



EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG 2017 DER AKTIONÄRE DER NOVAVEST REAL ESTATE AG

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär

Wir laden Sie hiermit zur ordentlichen Generalversammlung der Novavest Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2016 ein.

Datum: Mittwoch, 29. März 2017, 9.30 Uhr (Türöffnung um 9.00 Uhr)

Ort: Restaurant Au Premier, Bahnhofplatz 15, 8001 Zürich

I. TRAKTANDEN UND ANTRÄGE

1 GENEHMIGUNG DES LAGEBERICHTS UND DER JAHRESRECHNUNG 2016

Antrag des Verwaltungsrates:

Genehmigung des Lageberichts, der Konzernrechnung und der Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2016.

2 KONSULTATIVABSTIMMUNG ÜBER DEN VERGÜTUNGSBERICHT 2016

Antrag des Verwaltungsrates:

Dem Vergütungsbericht 2016 (Seiten 30-39 des Geschäftsberichts 2016) sei zuzustimmen (unverbindliche Konsultativabstimmung).

3 VERWENDUNG DES BILANZERGEBNISSES

Antrag des Verwaltungsrates:

Das Unternehmensergebnis sei wie folgt zu verwenden:

Verlust	CHF	2'002'821
Verlustvortrag	CHF	6'891'093
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	-8'893'914

4 ENTLASTUNG DER VERANTWORTLICHEN ORGANE

Antrag des Verwaltungsrates:

Erteilung der Entlastung der verantwortlichen Organe der Gesellschaft für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016.

5 WAHLEN

5.1 Verwaltungsrat

Anträge des Verwaltungsrates:

- a) Wiederwahl von Herrn Gian Reto Lazzarini in den Verwaltungsrat der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.
- b) Wiederwahl von Herrn Dr. Markus Neff in den Verwaltungsrat der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.
- c) Wiederwahl von Herrn Peter Mettler in den Verwaltungsrat der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.
- d) Wiederwahl von Herrn Stefan Hiestand in den Verwaltungsrat der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

5.2 Präsident des Verwaltungsrates

Antrag des Verwaltungsrates:

Wahl von Herrn Gian Reto Lazzarini als Verwaltungsratspräsident der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

5.3 Vergütungsausschuss

Anträge des Verwaltungsrates:

- a) Wiederwahl von Herrn Dr. Markus Neff als Mitglied des Vergütungsausschusses der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung;
- b) Wiederwahl von Herrn Stefan Hiestand als Mitglied des Vergütungsausschusses der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

5.4 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Antrag des Verwaltungsrates:

Wahl von jermann künzli rechtsanwälte, Steinstrasse 21, 8036 Zürich als unabhängiger Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Erläuterung des Verwaltungsrates: Die Kanzlei jermann künzli rechtsanwälte ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

5.5 Revisionsstelle

Antrag des Verwaltungsrates:

Wiederwahl von PricewaterhouseCoopers AG, St. Gallen als Revisionsstelle der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

6 VERGÜTUNGEN

6.1 Gesamtbetrag Vergütung Verwaltungsrat 2018

Antrag des Verwaltungsrates:

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2018 von maximal CHF 150'000 sei zu genehmigen.

6.2 Gesamtbetrag Vergütung Geschäftsleitung 2018

Antrag des Verwaltungsrates:

Die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2018 von maximal CHF 2'950'000 sei zu genehmigen.

Erläuterung des Verwaltungsrates: Die beantragte Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018 ist Bestandteil der mutmasslich zu bezahlenden Management Fee und der Transaktionsfee von 1% für Käufe und Verkäufe von Liegenschaften unter dem Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Management AG und wird aus dieser entrichtet. Der Verwaltungsrat hat für das Geschäftsjahr 2018 eine Portfoliogrösse von maximal rund CHF 600 Millionen budgetiert (Portfoliogrösse per 31. Dezember 2016 gem. Swiss GAAP FER: CHF 315.65 Millionen).

