



# Einladung

---

zur ordentlichen Generalversammlung  
vom 20. März 2024 für das Geschäftsjahr 2023

## **EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG 2024 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 2023 ein.

**Datum:** Mittwoch, 20. März 2024, 09.30 Uhr (Türöffnung um 09.00 Uhr)

**Ort:** Metropol, Fraumünsterstrasse 12, 8001 Zürich

### **I. TRAKTANDEN UND ANTRÄGE**

#### **1 GENEHMIGUNG DES LAGEBERICHTS UND DER JAHRESRECHNUNG 2023 SOWIE DER JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER**

*Antrag des Verwaltungsrats:* Genehmigung des Lageberichts, der Jahresrechnung nach Schweizer Obligationenrecht des Geschäftsjahrs 2023 sowie der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER des Geschäftsjahrs 2023.

*Erläuterung des Verwaltungsrats:* Der Verwaltungsrat legt den operativen und finanziellen Lagebericht, die Jahresrechnung nach Schweizer Obligationenrecht des jeweiligen Geschäftsjahrs sowie die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER des jeweiligen Geschäftsjahrs der Generalversammlung zur Genehmigung vor. Die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG, St. Gallen, hat die Jahresrechnung nach Schweizer Obligationenrecht und die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER geprüft und empfiehlt in ihren Revisionsberichten diese zu genehmigen.

#### **2 KONSULTATIVABSTIMMUNG ÜBER DEN VERGÜTUNGSBERICHT 2023**

*Antrag des Verwaltungsrats:* Zustimmung zum Vergütungsbericht 2023 (Seiten 71 – 85 des Geschäftsberichts 2023) (unverbindliche Konsultativabstimmung).

*Erläuterung des Verwaltungsrats:* Der Verwaltungsrat ist verpflichtet, der Generalversammlung den Vergütungsbericht zur Konsultativabstimmung vorzulegen. Gemäss dem Bericht der Revisionsstelle entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### 3 VERWENDUNG DES BILANZERGEBNISSES 2023

*Antrag des Verwaltungsrats:* Verwendung des verfügbaren Bilanzgewinns des Geschäftsjahrs 2023 wie folgt:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>Jahresgewinn 2023</b>                  | <b>CHF 8'519'928</b>  |
| Gewinnvortrag                             | CHF 3'157'835         |
| <hr/>                                     |                       |
| <b>Bilanzgewinn per 31. Dezember 2023</b> | <b>CHF 11'677'763</b> |
| Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve       | CHF 426'000           |
| <hr/>                                     |                       |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>          | <b>CHF 11'251'763</b> |
| <hr/>                                     |                       |

*Erläuterung des Verwaltungsrats:* Die Generalversammlung ist für die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns zuständig. Die Gesellschaft ist gesetzlich dazu verpflichtet, 5 Prozent des Jahresgewinns der gesetzlichen Gewinnreserve zuzuweisen. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung unter Traktandum 7 anstelle einer Dividendenausschüttung eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung. Folglich beantragt der Verwaltungsrat den Vortrag des Betrags von CHF 11'251'763.00 auf die neue Rechnung.

### 4 ENTLASTUNG DER MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

*Antrag des Verwaltungsrats:* Erteilung der Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Gesellschaft für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023.

*Erläuterung des Verwaltungsrats:* Die Generalversammlung ist für den Entlastungsbeschluss zuständig. Mit der Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung erklären die Gesellschaft sowie die zustimmenden Aktionäre, dass sie die verantwortlichen Personen für die Ergebnisse aus dem Geschäftsjahr 2023, die der Generalversammlung zur Kenntnis gebracht wurden, nicht zur Rechenschaft ziehen werden.

### 5 WAHLEN

#### 5.1 Verwaltungsrat

*Antrag des Verwaltungsrats:* Wiederwahl aller gegenwärtiger Verwaltungsratsmitglieder für jeweils eine Amtsdauer bis und mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Die Wiederwahlen erfolgen einzeln.

