



Aktionärsbrief

zur ausserordentlichen Generalversammlung
vom 17. Januar 2025

Brief an unsere Aktionäre

Zürich, 10. Dezember 2024

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Mitte November 2024 wurde der Verwaltungsrat der NOVAVEST Real Estate AG (NOVAVEST) unerwartet konfrontiert mit dem Antrag eines Aktionärs (MV Immoextra Schweiz Fonds) auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung zum Zweck der Abberufung von drei der fünf Mitglieder des NOVAVEST-Verwaltungsrates. Der Antrag stellt einen feindseligen Versuch zur kalten Kontrollübernahme unserer Gesellschaft dar, indem dieser einzelne Minderheitsaktionär, der zum Zeitpunkt der Antragstellung 15.24% des Kapitals und der Stimmrechte an NOVAVEST hielt, die Mehrheit im Verwaltungsrat beansprucht

Gemäss dem Antrag der Fondsleitung CACEIS (Switzerland) SA, die im Auftrag des MV Immoextra Schweiz Fonds die Einberufung der ausserordentlichen Generalversammlung verlangt hat, sollen die drei gewählten Mitglieder des Verwaltungsrats (Thomas Sojak, Stefan Hiestand, Daniel Ménard) sowie Thomas Sojak als Verwaltungsratspräsident und Daniel Ménard als Mitglied des Vergütungsausschusses abgewählt werden. An ihrer Stelle sollen drei neue Mitglieder in den Verwaltungsrat (Cyrill Schneuwly, Ueli Kehl, Roland Vögele) gewählt und zudem das Kapitalband gemäss Art. 3a der Statuten geändert werden.

Klares **Nein** zur kalten Kontrollübernahme

Der Verwaltungsrat der NOVAVEST lehnt diesen aggressiven Versuch eines Minderheitsaktionärs, durch eine kalte Kontrollübernahme im Verwaltungsrat die Macht über die Gesellschaft zu erringen, einstimmig und mit aller Entschiedenheit ab.

Annahme der Fusion über 96% bei NOVAVEST, über 94% bei SenioResidenz

Stellungnahme des Verwaltungsrats im Einzelnen

Per 14. Juni 2024 haben die NOVAVEST und die SenioResidenz AG ihre Fusion erfolgreich vollzogen. Die Aktionäre beider Gesellschaften stimmten anlässlich der jeweiligen ausserordentlichen Generalversammlungen Ende Mai 2024 den Fusionsanträgen mit überwältigenden Mehrheiten (NOVAVEST über 96%; SenioResidenz über 94%) zu. Durch den Zusammenschluss der beiden Gesellschaften entstand strategisch ein ertragsstarkes und wohnfokussiertes Immobilienportfolio mit über CHF 1 Milliarde Marktwert, das über weiteres Entwicklungs- und substanzielles Gewinnpotenzial verfügt.

Die drei amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrats der NOVAVEST, deren Abwahl durch MV Immoextra Schweiz Fonds beantragt wird, wurden an der ordentlichen Generalversammlung im März 2024 bzw. an der ausserordentlichen Generalversammlung im Mai 2024 mit Quoten von jeweils über 99% wieder bzw. neu in den Verwaltungsrat gewählt. Der gesamte heute amtierende Verwaltungsrat besteht aus fünf unabhängigen Mitgliedern und ist in Bezug auf Alter, Geschlecht, Ausbildung, Kompetenzen und Berufserfahrung optimal und breit zusammengesetzt. Er besteht aus integren Persönlichkeiten, die nicht wie der antragstellende Aktionär den eigenen, sondern den Interessen des Unternehmens und seiner Stakeholder verpflichtet sind, und für eine Gleichbehandlung aller Aktionäre einstehen.

Die im Vorfeld der Fusion aufgezeigten Synergien werden seit Vollzug der Fusion im Juni 2024 fortlaufend umgesetzt. Die Integration der beiden Gesellschaften zur Erreichung der nachhaltigen Synergien und Effizienzgewinne erfordert jedoch einen umfassenden, strukturierten Transformationsprozess. Der mit der Fusion neu zusammengesetzte Verwaltungsrat hat dazu die Strategie überprüft und überarbeitet die auf die neue Organisationsstruktur ausgerichtete Governance. Ziel dieser Überarbeitung ist es, für das bedeutend grösser gewordene Unternehmen die Kontinuität und Fortführung des aktiven und wertorientierten Portfolio- und Asset Managements, einhergehend mit einem resilienten Finanz- und Risikorahmenwerk, sicherzustellen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Überprüfung der Führungsstruktur auf Stufe Verwaltungsrat und Geschäftsführung.

