

Öffentliche Beurkundung

Errichtung der

Swiss Prime Anlagestiftung

Swiss Prime Fondation de placement
Swiss Prime Fondazione d'investimento
Swiss Prime Investment Foundation

mit Sitz in Olten

Die SPS Beteiligungen Alpha AG

mit Sitz in Olten, bei Swiss Prime Site AG, Frohburgstrasse 1, 4601 Olten

vertreten durch die Herren Markus Graf, Präsident des Verwaltungsrats der SPS Beteiligungen Alpha AG, geb. 22. November 1949, von Luterbach, wohnhaft Schützenstrasse 2, 4532 Feldbrunnen, und Peter Lehmann, Mitglied des Verwaltungsrats der SPS Beteiligungen Alpha AG, geb. 15. Oktober 1958, von Vechingen, wohnhaft Breitenstrasse 61, 8832 Wilen b. Wollerau

erklärt mit dem Ersuchen um öffentliche Beurkundung die Errichtung der folgenden Stiftung zu Protokoll:

I. Stiftungsurkunde

Die Statuten gemäss Beilage zu dieser Urkunde werden genehmigt.

II. Vermögenswidmung

Die Stifterin verpflichtet sich gegenüber der Stiftung, ihr nach deren Eintragung im Handelsregister den gewidmeten Betrag von CHF 100'000.00 (vgl. Artikel 8 Absatz 2 der Statuten) bedingungslos zu überweisen.

OBERAUFSICHTSKOMMISSION
BERUFELICHE VORSORGE GAK BV
POSTFACH 7461
3001 BERN

10.4.2015 H. W.

III. Stiftungsrat, Revisionsstelle

1. Die Stiftung ist in das Handelsregister des Kantons Solothurn einzutragen.
2. Die Stiftung untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).
3. Das Domizil der Stiftung ist Frohburgstrasse 1, 4601 Olten.
4. Als erste Stiftungsräte sind ernannt:
 - Markus Graf, geb. 22. November 1949, von Luterbach, Präsident, mit Kollektivunterschrift zu zweien.
 - François Marco Bianchi, geb. 10. April 1955, von Zürich, Vizepräsident, mit Kollektivunterschrift zu zweien.
 - Martin Neff, geb. 14. Juli 1960, deutscher Staatsangehöriger, Mitglied, mit Kollektivunterschrift zu zweien.
5. Als Revisionsstelle wird die KPMG AG, Badenerstrasse 172, 8004 Zürich bestimmt. Deren Annahmeerklärung liegt vor.

IV. Vorbehalt der Genehmigung der Statuten durch die Aufsichtsbehörde

Die Statuten sind der Aufsichtsbehörde (Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV) zur Genehmigung vorzulegen.

8005 Zürich, 30.03.2015

für die Stifterin:
SPS Beteiligungen Alpha AG


Markus Graf


Peter Lehmann

OBERAUFSICHTSKOMMISSION
BERUFLICHE VORSORGE OAK BV
POSTFACH 7461
3001 BERN

10.4.2015 H. U

Diese Urkunde (mit Statuten) enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den Vertretern der Stifterin gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Auf Wunsch der Vertreter der Stifterin fand die Beurkundung in den Geschäftsräumen der Swiss Prime Site AG, im Prime Tower an der Hardstrasse 201, 8005 Zürich, statt.

8005 Zürich, 30.03.2015, 15⁰⁵Uhr

Die Urkundsperson

NOTARIAT HOTTINGEN-ZÜRICH



Marina Wüthrich, Notar-Stv.



OBERAUFSICHTSKOMMISSION
BERUFLICHE VORSORGE OAK BV
POSTFACH 7461
3001 BERN

10.4.2015 H. J.

Statuten

30. März 2015

Art. 1. Name, Stifterin

Unter dem Namen

- Swiss Prime Anlagestiftung,
 - Swiss Prime Fondation de placement,
 - Swiss Prime Fondazione d'investimento,
 - Swiss Prime Investment Foundation,
- besteht eine Stiftung (nachstehend "Anlagestiftung" genannt) im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (nachstehend "ZGB" genannt) in Verbindung mit Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (nachstehend "BVG" genannt), errichtet durch die SPS Beteiligungen Alpha AG.

