der Stadtplanung ein anonymer Studienauftrag mit drei regionalen Architekturbüros durchgeführt, der bis Mitte März 2019 abgeschlossen ist. Der Studienauftrag soll neben einem optimierten Projekt auch die Frage beantworten, ob die weitere Planung und Realisierung innerhalb des gesetzlich gültigen Sondernutzungsplans erfolgen soll oder ob eine Anpassung des Sondernutzungsplans nötig ist. Der Prozess für die Evaluierung eines Immobilienentwicklers wurde lanciert. Nach der Baubewilligungsphase bis Ende 2019 wird die Realisierung des Neubauprojekts im Zeitraum Frühjahr 2020 bis Ende 2021 erfolgen.

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

In der Berichtsperiode 2017 laufende Projekte:

Liegenschaft „Zürich, Badenerstrasse 701“ – Umnutzungsprojekt in eine Wohnliegenschaft

Die Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1965 liegt in einem Entwicklungsgebiet im Kreis 7 in Zürich. Infolge zentraler Lage im Quartier besteht ein gutes Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs. Durch die unmittelbare Nähe zu gut frequentierten Tramstationen sowie dem Bahnhof Altstetten in bequemer Fussdistanz ist die Erschliessung per öffentlichen Verkehrsmitteln gut bis sehr gut. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in rund 1 Kilometer Entfernung.

Der Zonenplan lässt eine 100%-ige Wohnnutzung zu. Die Planung sieht den Rückbau der Geschäftsliegenschaft und den Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses mit ca. 56 Wohnungen in der Grösse von 1½- bis 3½-Zimmer und einem Untergeschoss mit 22 Tiefgarageplätzen und den nötigen Technik- und Infrastrukturräumen vor. Die Baueingabe erfolgt im März 2018, der Bezug ist auf Mitte 2020 vorgesehen. Die Durchführung dieses Projekts wird als sehr wahrscheinlich eingeschätzt, die Liegenschaft wurde vom unabhängigen Immobilienschätzer bewertet und wird zum Marktwert bilanziert. Wertanpassungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst.

9 Anzahlungen

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Anzahlung Kauf Umnutzungsprojekt „Olten, Aarauerstrasse 55“	2'025'088	2'000'000
Total	2'025'088	2'000'000

Im Oktober 2017 hat die Novavest Real Estate AG einen Kaufvertrag zum Erwerb des Umnutzungsprojektes (Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Olten, Aarauerstrasse 55“) unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich im Frühling 2019 statt. Die Liegenschaft befindet sich beim Bifangplatz, im Zentrum von Olten. Der Hauptbahnhof, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und diverse Schulen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Das ehemalige Bürogebäude wird total saniert und in eine moderne Wohn-/Geschäftsliegenschaft umgebaut. Im zweiten bis hin zum neunten Obergeschoss entstehen 43 attraktive Stadtwohnungen mit 2 ½-bis 6 ½-Zimmern. Im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss sind Gewerberäume für Retail, Gastronomie, Büros und Arztpraxen vorgesehen.

10 Aktive latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Steuerliche Verlustvorträge	1'069'856	1'665'177
Verrechnung Rückstellung für latente Steuern	-1'069'856	-1'665'177
Total	0	0

11 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2018	2017
Total 01. Januar	3'012'376	813'305
Anschaffungswerte		
Bestand 01. Januar	3'994'653	1'163'890
Zugänge	881'717	2'830'763
Abgänge	0	0
Bestand 31. Dezember	4'876'370	3'994'653
Kumulierte Abschreibungen		
Bestand 01. Januar	-982'277	-350'585
Abschreibungen planmässig	-793'800	-631'693
Abschreibungen ausserplanmässig	0	0
Bestand 31. Dezember	-1'776'078	-982'277
Total 31. Dezember	3'100'292	3'012'375

Der Zugang über CHF 0.9 Mio. Goodwill verteilt sich auf die im Berichtsjahr getätigten Liegenschaftenkäufe.

Vorjahresperiode 01.01. – 31.12.2017

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

12 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Kreditoren	95'407	111'783
Total	95'407	111'783

13 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeit gegenüber Mietern	2'137'318	2'349'304
Verbindlichkeit gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	605'410	266'506
Diverse Kreditoren	5'435	28'380
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2'748'163	2'644'190
VR-Honorare	0	20'000
Management Fee	0	1'651'322
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	0	1'671'322
Total	2'748'163	4'315'512

14 Passive Rechnungsabgrenzung

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Abgrenzungen laufende Steuern	1'126'174	806'989
Beratungsaufwand	94'000	122'000
Bewertungskosten	59'000	57'000
Diverse	725'784	215'500
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	2'004'957	1'201'489
VR-Honorare	5'400	5'400
Total Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	5'400	5'400
Total	2'010'357	1'206'889

15 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
St. Galler Kantonalbank AG	116'673'000	117'250'000
Schaffhauser Kantonalbank	16'112'500	23'812'500
acervis Bank AG	1'620'000	4'240'000
Credit Suisse AG	8'953'000	9'329'000
Luzerner Kantonalbank AG	62'211'500	49'605'500
Liechtensteinische Landesbank AG	5'175'000	5'225'000
Thurgauer Kantonalbank	55'000'000	27'540'000
UBS AG	8'980'000	9'220'000
Nidwaldner Kantonalbank	15'276'000	15'444'000
Unigamma Anlagestiftung	7'845'000	0
Total	297'846'000	261'666'000

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
0 bis 3 Monate	41'682'500	77'056'000
3 bis 12 Monate	24'517'000	16'494'500
1 bis 3 Jahre	51'523'000	42'623'000
über 3 Jahre	180'123'500	125'492'500
Total	297'846'000	261'666'000

Zinsbindung alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
0 bis 3 Monate	61'475'500	105'248'000
3 bis 12 Monate	22'907'500	12'028'500
1 bis 3 Jahre	33'340'000	18'897'000
über 3 Jahre	180'123'500	125'492'500
Total	297'846'500	261'666'000

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im Geschäftsjahr 2018 0.9% (Vorjahr 0.9%). Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Grundpfandrechte	356'671'422	334'526'422
Verpfändete Aktiven	495'039'000	457'957'000

16 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2018	2017
Buchwert per 01. Januar	2'096'016	2'283'119
Zugänge	0	533'720
Auflösung	-736'171	-720'823
Buchwert per 31. Dezember	1'359'845	2'096'016
davon kurzfristig	736'171	703'304
davon langfristig	623'674	1'392'712

Vorjahresperiode 01.01. – 31.12.2017

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

17 Rückstellung für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2018	2017
Buchwert per 01. Januar	7'785'409	5'870'695
Bildung	1'548'727	1'959'768
Auflösung	-39'912	0
Veränderung Verrechnung mit aktiven latenten Steuern	595'321	-45'054
Buchwert per 31. Dezember	9'889'545	7'785'409

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

Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten angewendete Steuersatz beträgt 23.57% (Vorperiode 23.83%).