Der von einem Minderheitsaktionär verlangte Kontrollwechsel im Verwaltungsrat verhindert diese angestrebte Kontinuität in der Führung und Entwicklung von NOVAVEST und gefährdet damit die Unabhängigkeit der Gesellschaft. Dadurch wird das Erreichen der strategischen Ziele der erfolgreich durchgeführten Fusion unmittelbar in Frage gestellt. Dies ist nicht im Interesse der Gesellschaft und aller ihrer Stakeholder.

Der Verwaltungsrat lehnt die Wahlanträge von CACEIS (Switzerland) SA bzw. MV Immoextra Schweiz Fonds zudem aus folgenden Gründen ab:

1. Die Übernahme der Kontrolle im Verwaltungsrat durch einen Minderheitsaktionär widerspricht eindeutig den Corporate Governance Grundsätzen über die Zusammensetzung von Verwaltungsräten von Publikumsgesellschaften. Denn die Mehrheit der Eigentümer der Gesellschaft, welche rund 85% des Kapitals und der Stimmen der Gesellschaft halten, würde dadurch von einem Minderheitsaktionär dominiert.

Mitglieder des Verwaltungsrats mit über 99% gewählt

Der amtierende Verwaltungsrat steht für die Gleichbehandlung und Interessen aller Aktionäre ein

Laufender Transformationsprozess durch den Angriff des Minderheitsaktionärs gefährdet

Die Mehrheit der Eigentümer von NOVAVEST würde durch einen Minderheitsaktionär dominiert

Gelebte «Bad Governance» bei MV Immoextra Schweiz Fonds

Weitreichende Verstrickungen und Interessenskonflikte bei allen vorgeschlagenen Kandidaten

2. Der Antrag des Minderheitsaktionärs, MV Immoextra Schweiz Fonds, widerspricht nicht nur den Interessen der unabhängigen Aktionärinnen und Aktionäre von NOVAVEST; er widerspricht auch in besonders eklatanter Weise dem Mandat der Anleger des MV Immoextra Schweiz Fonds und dessen Governance Richtlinien. Der Fonds ist als passiver Investment Fonds für indirekte Immobilienanlagen aufgesetzt, der nach seinen eigenen Richtlinien und nach Schweizerischem Aufsichtsrecht keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsleitung der von ihm gehaltenen Beteiligungen ausüben darf. Der MV Immoextra Schweiz Fonds versucht jedoch, eine beherrschende Rolle im Verwaltungsrat und damit in der Gesellschaft zu übernehmen, dies entgegen seinen Zusicherungen gegenüber seinen eigenen Anlegern und in Verletzung aufsichtsrechtlicher Grundsätze und eigener Governance-Anforderungen.
3. Die zur Wahl aufgestellten Kandidaten stehen in mannigfaltigen Interessenskonflikten. Roland Vögele (52), der sich als Aktionärsvertreter präsentiert, ist CEO und Verwaltungsratspräsident mit Einzelunterschrift der MV Invest AG, die als Berater für den MV Immoextra Schweiz Fonds agiert und wäre allein deshalb in einem permanenten, offensichtlichen Interessenskonflikt zwischen seiner Rolle als CEO des Anlageberaters des Fonds und gleichzeitig als Verwaltungsrat der NOVAVEST.

Cyrill Schneuwly (61) wird durch MV Immoextra Schweiz Fonds portiert. Er ist Mitglied des Verwaltungsrats des ebenfalls auf Wohnimmobilien fokussierten Konkurrenzunternehmens Peach Property Group AG. Peach Property hat soeben eine massive Kapitalerhöhung mit deutlichem Discount zum Net Asset Value abgeschlossen, die zu einer starken Verwässerung für die Publikumsaktionäre geführt hat. Genau das unterstellt im vorliegenden Fall der NOVAVEST der Minderheitsaktionär völlig unbegründet dem amtierenden Verwaltungsrat.

Ueli Kehl (69) wird ebenfalls durch MV Immoextra Schweiz Fonds portiert; gemeinsam mit Roland Vögele sitzt er im Immobilienausschuss der AXA Anlagestiftung Schweiz. Neben seinem Treuhand-Background verfügt er über keinen Track Record, der den Einsitz in einer börsenkotierten Immobiliengesellschaft rechtfertigen oder eine Corporate Governance Optimierung darstellen würde.

Diese Verstrickungen und Interessenskonflikte verdeutlichen die haltlose Kritik des Minderheitsaktionärs an der Governance und Performance der NOVAVEST und manifestieren gleichzeitig die Grundmotivation der kalten Kontrollübernahme.

