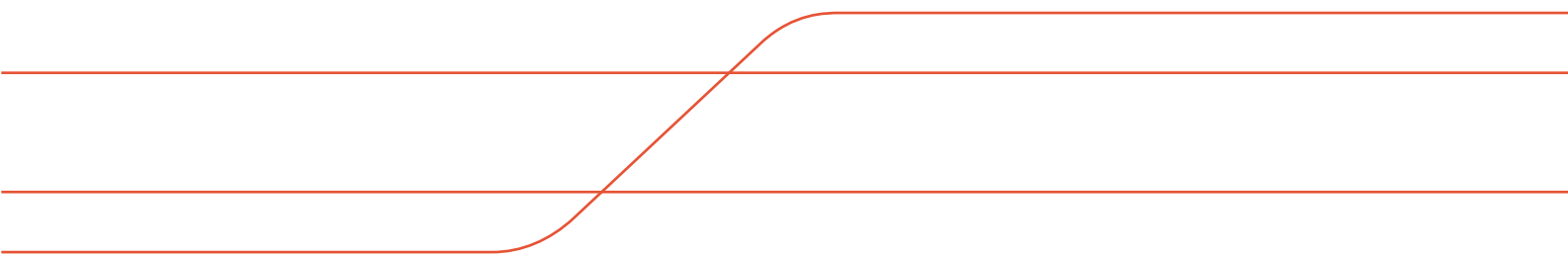


## Schema C - Immobiliengesellschaften

Datum des Inkrafttretens: 1. Mai 2018



## Inhaltsverzeichnis

1	Risikofaktoren.....	4
2	Angaben über den Emittenten.....	4
2.1	Allgemeine Angaben .....	4
2.1.1	Firma, Sitz, Ort.....	4
2.1.2	Gründung, Dauer .....	4
2.1.3	Rechtsordnung, Rechtsform.....	4
2.1.4	Zweck .....	4
2.1.5	Register .....	4
2.2	Angaben über die Verwaltungs-, Geschäftsleitungs- und Revisionsorgane.....	4
2.2.1	Personelle Zusammensetzung.....	4
2.2.2	Stellung und Tätigkeiten.....	4
2.2.3	Verfahren und Schuldsprüche .....	5
2.2.4	Zusätzliche Angaben zur Geschäftsführung .....	5
2.2.5	Interessenkonflikte .....	5
2.2.6	Effekten und Optionsrechte.....	5
2.2.7	Mitarbeiterbeteiligung .....	5
2.2.8	Revisionsorgan .....	5
2.3	Geschäftstätigkeit.....	6
2.3.1	Haupttätigkeit.....	6
2.3.2	Angaben über Immobilien und Beteiligungen .....	6
2.3.2.1	Offenzulegende allgemeine Angaben für jede Immobilie.....	6
2.3.2.2	Offenzulegende allgemeine Angaben für jede Anlagekategorie.....	6
2.3.2.3	Auf Gesellschaftsstufe offenzulegende Angaben .....	6
2.3.2.4	Entwicklungsliegenschaften.....	6
2.3.2.5	Beteiligungen des Emittenten an Immobiliengesellschaften.....	7
2.3.3	Bewertungsmethoden .....	7
2.3.4	Schätzungsexperten .....	7
2.3.5	Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren.....	7
2.3.6	Personalbestand .....	7
2.4	Anlagepolitik.....	7
2.4.1	Grundsätze der Anlagepolitik.....	7
2.4.2	Risiken .....	8
2.4.3	Getätigte Anlagen.....	8
2.4.4	Laufende Anlagen.....	8
2.4.5	Bereits beschlossene Anlagen.....	8
2.5	Kapital und Stimmrechte .....	8
2.5.1	Kapitalstruktur .....	8
2.5.2	Stimmrechte .....	8
2.5.3	Genehmigtes oder bedingtes Kapital.....	8
2.5.4	Anteil- bzw. Genussscheine .....	8
2.5.5	Ausstehende Wandel- und Optionsrechte, Anleihen, Kredite und Eventualverbindlichkeiten .....	9
2.5.6	Vom Gesetz abweichende Statutenbestimmungen.....	9
2.5.7	Traktandierung .....	9
2.5.8	Eigene Beteiligungsrechte .....	9
2.5.9	Bedeutende Aktionäre .....	9
2.5.10	Kreuzbeteiligungen .....	9
2.5.11	Öffentliche Kaufangebote.....	10
2.5.12	Dividendenberechtigung .....	10
2.6	Informationspolitik.....	10
2.7	Jahres- und Zwischenabschlüsse .....	10
2.7.1	Aktuelle Bilanz .....	10
2.7.2	Jahresabschlüsse .....	10