18 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Namenaktienkapital zu nom CHF 31.85 (Vorjahr CHF 33.25)	164'031'832	171'242'022
Total	164'031'832	171'242'022

Anzahl Aktien	31.12.2018	31.12.2017
Namenaktienkapital zu nom CHF 31.85 (Vorjahr CHF 33.25)	5'150'136	5'150'136

Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie A	2018	2017
Bestand am 01. Januar	5'150'136	3'644'711
Kapitalerhöhung 19.06.2017	0	911'178
Kapitalerhöhung 10.11.2017	0	594'247
Bestand per 31. Dezember	5'150'136	5'150'136

Bedingtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Bedingtes Kapital	0	0
Total	0	0

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Genehmigtes Kapital	28'000'004	241'262
Total	28'000'004	241'262

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	16'028'368	15'988'868
Total	16'028'368	15'988'868

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital	203'128'941	198'404'807
Anzahl ausstehender Aktien	5'150'136	5'150'136
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	39.44	38.52

19 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	2018	2017
Gewinn	11'934'324	12'320'329
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	5'150'136	4'210'676
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	2.32	2.93

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

20 Mietertrag

alle Beträge in CHF	2018	2017
Sollmietertrag aus Fremdmieten	21'868'317	19'992'833
Mietzinsverluste	-221'615	-21'820
Leerstand	-2'225'175	-2'460'138
Total	19'421'528	17'510'875

Segmentberichterstattung:

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

Mietertrag nach geographischen Märkten
alle Beträge in CHF

	2018	2017
Kanton Appenzell Ausserrhoden	0	177'724
Kanton Aargau	1'156'541	1'124'710
Kanton Bern	2'562'395	541'573
Kanton Basel-Land	834'849	801'430
Kanton Basel-Stadt	976'508	952'719
Kanton St. Gallen	3'111'272	3'099'620
Kanton Schaffhausen	185'830	184'930
Kanton Solothurn	933'153	924'054
Kanton Luzern	610'318	556'582
Kanton Freiburg	1'378'624	1'300'682
Kanton Thurgau	2'609'710	2'553'191
Kanton Zürich	5'062'329	5'293'660
Total	19'421'528	17'510'875

21 Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	2018	2017
Total Ertrag aus Verkauf Renditeliegenschaften	19'636'750	0
Total Direkter Aufwand aus Verkauf Renditeliegenschaften (inkl. Ausbuchung Buchwert)	-19'577'776	0
Total Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften	58'974	0

22 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	2018	2017
Hauswartung	109'887	76'807
Versicherungen	284'344	205'338
Steuern und Abgaben	84'166	79'006
Allgemeiner Betrieb	156'878	258'137
Übriger Aufwand	44'538	119'445
Verwaltungskosten	777'546	672'015
Nebenkosten	287'131	51'138
Unterhalt und Reparaturen	804'704	596'694
Total	2'549'194	2'058'580

23 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	2018	2017
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	123'993	148'493
Verwaltungsratshonorare	131'185	137'455
Revision	83'198	117'487
Rechtsberatung und Kommunikation	258'811	163'184
Übriger Beratungsaufwand	136'998	118'863
Total	734'185	685'482

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

24 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	2018	2017
Verwaltungshonorare Nova Property Fund Management AG	1'956'034	2'282'349
Kapitalsteuern	479'111	423'608
Übriger Verwaltungsaufwand	65'210	64'069
Total	2'500'355	2'770'026

Im 2. Halbjahr 2018 wurde rückwirkend auf den 1. Januar 2018 der Geschäftsführer direkt bei der Novavest Real Estate AG angestellt. Die entsprechenden Personalkosten werden von den Verwaltungshonoraren der Nova Property Fund Management AG in Abzug gebracht.

25 Erfolg aus Neubewertung

alle Beträge in CHF	2018	2017
Höherbewertungen	7'747'816	7'026'139
Tieferbewertungen	-3'569'318	-1'793'340
Total	4'178'498	5'232'800

26 Finanzertrag

alle Beträge in CHF	2018	2017
Zinsertrag Bankguthaben	51'957	6'187
Zinsertrag Vorfinanzierter Mieterausbau	27'214	37'505
Total	79'171	43'692

27 Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	2018	2017
Hypothekarzinsen	2'261'860	2'151'160
Übriger Finanzaufwand	5'386	306
Total	2'267'246	2'151'466

28 Steuern

alle Beträge in CHF	2018	2017
Laufende Ertragssteuern	1'048'871	430'034
Latente Ertragssteuern	2'104'135	2'460'579
Total	3'153'007	2'890'613
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	20.90%	19.00%

Der erwartete Konzernsteuersatz, als gewichteter Durchschnitt der Steuersätze der einzelnen Gruppengesellschaften berechnet, beträgt im Berichtsjahr 23.27% (Vorperiode 23.24%) des Unternehmensergebnis vor Steuern. Die Veränderung von Verlustvorträgen hat sowohl in der Berichts- als auch in der Vorperiode keinen Einfluss auf den Ertragsteueraufwand.

29 Transaktionen mit Nahestehenden

Managementdienstleistungen

Die Nova Property Fund Management AG (ehemals Nova Property Management AG), erbringt wesentliche Management und Beratungsdienstleistungen zugunsten der Novavest Real Estate AG. Aufgrund von Veränderungen im Aktionariat der Nova Property Fund Management AG sowie in der Geschäftsleitung der Novavest Real Estate AG, handelt es sich bei dieser Gesellschaft seit April 2018 nicht mehr um eine nahestehende Organisation.

An die Nova Property Fund Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 1'956'034 (Vorjahr: CHF 2'282'349) vergütet und im Betriebsaufwand verbucht. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften über CHF 762'516 als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr: CHF 1'346'835). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet.

Projektentwicklung / Bauherrenvertretung

Die Novavest Real Estate AG hat mit Mettler2Invest AG im Berichtsjahr 2018 erstmals Verträge für die Erbringung von Dienstleistungen als Projektentwickler im Entwicklungsprojekt „Badenerstrasse 701, Zürich“ (Projektentwicklungshonorar über die gesamte Projektphase 2017 bis 2019 von CHF 2.9 Mio.) und im Bauprojekt „Centre Loewenberg, Murten“ für die Bauherrenvertretung und das Baumanagement (Honorar über die gesamte Projektphase 2018 bis 2020 von CHF 0.9 Mio.) abgeschlossen. Im Berichtsjahr 2018 belief sich der Umfang der berücksichtigten Dienstleistungen von Mettler2Invest AG für die beiden Projekte auf insgesamt TCHF 40.9 (Vorjahr 0).