4. De facto versetzt die Rolle des Beraters des Anlagefonds Roland Vögele und die MV Invest AG in die Position, die Aktienkursentwicklung der NOVAVEST Aktie durch den Einsatz von Anlagegeldern des MV Immoextra Schweiz Fonds aktiv zu beeinflussen, was auch nachweislich der Fall ist. Gemäss dem Halbjahresbericht 2024 hat der MV Immoextra Schweiz Fonds in den ersten sechs Monaten 2024 mehr als 3 Millionen NOVAVEST Aktien gehandelt. Dies ohne ersichtlichen Nutzen für den Fonds bzw. die Fondsanleger. Die NOVAVEST Aktien wurden sowohl gekauft als auch gleich grösstenteils in den ersten sechs Monaten wieder verkauft. Das Volumen der im Halbjahresbericht ausgewiesenen, gehandelten NOVAVEST Aktien war doppelt so hoch wie die Aktienposition des Fonds per 31.12.2023 bzw. 30.06.2024. Das Volumen entsprach zudem rund 40% aller ausstehenden Aktien der NOVAVEST und entspricht einem Vielfachen des an der SIX Swiss Exchange gemeldeten Handelsvolumens in NOVAVEST Aktien. Der von MV Immoextra Schweiz Fonds vorgebrachte Vorwurf der ungenügenden Aktienkursentwicklung der NOVAVEST Aktie erscheint in diesem Zusammenhang in einem ganz anderen Licht. Der Fonds selbst ist grösstenteils für die entsprechende Kursentwicklung verantwortlich. Die gewählte Vorgehensweise von Roland Vögele, sowie die Funktion als massgeblicher Treiber hinter den einzelnen Investments des MV Immoextra Schweiz Fonds dokumentieren die bestehenden, bedeutenden Interessenskonflikte, welche mit der Person von Roland Vögele verbunden sind.
5. Im Verwaltungsrat einer Gesellschaft verfügen die einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats laufend über Insiderinformationen (z.B. über Geschäftsgang, strategische oder operative Massnahmen, personelle Veränderungen, etc.), was das strikte Einhalten von Insider-Regelungen verlangt. Die NOVAVEST hat dazu klare Governance Vorschriften erlassen und setzt diese ohne Ausnahmen um. Roland Vögele als CEO der MV Invest AG, welche den MV Immoextra Schweiz Fonds massgeblich managt, wäre in einem permanenten Interessenskonflikt zwischen seiner Rolle als Fondsmanager und jener als Verwaltungsrat der Gesellschaft.
6. In diesem Zusammenhang ist es auch äusserst fragwürdig, welches Verständnis über Unabhängigkeit des Verwaltungsrats, Governance-Themen, Aktionärsgleichbehandlung und im Umgang mit Insiderwissen die beiden anderen portierten Kandidaten Cyrill Schneuwly und Ueli Kehl haben, wenn sie sich zusammen mit Roland Vögele aufstellen lassen.

Aktive Kursbeeinflussung zeigt klares Eigeninteresse auf

MV Immoextra handelt exzessiv in NOVAVEST Aktien - ca. 3 Millionen im H1 2024 umgesetzte Aktien, ein Mehrfaches des von der SIX gemeldeten Handelsvolumens in NOVAVEST Aktien

Investorengleichbehandlung in Gefahr

Fragwürdiges Verständnis von Governance-Themen – eindeutige Warnsignale

Die heute schlanke, effektive und effiziente Organisationsstruktur droht aufgehoben zu werden

7. Die von der NOVAVEST in den vergangenen Jahren aufgebaute und gelebte Governance mit einem unabhängigen Verwaltungsrat, einer eigenen, dezidierten Geschäftsleitung (CEO und CFO-Positionen) und einem zusätzlichen ressourcen-fokussierten Dienstleistungsvertrag mit der Nova Property Fund Management AG (NPFM) hat sich in all den Jahren bewährt. Im Rahmen des Dienstleistungsvertrags unterstützt die NPFM die Gesellschaft mit umfassenden Dienstleistungen im Portfoliomanagement, Evaluation möglicher Investitionen und Devestitionen, Projektentwicklungen sowie diversen Dienstleistungen in den Bereichen Technische und Administrative Verwaltung, Buchhaltung, Finanzdienstleistungen, Budgetierung, Controlling, etc.

Diese Organisation ist effizient und damit können auch Synergien bestmöglich genutzt werden. Mit dieser schlanken Lösung steht der NOVAVEST ein ganzes Team an professionellen Fachspezialisten zur Seite, ohne dass die Gesellschaft einen grossen und teuren Administrationsapparat selbst unterhalten muss. Die Struktur ist national wie international bei einer Portfoliogrösse, wie sie NOVAVEST aufweist, anerkannt und ermöglicht, die Verwaltungsgemeinkosten auf eine breitere Basis zu verteilen.

NOVAVEST verfügt über klare Governance Regeln, welche eine strikte Trennung der Verantwortlichkeiten und Befugnisse zwischen Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und externem Dienstleister sicherstellen.

