Prüfstelle der BX Swiss AG

Rule-Check: **Immobiliengesellschaften**

Inhalt

[I. Kohärenz 2](#_Toc40262063)

[II. Verständlichkeit 2](#_Toc40262064)

[III. Vollständigkeit 2](#_Toc40262065)

## Kohärenz

Die Prüfung des Prospekts auf Kohärenz erfolgt anhand der Prüfkriterien gemäss Abschnitt II Ziff. 2.2. des Reglements der Prüfstelle der BX Swiss AG:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Kohärenz** | | **Erfüllt?** |
| 2.2. a) | Wurden etwaige in der Zusammenfassung erwähnte Risiken in den Abschnitt über Risikofaktoren aufgenommen? |  |
| 2.2. b) | Entsprechen die Angaben in der Zusammenfassung den Angaben an anderer Stelle im Prospekt? |  |
| 2.2. c) | Entsprechen alle etwaigen Zahlen zur Verwendung des Emissionserlöses der Höhe des zu erwartenden Erlöses? |  |
| 2.2. d) | Stimmen die im Prospekt wiedergegebenen Finanzzahlen mit denjenigen der inkorporierten Finanzberichte überein? |  |

## Verständlichkeit

Die Prüfung des Prospekts auf Verständlichkeit erfolgt anhand der Prüfkriterien gemäss Abschnitt II Ziff. 2.3. des Reglements der Prüfstelle der BX Swiss AG:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Verständlichkeit** | | **Erfüllt?** |
| 2.3. a) | Verfügt der Prospekt über ein klares und detailliertes Inhaltsverzeichnis? |  |
| 2.3. b) | Ist der Prospekt frei von unnötigen Wiederholungen? |  |
| 2.3. c) | Sind zusammenhängende Angaben gruppiert? |  |
| 2.3. d) | Wird im Prospekt eine leicht lesbare Schriftgröße verwendet? |  |
| 2.3. e) | Ermöglicht die Struktur des Prospekts den Anlegern das Verständnis des Inhalts? |  |
| 2.3. f) | Sind im Prospekt die Bestandteile von mathematischen Formeln definiert? |  |
| 2.3. g) | Ist der Prospekt nicht in bewusst irreführender Sprache gehalten |  |

## Vollständigkeit

Die Prüfung des Prospekts auf Vollständigkeit erfolgt gemäss Anhang 4 zur Finanzdienstleistungsverordnung FIDLEV:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Mindestinhalt des Prospekts Schema für Beteiligungspapiere (Anhang 4, FIDLEV)** | | |
| **Ziff.** | **Inhalt** | **Seite bzw. Ziff. im Prospekt** |
| **0** | **Erleichterungen und Angaben auf der ersten Seite** |  |
| **0.1** | **Erleichterungen** |  |
|  | a. Erleichterungen für Emittenten nach Artikel 47 Absatz 1 FIDLEG: (mind. 2 von 3 nicht überschritten: *Bilanzsumme von 20 Millionen Franken, Umsatzerlös von 40 Millionen Franken, 250 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt*) [\*] |  |
|  | b. Erleichterungen für Emittenten nach Artikel 47 Absatz 2 Buchstabe c FIDLEG: (*Emittenten, die regelmässig Effekten öffentlich anbieten oder an einem angemessenem ausl. Handelsplatz zugelassen*) [#] |  |
|  | c. Erleichterung bei öffentlichem Angebot ohne Handelszulassung: [X] |  |
|  | d. Erleichterung bei Handelszulassung ohne öffentliches Angebot: [∞] |  |
|  | e. Erleichterung bei Bezugsrechtsemission: [◊] |  |
| **0.2** | **Angaben auf der ersten Seite** |  |
|  | Prospekt vom [Datum] genehmigt durch [Name Prüfstelle] am [Datum]. |  |
| **1** | **Zusammenfassung (Art. 54 FIDLEV) [[1]](#footnote-1)** |  |
| 1.1 | Erklärung, dass die Zusammenfassung als Einleitung zum Prospekt zu verstehen ist; |  |
| 1.2 | Erklärung, dass sich der Entscheid eines Anlegers zur Investition auf die Angaben im Prospekt in seiner Gesamtheit und nicht auf die Zusammenfassung stützen muss; |  |
| 1.3 | Erklärung, dass eine Haftung für die Zusammenfassung nur für den Fall besteht, dass diese irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird; |  |
| 1.4 | Firma des Emittenten; |  |
| 1.5 | Sitz des Emittenten; |  |
| 1.6 | Art der Beteiligungspapiere; |  |
| 1.7 | sofern vorhanden: Wertpapierkennnummern wie Valorennummer oder ISIN; |  |
| 1.8 | bei einem öffentlichen Angebot: die wichtigsten Angaben zum Angebot; |  |
