

ANLAGEREGLEMENT<sup>®</sup>  
**SWISS** ESTATES  
Version 3.6  
Immobilienaktiengesellschaft

SE Swiss Estates AG  
Stockerstrasse 55  
8002 Zürich  
Schweiz

Telefon +41 (0) 848 00 60 00  
Telefax +41 (0) 848 00 90 00

[www.swiss-estates.ch](http://www.swiss-estates.ch)  
[info@swiss-estates.ch](mailto:info@swiss-estates.ch)

Dieses Anlagereglement wurde mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 15.02.2010 in Kraft gesetzt. Dieses Dokument ist kein Emissionsprospekt im Sinne von Art. 652a bzw. 1156 OR.

## I. Zielsetzung

Die SE Swiss Estates AG verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohnliegenschaften, allenfalls mit geringem Gewerbeanteil, 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.

Neben Direktinvestitionen in Immobilien können auch Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften sowie an Verwaltungsgesellschaften erworben werden.

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 (vgl. Ziffer III).

## II. Anlagen

### 1. Immobilienanlagen



Anlageobjekte bilden in der Schweiz gelegene Wohnliegenschaften, welche auch einen Gewerbeanteil enthalten können. Erworben werden können Liegenschaften, im Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte (wie z. B. Baurechte), Bauland (mit und ohne Projekte) sowie Miteigentumsanteile an Grundstücken.

Bei der Auswahl der Investitionen konzentriert sich die Gesellschaft primär auf Liegenschaften mit guten Entwicklungsaussichten in den grösseren Wirtschaftsstandorten (städtischen Ballungszentren) der Schweiz.

Kriterien für die Selektion von Wohnungen bzw. gemischt genutzten Liegenschaften sind Attraktivität der Lage, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Standortaussichten aufgrund demographischer Entwicklungen, Ausbaustandard, Vermietungsstand und Vermietungsmöglichkeit, Mieterstruktur, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potential für Wert- und Ertragssteigerungen.

Neben bestehenden Immobilien kann die Gesellschaft im Rahmen der Anlagepolitik bei vorhandenem Wertsteigerungs- und Renditepotential auch Umbauobjekte zwecks Renovation erwerben. Dabei wird der Umbau jedoch nicht durch die Gesellschaft durchgeführt, sondern aufgrund einer Ausschreibung an Generalunternehmungen zum Festpreis vergeben um somit die Risiken der Bautätigkeit weitgehend auszuschliessen.

Neubauprojekte werden nur erworben, wenn das Erstellungsrisiko im Rahmen von Verträgen mit Generalbauunternehmen auf die Ersteller der Bauten übertragen werden kann (Festpreis, Vermietungsgarantie).

In speziellen Situationen kann die Gesellschaft auch Immobilien erwerben, welche einen hohen Gewerbeanteil aufweisen; dies aber nur in dem Fall, wenn die besondere Situation eine hohe Gewinnsteigerung erwarten lässt oder aber, falls damit eine spätere Umnutzung zu Wohnzwecken angestrebt wird.

## 2. Anlagebeschränkungen betreffend Immobilienanlagen

Die bei der Auswahl der Anlagen zu beachtenden, nachfolgend aufgeführten prozentualen Beschränkungen, beziehen sich auf das gesamte Anlagevolumen der SE Swiss Estates AG (inklusive Tochtergesellschaften):

- (a) Die Anlagen sind mittelfristig auf mindestens 10 Objekte zu verteilen.
- (b) Der gewerbliche Anteil der Immobilien, gemessen am anteilmässigen Verkehrswert, soll mittelfristig 25 % des gesamten Anlagevolumens nicht überschreiten.
- (c) Der Verkehrswert eines einzelnen Objektes darf, ausser in einer initialen Phase, grundsätzlich nicht mehr als 20% des Gesamtverkehrswertes der Liegenschaften ausmachen, es sei denn es handle sich um ein Objekt von besonderer städtebaulicher und/oder regionaler und/oder wirtschaftlicher Bedeutung.
- (d) Der Anteil an Neubauprojekten soll grundsätzlich 20% 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 30% erhöht werden.
- (e) Der Anteil der Mieterträge eines einzelnen Mieters bzw. einer rechtlich und /oder wirtschaftlich zusammengehörenden Mietergruppe darf 15% der Gesamtmieteinnahmen (exkl. Nebenkosten) nicht überschreiten. Über Ausnahmen entscheidet der Verwaltungsrat, insbesondere in Hinblick auf die Bonität des potentiellen Mieters.

