

STATUTEN

der

Swiss Real Immo AG

mit Sitz in Winterthur ZH

I. Grundlage

Artikel 1 – Firma und Sitz

Unter der Firma

Swiss Real Immo AG

besteht mit Sitz in Winterthur ZH auf unbestimmte Dauer eine Aktiengesellschaft gemäss Art. 620 ff. OR.

Artikel 2 – Zweck

Die Gesellschaft bezweckt den Bau, das Halten, Verwalten, Kauf und Verkauf und Handel von Liegenschaften sowie Erbringung von Dienstleistungen in den Bereichen Immobilienvermittlung und -verwaltung, Bautreuhand und allgemeiner Treuhand, Buchhaltung, Unternehmens- und Finanzierungsberatung, Steuerberatung, Nachlassregelungen, sowie Sanierungen; kann alle Geschäfte eingehen und Verträge aller Art abschliessen, die geeignet sind, den Zweck der Gesellschaft zu fördern oder die direkt oder indirekt damit im Zusammenhang stehen, mit allen Handels-, Finanz- und Immobiliengeschäften befassen. Ein weiterer Zweck besteht im Schaffen oder Erhalten von günstigem Wohnraum bzw. Immobilien für gemeinnützige Institutionen, in ein sozialverträgliches Gleichgewicht zwischen Neuinvestitionen und Mietzinsen. Bei angemessener Rendite wird höchste Bau- und Wohnqualität angestrebt.

Die Gesellschaft kann Immaterialgüter erwerben, halten oder verwerten. Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen sowie alle Geschäfte tätigen, die direkt oder indirekt mit ihrem Zweck in Zusammenhang stehen. Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Grundeigentum erwerben, belasten, veräussern und verwalten. Sie kann auch Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochtergesellschaften und Dritte eingehen.



II. Kapital

Artikel 3 – Aktienkapital und Aktien, Partizipationskapital und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital beträgt CHF 443'282.00 und ist eingeteilt in 443'282 Namenaktien zu CHF 1.00.

Die Aktien sind vollständig liberiert.

Das Partizipationskapital beträgt CHF 381'846.00 und ist eingeteilt in 381'846 Namen-Partizipationsscheine zu CHF 1.00.

Die Partizipationsscheine sind vollständig liberiert.

Artikel 3a – Sacheinlage, Sachübernahme

Die Gesellschaft übernimmt bei der Gründung von Fabrizio Croce und Manuela Croce, beide von Winterthur ZH, beide in Rickenbach ZH das Grundstück

- Grundbuch Schwerzenbach ZH Blatt 585, Stockwerkeigentum, 32/1'000 Miteigentum am Grundstück Kataster Nr. 1109, Grundbuch Blatt 542, mit Sonderrecht an der 1-Zimmer-Wohnung C1 W13 im Erdgeschoss, Schulstrasse 4;
- Grundbuch Schwerzenbach Blätter 1775 und 1776, je 1/48 Miteigentum am Grundstück Kataster Nr. 2128, Grundbuch Blatt 1692, Schulstrasse;
- Grundbuch St. Finden Gemeinde St. Gallen, Stockwerkeigentum Nr. S20417, Achslenstrasse 11, 9016 St. Gallen, 121/10'000 Miteigentum mit Sonderrecht an Grundstück Nr. 4088, Sonderrecht an 1-Zimmer-Wohnung im 8. Obergeschoss;
- Grundbuch St. Finden St. Gallen, Miteigentumsanteil Nr. M50164, Achslenstrasse, 9016 St. Gallen an Grundstück Nr. 4659;

gemäss Sacheinlageverträgen vom 11. Mai 2015 bzw. vom 22. Mai 2015 im Wert und zum Preis von total CHF 265'000.00, wofür die Sacheinleger je 132'500 voll liberierte Namenaktien zu je nominal CHF 1.00, total CHF 265'000.00 erhalten.

Artikel 4 – Aktienzertifikate / Partizipationsscheinenzertifikate

Anstelle von einzelnen Aktien / Partizipationsscheinen kann die Gesellschaft Zertifikate über mehrere Aktien / Partizipationsscheine ausstellen.

Artikel 5 – Zerlegung und Zusammenlegung von Aktien / Partizipationsscheinen

Die Generalversammlung kann bei unverändert bleibendem Aktienkapital durch Statutenänderung jederzeit Aktien / Partizipationsscheine in solche von kleinerem Nennwert zerlegen oder zu solchen von grösserem Nennwert zusammenlegen, wobei letzteres der Zustimmung des Anteiligners bedarf.