Art. 2. Sitz

Die Anlagestiftung hat ihren Sitz in Olten. Vorbehältlich der Zustimmung der Aufsichtsbehörde (Art. 5) kann der Stiftungsrat den Sitz der Anlagestiftung an einen anderen Ort in der Schweiz verlegen.

Art. 3. Zweck

Die Anlagestiftung ist eine Einrichtung, die der beruflichen Vorsorge dient und die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern bezweckt. Zur Erreichung dieses Zweckes kann sich die Stiftung an Gesellschaften beteiligen, deren Zweck im Management von Immobilienanlagen besteht.

Art. 4. Anwendbares Recht

¹Die Satzungen der Anlagestiftung richten sich nach den anwendbaren Bestimmungen des BVG und dessen Ausführungsbestimmungen, insbesondere der Verordnung über die Anlagestiftungen (nachstehend "ASV" genannt). Soweit diese Bestimmungen keine auf die Anlagestiftung anwendbare Regelung vorsehen, sind auf sie subsidiär die allgemeinen Bestimmungen des Stiftungsrechts anwendbar.

²Die Satzungen der Anlagestiftung umfassen folgende Dokumente:

- a) die Statuten (auch Stiftungsurkunde genannt), welche die Grundzüge der Anlagestiftung umschreiben;
- b) das Reglement (auch Stiftungsreglement genannt), welches die Statuten konkretisiert und ergänzt;
- c) das Organisations- und Geschäftsreglement, welches die Statuten konkretisiert und ergänzt;

- d) Anlagerichtlinien und Prospekte, die den verbindlichen Rahmen für die Vermögensverwaltung der Anlagegruppen bilden;
- e) Spezialreglemente, Weisungen oder allfällige weitere Erlasse, welche die Regelungen der Statuten, des Reglements sowie der Anlagerichtlinien konkretisieren oder ergänzen.

Art. 5. Aufsicht

Die Anlagestiftung untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV (nachstehend "OAK BV" genannt).

Art. 6. Anlegerkreis

Der Anlegerkreis der Anlagestiftung beschränkt sich auf folgende Einrichtungen:

- a) in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen;
- b) juristische Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Art. 7. Anlegerstatus

¹Wer als Anleger in die Anlagestiftung aufgenommen werden will, muss bei der Anlagestiftung ein schriftliches Aufnahmegesuch (Beitrittserklärung) einreichen und nachweisen, dass er die Voraussetzungen für die Aufnahme erfüllt. Die Anlagestiftung kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen verweigern.

²Der Status als Anleger ist gegeben, solange mindestens ein Anspruch oder eine verbindliche Kapitalzusage besteht.

³Die Anlagestiftung beachtet gegenüber den Anlegern den Grundsatz der Gleichbehandlung.

⁴Die Ansprüche eines Anlegers können von der Anlagestiftung zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, insbesondere wenn:

- a) der Anleger nicht mehr gemäss Art. 6 dieser Statuten qualifiziert;
- b) der Anleger seinen Pflichten im Zusammenhang mit der Zeichnung von Ansprüchen oder beim Abruf von Kapitalzusagen nicht nachkommt.

⁵Mit Erwerb des Anlegerstatus (Abs. 2) ist der Anleger zur Teilnahme an der Anlegerversammlung berechtigt.

⁶Die Anleger können von der Anlagestiftung jederzeit Auskunft über die Geschäftsführung und Einsicht in das Rechnungswesen verlangen. Die Auskunft oder die Einsicht kann mit Zustimmung des Stiftungsratspräsidenten verweigert werden, wenn sie schutzwürdige Interessen oder Geschäftsgeheimnisse gefährden würden.