Diese Anlagevorschriften sind stets einzuhalten. Sollten sich durch Käufe oder Verkäufe oder markante Marktveränderungen Überschreitungen oder Abweichungen ergeben, sind die zur Wiederherstellung der reglements-konformen Situation erforderlichen Massnahmen so schnell als möglich einzuleiten.

Neben diesen im Anlagereglement festgelegten Anlagebeschränkungen sind die sich aus der Bundesgesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und der Anwendungspraxis der Bewilligungsbehörden ergebenden Investitionsbeschränkungen zu beachten.

Zu diesem Zweck enthalten die Statuten der Gesellschaft folgende spezielle Vinkulierungsbestimmung: „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.“

### 3. Finanzanlagen

Neben Beteiligungen an Immobiliengesellschaften kann nicht investiertes Kapital in Schweizer Franken und in Euro angelegt werden. Zulässig sind Anlagen in börsennotierte Aktien, Obligationen, Festgeld sowie in Geldmarktpapiere. Investitionen in Investmentfonds sind zulässig.

Aktien, Obligationen und Geldmarktpapiere in welche die Gesellschaft investiert müssen börsennotiert sein und an regulierten europäischen Märkten gehandelt werden. Investmentfonds müssen schweizerischem oder europäischem Recht unterstehen, um als Investitionsobjekt der Gesellschaft in Betracht zu kommen.

Investmentfonds, welche überwiegend in Derivate oder in Termingeschäfte investieren oder in Devisen spekulieren sind vom Fondsuniversum der Gesellschaft ausgeschlossen.

Die Gesellschaft kann auch in der Anlageklasse Private Equity investieren, sofern diese Investition im Zusammenhang mit dem Gesellschaftszweck steht.

### III. Finanzierung

Zwecks Optimierung des Ertrages wird, abhängig von der jeweiligen Situation hinsichtlich Refinanzierungszinsen, mittelfristig eine Fremdfinanzierung der Investitionen von 70% angestrebt. Maximal ist, vor allem in der initialen Phase, ein Fremdfinanzierungssatz von bis zu 80 % des gesamten Immobilienbestandes zulässig, sofern dies als wirtschaftlich opportun erscheint. Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden.

### IV. Bewertung

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

Die Bewertung erfolgt im wesentlichen aufgrund der „Discounted cash flow“-Methode (DCF-Methode). Bei der DCF-Methode werden die Gesamtheit der Erträge ermittelt, die Ertragsausfälle und Kosten subtrahiert und der resultierende Netto-Cashflow 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 jährlich eine Plausibilisierung durch die Revisionsgesellschaft („Impairment Test“).

#### V. Investment Committee

Der Verwaltungsrat kann ein Investment Committee bestimmen. Dieses empfiehlt dem Verwaltungsrat auf Grund von umfassenden Abklärungen Investitionen und Desinvestitionen von Liegenschaften.

#### VI. Einhaltung des Anlagereglements

Die Einhaltung des Anlagereglements wird bei jeder Investitionsentscheidung durch die Geschäftsführung sowie periodisch durch den Verwaltungsrat überprüft.

#### VII. Änderung des Anlagereglements

Das Anlagereglement kann innerhalb des in den Statuten festgelegten Unternehmenszwecks durch den Verwaltungsrat der SE Swiss Estates AG geändert oder ergänzt werden. Änderungen sind den Aktionären und Partizipanten in geeigneter Form mitzuteilen.

#### VIII. Schweizer Tochtergesellschaften der SE Swiss Estates AG

Das vorliegende Anlagereglement gilt für die SE Swiss Estates AG sowie für deren in der Schweiz domizilierten Tochtergesellschaften.