2.7.3	Prüfung der Jahresabschlüsse.....	10
2.7.4	Stichtag .....	11
2.7.5	Zwischenabschluss.....	11
2.7.6	Wesentliche Veränderungen seit dem letzten Jahres- bzw. Zwischenabschluss.....	11
2.7.7	Anhangsangaben.....	11
2.8	Dividende und Ergebnis.....	11
3	Angaben über die Effekten .....	12
3.1	Rechtsgrundlage.....	12
3.2	Art der Emission .....	12
3.3	Anzahl, Gattung und Nennwert der Effekten.....	12
3.4	Neue Effekten aus Kapitaltransaktion.....	12
3.5	Rechte .....	12
3.6	Beschränkungen .....	12
3.6.1	Beschränkungen der Übertragbarkeit.....	12
3.6.2	Beschränkungen der Handelbarkeit .....	12
3.7	Internationale Emission, gleichzeitige öffentliche und private Platzierung.....	12
3.8	Zahlstellen .....	13
3.9	Nettoerlös .....	13
3.10	Öffentliche Kauf- oder Umtauschangebote .....	13
3.11	Ausgestaltung der Effekten .....	13
3.12	Publikation .....	13
3.13	Kursentwicklung der Effekten .....	13
3.14	Valorennummer und ISIN .....	13
3.15	Vertreter.....	13
4	Verantwortung für den Kotierungsprospekt.....	13

## 1 Risikofaktoren

- Prominente Darstellung (unter einer Rubrik «Risikofaktoren») der Risikofaktoren, die in Bezug auf den Emittenten, seine Branche und die Effekten, die angeboten und/oder zum Handel zugelassen werden, von wesentlicher Bedeutung sind, um das Marktrisiko zu bewerten, mit dem diese behaftet sind.

## 2 Angaben über den Emittenten<sup>1</sup>

Der Kotierungsprospekt muss folgende Angaben über den Emittenten und sein Kapital enthalten:

### 2.1 Allgemeine Angaben

#### 2.1.1 Firma, Sitz, Ort

- Firma, Sitz und Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Sitz zusammenfällt, jeweils unter Angabe der Adresse.

#### 2.1.2 Gründung, Dauer

- \* Zeitpunkt der Gründung und vorgesehene Dauer des Emittenten, sofern diese nicht unbestimmt ist.

#### 2.1.3 Rechtsordnung, Rechtsform

- \* Rechtsordnung, unter welcher der Emittent tätig ist, und Rechtsform, nach welcher der Emittent besteht.

#### 2.1.4 Zweck

- \* Zweck des Emittenten unter Anführung des vollständigen Wortlautes der entsprechenden Statutenbestimmung oder des Gesellschaftsvertrags.

#### 2.1.5 Register

- \* Register, Datum der Eintragung in dieses Register und, sofern vorhanden, Registernummer.

### 2.2 Angaben über die Verwaltungs-, Geschäftsleitungs- und Revisionsorgane

#### 2.2.1 Personelle Zusammensetzung

- Namen und Geschäftsadresse der nachstehenden Personen:
  1. Mitglieder der Verwaltungs-, Geschäftsleitungs- und gesellschaftsrechtlichen Aufsichtsorgane;
  2. persönlich haftende Gesellschafter bei einer Kommanditaktiengesellschaft;
  3. Gründer, wenn es sich um eine Gesellschaft handelt, die seit weniger als fünf Jahren besteht.

#### 2.2.2 Stellung und Tätigkeiten

- Stellung der Personen gemäss Ziff. 2.2.1 beim Emittenten, Tätigkeit innerhalb des Emittenten sowie die wichtigsten Tätigkeiten, die sie ausserhalb des Emittenten ausüben, sofern diese Tätigkeiten für den Emittenten von Bedeutung sind. Namen sämtlicher börsenkotierter sowie weiterer wesentlicher Unternehmen und Gesellschaften, bei denen diese Personen während der letzten fünf Jahre Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsleitungs- oder gesellschaftsrechtlichen Aufsichtsorgane bzw. Partner waren, unter Angabe der Tatsache, ob die Mitgliedschaft in diesen Organen oder als Partner weiter fortbesteht.

<sup>1</sup> Gemäss diesem Schema C geforderte Angaben über die Vergangenheit sind nur zu machen, falls der Emittent zum jeweils angeführten Zeitpunkt bereits existierte.

\* Im Falle einer zulässigen Kürzung des Kotierungsprospekts gemäss Art. 34 KR können die mit «\*» bezeichneten Angaben weggelassen werden.

### 2.2.3 Verfahren und Schuldsprüche

- Etwaige Schuldsprüche in Bezug auf Verbrechen oder Vergehen im Wirtschaftsbereich während der letzten fünf Jahre, die eine dieser Personen betreffen, die im Rahmen einer der genannten Positionen handelte und laufende oder mit einer Sanktion abgeschlossene Verfahren in Bezug auf die genannte Person von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschliesslich designierter Berufsverbände).

Falls keinerlei entsprechende Informationen offen gelegt werden müssen, ist eine entsprechende Negativerklärung abzugeben.

### 2.2.4 Zusätzliche Angaben zur Geschäftsführung

- Falls Tätigkeiten und Aufgaben im Zusammenhang mit dem Anlagemanagement der Immobilien oder andere für den Emittenten wesentliche Geschäftstätigkeiten an Drittpersonen ausgegliedert werden, so sind Angaben über diese Personen oder Gesellschaften zu machen, jeweils unter Anführung:
  1. der beruflichen Qualifikation (bei Gesellschaften der leitenden Organe);
  2. der wesentlichen Vertragsbedingungen;
  3. der Dauer der Mandate; sowie
  4. der Entschädigung, namentlich auch die Vergütungen, welche der Emittent für die Verwaltung und für andere Dienstleistungen an Dritte bezahlt.