Strategischer Fokus auf Wohnnutzungen in der Schweiz

Der Verwaltungsrat ist weiterhin von den Vorteilen und der Attraktivität des gemeinsamen, fusionierten Immobilienportfolios überzeugt. Die im Rahmen der Fusion aufgezeigten Strategie-Schwerpunkte mit Wohnen für Jung und Alt, Mieterfokus, Portfolio-Diversifikation, Operational Excellence und ESG werden konsequent umgesetzt. Der strategische Fokus auf dem Bereich Wohnen mit einem Mietertragsanteil aus Wohnnutzung von mindestens 50% der gesamten Soll-Mieterträge bleibt erhalten (per 30.06.2024: 59%). Einhergehend mit umgesetzten Synergien, Mietertragssteigerungen, Portfoliooptimierungen, Kostenreduktionen, und Effizienzgewinnen will der Verwaltungsrat die attraktive Dividenden- bzw. Ausschüttungspolitik mittelfristig steigern. Des Weiteren werden Massnahmen zur Reduktion der Fremdbelehnung der Liegenschaften oder die Möglichkeiten eines Aktienrückkaufs ab 2025 geprüft.

Die MV Invest AG besitzt weder die Struktur, Grundlagen einer Good Governance, noch die personellen Ressourcen, um die NOVAVEST mit ihrem Immobilienportfolio von über CHF 1 Milliarde zu führen oder grundlegende operative Tätigkeiten sicherstellen zu können (Asset-, Portfolio-, Finance-, General Management).

CACEIS (Switzerland) SA bzw. MV Immoextra Schweiz Fonds verlangen zudem eine Anpassung von Art. 3a der Statuten zum Kapitalband. Der Minderheitsaktionär argumentiert, dass ein Risiko bestehe, dass der amtierende Verwaltungsrat Kapitalerhöhungen ungeachtet eines tiefen Aktienkurses durchführen und damit bisherige Aktionäre stark verwässern könnte.

Der amtierende Verwaltungsrat hat zu keinem Zeitpunkt eine solche Überlegung kundgetan oder strategisch definiert. Er weist diesen Vorwurf entsprechend scharf zurück. Die beantragte Statutenänderung schränkt den Handlungsspielraum der Gesellschaft in Bezug auf das Kapitalband drastisch in unüblicher Art und Weise und entgegen den Interessen der Aktionärinnen und Aktionäre ein, weshalb der Verwaltungsrat die Ablehnung auch dieses Antrags empfiehlt.

Zusammenfassung

Der Plan von MV Immoextra Schweiz Fonds, als Minderheitsaktionär die Macht im Verwaltungsrat von NOVAVEST und damit die Kontrolle über die Gesellschaft zu übernehmen, widerspricht in eklatanter Weise den Prinzipien der Aktionärsdemokratie in der Schweiz. Die Initianten haben zudem nicht offengelegt, welche Ziele sie konkret mit der NOVAVEST anstreben. Ihr aggressives Vorgehen gefährdet die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft, beschneidet die Interessen der Aktionäre und setzt die Zukunft der NOVAVEST leichtsinnig aufs Spiel – dies vor allem nach der erfolgreichen Fusion.

Der Verwaltungsrat der NOVAVEST empfiehlt Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, deshalb einstimmig:

- das für Sie als Aktionäre und für die Gesellschaft in hohem Masse schädliche Vorgehen des Minderheitsaktionärs aus den oben dargelegten Gründen mit aller Deutlichkeit zurückzuweisen

**Keine Kapitalerhöhung
und keine Verwässerung**

**Unbekannte Pläne des
Antragstellers schaffen
hohe Unsicherheit für
zukünftige Entwicklung
der NOVAVEST**

- die beantragte Abwahl von drei gewählten Mitgliedern des Verwaltungsrats (Thomas Sojak, Stefan Hiestand, Daniel Ménard) sowie Thomas Sojak als Verwaltungsratspräsident und Daniel Ménard als Mitglied des Vergütungsausschusses bzw. die Wahl der von MV Immoextra Schweiz Fonds portierten Verwaltungsrats-Kandidaten klar abzulehnen
- dem Antrag auf Änderung von Art. 3a der Statuten zum Kapitalband nicht statt zu geben

Der gesamte Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der NOVAVEST bauen auf Ihr Vertrauen und werden anhaltend sicherstellen, dass die Interessen aller Aktionäre nachhaltig und umfassend vertreten werden.

Für den Verwaltungsrat



Thomas Sojak
Präsident



Stefan Hiestand
Vizepräsident

Hotline für unsere Aktionärinnen und Aktionäre

Telefon +41 (0)44 276 40 50

Werktags 10:00 – 12:00 Uhr; 14:00 – 16:00 Uhr