Übrige Transaktionen

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

30 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2018 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 19. Februar 2019 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

31 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigentums- quote	Kanton	Art	Grund- stückfläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Wohnliegenschaften						
Aarberg, Leimernweg 22	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'843	01.12.2014
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	Alleineigentum	100%	BS	Wohnliegenschaft	1'016	01.07.2017
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'911	15.12.2018
Burgdorf, Guisanstrasse 15	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	949	15.12.2018
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'087	15.12.2018
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'794	15.12.2018
Glattbrugg, Dammstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Wohnliegenschaft	946	02.03.2015
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	Alleineigentum	100%	BL	Wohnliegenschaft	9'248	01.12.2016
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'884	01.02.2016
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	3'730	15.12.2018
Kirchberg, Meisenweg 2	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'089	15.12.2018
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2'706	15.12.2018
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	Alleineigentum	100%	SO	Wohnliegenschaft	2'686	01.11.2015
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'703	15.12.2018
Oberburg, Schulstrasse 6	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	1'470	15.12.2018
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	Alleineigentum	100%	AG	Wohnliegenschaft	3'353	15.09.2017
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	2'267	01.03.2017
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	3'696	01.06.2016
Wil, Gallusstrasse 50	Alleineigentum	100%	SG	Wohnliegenschaft	1'418	30.05.2013
Total Wohnliegenschaften						
Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Altstätten, Churerstrasse 1, 1a, 1b/c	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'281	30.11.2016
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	Alleineigentum	100%	AG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3'308	01.04.2017
Bülach, Schlosserstrasse 4	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	4'415	15.12.2011
Frauenfeld, Bahnhofstr. 92 / Erchingerstr. 3	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'062	01.12.2008
Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17, 19 / Grünmattweg 5	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'551	01.01.2017
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	354	21.12.2015
Frauenfeld, Zürcherstr. 237, 237a, 239	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'700	01.12.2008
Grenchen, Bettlachstrasse 20	Alleineigentum	100%	SO	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'446	01.01.2015
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'052	26.11.2015
Luzern, Voltastrasse 2	Alleineigentum	100%	LU	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	374	01.04.2016
Münchwilen, Frauenfelderstr. 20, 20a, 20b	Alleineigentum	100%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	6'653	31.07.2017
Murten, Centre Loewenberg	Alleineigentum	100%	FR	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	117'957	01.05.2017
Neuhausen, Zentralstrasse 2-6	Alleineigentum	100%	SH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	497	01.12.2009
Romanshorn, Hafenstrasse 46	Miteigentum	77%	TG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'460	11.08.2016
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	2'743	02.09.2015
Zürich, Badenerstrasse 696, Jakob Fügli-Str. 16, 18 / Bachmattstr. 53	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3'584	01.12.2008
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Geschäftsliegenschaften						
Dielsdorf, Industriestrasse 20	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5'320	17.03.2015
St. Gallen, Rorschacherstr. 139/ Helvetiastr. 27	Alleineigentum	100%	SG	Geschäftsliegenschaft	1'498	10.03.2015
Total Geschäftsliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						
Projekte						
St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	507	30.05.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 135	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	525	01.10.2017
St. Gallen, Rorschacherstrasse 137	Alleineigentum	100%	SG	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	608	19.03.2018
Zürich, Badenerstrasse 701	Alleineigentum	100%	ZH	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	1'596	01.12.2016
Total Projekte						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2018 CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in % ²⁾	Diskont-satz real in %
1982	1995/2015	4'104'000	203'676	178'236	12.5%	4.96%	3.60%	3.00%
1964	2001/2014	23'920'000	891'388	846'388	5.0%	3.73%	3.29%	3.00%
1919	1986/2000	2'402'000	93'812	85'592	8.8%	3.91%	3.05%	3.10%
1959	1991/2009	2'243'000	71'256	69'672	2.2%	3.18%	2.59%	3.00%
1977/1978/1979	2006/2008	16'570'000	673'284	671'664	0.2%	4.06%	3.17%	3.20%
1988	2009	4'780'000	214'272	214'272	0.0%	4.48%	3.69%	3.10%
1954	2015	5'464'000	204'960	203'760	0.6%	3.75%	3.32%	2.90%
1967/1971-73	2005/2010	20'450'000	902'982	853'938	5.4%	4.42%	3.20%	3.30%
2015	keine	9'822'000	483'350	441'758	8.6%	4.92%	3.94%	3.20%
1980/1981	2015/2016	6'888'000	300'912	283'632	5.7%	4.37%	3.62%	3.10%
1977	2003/2007	1'884'000	76'488	76'488	0.0%	4.06%	3.28%	3.10%
1975	2005/2012	6'075'000	274'653	274'653	0.0%	4.52%	3.66%	3.10%
2015	keine	7'648'000	325'824	304'500	6.5%	4.26%	3.62%	3.20%
1973	2002/2006	5'177'000	194'772	194'292	0.2%	3.76%	3.00%	3.10%
1994	keine	2'822'000	126'912	125'352	1.2%	4.50%	3.54%	3.20%
1959	2002/2003	9'250'000	445'980	377'160	15.4%	4.82%	3.45%	3.20%
1972	2014	7'599'000	335'100	310'020	7.5%	4.40%	3.54%	3.15%
1967	2004/2011	7'464'000	338'944	314'704	7.2%	4.54%	3.57%	3.10%
1969	2009/2015	3'530'000	158'340	157'104	0.8%	4.49%	3.51%	3.10%
		148'092'000	6'316'905	5'983'185	5.28%	4.27%		
2015	keine	26'759'000	1'380'737	714'637	48.2%	5.16%	2.02%	3.60%
2017	keine	19'080'000	836'609	777'209	7.1%	4.38%	3.62%	3.50%
1991	2008	16'240'000	1'073'720	1'032'500	3.8%	6.61%	5.28%	3.80%
2012	keine	10'020'000	494'258	473'978	4.1%	4.93%	4.21%	3.60%
1962	1987/2003	9'581'000	427'084	427'084	0.0%	4.46%	3.76%	3.20%
1899	2012	5'257'000	243'360	222'000	8.8%	4.63%	2.41%	3.30%
1899/1909	1990/2006/2010	7'002'000	481'824	451'212	6.4%	6.88%	5.41%	3.80%
1969	2014/2015	15'210'000	831'494	819'158	1.5%	5.47%	4.42%	3.40%
1860/2013	2013	9'110'000	368'423	354'143	3.9%	4.04%	3.36%	3.05%
1923	2015/2016	14'950'000	648'048	630'852	2.7%	4.33%	2.67%	2.90%
2017	keine	24'620'000	1'080'216	1'017'096	5.8%	4.39%	3.75%	3.40%
diverse	diverse	33'770'000	2'750'000	2'750'000	0.0%	8.14%	7.84%	3.50%
1950	1992	4'552'000	245'672	210'620	14.3%	5.40%	4.17%	3.45%
1971	2009	7'446'000	364'680	364'680	0.0%	4.90%	4.55%	3.55%
1963	2010	17'040'000	829'528	804'268	3.0%	4.87%	3.89%	3.20%
1971	2014	61'470'000	2'483'854	2'361'334	4.9%	4.04%	3.18%	2.90%
		282'107'000	14'539'507	13'410'771	7.76%	5.15%		
2004	keine	31'720'000	1'454'925	1'454'925	0.0%	4.59%	4.34%	3.30%
1909	2010	13'820'000	687'125	687'125	0.0%	4.97%	4.33%	3.50%
		45'540'000	2'142'050	2'142'050	0.00%	4.70%		
		475'739'000	22'998'462	21'536'006	6.36%	4.83%		
vor 1920		1'683'000	80'880	45'600	43.6%	4.81%	n.a	3.10%
vor 1920		1'210'000	57'480	27'240	52.6%	4.75%	n.a	3.10%
1923		902'900	36'000	0	100.0%	3.99%	n.a	3.20%
1963		19'300'000	438'314	7'200	98.4%	2.27%	n.a	2.90%
		23'095'900	612'674	80'040	86.94%	2.65%		