| 1.9 | bei einer Handelszulassung: die wichtigsten Angaben zur Handelszulassung; |  |
| 1.10 | Prospekt vom [Datum] genehmigt durch [Name Prüfstelle] am [Datum]. |  |
| **2** | **Angaben über den Emittenten (Registrierungsformular)** |  |
| **2.1** | **Risiken** |  |
|  | Darstellung der wesentlichen Risiken in Bezug auf den Emittenten und seine Branche. |  |
| **2.2** | **Allgemeine Angaben über den Emittenten** |  |
| 2.2.1 | Firma; |  |
| 2.2.2 | Sitz; |  |
| 2.2.3 | Ort der Hauptverwaltung, sofern dieser nicht mit dem Sitz zusammenfällt [#]; |  |
| 2.2.4 | Rechtsform [#]; |  |
| 2.2.5 | Rechtsordnung, die auf den Emittenten Anwendung findet und unter der er besteht [◊][#]; |  |
| 2.2.6 | Datum der Gründung des Emittenten und, sofern er nur für eine bestimmte Dauer bestehen soll. das vorgesehene Datum von deren Ablauf [◊][#]; |  |
| 2.2.7 | Zweck gegebenenfalls unter Bezugnahme auf die betreffende Bestimmung der Statuten oder des Gesellschaftsvertrages oder Wiedergabe des vollständigen Wortlautes [◊][#]; |  |
| 2.2.8 | Datum der Statuten [#]; |  |
| 2.2.9 | sofern vorhanden: Bezeichnung des Registers, Datum der Eintragung in dieses Register und gegebenenfalls Firmen- oder Registernummer [◊][#]; |  |
| 2.2.10 | falls der Emittent Teil eines Konzerns ist: Darstellung der operativen Konzernstruktur [◊][#]. |  |
| **2.3** | **Angaben über Verwaltungsrat, Geschäftsleitung, Revisionsstelle und weitere Organe des Emittenten** |  |
| 2.3.1 | Personelle Zusammensetzung |  |
|  | Namen und Geschäftsadressen nachstehender Personen: |  |
|  | a. der Mitglieder der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; |  |
|  | b. sofern die Geschäftsführung delegiert wurde: der mit der Geschäftsführung betrauten Mitglieder des oberen Managements und der Geschäftsleitung; |  |
|  | c. allfällige weitere Organe einschliesslich deren personelle Zusammensetzung; |  |
|  | d. allfällige persönlich haftende Gesellschafterinnen oder Gesellschafter namentlich bei Kommanditaktiengesellschaften; |  |
|  | e. der Gründerinnen oder der Gründer bei Gesellschaften, welche seit weniger als fünf Jahren bestehen. |  |
| 2.3.2 | Funktion und Tätigkeiten |  |
|  | Informationen zu den Personen in den Positionen nach Ziffer 2.3.1: |  |
|  | a. Funktion beim Emittenten; |  |
|  | b. Tätigkeit innerhalb des Emittenten; |  |
|  | c. wichtigste Tätigkeiten, welche sie ausserhalb des Emittenten ausüben, sofern diese für den Emittenten von Bedeutung sind; |  |
|  | d. Namen sämtlicher börsenkotierter sowie weiterer wesentlicher Unternehmen und Gesellschaften, bei denen diese Personen während der letzten fünf Jahre Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsleitungs- oder Aufsichtsorgane oder Partner waren, unter Angabe der Tatsache, ob die Mitgliedschaft in diesen Organen oder als Partner weiter fortbesteht, sofern diese für den Emittenten von Bedeutung sind. |  |
| 2.3.3 | Verfahren und Schuldsprüche |  |
|  | Folgende Angaben zu den Personen nach Ziffer 2.3.1: |  |
|  | a. Verurteilungen wegen Verbrechen oder Vergehen im Wirtschaftsbereich während der letzten fünf Jahre; |  |
|  | b. laufende oder mit einer Sanktion abgeschlossene Verfahren von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden, einschliesslich designierter Berufsverbände; |  |
|  | c. falls keinerlei Informationen nach den Buchstaben a oder b offengelegt werden müssen: entsprechende Erklärung. |  |
| 2.3.4 | Zusätzliche Angaben zur Geschäftsführung |  |
| 2.3.4.1 | Falls Tätigkeiten und Aufgaben im Zusammenhang mit dem Anlagemanagement der Immobilien oder andere für den Emittenten wesentliche Geschäftstätigkeiten an Drittpersonen ausgegliedert werden: Angaben über diese Personen oder Gesellschaften, jeweils unter Angabe: |  |
|  | a. der beruflichen Qualifikation, bei Gesellschaften der leitenden Organe; |  |
