



# Einladung

---

zur ordentlichen Generalversammlung  
vom 24. März 2021 für das Geschäftsjahr 2020

## EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG 2021 DER NOVAVEST REAL ESTATE AG UNTER AUSSCHLUSS DER PHYSISCHEN TEILNAHME DER AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärin,

Sehr geehrter Aktionär

Aufgrund der anhaltenden Krise im Zusammenhang mit dem Coronavirus und den vom Bundesrat verfüigten Massnahmen, insbesondere dem Verbandsverbot gemäss Art. 6 Abs. 1 der Verordnung über Massnahmen in der besonderen Lage zur Bekämpfung der Covid-19-Epidemie (COVID-19 Verordnung besondere Lage, SR 818.101.26), hat der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG beschlossen, die ordentliche Generalversammlung der Novavest Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2020 am **24. März 2021** erneut **unter Ausschluss einer physischen Teilnahme von Aktionärinnen und Aktionären** durchzuführen.

Art. 27 der Verordnung 3 vom 19. Juni 2020 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Verordnung 3, SR 818.101.24) erlaubt es Gesellschaften, ungeachtet der voraussichtlichen Anzahl von Teilnehmerinnen und Teilnehmern anzuordnen, dass die Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihre Rechte an der Generalversammlung ausschliesslich (a.) auf schriftlichem Weg oder in elektronischer Form, oder (b.) durch einen von der Gesellschaft bezeichneten unabhängigen Stimmrechtsvertreter ausüben können.

Die im Aktienregister eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre der Novavest Real Estate AG erhalten daher die Möglichkeit, dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter, Herrn Andreas Jermann, c/o jermann künzli rechtsanwälte, Steinstrasse 21, Postfach 8126, 8036 Zürich, auf schriftlichem (postalisch) oder elektronischem Weg eine Vollmacht mit ihren Stimminstruktionen zuzustellen. Die Vollmachtserteilung und Instruktionen sind mittels separat unterzeichneten und ausgefüllten Vollmachten- und Instruktionsformularen sowie postalischer Zustellung an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter bis spätestens am 22. März 2021, 17.00 Uhr (Eingang), zu veranlassen. Die Zustellung des unterzeichneten und ausgefüllten Vollmachten- und Instruktionsformulars 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 am 22. März 2021, 17.00 Uhr (Eingang), erfolgen.

Angaben zur ordentlichen Generalversammlung 2021 der Novavest Real Estate AG:

- Datum:** Montag, 24. März 2021, 9.30 Uhr
- Ort:** Novavest Real Estate AG, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich
- Stimmmaterial:** Die Unterlagen werden am 8. März 2021 versandt.
- Teilnahme/Vollmachten:** Aktionäre können sich **ausschliesslich durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter** (jermann künzli rechtsanwälte, Steinstrasse 21, Postfach 8126, 8036 Zürich) vertreten lassen. Eine anderweitige Vertretung gemäss Artikel 13 der Statuten oder eine persönliche Teilnahme ist nicht möglich.

## **I. TRAKTANDEN UND ANTRÄGE**

### **1 GENEHMIGUNG DES LAGEBERICHTS, DER JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER UND DER JAHRESRECHNUNG 2020**

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Genehmigung des Lageberichts, der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER und der Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2020.

### **2 KONSULTATIVABSTIMMUNG ÜBER DEN VERGÜTUNGSBERICHT 2020**

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Dem Vergütungsbericht 2020 (Seiten 48 - 62 des Geschäftsberichts 2020) sei zuzustimmen (unverbindliche Konsultativabstimmung).

### **3 VERWENDUNG DES BILANZERGEBNISSES**

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Das Unternehmensergebnis sei wie folgt zu verwenden:

<b>Gewinn</b>	<b>CHF 4'434'604</b>
Verlustvortrag	CHF -10'108'540
<hr/>	
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>CHF - 5'673'936</b>
<hr/>	

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

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Erteilung der Entlastung an die verantwortlichen Organe der Gesellschaft für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020.



## 5 WAHLEN

### 5.1 Verwaltungsrat

**Erläuterung des Verwaltungsrates:** *Sämtliche aktuellen Verwaltungsräte stellen sich an der Generalversammlung 2021 zur Wiederwahl als Mitglieder des Verwaltungsrats der Novavest Real Estate AG.*

*Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung zudem die Erweiterung des Verwaltungsrates um einen Sitz durch die Zuwahl von Herrn Daniel Ménard als weiteres Mitglied des Verwaltungsrates. Herr Ménard (Jahrgang 1962) ist Schweizer Staatsbürger, hat an der ETH Zürich Architektur studiert und ist Inhaber des Fachtitels Dipl. Arch. ETH SIA Reg A. Im Jahr 2008 hat er die mépp ménard partner projekte AG in Zürich gegründet und ist Partner und Verwaltungsratspräsident dieses Architekturunternehmens. Mit seiner langjährigen und breiten Architektur- und Immobilienerfahrung wird Herr Ménard, seine Wahl durch die Generalversammlung vorausgesetzt, als unabhängiges und nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats den bestehenden Verwaltungsrat optimal ergänzen.*

*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 Stefan Hiestand in den Verwaltungsrat der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung;
- d) Wahl von Herrn Daniel Ménard 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

**Erläuterung des Verwaltungsrates:** *Die Kanzlei jermann künzli rechtsanwälte ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.*

*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.