31 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
Renditeliegenschaften		
Wohnliegenschaften		
Aarberg, Leimernweg 22	BE	Wohnliegenschaft
Basel, Johanniterstrasse 5, 11	BS	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Guisanstrasse 15	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53, 55, 59	BE	Wohnliegenschaft
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	BE	Wohnliegenschaft
Glattbrugg, Dammstrasse 16	ZH	Wohnliegenschaft
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	BL	Wohnliegenschaft
Jegenstorf, Solothurnstrasse 77, 79	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Meisenweg 2	BE	Wohnliegenschaft
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	BE	Wohnliegenschaft
Luterbach, Blockstrasse 3, 5	SO	Wohnliegenschaft
Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2, 4	BE	Wohnliegenschaft
Oberburg, Schulstrasse 6	BE	Wohnliegenschaft
Rombach, Gysulastrasse 72, 74, 76	AG	Wohnliegenschaft
Rorschacherberg, Eichenstrasse 9	SG	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Achslenstrasse 24, 26	SG	Wohnliegenschaft
Wil, Gallusstrasse 50	SG	Wohnliegenschaft
Total Wohnliegenschaften		
Wohn-/Geschäftsliegenschaften		
Altstätten SG, Churerstrasse 1, 1a, 1b/c	SG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Berikon, Corneliastrasse 8a, 8b	AG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Bülach, Schlosserstrasse 4	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 92 / Erchingerstrasse 3	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17, 19 / Grünmattweg 5	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 212	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Frauenfeld, Zürcherstrasse 237, 237a, 239	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Grenchen, Bettlachstrasse 20	SO	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31, 31a, 31b	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Luzern, Voltastrasse 2	LU	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Murten, Centre Loewenberg	FR	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Neuhausen, Zentralstrasse 2-6	SH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Romanshorn, Hafenstrasse 46	TG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstrasse 123, 125, 127	SG	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Zürich, Badenerstr. 696 / Jakob Fügli-Str. 16, 18 / Bachmattstr. 53	ZH	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften		
Dielsdorf, Industriestrasse 20	ZH	Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Rorschacherstr. 139/Helvetiastr. 27	SG	Geschäftsliegenschaft
Total Geschäftsliegenschaften		
Total Renditeliegenschaften		

Nutzfläche m²

Total Liegenschaft	Wohnen	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	übrige
1'275	1'135	140	0	0	0	0	0	0
3'738	3'328	410	0	0	0	0	0	0
716	636	80	0	0	0	0	0	0
582	582	0	0	0	0	0	0	0
4'990	4'450	540	0	0	0	0	0	0
1'274	1'144	130	0	0	0	0	0	0
664	584	80	0	0	0	0	0	0
5'108	4'428	680	0	0	0	0	0	0
2'478	2'278	200	0	0	0	0	0	0
1'824	1'584	240	0	0	0	0	0	0
535	455	80	0	0	0	0	0	0
1'844	1'584	260	0	0	0	0	0	0
1'616	1'426	190	0	0	0	0	0	0
1'244	1'114	130	0	0	0	0	0	0
921	831	90	0	0	0	0	0	0
1'837	1'517	320	0	0	0	0	0	0
1'921	1'481	440	0	0	0	0	0	0
2'090	1'900	190	0	0	0	0	0	0
1'004	844	160	0	0	0	0	0	0
35'661	31'301	4'360	0	0	0	0	0	0
7'506	2'043	400	2'091	0	1'563	529	880	0
2'897	2'273	360	254	0	0	0	10	0
9'178	144	20	2'160	1'095	2'823	1'786	1'150	0
2'260	871	120	771	0	0	108	390	0
2'423	1'342	160	0	538	0	383	0	0
646	419	0	0	0	186	41	0	0
3'979	99	0	2'835	0	160	775	110	0
4'384	1'216	220	0	1'251	1'040	587	70	0
1'624	1'273	180	171	0	0	0	0	0
1'177	904	0	0	0	212	61	0	0
6'142	3'197	620	0	1'795	0	0	530	0
18'495	3'949	0	9'416	0	3'540	0	1'590	0
1'475	201	0	861	0	0	363	50	0
3'183	423	10	0	0	2'670	0	80	0
5'512	2'722	380	128	811	995	256	220	0
9'419	3'781	870	2'803	280	143	1'272	270	0
80'300	24'857	3'340	21'490	5'770	13'332	6'161	5'350	0
7'032	0	0	5'008	0	0	1'064	960	0
4'362	0	0	3'972	0	0	230	160	0
11'394	0	0	8'980	0	0	1'294	1'120	0
127'355	56'158	7'700	30'470	5'770	13'332	7'455	6'470	0
100%	44%	6%	24%	5%	10%	6%	5%	0%

31 Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 31.12.2018

Mieter	Nettomietzins p.a. CHF	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Schweizerische Bundesbahnen SBB	1'866'500	19.58%	8.12%
BMW (Schweiz) AG	1'454'925	15.26%	6.33%
Kantonsspital St. Gallen (KSSG)	540'515	5.67%	2.35%
LIDL Schweiz AG	369'300	3.87%	1.61%
Raiffeisenbank Oberes Rheintal	319'013	3.35%	1.39%
SBW Haus des Lernens Management AG	300'000	3.15%	1.30%
Coop Genossenschaft Direktion Immobilien	185'392	1.94%	0.81%
Biotronik AG	170'472	1.79%	0.74%
Qualipet AG	162'924	1.71%	0.71%
Dosenbach-Ochsner AG	147'780	1.55%	0.64%
Übrige Mieter	17'481'640		76.01%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	5'516'821	57.86%	23.99%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	9'534'239	100.00%	41.46%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio	22'998'462		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

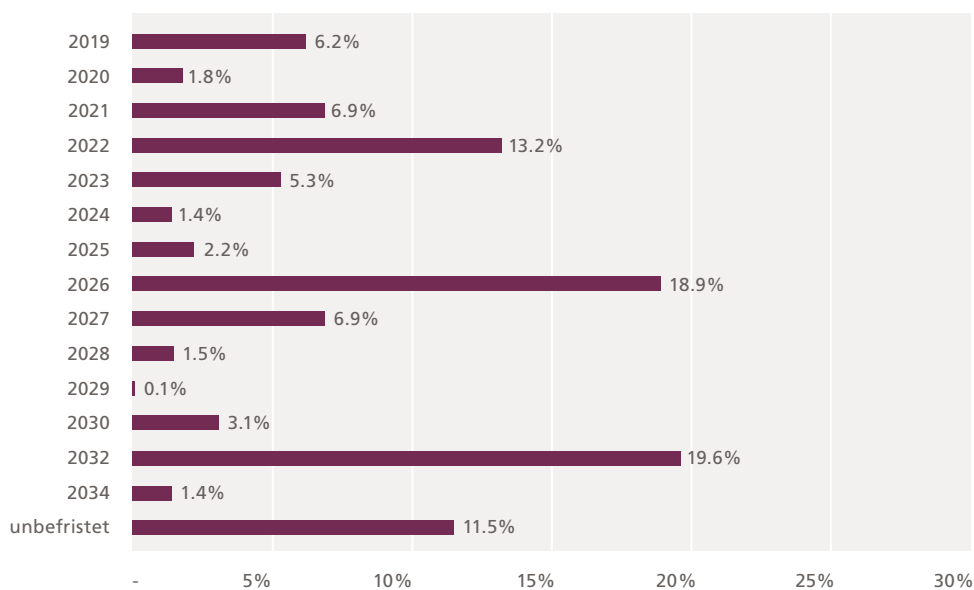
Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Sollmietzinsen CHF	in %
2019	4'900	7.7%	594'888	6.2%
2020	1'774	2.8%	170'664	1.8%
2021	4'765	7.5%	659'811	6.9%
2022	7'846	12.4%	1'259'509	13.2%
2023	2'737	4.3%	509'752	5.3%
2024	1'154	1.8%	130'565	1.4%
2025	1'081	1.7%	208'228	2.2%
2026	9'986	15.7%	1'799'405	18.9%
2027	3'937	6.2%	656'664	6.9%
2028	752	1.2%	138'636	1.5%
2029	-	0.0%	12'000	0.1%
2030	1'332	2.1%	293'942	3.1%
2032	14'576	23.0%	1'869'800	19.6%
2034	705	1.1%	130'332	1.4%
unbefristet/leer	7'950	12.5%	1'100'041	11.5%
Gesamtergebnis	63'495	100.0%	9'534'239	100.0%

