



Einladung

zur ordentlichen Generalversammlung
vom 24. März 2025 für das Geschäftsjahr 2024

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG 2025 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 2024 ein.

Datum: Montag, 24. März 2025, 13:00 Uhr (Türöffnung um 12:30 Uhr)

Ort: Metropol, Fraumünsterstrasse 12, 8001 Zürich

I. TRAKTANDEN UND ANTRÄGE

1 GENEHMIGUNG DES LAGEBERICHTS UND DER JAHRESRECHNUNG 2024 SOWIE DER JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Antrag des Verwaltungsrates:

Genehmigung des Lageberichts, der Jahresrechnung nach Schweizer Obligationenrecht für das Geschäftsjahr 2024 sowie der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER für das Geschäftsjahr 2024.

Erläuterung des Verwaltungsrates:

Der Verwaltungsrat legt den operativen und finanziellen Lagebericht, die Jahresrechnung nach Schweizer Obligationenrecht des jeweiligen Geschäftsjahres sowie die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER des jeweiligen Geschäftsjahres 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 2024

Antrag des Verwaltungsrates:

Zustimmung zum Vergütungsbericht 2024 (Seiten 74 - 96 des Geschäftsberichts 2024) (unverbindliche Konsultativabstimmung).

Erläuterung des Verwaltungsrates:

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 2024

Antrag des Verwaltungsrates:

Verwendung des Bilanzergebnisses des Geschäftsjahres 2024 wie folgt:

Jahresgewinn 2024	CHF 4'337'054
Gewinnvortrag	CHF 11'251'763
<hr/>	
Bilanzgewinn per 31. Dezember 2024	CHF 15'588'817
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	CHF 217'000
<hr/>	
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 15'371'817
<hr/>	

Erläuterung des Verwaltungsrates:

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 15'371'817 auf die neue Rechnung.

4 ENTLASTUNG DER MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATES UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Antrag des Verwaltungsrates:

Erteilung der Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung der Gesellschaft für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024.

Erläuterung des Verwaltungsrates:

Die Generalversammlung ist für den Entlastungsbeschluss zuständig. Mit der Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung erklären die Gesellschaft sowie die zustimmenden Aktionäre, dass sie die verantwortlichen Personen für die Ergebnisse aus dem Geschäftsjahr 2024, die der Generalversammlung zur Kenntnis gebracht wurden, nicht zur Rechenschaft ziehen werden.

5 WAHLEN

5.1 Verwaltungsrat

Antrag des Verwaltungsrates:

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

- a) Wiederwahl von Herrn Thomas Sojak in den Verwaltungsrat der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.
- b) Wiederwahl von Herrn Stefan Hiestand in den Verwaltungsrat der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.
- c) Wiederwahl von Herrn Daniel Ménard in den Verwaltungsrat der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.
- d) Wiederwahl von Frau Floriana Scarlato in den Verwaltungsrat der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.
- e) Wiederwahl von Frau Claudia Suter in den Verwaltungsrat der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Erläuterung des Verwaltungsrates:

Die Generalversammlung ist für die Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrates der Gesellschaft zuständig. Die Amtsdauer der gegenwärtigen Verwaltungsratsmitglieder endet mit der ordentlichen Generalversammlung 2025. Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl als Verwaltungsratsmitglieder. Informationen zu den beruflichen Hintergründen und den Kompetenzen finden sich im Geschäftsbericht (Seiten 49 - 53 des Geschäftsberichts 2024).

5.2 Präsident des Verwaltungsrates

Antrag des Verwaltungsrates:

Wiederwahl von Herrn Thomas Sojak als Präsident des Verwaltungsrates der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Erläuterung des Verwaltungsrates:

Die Generalversammlung ist für die Wahl des Präsidenten des Verwaltungsrates zuständig. Die Amtsdauer des gegenwärtigen Verwaltungsratspräsidenten endet mit der ordentlichen Generalversammlung 2025. Der gegenwärtige Verwaltungsratspräsident stellt sich zur Wiederwahl als Verwaltungsratspräsident.