- a) Wiederwahl von Gian Reto Lazzarini als Mitglied des Verwaltungsrats;
- b) Wiederwahl von Dr. Markus Neff als Mitglied des Verwaltungsrats;

- c) Wiederwahl von Stefan Hiestand als Mitglied des Verwaltungsrats;
- d) Wiederwahl von Daniel Ménard als Mitglied des Verwaltungsrats;
- e) Wiederwahl von Floriana Scarlato als Mitglied des Verwaltungsrats.

*Erläuterung des Verwaltungsrats:* Die Generalversammlung ist für die Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft zuständig. Die Amtsdauer der gegenwärtigen Verwaltungsratsmitglieder endet mit der ordentlichen Generalversammlung 2024. Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl als Verwaltungsratsmitglieder. Informationen zu den beruflichen Hintergründen und den Kompetenzen finden sich im Geschäftsbericht (Seiten 51 – 55 des Geschäftsberichts 2023).

## 5.2 Präsident des Verwaltungsrats

*Antrag des Verwaltungsrats:* Wiederwahl von Gian Reto Lazzarini als Präsident des Verwaltungsrats der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis und mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

*Erläuterung des Verwaltungsrats:* Die Generalversammlung ist für die Wahl des Präsidenten des Verwaltungsrats zuständig. Die Amtsdauer des gegenwärtigen Verwaltungsratspräsidenten endet mit der ordentlichen Generalversammlung 2024. Der gegenwärtige Verwaltungsratspräsident stellt sich zur Wiederwahl als Verwaltungsratspräsident.

## 5.3 Vergütungsausschuss

*Antrag des Verwaltungsrats:* Wiederwahl der gegenwärtigen Mitglieder des Vergütungsausschusses für jeweils eine weitere Amtsdauer bis und mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Die Wiederwahlen erfolgen einzeln.

- a) Wiederwahl von Dr. Markus Neff als Mitglied des Vergütungsausschusses;
- b) Wiederwahl von Daniel Ménard als Mitglied des Vergütungsausschusses.

*Erläuterung des Verwaltungsrates:* Die Generalversammlung ist für die Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses des Verwaltungsrats der Gesellschaft zuständig. Die Amtsdauer der gegenwärtigen Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit der ordentlichen Generalversammlung 2024. Sämtliche Mitglieder des Vergütungsausschusses stellen sich zur Wiederwahl als Vergütungsausschussmitglieder.

## 5.4 Unabhängige Stimmrechtsvertreterin

*Antrag des Verwaltungsrats:* Wiederwahl von jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, als unabhängige Stimmrechtsvertreterin für eine Amtsdauer bis und mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

*Erläuterung des Verwaltungsrats:* Die Generalversammlung ist für die Wahl der unabhängigen Stimmrechtsvertreterin zuständig. Die Anwaltskanzlei jermann künzli rechtsanwälte erfüllt die

Unabhängigkeitskriterien und der Verwaltungsrat schlägt vor, sie aus Gründen der Kontinuität wiederzuwählen.

## 5.5 Revisionsstelle

*Antrag des Verwaltungsrats:* Wiederwahl von PricewaterhouseCoopers AG, St. Gallen, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2024.

*Erläuterung des Verwaltungsrats:* Die Generalversammlung ist für die Wahl der Revisionsstelle zuständig. Die Revisionsstelle wird gemäss den Statuten für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Folglich ist die Revisionsstelle wieder neu zu wählen. PricewaterhouseCoopers AG erfüllt die Unabhängigkeitskriterien und der Verwaltungsrat schlägt vor, sie wiederzuwählen.

## 6 VERGÜTUNGEN

### 6.1 Gesamtbetrag Vergütung Verwaltungsrat 2025

*Antrag des Verwaltungsrats:* Genehmigung des Gesamtbetrags der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2025 von maximal CHF 300'000.