Laufzeit

Liegenschaften

30.04.2032	Murten, Centre Loewenberg
31.01.2026	Dielsdorf, Industriestrasse 20 (BD Real Estate GmbH)
30.06.2025	St. Gallen, Rorschacherstr. 139 / Helvetiastr. 27 (SGH Real Estate GmbH)
16.03.2027	Münchwilen, Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b
31.10.2030	Altstätten, Churerstrasse 1, 1a, 1b/c
31.07.2026	Romanshorn, Hafenstrasse 46
31.05.2025	Frauenfeld, Schaffhauserstrasse 17, 19 / Grünmattweg 5
30.06.2021	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.03.2027	Bülach, Schlosserstrasse 4
31.10.2023	Grenchen, Bettlachstrasse 20

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2018





Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Novavest Real Estate AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Novavest Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 40 bis 71) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 2'030'000

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

Die geprüften Gesellschaften tragen zu 91% der Vermögenswerte, 95% der Umsatzerlöse sowie 91% des Gewinns vor Steuern des Konzerns bei.

Zusätzlich wurden spezielle Prüfungshandlungen bei weiteren zwei Konzerngesellschaften in der Schweiz durchgeführt, welche die restlichen 9% der Vermögenswerte des Konzerns beitragen.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

<i>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</i>	CHF 2'030'000
<i>Herleitung</i>	1% des Eigenkapitals
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Eigenkapital, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge von Immobiliengesellschaften üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Eigenkapital in Anlehnung an den Net Asset Value eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Immobiliengesellschaften dar.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 203'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Alle vier Konzerngesellschaften sind in der Schweiz domiziliert. Um eine ausreichende Abdeckung zur Konzernrechnung zu erhalten, haben wir bei zwei Konzerngesellschaften eine Prüfung („full scope audit“) durchgeführt. Bei den beiden anderen Konzerngesellschaften haben wir eigene Prüfungshandlungen im Bereich Liegenschaften sowie Hypothekarverbindlichkeiten vorgenommen. Mit dieser Ausgestaltung des Prüfungsumfanges können wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrolle und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie des Geschäftsumfeldes, in welchem der Konzern tätig ist.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Renditeliegenschaften

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsvorgehen</i>
<p>Die Bewertung der Renditeliegenschaften haben wir aus folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:</p> <p>Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag dar (CHF 475.7 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.</p> <p>Als Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode). Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen und Annahmen. Dadurch besteht ein erheblicher Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung.</p> <p>Wir verweisen auf Seite 46, 50 und 51 sowie 66 bis 71 (Anhang der Konzernrechnung).</p>	<p>Wir haben die in der Konzernrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <p>Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung der Renditeliegenschaften im Rahmen der Abschlusserstellung vorgegeben. Dabei überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung dieses Prozesses und er hinterfragt die verwendeten Parameter sowie die Ergebnisse der Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Immobilienexperten. Wir haben diesen Prozess hinsichtlich der Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung geprüft.</p> <p>Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.</p> <p>Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Mieteinnahmen, Leerstände, der Kostenstruktur sowie des Diskontierungssatzes auf Basis von Stichproben zusammen mit internen Bewertungsexperten gewürdigt und auf Angemessenheit überprüft. Die verwendeten Parameter waren dabei widerspruchsfrei und entsprachen unseren Erwartungen.</p> <p>Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung zu aktuellen Werten erlangt.</p>

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss

Revisionsexperte
Leitender Revisor



Fabian Schläpfer

Revisionsexperte

St. Gallen, 19. Februar 2019

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Novavest Real Estate AG
Pretium AG
BD Real Estate GmbH
SGH Real Estate GmbH
Geschäftsleitung
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich

Zürich, 25. Januar 2019

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2018

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

Referenz-Nummern
105822.1821
105822.1822

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 2018 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie vier Umnutzungsprojekte.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

Definition des Marktwertes

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

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

Bewertungsmethoden

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

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com

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 einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Die Umnutzungsprojekte 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 Vermietungsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Bei der Residualwertmethode wird der Ertragswert der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung ermittelt. Davon werden per Bewertungsstichtag die prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen, die Landverzinsungskosten bis Bauvollendung sowie eine dem Projektstatus entsprechenden Risiko-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 leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 wurden neun Bestandesliegenschaften und neun erworbene Liegenschaften der Novavest, zwei Liegenschaften der Pretium sowie jeweils die Liegenschaft der BD Real Estate GmbH und SGH Real Estate GmbH besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2018

Per 31. Dezember 2018 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 37 Anlageliegenschaften sowie vier Umnutzungsprojekte nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 41 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 beträgt 500'037'900 Schweizer Franken. Davon entfallen 354'141'900 Schweizer Franken auf die 34 Liegenschaften der Novavest, 100'356'000 Schweizer Franken auf die fünf Liegenschaften der Pretium, 31'720'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der BD Real Estate GmbH und 13'820'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SGH Real Estate GmbH.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 wurden folgende Liegenschaft und Stockwerkeigentumsanteile verkauft:

- 9053 Teufen, Hauptstrasse 15 (Stockwerkeigentumsanteile, Novavest);
- 8134 Adliswil, Soodring 13, 13a (Liegenschaft, Pretium).

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 9000 St. Gallen, Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b (Novavest);
- 9000 St. Gallen, Rorschacherstrasse 137 (Novavest);
- 3400 Burgdorf, Felseggstrasse 19/21 (Novavest);
- 3400 Burgdorf, Guisanstrasse 15 (Novavest);
- 3400 Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53/55/59 (Novavest);
- 3400 Burgdorf, Neuhofweg 34/36 (Novavest);
- 3422 Kirchberg BE, Eigerweg 7/9 (Novavest);
- 3422 Kirchberg BE, Meisenweg 2 (Novavest);
- 3422 Kirchberg BE, Niesenweg 1/3 (Novavest);
- 3302 Moosseedorf, Längenbühlstrasse 2/4 (Novavest);
- 3414 Oberburg, Schulstrasse 6 (Novavest).

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. Januar 2019

Wüest Partner AG



Marco Feusi MRICS

dipl. Architekt HTL; MAS ETH MTEC/BWI
Partner



Silvana Dardikman

BA in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA
Director

GRENCHEN (SO) Bettlachstrasse 20



Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft liegt im Zentrum von Grenchen. Der Bereich um die Bettlachstrasse ist als verkehrsberuhigte Zone ausgestaltet und wird als Begegnungszone intensiv genutzt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Post und der Bahnhof Grenchen Süd mit Anschlüssen Richtung Solothurn/Biel und Zürich/Konstanz wie auch ein nahe gelegener Autobahnanschluss für den Individualverkehr runden das Bild dieser Liegenschaft ab.