5.3 Vergütungsausschuss

Antrag des Verwaltungsrates:

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 Herrn Daniel Ménard als Mitglied des Vergütungsausschusses der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.
- b) Wiederwahl von Frau Claudia Suter als Mitglied des Vergütungsausschusses der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Erläuterung des Verwaltungsrates:

Die Generalversammlung ist für die Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses des Verwaltungsrates der Gesellschaft zuständig. Die Amtsdauer der gegenwärtigen Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit der ordentlichen Generalversammlung 2025. Sämtliche Mitglieder des Vergütungsausschusses stellen sich zur Wiederwahl als Vergütungsausschussmitglieder.

5.4 Unabhängige Stimmrechtsvertreterin

Antrag des Verwaltungsrates:

Wiederwahl von jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, als unabhängige Stimmrechtsvertreterin der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Erläuterung des Verwaltungsrates:

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 Verwaltungsrates:

Wiederwahl von PricewaterhouseCoopers AG, St. Gallen, als Revisionsstelle der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Erläuterung des Verwaltungsrates:

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, St. Gallen, erfüllt die Unabhängigkeitskriterien und der Verwaltungsrat schlägt vor, sie wiederzuwählen.

6 VERGÜTUNGEN

6.1 Gesamtbetrag Vergütung Verwaltungsrat 2026

Antrag des Verwaltungsrates:

Genehmigung des Gesamtbetrags der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2026 von maximal CHF 350'000.

Erläuterung des Verwaltungsrates:

Die Generalversammlung ist für die Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates für das kommende Geschäftsjahr zuständig. Wie angekündigt, prüft der Verwaltungsrat im Rahmen der strategischen Überprüfung auch eine Erweiterung des Verwaltungsratsgremiums. Entsprechend beantragt der Verwaltungsrat, den maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr, um CHF 50'000 auf CHF 350'000 zu erhöhen. Einzelheiten zu Entschädigungen im Berichtsjahr 2024 finden sich im Vergütungsbericht.

6.2 Gesamtbetrag Vergütung Geschäftsleitung 2026

Antrag des Verwaltungsrates:

Genehmigung des Gesamtbetrags der Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) für das Geschäftsjahr 2026 von maximal CHF 800'000.

Erläuterung des Verwaltungsrates:

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. Einzelheiten zu Entschädigungen im Berichtsjahr 2024 finden sich im Vergütungsbericht.

7 KAPITALHERABSETZUNG DURCH NENNWERTRÜCKZAHLUNG

Antrag des Verwaltungsrates:

Herabsetzung des Aktienkapitals durch Nennwertreduktion gemäss den folgenden Bestimmungen:

- 1) Herabsetzung des Aktienkapitals von CHF 231'388'316.25 um CHF 14'239'281.00 auf neu CHF 217'149'035.25 durch Reduktion des Nennwerts jeder Namenaktie von bisher CHF 22.75 auf neu CHF 21.35.
- 2) Rückzahlung des Herabsetzungsbetrags im Umfang von CHF 1.40 pro Namenaktie (insgesamt CHF 14'239'281.00) 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 231'388'316.25~~ *CHF 217'149'035.25* (Schweizer Franken ~~zweihunderteinunddreissig~~ *zweihundertsiebzehn* Millionen ~~dreihundertachtundachtzigtausenddreihundertsechzehn~~ *einundzwanzig* und ~~fünfundzwanzig~~ *und fünfunddreissig* Rappen) und ist eingeteilt in 10'170'915 Namenaktien zu ~~CHF 22.75~~ *CHF 21.35* (Schweizer Franken ~~zweiundzwanzig und fünfundsechzig~~ *einundzwanzig und fünfunddreissig* Rappen).»

Erläuterung des Verwaltungsrates:

Die Gesellschaft wird im Hinblick auf die beantragte Kapitalherabsetzung gegen Ende März 2025 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 der PricewaterhouseCoopers AG, Zweigniederlassung St. Gallen, durchgeführt werden. Unter diesen Vorbehalten soll die Auszahlung des Herabsetzungsbetrags an die Aktionäre voraussichtlich Mitte Juni 2025 stattfinden. Die Nennwertrückzahlung an die Aktionäre unterliegt nicht der schweizerischen Verrechnungssteuer.