*Erläuterung des Verwaltungsrats:* Die Generalversammlung ist für die Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für das kommende Geschäftsjahr zuständig. Im Rahmen der kontinuierlichen Weiterentwicklung der Gesellschaft und der Umsetzung der langfristig orientierten Wachstumsstrategie beantragt der Verwaltungsrat, den maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr um CHF 50'000 auf CHF 300'000 zu erhöhen. Damit erhält die Gesellschaft die Flexibilität für eine allfällige zukünftige Erweiterung des Verwaltungsratsgremiums. Weitere Einzelheiten finden sich im Vergütungsbericht.

### 6.2 Gesamtbetrag Vergütung Geschäftsleitung 2025

*Antrag des Verwaltungsrats:* Genehmigung des Gesamtbetrags der Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2025 von maximal CHF 800'000.

*Erläuterung des Verwaltungsrats:* Die Generalversammlung ist für die Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütung der Geschäftsleitung für das kommende Geschäftsjahr zuständig. Der beantragte maximale Gesamtbetrag für die Vergütung der Geschäftsleitung bleibt im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr unverändert. Weitere Einzelheiten finden sich im Vergütungsbericht.



## 7 KAPITALHERABSETZUNG DURCH NENNWERTRÜCKZAHLUNG

*Antrag des Verwaltungsrats:* Herabsetzung des Aktienkapitals durch Nennwertreduktion gemäss den folgenden Bestimmungen:

- 1) Herabsetzung des Aktienkapitals von CHF 185'074'416.00 um CHF 9'639'292.50 auf neu CHF 175'435'123.50 durch Reduktion des Nennwerts jeder Namenaktie von bisher CHF 24.00 auf neu CHF 22.75.
- 2) Rückzahlung des Herabsetzungsbetrags im Umfang von CHF 1.25 pro Namenaktie (insgesamt CHF 9'639'292.50) in bar an die Aktionäre.
- 3) Als Folge der Nennwertherabsetzung wird Art. 3 Abs. 1 der Statuten per Eintragung der Kapitalherabsetzung im Handelsregister neu wie folgt lauten (die alten Beträge sind durchgestrichen, die neuen Beträge sind blau und kursiv markiert). Art. 3 Abs. 2 der Statuten bleibt unverändert:

«Artikel 3 – Aktienkapital und Aktien

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt ~~CHF 185'074'416.00~~ **CHF 175'435'123.50** (Schweizer Franken ~~ein~~~~hundertfünf~~~~und~~~~acht~~~~zig~~~~millionen~~~~vier~~~~und~~~~sieb~~~~zig~~~~tausend~~~~vier~~~~hundert~~~~sech~~~~zehn~~ ~~und~~ ~~Rappen~~ ~~null~~ ~~ein~~~~hundertfünf~~~~unds~~~~ie~~~~bz~~~~ig~~~~millionen~~~~vier~~~~hundert~~~~fünf~~~~und~~~~dre~~~~iss~~~~ig~~~~tau~~~~send~~~~ein~~~~hundert~~~~dre~~~~i~~~~und~~~~z~~~~wanz~~~~ig~~ ~~und~~ ~~fünf~~~~zig~~ ~~Rappen~~) und ist eingeteilt in 7'711'434 Namenaktien zu ~~CHF 24.00~~ **CHF 22.75** (Schweizer Franken ~~vier~~~~und~~~~z~~~~wanz~~~~ig~~ ~~und~~ ~~Rappen~~ ~~null~~ ~~z~~~~wei~~~~und~~~~z~~~~wanz~~~~ig~~ ~~und~~ ~~fünf~~~~und~~~~s~~~~ie~~~~b~~~~z~~~~ig~~ ~~Rappen~~).»