7 KAPITALHERABSETZUNG DURCH NENNWERTRÜCKZAHLUNG

Antrag des Verwaltungsrates:

- 1) Das Aktienkapital der Gesellschaft sei wie folgt herabzusetzen:
 - a) durch Reduktion des Nennwerts von bisher CHF 34.30 auf neu CHF 33.25 der Namenaktien;
 - b) durch Verwendung des Herabsetzungsbetrags zur Rückzahlung an die Aktionäre von CHF 1.05 je Namenaktie mit einem Nennwert von neu CHF 33.25.
- 2) Das der Herabsetzung unterliegende Aktienkapital besteht aus 3'644'711 ausgegebenen Namenaktien. Der Herabsetzungsbetrag beträgt CHF 3'826'946.55.
- 3) Als Ergebnis des Prüfungsberichtes sei festzustellen, dass die Forderungen der Gläubiger trotz der Herabsetzung des Aktienkapitals voll gedeckt sind.
- 4) Ein aus der Kapitalherabsetzung allfällig sich ergebender Buchgewinn sei im Sinne von Artikel 732 Absatz 4 OR ausschliesslich zu Abschreibungen zu verwenden.
- 5) Artikel 3 der Statuten sei wie folgt anzupassen:

„Artikel 3 – Aktienkapital und Aktien

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 121'186'640.75 (Schweizer Franken einhunderteinundzwanzig Millionen einhundertsechszigtausend sechshundertvierzig und Rappen fünfundsiebzig) und ist eingeteilt in 3'644'711 Namenaktien zu CHF 33.25 (Schweizer Franken dreihunddreissig und Rappen fünfundzwanzig). Die Aktien sind vollständig liberiert.“

8 ABSCHAFFUNG DES BEDINGTEN KAPITALS

Antrag des Verwaltungsrates:

Das bestehende bedingte Kapital von CHF 12'256'933.50 sei aufzuheben und der bestehende Art. 3b der Statuten der Gesellschaft zu löschen.

Erläuterung des Verwaltungsrates: Die Gesellschaft hat in den vergangenen Jahren im Zusammenhang mit der Ausgabe von Wandelanleihen bedingtes Kapital zur Ausgabe von Aktien bei der Wandlung der Anleihen geschaffen. Aktuell ist jedoch nicht geplant, weitere Wandelanleihen auszugeben, weshalb das dafür bereitgestellte bedingte Kapital aufgehoben werden kann.

9 ORDENTLICHE KAPITALERHÖHUNG

Hauptantrag des Verwaltungsrates:

Das Aktienkapital der Gesellschaft sei unter Berücksichtigung der Herabsetzung des Aktienkapitals durch Reduktion des Nennwerts der Namenaktien von CHF 34.30 um CHF 1.05 auf neu CHF 33.25 (je Aktie) gemäss Traktandum 7 vorstehend und unter Berücksichtigung des Vollzugs dieser Kapitalherabsetzung wie folgt zu erhöhen:

- a) Ordentliche Kapitalerhöhung um maximal CHF 40'395'558 von bisher CHF 121'186'640.75 auf maximal CHF 161'582'198.75 durch Ausgabe von bis zu 1'214'904 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 33.25 pro Namenaktie;
- b) Betrag der zu leistenden Einlage: CHF 33.25 pro Namenaktie (Vollliberierung);
- c) Der Ausgabebetrag der neu auszugebenden Namenaktien wird vom Verwaltungsrat festgelegt;
- d) Dividendenberechtigung der neu auszugebenden Namenaktien für das Geschäftsjahr 2017;
- e) Barliberierung der notwendigen Einlagen auf die neu auszugebenden Namenaktien;
- f) Die neu auszugebenden Namenaktien unterstehen den Übertragungsbeschränkungen von Art. 7 der Statuten;
- g) Die neu auszugebenden Namenaktien sind nicht mit Vorrechten oder anderen besonderen Vorteilen verbunden;
- h) Das Bezugsrecht der bisherigen Namenaktionäre bezüglich der neu auszugebenden Namenaktien wird gewahrt. Der Verwaltungsrat entscheidet über die Zuweisung der nicht ausgeübten Bezugsrechte. Es findet kein Bezugsrechtshandel statt.