8 ERNEUERUNG DES KAPITALBANDS

Antrag des Verwaltungsrates

Erneuerung des gegenwärtigen Kapitalbands unter Vorbehalt der Genehmigung der Kapitalherabsetzung des Aktienkapitals durch Nennwertreduktion gemäss Traktandum 7 und unter der Bedingung der Durchführung dieser Kapitalherabsetzung durch Ersetzen der gegenwärtigen Statutenbestimmung zum Kapitalband (Art. 3a Abs. 1 der Statuten) (die alten Beträge sind durchgestrichen, die neuen Beträge sind *blau und kursiv* markiert). Art. 3a Abs. 2 und Abs. 3 der Statuten bleibt unverändert:

«Artikel 3a – Kapitalband

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum ~~29. März 2029~~ *24. März 2030* oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands innerhalb der Untergrenze von ~~CHF 231'388'316.25~~ *CHF 217'149'035.25* und der Obergrenze von ~~CHF 274'750'043.75~~ *CHF 257'842'348.75*, entsprechend 12'076'925 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je

~~CHF 22.75~~ CHF 21.35, jederzeit und in beliebigen Beträgen eine oder mehrere Erhöhungen des Aktienkapitals vorzunehmen. Die Kapitalerhöhungen können im Maximalbetrag von ~~CHF 43'361'727.50~~ CHF 40'693'313.50 durch Ausgabe von höchstens 1'906'010 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je ~~CHF 22.75~~ CHF 21.35 erfolgen. Im Rahmen des Kapitalbands sind Kapitalherabsetzungen ausgeschlossen.»

Erläuterung des Verwaltungsrates:

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 Abs. 1 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.

II. UNTERLAGEN

Der Geschäftsbericht 2024 mit Lagebericht, Jahresrechnung nach Schweizer Obligationenrecht, Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER und Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 sowie die Berichte der Revisionsstelle liegen seit dem 19. Februar 2025 am Sitz der Gesellschaft, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich, zur Einsichtnahme durch die Aktionärinnen und Aktionäre auf. Der Geschäftsbericht 2024 wurde zudem am 19. Februar 2025 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 am 28. Februar 2025 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 24. März 2025 bestellt werden. Eine frühzeitige Bestellung der Unterlagen erleichtert dem Aktienregister die Vorbereitung. Diese Unterlagen werden ab dem 4. März 2025 versandt.

Stimmberechtigt sind die bis am 28. Februar 2025 um 17:00 Uhr mit Stimmrecht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre. In der Zeit vom 28. Februar 2025, 17:00 Uhr, bis einschliesslich 24. März 2025 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 stimmberechtigte Aktionärin bzw. jeder stimmberechtigte 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.

Stimmberechtigte Aktionärinnen und Aktionäre haben zudem die Möglichkeit, sich durch die unabhängige Stimmrechtsvertreterin jermann künzli rechtsanwälte, Zürich, vertreten durch Andreas Jermann, Rechtsanwalt, an der ordentlichen Generalversammlung vertreten zu lassen. Die Vollmachtserteilung hat mittels Zustellung der unterzeichneten Zutrittskarte sowie des ausgefüllten und unterzeichneten Weisungsformulars zu erfolgen, entweder **bis spätestens am 20. März 2025 (Datum des Posteingangs)** auf dem Postweg mit beigelegten Rückantwortcouvert an die unabhängige Stimmrechtsvertreterin:

jermann künzli rechtsanwälte
Steinstrasse 21
Postfach 8126
8036 Zürich
Schweiz

oder mittels elektronischer Zustellung von Scans dieser beiden Dokumente via E-Mail an die Adresse jermann@jkr.ch **bis spätestens am 20. März 2025, 17:00 Uhr (Eingang)**.

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

Thomas Sojak
Präsident des Verwaltungsrates

Zürich, 24. Februar 2025