Wohn-/Geschäftsliegenschaft mit 23 Mietwohnungen,
Verkaufsflächen 1'251 m², Gewerbe/Industrie 1'040 m²,
Lager/Archiv 587 m²

Grundstückfläche 1'446 m²

Gesamtnutzfläche 4'384 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 831 p.a.

Baujahr / Renovationen 1969 / 2014/2015

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel		7'083'272	5'113'571
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'632'196	1'689'059
Übrige kurzfristige Forderungen	3.1	256'331	836'654
Vorfinanzierter Mieterausbau		16'266	15'629
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1'233	14'438
Total Umlaufvermögen		8'989'298	7'669'351
Finanzanlagen	3.2	2'913'103	3'704'823
Beteiligungen	3.3	38'337'877	38'337'877
Renditeliegenschaften	3.4	317'461'009	276'151'425
Projekte	3.4	21'199'067	16'912'016
Anzahlungen	3.5	2'025'088	2'000'000
Vorfinanzierter Mieterausbau		114'257	130'523
Total Anlagevermögen		382'050'401	337'236'664
Total Aktiven		391'039'700	344'906'016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		72'874	83'517
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften		11'625'254	3'405'474
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.6	1'375'938	2'780'642
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'047'818	731'000
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.7	61'927'000	54'688'000
Total Kurzfristiges Fremdkapital		76'048'884	61'688'632
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3.7	148'306'500	111'500'500
Total Langfristiges Fremdkapital		148'306'500	111'500'500
Total Fremdkapital		224'355'384	173'189'132
Aktienkapital	3.8	164'031'832	171'242'022
Gesetzliche Kapitalreserven		8'259'698	8'259'698
Verlustvortrag		-7'784'836	-8'893'914
Jahresgewinn		2'177'623	1'109'077
Total Eigenkapital		166'684'316	171'716'883
Total Passiven		391'039'700	344'906'016

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
Mietertrag	3.9	12'805'618	10'996'190
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften		4'386'750	0
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		17'192'368	10'996'190
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		-1'786'650	-1'293'804
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften		-4'241'488	0
Personalaufwand		-542'230	0
Beratungsaufwand	3.10	-665'780	-2'566'356
Verwaltungsaufwand	3.11	-1'633'840	-1'910'847
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-4'731'885	-2'742'546
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		3'590'494	2'482'637
Finanzertrag		60'237	15'427
Finanzaufwand		-1'473'108	-1'388'986
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		2'177'623	1'109'077
Direkte Steuern		0	0
Jahresgewinn		2'177'623	1'109'077

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2018 DER NOVAVEST REAL ESTATE AG, ZÜRICH

1 Allgemein

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

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

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Flüssige Mittel

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

2.2 Forderungen

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

2.3 Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften werden zu Anschaffungskosten oder zu Herstellkosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Die Anschaffungskosten umfassen auch Akquisitionskosten welche im Zusammenhang mit dem Kauf von Renditeliegenschaften anfallen. Die Abschreibungen erfolgen degressiv mit 1.0% vom Buchwert.

2.4 Neubauliegenschaften und Projekte

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

2.5 Beteiligungen

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

2.6 Hypothekarverbindlichkeiten

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

3 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Jahresrechnung

3.1 Übrige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	256'331	836'654
Total	256'331	836'654

3.2 Finanzanlagen

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Finanzanlagen gegenüber Konzerngesellschaften	2'913'103	3'704'823
Total	2'913'103	3'704'823

3.3 Beteiligungen

Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2018	Kapitalanteil 31.12.2017
Pretium AG, Zürich	Zürich	Immobilien	15'316'740	100.00%	100.00%
SGH Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	200'000	100.00%	100.00%
BD Real Estate GmbH, Zürich	Zürich	Immobilien	239'000	100.00%	100.00%

3.4 Renditeliegenschaften und Projekte

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Wil, Gallusstrasse 50	2'500'084	2'525'337
Teufen, Stofelhof	0	4'029'434
Aarberg, Leimernweg 22	3'770'464	3'807'211
Glattbrugg, Dammstr. 16	4'095'229	4'136'595
Grenchen, Bettlachstr. 20	13'674'199	13'752'322
Berikon, Corneliastr. 8a, 8b	17'965'103	18'149'767
St. Gallen, Rorschacherstr. 123, 125, 127	14'996'196	15'053'269
Luterbach, Blockstr. 3, 5	6'841'051	6'910'153
Illnau-Effretikon, Usterstrasse 31	8'504'420	8'586'757
Frauenfeld, Zürcherstr. 212	4'777'346	4'825'602
Jegensdorf, Solothurnerstr. 77, 79	9'501'484	9'580'000
Luzern, Voltastr. 2	12'473'441	12'597'879
St. Gallen, Achslenstr. 24, 26	7'051'176	7'068'525
Romanshorn, Hafenstrasse 46	7'446'000	7'770'000
Altstätten, Churerstr. 1, 1a, 1b/c	27'105'852	27'333'000
Frauenfeld, Schaffhauserstr. 17, 19	9'061'734	9'149'574
Münchwilen, Frauenfelderstr. 20	23'520'709	23'758'292
Grellingen, Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7	19'813'657	20'010'232
Rorschacherberg, Eichenstr. 9	7'562'747	7'626'116
Murten, Centre Loewenberg	35'254'921	35'298'699
Basel, Johanniterstr. 5, 11	23'155'339	23'364'971
Rombach, Gysulastr. 72, 74, 76	9'250'000	9'350'000
St. Gallen, Rorschacherstr. 135	0	1'467'690
Burgdorf, Gyrischacherstrasse 53, 55, 59	16'658'632	0
Burgdorf, Neuhofweg 34, 36	4'797'522	0
Kirchberg, Eigerweg 7, 9	6'900'266	0
Kirchberg, Niesenweg 1, 3	6'152'263	0
Oberburg, Schulstrasse 6	2'827'476	0
Burgdorf, Felseggstrasse 19, 21	2'434'546	0
Burgdorf, Guisanstrasse 15	2'235'442	0
Kirchberg, Meisenweg 2	1'888'386	0
Moosseedorf, Langenbühlstrasse 2, 4	5'245'324	0
Total Renditeliegenschaften	317'461'009	276'151'425
St. Gallen, Rorschacherstr. 135	1'390'203	0
St. Gallen, Rorschacherstr. 137	956'848	0
St. Gallen, Rorschacherstr. 133	1'839'999	0
Zürich, Projekt Badenerstr. 701	17'012'016	16'912'016
Total Projekte	21'199'067	16'912'016
Total	338'660'076	293'063'441

3.5 Anzahlungen

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Anzahlung Kauf Umnutzungsprojekt „Olten, Aarauerstrasse 55“	2'025'088	2'000'000
Total	2'025'088	2'000'000

Im Oktober 2017 hat die Novavest Real Estate AG einen Kaufvertrag zum Erwerb des Umnutzungsprojektes (Wohn-/Geschäftsliegenschaft „Olten, Aarauerstrasse 55“) unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich im Frühling 2019 statt. Die Liegenschaft befindet sich beim Bifangplatz, im Zentrum von Olten. Der Hauptbahnhof, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und diverse Schulen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Das ehemalige Bürogebäude wird total saniert und in eine moderne Wohn-/Geschäftsliegenschaft umgebaut. Im zweiten bis hin zum neunten Obergeschoss entstehen 43 attraktive Stadtwohnungen mit 2 ½-bis 6 ½-Zimmern. Im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss sind Gewerberäume für Retail, Gastronomie, Büros und Arztpraxen vorgesehen.

