

## EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG 2018 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 2017 ein.

**Datum:** Mittwoch, 28. März 2018, 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 2017

Antrag des Verwaltungsrates:

Genehmigung des Lageberichts, der Konzernrechnung und der Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2017.

#### 2 KONSULTATIVABSTIMMUNG ÜBER DEN VERGÜTUNGSBERICHT 2017

Antrag des Verwaltungsrates:

Dem Vergütungsbericht 2017 (Seiten 28-37 des Geschäftsberichts 2017) sei zuzustimmen (unverbindliche Konsultativabstimmung).

#### 3 VERWENDUNG DES BILANZERGEBNISSES

Antrag des Verwaltungsrates:

Das Unternehmensergebnis sei wie folgt zu verwenden:

Gewinn	CHF	1'109'077
Verlustvortrag	CHF	-8'893'914
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>CHF</b>	<b>-7'784'836</b>

#### 4 ENTLASTUNG DER VERANTWORTLICHEN ORGANE

Antrag des Verwaltungsrates:

Erteilung der Entlastung der verantwortlichen Organe der Gesellschaft für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017.

### 5 WAHLEN

#### 5.1 Verwaltungsrat

Anträge des Verwaltungsrates:

- Wiederwahl von Herrn Gian Reto Lazzarini in den Verwaltungsrat der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung;
- Wiederwahl von Herrn Dr. Markus Neff in den Verwaltungsrat der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung;
- Wiederwahl von Herrn Peter Mettler in den Verwaltungsrat der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung;
- 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:

- Wiederwahl von Herrn Dr. Markus Neff als Mitglied des Vergütungsausschusses der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung;
- 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 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 2019

Antrag des Verwaltungsrates:

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2019 von maximal CHF 150'000.00 sei zu genehmigen.

#### 6.2 Gesamtbetrag Vergütung Geschäftsleitung 2019

Antrag des Verwaltungsrates:

Die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2019 von maximal CHF 2'950'000.00 sei zu genehmigen.

Erläuterung des Verwaltungsrates: Die beantragte Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 eine Portfoliogrösse von maximal rund CHF 650 Millionen budgetiert (Portfoliogrösse per 31. Dezember 2017 gem. Swiss GAAP FER: CHF 458 Millionen).

### 7 KAPITALHERABSETZUNG DURCH NENNWERTRÜCKZAHLUNG

Antrag des Verwaltungsrates:

- Das Aktienkapital der Gesellschaft sei wie folgt herabzusetzen:
  - durch Reduktion des Nennwerts von bisher CHF 33.25 auf neu CHF 31.85 der Namenaktien;
  - durch Verwendung des Herabsetzungsbetrags zur Rückzahlung an die Aktionäre von CHF 1.40 je Namenaktie mit einem Nennwert von neu CHF 31.85.
- Das der Herabsetzung unterliegende Aktienkapital besteht aus 5'150'136 ausgegebenen Namenaktien. Der Herabsetzungsbetrag beträgt CHF 7'210'190.40.
- Als Ergebnis des Prüfungsberichtes sei festzustellen, dass die Forderungen der Gläubiger trotz der Herabsetzung des Aktienkapitals voll gedeckt sind.
- Ein aus der Kapitalherabsetzung allfällig sich ergebender Buchgewinn sei im Sinne von Artikel 732 Absatz 4 OR ausschliesslich zu Abschreibungen zu verwenden.
- Artikel 3 der Statuten sei wie folgt anzupassen:  
**«Artikel 3 – Aktienkapital und Aktien**  
Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 164'031'831.60 Schweizer Franken einhundertvierundsechzig Millionen einunddreissigtausend achthunderteinunddreissig und Rappen sechzig und

ist eingeteilt in 5'150'136 Namenaktien zu CHF 31.85 (Schweizer Franken einunddreissig und Rappen fünfundsachtzig).

Die Aktien sind vollständig liberiert.»

### 8 AUFHEBUNG DES BESTEHENDEN GENEHMIGTEN KAPITALS

Antrag des Verwaltungsrates:

Das bestehende genehmigte Kapital von CHF 241'262 sei aufzuheben und der bestehende Art. 3a der Statuten der Gesellschaft zu löschen.

Erläuterung des Verwaltungsrates: Das bestehende genehmigte Kapital der Gesellschaft von CHF 241'262 entspricht dem nach dem Vollzug der Kapitalerhöhung vom November 2017 verbliebenen Rest des ursprünglichen genehmigten Kapitals. Das so verbliebene genehmigte Kapital soll 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 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 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 2020 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 842'106 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 33.25 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 28'000'024.50 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.

### II. UNTERLAGEN

Der Geschäftsbericht 2017 mit Lagebericht und Jahresrechnung inklusive Vergütungsbericht sowie die Berichte der Revisionsstelle einschliesslich des Prüfberichts der Revisionsstelle zur Kapitalherabsetzung liegen seit dem 23. Februar 2018 am Sitz der Gesellschaft, Florastrasse 44, 8008 Zürich, zur Einsichtnahme durch die Aktionärinnen und Aktionäre auf. Der Geschäftsbericht 2017 wurde zudem am 22. Februar 2018 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 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 28. März 2018. Die Einladungen werden zusammen mit den Zutrittskarten, dem Stimmmaterial und dem Weisungsformular ab dem 12. März 2018 versandt.

Stimmberechtigt sind die bis am 9. März 2018 um 17.00 Uhr mit Stimmrecht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre. In der Zeit vom 9. März 2018, 17.00 Uhr, bis einschliesslich 28. März 2018 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. VOLLMÄCHTEN

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 26. März 2018, 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 26. März 2018, 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, 1. März 2018