Die Angaben zur beruflichen Qualifikation gemäss Ziff. 1 können weggelassen werden, wenn es sich um eine von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht oder von einer vergleichbaren ausländischen Aufsicht beaufsichtigte Gesellschaft handelt.

### 2.2.5 Interessenkonflikte

- Offenlegung potentieller Interessenkonflikte. Zu diesen gehören beispielsweise Verbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und des Revisionsorgans einerseits mit den Promotoren oder Gegenparteien bei Kaufs- oder Verkaufstransaktionen über Immobilien oder mit den Verwaltern und Schätzungsexperten der Immobilien andererseits.

### 2.2.6 Effekten und Optionsrechte

- Anzahl der Effekten und prozentualer Anteil der Stimmrechte am Emittenten, ob ausübbar oder nicht, der von Mitgliedern der in Ziff. 2.2.1 genannten Organe insgesamt gehalten wird und Rechte, die diesen Personen auf den Bezug solcher Effekten eingeräumt sind inkl. den Konditionen zur Ausübung dieser Rechte.

Falls der Stichtag für diese Angaben nicht das Datum des Kotierungsprospekts ist, ist auf diese Tatsache hinzuweisen. Allfällige wesentliche Änderungen seit dem Stichtag der Angaben sind im Kotierungsprospekt offen zu legen.

### 2.2.7 Mitarbeiterbeteiligung

- \* Möglichkeiten der Beteiligung am Emittenten für die Mitarbeiter aller Stufen.

### 2.2.8 Revisionsorgan

- Name bzw. Firma und Adresse des gesetzlich zugelassenen Revisionsorgans, welches die Jahresabschlüsse der letzten drei Geschäftsjahre geprüft hat. Für Gesellschaften, welche in ihrer wirtschaftlichen Substanz erst seit einer kürzeren Dauer bestehen, reduziert sich der Zeitraum entsprechend.  
Wurde für das laufende Geschäftsjahr ein anderes Revisionsorgan gewählt, so ist dies anzugeben.  
Wurde das Revisionsorgan während des von den historischen Jahresabschlüssen abgedeckten Zeitraums abgewählt bzw. entlassen, nicht wiedergewählt oder hat es sich von selbst zurückgezogen, so sind die Gründe dafür offenzulegen.

\* Im Falle einer zulässigen Kürzung des Kotierungsprospekts gemäss Art. 34 KR können die mit «\*» bezeichneten Angaben weggelassen werden.

## 2.3 Geschäftstätigkeit

- Die gemäss Ziff. 2.3.1-2.3.6 genannten Angaben über die Geschäftstätigkeit, welche für die Beurteilung der Geschäftstätigkeit und Ertragskraft des Emittenten von Bedeutung sind.

Falls diese Angaben durch aussergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden sind, so ist darauf besonders hinzuweisen.

Falls im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit der Immobiliengesellschaft anwendbar, sind auch die Angaben der Ziff. 2.3.4-2.3.6 aufzuführen.

### 2.3.1 Haupttätigkeit

- \* Beschreibung der aktuellen Haupttätigkeitsbereiche unter Angabe der wichtigsten erbrachten Dienstleistungen und neuer Tätigkeiten.

### 2.3.2 Angaben über Immobilien und Beteiligungen

#### 2.3.2.1 Offenzulegende allgemeine Angaben für jede Immobilie

1. Adresse;  
2. Eigentumsverhältnisse (Allein- Miteigentum/Stockwerkeigentum/Baurecht): die %-Anteile sind offenzulegen;  
3. Baujahr;  
4. Jahr der letzten umfassenden Renovation;  
5. Grundstücksfläche;  
6. Nutzflächenübersicht (Wohnen, Büro, Gewerbe, Lager, Parkplätze etc.).

Der Emittent kann diese Angaben auf jene Immobilien beschränken, deren aktueller Wert mehr als zwei Prozent zur Bilanzsumme des Emittenten beiträgt, wobei in jedem Fall mindestens die 15 grössten Objekte offenzulegen sind.

#### 2.3.2.2 Offenzulegende allgemeine Angaben für jede Anlagekategorie

1. aktueller Wert;  
2. Mieteinnahmen pro Jahr;  
3. Segmentierung nach Märkten;  
4. Aufteilung des Anlagebestandes in Subsegmente;  
5. Leerbestände in Prozent der Sollmieterträge.

Falls es sich um Industrie-, Büro- und Gewerbeimmobilien handelt: Fälligkeits-Analyse der Mietverträge.

#### 2.3.2.3 Auf Gesellschaftsstufe offenzulegende Angaben

- Die fünf wichtigsten Mieter unter Angabe der Namen sowie der prozentualen Anteile der von diesen generierten Mieterträgen an den gesamten Mieterträgen.