## 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 2022

**Erläuterung des Verwaltungsrates:** *Im Rahmen der kontinuierlichen Entwicklung der Gesellschaft und der Umsetzung der langfristig orientierten Wachstumsstrategie erwägt der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2022 die Erweiterung des Gremiums durch eine zusätzliche Person (Wahl an der Generalversammlung 2022) auf insgesamt fünf Verwaltungsratsmitglieder. Der beantragte Maximalbetrag für die Vergütung des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2022 berücksichtigt diese Erweiterung des Gremiums sowie einen Ausbau von Verwaltungsrats-Komitees und eine marktkonforme Anpassung der Honorare, entsprechend der Grösse und Struktur der Gesellschaft.*

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2022 von maximal CHF 250'000 sei zu genehmigen.

### 6.2 Gesamtbetrag Vergütung Geschäftsleitung 2022

*Antrag des Verwaltungsrates:*

Die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2022 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 28.55 auf neu CHF 26.90 pro Namenaktie;
  - b) durch Verwendung des Herabsetzungsbetrags zur Rückzahlung an die Aktionäre von CHF 1.65 je Namenaktie mit einem Nennwert von neu CHF 26.90.
- 2) Das der Herabsetzung unterliegende Aktienkapital besteht aus 7'068'815 ausgegebenen Namenaktien. Der Herabsetzungsbetrag beträgt CHF 11'663'544.75.
- 3) Als Ergebnis des Prüfungsberichtes sei festzustellen, dass die Forderungen der Gläubiger trotz

der Herabsetzung des Aktienkapitals vollständig 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 190'151'123.50 (Schweizer Franken hundertneunzig Millionen einhunderteinundfünfzigtausendeinhundertdreiundzwanzig und Rappen fünfzig) und ist eingeteilt in 7'068'815 Namenaktien zu CHF 26.90 (Schweizer Franken sechsundzwanzig und Rappen neunzig).*

*Die Aktien sind vollständig liberiert."*

## **8 SCHAFFUNG EINES NEUEN GENEHMIGTEN KAPITALS**

**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. Daher soll das bisherige genehmigte Kapital durch ein neues genehmigtes Kapital ersetzt werden, weshalb der bestehende Wortlaut des Artikels 3a der Statuten zugunsten eines neuen genehmigten Kapitals angepasst werden soll.*

*Hauptantrag des Verwaltungsrates:*

Das noch bestehende genehmigte Kapital der Gesellschaft beträgt CHF 110'060.25 (entsprechend 0.05% des ausstehenden ordentlichen Kapitals der Gesellschaft) und ist noch bis zum 25. Mai 2022 gültig. Um dem Verwaltungsrat für allfällige zukünftige Investitionen der Gesellschaft einen grösseren Handlungsspielraum einzuräumen, sei daher das noch vorhandene genehmigte Kapital zu löschen und neues genehmigtes Kapital zu schaffen. Art. 3a der Statuten soll unter Vorbehalt der Zustimmung zu Traktandum 7 (Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung) wie folgt angepasst werden:

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

*Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 24. März 2023 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 706'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 26.90 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 18'991'400 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 neues genehmigtes Kapital zu schaffen und Art. 3a der Statuten zu diesem Zweck wie folgt anzupassen:

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

*Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 24. März 2023 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 706'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 28.55 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 20'156'300 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 2020 mit Lagebericht und Jahresrechnung inklusive Vergütungsbericht sowie die Berichte der Revisionsstelle einschliesslich des Prüfberichts der Revisionsstelle zur Kapitalherabsetzung liegen seit dem 23. Februar 2021 am Sitz der Gesellschaft, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich, auf. Aufgrund der behördlichen Bestimmungen bezüglich des Coronavirus können diese Unterlagen vor Ort jedoch nicht eingesehen werden.

Der Geschäftsbericht 2020 wurde am 23. Februar 2021 auf der Homepage der Gesellschaft publiziert und kann unter [https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_finanzberichte\\_praesentationen](https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations_finanzberichte_praesentationen) abgerufen werden.

## **III. EINLADUNG GENERALVERSAMMLUNG UND STIMMATERIAL**

Die am 5. März 2021 um 17.00 Uhr im Aktienregister als stimmberechtigt eingetragenen Aktionäre erhalten zusammen mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung das Vollmachts- und Instruktionsformular für die Stimmausübung an der Generalversammlung. Diese Unterlagen werden ab dem 8. März 2021 versandt.

Stimmberechtigt sind die bis am 5. März 2021 um 17.00 Uhr mit Stimmrecht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre. In der Zeit vom 5. März 2021, 17.00 Uhr, bis einschliesslich 24. März 2021 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.

## **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. Aufgrund der besonderen Situation und den vom Bundesrat verordneten Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (siehe Verordnung über Massnahmen in der besonderen Lage zur Bekämpfung der Covid-19-Epidemie; COVID-19 Verordnung besondere Lage, SR 818.101.26, sowie Verordnung 3 vom 19. Juni 2020 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus, Covid-19-Verordnung 3, SR 818.101.24) können Aktionäre sich nur durch **den unabhängigen Stimmrechtsvertreter**,

**jermann künzli rechtsanwälte, Steinstrasse 21, Postfach 8126, 8036 Zürich**, an der ordentlichen Generalversammlung vertreten lassen. Die Vollmachterteilung ist mittels unterzeichnetem und ausgefülltem Vollmachts- und Instruktionsformular und postalischer Zustellung bis spätestens am 22. März 2021, 17.00 Uhr (Datum des Posteingangs) zu veranlassen. Die Zustellung des unterzeichneten und ausgefüllten Vollmachts- und Instruktionsformulars 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 am 22. März 2021, 17.00 Uhr (Eingang), 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, 26. Februar 2021