Artikel 6 – Aktienbuch / Partizipationsscheinbuch

Der Verwaltungsrat führt über alle Namenaktien / Partizipationsscheine ein Aktienbuch / Partizipationsscheinbuch, in welches die Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Adresse eingetragen werden.



Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Aktionär / Inhaber von Partizipationsscheinen oder als Nutzniesser, wer im Aktienbuch / Partizipationsscheinbuch eingetragen ist.

Artikel 7 – Übertragung der Aktien / Partizipationsscheine

Die Übertragung der Namenaktien / Namen-Partizipationsscheinen oder die Begründung einer Nutzniessung an den Namenaktien / Namen-Partizipationsscheinen bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat.

Der Verwaltungsrat kann das Gesuch um Zustimmung aus wichtigen Gründen ablehnen. Als wichtige Gründe gelten:

- a) wenn die Anerkennung des Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen;
- b) wenn der Erwerber oder ihm nahestehende Personen ein zum Gesellschaftszweck in Konkurrenz stehendes Unternehmen betreiben, daran beteiligt oder für solche tätig sind;
- c) wenn durch die Veräusserung der Aktien die Weiterverfolgung des Gesellschaftszwecks im Sinne von Art. 2 dieser Statuten in Frage gestellt sein könnte.

Der Verwaltungsrat kann das Gesuch um Zustimmung ohne Angabe von Gründen verweigern, wenn er im Namen der Gesellschaft dem Veräusserer der Aktien / Partizipationsscheine anbietet, die Aktien / Partizipationsscheine für deren Rechnung, für Rechnung anderer Anteilseigner oder für Rechnung Dritter zum wirklichen Wert im Zeitpunkt des Gesuches zu übernehmen oder wenn der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien / Partizipationsscheine im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat.

Sind die Aktien / Partizipationsscheine durch Erbgang, Erbteilung, eheliches Güterrecht oder Zwangsvollstreckung erworben worden, so kann der Verwaltungsrat das Gesuch um Zustimmung nur ablehnen, wenn er im Namen der Gesellschaft dem Erwerber die Übernahme der Aktien / Partizipationsscheine zum wirklichen Wert anbietet. Der Erwerber kann verlangen, dass der Richter am Sitz der Gesellschaft den wirklichen Wert bestimmt. Die Kosten der Bewertung trägt die Gesellschaft.

Wer alleine oder in Absprache mit Dritten Aktien der Gesellschaft erwirbt oder neu hält und dadurch den Grenzwert von 25 Prozent des Aktienkapitals oder der Stimmrechte erreicht oder überschreitet, muss der Gesellschaft innert Monatsfrist Vor- und Nachname und Adresse der natürlichen Person mitteilen, für die er letztlich handelt (wirtschaftlich Berechtigte Person(en)).

Unterbleibt diese Meldung, so ruhen die Mitgliedschaftsrechte, die mit den Aktien verbunden sind, deren Erwerb gemeldet werden muss. Kommt der Aktionär seinen Meldepflichten nicht innert eines Monats nach dem Erwerb der Aktien nach, so sind die Vermögensrechte verwirkt. Holt er die Meldung zu einem späteren Zeitpunkt nach, so können ausschliesslich die ab diesem Zeitpunkt entstehenden Vermögensrechte geltend gemacht werden. Der Nachweis der rechtzeitigen Meldung obliegt dem Aktionär.



III. Organisation der Gesellschaft

A. Generalversammlung

Artikel 8 – Befugnisse

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

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

Artikel 9 – Einberufung und Traktandierung

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

Die Generalversammlung ist spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag durch Brief, E-Mail oder Telefax an die Aktionäre und Nutzniesser einzuberufen. Die Einberufung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle. Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren und den Vertretern der Anleihegläubiger zu.

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens 10 Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden.

In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre bekanntzugeben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben.

Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht den Aktionären am Gesellschaftssitz zur Einsicht aufzulegen. Jeder Aktionär kann verlangen, dass ihm unverzüglich eine Ausfertigung dieser Unterlagen zugestellt wird. Die Aktionäre sind hierüber in der Einberufung zu unterrichten.

Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderprüfung und auf Wahl einer Revisionsstelle infolge Begehrens eines Aktionärs.

Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.



Artikel 10 – Universalversammlung

Die Eigentümer oder Vertreter sämtlicher Aktien können, falls kein Widerspruch erhoben wird, eine Generalversammlung ohne Einhaltung der für die Einberufung vorgeschriebenen Formvorschriften abhalten.

In dieser Versammlung kann über alle in den Geschäftskreis der Generalversammlung fallenden Gegenstände gültig verhandelt und Beschluss gefasst werden, solange die Eigentümer oder Vertreter sämtlicher Aktien anwesend sind.

Artikel 11 – Vorsitz und Protokoll

Den Vorsitz in der Generalversammlung führt der Präsident, in dessen Verhinderungsfalle ein anderes vom Verwaltungsrat bestimmtes Mitglied desselben. Ist kein Mitglied des Verwaltungsrates anwesend, wählt die Generalversammlung einen Tagesvorsitzenden.

Der Vorsitzende bezeichnet den Protokollführer und die Stimmzähler, die nicht Aktionäre zu sein brauchen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen. Die Aktionäre sind berechtigt, das Protokoll einzusehen.

Artikel 12 – Stimmrecht und Vertretung

Die Aktionäre üben ihr Stimmrecht in der Generalversammlung nach Verhältnis des gesamten Nennwerts der ihnen gehörenden Aktien aus.

Jeder Aktionär kann seine Aktien in der Generalversammlung selbst vertreten oder durch einen Dritten vertreten lassen, der nicht Aktionär zu sein braucht. Der Vertreter hat sich durch schriftliche Vollmacht auszuweisen.

Artikel 13 – 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. Bei Stimmgleichheit steht dem Vorsitzenden den Stichentscheid zu.

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 eine 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;
8. die Auflösung der Gesellschaft.



Statutenbestimmungen, die für die Fassung bestimmter Beschlüsse grössere Mehrheiten als die vom Gesetz vorgeschriebenen festlegen, können nur mit dem erhöhten Mehr eingeführt und aufgehoben werden.

B. Verwaltungsrat

Artikel 14 – Wahl und Zusammensetzung

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden auf drei Jahre gewählt. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen.

Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst. Er bezeichnet seinen Präsidenten und den Sekretär. Dieser muss dem Verwaltungsrat nicht angehören.

Artikel 15 – Sitzungen und Beschlussfassung

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die absolute Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist; für öffentlich zu beurkundende Feststellungsbeschlüsse genügt die Anwesenheit eines einzelnen Mitgliedes (Art. 651a, 652g, 653g OR).

Beschlüsse werden durch die Mehrheit der stimmenden Verwaltungsratsmitglieder gefasst. Im Falle von Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid

Jedes Mitglied des Verwaltungsrates kann unter Angabe der Gründe vom Präsidenten die unverzügliche Einberufung einer Sitzung verlangen.

Beschlüsse können auch auf dem Wege der schriftlichen Zustimmung zu einem gestellten Antrag gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt. Zirkulationsbeschlüsse bedürfen der Einstimmigkeit aller Mitglieder des Verwaltungsrates. Jeder so gefasste Beschluss hat die gleiche Gültigkeit wie die an einer Sitzung gefassten Beschlüsse und muss protokolliert werden.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse ist ein Protokoll zu führen, das vom Vorsitzenden und vom Sekretär unterzeichnet wird.

Artikel 16 – Recht auf Auskunft und Einsicht

Jedes Mitglied des Verwaltungsrates kann Auskunft über alle Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen.

In den Sitzungen sind alle Mitglieder des Verwaltungsrates sowie die mit der Geschäftsführung betrauten Personen zur Auskunft verpflichtet.

Ausserhalb der Sitzungen kann jedes Mitglied von den mit der Geschäftsführung betrauten Personen Auskunft über den Geschäftsgang und, mit Ermächtigung des Präsidenten, auch über einzelne Geschäfte verlangen.

Soweit es für die Erfüllung einer Aufgabe erforderlich ist, kann jedes Mitglied dem Präsidenten beantragen, dass ihm Bücher und Akten vorgelegt werden.



Weist der Präsident ein Gesuch auf Auskunft, Anhörung oder Einsicht ab, so entscheidet der Verwaltungsrat.