Bestehen Mietverträge mit zwei oder mehreren Gesellschaften, welche untereinander durch eine Mehrheit von Stimmrechten oder Kapitalanteilen oder durch eine Beherrschung auf andere Weise zu einer Unternehmensgruppe verbunden sind, so sind alle Mietverträge mit dieser Unternehmensgruppe offenzulegen, falls diese bei einer konsolidierten Betrachtungsweise zu den fünf wichtigsten Mietern des Emittenten gehört.

#### 2.3.2.4 Entwicklungsliegenschaften

- Bei Entwicklungsliegenschaften (Projekte) sind nebst den in Ziff. 2.3.2.1 aufgelisteten Angaben noch folgende aufzuführen:
1. Beschreibung des Projekts;
  2. Projektstand (Bewilligungen, Bauten, Verkauf/Vermietung);
  3. geschätzter Fertigstellungszeitpunkt.

\* Im Falle einer zulässigen Kürzung des Kotierungsprospekts gemäss Art. 34 KR können die mit «\*» bezeichneten Angaben weggelassen werden.

### 2.3.2.5 Beteiligungen des Emittenten an Immobiliengesellschaften

- Massgebliche Beteiligungen des Emittenten an Immobiliengesellschaften sind offenzulegen. Als massgeblich gelten Beteiligungen im Umfang von mindestens 10% der konsolidierten Bilanzsumme des Emittenten. Dabei sind folgende Angaben aufzuführen:
  1. Name der Zielgesellschaft;
  2. Höhe der Beteiligung.

Für massgebliche Beteiligungen an nicht börsenkotierten Immobiliengesellschaften sind diese Daten offenzulegen, soweit sie dem Emittenten (Aktionär) aufgrund der Rechnungslegung der betreffenden Immobiliengesellschaften erhältlich sind oder ihm zur Publikation mitgeteilt wurden.

### 2.3.3 Bewertungsmethoden

- Die angewandten Bewertungsmethoden sind offenzulegen. Dabei sind Bewertungsmethoden zu wählen, die im relevanten Markt als allgemein anerkannt gelten. Zudem ist der Grundsatz der Stetigkeit in der Anwendung der Bewertungsmethode zu beachten.

### 2.3.4 Schätzungsexperten

- Bekanntgabe der für die Immobilienschätzungen beigezogenen, unabhängigen Schätzungsexperten.

### 2.3.5 Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren

- Hängige oder drohende Gerichts-, Schieds- oder Administrativverfahren, soweit diese von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens- oder Ertragslage des Emittenten sind.

Falls keine derartigen Verfahren hängig oder angedroht sind, ist eine entsprechende Negativerklärung in den Kotierungsprospekt aufzunehmen.

### 2.3.6 Personalbestand

- \* Personalbestand am Stichtag des Jahresabschlusses während der letzten drei Geschäftsjahre.

## 2.4 Anlagepolitik

Der Kotierungsprospekt hat die nachstehend aufgeführten Angaben zur Anlagepolitik zu enthalten.

### 2.4.1 Grundsätze der Anlagepolitik

- Darlegung der Grundsätze der Anlagepolitik, wobei namentlich über folgende Kriterien Aufschluss zu erteilen ist:
  1. Beschreibung der Anlageziele und der unternehmerischen Ausrichtung des Emittenten (z.B. Bestandesimmobilien, Projekte, Immobiliendienstleistungen), einschliesslich der finanziellen Ziele und der Anlagepolitik (z.B. Spezialisierung auf Geschäfts- oder Wohnliegenschaften, geographische Gebiete, Geschäfte mit spekulativem und/oder ungewöhnlichem Charakter) sowie Finanzierung (Grundsätze der Belehnung und Fremdfinanzierung);
  2. zugelassene und ausgeschlossene Anlageobjekte;
  3. Gewichtung der verschiedenen Anlagekategorien;
  4. Grundsätze der Risikoverteilung;
  5. Beschreibung der Ausschüttungspolitik;
  6. falls Performance-Darstellungen in den Kotierungsprospekt aufgenommen werden, Offenlegung der angewandten Kriterien oder anerkannten Standards;
  7. Darstellung der Instrumente und Anlagetechniken zur Risikoabsicherung und/oder zur Ertragsoptimierung (z.B. Optionen und Futures, Terminkontrakte, Securities Lending, Deckung von Währungs- und Zinsrisiken, etc.);
  8. Angaben über die Grundsätze der Finanzierung;
  9. Darlegung der Kompetenzen zur Abänderung der Anlagepolitik.

\* Im Falle einer zulässigen Kürzung des Kotierungsprospekts gemäss Art. 34 KR können die mit «\*» bezeichneten Angaben weggelassen werden.

