

## **EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG 2020 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 2019 ein.

**Datum:** Mittwoch, 25. März 2020, 9.30 Uhr (Türöffnung um 9.00 Uhr)

**Ort:** Restaurant Kaufleuten, Pelikanplatz 18, 8001 Zürich

### **I. TRAKTANDEN UND ANTRÄGE**

#### **1 GENEHMIGUNG DES LAGEBERICHTS, DER KONZERNRECHNUNG UND DER JAHRESRECHNUNG 2019**

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Genehmigung des Lageberichts, der Konzernrechnung und der Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2019.

#### **2 KONSULTATIVABSTIMMUNG ÜBER DEN VERGÜTUNGSBERICHT 2019**

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Dem Vergütungsbericht 2019 (Seiten 46 - 61 des Geschäftsberichts 2019) sei zuzustimmen (unverbindliche Konsultativabstimmung).

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

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Das Unternehmensergebnis sei wie folgt zu verwenden:

<b>Gewinn</b>	<b>CHF 350'422</b>
Verlustvortrag	CHF -5'607'213
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>CHF -5'256'791</b>

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

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Erteilung der Entlastung an die verantwortlichen Organe der Gesellschaft für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019.

## 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 2021

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2021 von maximal CHF 150'000 sei zu genehmigen.

### 6.2 Gesamtbetrag Vergütung Geschäftsleitung 2021

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2021 von maximal CHF 800'000 sei zu genehmigen.

## 7 KAPITALHERABSETZUNG DURCH NENNWERTRÜCKZAHLUNG

*Antrag des Verwaltungsrates:*

- 1) Das Aktienkapital der Gesellschaft sei wie folgt herabzusetzen:
  - a) durch Reduktion des Nennwerts von bisher CHF 30.20 auf neu CHF 28.55 der Namenaktien;
  - b) durch Verwendung des Herabsetzungsbetrags zur Rückzahlung an die Aktionäre von CHF 1.65 je Namenaktie mit einem Nennwert von neu CHF 28.55.
- 2) Das der Herabsetzung unterliegende Aktienkapital besteht aus 6'437'670 ausgegebenen Namenaktien. Der Herabsetzungsbetrag beträgt CHF 10'622'155.50.
- 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 183'795'478.50 (Schweizer Franken hundert-dreiunddachtzig Millionen siebenhundertfünfundneunzigtausendundvierhundertachtundsiebzig und Rappen fünfzig) und ist eingeteilt in 6'437'670 Namenaktien zu CHF 28.55 (Schweizer Franken achtundzwanzig und Rappen fünfundfünfzig).*

*Die Aktien sind vollständig liberiert."*

## 8 AUFHEBUNG DES BESTEHENDEN GENEHMIGTEN KAPITALS

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Das bestehende genehmigte Kapital von CHF 26'549'454.20 sei aufzuheben und der bestehende Art. 3a der Statuten der Gesellschaft zu löschen.

**Erläuterung des Verwaltungsrates:** *Das bestehende genehmigte Kapital der Gesellschaft von CHF 26'549'454.20 läuft am 28. März 2020 aus. 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. Daher soll das bisherige genehmigte Kapital durch ein neues genehmigtes Kapital ersetzt werden (vgl. nachfolgendes Traktandum 9), weshalb der bestehende Wortlaut des Artikels 3a der Statuten zugunsten eines neuen genehmigten Kapitals aufgehoben werden soll.*

## 9 SCHAFFUNG EINES NEUEN GENEHMIGTEN KAPITALS

*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 26. März 2022 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 635'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 28.55 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 18'129'250.00 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 Liegenschaftenportfolios 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 26. März 2022 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 635'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 30.20 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 19'177'000.00 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 Liegenschaftenportfolios 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 2019 mit Lagebericht und Jahresrechnung inklusive Vergütungsbericht sowie die Berichte der Revisionsstelle einschliesslich des Prüfberichts der Revisionsstelle zur Kapitalherabsetzung liegen seit dem 27. Februar 2020 am Sitz der Gesellschaft, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich,

zur Einsichtnahme durch die Aktionärinnen und Aktionäre auf. Der Geschäftsbericht 2019 wurde zudem am 25. Februar 2020 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 STIMMMATERIAL**

Die am 6. März 2020 um 17.00 Uhr im Aktienregister als stimmberechtigt eingetragenen Aktionäre erhalten zusammen mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung einen Antwortschein. Mit diesem Antwortschein können die Zutrittskarte und das Stimmmaterial sowie das Weisungsformular für die ordentliche Generalversammlung vom 25. März 2020 bestellt werden. Eine frühzeitige Bestellung der Unterlagen erleichtert dem Aktienregister die Vorbereitung. Diese Unterlagen werden ab dem 17. März 2020 versandt.

Stimmberechtigt sind die bis am 6. März 2020 um 17.00 Uhr mit Stimmrecht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre. In der Zeit vom 6. März 2020, 17.00 Uhr, bis einschliesslich 25. März 2020 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 23. März 2020, 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 23. März 2020, 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, 28. Februar 2020