|  | b. der wesentlichen Vertragsbedingungen; |  |
|  | c. der Dauer der Mandate; sowie |  |
|  | d. der Entschädigung, namentlich auch der Vergütungen, welche der Emittent für die Verwaltung und für andere Dienstleistungen an Dritte bezahlt. |  |
| 2.3.4.2 | Die Angaben zur beruflichen Qualifikation können weggelassen werden, wenn es sich um eine von der FINMA oder von einer vergleichbaren ausländischen Aufsicht beaufsichtigte Gesellschaft handelt. |  |
| 2.3.5 | Interessenkonflikte |  |
|  | Offenlegung potenzieller Interessenkonflikte, insbesondere von 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. |  |
| 2.3.6 | Effekten und Optionsrechte |  |
|  | Anzahl der Effekten und prozentualer Anteil der Stimmrechte am Emittenten, ob ausübbar oder nicht, der von Personen nach Ziffer 2.3.1 insgesamt gehalten wird und Rechte, die diesen Personen auf den Bezug solcher Effekten eingeräumt sind einschliesslich der Bedingungen zur Ausübung dieser Rechte; |  |
|  | b. Angaben über Veräusserungsbeschränkungen für Personen nach Ziffer 2.3.1; |  |
|  | c. gegebenenfalls Hinweis, dass der Stichtag für diese Angaben nicht das Datum des Prospektes ist; |  |
|  | d. allfällige wesentliche Änderungen dieser Angaben seit dem Stichtag. |  |
| 2.3.7 | Revisionsorgan oder Hinweis auf einen Verzicht auf die eingeschränkte Revision nach Artikel 727a Absatz 2 OR35 |  |
|  | a. Firma und Adresse des gesetzlich zugelassenen Revisionsorgans; |  |
|  | b. Name der für das Revisionsorgan zuständigen Revisionsaufsichtsbehörde; |  |
|  | c. hervorgehobener Hinweis, sofern das Revisionsunternehmen des Emittenten oder allfälliger Garantie- oder Sicherheitengeber nicht von einer vom Bundesrat nach Artikel 8 des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 200536 (RAG) und Anhang 2 der Revisionsaufsichtsverordnung vom 22. August 200737 (RAV) anerkannten ausländischen Revisionsaufsichtsbehörde beaufsichtigt wird [×]; |  |
|  | d. wurde während des laufenden Geschäftsjahrs ein anderes Revisionsorgan gewählt, so ist dies anzugeben; |  |
|  | e. falls das Revisionsorgan während des Zeitraums der von im Prospekt veröffentlichten Jahresabschlüsse abgewählt, entlassen oder nicht wiedergewählt wurde oder es sich von selbst zurückgezogen hat: Offenlegung der entsprechenden Gründe. |  |
| **2.4** | **Geschäftstätigkeit und -aussichten** |  |
| 2.4.0 | Allgemeines |  |
|  | a. Die nach Ziffer 2.4.1–2.4.7 erforderlichen Angaben, soweit diese für die Beurteilung der Geschäftstätigkeit und Ertragskraft des Emittenten von wesentlicher Bedeutung sind; |  |
|  | b. Hinweis, falls diese Angaben durch aussergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden sind; |  |
|  | c. Angaben über die wesentlichen Geschäftsaussichten mit dem Hinweis darauf, dass diese mit Ungewissheit behaftet sind; |  |
|  | d. falls auf die Geschäftstätigkeit der Immobiliengesellschaft anwendbar: Angaben der Ziffern 2.4.4–2.4.6. |  |
| 2.4.1 | Haupttätigkeit [◊][#] |  |
|  | a. Beschreibung der aktuellen Haupttätigkeitsbereiche unter Angabe der wichtigsten erbrachten Dienstleistungen und Tätigkeiten; |  |
|  | b. Angabe neuer Dienstleistungen und Tätigkeiten. |  |
| 2.4.2 | Angaben über Immobilien und Beteiligungen |  |
|  | a. Für jede Immobilie, deren aktueller Wert mehr als zwei Prozent zur Bilanzsumme des Emittenten beiträgt; in jedem Fall für mindestens die 15 grössten Objekte:  – Adresse;  – Eigentumsverhältnisse wie Alleineigentum, Miteigentum, Stockwerkeigentum oder Baurecht: die prozentualen Anteile;  – Baujahr;  – Jahr der letzten umfassenden Renovation;  – Grundstücksfläche;  – Nutzflächenübersicht gesondert insbesondere in Wohnen, Büro, Gewerbe, Lager, Parkplätze. |  |