3.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'375'938	1'541'776
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionäre und Organe	0	20'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber übrige Nahestehende	0	1'218'865
Total	1'375'938	2'780'642

3.7 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
accrevis Bank AG	1'620'000	4'240'000
Credit Suisse AG	8'953'000	9'329'000
St. Galler Kantonalbank AG	31'873'000	32'185'000
Luzerner Kantonalbank AG	62'211'500	49'605'500
Schaffhauser Kantonalbank	13'300'000	13'400'000
Liechtensteinische Landesbank AG	5'175'000	5'225'000
Thurgauer Kantonalbank AG	55'000'000	27'540'000
UBS AG	8'980'000	9'220'000
Nidwaldner Kantonalbank	15'276'000	15'444'000
Unigamma Anlagestiftung	7'845'000	0
Total	210'233'500	166'188'500

3.8 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Namenaktienkapital zu nom CHF 31.85 (Vorjahr CHF 33.25)	164'031'832	171'242'022
Total	164'031'832	171'242'022

Anzahl Aktien

	31.12.2018	31.12.2017
Namenaktienkapital zu nom CHF 31.85 (Vorjahr CHF 33.25)	5'150'136	5'150'136

Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie A

	2018	2017
Bestand am 01. Januar	5'150'136	3'644'711
Kapitalerhöhung 19.06.2017	0	911'178
Kapitalerhöhung 10.11.2017	0	594'247
Bestand per 31. Dezember	5'150'136	5'150'136

Genehmigtes Kapital

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Genehmigtes Kapital	28'000'004	241'262
Total	28'000'004	241'262

3.9 Mietertrag

alle Beträge in CHF	2018	2017
Sollmietertrag aus Fremdmieten	14'842'505	12'616'225
Mietzinsverluste	-105'206	-64'354
Leerstand	-1'931'681	-1'555'682
Total	12'805'618	10'996'190

3.10 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	113'455	117'402
Verwaltungsratshonorare	120'415	121'255
Revision	52'366	98'611
Rechtsberatung und Kommunikation	258'811	170'684
Übriger Beratungsaufwand	120'734	2'058'404
Total	665'780	2'566'356

Im übrigen Beratungsaufwand sind im Vorjahr Kapitalerhöhungskosten über CHF 1'959'904 enthalten (Berichtsjahr CHF 0).

3.11 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Dienstleistungsvertrag Nova Property Fund Management AG	1'188'369	1'467'144
Kapitalsteuer	381'361	384'408
Übriger Verwaltungsaufwand	64'110	59'296
Total	1'633'840	1'910'847

4 Weitere Angaben

4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Im 2. Halbjahr 2018 wurde rückwirkend auf den 1. Januar 2018 der Geschäftsführer direkt bei der Novavest Real Estate AG angestellt. Die entsprechenden Personalkosten werden von den Verwaltungshonoraren der Nova Property Fund Management AG in Abzug gebracht.

4.2 Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften)	334'473'025	293'063'441
Total Grundpfandrechte	257'750'000	227'605'000
Hypothekarische Belastungen	210'233'500	166'188'500

4.3 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Im 2018 sind keine aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken eingetreten.

4.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2018 und der Genehmigung der statutarischen Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 19. Februar 2019 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		31.12.2018 Anzahl Aktien	31.12.2017 Anzahl Aktien
Gian Reto Lazzarini	Verwaltungsratspräsident	0	0
Dr. Markus Neff	Vizepräsident	0	0
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	236'429	236'429
Stefan Hiestand	Mitglied	0	0

Geschäftsleitung		31.12.2018 Anzahl Aktien	31.12.2017 Anzahl Aktien
Peter Mettler, CEO		236'429	236'429
Patrick Hauser, CFO (bis 30.04.2018)		0	0
Marcel Schneider, COO (bis 30.04.2018)		0	0

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

4.6 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmquote)

Aktionär		31.12.2018 Stimmenanteil	31.12.2017 Stimmenanteil
Schubiger Rolf	Teufen	4.81%	4.83%
Mettler Peter	Niederteufen	4.59%	4.59%
Aktionärsgruppe Bank J. Safra Sarasin AG	Basel	> 5.00%	6.99%
J. Safra Sarasin Anlagestiftung	Basel	4.77%	4.77%
CACEIS (Switzerland) SA	Nyon	> 3.00%	> 3.00%
CPVAL Caisse de prévoyance de l'Etat du Valais	Sion	3.02%	3.78%
Bernische Lehrerversicherungskasse	Ostermundigen	3.22%	3.24%



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

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Novavest Real Estate AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 80 bis 89) zum 31. Dezember 2018 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 1'820'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

<i>Gesamtwesentlichkeit</i>	CHF 1'820'000
<i>Herleitung</i>	1% des Eigenkapitals
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Eigenkapital, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge von Immobiliengesellschaften üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Eigenkapital in Anlehnung an den Net Asset Value eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Immobiliengesellschaften dar.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 182'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Renditeliegenschaften

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsverfahren</i>
<p>Die Beurteilung der Bewertung der Renditeliegenschaften haben wir aus zwei Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:</p> <p>Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF 317.5Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. alle mit dem Kauf eines Objekts unmittelbar verbundene Kosten, vermindert um die nötigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen. Teil der Anschaffungskosten sind Transaktionskommissionen der „Nova Property Fund Management AG“.</p> <p>Wir verweisen auf Seite 82 und 84 (Anhang der Jahresrechnung) .</p>	<p>Wir haben die im Einzelabschluss dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <p>Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten befolgte die Geschäftsführung einen Prozess im Rahmen der Abschlusserstellung. Der Verwaltungsrat überwacht diesen Prozess zeitgerecht und er hinterfragt die mit dem Kauf unmittelbar verbundenen Kosten hinsichtlich deren Werthaltigkeit angemessen.</p> <p>Die Anschaffungskosten wurden in Stichproben auf Basis von Rechnungen sowie Verträgen hinsichtlich deren Aktivierungsfähigkeit geprüft. Im Rahmen dieser Stichproben wurden auch die Transaktionskommissionen mit der „Nova Property Fund Management AG“ geprüft.</p> <p>Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften dienten die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen nach der Discounted Cash-Flow Methode eines unabhängigen Immobilienexperten.</p> <p>Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Dem Immobilienexperten werden dabei sämtliche relevanten Dokumente, welche er für die Erstellung der Verkehrswertschätzungen benötigt, per Bilanzstichtag zur Verfügung gestellt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.</p> <p>Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Diskontierungssatz, Mieteinnahmen, Leerstände sowie Kostenstruktur auf Basis von Stichproben zusammen mit internen Bewertungsexperten plausibilisiert. Die verwendeten Parameter waren dabei widerspruchsfrei und entsprachen unseren Erwartungen.</p> <p>Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung der Renditeliegenschaften erlangt.</p>