Alternativantrag des Verwaltungsrates bei Ablehnung von Traktandum 7 (Kapitalherabsetzung)

Das Aktienkapital der Gesellschaft sei wie folgt zu erhöhen:

- a) Ordentliche Kapitalerhöhung um maximal CHF 41'671'207.20 von bisher CHF 125'013'587.30 auf maximal CHF 166'684'794.50 durch Ausgabe von bis zu 1'214'904 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 34.30 pro Namenaktie;
- b) Betrag der zu leistenden Einlage: CHF 34.30 pro Namenaktie (Vollliberierung);
- c) Der Ausgabebetrag der neu auszugebenden Namenaktien wird vom Verwaltungsrat festgelegt;
- d) Dividendenberechtigung der neu auszugebenden Namenaktien für das Geschäftsjahr 2017;
- e) Barliberierung der notwendigen Einlagen auf die neu auszugebenden Namenaktien;
- f) Die neu auszugebenden Namenaktien unterstehen den Übertragungsbeschränkungen von Art. 7 der Statuten;
- g) Die neu auszugebenden Namenaktien sind nicht mit Vorrechten oder anderen besonderen Vorteilen verbunden;
- h) Das Bezugsrecht der bisherigen Namenaktionäre bezüglich der neu auszugebenden Namenaktien wird gewahrt. Der Verwaltungsrat entscheidet über die Zuweisung der nicht ausgeübten Bezugsrechte. Es findet kein Bezugsrechtshandel statt.

10 SCHAFFUNG VON GENEHMIGTEM KAPITAL

Hauptantrag des Verwaltungsrates:

Es sei ein genehmigtes Kapital zu schaffen und die Statuten zu diesem Zweck wie folgt anzupassen, sofern der Kapitalherabsetzung gemäss Traktandum 7 vorstehend zugestimmt wurde:

„Artikel 3a – Genehmigtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 28. März 2019 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 601'503 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 33.25 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 19'999'974.75 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 Liegenschaftensportfolios durch Sacheinlage verwendet werden sollen. Aktien, für welche Bezugsrechte eingeräumt, aber nicht ausgeübt werden, sind von der Gesellschaft zu Marktkonditionen zu veräussern.“

Alternativantrag des Verwaltungsrates bei Ablehnung von Traktandum 7 (Kapitalherabsetzung):

Es sei ein genehmigtes Kapital zu schaffen und die Statuten zu diesem Zweck wie folgt anzupassen:

„Artikel 3a – Genehmigtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 28. März 2019 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 583'090 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 34.30 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 19'999'987.00 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 Liegenschaftensportfolios durch Sacheinlage verwendet werden sollen. Aktien, für welche Bezugsrechte eingeräumt, aber nicht ausgeübt werden, sind von der Gesellschaft zu Marktkonditionen zu veräussern.“

Erläuterung des Verwaltungsrates: Die Gesellschaft ist darauf angewiesen, bei sich bietenden Gelegenheiten Portfoliokäufe in Form von Sacheinlagen tätigen zu können. Dafür ist genehmigtes Kapital notwendig. Gleichzeitig erlaubt das genehmigte Kapital ordentliche Kapitalerhöhungen unter Wahrung der Bezugsrechte flexibler vorzunehmen, da auf die Durchführung einer ausserordentlichen Generalversammlung verzichtet werden kann.

11 PARTIELLE STATUTENREVISION

Antrag des Verwaltungsrates:

Der Hinweis in Art. 24 Abs. 2 der Statuten auf die zwischenzeitlich geänderten Gesetzesartikel ist ersatzlos zu streichen und Art. 24 der Statuten ist wie folgt abzuändern:

„Artikel 24 – Geschäftsjahr und Buchführung

Das Geschäftsjahr endet jeweils am 31. Dezember eines jeden Jahres, erstmals am 31. Dezember 2013.