*Erläuterung des Verwaltungsrats:* Die Gesellschaft wird im Hinblick auf die beantragte Kapitalherabsetzung gegen Ende Februar einen Schuldenruf im Sinne von Art. 653k Abs. 1 Schweizer Obligationenrecht im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) veröffentlichen. Die Gläubiger können innert 30 Tagen ab dem Datum der Veröffentlichung des Schuldenrufs ihre Ansprüche geltend machen und deren Sicherstellung verlangen. Die Herabsetzung des Aktienkapitals darf erst nach Ablauf dieser Frist, der Sicherstellung der angemeldeten Forderungen und dem Vorliegen der Prüfungsbestätigung eines zugelassenen Revisionsexperten durchgeführt werden. Unter diesen Vorbehalten soll die Auszahlung des Herabsetzungsbetrags an die Aktionäre voraussichtlich Mitte April 2024 stattfinden. Die Nennwertrückzahlung an die Aktionäre unterliegt nicht der schweizerischen Verrechnungssteuer.

## 8 ERNEUERUNG DES KAPITALBANDS

*Antrag des Verwaltungsrats:* Erneuerung des gegenwärtigen Kapitalbands unter Vorbehalt der Genehmigung der Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion gemäss Traktandum 7 und unter der Bedingung der Durchführung dieser Kapitalherabsetzung durch Ersetzen der gegenwärtigen Statutenbestimmung zum Kapitalband (Art. 3a Statuten) (Neuerungen sind blau und kursiv markiert):

### Gegenwärtige Fassung von Art. 3a Statuten

«Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 22. März 2028 jederzeit und in beliebigem

### Neue Fassung von Art 3a Statuten

«Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum **20. März 2029 oder bis zu einem früheren**

Beträgen innerhalb der Untergrenze von CHF 185'074'416.00 und der Obergrenze von CHF 220'238'544.00 (CHF 220'238'544.00 entsprechend 9'176'606 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 24.00), eine oder mehrere Erhöhungen des Aktienkapitals vorzunehmen.

Im Fall einer Kapitalerhöhung im Rahmen des Kapitalbands legt der Verwaltungsrat die Anzahl Aktien, den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen, den Zeitpunkt der Ausgabe der Aktien, die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und den Beginn der Dividendenberechtigung fest. Es dürfen nur Aktien ausgegeben werden, die mit einer bereits ausgegebenen Kategorie von Aktien fungibel sind. Dabei kann der Verwaltungsrat neue Aktien mittels Festübernahme durch eine Bank oder einen anderen Dritten und anschliessenden Angebots an die bisherigen Aktionäre ausgeben. Aktien, für welche Bezugsrechte eingeräumt, aber nicht ausgeübt wurden, sind von der Gesellschaft zu Marktkonditionen zu veräussern.

Die neu auszugebenden Namenaktien unterstehen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 7 der Statuten.»

*Erläuterung des Verwaltungsrats:* Beschliesst die Generalversammlung während der Dauer der dem Verwaltungsrat im Zuge des Kapitalbands eingeräumten Ermächtigung, Kapitalerhöhungen vornehmen zu können, das Aktienkapital herabzusetzen, so fällt der Beschluss über das Kapitalband gemäss dem Schweizer Obligationenrecht dahin. Folglich fällt das in Art. 3a der gegenwärtigen Statuten vorgesehene Kapitalband mit der Genehmigung der Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion gemäss Traktandum 7 dahin. Der Verwaltungsrat möchte das bestehende Kapitalband deshalb erneuern, um die Kapitalstruktur der Gesellschaft auch künftig den aktuellen Gegebenheiten flexibel anpassen zu können.

*Dahinfallen des Kapitalbands* innerhalb der Untergrenze von CHF 175'435'123.50 und der Obergrenze von CHF 208'767'786.50, entsprechend 9'176'606 *vollständig zu liberierenden* Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75, jederzeit und in beliebigen Beträgen eine oder mehrere Erhöhungen des Aktienkapitals vorzunehmen. *Die Kapitalerhöhungen können im Maximalbetrag von CHF 33'332'663.00 durch Ausgabe von höchstens 1'465'172 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 erfolgen. Im Rahmen des Kapitalbands sind Kapitalherabsetzungen ausgeschlossen.*