Art. 8. Vermögen

¹Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung besteht aus dem Stammvermögen und dem Anlagevermögen.

²Das Stammvermögen setzt sich aus dem Widmungsvermögen von CHF 100'000, allfälligen weiteren Zuwendungen sowie den daraus erzielten Vermögenserträgen zusammen.

³Das Anlagevermögen besteht aus den von den Anlegern zum Zwecke der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Vermögenswerten sowie dem daraus erzielten Erfolg.

Art. 9. Anlagegruppen

¹Das Anlagevermögen gliedert sich in eine oder mehrere Anlagegruppen, welche rechnerisch selbständig geführt werden und wirtschaftlich von einander unabhängig sind.

²Eine Anlagegruppe ist grundsätzlich für alle Anleger (Art. 6) zugänglich (nachstehend "Mehranleger-Anlagegruppen" genannt). Der Anlegerkreis einer Anlagegruppe kann jedoch seitens der Anlagestiftung beschränkt werden. Anlagegruppen für einen einzigen Anleger (nachstehend "Einanleger-Anlagegruppe" genannt) sind zulässig.

Art. 10. Haftung der Anlagestiftung

¹Bei Haftungsansprüchen gegen die Anlagestiftung haftet ausschliesslich das Stammvermögen.

²Die Haftung der Anlagestiftung für Verbindlichkeiten einer Anlagegruppe ist auf das Vermögen dieser Anlagegruppe beschränkt. Jede Anlagegruppe haftet nur für eigene Verbindlichkeiten.

³Sachen und Rechte, die zu einer Anlagegruppe gehören, werden im Konkurs der Anlagestiftung zugunsten von deren Anlegern abgesondert. Vorbehalten bleibt ein Anspruch der Anlagestiftung auf:

- a) die vertraglich vorgesehenen Vergütungen;
- b) Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben für eine Anlagegruppe eingegangen ist; und
- c) Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.

⁴Die Haftung der Anleger ist ausgeschlossen.

Swiss Prime Anlagestiftung-Statuten

Art. 11. Organe

Die Organe der Stiftung sind:

- a) die Anlegerversammlung;
- b) der Stiftungsrat;
- c) die Revisionsstelle.

Art. 12. Anlegerversammlung

¹Oberstes Organ der Anlagestiftung ist die Anlegerversammlung.

²Die ordentliche Anlegerversammlung findet nach Massgabe des Reglements, jedoch mindestens einmal jährlich, statt.

³Sie hat folgende unübertragbare Befugnisse:

- a) Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten;
- b) Erlass und Genehmigung der Änderungen des Stiftungsreglements;
- c) Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates unter Vorbehalt des Ernennungsrechts der Stifterin gemäss Art. 13 Abs. 2 dieser Statuten;
- d) Wahl der Revisionsstelle;
- e) Genehmigung der Jahresrechnung;
- f) Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle;
- g) Entlastung des Stiftungsrates;
- h) Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen;
- i) Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen;
- j) Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung oder Fusion der Anlagestiftung.

⁴Die Anlegerversammlung überträgt die Befugnis zum Erlass und zur Änderung der Anlagerichtlinien und Prospekte sowie der übrigen Spezialreglemente und Weisungen (Art. 4 Abs. 1 lit. b ASV) dem Stiftungsrat.

⁵Das Stimmrecht der Anleger richtet sich nach ihrem Anteil am Anlagevermögen. Dieser Anteil entspricht der gemäss Art. 5 des Stiftungsreglements berechneten Anzahl Ansprüche.

⁶Bei Beschlüssen über Angelegenheiten, die nur einzelne Anlagegruppen betreffen, haben nur die an der betreffenden Anlagegruppe beteiligten Anleger ein Stimmrecht.

⁷Eine ausserordentliche Anlegerversammlung kann jederzeit unter Angabe des Grundes von mindestens 5 Anlegern, die wenigstens ein Zehntel der Ansprüche am gesamten Anlagevermögen auf sich vereinigen, verlangt werden. Das Recht auf Einberufung steht auch dem Stiftungsrat und der Revisionsstelle zu.