|  | b. Für jede Immobilienkategorie:  – aktueller Wert;  – Mieteinnahmen pro Jahr;  – Segmentierung nach Märkten;  – Aufteilung des Immobilienbestandes in Subsegmente;  – Leerbestände in Prozent der Sollmieterträge;  – falls es sich um Industrie-, Büro- und Gewerbeimmobilien handelt: Fälligkeits-Analyse der Mietverträge. |  |
|  | c. Angaben auf Gesellschaftsstufe:  – die fünf wichtigsten Mieter unter Angabe von Namen oder Firma sowie der prozentualen Anteile der von diesen generierten Mieterträgen an den gesamten Mieterträgen;  – bei Mietverträgen 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: Offenlegung aller Mietverträge mit dieser Unternehmensgruppe, falls diese bei einer konsolidierten Betrachtungsweise zu den fünf wichtigsten Mietern des Emittenten gehört. |  |
|  | d. Entwicklungsliegenschaften: Bei Entwicklungsliegenschaften oder Projekten nebst den in Buchstabe a aufgelisteten Angaben:  – Beschreibung des Projekts;  – Projektstand (Bewilligungen, Bauten, Verkauf/Vermietung);  – geschätzter Fertigstellungszeitpunkt. |  |
|  | e. Beteiligungen des Emittenten an Immobiliengesellschaften  – Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im Umfang von mindestens 10 Prozent der konsolidierten Bilanzsumme des Emittenten (wesentliche Beteiligungen) unter Angabe des Namens der Immobiliengesellschaft und der Höhe der Beteiligung;  – gleiche Angaben bei wesentlichen Beteiligungen an nicht börsenkotierten Immobiliengesellschaften, soweit die Daten dem Emittenten (Aktionärin und Aktionär) aufgrund der Rechnungslegung der betreffenden Immobiliengesellschaften zugänglich sind oder ihm zur Publikation mitgeteilt wurden. |  |
| 2.4.3 | Bewertungsmethoden |  |
|  | Beschreibung der angewandten Bewertungsmethoden. |  |
| 2.4.4 | Schätzungsexperten |  |
|  | Angabe der für die Immobilienschätzungen beigezogenen, unabhängigen Schätzungsexperten. |  |
| 2.4.5 | Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren |  |
|  | a. Angaben über hängige oder drohende Gerichts-, Schieds- oder Administrativverfahren, soweit diese von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens- oder Ertragslage des Emittenten sind; |  |
|  | b. entsprechende Erklärung, falls keine derartigen Verfahren hängig oder angedroht sind. |  |
| **2.5** | **Anlagepolitik** |  |
| 2.5.1 | Grundsätze der Anlagepolitik |  |
|  | a. Beschreibung der Anlageziele und der unternehmerischen Ausrichtung des Emittenten wie Bestandesimmobilien, Projekte, Immobiliendienstleistungen, einschliesslich der finanziellen Ziele und der Anlagepolitik wie Spezialisierung auf Geschäfts- oder Wohnliegenschaften, geografische Gebiete, Geschäfte mit spekulativem und/oder ungewöhnlichem Charakter, sowie der Finanzierung insbesondere der Grundsätze der Belehnung und Fremdfinanzierung; |  |
|  | b. zugelassene und ausgeschlossene Immobilienobjekte; |  |
|  | c. Gewichtung der verschiedenen Immobilienkategorien; |  |
|  | d. Grundsätze der Risikoverteilung; |  |
|  | e. Beschreibung der Ausschüttungspolitik; |  |
|  | f. bei Performance-Darstellungen: Offenlegung der angewandten Kriterien oder anerkannten Standards; |  |
|  | g. Darstellung der Instrumente und Anlagetechniken zur Risikoabsicherung oder Ertragsoptimierung wie Optionen und Futures, Terminkontrakte, *Securities Lending*, Deckung von Währungs- und Zinsrisiken; |  |
|  | h. Angaben über die Grundsätze der Finanzierung; |  |
|  | i. Darlegung der Kompetenzen zur Abänderung der Anlagepolitik. |  |
| 2.5.2 | Getätigte Investitionen |  |
|  | Zahlenangaben über die wesentlichen, während des durch die historischen Jahresabschlüsse erfassten Zeitraums vorgenommenen Investitionen. 2 |  |
| 2.5.3 | Laufende Investitionen |  |
|  | Wesentliche laufende Investitionen unter Angabe der Verteilung dieser Anlagen nach geografischen Gesichtspunkten (In- und Ausland). |  |
| 2.5.4 | Bereits beschlossene Investitionen |  |