### 2.4.2 Risiken

- Über allfällige Risiken muss orientiert werden. Als Risiken bei Immobiliengesellschaften gelten insbesondere:
  1. die beschränkte Liquidität von Anlagen in Immobilien;
  2. die mit Altlasten zusammenhängenden Unsicherheiten;
  3. die Problematik von Leerbeständen;
  4. eine allfällige Verschlechterung der Lagefaktoren;
  5. die mit der Bewertung der Anlagen zusammenhängenden Unsicherheiten, wie etwa das Marktpreisrisiko;
  6. die Unsicherheiten hinsichtlich Änderungen der Gesetzgebung (z.B. Steuern und Bauzonenvorschriften) und Praxis (z.B. Beschränkungen des Immobilienerwerbs, Mietrecht etc.);
  7. die Ungewissheit der Rentabilität von getätigten oder beabsichtigten Investitionen; sowie
  8. die Situation betreffend Zinssatzveränderungen.

### 2.4.3 Getätigte Anlagen

- \* Zahlenangaben über die wichtigsten während dem durch die historischen Jahresabschlüsse abgedeckten Zeitraum vorgenommenen Anlagen (Investitionen).

### 2.4.4 Laufende Anlagen

- Die wichtigsten laufenden Anlagen unter Angabe der Verteilung dieser Anlagen nach geografischen Gesichtspunkten (In- und Ausland).

### 2.4.5 Bereits beschlossene Anlagen

- Die wichtigsten künftigen Anlagen (Investitionen), die von den Leitungsorganen des Emittenten bereits fest beschlossen sind, und für welche rechtsverbindliche Verpflichtungen eingegangen wurden.

## 2.5 Kapital und Stimmrechte

### 2.5.1 Kapitalstruktur

- Betrag des ordentlichen, genehmigten und bedingten Kapitals per Stichtag des Jahresabschlusses, Zahl, Gattung und Nennwert der Effekten, jeweils unter Angabe der Hauptmerkmale, wie Dividendenberechtigung, Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen unter Hinweis auf den nicht einbezahlten Teil auf dem ordentlichen Kapital.

### 2.5.2 Stimmrechte

- Darstellung der Stimmrechtsverhältnisse und allfälliger Stimmrechtsbeschränkungen unter Hinweis auf statutarische Gruppenklauseln und auf Regeln zur Gewährung von Ausnahmen, namentlich für institutionelle Stimmrechtsvertreter.

### 2.5.3 Genehmigtes oder bedingtes Kapital

- Wurde eine genehmigte und/oder bedingte Kapitalerhöhung beschlossen:
  1. maximaler Umfang der genehmigten und/oder bedingten Kapitalerhöhung und Dauer der Ermächtigung zur Durchführung der Kapitalerhöhung;
  2. Kreis der Begünstigten, die ein Recht auf Zeichnung dieses zusätzlichen Kapitals haben oder haben werden;
  3. Bedingungen und Modalitäten der Ausgabe oder Entstehung der Effekten, die diesem zusätzlichen Kapital entsprechen.

### 2.5.4 Anteil- bzw. Genussscheine

- \* Hat der Emittent Anteile ausgegeben, die nicht das Kapital vertreten, wie etwa Genussscheine: Angabe ihrer Zahl und Hauptmerkmale.

\* Im Falle einer zulässigen Kürzung des Kotierungsprospekts gemäss Art. 34 KR können die mit «\*» bezeichneten Angaben weggelassen werden.



### 2.5.5 Ausstehende Wandel- und Optionsrechte, Anleihen, Kredite und Eventualverbindlichkeiten

- \* Ausstehende Wandelanleihen und Anzahl der vom Emittenten oder von Konzerngesellschaften auf die Effekten des Emittenten begebenen Optionen (einschliesslich Mitarbeiteroptionen, die separat darzustellen sind) unter Aufführung von Laufzeit und Wandel- bzw. Optionsbedingungen.

Sofern wesentlich, ausstehende Anleihen, wobei zu unterscheiden ist zwischen (durch dingliche Sicherheiten oder auf andere Art durch den Emittenten oder durch Dritte) sichergestellten und nicht sichergestellten Anleihen unter Aufführung von Zins, Verfalldatum und Währung.

Sofern wesentlich, Gesamtbetrag aller sonstigen Kreditaufnahmen und Verbindlichkeiten, wobei zwischen sichergestellten und nicht sichergestellten Verbindlichkeiten zu unterscheiden ist, unter Aufführung von Zins, Verfalldatum und Währung.

Sofern wesentlich, Gesamtbetrag der Eventualverbindlichkeiten, Verfalldatum und Währung.

Die Angaben können für die oben aufgeführten Kategorien jeweils summarisch erfolgen, soweit eine summarische Darstellung nicht zu einem irreführenden Eindruck führt.

Aufzuführen ist zudem eine generelle Übersicht über Kapitalisierung und Verschuldung, wobei zwischen garantierten und nicht garantierten, besicherten und unbesicherten Schulden zu unterscheiden ist. Diese Übersicht darf nicht älter sein als 90 Tage vor dem Datum des Kotierungsprospekts. Zur Verschuldung zählen auch indirekte Schulden und Eventualverbindlichkeiten.

### 2.5.6 Vom Gesetz abweichende Statutenbestimmungen

- \* Von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Bestimmungen der Statuten im Hinblick auf die Veränderung des Kapitals und der mit den einzelnen Gattungen von Effekten verbundenen Rechte.