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss

Revisionsexperte
Leitender Revisor



Fabian Schläpfer

Revisionsexperte

St. Gallen, 19. Februar 2019

UNSERE LIEGENSCHAFTEN AUF EINEN BLICK



AARBERG
Leimernweg 22



ALTSTÄTTEN
Churerstrasse 1, 1a, 1b/c



BASEL
Johanniterstrasse 5, 11



BERIKON
Corneliastrasse 8a, 8b



BÜLACH
Schlosserstrasse 4



BURGDORF
Felseggstrasse 19, 21



BURGDORF
Guisanstrasse 15



BURGDORF
Gyrischacherstrasse 53, 55, 59



BURGDORF
Neuhofweg 34, 36



DIELSDORF
Industriestrasse 20



FRAUENFELD
Bahnhofstr. 92 / Erchingerstr. 3



FRAUENFELD
Schaffhauserstrasse 17, 19 / Grünmattweg 5



FRAUENFELD
Zürcherstrasse 212



FRAUENFELD
Zürcherstr. 237, 237a, 239



GLATTBRUGG
Dammstrasse 16



GRELLINGEN
Felsenacker 1, 2, 3, 5, 7



GRENCHE
Bettlachstrasse 20



ILLNAU-EFFRETIKON
Usterstrasse 31, 31a, 31b



JEGENSTORF
Solothurnstrasse 77, 79



KIRCHBERG
Eigerweg 7, 9



KIRCHBERG
Meisenweg 2



KIRCHBERG
Niesenweg 1, 3



LUTERBACH
Blockstrasse 3, 5



LUZERN
Voltastrasse 2



MOOSSEEDORF
Längenbühlstrasse 2, 4



MÜNCHWILEN
Frauenfelderstrasse 20, 20a, 20b



MURTEN
„Centre Loewenberg“



NEUHAUSEN
Zentralstrasse 2-6



OBERBURG
Schulstrasse 6



ROMANSHORN
Hafenstrasse 46



ROMBACH
Gysulastrasse 72, 74, 76



RORSCHACHERBERG
Eichenstrasse 9



ST. GALLEN
Achslenstrasse 24, 26



ST. GALLEN
Rorschacherstr. 139 / Helvetiastr. 27



ST. GALLEN
Rorschacherstrasse 123, 125, 127



WIL
Gallusstrasse 50



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



ST. GALLEN – ENTWICKLUNGSPROJEKT
Rorschacherstrasse 133, 133a, 133b / 135 / 137



ZÜRICH – UMNUTZUNGSPROJEKT
Badenerstrasse 701

5-JAHRESÜBERSICHT 2014 – 2018

		2018	2017	2016	2015	2014
Kennzahlen Erfolgsrechnung						
Erfolg aus Vermietung	TCHF	16'872	15'452	8'567	6'425	2'129
Erfolg aus Verkauf	TCHF	59	0	-573	0	0
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	4'178	5'233	3'678	2'794	2'818
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	17'275	17'319	8'864	6'784	2'262
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	11'934	12'320	5'817	4'623	933
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	8'994	8'429	3'664	2'557	-1'372
Kennzahlen Bilanz						
Bilanzsumme	TCHF	517'078	475'586	348'658	235'688	124'622
Umlaufvermögen	TCHF	12'025	26'337	20'505	21'562	21'256
Anlagevermögen	TCHF	505'053	449'249	328'154	214'126	103'366
Fremdkapital	TCHF	313'949	277'182	213'501	140'207	67'680
- kurzfristig	TCHF	71'789	99'888	68'345	25'768	20'925
- langfristig	TCHF	242'160	177'294	145'156	114'439	46'755
Eigenkapital	TCHF	203'129	198'405	135'157	95'482	56'941
Eigenkapitalquote	%	39.3%	41.7%	38.8%	40.5%	45.7%
Kennzahlen Portfolio						
Total Liegenschaftenportfolio	TCHF	498'835	457'957	315'650	207'729	100'172
Bruttorendite	%	4.8%	5.1%	5.1%	5.3%	6.2%
Nettorendite	%	4.0%	4.0%	3.5%	4.0%	3.6%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	%	6.4%	8.7%	10.3%	6.5%	8.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	%	3.2%	3.4%	3.6%	3.9%	4.4%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	4.1	3.4	2.1	2.4	2.2
Kennzahlen zur Aktie						
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS)	CHF	2.32	2.93	2.03	2.44	1.65
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS)	CHF	1.75	2.00	1.28	1.35	-2.62
Net Asset Value per 31. Dezember	CHF	39.44	38.52	37.08	36.31	35.06
Jahresschlusskurs per 31. Dezember	CHF	39.10	40.50	38.00	34.95	33.00
Börsenkapitalisierung	TCHF	201'370	208'581	138'499	91'912	45'739
Börsenkurs (Höchst)	CHF	41.00	40.50	38.20	35.20	36.00
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	38.00	36.50	34.00	32.00	27.00
Ausschüttung bzw. Nennwertrückzahlung im darauf folgenden Geschäftsjahr (für 2018 Antrag an GV 2019)	CHF	1.65	1.40	1.05	0.70	n/a

INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

WICHTIGE TERMINE

21. Februar 2019	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2018
27. März 2019	Ordentliche Generalversammlung 2019
August 2019	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2019

ANGABEN ZU NAMENAKTIEN (PER 31. DEZEMBER 2018)

Anzahl ausstehende Aktien	5'150'136 Namenaktien mit Nennwert je CHF 31.85
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	21 218 624
ISIN-Nummer	CH0212186248
Ticker Symbol	NREN
Börsenkapitalisierung	CHF 201.4 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs 2018	CHF 41.00 / CHF 38.00
Schlusskurs 2018	CHF 39.10

WEITERE INFORMATIONEN

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

KONTAKTPERSONEN UND ADRESSE

Für Medien	Peter Mettler
Für Investoren	Marcel Schneider
Adressdetails	Novavest Real Estate AG Feldeggstrasse 26, CH-8008 Zürich +41 (0)44 276 40 56 info@novavest.ch

RORSCHACHERBERG (SG)

Eichenstrasse 9



Die Wohnliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Rorschacherberg und liegt rund 800 m vom Zentrum von Rorschach bzw. 500 m vom Bahnhof „Rorschach Stadt“ entfernt. Sie liegt in einem ruhigen Wohnquartier mit guter Anbindung an Dienstleistungsangebote im Zentrum Rorschach. Die Liegenschaft umfasst 18 Wohneinheiten (2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen), ist durch ihre Südost-Ausrichtung gut besonnt und bietet von der Terrassenwohnung aus Sicht auf den Bodensee.

Wohnliegenschaft mit 18 Mietwohnungen

Grundstückfläche 2'267 m²

Gesamtnutzfläche 1'921 m²

Soll-Mietzinseinnahmen TCHF 335 p.a.

Baujahr / Renovation 1972 / 2014

HERAUSGEBER

Novavest Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
Telefon +41 (0)44 276 40 56
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 2018 ist im Internet unter www.novavest.ch – Investor Relations – Finanzberichte verfügbar.

Konzept, Gestaltung und Realisation

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

Novavest Real Estate AG

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zürich

Tel. +41 (0)44 276 40 56

Fax +41 (0)71 791 91 82

www.novavest.ch

info@novavest.ch

