

Zürich, 12. April 2016

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG 2016 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 2015 ein.

Datum: Mittwoch, 4. Mai 2016, 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 2015

Antrag des Verwaltungsrates:

Genehmigung des Lageberichts, der Konzernrechnung und der Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2015.

2 KONSULTATIVABSTIMMUNG ÜBER DEN VERGÜTUNGSBERICHT 2015

Antrag des Verwaltungsrates:

Dem Vergütungsbericht 2015 (Seiten 28–37 des Geschäftsberichts 2015) sei zuzustimmen (unverbindliche Konsultativabstimmung).

3 VERWENDUNG DES BILANZERGEBNISSES

Antrag des Verwaltungsrates:

Das Unternehmensergebnis sei wie folgt zu verwenden:

Verlust	CHF	2'441'183
Verlustvortrag	CHF	4'449'910
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	-6'891'093

4 ENTLASTUNG DER VERANTWORTLICHEN ORGANE

Antrag des Verwaltungsrates:

Erteilung der Entlastung der verantwortlichen Organe der Gesellschaft für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2015.

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:

Wiederwahl von Andreas Jeremann als unabhängiger Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Erläuterung des Verwaltungsrates: Andreas Jeremann 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 2017

Antrag des Verwaltungsrates:

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2017 von maximal CHF 150'000 sei zu genehmigen.

6.2 Gesamtbetrag Vergütung Geschäftsleitung 2017

Antrag des Verwaltungsrates:

Die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2017 von maximal CHF 2'950'000 sei zu genehmigen.

Erläuterung des Verwaltungsrates: Die beantragte Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 eine Portfoliogrösse von maximal rund CHF 500 Millionen budgetiert (Portfoliogrösse per 31. Dezember 2015 gem. Swiss GAAP FER: CHF 207.7 Millionen).

7 ERHÖHUNG DES BISHERIGEN BEDINGTEN KAPITALS

Antrag des Verwaltungsrates:

Das bisherige bedingte Kapital sei zu erhöhen und die Statuten der Gesellschaft seien wie folgt anzupassen:

«Das Aktienkapital der Gesellschaft gemäss Art. 3 der Statuten wird im Maximalbetrag von CHF 17'000'025 erhöht durch Ausgabe von höchstens 485'715 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 35 Nennwert infolge der freiwilligen Ausübung von Wandel- und / oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft ausgegeben werden, oder der zwangsweisen Wandlung von Forderungen aus Pflichtwandelanleihen.

Das Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre ist ausgeschlossen. Zum Bezug der neuen Aktien sind die jeweiligen Inhaberinnen und Inhaber von Wandel- und / oder Optionsrechten oder Pflichtwandelanleihen berechtigt. Die Wandel- und / oder Optionsbedingungen sind durch den Verwaltungsrat festzulegen.

Der Erwerb von Aktien durch die Ausübung von Wandel- und / oder Optionsrechten oder die zwangsweise Wandlung von Forderungen aus Pflichtwandelanleihen sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Beschränkungen von Art. 7 der Statuten.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bei der Ausgabe von Wandel- und / oder Optionsrechten oder Pflichtwandelanleihen das Vorwegzeichnungsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre einzuschränken oder aufzuheben, zur:

- Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder neuen Investitionsvorhaben;
- Finanzierung des Erwerbs von Immobilien oder von Immobilienprojekten; oder
- Privatplatzierung von Wandel- und / oder Optionsrechten und / oder Pflichtwandelanleihen.

Soweit das Vorwegzeichnungsrecht durch Beschluss des Verwaltungsrates beschränkt oder ausgeschlossen wird:

- sind die Wandel- und / oder Optionsrechte und / oder Pflichtwandelanleihen zu Marktbedingungen auszugeben;
- sind die Ausübungsfrist der Optionsrechte auf höchstens fünf Jahre und jene der Wandelrechte auf höchstens zehn Jahre ab dem Zeitpunkt der Anleihensemission anzusetzen; und
- ist der Ausgabepreis für die neuen Namenaktien mit mindestens CHF 35 festzulegen.»

Erläuterung des Verwaltungsrates: Die Gesellschaft verfügt bereits heute über ein bestehendes bedingtes Kapital von CHF 5'705'000. Mit dem vorstehenden Antrag soll dieses bestehende bedingte Kapital um CHF 11'295'025 auf insgesamt maximal CHF 17'000'025 erhöht werden.

8 KAPITALHERABSETZUNG DURCH NENNWERTRÜCKZAHLUNG

Antrag des Verwaltungsrates:

Das Aktienkapital der Gesellschaft sei wie folgt herabzusetzen:

- Die Kapitalherabsetzung sei in folgender Art und Weise durchzuführen:
 - durch Reduktion des Nennwerts von bisher CHF 35 auf neu CHF 34.30 der Namenaktien;
 - durch Verwendung des Herabsetzungsbetrags zur Rückzahlung an die Aktionäre von CHF 0.70 je Namenaktie mit einem Nennwert von neu CHF 34.30.
- Das der Herabsetzung unterliegende Aktienkapital besteht aus 2'629'821 ausgegebenen Namenaktien sowie denjenigen Namenaktien, welche aus dem bedingten Kapital gemäss Artikel 3b der Statuten bis zum Vollzugszeitpunkt der Kapitalherabsetzung zusätzlich ausgegeben werden. Aus diesem bedingten Kapital können infolge der freiwilligen Ausübung von Wandel- und / oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft ausgegeben werden, oder der zwangsweisen Wandlung von Forderungen aus Pflichtwandelanleihen maximal 485'715 vollständig zu liberierende Namenaktien von je CHF 35 Nennwert ausgegeben werden. Der minimale Herabsetzungsbetrag beträgt CHF 1'840'874.70 (ohne Erhöhung des Aktienkapitals aus dem bedingten Kapital) und der maximale Herabsetzungsbetrag beträgt CHF 2'180'875.20 (samt maximal möglicher Erhöhung aus dem bestehenden bedingten Kapital).
- 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 ist wie folgt anzupassen:
«Artikel 3 – Aktienkapital und Aktien
 Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 90'202'860.30 (Schweizer Franken neunzig Millionen zweihundertzweitausendundachthundertsechzig und Rappen dreissig) und ist eingeteilt in 2'629'821 Namenaktien zu CHF 34.30 (Schweizer Franken vierunddreissig und Rappen dreissig).
 Die Aktien sind vollständig liberiert.»

