

# EINLADUNG ZUR AUSSERORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER AKTIONÄRE DER NOVAVEST REAL ESTATE AG

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär  
Wir laden Sie hiermit zur folgenden ausserordentlichen Generalversammlung der Novavest Real Estate AG ein:

**Datum:** Freitag, 28. August 2015, 9.00 Uhr (Türöffnung um 8.30 Uhr)  
**Ort:** Restaurant Au Premier, Bahnhofplatz 15, 8001 Zürich

## I. Traktanden und Anträge

### 1. Ordentliche Kapitalerhöhung

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Das Aktienkapital der Gesellschaft sei wie folgt zu erhöhen:

- Kapitalerhöhung um maximal CHF 31'127'345 von bisher CHF 56'595'125 auf maximal CHF 87'722'470 durch Ausgabe von bis zu 775'817 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 35 pro Aktie (Stammaktien) und durch Ausgabe von bis zu 794'750 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 5 pro Aktie (Stimmrechtsaktien);
- Betrag der zu leistenden Einlage: CHF 35 pro Stammaktie und CHF 5 pro Stimmrechtsaktie;
- Ausgabe der neu auszugebenden Stammaktien zu einem Ausgabepreis von CHF 35 und der neu auszugebenden Stimmrechtsaktien zu einem Ausgabepreis von CHF 5, gesamthaft zu einem Ausgabepreis von maximal CHF 31'127'345;
- Dividendenberechtigung der neu auszugebenden Stammaktien und Stimmrechtsaktien für das Geschäftsjahr 2015;
- Art der Einlagen:
  - durch Bareinlage für maximal 775'817 Namenaktien (Stammaktien) mit einem Nennwert von je CHF 35, zum Ausgabepreis von CHF 35 je Namenaktie (Stammaktie);
  - durch Bareinlage für maximal 794'750 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) mit einem Nennwert von je CHF 5, zum Ausgabepreis von CHF 5 je Namenaktie (Stimmrechtsaktie);
- Das Bezugsrecht der bisherigen Stammaktionäre mit Namenaktien (Stammaktien) und des bisherigen Stimmrechtaktionärs mit Namenaktien (Stimmrechtsaktien) wird materiell gewahrt. Zur Durchführung der Kapitalerhöhung werden die neu auszugebenden Namenaktien (Stammaktien) den bisherigen Stammaktionären und die neu auszugebenden Namenaktien (Stimmrechtsaktien) dem bisherigen Stimmrechtsaktionär zur Zeichnung angeboten. Der Verwaltungsrat entscheidet über die Zuweisung der nicht ausgeübten Bezugsrechte im Interesse der Gesellschaft. Es findet kein Bezugsrechtshandel statt;
- Die neu auszugebenden Stammaktien und Stimmrechtsaktien unterstehen den Übertragungsbeschränkungen von Artikel 7 der Statuten;
- Die neu auszugebenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 5 (Stimmrechtsaktien) sind Stimmrechtsaktien. Im Übrigen sind weder die Stammaktien noch die Stimmrechtsaktien mit Vorrechten oder anderen besonderen Vorteilen verbunden.

### **Erläuterung des Verwaltungsrates:**

*Mit Blick auf die Einführung der Einheitsaktie (Traktandum 2) hat sich Herr Peter Mettler als einziger Aktionär mit Stimmrechtsaktien dazu verpflichtet, seine ihm im Rahmen der ordentlichen Kapitalerhöhung zustehenden Bezugsrechte auf neue Stimmrechtsaktien lediglich für 3 neue Stimmrechtsaktien auszuüben, damit die sodann von ihm gesamthaft gehaltenen 1'445'003 Stimmrechtsaktien im Verhältnis 7:1 in eine volle Anzahl Stammaktien zusammengelegt werden können. Peter Mettler hat sich zudem verpflichtet, die übrigen Bezugsrechte nicht an andere Person zu veräussern oder sonst wie zu übertragen. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft hat in seiner Sitzung vom 27. Juli 2015 aufgrund der geplanten Schaffung von Einheitsaktien einstimmig beschlossen, die von Peter Mettler nicht ausgeübten Bezugsrechte weder an bestehende Aktionäre noch an Dritte zuzuweisen.*

### **2. Zusammenlegung von Stimmrechtsaktien / Einführung der Einheitsaktie**

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Unter der Bedingung, dass die unter Traktandum 1 beschlossene ordentliche Kapitalerhöhung durchgeführt wird (Feststellungen des Verwaltungsrates) und vorausgesetzt, dass im Rahmen dieser Durchführung 3 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) mit einem Nennwert von je CHF 5 ausgegeben werden, seien die Stimmrechtsaktien – im Verhältnis von 7:1 – auf den Zeitpunkt des Vollzugs der unter Traktandum 1 beschlossenen ordentlichen Kapitalerhöhung in Stammaktien mit einem Nennwert von je CHF 35 zusammenzulegen. Artikel 3 der Statuten sei diesfalls wie folgt zu ändern:

#### **«Artikel 3 – Aktienkapital und Aktien**

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 56'595'140 (Schweizer Franken sechsundfünfzig Millionen Fünfhundertfünfundneunzigtausend Eihundertvierzig) und ist eingeteilt in 1'617'004 Namenaktien zu CHF 35.00 (Schweizer Franken fünfunddreissig).