Art. 13. Stiftungsrat

¹Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsführende Organ. Er nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind. Er sorgt namentlich für eine angemessene Betriebsorganisation und er leitet die Anlagestiftung gemäss Gesetz, den Stiftungssatzungen sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.

OBERAUFSICHTSKOMMISSION 2
BERUFLICHE VORSORGE OAK BV
POSTFACH 7461
3001 BERN

10.4.2015 H. J.

²Der Stiftungsrat besteht aus mindestens 3 fachkundigen Mitgliedern, die natürliche Personen sein und über einen guten Ruf verfügen müssen. Der Stifterin steht das Recht zu, eine Minderheit der Mitglieder des Stiftungsrates sowie aus den Mitgliedern des Stiftungsrates den Stiftungsratspräsidenten zu ernennen. Auf Personen, die mit der Geschäftsführung, Verwaltung oder Vermögensverwaltung der Anlagestiftung betraut sind, darf höchstens ein Drittel der Stiftungsratsmitglieder entfallen. Die Mitglieder sind in eigener Sache nicht stimmberechtigt.

³Der Stiftungsrat konstituiert sich selbst und die Amtsdauer der Mitglieder beträgt 1 Jahr, wobei die Wiederwahl zulässig ist.

⁴Der Stiftungsrat hat folgende unübertragbare Befugnisse:

- a) Ernennung der Geschäftsführung, d.h. der geschäftsführenden Gesellschaft (nachstehend die "geschäftsführende Gesellschaft") und der bei der geschäftsführenden Gesellschaft verantwortlichen geschäftsführenden Person oder Personen (nachstehend die "geschäftsführende Person" bzw. die "geschäftsführenden Personen");
- b) Einsetzung von Komitees, Fachausschüssen oder Kommissionen;
- c) Entscheid über die Errichtung, Repositionierung, Zusammenlegung oder Auflösung von Anlagegruppen;
- d) Formulierung der Grundsätze bzgl. der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen;
- e) Genehmigung der Anlagerichtlinien von Anlagegruppen sowie der die Anlagerichtlinien ergänzenden Prospekte (Anlage des Anlagevermögens);
- f) Erlass von Bestimmungen zur Geschäftsführung und Detailorganisation der Anlagestiftung, zur Vermeidung von Interessenkonflikten und zu Rechtsgeschäften mit Nahestehenden, zur Bewertung der Anlagegruppen, zu Gebühren und Kosten von Anlagegruppen sowie allfällige weitere Spezialreglemente und Weisungen;
- g) Wahl der Depotbank;
- h) Wahl der unabhängigen Schätzungsexperten für die Anlagegruppen mit direkten Immobilienanlagen;
- i) Zustimmung zur Subdelegation von delegierten Aufgaben;
- j) Bezeichnung der zeichnungsberechtigten Personen und die Art der Zeichnungsberechtigung;
- k) Implementierung eines der Grösse und dem Zweck der Anlagestiftung angemessenen Riskmanagements und eines internen Kontrollsystems.

⁵Der Stiftungsrat kann unter folgenden Bedingungen delegierbare Aufgaben an Dritte übertragen:

- a) es handelt sich um nach Gesetz und den Stiftungssatzungen übertragbare Aufgaben;
- b) die Aufgabenträger werden sorgfältig ausgewählt, instruiert und überwacht und die Übertragung wird in einem schriftlichen Vertrag festgehalten;
- c) der Stiftungsrat sorgt für eine ausreichende Kontrolle der mit den Aufgaben betrauten Personen

und Institutionen und achtet auf die Unabhängigkeit der Kontrollorgane.

⁶Die geschäftsführende Gesellschaft, die geschäftsführenden Personen sowie die übrigen Stellen, an welche Aufgaben und Kompetenzen delegiert wurden, sind dem Stiftungsrat gegenüber verantwortlich.