Die Jahresrechnung, bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang, ist gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts sowie nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung aufzustellen.“

II. UNTERLAGEN

Der Geschäftsbericht 2016 mit Lagebericht und Jahresrechnung inklusive Vergütungsbericht sowie die Berichte der Revisionsstelle einschliesslich des Prüfberichts der Revisionsstelle zur Kapitalherabsetzung liegen seit dem 28. Februar 2017 am Sitz der Gesellschaft, Florastrasse 44, 8008 Zürich, zur Einsichtnahme durch die Aktionärinnen und Aktionäre auf. Der Geschäftsbericht 2016 wurde zudem am 23. Februar 2017 auf der Homepage der Gesellschaft publiziert und kann unter <https://www.novavest.ch/de/investor-relations/finanzberichte/> abgerufen werden.

III. TEILNAHME AN DER GENERALVERSAMMLUNG, ZUTRITTSKARTEN UND STIMM-MATERIAL

Die im Aktienregister als stimmberechtigt eingetragenen Aktionäre erhalten zusammen mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung die Zutrittskarte und das Stimm-

material sowie das Weisungsformular für die ordentliche Generalversammlung vom 29. März 2017. Die Einladungen werden zusammen mit den Zutrittskarten, dem Stimmmaterial und dem Weisungsformular ab dem 9. März 2017 versandt.

Stimmberechtigt sind die bis am 8. März 2017 um 17.00 Uhr mit Stimmrecht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre. In der Zeit vom 8. März 2017, 17.00 Uhr, bis einschliesslich 29. März 2017 werden keine Übertragungen von Aktien im Aktienbuch vorgenommen, die zur Ausübung des Stimmrechts an der ordentlichen Generalversammlung berechtigen.

Aktionäre, die ihre Aktien vor der ordentlichen Generalversammlung veräussern, sind für diese Aktien nicht mehr stimmberechtigt. Bei einem teilweisen Verkauf muss die zugestellte Zutrittskarte am Tag der Generalversammlung bei der Eingangskontrolle umgetauscht werden.

IV. VOLLMACHTEN

Gemäss Artikel 13 Abs. 2 der Statuten kann sich jeder Aktionär an der Generalversammlung mittels einer schriftlichen Vollmacht durch einen Bevollmächtigten, der nicht Aktionär zu sein braucht, vertreten lassen. Die Vollmachtserteilung ist mittels unterzeichneter Zutrittskarte und deren Übergabe an den Bevollmächtigten zu veranlassen. Der Bevollmächtigte hat die unterzeichnete Zutrittskarte an der Eingangskontrolle vorzuweisen.

Aktionärinnen und Aktionäre haben zudem die Möglichkeit, sich durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter, Herrn Rechtsanwalt Andreas Jermann, c/o jermann künzli rechtsanwälte, Steinstrasse 21, Postfach 9110, 8036 Zürich, an der ordentlichen Generalversammlung vertreten zu lassen. Die Vollmachtserteilung ist mittels unterzeichneter Zutrittskarte sowie ausgefülltem und unterzeichnetem Weisungsformular und postalischer Zustellung und Übergabe dieser beiden Dokumente an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter bis spätestens am 27. März 2017, 17.00 Uhr (Eingang) zu veranlassen. Die Vollmachtserteilung und die Zustellung der unterzeichneten Zutrittskarte sowie dem ausgefüllten und unterzeichneten Weisungsformular an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter kann auch mittels elektronischer Zustellung von Scans via E-Mail auf die Adresse jermann@jkr.ch bis spätestens 27. März 2017, 17.00 Uhr erfolgen.

V. HINWEISE

Wir bitten Sie, sämtliche die ordentliche Generalversammlung betreffende Korrespondenz an die Novavest Real Estate AG, Florastrasse 44, 8008 Zürich, zu richten.

Freundliche Grüsse

NOVAVEST Real Estate AG

Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrates
Zürich, 2. März 2017