|  | Wesentliche künftige Investitionen, die vom Emittenten bereits beschlossen sind und für welche Verpflichtungen eingegangen wurden. |  |
| **2.6** | **Kapital und Stimmrechte** |  |
| 2.6.1 | Kapitalstruktur |  |
|  | a. Betrag des ordentlichen, genehmigten und bedingten Kapitals per Stichtag des letzten Jahresabschlusses; |  |
|  | b. 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; |  |
|  | c. gegebenenfalls Angabe, dass Beteiligungspapiere über eine Zulassung zum Handel auf einem Handelsplatz verfügen. |  |
| 2.6.2 | Stimmrechte |  |
|  | Darstellung der Stimmrechtsverhältnisse und allfälliger Stimmrechtsbeschränkungen unter Hinweis auf statutarische Gruppenklauseln und auf Regeln zur Gewährung von Ausnahmen, namentlich für institutionelle Stimmrechtsvertreter. |  |
| 2.6.3 | Möglichkeiten zur Veränderung des bestehenden Kapitals |  |
|  | Für den Fall, dass eine Veränderung des Kapitals beschlossen wurde: |  |
|  | a. maximaler Umfang der Kapitalveränderung und, soweit anwendbar, Dauer, innert welcher die Kapitalveränderung durchgeführt werden kann; |  |
|  | b. Kreis der Begünstigten, die ein Recht auf Zeichnung dieses zusätzlichen Kapitals haben oder haben werden; |  |
|  | c. Bedingungen und Modalitäten der Ausgabe oder Entstehung der Effekten, die diesem zusätzlichen Kapital entsprechen. |  |
| 2.6.4 | Anteil- und Genussscheine [◊][#] |  |
|  | Bei Ausgabe von Anteilen, die nicht das Kapital vertreten, wie etwa Genussscheine: Zahl und Hauptmerkmale. |  |
| 2.6.5 | Genehmigtes oder bedingtes Kapital in summarischer Darstellung, soweit diese nicht irreführend ist |  |
|  | a. Ausstehende Wandelanleihen und Anzahl der vom Emittenten oder von Konzerngesellschaften auf die Effekten des Emittenten begebenen Optionen, einschliesslich separat darzustellender Mitarbeiteroptionen, unter Angabe von Laufzeit und Wandel- oder Optionsbedingungen [◊][#]; |  |
|  | b. sofern wesentlich, ausstehende Anleihen, unterschieden nach durch dingliche Sicherheiten oder auf andere Art durch den Emittenten oder durch Dritte sichergestellten und nach nicht sichergestellten Anleihen unter Angabe von Zins, Verfalldatum und Währung; |  |
|  | c. sofern wesentlich, Gesamtbetrag aller sonstigen Kreditaufnahmen und Verbindlichkeiten, unterschieden nach sichergestellten und nach nicht sichergestellten Verbindlichkeiten unter Angabe von Zins, Verfalldatum und Währung; |  |
|  | d. sofern wesentlich, Gesamtbetrag der Eventualverbindlichkeiten, Verfalldatum und Währung. |  |
| 2.6.6 | Kapitalisierung und Verschuldung [◊][#] |  |
|  | Höchstens 90 Tage vor dem Prospektdatum erstellte generelle Übersicht über Kapitalisierung und Verschuldung einschliesslich indirekte Schulden und Eventualverbindlichkeiten, gegliedert nach garantierten und nicht garantierten, besicherten und unbesicherten Schulden. |  |
| 2.6.7 | Vom Gesetz abweichende Statutenbestimmungen [◊][#] |  |
|  | Von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Bestimmungen der Statuten zur Veränderung des Kapitals und der mit den einzelnen Gattungen von Effekten verbundenen Rechte. |  |
| 2.6.8 | Traktandierung [◊][#] |  |
|  | Regeln zur Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands für die Generalversammlung, namentlich bezüglich Fristen und Stichtage. |  |
| 2.6.9 | Eigene Beteiligungspapiere [◊][#] |  |
|  | Anzahl der vom Emittenten selber oder in seinem Auftrag gehaltenen eigenen Beteiligungsrechte, einschliesslich seiner Beteiligungsrechte, die eine andere Gesellschaft hält, an der er mehrheitlich beteiligt ist. |  |
| 2.6.10 | Bedeutende Aktionärinnen und Aktionäre |  |
|  | Angaben nach den Artikeln 120 und 121 FinfraG und den entsprechenden Ausführungsbestimmungen der Finanzmarktinfrastrukturverordnung FINMA vom 3. Dezember 2015, sofern sie dem Emittenten bekannt sind. |  |
| 2.6.11 | Kreuzbeteiligungen |  |
