

Statuten

der

SE Swiss Estates AG

mit Sitz in

Zürich.

I. Firma, Sitz und Dauer



besteht mit Sitz in Zürich eine Aktiengesellschaft gemäss den vorliegenden Statuten und den Vorschriften des XXVI. Titels des Schweizerischen Obligationenrechtes. Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt.

II. Zweck

Art. 2

Die Gesellschaft bezweckt den Erwerb, die Verwaltung und die Veräusserung von Immobilien ausschliesslich in der Schweiz.

Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen errichten, sich an gleichartigen oder ähnlichen Unternehmen beteiligen und sich mit solchen zusammenschliessen.

Die Gesellschaft kann zudem alle kommerziellen, finanziellen und anderen Tätigkeiten ausüben und Geschäfte tätigen, welche mit dem Zweck der Gesellschaft im Zusammenhang stehen oder geeignet sind, die Entwicklung der Unternehmung und Erreichung des Gesellschaftszwecks zu fördern.

III. Aktienkapital, Partizipationsscheinkapital, Aktien, Aktionäre und Partizipanten

Art. 3

Aktienkapital

Das Aktienkapital beträgt CHF 8'115'450.— und ist eingeteilt in 350'000 Namenaktien von je CHF 5.— nominell (Stimmrechtsaktien) und 127'309 Namenaktien von je CHF 50.— nominell. Die Aktien sind voll liberiert.

Genehmigtes Aktienkapital

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 5. November 2011, das Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 4'057'700.—, durch Ausgabe von höchstens 81'154 vollständig zu liberierende Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 50.—, zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme sowie Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Der jeweilige Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom Verwaltungsrat bestimmt. Zeichnung und Erwerb der neuen Aktien sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Beschränkungen von Artikel 3 (Aktienbuch) dieser Statuten. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist aufgehoben; die ausgegebenen Aktien können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft verwendet werden.

Aktien

Durch Beschluss der Generalversammlung können auf dem Wege der Statutenänderung Namenaktien in Inhaberaktien umgewandelt werden oder umgekehrt.

Die Generalversammlung ist ferner befugt, durch Änderung der Statuten der Gesellschaft Aktien in solche von kleinerem Nennwert zu zerlegen oder mit Zustimmung des Aktionärs zu solchen von grösserem Nennwert zusammen zu legen. Diese Regelung gilt auch für Partizipationsscheine.

Aktientitel

Der Aktionär oder Partizipant hat keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Urkunden für Aktien oder Partizipationsscheine.

Die Gesellschaft kann dem gegenüber jederzeit Urkunden für Aktien und Partizipationsscheine drucken und ausliefern und mit der Zustimmung des Aktionärs bzw. Partizipanten ausgegebene Urkunden, die bei ihr eingeliefert werden, ersatzlos annullieren.

Nicht verurkundete Aktien und Partizipationsscheine einschliesslich daraus entspringende, nicht verurkundete Rechte können nur durch Zession übertragen werden. Die Zession bedarf zur Gültigkeit der Anzeige an die Gesellschaft.

Nicht verurkundete Aktien sowie Partizipationsscheine und die daraus entspringenden Vermögensrechte können nur zugunsten der Bank, bei welcher der Aktionär bzw. Partizipant dieselben buchmässig führen lässt, durch schriftlichen Pfandvertrag verpfändet werden. Eine Anzeige an die Gesellschaft ist nicht erforderlich.

Falls Aktien bzw. Partizipationsscheine gedruckt werden, tragen sie die Unterschrift von zwei Mitgliedern des Verwaltungsrates. Diese Unterschriften können Facsimile-Unterschriften sein.

Die Gesellschaft kann in jedem Falle Zertifikate über eine Mehrzahl von Aktien bzw. Partizipationsscheinen ausgeben.

Aktienbuch

Für Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, in welches Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen werden. Bei einem Wohnortwechsel muss der neue Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten im Verhältnis zur Gesellschaft weiterhin der bisherige Wohnort massgebend ist.

Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Namenaktionär nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.

Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, falls sie ausdrücklich erklären, die Namenaktien in eigenem Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

Weiter kann der Verwaltungsrat die Eintragung von Namenaktien in das Aktienbuch der Gesellschaft verweigern, sofern Erwerber von Namenaktien als Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zu betrachten sind.

Ansonsten bestehen keine Eintragungsbeschränkungen.

Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Betroffene muss über die Streichung sofort informiert werden.

Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten und trifft die zur Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen notwendigen Anordnungen.

Aktienkategorien

Jede Aktienkategorie hat Anspruch auf Vertretung im Verwaltungsrat.

Kaufangebote, Meldepflichten

Erwerber von Aktien bzw. Partizipationsscheinen der Gesellschaft sind nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 32 und 52 des Börsengesetzes verpflichtet.

Personen, die selbst oder in Absprache mit Dritten Aktien der Gesellschaft erwerben oder veräussern und dadurch den Grenzwert von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 33 1/3, 50 oder 66 2/3 Prozent der Stimmrechte erreichen, unter- oder überschreiten, müssen dies gemäss den Bestimmungen des BEHG, insbesondere gemäss Art. 20 BEHG, dem Verwaltungsrat und den Börsen an welchen die entsprechenden Beteiligungspapiere kotiert sind melden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Börsenverordnung-FINMA.

Partizipationsscheine

Das Partizipationsscheinkapital beträgt CHF 12'900'000.—, eingeteilt in 258'000 auf den Inhaber lautende Partizipationsscheine von je CHF 50.— nominell. Diese sind vollständig einbezahlt.

Partizipationsscheine gewähren im Verhältnis ihres Nennwertes den gleichen Anspruch auf einen Anteil am Bilanzgewinn und am Liquidationsergebnis wie die Aktien der Gesellschaft. Partizipationsscheine begründen jedoch weder ein Stimmrecht noch ein anderes damit zusammenhängendes Recht.

Genehmigtes Partizipationsschein-Kapital

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 5. November 2011, das Partizipationsscheinkapital im Maximalbetrag von CHF 6'450'000.—, durch Ausgabe von höchstens 129'000 auf den Inhaber lautende, vollständig zu liberierende Partizipationsscheine mit einem Nennwert von je CHF 50.—, zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme sowie Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Der jeweilige Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom Verwaltungsrat bestimmt. Das Bezugsrecht der Partizipanten ist aufgehoben; die ausgegebenen Partizipationsscheine können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von

Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft verwendet werden.

Bezugsrechte

Werden das Aktien- und das Partizipationskapital gleichzeitig und im gleichen Verhältnis erhöht, können Aktionäre nur Aktien und Partizipanten nur Partizipationsscheine beziehen.

Wird das Partizipationskapital oder das Aktienkapital allein oder verhältnismässig stärker als das andere erhöht, so sind die Bezugsrechte in der Weise zuzuteilen, dass Aktionäre und Partizipanten am gesamten Kapital gleich wie bis anhin beteiligt bleiben können.

IV. Organe der Gesellschaft

Art. 4

Die Organe der Gesellschaft sind:

- A. die Generalversammlung
- B. der Verwaltungsrat
- C. die Revisionsstelle

A. Die Generalversammlung



Art. 5

Befugnisse

Oberstes Organ der Gesellschaft ist die Generalversammlung der Aktionäre. Ihr stehen folgende unübertragbaren Befugnisse zu:

1. Festsetzung und Änderung der Statuten;
2. Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle;
3. Genehmigung des Jahresberichtes und der Konzernrechnung, sofern das Gesetz eine solche verlangt;
4. Genehmigung der Jahresrechnung sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes, insbesondere die Festsetzung der Dividende und der Tantieme;
5. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
6. Beschlussfassung über die Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

Art. 6

Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlung

Die ordentliche Versammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt, ausserordentliche Versammlungen werden je nach Bedürfnis einberufen.

Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen. Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens zehn Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge. Das Begehren muss schriftlich an den Verwaltungsrat gestellt werden.

Aktionäre, die Aktien im Nennwert von einer Million Franken vertreten, können schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen.

Art. 7

Einberufung und Traktandierung

Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, spätestens zwanzig Tage vor dem Versammlungstag in den Publikationsorganen der Gesellschaft und an die Namenaktionäre zusätzlich mittels eingeschriebenen Briefs an die im Aktienbuch eingetragene Adresse. In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre bekannt zu geben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben.

Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderprüfung.

Art. 8

Mitgliedschaftsrechte, Stimmrecht, Vertretung

Die Mitgliedschaftsrechte kann ausüben, wer als Eigentümer von Namenaktien im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen und, wer sich als Eigentümer von Inhaberaktien ausweist. In der Generalversammlung berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Bei Beschlüssen

über die Entlastung des Verwaltungsrates haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht.

Ein Aktionär kann sich an der Generalversammlung durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten lassen, die nicht Aktionär zu sein braucht. Der Verwaltungsrat entscheidet über die Gültigkeit der Vollmacht.

Art. 9

Durchführung der Generalversammlung

Den Vorsitz der Generalversammlung führt der Präsident des Verwaltungsrates oder, in dessen Verhinderung, der Vizepräsident oder ein anderes Mitglied des Verwaltungsrates, welches von der Versammlung selbst bezeichnet wird; steht kein solches zur Verfügung, so wählt die Versammlung einen Tagespräsidenten. Der Vorsitzende bezeichnet einen Protokollführer und nötigenfalls einen oder mehrere Stimmzähler, die alle nicht Aktionäre zu sein brauchen.

Das Protokoll hält fest:

1. Anzahl, Art, Nennwert und Kategorie der Aktien, die von den Aktionären, von den Organen, von unabhängigen Stimmrechtsvertretern und von Depotvertretern vertreten werden;
2. die Beschlüsse und die Wahlergebnisse;
3. die Begehren um Auskunft und die darauf erteilten Antworten;
4. die von den Aktionären zu Protokoll gegebenen Erklärungen.

Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen. Die Aktionäre sind berechtigt, das Protokoll einzusehen.

Art. 10

Beschlussfassung

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen. Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

1. die Änderung des Gesellschaftszweckes;
2. die Einführung von Stimmrechtsaktien;
3. die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien;

4. eine genehmigte oder bedingte Kapitalerhöhung
5. die Kapitalerhöhung aus Eigenkapital, gegen Sacheinlage oder zwecks Sachübernahme und die Gewährung von besonderen Vorteilen;
6. die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechtes;
7. die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft

B. Der Verwaltungsrat

Wählbarkeit und Amtsdauer

Der Verwaltungsrat besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern, die Aktionäre sein müssen. Sie werden von der Generalversammlung für eine Amtsperiode von einem Jahr (bei Wahl während einer Amtsperiode bis zu deren Ablauf) gewählt und sind wieder wählbar. Unter einem Jahr ist der Zeitraum von einer ordentlichen Generalversammlung bis zur nächsten zu verstehen.

Art. 12

Organisation

Die Generalversammlung wählt den Präsidenten des Verwaltungsrates; im Übrigen konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst. Der Verwaltungsrat kann einen Sekretär bezeichnen der dem Verwaltungsrat nicht angehören muss.

Art. 13

Aufgaben

Der Verwaltungsrat kann in allen Angelegenheiten Beschluss fassen, die nicht nach Gesetz oder Statuten der Generalversammlung Zugeteilt sind.

Der Verwaltungsrat hat folgende unübertragbare und unentziehbare Aufgaben:

1. die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen;
2. die Festlegung der Organisation;
3. Die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung, sofern diese für die Führung der Gesellschaft notwendig ist;

4. die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
5. die Erstellung des Geschäftsberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
6. die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung.