Art. 14. Revisionsstelle

¹Die Anlegerversammlung wählt jährlich die Revisionsstelle; die Wiederwahl ist zulässig.

²Die Revisionsstelle muss von der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde als staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (nachstehend "RAG" genannt) zugelassen sein. Sie muss personell, finanziell und organisatorisch unabhängig von der Anlagestiftung, der Stifterin, den Mitgliedern des Stiftungsrates und der geschäftsführenden Gesellschaft sein.

³Die Revisionsstelle hat insbesondere folgende Aufgaben:

- a. Prüfung der Organisation, der Geschäftsführung und anderer Gremien oder Stellen, an welche Aufgaben delegiert wurden sowie der Vermögensanlage auf die Übereinstimmung mit den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen;
- b. Prüfung der Jahresrechnung (Vermögens- und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und der Anlagegruppen einschliesslich Anhang) und der Verwendung der Nettoerträge auf die Übereinstimmung mit den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen;
- c. Prüfung der Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung und Kontrolle der Einhaltung der Loyalitätspflichten;
- d. Prüfung der Zusammenlegung und der Liquidation von Anlagegruppen;
- e. Prüfung von Sacheinlagen;
- f. Berichterstattung an die Anlegerversammlung.

Art. 15. Depotbank

¹Die Depotbank muss eine Bank nach Art. 1 Abs. 1 des Bankengesetzes sein.

²Die Anlagestiftung kann die Depotbank ermächtigen, Teile des Anlagevermögens Dritt- und Sammelverwahrern im In- und Ausland zu übertragen, sofern die gehörige Sorgfalt bei der Wahl und Instruktion der Verwahrer sowie bei der deren Überwachung gewährleistet ist.

Art. 16. Statutenrevision

¹Die Anlegerversammlung kann mit der Mehrheit von zwei Dritteln der vertretenen Stimmen im Rahmen des Stiftungszweckes eine Änderung der Statuten beschliessen. Enthaltungen und Leereingaben werden nicht gezählt.

²Die Revision tritt frühestens mit Verfügung der Aufsichtsbehörde in Kraft.

Art. 17. Fusion und Vermögensübertragung

¹Die Anlegerversammlung kann mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der vertretenen Stimmen Fusionsverträgen oder der Vermögensübertragung auf andere Anlagestiftungen und Anträgen an die Aufsichtsbehörde zustimmen. Enthaltungen und Leerstimmen werden nicht gezählt.

²Fusionen können wirtschaftlich rückwirkend in Kraft treten.

³Fusionen erhalten mit der Verfügung der Aufsichtsbehörde und dem Eintrag ins Handelsregister Rechtskraft.

Art. 18. Aufhebung der Anlagestiftung

¹Die Anlegerversammlung kann mit Zustimmung von zwei Dritteln der vertretenen Stimmen bei der Aufsichtsbehörde die Auflösung der Stiftung beantragen, sofern der Stiftungszweck dahin gefallen ist oder mit zumutbarem Aufwand nicht mehr erreicht werden kann. Enthaltungen und Leerstimmen werden nicht gezählt.

²Das Anlagevermögen wird sodann liquidiert und der Erlös daraus den Anlegern nach Massgabe ihrer Ansprüche am Anlagevermögen verteilt.

³Der nach Abzug aller Verbindlichkeiten verbleibende Liquidationserlös des Stammvermögens wird an den im Zeitpunkt der letzten Anlegerversammlung bestehenden Anlegerkreis entsprechend dem Anteil der einzelnen Anleger am Anlagevermögen ausbezahlt. Die Aufsichtsbehörde kann bei geringfügigen Beträgen eine anderweitige Verwendung zulassen.

[Handwritten signatures in blue ink]

Die Stiftungsurkunde stammt vom 30. März 2015.



Notariat Hottingen-Zürich

[Handwritten signature of Marina Wüthrich]

Marina Wüthrich, Notar-Stellv.