

Swiss Prime Site AG

Froburgstrasse 15

4601 Olten

Tel 062/213 06 06

Fax 062/213 06 09

---

# Anlagereglement

---

Geltungsbereich: Swiss Prime Site AG und ihre CH-Gesellschaften

Verabschiedet durch den Verwaltungsrat am 17. August 2009

## **1. Zielsetzung**

Die Swiss Prime Site AG verfolgt über ihre Tochtergesellschaften das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Gewerbe-, Geschäfts-, Wohn- sowie gemischt genutzte Liegenschaften in der Schweiz, deren aktive Bewirtschaftung und gegebenenfalls deren Weiterverkauf, langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für die Gesellschaft und damit auch für ihre Aktionäre zu erzielen.

Bei der Auswahl der Anlagen wird durch Diversifikation nach Objekten, deren Nutzungsart, Standort, Grösse und Bausubstanz eine optimale Ertrags-/Risikostruktur angestrebt.

Zur Optimierung des Ertrages kann die Gesellschaft innerhalb bestimmter Grenzen Fremdkapital einsetzen (s. Ziffer 3).

## **2. Anlagen**

### **2.1 Immobilienanlagen**

Anlageobjekte bilden in der Schweiz gelegene Gewerbe-, Geschäfts- und Wohnhäuser sowie gemischt genutzte Geschäfts- und Wohnliegenschaften.

Erworben werden können Grundstücke im Sinne von Artikel 655 Abs. 2 Ziffer 1, 2 und 4 des Zivilgesetzbuches, ZGB, das sind Liegenschaften, im Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte wie z.B. Baurechte sowie Miteigentumsanteile an Grundstücken. Noch nicht überbaute Grundstücke (Bauland mit oder ohne Projekte) müssen in Bauzonen im Sinne des eidg. Raumplanungsgesetzes, RPG, gelegen sein.

Bei der Auswahl der Investitionen konzentriert sich die Gesellschaft primär auf Geschäftsliegenschaften mit guten Entwicklungsaussichten in den grösseren Wirtschaftsstandorten der Schweiz. Die wesentlichen Kriterien bei der Auswahl von Investitionen in Gewerbeliegenschaften sind u.a.: Qualität des Standortes, wirtschaftliche Entwicklungsaussichten, Erschliessung durch Verkehrswege und öffentliche Verkehrsmittel, architektonisches Konzept und Ausbaustandard, Vermietungsstand bzw. Vermietungsmöglichkeit, Solvenz und Zusammensetzung der Mieter, Nutzungsflexibilität der Gebäude, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potenzial für Wert- und Ertragssteigerungen.

Maximal ein Fünftel des Anlagevolumens (der Swiss Prime Site AG und ihrer Schweizer Tochtergesellschaften) kann in Wohnhäuser und/oder Wohnungen gemischt genutzter Liegenschaften investiert werden (gemessen am anteilmässigen Verkehrswert der Wohnungen, ohne gesetzlich vorgeschriebene Pflichtwohnungen). Kriterien für die Selektion von Wohnhäusern und/oder Wohnungen bzw. gemischt genutzten Wohn- und Geschäftsliegenschaften sind Attraktivität der Lage, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Standortaussichten aufgrund demografischer Entwicklungen, Ausbaustandard, Vermietungsstand und Vermietungsmöglichkeit, Mieterstruktur, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potenzial für Wert- und Ertragssteigerungen.

Neben bestehenden Immobilien kann die Gesellschaft im Rahmen der Anlagepolitik bei vorhandenem Wertsteigerungs- und Renditepotenzial auch Umbauobjekte zwecks Renovation erwerben. Vorgesehen sind auch die Entwicklung und die Realisation von Neubauprojekten. Voraussetzung dafür sind prognostizierte positive Entwicklungschancen aufgrund von detaillierten Standort- und Projektanalysen.

Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder an Gesellschaften, welche in immobiliennahen Bereichen tätig sind, können ebenfalls erworben werden.

Beteiligungen an anderen Gesellschaften sind zulässig, soweit diese im Rahmen der Akquisition von Immobiliengesellschaften oder von Gesellschaften, welche in immobiliennahen Bereichen tätig sind, erworben werden und wertmässig von untergeordneter Bedeutung sind.

## **2.2 Anlagebeschränkungen betreffend Immobilienanlagen**

Die bei der Auswahl der Anlagen zu beachtenden, nachfolgend aufgeführten prozentualen Beschränkungen beziehen sich auf das gesamte Anlagevolumen der Swiss Prime Site AG bzw. ihrer Schweizer Tochtergesellschaften (konsolidiert):

- (a) Die Anlagen sind auf mindestens 10 Objekte zu verteilen.
- (b) Der Anteil der Wohnungen (ohne gesetzlich vorgeschriebenen Anteil Pflichtwohnungen), gemessen am anteilmässigen Verkehrswert, darf 20% des gesamten Anlagevolumens nicht überschreiten.
- (c) Der Verkehrswert eines einzelnen Objektes darf grundsätzlich nicht mehr als 20% des Gesamtverkehrswertes der Liegenschaften ausmachen, ausser es handle sich um ein Objekt von besonderer städtebaulicher und/oder regionaler und/oder wirtschaftlicher Bedeutung.

- (d) Der Anteil an Neubauprojekten soll grundsätzlich 25% des Gesamtverkehrswertes der Liegenschaften nicht überschreiten. Im Falle von Neubauprojekten von besonderer städtebaulicher und/oder regionaler und/oder wirtschaftlicher Bedeutung kann diese Grenze jedoch auf maximal 50% erhöht werden.
- (e) Der Anteil an nicht überbauten Grundstücken gemäss Ziffer 2.1 darf 5% des Gesamtverkehrswertes der Liegenschaften nicht überschreiten
- (f) Der Anteil der Mieterträge eines einzelnen Mieters bzw. einer rechtlich und /oder wirtschaftlich zusammengehörenden Mietergruppe darf 25% der Gesamtmieteinnahmen (exkl. Nebenkosten) nicht überschreiten. Ausnahmen sind für Mieter bzw. Mietergruppen möglich, die über eine Bonität von mindestens einem A-Rating verfügen.

Diese Anlagevorschriften sind grundsätzlich stets einzuhalten. Sollten sich durch Käufe oder Verkäufe oder markante Marktveränderungen Überschreitungen oder Abweichungen ergeben, sind die zur Wiederherstellung der reglementskonformen Situation erforderlichen Massnahmen so schnell als nach den Umständen möglich einzuleiten. Tritt eine solche Situation ein, informiert die Gesellschaft das Publikum unter Angabe der ergriffenen Massnahmen und der Frist, bis zu welcher der ordnungsgemässe Zustand wiederhergestellt ist. Die Gesellschaft informiert das Publikum spätestens nach Ablauf der Frist über den Erfolg dieser Massnahmen.

Neben diesen im Anlagereglement festgelegten Anlagebeschränkungen sind die sich aus der Bundesgesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller, BewG) und der Anwendungspraxis der Bewilligungsbehörden ergebenden Investitionsbeschränkungen stets zu beachten. Aufgrund dieser Vorschriften können die Gesellschaften bzw. ihre Tochtergesellschaften nur in beschränktem Umfang in gemischt genutzte Liegenschaften, d.h. Objekte mit Gewerbe- und Wohnflächen, und Wohnhäuser investieren.

### **2.3. Finanzanlagen**

Neben Beteiligungen an Immobiliengesellschaften kann nicht in Immobilienanlagen investiertes Kapital in Schweizer Franken und in Euro angelegt werden. Zulässig sind Anlagen in erstklassige, börsennotierte Aktien, Obligationen mit einem Mindestrating einer führenden Ratingagentur von <A>, sowie in Geldmarktpapiere.