|  | Kreuzbeteiligungen, soweit die kapital- oder stimmenmässigen Beteiligungen auf beiden Seiten 5 Prozent überschreiten. |  |
| 2.6.12 | Öffentliche Kaufangebote [×] |  |
|  | Allfällige Erleichterung oder Befreiung von der Verpflichtung zu einem öffentlichen Kaufangebot nach den Artikeln 135 und 136 FinfraG gemäss Statuten («Opting out»- und «Opting up»-Klauseln) unter Angabe des prozentualen Grenzwerts. |  |
| 2.6.13 | Dividendenberechtigung |  |
|  | Beginn der Dividendenberechtigung. Angaben zu allfälligen auf den Dividenden erhobenen Quellensteuern sowie Angaben darüber, ob diese Quellensteuern durch den Emittenten übernommen werden. |  |
| 2.6.14 | Mitarbeiterbeteiligung |  |
|  | Möglichkeiten der Beteiligung am Emittenten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aller Stufen, soweit wesentlich. |  |
| **2.7** | **Informationspolitik** |  |
|  | Erscheinungsrhythmus und Form von Informationen des Emittenten an seine Aktionärinnen und Aktionäre sowie Hinweis auf permanente Informationsquellen und Kontaktadressen des Emittenten, die allgemein zugänglich sind oder speziell von Aktionärinnen und Aktionären genutzt werden können wie etwa Links auf Webseiten, Info-Centers und Druckschriften. |  |
| **2.8** | **Jahres- und Zwischenabschlüsse** |  |
| 2.8.1 | Jahresabschlüsse |  |
|  | a. Die beiden zuletzt veröffentlichten Finanzberichte mit den die letzten vollen drei Geschäftsjahre unter Anwendung eines anerkannten Rechnungslegungsstandards erstellten und vom Revisionsorgan geprüften Jahresabschlüssen, sofern der Emittent seit drei Jahren besteht. Gesellschaften, welche in ihrer wirtschaftlichen Substanz erst seit einer kürzeren Dauer bestehen: entsprechende Reduktion des Zeitraums der darzustellenden Jahresabschlüsse; |  |
|  | b. statutarischer Abschluss für das letzte Geschäftsjahr, soweit dieser für die Gewinnausschüttung oder andere Rechte der Inhaberinnen und Inhaber der Beteiligungspapiere von Bedeutung ist. |  |
| 2.8.2 | Aktuelle Bilanz |  |
|  | a. Bei neugegründeten Gesellschaften: geprüfte Eröffnungsbilanz oder nach allfällig erfolgter Sacheinlage geprüfte Bilanz. Die Ziffern 2.8.3– 2.8.7 sind dabei sinngemäss anwendbar. |  |
|  | b. Auf die Wiedergabe der Eröffnungsbilanz oder Bilanz nach Sacheinlage kann verzichtet werden, wenn der Prospekt einen oder mehrere Jahresabschlüsse nach den Ziffern 2.8.3–2.8.7 enthält. |  |
| 2.8.3 | Prüfung der Jahresabschlüsse |  |
|  | Wiedergabe des Berichts des Revisionsorgans für die im Prospekt offengelegten geprüften Jahresabschlüsse. |  |
| 2.8.4 | Stichtag |  |
|  | Der Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses darf zum Zeitpunkt der Publikation des Prospektes nicht länger als 18 Monate zurückliegen. |  |
| 2.8.5 | Zwischenabschluss bei öffentlichem Angebot ohne Handelszulassung [\*] |  |
|  | Zusätzlicher Zwischenabschluss nach demselben Rechnungslegungsstandard wie beim Jahresabschluss für mindestens die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres, wenn der Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses zum Zeitpunkt der Publikation des Prospektes mehr als neun Monate zurückliegt. |  |
| 2.8.6 | Wesentliche Änderungen seit dem letzten Jahres- bzw. Zwischenabschluss |  |
|  | a. Wesentliche Änderungen, die seit dem Abschluss des letzten Geschäftsjahres oder dem Stichtag des Zwischenabschlusses in der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Emittenten eingetreten sind. |  |
|  | b. zusätzliche Finanzinformationen, soweit nach den Umständen möglich, wenn:  – sich die Struktur eines Emittenten wesentlich geändert hat und dies nicht in einem geprüften Abschluss dargestellt ist, oder  – die wesentliche Strukturveränderung infolge einer konkret beabsichtigten Transaktion eintritt; |  |
