

## **EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG 2019 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 2018 ein.

**Datum:** Mittwoch, 27. März 2019, 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 2018**

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Genehmigung des Lageberichts, der Konzernrechnung und der Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2018.

#### **2 KONSULTATIVABSTIMMUNG ÜBER DEN VERGÜTUNGSBERICHT 2018**

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Dem Vergütungsbericht 2018 (Seiten 27 - 37 des Geschäftsberichts 2018) sei zuzustimmen (unverbindliche Konsultativabstimmung).

#### **3 VERWENDUNG DES BILANZERGEBNISSES**

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Das Unternehmensergebnis sei wie folgt zu verwenden:

<b>Gewinn</b>	<b>CHF 2'177'623</b>
Verlustvortrag	CHF -7'784'836
<hr/>	
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>CHF -5'607'213</b>
<hr/>	

#### **4 ENTLASTUNG DER VERANTWORTLICHEN ORGANE**

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Erteilung der Entlastung an die verantwortlichen Organe der Gesellschaft für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018.

#### **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:*

Wiederwahl 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:*

Wiederwahl von jermann künzli rechtsanwälte, Steinstrasse 21, 8036 Zürich als unabhängige 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 2020

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates (inkl. Sozialleistungen und

Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2020 von maximal CHF 150'000.00 sei zu genehmigen.

## 6.2 Gesamtbetrag Vergütung Geschäftsleitung 2020

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2020 von maximal CHF 800'000.00 sei zu genehmigen.

**Erläuterung des Verwaltungsrates:** *Durch einen Eigentümerwechsel an der Nova Property Fund Management AG (erbringt Management- und Beratungsdienstleistungen zugunsten der Novavest Real Estate AG) ist es zu einer personellen Entflechtung der Novavest Real Estate AG und der für das Portfoliomanagement verantwortlichen Nova Property Fund Management AG gekommen. Dadurch ist ein allfälliger Gewinnanteil bei der Nova Property Fund Management AG seit 1. Mai 2018 nicht mehr Herrn Peter Mettler zuzurechnen, da Herr Mettler an der Nova Property Fund Management AG nicht mehr beteiligt ist. Dies führt zu einer erheblichen Reduktion der an die Geschäftsleitung zu entrichtenden Vergütungen und wirkt sich erstmalig auf die von der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2020 prospektiv zu genehmigende Gesamtvergütung der Geschäftsleitung aus.*

## 7 KAPITALHERABSETZUNG DURCH NENNWERTRÜCKZAHLUNG

*Antrag des Verwaltungsrates:*

- 1) Das Aktienkapital der Gesellschaft sei wie folgt herabzusetzen:
  - a) durch Reduktion des Nennwerts von bisher CHF 31.85 auf neu CHF 30.20 der Namenaktien;
  - b) durch Verwendung des Herabsetzungsbetrags zur Rückzahlung an die Aktionäre von CHF 1.65 je Namenaktie mit einem Nennwert von neu CHF 30.20.
- 2) Das der Herabsetzung unterliegende Aktienkapital besteht aus 5'150'136 ausgegebenen Namenaktien. Der Herabsetzungsbetrag beträgt CHF 8'497'724.40.
- 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 155'534'107.20 (Schweizer Franken einhundertfünfundfünfzig Millionen fünfhundertvierunddreissigtausend einhundsieben und Rappen zwanzig) und ist eingeteilt in 5'150'136 Namenaktien zu CHF 30.20 (Schweizer Franken dreissig und Rappen zwanzig).*

*Die Aktien sind vollständig liberiert."*

## 8 ANPASSUNG DES BESTEHENDEN GENEHMIGTEN KAPITALS

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Sofern der Kapitalherabsetzung gemäss Traktandum 7 vorstehend zugestimmt wurde, sei das bestehende genehmigte Kapital von CHF 28'000'003.85 und der bestehende Art. 3a der Statuten der Gesellschaft wie folgt anzupassen:

### **"Artikel 3a – Genehmigtes Kapital**

*Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 28. März 2020 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 879'121 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 30.20 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 26'549'454.20 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."*

## II. UNTERLAGEN

Der Geschäftsbericht 2018 mit Lagebericht und Jahresrechnung inklusive Vergütungsbericht sowie die Berichte der Revisionsstelle einschliesslich des Prüfberichts der Revisionsstelle zur Kapitalherabsetzung liegen seit dem 22. Februar 2019 am Sitz der Gesellschaft, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich, zur Einsichtnahme durch die Aktionärinnen und Aktionäre auf. Der Geschäftsbericht 2018 wurde zudem am 21. Februar 2019 auf der Homepage der Gesellschaft publiziert und kann unter <https://www.novavest.ch/de/investor-relations/finanzberichte/> abgerufen werden.

## III. TEILNAHME AN DER GENERALVERSAMMLUNG, ZUTRIITTSKARTEN UND STIMMATERIAL

Die im Aktienregister als stimmberechtigt eingetragenen Aktionäre erhalten zusammen mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung die Zutrittskarte und das Stimmmaterial sowie das Weisungsformular für die ordentliche Generalversammlung vom 27. März 2019. Die Einladungen werden zusammen mit den Zutrittskarten, dem Stimmmaterial und dem Weisungsformular ab dem 11. März 2019 versandt.

Stimmberechtigt sind die bis am 8. März 2019 um 17.00 Uhr mit Stimmrecht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre. In der Zeit vom 8. März 2019, 17.00 Uhr, bis einschliesslich 27. März 2019 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 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 25. März 2019, 17.00 Uhr (Eingang) zu veranlassen. Die Vollmachtserteilung und die Zustellung der unterzeichneten Zutrittskarte sowie des ausgefüllten und unterzeichneten Weisungsformulars an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter kann auch mittels elektronischer Zustellung von Scans via E-Mail auf die Adresse [jermann@jkr.ch](mailto:jermann@jkr.ch) bis spätestens 25. März 2019, 17.00 Uhr erfolgen.

#### **V. HINWEISE**

Wir bitten Sie, sämtliche die ordentliche Generalversammlung betreffende Korrespondenz an die Novavest Real Estate AG, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich, zu richten.

Freundliche Grüsse  
**NOVAVEST Real Estate AG**

Gian Reto Lazzarini  
Präsident des Verwaltungsrates

Zürich, 1. März 2019