*Erhöht der Verwaltungsrat das Aktienkapital im* Rahmen des Kapitalbands, legt *dieser* die Anzahl Aktien, den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen, den Zeitpunkt der Ausgabe der Aktien, die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und den Beginn der Dividendenberechtigung fest. Es dürfen nur Aktien ausgegeben werden, die mit einer bereits ausgegebenen Kategorie von Aktien fungibel sind. Dabei kann der Verwaltungsrat neue Aktien mittels Festübernahme durch eine Bank oder einen anderen Dritten und anschliessenden Angebots an die bisherigen Aktionäre ausgeben. Aktien, für welche Bezugsrechte eingeräumt, aber nicht ausgeübt wurden, sind von der Gesellschaft zu Marktkonditionen zu veräussern.

Die neu auszugebenden Namenaktien unterstehen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 7 der Statuten.»

## 9 TEILWEISE STATUTENREVISION

*Antrag des Verwaltungsrats:* Anpassung von Art. 23 Abs. 6 der Statuten wie folgt (die Löschungen sind durchgestrichen, die Ergänzung ist blau und kursiv markiert). Art. 23 Abs. 1-5 der Statuten bleiben unverändert:

«Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. ~~Eine Abberufung ist jederzeit und fristlos möglich.~~  
*Die Revisionsstelle kann nur aus wichtigen Gründen abberufen werden.*»

*Erläuterung des Verwaltungsrats:* Das revidierte Aktienrecht, das seit dem 1. Januar 2023 in Kraft ist, sieht vor, dass die Generalversammlung die Revisionsstelle nur aus wichtigen Gründen abberufen kann. Folglich ist Art. 23 Abs. 6 der gegenwärtigen Statuten entsprechend anzupassen.

## II. UNTERLAGEN

Der Geschäftsbericht 2023 mit Lagebericht, Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, Jahresrechnung nach Schweizer Obligationenrecht und Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 sowie die Berichte der Revisionsstelle liegen seit dem 21. Februar 2024 am Sitz der Gesellschaft, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich, zur Einsichtnahme durch die Aktionärinnen und Aktionäre auf. Der Geschäftsbericht 2023 wurde zudem am 21. Februar 2024 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 STIMM-MATERIAL

Die am 28. Februar 2024 um 17:00 Uhr im Aktienregister als stimmberechtigt eingetragenen Aktionärinnen und 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 20. März 2024 bestellt werden. Eine frühzeitige Bestellung der Unterlagen erleichtert dem Aktienregister die Vorbereitung. Diese Unterlagen werden ab dem 5. März 2024 versandt.

Stimmberechtigt sind die bis am 28. Februar 2024 um 17:00 Uhr mit Stimmrecht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre. In der Zeit vom 28. Februar 2024, 17:00 Uhr, bis einschliesslich 20. März 2024 werden keine Übertragungen von Aktien im Aktienbuch vorgenommen, die zur Ausübung des Stimmrechts an der ordentlichen Generalversammlung berechtigen.

Aktionärinnen und 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 Art. 13 Abs. 2 der Statuten kann sich jede Aktionärin bzw. jeder Aktionär an der Generalversammlung mittels einer schriftlichen Vollmacht durch einen Bevollmächtigten, der nicht Aktionärin bzw. 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 die unabhängige Stimmrechtsvertreterin jermann künzli rechtsanwälte, Steinstrasse 21, Postfach 8126, 8036 Zürich, vertreten durch Andreas Jermann, Rechtsanwalt, 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 die unabhängige Stimmrechtsvertreterin bis spätestens am 18. März 2024, 17.00 Uhr (Eingang) zu veranlassen. Die Vollmachtserteilung und die Zustellung der unterzeichneten Zutrittskarte sowie des ausgefüllten und unterzeichneten Weisungsformulars an die unabhängige Stimmrechtsvertreterin kann auch mittels elektronischer Zustellung von Scans via E-Mail an die Adresse [jermann@jkr.ch](mailto:jermann@jkr.ch) bis spätestens 18. März 2024, 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 Verwaltungsrats

Zürich, 23. Februar 2024