Die Aktien sind vollständig liberiert.»

### **Erläuterungen des Verwaltungsrates:**

*Der einzige Aktionär der Gesellschaft mit Stimmrechtsaktien, Herr Peter Mettler, hat mit schriftlicher Erklärung vom 27. Juli 2015 der Schaffung der Einheitsaktie durch Zusammenlegung der Namenaktien mit Nennwert von je CHF 5 (Stimmrechtsaktien) zu Namenaktien mit Nennwert von je CHF 35 (Stammaktien) im Verhältnis von 7 : 1 (7 Stimmrechtsaktien ergeben 1 Stammaktie) per Vollzug der ordentlichen Kapitalerhöhung gemäss Traktandum 1 zugestimmt.*

### **3. Partielle Statutenänderung**

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Die in Art. 21b Abs. 3 Satz 1 der Statuten vorgesehene fixe Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung sei ersatzlos zu streichen und die in Art. 21b Abs. 4 der Statuten erwähnte, an die Nova Property Management AG zu entrichtende Transaktionskommission von bisher 1.75 % sei auf 1.00 % zu reduzieren, weshalb Artikel 21b Abs. 3 und Abs. 4 der Statuten entsprechend wie folgt anzupassen seien:

«Die Gesellschaft bezahlt der Nova Property Management AG einerseits für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Liegenschaftenportfolios der Gesellschaft eine Verwaltungskommission. Andererseits bezahlt die Gesellschaft der Nova Property Management AG eine Transaktionskommission für jeden Kauf bzw. Verkauf einer Liegenschaft oder für jede andere Veränderung des Liegenschaftenportfolios infolge von Erwerb von oder Veräusserung von / an Immobiliengesellschaften, sofern der Erwerber bzw. Veräusserer weder direkt noch indirekt durch die Gesellschaft kontrolliert wird.»

«Die Höhe der Verwaltungskommission ergibt sich aus einem bestimmten Prozentsatz gemessen am jeweiligen Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios gemäss der revidierten Bilanz der Gesellschaft per 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres. Die Höhe der Transaktionskommission beträgt für jeden Liegenschaftenerwerb bzw. -verkauf oder für jede Übernahme oder Übertragung von Unternehmen oder Teilen davon 1.00 % des entsprechenden Kauf- bzw. Verkaufspreises der jeweils gekauften bzw. verkauften Liegenschaft bzw. des übernommenen oder übertragenen Unternehmens oder Unternehmenseils. Die an die Nova Property Management AG entrichtete Verwaltungskommission und Transaktionskommission entsprechen dem maximalen Betrag, welcher der Gesellschaft als indirekte Vergütung für Mitglieder der Geschäftsleitung anfällt. Der Ersatz von Auslagen ist in diesem Entgelt an die Nova Property Management AG enthalten. Allfällige leistungsabhängige Vergütungen an Mitglieder der Geschäftsleitung werden aus diesem an die Nova Property Management AG entrichteten maximalen Betrag, bestehend aus Verwaltungskommission und Transaktionskommission, bezahlt.»

### **4. Streichung des genehmigten Kapitals**

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Das noch bestehende genehmigte Kapital im Umfang von CHF 35 sei aufzuheben und Artikel 3a der Statuten betreffend das genehmigte Kapital für den Umtausch von Aktien sei ersatzlos zu streichen.

### **II. Teilnahme an der Generalversammlung, Zutrittskarten und Stimmmaterial**

Die im Aktienregister als stimmberechtigt eingetragenen Aktionäre erhalten zusammen mit der Einladung zur ausserordentlichen Generalversammlung die Zutrittskarte und das Stimmmaterial sowie das Weisungsformular für die ausserordentliche Generalversammlung vom 28. August 2015. Die Einladungen werden zusammen mit den Zutrittskarten, dem Stimmmaterial und dem Weisungsformular ab dem 14. August 2015 versandt.

Stimmberechtigt sind die bis am 14. August 2015 um 17.00 Uhr mit Stimmrecht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre. In der Zeit vom 14. August 2015, 17.00 Uhr, bis einschliesslich 28. August 2015 werden keine Übertragungen von Aktien im Aktienbuch vorgenommen, die zur Ausübung des Stimmrechts an der ausserordentlichen Generalversammlung berechtigen. Aktionäre, die ihre Aktien vor der ausserordentlichen 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.

### **III. 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 ausserordentlichen 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. August 2015, 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. August 2015, 17.00 Uhr erfolgen.

### **IV. Hinweise**

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

Zürich, 6. August 2015

**Novavest Real Estate AG**

Gian Reto Lazzarini, Verwaltungsratspräsident