Regelungen oder Beschlüsse des Verwaltungsrates, die das Recht auf Auskunft und Einsichtnahme der Verwaltungsräte erweitern, bleiben vorbehalten.

Artikel 17 – Aufgaben

Der Verwaltungsrat kann in allen Angelegenheiten Beschluss fassen, die nicht nach Gesetz oder Statuten der Generalversammlung zugeteilt sind. Er führt die Geschäfte der Gesellschaft, soweit er die Geschäftsführung nicht übertragen hat.

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

Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften Ausschüssen oder einzelnen Mitgliedern zuweisen. Er hat für eine angemessene Berichterstattung an seine Mitglieder zu sorgen.

Artikel 18 – Übertragung der Geschäftsführung und der Vertretung

Der Verwaltungsrat kann die Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglementes ganz oder zum Teil an einzelne Mitglieder oder an Dritte übertragen.

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

Soweit die Geschäftsführung nicht übertragen worden ist, steht sie allen Mitgliedern des Verwaltungsrates gesamthaft zu.

Der Verwaltungsrat kann die Vertretung einem oder mehreren Mitgliedern (Delegierte) oder Dritten (Direktoren) übertragen. Mindestens ein Mitglied des Verwaltungsrates muss zur Vertretung befugt sein.



C. Revisionsstelle

Artikel 19 – Revision

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle.

Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

1. die Gesellschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
2. sämtliche Aktionäre zustimmen; und
3. die Gesellschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Aktionär hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Generalversammlung darf diesfalls die Beschlüsse nach Art. 8 Ziff. 3 und 4 erst fassen, wenn der Revisionsbericht vorliegt.

Artikel 20 – Anforderungen an die Revisionsstelle

Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden.

Die Revisionsstelle muss ihren Wohnsitz, ihren Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben. Hat die Gesellschaft mehrere Revisionsstellen, so muss zumindest eine diese Voraussetzungen erfüllen.

Ist die Gesellschaft zur ordentlichen Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisionsexperten bzw. ein staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 wählen.

Ist die Gesellschaft zur eingeschränkten Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 wählen. Vorbehalten bleibt der Verzicht auf die Wahl einer Revisionsstelle nach Artikel 19.

Die Revisionsstelle muss nach Art. 728 bzw. 729 OR unabhängig sein.

Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Eine Abberufung ist jederzeit und fristlos möglich.

IV. Rechnungsabschluss und Gewinnverteilung

Artikel 21 – Geschäftsjahr und Buchführung

Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.



Die Jahresrechnung, bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang, ist gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts, insbesondere der Art. 957 ff., zu erstellen.

Artikel 22 – Reserven und Gewinnverwendung

Aus dem Jahresgewinn ist zuerst die Zuweisung an die Reserven entsprechend den Vorschriften des Gesetzes vorzunehmen. Der Bilanzgewinn steht zur Verfügung der Generalversammlung, die ihn im Rahmen der gesetzlichen Auflagen (insbesondere Art. 671 ff. OR) nach freiem Ermessen verwenden kann.

Artikel 23 – Auflösung und Liquidation

Die Auflösung der Gesellschaft kann durch einen Beschluss der Generalversammlung, über den eine öffentliche Urkunde zu errichten ist, erfolgen.

Die Liquidation wird durch den Verwaltungsrat besorgt, falls sie nicht durch einen Beschluss der Generalversammlung anderen Personen übertragen wird. Die Liquidation erfolgt gemäss Art. 742 ff. OR.

Das Vermögen der aufgelösten Gesellschaft wird nach Tilgung ihrer Schulden nach Massgabe der einbezahlten Beträge unter die Aktionäre verteilt.

V. Benachrichtigung

Artikel 24 – Mitteilungen und Bekanntmachungen

Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen per Brief, E-Mail oder Telefax an die im Aktienbuch verzeichneten Adressen.

Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Baden, den 29. April 2020

Swiss Real Immo AG



Beglaubigung

Die unterzeichnete Urkundsperson des Kantons Aargau, Dr. Philip Funk, Rechtsanwalt und Notar, Baden, bescheinigt hiermit, dass die vorliegenden Statuten der Swiss Real Immo AG mit Sitz in Winterthur an der heutigen Generalversammlung beschlossen wurden und die von ihr beurkundeten Änderungen wörtlich genau wiedergeben.

Baden, den 29. April 2020

Die Urkundsperson:



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "P. Funk", positioned to the right of the notary seal.