### 2.5.7 Traktandierung

- Regeln zur Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands für die Generalversammlung, namentlich bezüglich Fristen und Stichtage.

### 2.5.8 Eigene Beteiligungsrechte

- Anzahl der vom Emittenten oder in seinem Auftrag gehaltenen eigenen Beteiligungsrechte, einschliesslich seiner Beteiligungsrechte, die eine andere Gesellschaft hält, an der er mehr als 50% der Stimmrechte hält.

### 2.5.9 Bedeutende Aktionäre

- In Bezug auf bedeutende Aktionäre sowie bedeutende Aktionärsgruppen und deren Beteiligungen sind die Angaben gemäss Art. 120 ff. FinfraG und den entsprechenden Ausführungsbestimmungen der FinfraV-FINMA aufzuführen, sofern sie dem Emittenten bekannt sind.

*Siehe hierzu auch:*

- [Bundesgesetz vom 19. Juni 2015 über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel \(Finanzmarktinfrakturgesetz, FinfraG\)](#)
- [Verordnung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht vom 3. Dezember 2015 über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel \(Finanzmarktinfraktukturverordnung-FINMA, FinfraV-FINMA\)](#)

### 2.5.10 Kreuzbeteiligungen

- Kreuzbeteiligungen, soweit die kapital- oder stimmenmässigen Beteiligungen auf beiden Seiten einen Grenzwert von 5% überschreiten.

\* Im Falle einer zulässigen Kürzung des Kotierungsprospekts gemäss Art. 34 KR können die mit «\*» bezeichneten Angaben weggelassen werden.

### 2.5.11 Öffentliche Kaufangebote

- Allfällige Erleichterung oder Befreiung von der Verpflichtung zu einem öffentlichen Kaufangebot nach den Art. 135 f. FinfraG gemäss Statuten («Opting out» und «Opting up»-Klauseln) unter Angabe des prozentualen Grenzwerts.

*Siehe hierzu auch:*

- [Bundesgesetz vom 19. Juni 2015 über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel \(Finanzmarktinfrastrukturgesetz, FinfraG\)](#)

### 2.5.12 Dividendenberechtigung

- Beginn der Dividendenberechtigung. Angaben zu allfälligen auf den Dividenden erhobenen Quellensteuern sowie Angaben darüber, ob diese Quellensteuern durch den Emittenten übernommen werden.

## 2.6 Informationspolitik

- Rhythmus und Form von Informationen des Emittenten an seine Aktionäre sowie Hinweis auf permanente Informationsquellen und Kontaktadressen des Emittenten, die allgemein zugänglich sind oder speziell von Aktionären genutzt werden können (z.B. Links auf Webseiten, Info-Centers, Druckschriften etc.).

## 2.7 Jahres- und Zwischenabschlüsse

- Der Kotierungsprospekt muss über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten die folgenden Informationen enthalten.

Die im Kotierungsprospekt darzustellenden Jahresabschlüsse haben grundsätzlich drei Jahre abzudecken. Ausgenommen davon sind Gesellschaften, welche in ihrer wirtschaftlichen Substanz erst seit einer kürzeren Dauer bestehen. Für solche Gesellschaften reduziert sich der Zeitraum der darzustellenden Jahresabschlüsse entsprechend.

*Siehe hierzu auch:*

- Richtlinie Rechnungslegung (RLR)
- Richtlinie komplexe finanzielle Verhältnisse (RLKV)
- Richtlinie Track Record (RLTR)

### 2.7.1 Aktuelle Bilanz

- Bei neugegründeten Gesellschaften: Geprüfte Eröffnungsbilanz bzw. nach allfällig erfolgter Sacheinlage geprüfte Bilanz gemäss den in Art. 49 ff. KR sowie Art. 81 KR niedergelegten Bestimmungen. Die unter Ziff. 2.7.2 ff. nachstehend aufgeführten Bestimmungen sind dabei sinngemäss anwendbar.

Auf die Wiedergabe der Eröffnungsbilanz oder Bilanz nach Sacheinlage kann verzichtet werden, wenn der Kotierungsprospekt einen oder mehrere Jahresabschlüsse gemäss den unter Ziff. 2.7.2 ff. niedergelegten Regeln enthält.

### 2.7.2 Jahresabschlüsse

- \* Für die letzten vollen drei Geschäftsjahre die nach einem vom Regulatory Board anerkannten Rechnungslegungsstandard erstellten und vom Revisionsorgan geprüften Jahresabschlüsse gemäss Art. 49 KR.

Die Bilanzierung des Immobilienportefeuilles muss zwingend zu aktuellen Werten erfolgen.

### 2.7.3 Prüfung der Jahresabschlüsse

- Der Kotierungsprospekt muss den rechtsgültig unterzeichneten Bericht des Revisionsorgans für die letzten drei geprüften Jahresabschlüsse enthalten (Art. 49 KR).

\* Im Falle einer zulässigen Kürzung des Kotierungsprospekts gemäss Art. 34 KR können die mit «\*» bezeichneten Angaben weggelassen werden.