Art. 14

Geschäftsführung und deren Übertragung

Den Mitgliedern des Verwaltungsrates steht die Geschäftsführung der Gesellschaft gesamthaft zu, soweit diese nicht rechtsgültig übertragen ist.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, unter Vorbehalt von Art. 716a OR, die Geschäftsführung nach Massgabe eines von ihm zu erlassenden Organisationsreglementes ganz oder zum Teil an einzelne Mitglieder oder an Dritte zu übertragen.

Das Reglement ordnet die Geschäftsführung, bestimmt die hierfür erforderlichen Stellen, umschreibt deren Aufgaben und regelt die Berichterstattung.

Art. 15 Immobilienaktiengesellschaft

Vertretung

Der Verwaltungsrat vertritt die Gesellschaft nach aussen. Die Vertretung steht jedem Mitglied einzeln zu, sofern der Verwaltungsrat nichts anderes bestimmt. Er kann die Vertretung einem oder mehreren Mitgliedern (Delegierten) oder Dritten (Direktoren) übertragen.

Mindestens ein Mitglied des Verwaltungsrates muss zur Vertretung befugt sein.

Der Verwaltungsrat bestimmt die Zeichnungsberechtigung und die Art ihrer Zeichnung.

Art. 16

Einberufung von Sitzungen

Die Einberufung von Verwaltungsratssitzungen erfolgt durch den Präsidenten und bei dessen Verhinderung durch den Sekretär, so oft es die Geschäfte erfordern.

Ein Verwaltungsratsmitglied kann vom Präsidenten die unverzügliche Einberufung unter Angabe von Gründen verlangen.

Art. 17

Beschlüsse und Wahlen

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Mitglieder anwesend sind und schriftlich zur Verwaltungsratssitzung eingeladen wurde. Besteht der Verwaltungsrat nur aus einem Mitglied ist die Beschlussfähigkeit auch dann gegeben, wenn nur ein Verwaltungsrat anwesend ist.

Der Verwaltungsrat fasst seine Beschlüsse und vollzieht seine Wahlen mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Präsident des Verwaltungsrates stimmt mit. Bei Stimmengleichheit zählt seine Stimme doppelt.

Beschlüsse können bei Einstimmigkeit auch auf dem Zirkularweg gefasst werden, wenn kein Mitglied die mündliche Beratung verlangt.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Verwaltungsrates wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Sekretär zu unterzeichnen ist.

C. Die Revisionsstelle

Art. 18

Die Generalversammlung wählt jedes Jahr einen oder mehrere Revisoren als Revisionsstelle. Die Amtsdauer endet mit der Generalversammlung, in welchem der Bericht für das betreffende Geschäftsjahr abzugeben ist.

Aufgaben, Rechte und Pflichten der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

V. Geschäftsbericht, Reserven, Dividende

Art. 19

Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung, dem Jahresbericht und einer Konzernrechnung zusammensetzt, soweit das Gesetz eine solche verlangt. Die Jahresrechnung wird alljährlich auf den 31. Dezember abgeschlossen. Sie besteht aus der Erfolgsrechnung, der Bilanz und dem Anhang.

Art. 20

Reserven

Für die Speisung und Verwendung der gesetzlichen Reserven gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Generalversammlung kann die Anlage weiterer Reserven beschliessen und über deren Zweckbestimmung und Verwendung entscheiden.

Art. 21

Dividende

Über die Verwendung des Bilanzgewinnes entscheidet die Generalversammlung, unter Vorbehalt der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen, nach freiem Ermessen.

VI. Auflösung und Liquidation

Art. 22

Die Auflösung und Liquidation der Gesellschaft erfolgt gemäss den gesetzlichen Bestimmungen.

Art. 23

Die Liquidation der Gesellschaft erfolgt durch die Mitglieder des Verwaltungsrates, sofern nicht die Generalversammlung einen oder mehrere Liquidatoren bestimmt.

VII. Bekanntmachungen

Art. 24

Das Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Der Verwaltungsrat kann weitere Publikationsorgane bestimmen.