9 ANPASSUNG UND ERHÖHUNG DES BEDINGTEN KAPITALS

Antrag des Verwaltungsrates:

Bei Vollzug der Kapitalherabsetzung und somit der Reduktion des Nennwerts sei das bisherige bedingte Kapital - unabhängig von einer bedingten Kapitalerhöhung gemäss Artikel 3b der Statuten bis zum Vollzugszeitpunkt der Kapitalherabsetzung - hinsichtlich des Nennwerts anzupassen und zu erhöhen und die Statuten der Gesellschaft seien wie folgt zu ändern:

«Artikel 3b – Bedingtes Kapital zu Finanzierungszwecken

Das Aktienkapital der Gesellschaft gemäss Art. 3 der Statuten wird im Maximalbetrag von CHF 17'000'040.40 erhöht durch Ausgabe von höchstens 495'628 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 34.30 Nennwert infolge der freiwilligen Ausübung von Wandel- und / oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft ausgegeben werden, oder der zwangsweisen Wandlung von Forderungen aus Pflichtwandelanleihen.

Das Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre ist ausgeschlossen. Zum Bezug der neuen Aktien sind die jeweiligen Inhaberinnen und Inhaber von Wandel- und / oder Optionsrechten oder Pflichtwandelanleihen berechtigt. Die Wandel- und / oder Optionsbedingungen sind durch den Verwaltungsrat festzulegen.

Der Erwerb von Aktien durch die Ausübung von Wandel- und / oder Optionsrechten oder die zwangsweise Wandlung von Forderungen aus Pflichtwandelanleihen sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Beschränkungen von Art. 7 der Statuten.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bei der Ausgabe von Wandel- und / oder Optionsrechten oder Pflichtwandelanleihen das Vorwegzeichnungsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre einzuschränken oder aufzuheben, zur:

- Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder neuen Investitionsvorhaben;
- Finanzierung des Erwerbs von Immobilien oder von Immobilienprojekten; oder
- Privatplatzierung von Wandel- und / oder Optionsrechten und / oder Pflichtwandelanleihen.

Soweit das Vorwegzeichnungsrecht durch Beschluss des Verwaltungsrates beschränkt oder ausgeschlossen wird:

- sind die Wandel- und / oder Optionsrechte und / oder Pflichtwandelanleihen zu Marktbedingungen auszugeben;
- sind die Ausübungsfrist der Optionsrechte auf höchstens fünf Jahre und jene der Wandelrechte auf höchstens zehn Jahre ab dem Zeitpunkt der Anleihensemission anzusetzen; und
- ist der Ausgabepreis für die neuen Namenaktien mit mindestens CHF 34.30 festzulegen.»

Erläuterung des Verwaltungsrates: Infolge der beschlossenen Nennwertreduktion der Namenaktien von CHF 35 auf CHF 34.30 muss der unter Traktandum 7 beschlossene Maximalbetrag des bedingten Kapitals an den zukünftigen reduzierten Nennwert der Namenaktien angepasst werden. Damit der Maximalbetrag des bedingten Kapitals durch den neuen Nennwert von CHF 34.30 teilbar ist und eine volle Aktienanzahl ergibt, ist eine leichte Erhöhung des Maximalbetrags von CHF 17'000'025 auf CHF 17'000'040.40 sowie eine Erhöhung der Aktienanzahl von 485'715 auf 495'628 erforderlich.

II. UNTERLAGEN

Der Geschäftsbericht 2015 mit Lagebericht und Jahresrechnung inklusive Vergütungsbericht sowie die Berichte der Revisionsstelle einschliesslich des Prüfberichts der Revisionsstelle zur Kapitalherabsetzung liegen ab dem 20. April 2016 am Sitz der Gesellschaft, Florastrasse 44, 8008 Zürich, zur Einsichtnahme durch die Aktionärinnen und Aktionäre auf. Der Geschäftsbericht 2015 wurde zudem am 7. April 2016 auf der Homepage der Gesellschaft publiziert und kann unter <https://www.novavest.ch/investor-relations/finanzberichte/> abgerufen werden.

III. TEILNAHME AN DER GENERALVERSAMMLUNG, ZUTRITTSKARTEN UND STIMMMATERIAL

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 4. Mai 2016. Die Einladungen werden zusammen mit den Zutrittskarten, dem Stimmmaterial und dem Weisungsformular ab dem 20. April 2016 versandt.

Stimmberechtigt sind die bis am 20. April 2016 um 17.00 Uhr mit Stimmrecht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre. In der Zeit vom 20. April 2016, 17.00 Uhr, bis einschliesslich 4. Mai 2016 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 Jeremann, 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 3. Mai 2016, 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 3. Mai 2016, 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