#### 2.7.4 Stichtag

- Der Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses darf zum Zeitpunkt der Publikation des Kotierungsprospekts nicht länger als 18 Monate zurückliegen.

#### 2.7.5 Zwischenabschluss

- \* Liegt der Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses zum Zeitpunkt der Publikation des Kotierungsprospekts mehr als neun Monate zurück, so ist zusätzlich ein Zwischenabschluss gemäss Art. 9 Richtlinie Rechnungslegung für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres in den Kotierungsprospekt aufzunehmen.

#### 2.7.6 Wesentliche Veränderungen seit dem letzten Jahres- bzw. Zwischenabschluss

- Wesentliche Änderungen, die seit dem Abschluss des letzten Geschäftsjahres oder dem Stichtag des Zwischenabschlusses in der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Emittenten eingetreten sind. Andernfalls ist eine Negativklärung in den Kotierungsprospekt aufzunehmen.

#### 2.7.7 Anhangsangaben

- In Ergänzung zu Art. 49 KR sind bei der Berichterstattung von Immobiliengesellschaften die folgenden zusätzlichen Angaben in den Anhang des Abschlusses aufzunehmen:
  1. Inventar des Gesellschaftsvermögens zum Inneren Wert (Net Asset Value) und den daraus errechneten Wert der Effekten auf den letzten Tag des Berichtszeitraums;
  2. aktueller Wert (fair value) des Immobilienportefeuilles aufgeteilt nach für den betreffenden Emittenten geeigneten Anlagekategorien, wie beispielsweise Wohn-, Büro-, Gewerbeimmobilien oder Entwicklungsliegenschaften. Der aktuelle Wert ist von externen Schätzungsexperten zu ermitteln;
  3. Angabe der Anfangs- und Endbestände sowie der Veränderungen der Art der Anlagen während des Berichtszeitraums auf Basis der aktuellen Werte; dabei sind die Zu- und Abgänge sowie die realisierten und unrealisierten Gewinne und Verluste gesamthaft je Anlagekategorie separat darzustellen;
  4. Einzeloffenlegung der bedeutenden Zu- und Abgänge (als bedeutend gilt ein Zu- und Abgang, welcher mehr als 5% zum Wert des Gesamtportefeuilles beiträgt);
  5. Offenlegung und Begründung einer allfälligen Abweichung von der Anlagepolitik während des Berichtszeitraums;
  6. Bekanntgabe des für die Immobilienschätzungen beigezogenen unabhängigen Schätzungsexperten;
  7. Offenlegung der für die Immobilienschätzungen verwendeten Schätzungsmethoden, einschliesslich Angaben über die Berechnungsgrundlagen und zugrundeliegenden Annahmen;
  8. Fälligkeitsübersicht über die langfristigen Mietverträge (ohne Wohnimmobilien);
  9. Angaben über die Finanzierung (wie Fälligkeiten, Amortisation und Verzinsungen).

#### 2.8 Dividende und Ergebnis

- Der Kotierungsprospekt hat folgende Angaben zu Dividende und Ergebnis des Emittenten zu enthalten:
  1. Beschreibung der Dividendenpolitik des Emittenten und allfälliger diesbezüglicher Beschränkungen; und
  2. Dividende pro Beteiligungsrecht für die letzten drei Geschäftsjahre.

Hat sich in den letzten drei Geschäftsjahren die Zahl der Beteiligungsrechte des Emittenten, insbesondere durch eine Erhöhung oder Herabsetzung des Kapitals oder durch Zusammenlegung oder Split der Beteiligungsrechte geändert, so sind die Angaben pro Beteiligungsrecht zu bereinigen, um sie vergleichbar zu machen.

\* Im Falle einer zulässigen Kürzung des Kotierungsprospekts gemäss Art. 34 KR können die mit «\*» bezeichneten Angaben weggelassen werden.

### 3 Angaben über die Effekten

Der Kotierungsprospekt muss folgende Angaben über die zu kotierenden Effekten enthalten:

#### 3.1 Rechtsgrundlage

- Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen, aufgrund derer die Effekten begeben worden sind oder begeben werden.

#### 3.2 Art der Emission

- Art der Emission der Effekten; namentlich ist bei Festübernahmen auch das federführende Institut anzugeben. Erstreckt sich die Festübernahme nur auf einen Teil der Emission, so ist dessen Höhe anzugeben.

#### 3.3 Anzahl, Gattung und Nennwert der Effekten

- Anzahl, Gattung und Nennwert der Effekten; falls es sich um Effekten ohne Nennwert handelt, so ist dies anzugeben.

#### 3.4 Neue Effekten aus Kapitaltransaktion

- Falls es sich um Effekten handelt, welche anlässlich einer Fusion, einer Spaltung, der Einbringung der Gesamtheit oder eines Teils des Vermögens eines Unternehmens, eines öffentlichen Umtauschgebotes oder als Gegenleistung für andere Leistungen als Bareinlagen begeben werden, so sind die wesentlichen Bedingungen für die entsprechenden Vorgänge summarisch offenzulegen.