|  | c. entsprechende Erklärung, falls beim Emittenten keine wesentlichen Änderungen eingetreten sind. |  |
| 2.8.7 | Anhang |  |
|  | Zusätzliche Angaben im Anhang des Abschlusses: |  |
|  | a. Inventar des Gesellschaftsvermögens zum inneren Wert (*Net Asset Value*) und den daraus errechneten Wert der Effekten auf den letzten Tag des Berichtszeitraums; |  |
|  | b. von externen Schätzungsexperten ermittelter aktueller Wert (*Fair Value*) des Immobilienportefeuilles aufgeteilt nach für den betreffenden Emittenten geeigneten Anlagekategorien, wie Wohn-, Büro-, Gewerbeimmobilien oder Entwicklungsliegenschaften; |  |
|  | c. Angabe der Anfangs- und Endbestände sowie der Veränderungen der Art der Anlagen während des Berichtszeitraums auf Basis der aktuellen Werte mit separater Darstellung der Zu- und Abgänge sowie der realisierten und unrealisierten Gewinne und Verluste gesamthaft je Anlagekategorie; |  |
|  | d. Angaben zu denjenigen einzelnen Zu- und Abgängen welche mehr als 5 Prozent zum Wert des Gesamtportefeuilles beitragen; |  |
|  | e. Offenlegung und Begründung einer allfälligen Abweichung von der Anlagepolitik während des Berichtszeitraums; |  |
|  | f. Name oder Firma und Wohnsitz oder Sitz des für die Immobilienschätzungen beigezogenen unabhängigen Schätzungsexperten; |  |
|  | g. Offenlegung der für die Immobilienschätzungen verwendeten Schätzungsmethoden, einschliesslich Angaben über die Berechnungsgrundlagen und zugrundeliegenden Annahmen; |  |
|  | h. Fälligkeitsübersicht über die langfristigen Mietverträge ohne Wohnimmobilien; |  |
|  | i. Angaben über die Finanzierung wie Fälligkeiten, Amortisation und Verzinsungen. |  |
| **2.9** | **Dividende und Ergebnis** |  |
| 2.9.1 | Beschreibung der Dividendenpolitik des Emittenten und allfälliger diesbezügliche Beschränkungen. |  |
| 2.9.2 | Dividende pro Beteiligungspapier für die letzten drei Geschäftsjahre. |  |
| 2.9.3 | Bereinigte Angaben pro Beteiligungspapier, wenn sich in den letzten drei Geschäftsjahren die Zahl der Beteiligungspapiere des Emittenten, insbesondere durch eine Erhöhung oder Herabsetzung des Kapitals oder durch Zusammenlegung oder Split der Beteiligungsrechte geändert hat. |  |
| **3.** | **Angaben über die Effekten (Effektenbeschreibung)** |  |
| **3.1** | **Risiken** |  |
|  | Darstellung der wesentlichen Risiken in Bezug auf die Effekten. |  |
| **3.2** | **Rechtsgrundlage** |  |
|  | Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen, aufgrund deren die Effekten begeben worden sind oder begeben werden. |  |
| **3.3** | **Rechte** |  |
|  | Kurze Beschreibung der mit den Effekten verbundenen Rechte, insbesondere Umfang des Stimmrechts, Anspruch auf Beteiligung am Gewinn und am Liquidationserlös sowie allfälliger Vorrechte. |  |
| **3.4** | **Beschränkungen** |  |
| 3.4.1 | Beschränkungen der Übertragbarkeit |  |
|  | Beschränkungen der Übertragbarkeit pro Kategorie der Effekten unter Hinweis auf allfällige statutarische Gruppenklauseln und auf Regeln zur Gewährung von Ausnahmen sowie Gründe für die Gewährung von Ausnahmen im Berichtsjahr. |  |
| 3.4.2 | Beschränkungen der Handelbarkeit (*Transfer Restrictions*) |  |
|  | Allfällige Beschränkungen der Handelbarkeit. |  |
| **3.5** | **Publikation** |  |
|  | Hinweis, wo Mitteilungen über die Effekten und den Emittenten veröffentlicht werden. |  |
| **3.6** | **Valorennummer, ISIN und Handelswährung** |  |
|  | a. Sofern vorhanden: Wertpapierkennnummern wie Valorennummer oder ISIN; |  |
|  | b. Handelswährung(en) der Beteiligungspapiere. |  |
| **3.7** | **Angaben über das Angebot [∞]** |  |
| 3.7.1 | 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. |  |
| 3.7.2 | Anzahl, Gattung und Nennwert der Effekten |  |
|  | Anzahl, Gattung und Nennwert der Effekten; falls es sich um Effekten ohne Nennwert handelt, so ist dies anzugeben. |  |