Die Anlage in Optionen, Futures und ähnliche Instrumente (Derivative) anderer Gesellschaften sind lediglich zwecks Absicherung von Währungs- und Zinsrisiken zulässig.

Die Gewährung grundpfandgesicherter Darlehen ist bei Bedarf erlaubt, unter der Voraussetzung, dass das Grundpfand in der Schweiz liegt. Für die Bewertung von Grundpfandobjekten gilt Ziffer 4 analog. Die maximale Belehnung pro Objekt beträgt 70%.

### **3. Finanzierung**

Zwecks Optimierung des Ertrages ist ein Fremdfinanzierungsgrad von 65% des gesamten Immobilienbestandes zulässig. Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden.

Der Fremdfinanzierungsgrad errechnet sich aus dem verzinslichen Fremdkapital gemessen am Verkehrswert des Immobilienportfolios.

### **4. Bewertung**

Unabhängige, ausgewiesene Bewertungsexperten werden zur Bewertung von Kauf- und Verkaufsobjekten beauftragt. Ebenso wird der Verkehrswert des gesamten Portefeuilles jährlich risiko- und marktgerecht bewertet und die entsprechenden Ergebnisse im Geschäftsbericht publiziert.

Die Bewertung erfolgt aufgrund der „Discounted-Cash-flow“-Methode (DFC-Methode). Bei der DFC-Methode wird die Gesamtheit der Erträge ermittelt, werden die Ertragsausfälle und Kosten subtrahiert und der resultierende Netto-Cash-flow mit einem risikogerechten Diskontsatz abdiskontiert. Bei der jährlichen Neubewertung werden Ertrags- und Kostensituation der Liegenschaft überprüft und wesentliche Änderungen in die Bewertung aufgenommen. Die Diskontsätze werden auf der Basis von Handänderungen und der Kapitalmarktentwicklung den aktuellen Marktgegebenheiten angepasst. Qualitative Veränderungen am Gebäude oder am Standort werden bei der Neubewertung berücksichtigt und dokumentiert.

Zusätzlich zur jährlichen Bewertung erfolgt halbjährlich eine vereinfachte Prüfung der Schätzwerte durch den Schätzungsexperten, mit anschließender Plausibilisierung durch die Revisionsgesellschaft (sog. „Impairment Test“).

## 5. Einhaltung des Anlagereglementes

Die Einhaltung des Anlagereglementes wird bei jedem Investitionsentscheid durch den Anlageausschuss und die Geschäftsführung sowie periodisch durch den Verwaltungsrat überprüft.

## 6. Änderung des Anlagereglementes

Das Anlagereglement kann innerhalb des in den Statuten festgelegten Unternehmenszwecks vom Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG abgeändert oder ergänzt werden. Änderungen sind den Investoren mindestens einen Monat vor dem Inkrafttreten durch Veröffentlichung in den Publikationsorganen mitzuteilen.

Die neuen Anlagevorschriften sind innert 2 Jahren nach Inkrafttreten solcher Änderungen einzuhalten.

## 7. Schweizer Tochtergesellschaften der Swiss Prime Site AG

Das vorliegende Anlagereglement gilt für die Swiss Prime Site AG sowie für ihre in der Schweiz domizilierten Tochtergesellschaften und wurde von den Verwaltungsräten dieser Gesellschaften genehmigt.

## 8. Inkraftsetzung

Dieses revidierte Reglement wurde durch den Verwaltungsrat anlässlich der Sitzung vom 17. August 2009 genehmigt und tritt nach Ablauf der Frist gemäss Ziffer 6 in Kraft.

Olten, 17. August 2009

Swiss Prime Site AG



Hans Peter Wehrli  
Präsident des Verwaltungsrates



Thomas Wetzel  
Vizepräsident des  
Verwaltungsrates