Diese Offenlegung kann durch Aufnahme der Bedingungen in den Kotierungsprospekt erfolgen oder durch Verweis auf die Dokumentation, in welcher die Bedingungen enthalten sind. Im letztgenannten Fall ist anzugeben, wo die Dokumentation zur Einsicht aufliegt.

#### 3.5 Rechte

- Kurze Beschreibung der mit den Effekten verbundenen Rechte, insbesondere Umfang des Stimmrechts, Anspruch auf Beteiligung am Gewinn und am Liquidationserlös sowie allfälliger Vorrechte.

#### 3.6 Beschränkungen

##### 3.6.1 Beschränkungen der Übertragbarkeit

- Beschränkungen der Übertragbarkeit pro Kategorie der Effekten unter Hinweis auf allfällige statutari-sche Gruppenklauseln und auf Regeln zur Gewährung von Ausnahmen sowie Gründe für die Gewäh-rung von Ausnahmen im Berichtsjahr.

##### 3.6.2 Beschränkungen der Handelbarkeit

- Allfällige Beschränkungen der Handelbarkeit für den Zeitraum ab erstem Handelstag. Insbesondere ist deutlich auf allfällige Verkaufsbeschränkungen des ausländischen Rechts hinzuweisen.

#### 3.7 Internationale Emission, gleichzeitige öffentliche und private Platzierung

- Erfolgt die Ausgabe gleichzeitig auf verschiedenen Märkten im In- und Ausland und werden einzelne Tranchen einem oder mehreren Märkten vorbehalten, so ist dies anzugeben; es sind ferner Angaben über diese vorbehaltenen Tranchen in den Kotierungsprospekt aufzunehmen.

Falls die Effekten bereits an anderen Börsen zugelassen sind oder deren Zulassung an anderen Börsen zum Zeitpunkt der Kotierung beantragt wird, so ist dies unter Nennung der entsprechenden Börsen anzugeben.

Werden gleichzeitig oder fast gleichzeitig mit der Begebung Effekten der gleichen Gattung privat gezeichnet oder platziert oder werden Effekten anderer Gattungen im Hinblick auf eine öffentliche oder private Platzierung begeben, so sind die Art der Vorgänge sowie Anzahl – falls bestimmt – und Merkmale der betreffenden Effekten anzugeben.

### 3.8 Zahlstellen

- Angaben über die Zahlstellen.

### 3.9 Nettoerlös

- Geschätzter Nettoerlös der Emission, aufgliedert nach den wichtigsten Verwendungszwecken.

Die Verwendung des Nettoerlöses muss im Detail dargelegt werden, insbesondere wenn er ausserhalb der normalen Geschäftsvorfälle zum Erwerb von Aktiva verwendet wird, die zur Finanzierung des angekündigten Erwerbs anderer Unternehmen oder zur Begleichung, Reduzierung oder vollständigen Tilgung der Schulden eingesetzt werden.

### 3.10 Öffentliche Kauf- oder Umtauschangebote

- Für das letzte Geschäftsjahr und das laufende Geschäftsjahr:
  1. öffentliche Kauf- oder Umtauschangebote für die Effekten des Emittenten durch Dritte;
  2. öffentliche Umtauschangebote des Emittenten für Effekten einer anderen Gesellschaft;
  3. Preis oder Umtauschbedingungen und Ergebnis dieser Angebote.

### 3.11 Ausgestaltung der Effekten

- Art der Ausgestaltung der Effekten; falls Wertpapiere gedruckt werden, muss angegeben werden, ob es sich um Inhaber- oder Ordrepapiere handelt.

Falls die Effekten nicht verbrieft werden, muss die Regelung der börsenmässigen Übertragungsmöglichkeiten und des Nachweises der Rechtsträgerschaft offengelegt werden.

Falls die Effekten in Form einer oder mehrerer Globalurkunden auf Dauer verbrieft werden, ist im Kotierungsprospekt deutlich darauf hinzuweisen, dass der Anleger gegebenenfalls die Auslieferung von Einzelurkunden nicht mehr verlangen kann.

### 3.12 Publikation

- Hinweis, wo Mitteilungen über die Effekten und den Emittenten veröffentlicht werden.

### 3.13 Kursentwicklung der Effekten

- Soweit vorhanden, Kursentwicklung der Effekten in den letzten drei Jahren unter Angabe von bezahltem Jahresschlusskurs, Jahreshöchstkurs sowie Jahrestiefstkurs.

### 3.14 Valorenummer und ISIN

- Valorenummer und ISIN der Effekten.

### 3.15 Vertreter

- Hinweis auf eine allfällige Vertretung durch einen anerkannten Vertreter gemäss Art. 43 KR.

## 4 Verantwortung für den Kotierungsprospekt

- Der Kotierungsprospekt muss folgende Angaben enthalten über Personen oder die Gesellschaft, die für den Inhalt des Kotierungsprospekts oder gegebenenfalls für bestimmte bezeichnete Abschnitte die Verantwortung übernehmen:
  1. Namen und Stellung (bei juristischen Personen oder Gesellschaften Firma und Sitz der Personen oder Gesellschaften);
  2. Erklärung dieser Personen oder Gesellschaften, dass ihres Wissens die Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.