| 3.7.3 | Neue Effekten aus Kapitaltransaktion |  |
|  | a. Bei Effekten, welche anlässlich einer Fusion, einer Spaltung, der Einbringung der Gesamtheit oder eines Teils des Vermögens eines Unternehmens, eines öffentlichen Umtauschangebots oder als Gegenleistung für andere Leistungen als Bareinlagen begeben werden: summarische Offenlegung der wesentlichen Bedingungen für die entsprechenden Vorgänge; |  |
|  | b. die Offenlegung nach Buchstabe a erfolgt durch Aufnahme der Bedingungen in den Prospekt oder durch Verweis auf die Dokumentation, in welcher die Bedingungen enthalten sind. Im zweiten Fall ist anzugeben, wo die Dokumentation zur Einsicht aufliegt. |  |
| 3.7.4 | Internationale Emission, gleichzeitige öffentliche und private Platzierung |  |
|  | a. Gegebenenfalls Angabe, dass die Ausgabe gleichzeitig auf verschiedenen Märkten im In- und Ausland erfolgt und einzelne Tranchen einem oder mehreren Märkten vorbehalten werden; Angaben über diese vorbehaltenen Tranchen; |  |
|  | b. gegebenenfalls Angabe der entsprechenden Handelsplätze, wenn die Effekten bereits zum Handel zugelassen sind oder deren Zulassung zum Handel beantragt wird; |  |
|  | c. gegebenenfalls Angabe der Art der Vorgänge sowie Anzahl – falls bestimmt – und Merkmale der betreffenden Effekten, wenn gleichzeitig oder fast gleichzeitig mit der Begebung Effekten der gleichen Gattung privat gezeichnet oder platziert oder Effekten anderer Gattungen im Hinblick auf eine öffentliche oder private Platzierung begeben werden. |  |
| 3.7.5 | Zahlstellen |  |
|  | Gegebenenfalls Angaben über die Zahlstellen. |  |
| 3.7.6 | Nettoerlös |  |
|  | Geschätzter Nettoerlös der Emission, aufgegliedert nach den wichtigsten Verwendungszwecken. |  |
| 3.7.7 | Verkaufsbeschränkungen (*Selling Restrictions*) |  |
|  | Hervorgehobener Hinweis auf allfällige Verkaufsbeschränkungen des ausländischen Rechts. |  |
| 3.7.8 | Öffentliche Kauf- oder Umtauschangebote |  |
|  | Für das letzte und das laufende Geschäftsjahr: |  |
|  | a. öffentliche Kauf- oder Umtauschangebote für die Effekten des Emittenten durch Dritte; |  |
|  | b. öffentliche Umtauschangebote des Emittenten für Effekten einer anderen Gesellschaft; |  |
|  | c. Preis oder Umtauschbedingungen und Ergebnis dieser Angebote. |  |
| 3.7.9 | Ausgestaltung der Effekten |  |
|  | a. Angabe ob Wertpapier, Globalurkunde oder Wertrecht; |  |
|  | b. bei verbrieften Effekten: Angabe, ob es sich um Inhaber- oder Orderpapiere handelt; |  |
|  | c. bei nicht verbrieften Effekten: Angaben zur Regelung der Übertragungsmöglichkeiten und zum Nachweis der Rechtsträgerschaft oder, bei Wertrechten, Angabe der massgebenden gesetzlichen Bestimmung und der Person, die das Wertrechtebuch und gegebenenfalls das Hauptregister der betreffenden Emission führt; |  |
|  | d. bei Effekten in Form einer oder mehrerer auf Dauer verbriefter Globalurkunden: hervorgehobener Hinweis darauf, dass die Anlegerin oder der Anleger gegebenenfalls die Auslieferung von Einzelurkunden nicht verlangen kann. |  |
| **3.8** | **Kursentwicklung der Effekten [×]** |  |
|  | Soweit vorhanden, Kursentwicklung der Effekten in den letzten drei Jahren unter Angabe von bezahltem Jahresschlusskurs, Jahreshöchstkurs sowie Jahrestiefstkurs. |  |
| **4** | **Verantwortung für den Prospekt** |  |
| 4.1 | Angaben über die Gesellschaften oder Personen, die für den Inhalt des Prospektes oder gegebenenfalls für bestimmte bezeichnete Abschnitte die Verantwortung übernehmen: |  |
|  | a. Firma und Sitz der Gesellschaften oder Name und Stellung der Personen; |  |
|  | b. Erklärung der Gesellschaften oder Personen, dass ihres Wissens die Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden. |  |

1. Gemäss Art. 54 Abs. 3 FIDLEV sind gewisse Inhalte der Zusammenfassung in tabellarischer Form widerzugeben [↑](#footnote-ref-1)